

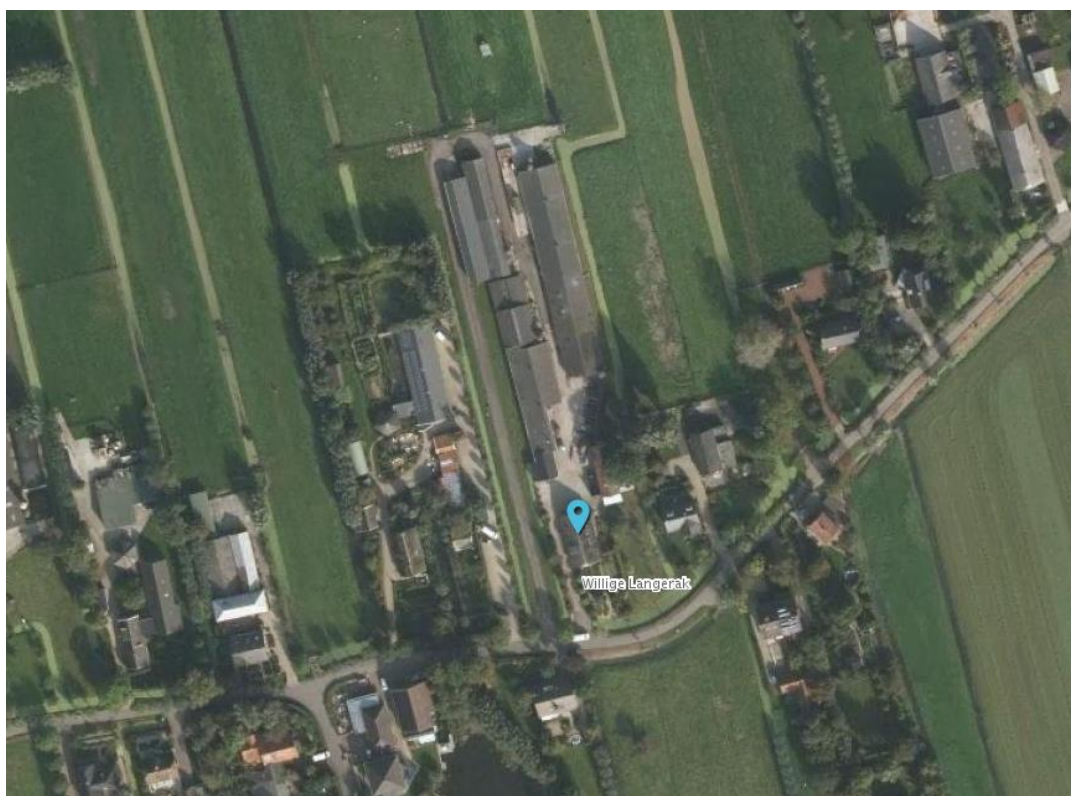


ADROMI GROEP

Bestemmingsplan

Tiendweg 22/24

Gemeente Lopik



<i>Versiedatum:</i>	11 december 2015
<i>Planidentificatie:</i>	NL.IMRO.0331.01Tiendweg22-ON01
<i>Datum vaststelling:</i>	-
<i>Opdrachtgever:</i>	Verstoep Bouwkundigen
<i>Projectnummer:</i>	jc/R201504/02/1501f
<i>Opgesteld:</i>	Dhr. J. Coomans MSc
<i>Gecontroleerd:</i>	Dhr. mr. J. Wildschut

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
2.	Gebiedsbeschrijving.....	5
2.1.	Algemeen.....	5
2.2.	Directe omgeving.....	5
3.	Ruimtelijke effecten.....	7
3.1.	Bestaande situatie	7
3.2.	Planologische ontwikkeling.....	8
3.3.	Ontwerp.....	9
4.	Ruimtelijk beleidskader.....	10
4.1.	Algemeen.....	10
4.2.	Rijksbeleid: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte & AMvB Ruimte.....	10
4.3.	Provinciaal beleid: Utrecht.....	11
4.3.1.	Structuurvisie 2013-2028.....	11
4.3.2.	Ruimtelijke verordening Utrecht.....	12
4.4.	Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden	13
4.4.1.	“Water voorop!” Waterbeheerplan 2010-2015	13
4.4.2.	Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, 2002)	13
4.4.3.	Ruimtelijke ontwikkelingen.....	14
4.5.	Gemeentelijk beleid.....	14
4.5.1.	Algemeen.....	14
4.5.2.	Nota LopikMEERwaard	14
4.5.3.	Toekomstvisie Lopik.....	15
4.5.4.	Landschapsontwikkelingsplan (LOP)	16
4.5.5.	Bestemmingsplan	16
4.6.	Conclusie.....	17
5.	Archeologie, cultuurhistorie en beeldkwaliteit.....	18
5.1.	Archeologie.....	18
5.2.	Cultuurhistorie.....	19
5.3.	Conclusie.....	19
6.	Beeldkwaliteit	20
7.	Verkeerskundige aspecten.....	21
7.1.	Parkeren	21

7.2.	Verkeer	21
7.3.	Conclusie.....	22
8.	Natuur.....	23
9.	Water.....	25
10.	Milieu.....	28
10.1.	Bodem.....	28
10.2.	Geluid.....	28
10.2.1.	Wegverkeerslawaaï.....	28
10.2.2.	Industrielawaai.....	28
10.2.3.	Conclusie.....	29
10.3.	Geurhinder.....	29
10.4.	Luchtkwaliteit	29
10.5.	Externe veiligheid.....	30
10.5.1.	Algemeen.....	30
10.5.2.	Risicobronnen en kabels en leidingen.....	30
10.5.3.	Risico voor gevaarlijk transport.....	30
10.5.4.	Conclusie externe veiligheid	31
10.6.	Algehele conclusie milieu.....	31
11.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
11.1.	Algemeen.....	32
11.2.	Planschade.....	32
11.3.	Overleg met instanties	32
12.	Conclusie.....	33
	Bijlagen	34

1. Inleiding

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Tiendweg 22/24 te Lopik en de op dit perceel aanwezige bebouwing. In de huidige situatie is hier een intensieve varkenshouderij gevestigd. Het bedrijf beschikt over twee bedrijfswoningen. Deze woningen zijn ondergebracht in de oorspronkelijke boerderij. Deze boerderij en enkele schuren vormen de oorspronkelijke bebouwing en hieraan kan karakteristieke waarde worden toegekend. Daarnaast is sprake van de nodige agrarische bedrijfsbebouwing welke van later datum is.

De initiatiefnemer van dit plan is voornemens de aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing grotendeels (circa 2.100 m² en 1.250 m² verharding) te amoveren en in lijn met de zogenaamde ruimte voor ruimte regeling twee extra woningen te realiseren. Op grond van de geldende agrarische bedrijfsbestemming behoren de voorziene extra woningen echter niet tot de mogelijkheden.

De gemeente heeft in een principe uitspraak aangegeven in hoofdlijnen in te stemmen met het verzoek voor de bouw van twee woningen na volledige bedrijfsbeëindiging op het perceel aan de Tiendweg 22/24 (hierna: Tiendweg 22). Daarbij zal een gedeelte van de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing op het achtererf worden ingezet ter compensatie. De bestaande boerderij en de naastgelegen schuren, allen met een bepaalde cultuurhistorische kwaliteit, zullen behouden blijven.

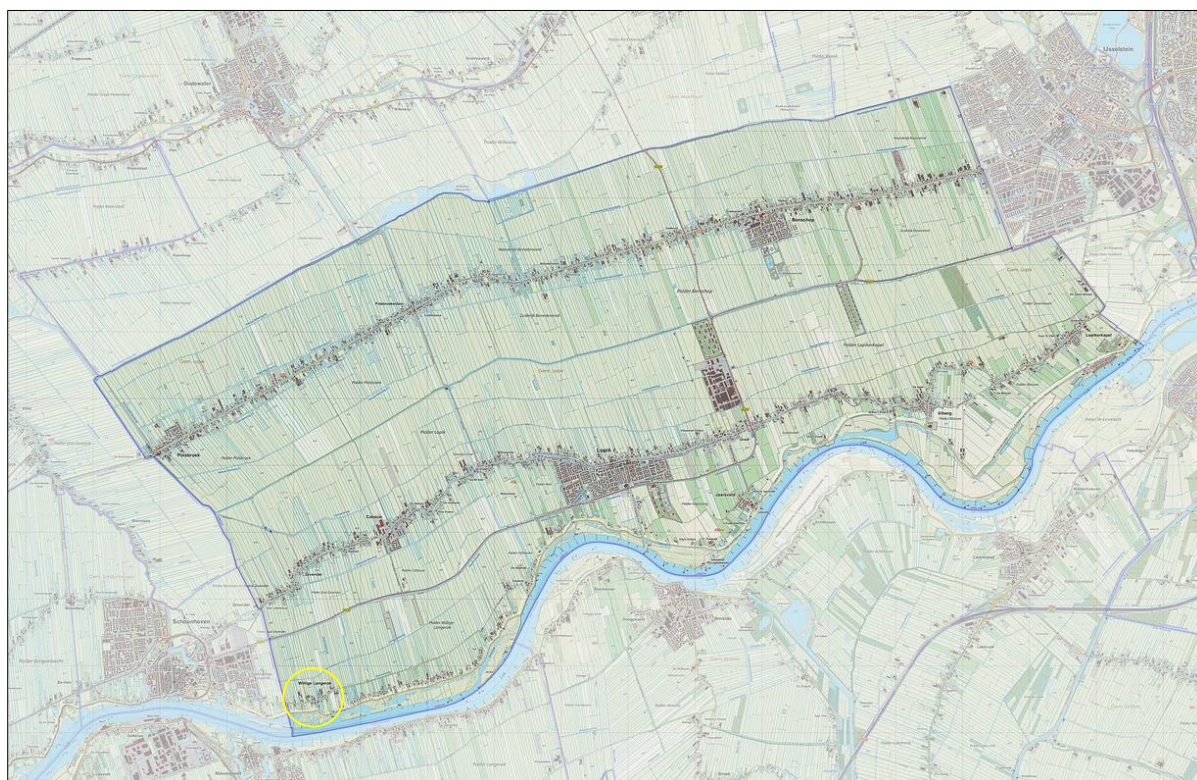
Met onderhavig bestemmingsplan zal de agrarische bestemming van het perceel worden verwijderd en worden vervangen door een woonbestemming. Deze woonbestemming zal in principe de omvang krijgen van het huidige agrarische bouwperceel, waarbij bouwvlakken worden geprojecteerd ter plaatse van de (op te richten) woningen. De te handhaven agrarische bedrijfsbebouwing zal daarbij specifiek worden bestemd als bijgebouw. Bij de transformatie van het agrarisch perceel wordt ingezet op behoud van de karakteristieken van een boerenerf.

Op 31 maart 2015 heeft Verstoep Bouwkundigen Adromi B.V. opdracht gegeven om een bestemmingsplan op te stellen dat de beoogde ontwikkelingen met een passend planologisch kader faciliteert. Voor het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de door de opdrachtgever verstrekte informatie, foto's en kadastrale ondergronden. De in deze toelichting vernoemde tekeningen, onderzoeksrapporten en overige documenten zijn als bijlage toegevoegd en kunnen als integraal onderdeel daarvan worden beschouwd.

2. Gebiedsbeschrijving

2.1. Algemeen

De gemeente Lopik ligt in het Groene Hart van Nederland en is met een oppervlakte van 7.940 ha. de grootste gemeente in de provincie Utrecht. Over een lengte van ongeveer 18 kilometer wordt de gemeente Lopik aan de zuidkant begrensd door de rivier de Lek, aan de noordkant door Montfoort en Oudewater, aan de oostkant door IJsselstein en aan de westkant door Schoonhoven. De gemeente Lopik is ontstaan door samenvoeging van Willige Langerak, Lopik en Jaarsveld in 1943 en de opheffing van de gemeenten Benschop, Polsbroek en Lopik in 1989. De gemeenten werden ondergebracht in de nieuwe, huidige gemeente Lopik.



Figuur: Topografische kaart Gemeente Lopik

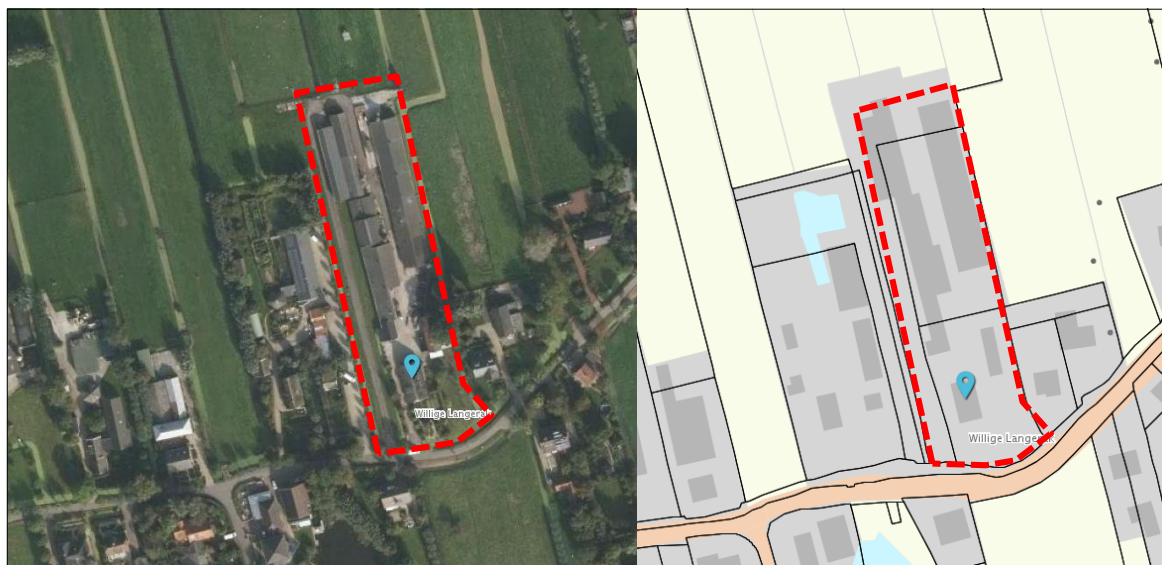
2.2. Directe omgeving

Het plangebied is gelegen ten westen van de kern Lopik en heeft van oorsprong een (half) open agrarisch karakter. Op de bovenstaande kaart is het plangebied indicatief geel omcirkeld. Onderhavige toelichting is toegespitst op het perceel aan de Tiendweg 22. Het perceel is gelegen in een gebied dat wordt aangeduid als agrarisch met landschappelijke openheid. De locatie is gelegen in het lint van de Tiendweg op circa 850 meter ten oosten van de kern Schoonhoven. Het betreft een landelijke omgeving met voornamelijk (voormalige) agrarische bebouwing en (agrarische) bedrijvigheid.

De gronden ten noorden en ten zuiden van de bebouwing aan de Tiendweg 22 zijn in gebruik als agrarisch grasland. Ten westen is natuurmuseum “De Wielewaal” gevestigd en ten oosten van het perceel is sprake van woonbebouwing met de daarbij bijbehorende tuin.

Het gebied kenmerkt zich door lange, smalle kavels en brede sloten, uitgestrekte polders en oude waterlopen. Aan het gedeelte van dit bebouwingslint in de gemeente Lopik (oostelijke deel) zijn een aantal (melk)veehouderijen gevestigd. Het westelijke deel van het bebouwingslint aan de Tiendweg (deel op grondgebied van de gemeente Schoonhoven) vormt een overgangszone tussen het agrarische gebied aan de oost- en zuidzijde en het verstedelijkt gebied aan de noord- en westzijde.

In de volgende afbeelding is het bestemmingsplangebied waarop deze toelichting betrekking heeft weergegeven.



Figuur: planlocatie indicatief omlijnd (Bron: Google Earth) & weergave kadastraal perceel (Bron: kadaster)

De gronden waarop het onderhavige plan van toepassing is, zijn kadastraal bekend als Lopik, sectie G, nummers 1072, 1066 en 1061.

3. Ruimtelijke effecten

3.1. Bestaande situatie

In de huidige situatie is aan de Tiendweg een agrarisch bedrijf gevestigd. Op het perceel is een intensief agrarisch bedrijf gevestigd (varkenshouderij). De gesplitste karakteristieke boerderij is in gebruik als dubbele bedrijfswoning bij de varkenshouderij. Naast de bedrijfswoningen in de boerderij is nog de nodige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel aanwezig.

Verkeer afkomstig van de woningen en het daarbij liggende erf wordt via een in- en uitrit direct ten westen van de boerderij naar de Tiendweg gebracht. Verder westelijk ligt een nog in- en uitrit voor het agrarisch verkeer afkomstig van het achtererf. In onderstaande figuur een impressie van de situatie ter plaatse.



Figuur: impressie bestaande situatie Tiendweg 22/24 (Bron: Verstoep Bouwkundigen / Bing Maps)

Op het perceel is in de huidige situatie circa 2.400 m² bedrijfsbebouwing aanwezig. Het grootste gedeelte van het onbebouwde perceel is verhard door middel van straatwerk, betonplaten, mestopslag met keerwanden, bulksilo's, etc.

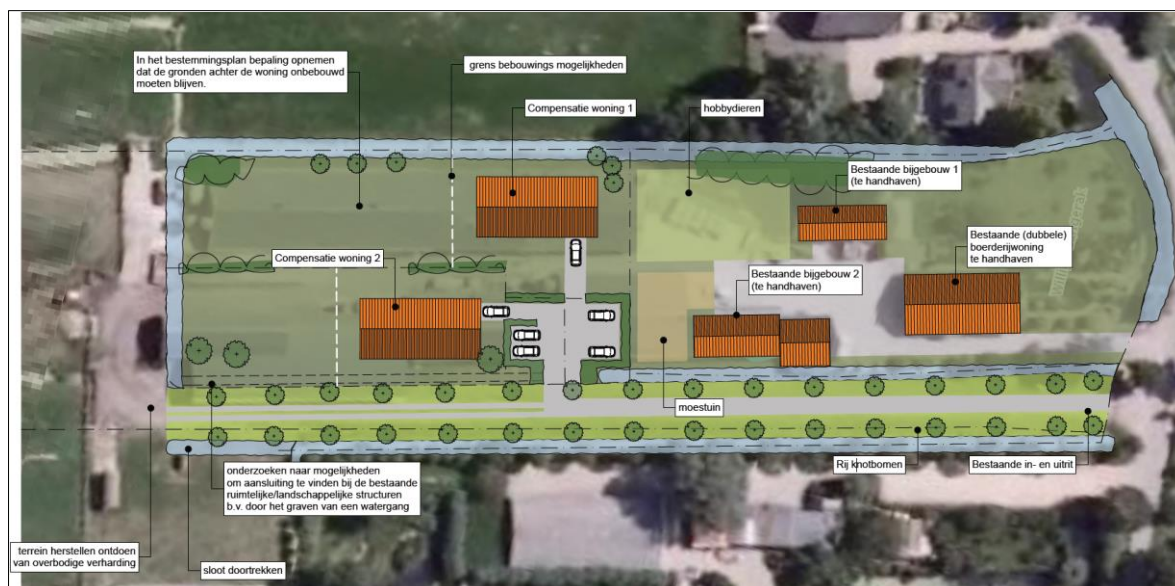
3.2. Planologische ontwikkeling

Het onderhavige plan ziet op een gedeeltelijke sanering van de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing aan de Tiendweg 22/24. Door toepassing te geven aan de "ruimte voor ruimte" regeling (overeenkomstig de door de provincie gestelde voorwaarden) worden twee compensatiewoningen gerealiseerd op het perceel. Doelstelling bij toepassing van deze regeling is om de kernkwaliteiten van het perceel, en meer algemeen de historische agrarische bebouwing aan de Tiendweg, te behouden en waar mogelijk te versterken.

De bebouwing op het voorste deel van het perceel zal gehandhaafd blijven. De bestaande schuren (totaal circa 300 m²) in de directe nabijheid van de karakteristieke boerderij vertegenwoordigen eveneens een cultuurhistorische kwaliteit waarvan het behoud wenselijk is. Bovendien wordt daarmee toepassing gegeven aan de mogelijkheden van vergunningvrij bouwen voor beide bestaande woningen (nummer 22 en nummer 24). De schuur aan de westzijde (bijgebouw 2) zal gedeeltelijk bekleed worden met potdekseldelen. De schuur aan de oostzijde (bijgebouw 1) zal in de oorspronkelijk staat hersteld worden. Op die manier wordt de kwaliteit van het (voormalige) agrarische ensemble versterkt. Het bestemmingsplan biedt daarnaast de mogelijkheid om voorzieningen zoals een paardenbak te realiseren voor het hobbymatig houden van dieren.

Op het achterste deel van het perceel zal de agrarische bebouwing gesloopt worden. Verder wordt de bestaande aanwezige verharding verwijderd. Totaal zal circa 2.100 m² bedrijfsbebouwing worden geamoveerd en circa 1.250 m² verharding worden verwijderd. Hiervoor worden twee compensatiewoningen teruggebouwd. Ondanks dat net niet voldaan wordt aan de eis van 2.500 m² (artikel 4,7 onder 4 van de Provinciale ruimtelijke verordening) te saneren agrarische bedrijfsbebouwing leidt de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit op het perceel en de sanering van het agrarisch bedrijf in de directe nabijheid van de EHS zone Uiterwaarden tot een dusdanige kwaliteitsimpuls dat afwijking van de gestelde maatvoering mogelijk gemaakt kan worden.

De bestaande ontsluiting vanaf het achterste gedeelte van het perceel zal behouden blijven voor ontsluiting voor landbouwverkeer (t.b.v. het achterliggende grasland). Bovendien zal deze in- en uitrit geschikt worden gemaakt voor ontsluiting van de twee compensatiewoningen. In de volgende figuur is een weergave van het plan opgenomen.



Figuur: plan Tiendweg 22/24

3.3. Ontwerp

Voor het ontwerp van de twee compensatiewoningen is qua architectuur uitgegaan van de opbouw en uitstraling van de voormalige (varkens)stallen. Deze stallen zijn in het algemeen opgebouwd uit één volume zonder daarbij aangebouwde delen. Dit principe zal ook worden toegepast in het ontwerp van beide woningen. De architectuur sluit aan bij de beleving van het boerenerf. Daarbij zijn de 'stallen' hiërarchisch ondergeschikt aan de boerderij. De uitstraling zal landelijk zijn qua stijl en er wordt gekozen voor een terughoudende kleurstelling.

4. Ruimtelijk beleidskader

4.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijksbeleid en provinciaal beleid. Het rijksbeleid uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de Algemene Maatregel van Bestuur ruimte (AMvB Ruimte) wordt in de eerste alinea beschreven. Voor het provinciaal beleid wordt onder andere gebruik gemaakt van de provinciale structuurvisie.

4.2. Rijksbeleid: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte & AMvB Ruimte

In het algemeen wordt het landelijk ruimtelijk beleidskader vertegenwoordigd door:

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna ook: Structuurvisie Ruimte);
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna ook: Barro).

In de Structuurvisie Ruimte is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- b. Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (ook wel AMvB Ruimte of Barro). Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. Het Barro is op 22 augustus 2011 vastgesteld. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:

- a. Rijksvaarwegen;
- b. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- c. Kustfundament;
- d. Grote rivieren;
- e. Waddenzee en waddengebied;
- f. Defensie;
- g. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- h. Elektriciteitsvoorziening;
- i. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- j. Ecologische hoofdstructuur;
- k. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- l. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- m. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Van de in het Barro geregelde onderwerpen is voor het voorliggende plan niet van toepassing.

4.3. Provinciaal beleid: Utrecht

4.3.1. Structuurvisie 2013-2028

Op 4 februari 2013 is de structuurvisie van de provincie Utrecht vastgesteld. Nadien is de structuurvisie herzien op 10 maart en 3 november 2014. De structuurvisie bevat het ruimtelijke beleid van de provincie voor het komende decennium. In het kader van onderhavige ontwikkeling is het van belang om het plan te bezien in het licht van deze structuurvisie en dan met name vanuit de kwaliteiten en kansen voor dit specifieke deel.

De gehele gemeente Lopik is gelegen in het nationale Landschap het Groene Hart. Voor het Groene Hart wil de provincie Utrecht de volgende kernkwaliteiten behouden en versterken:

- openheid;
- (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.);
- landschappelijke diversiteit;
- rust & stilte.

In het ruimtelijke beleid van de provincie Utrecht heeft ruimtelijke kwaliteit een centrale plek. Volgens de provincie Utrecht heeft ruimtelijke kwaliteit betrekking op zowel het behoud van het bestaande als het creëren van nieuwe kwaliteit. De afweging of een ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit legt de provincie Utrecht bij de gemeenten. De provincie Utrecht heeft in zijn beleid wel aangegeven welke aspecten vanuit provinciaal perspectief van belang worden geacht:

- behouden van bestaande kwaliteiten en het versterken ervan;
- samenhang en continuïteit herstellen, ontbrekende schakels toevoegen, versnipperde onderdelen samenvoegen;
- diversiteit vergroten;
- robuustheid vergroten;
- beleefbaar en toegankelijk maken.

Het Groene Hart ontleent zijn waarden en bestaansrecht mede aan het contrast met en belang voor de grote stedelijke agglomeraties er omheen. Economische dynamiek, infrastructuur, de interactie met het stedelijk gebied en de voor de bewoners van de grote steden zo belangrijke recreatiegebieden betekenen dat niet alleen rust, maar ook reuring van nature bij delen van het Groene Hart hoort. Het Utrechtse deel van het Groene Hart kent vaak eeuwenoude overgangen tussen landschappen. Bij ontwikkelingen in het landschap van het Groene Hart staat het versterken van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap centraal. Daarbij dienen de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut te worden om de contrasten tussen de verschillende typen landschap te behouden én te versterken. Enkel en alleen het accent leggen op rust en stilte doet geen recht aan het Groene Hart. Het waarborgen van rust vraagt ook het bieden van ruimte voor vormen van dynamiek.

Het Utrechtse deel van het Groene Hart heeft een divers landschap. Rust en open weidegebieden vormen haar essentie. Maar het Groene Hart biedt meer dan dat. Van oudsher kent het ook zones waar dynamiek de overhand heeft. Hier hebben oude economische dragers en transportassen - vooral rivieren en hun oevers - vaak moderne opvolgers gekregen, in de vorm van (rijks-)wegen, spoorlijnen

en kanalen. Deze hebben op hun beurt weer nieuwe impulsen gegeven aan wonen en werken. Enkel en alleen het accent leggen op rust en stilte doet geen recht aan het Groene Hart. Het waarborgen van rust vraagt ook het bieden van ruimte voor vormen van dynamiek. Zonder die veranderingen wordt het landschap een museumstuk. Het is absoluut niet de bedoeling dat de Nationale en andere landschappen “op slot” gaan. Sterker nog om het landschap vitaal te houden zijn nieuwe ontwikkelingen juist vaak nodig en ze geven kansen om de kernkwaliteiten te verstevigen.

De planlocatie is in de structuurvisie aangeduid als gebied met aandacht voor duurzaam bodemgebruik en veengebied gevoelig voor bodemdaling. Ontwikkelingen zijn gewenst als daarbij rekening wordt gehouden met de eigenschappen en karakteristieken van het gebied.

In de onderhavige situatie is sprake van een tweetal extra woningen in een gebied dat thans vrijwel volledige bebouwd en verhard is. De functieverandering van agrarisch naar wonen zal dan ook geen negatieve gevolgen hebben met betrekking tot het bodemgebruik. Verder zal realisatie van deze ontwikkeling leiden tot een verbetering van ruimtelijke kwaliteit door toepassing van de ruimte voor ruimte regeling. Daarbij is aandacht voor landschappelijke inpassing en de waterhuishouding. De voorziene herontwikkeling is dan ook niet in strijd met de provinciale beleidsdoelen voor dit gebied.

4.3.2. Ruimtelijke verordening Utrecht

Het college van provinciale staten van Utrecht heeft op 4 februari 2013 de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld. Deze Ruimtelijke Verordening is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van dit artikel kunnen Provinciale Staten regels stellen omtrent de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen en beheersverordeningen. Doel van de verordening is om provinciale ruimtelijke belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau.

In het kader van het onderhavige plan zijn de uitgangspunten met betrekking tot de ruimte voor ruimte regeling van belang. In artikel 4.7 onder 4 van de provinciale verordening van de provincie Utrecht wordt de mogelijkheid geboden 2.500 m² agrarische bedrijfsbebouwing te saneren waarvoor in ruil dan twee woningen mogen worden gebouwd. In dit geval wordt hieraan net niet voldaan.

Gezien de kwaliteitsimpuls die dit plan met zich meebrengt voor de directe omgeving (beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing) en voor de nabijgelegen EHS zone Uiterwaarden (sanering van veehouderij gelegen op circa 200 meter van de EHS) voorziet de provinciale ruimtelijk verordening in een afwijkmogelijkheid ¹.

Van belang is verder dat de bedrijfsbeëindiging leidt tot een aanzienlijke reductie van stikstofdepositie, geur en fijnstof. Zeker nu het bedrijf zich op korte afstand van natuurgebieden bevindt, is het positieve effect van met name de stikstofreductie aanzienlijk (Uiterwaarden van de Lek, Zouweboezem, zie ook hoofdstuk 7). De aan het bedrijf verleende vergunning op basis van de Natuurbeschermingswet zal worden ingetrokken en de stikstofdepositie zal overeenkomstig de

¹ Provincie Utrecht. *Handreiking Nieuwe functies op vrijkomende agrarische bedrijfspercelen* (p. 30), d.d. december 2014.

Programmatische Aanpak Stikstofdepositie (PAS) slechts voor een deel worden aangewend voor nieuwe (bedrijfs)activiteiten.

In de toelichting op artikel 4.7 van de verordening wordt sanering van niet grondgebonden veehouderij uit de nabijheid van een natuurgebied namelijk genoemd als voorbeeld voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Gezien de aard en de omvang van de ontwikkeling, de ligging in de nabijheid van de EHS, de positieve milieueffecten en de verbetering van het woon-leefklimaat in de directe omgeving van het plangebied komt het plan in aanmerking voor afwijking van de gestelde maatvoering van 2500 m². Het plan is dan ook niet strijdig met de provinciale verordening ruimte.

4.4. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

4.4.1. "Water voorop!" Waterbeheerplan 2010-2015

Het waterbeheerplan beschrijft in hoofdlijnen de belangrijkste doelen en maatregelen die het waterschap de komende zes jaar wil bereiken en uitvoeren. In het plan staat hoe Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden zorgt voor een duurzaam, schoon en veilig watersysteem. In het waterbeheerplan zijn onder andere de maatregelen voor de Kaderrichtlijn Water vastgelegd. Voor de maatregelen geldt een resultaatsverplichting voor eind 2015. De doelen die aan deze maatregelen ten grondslag liggen zijn vastgelegd in het Waterplan van de Provincie Utrecht.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van Duurzaam waterbeheer. Het uitgangspunt voor de planontwikkeling is dat het gebied hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel dat de planontwikkeling geen gevolgen heeft voor het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is. Het waterschap werkt in 2014 en 2015 aan een nieuw waterbeheerplan voor de periode 2016-2021.

4.4.2. Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, 2002)

Water speelt een steeds grotere rol in onze samenleving. Functies zijn afhankelijk van de beschikbaarheid van water. Daarnaast verandert het klimaat. Daarom heeft water in de toekomst meer ruimte nodig. In de Waterstructuurvisie presenteert het waterschap zijn integrale visie op een duurzaam waterbeheer op de lange termijn. Doelen hierbij zijn:

- a. Het gewenste veiligheidsniveau tegen overstroming en wateroverlast gegarandeerd;
- b. Er is sprake van een goede waterkwaliteit;
- c. De eco-hydrologische variatie binnen het plangebied is hersteld;
- d. De bodemdaling is verminderd of zo mogelijk stopgezet;
- e. Er zijn goede gebruiksmogelijkheden van het plangebied voor verschillende maatschappelijke functies en er is voldoende water van voldoende kwaliteit beschikbaar om dit mogelijk te maken;
- f. De landschappelijke betekenis van water is behouden of versterkt.

In de structuurvisie zijn gebied specifieke doelstellingen en maatregelen gedefinieerd. Ook staat het streefbeeld voor 2050 beschreven, gebaseerd op de volgende principes:

- Vasthouden, bergen, afvoeren;
- Voorkomen, scheiden of schoon maken van vuilemissies;
- Vergroten zelfvoorzienend watersysteem en duurzame inrichting;
- Grondwater als ordenend principe.

Het streefbeeld kan niet los worden gezien van het toekomstige grondgebruik binnen het beheergebied. Enerzijds vraagt het streefbeeld op een aantal plaatsen om meer ruimte voor water. Anderzijds kan het streefbeeld alleen worden bereikt indien het grondgebruik meer op de waterdoelstellingen wordt afgestemd. Voor de drie belangrijkste functies te weten wonen/werken, landbouw en natuur is daarom in kaart gebracht of en hoe deze functies passen bij een duurzaam waterbeheer. Dit is in combinatie met het streefbeeld vertaald naar een visie op het toekomstig gewenste grondgebruik in het werkgebied van het hoogheemraadschap.

4.4.3. Ruimtelijke ontwikkelingen

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op water. Niet alleen bouwen nabij of op een waterkering, maar ook een toename van verhard oppervlak. Een ruimtelijke ontwikkeling moet minimaal voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: “het standstill beginsel”. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kader van een watertoetsproces moeten de gemeente en het waterschap zoeken naar kansen om het watersysteem te verbeteren en duurzaam in te richten. Voor elke toename van verharding van meer dan 500 m² in stedelijk gebied en 1.000 m² in landelijk gebied is een Watervergunning nodig.

Met onderhavig plan wordt invulling gegeven aan de beleidsdoelstellingen met betrekking tot het aspect water. In de waterparagraaf, verderop in deze bestemmingsplantoelichting, wordt dit nader beschreven.

4.5. Gemeentelijk beleid

4.5.1. Algemeen

De kwaliteit van het landschap is de afgelopen decennia achteruitgegaan. De gemeente Lopik wil bij elke ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied inzetten op verbetering van de natuurlijke, de landschappelijke-, de cultuurhistorische- en welstandskwaliteiten van het erf als ensemble van bebouwing en van beplanting in het landschap.

De gemeente vraagt naast een goede ruimtelijke onderbouwing meer aandacht voor de landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing. Kwaliteit in ruimtelijke zin dient zo als onderbouwing voor het mogelijk maken van het bouwinitiatief dan wel het afwijken van planologisch beleid. Daarbij staat de gemeente een integrale benadering voor. Er wordt gekeken naar een logische positionering van de bouwwerken op het perceel, passende beplanting en een goede inbedding van het erf in de omgeving.

4.5.2. Nota LopikMEERwaard

In de nota LopikMEERwaard heeft de gemeente Lopik vastgelegd op welke wijze de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente verbeterd kan worden. Daarbij ligt de nadruk op het mogelijk maken van

ruimtelijke ontwikkeling om op die manier de kwaliteit van bebouwingslinten en/of het landschap in de gemeente te verhogen.

Het gemeentelijke beleid rust op een tweetal pijlers. Ten eerste wordt de nadruk gelegd op het benutten van de potenties van het landelijk gebied en op het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van dit gebied. Daarbij dient gezocht te worden naar een balans tussen belevingswaarde (karakteristiek, historie en variatie van de inrichting van een gebied, maar ook stilte, beeldkwaliteit en imago), gebruikswaarde (samenhang en beschikbare ruimte voor wonen, werken, recreatie, natuur, water en verkeer) en de toekomstwaarde (duurzaam grondgebruik, milieukwaliteit, flexibiliteit, kwetsbaarheid).

De tweede pijler is het zoeken naar een balans tussen ruimtelijke kwaliteit en nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden. De aandacht is daarbij gericht op behoud en versterking van de sociaaleconomische vitaliteit van het platteland en de leefbaarheid van de dorpskernen. Dit uit zich bijvoorbeeld in de wens tot ruimere mogelijkheden voor economische dragers in het buitengebied (recreatieve voorzieningen, nieuwe bedrijvigheid), het mogelijk maken van verbrede landbouw of het behalen van een kwaliteitsverbetering door transformatie van agrarische bedrijven.

Met het onderhavige plan wordt door middel van een bestemmingsplanwijziging van agrarisch naar wonen voorzien in de toepassing van de provinciale ruimte voor ruimte regeling. Daarmee wordt uitvoering gegeven aan een kwaliteitsverbetering ter plaatse van het perceel en de omliggende percelen alsmede een vermindering van de milieu impact op de nabijgelegen natuur. Met deze functieverandering wordt voorzien in realiseren van kwaliteit op het platteland.

4.5.3. Toekomstvisie Lopik

Op 1 februari 2012 heeft de gemeenteraad van de gemeente Lopik de Toekomstvisie Lopik 2030 vastgesteld. In de toekomstvisie wordt een opsomming gegeven van de sterke en zwakke punten en de ontwikkelingen waar de gemeente zich voor zal zien gesteld.

Een leefbare samenleving wordt bepaald door de mensen zelf. Er wordt ruimte geboden aan ideeën en initiatieven uit de samenleving. Hierdoor ontstaan draagvlak en daadkracht voor realisering en instandhouding van veerkrachtige voorzieningen, verenigingen en vrijwilligersverbanden – de kern van elke betrokken gemeenschap. De gemeente Lopik stimuleert zelfredzaamheid, faciliteert initiatieven en navigeert binnen de kaders. De gemeente Lopik beschrijft in de toekomstvisie dat men actief keuzes wil maken om ontwikkelingen binnen en buiten de kernen van de gemeente te sturen.

Functies als wonen, werken en recreëren in het buitengebied zijn belangrijk voor het behoud van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten (landschap, karakteristieke bebouwing) en meer algemeen de vitaliteit in het landelijk gebied. Het toestaan van een diversiteit aan functies biedt daarom kansen voor het buitengebied.

Met onderhavige planinvulling is sprake van een uitbreiding van de woonmogelijkheden in het buitengebied van de gemeente Lopik. Door toepassing te geven aan de provinciale ruimte voor ruimte reling wordt bijgedragen aan de doelstellingen van de gemeente Lopik ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied. Het plan is dan ook in lijn met de toekomstvisie Lopik.

4.5.4. Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

Ter bevordering van de landschappelijke kwaliteit in de Lopikerwaard heeft de gemeente Lopik in samenwerking met de gemeenten Montfoort en Oudewater een landschapsontwikkelingsplan opgesteld (2005). In dit plan geven de gemeenten een gezamenlijke visie op de ontwikkeling van het landschap in een termijn van tien jaar. De landschapsontwikkelingsvisie gaat uit van behoud en versterking van de openheid in de polders en versterking van het half open karakter van de stroomruggen. Voor de gemeenten staat behoud van de streekeigen identiteit, verscheidenheid en beleving van het landschap voorop. Dit onder de voorwaarde dat een groot deel van het gebied levensvatbaar blijft voor de landbouw en met name veeteelt met weidegang. Er is echter behoefte aan het inpassen van tal van niet-agrarische ontwikkelingen. Bij het vaststellen van nieuwe ontwikkelingsrichtingen moeten de bestaande kernkwaliteiten van het landschap in al haar facetten als basis en richtinggevend kader dienen voor ruimtelijke veranderingen. Uitbreiding van de woonfunctie dient gepaard te gaan met in acht neming van randvoorwaarden ten behoud van de landelijke kwaliteiten.

Met het realiseren van onderhavig initiatief blijft de bestaande lintenstructuur en verkaveling behouden. Bovendien treed er geen negatieve verandering op in het zicht op het open weidegebied. Door het amoveren van de in lengterichting aanwezige agrarische bebouwing zal het zicht op het achterliggende landschap zelfs in positieve zin veranderen. Het plan is dan ook niet in strijd met de gemeentelijke uitgangspunten ten aanzien van landschappelijke kwaliteit.

4.5.5. Bestemmingsplan

Geldende bestemmingsplan Landelijke Gebied

Met onderhavig bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', dat thans voor het onderhavig perceel geldt, vervangen. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Lopik op 12 juni 2007 en nadien enkele malen herzien op ondergeschikte onderdelen.



Figuur: uitsnede bestemmingsplan "Landelijk gebied" (Bron: website Ruimtelijke plannen)

In het bestemmingsplan Landelijk gebied heeft het plangebied de bestemming Agrarische doeleinden (A) met als subbestemming Intensieve veehouderij (iv). Verder is er sprake van de dubbelbestemming Agrarisch gebied met landschappelijke openheid.

Het gehele plangebied zoals relevant voor onderhavige herziening is voorzien van een bouwvlak. Binnen het bouwvlak zijn op basis van het bestemmingsplan twee bedrijfswoningen toegestaan. Per woning mag maximaal 50 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd. Ter plaatse van de boerderij is sprake van de aanduiding 'karakteristiek gebouw'. Binnen het bouwvlak is een tweetal bedrijfswoningen toegestaan.

Bestemmingsplan Tiendweg 22/24

Met onderhavig plan wordt de agrarische bedrijfsbestemming gewijzigd in Wonen. Globaal wordt hierbij de begrenzing van het huidige agrarische bedrijfsperceel gevolgd. Enkel aan de achterzijde wordt gekozen voor een agrarische bestemming, zodat de nieuwe bebouwing beter wordt ingepast in de bestaande lintbebouwing. De als karakteristiek te beschermen bebouwing zal als zodanig worden aangeduid. Verder wordt het water binnen het plangebied ook als zodanig bestemd. Tot slot wordt overeenkomstig het geldende beleid archeologische bescherming toegevoegd in onderhavig bestemmingsplan.

4.6. Conclusie

Hoewel het onderhavige plan dus in strijd is met het bestemmingsplan, is het plan wel in overeenstemming met het overige planologische beleid van de gemeente Lopik, de provincie Utrecht en de rijksoverheid. Met onderhavige toelichting wordt de voorgenomen ontwikkeling, welke in strijd is met het geldende bestemmingsplan, door middel van een bestemmingsplan vormgegeven.

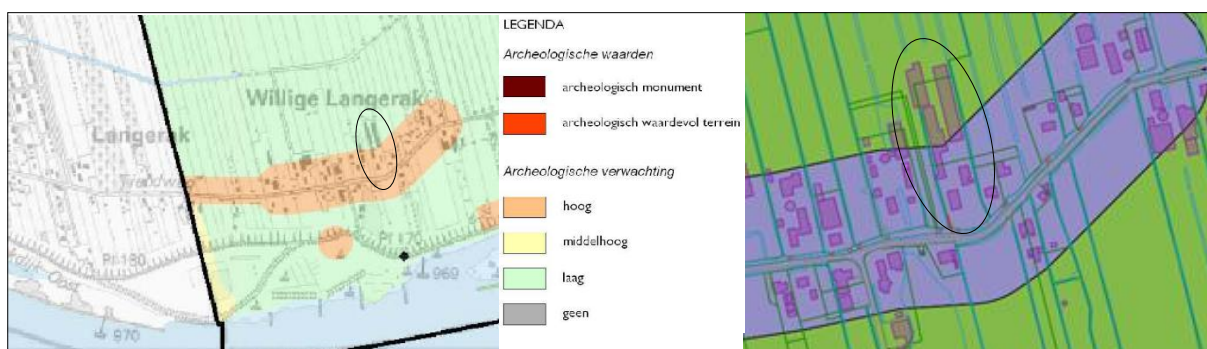
5. Archeologie, cultuurhistorie en beeldkwaliteit

In een bestemmingsplantoelichting als onderhavige, dient gekeken te worden naar archeologische en cultuurhistorische aspecten welke eventueel aanwezig zijn op het betreffende perceel.

5.1. Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valletta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en geratificeerd. In een bestemmingsplantoelichting als onderhavige, dient vanuit dit perspectief aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

De gemeente Lopik heeft in 2010 een Nota archeologiebeleid vastgesteld.² Uit het bij deze nota behorende kaartmateriaal is af te leiden dat er op basis van eerder archeologisch onderzoek een hoge waarde is toegekend aan het zuidelijk deel van het perceel (zie paarse gebied). Het noordelijk deel van het perceel is aangemerkt als gebied zonder archeologische waarde.



Figuur: uitsnede waarden- en verwachtingenkaart Nota Archeologiebeleid/Key2Geo (Bron: gemeente Lopik)

De locatie van de met onderhavige bestemmingsplanherziening mogelijk te maken compensatiewoningen is gelegen in een zone waar geen archeologische resten (groen aangeduid) verwacht worden. De gronden waar de ontwikkeling zich in hoofdzaak af gaat spelen heeft dan ook een zeer lage verwachtingswaarde. Het is derhalve niet noodzakelijk voor deze herziening een archeologische onderzoek uit te voeren.

Volledigheidshalve en in overeenstemming met het thans geldende beleid op dit punt zal voor het zuidelijk deel van het perceel (zie paars aangeduid in bovenstaande figuur) een beschermingszone worden opgenomen. Wanneer binnen het plangebied in een later stadium toch sprake is van bouw- of aanlegwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan 200 m² en ingrepen dieper dan 50 centimeter onder maaiveld dient nader onderzoek plaats te vinden met het oog op mogelijk aanwezige resten waar een archeologische waarde aan kan worden toegekend.

Door middel van deze beschermingszone zijn eventuele in de bodem aanwezige archeologische waarden op het zuidelijke perceeldeel beschermd.

² Vestigia. Archeologiebeleid Gemeente Lopik, d.d. 2010

5.2. Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Utrecht zijn een aantal cultuurhistorische elementen aangeduid. Zo is aangeduid tot welke landschapstype de gebieden behoren. Bovendien zijn op de kaart monumenten aangeduid. Binnen het plangebied zijn overigens geen gemeentelijke- of rijksmonumenten aanwezig. Aan de boerderij worden wel karakteristieke waarden toegekend welke in het onderhavige plan ook worden beschermd.

Ten aanzien van het onderhavige perceel is voornamelijk het landschapstype van belang als cultuurhistorisch waardevol element. De Lopikerwaard is aangewezen als agrarisch waardevol cultuurlandschap. Ten behoeve van de landschappelijke elementen dient rekening gehouden te worden met de bestaande verkavelingsstructuur en behoud van de cultuurhistorische bebouwingselementen.

Als gevolg van onderhavig plan zullen geen fysieke veranderingen worden aangebracht aan de cultuurhistorisch waardevolle lijnelementen in het landschap. Bovendien zal het woongebouw (aangeduid als karakteristiek) in de huidige staat gehandhaafd blijven. Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor dit plan.

5.3. Conclusie

In relatie tot archeologie en cultuurhistorie zal er met betrekking tot onderhavig plan geen sprake zijn van belemmeringen die onderhavig plan in de weg staan.

6. Beeldkwaliteit

Zoals aan de orde is gekomen, zullen de beide nieuwe woningen worden gesitueerd achter de te handhaven bedrijfswoning van het agrarische bedrijf. Om die reden zal worden gekozen voor een ontwerp dat de woningen het aanzicht van een stal geeft. Op deze wijze worden de nieuw op te richten woningen zo optimaal mogelijk ingepast in de bestaande landschappelijke structuur waarbij zich voor aan de weg de bedrijfswoning bevindt en de stallen zich daarachter bevinden.

In lijn met dit stalontwerp wordt ernaar gestreefd dat geen versplintering van de woonbebouwing in losse (al dan niet vergunningvrije) bouwwerken zal optreden, maar dat een woning in één helder bouwvolume zal worden opgericht. Overeenkomstig de beoogde beeldkwaliteit worden er voor de stalwoningen extra mogelijkheden geboden om, als onderdeel van het mono-volume, overkappingen in bijvoorbeeld de vorm van terrassen en entrees te realiseren. In de volgende figuur wordt middels enkele foto's een impressie gegeven van de na te streven ambitie qua beeldkwaliteit.



Figuur: impressie beeldkwaliteit

Qua beeldkwaliteit wordt verder aandacht besteed aan de ontsluiting van zowel de bestaande woningen, de nieuwe woningen en het achterliggende agrarische land. Er is hierbij gekozen voor een afzonderlijke ontsluiting voor de beide nieuwe woningen en het agrarische achterland. Dit omwille van aspecten van privacy en het voorkomen van overlast van agrarisch materieel. Deze ontsluiting zal evenwel minder prominent en meer passend in landschap worden gemaakt.

7. Verkeerskundige aspecten

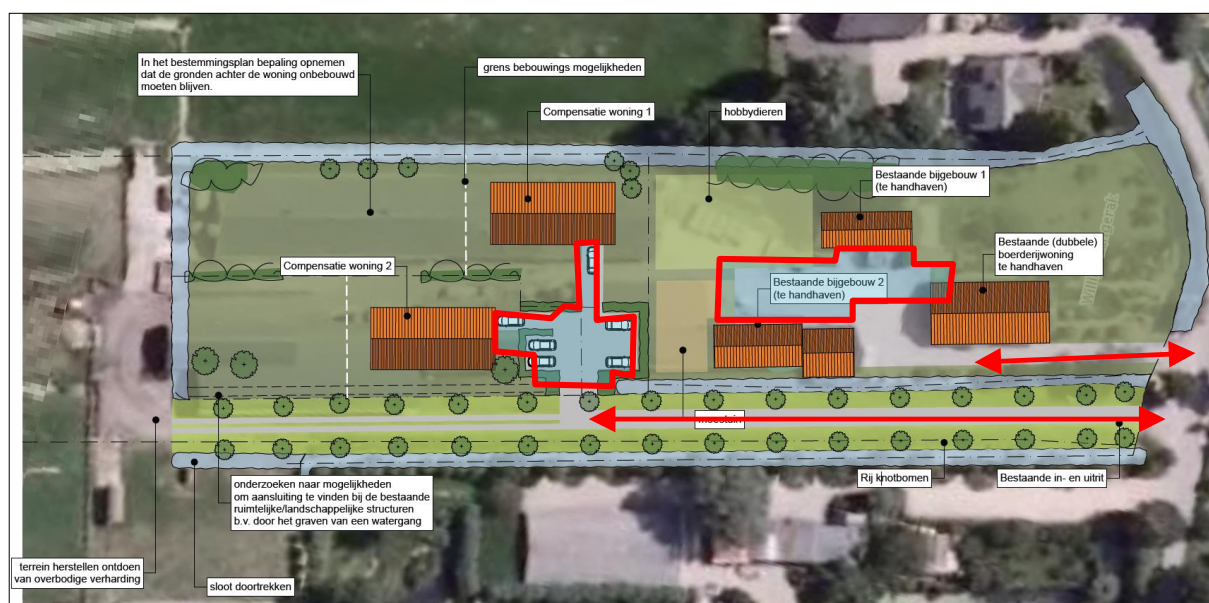
In onderstaande alinea's worden de gevolgen van het plan voor de verkeerskundige aspecten parkeren en verkeer behandeld.

7.1. Parkeren

In de onderhavige situatie is sprake van een agrarisch bedrijf waarbij op het terrein sprake is van stallen en parkeren van voertuigen en materieel. In de nieuwe situatie zal het terrein achter de bestaande boerderij enkel nog worden aangewend voor parkeren door bewoners van Tiendweg 22/24. Hier is ruimte voor het parkeren van tenminste zes personenwagens.

Ter plaatse van de twee nieuwe compensatiewoningen zal worden voorzien in de realisatie van tenminste zes parkeerplaatsen op eigen terrein. In onderstaande afbeelding is aangegeven op welke wijze dit vorm zal krijgen. Aanvullend kan ook nog geparkeerd worden op de verharding buiten de daarvoor bestemde vakken.

Gezien de in ruime mate voorhanden beschikbare ruimte op eigen terrein (zie rode omlijning in onderstaande figuur) vormt het aspect parkeren geen belemmering voor realisatie van onderhavig plan.



Figuur: parkeervoorzieningen en ontsluitingen op Tiendweg (Bron: Verstoep Bouwkundigen)

7.2. Verkeer

Ontsluiting van het perceel loopt in de huidige situatie via een tweetal in-en uitritten richting de Tiendweg. Ten behoeve van de woningen met nummer 22 en 24 wordt de inrit direct naast de boerderij (oostelijke inrit) gebruikt. Ten behoeve van de twee nieuwe compensatiewoningen wordt de meeste westelijk gelegen inrit gebruikt. Deze inrit geeft direct toegang tot de parkeerplaatsen behorende bij die woningen. Verder geeft deze inrit toegang tot het achtergelegen grasland. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat deze inrit slechts beperkt zal worden gebruikt door

landbouwverkeer t.b.v. bewerking van het achterliggende agrarische land. In voorgaande figuur zijn de inritten met een rode pijl aangeduid.

Uitgaande van een uitwisseling van het agrarisch verkeer in de huidige situatie met de twee compensatiewoningen in de nieuwe situatie zal de totale verkeersbelasting als gevolg van de activiteiten op dit perceel (wonen) afnemen. Waar in de huidige situatie sprake is van aan- en afvoer van vee en voer en overige leveranties en afvoer is in de nieuwe situatie sprake van ongeveer 8 verkeersbewegingen per dag als gevolg van de woningen. Daar waar in het in de huidige situatie voornamelijk gaat om vrachtwagens is in de nieuwe situatie enkel sprake van personenauto's.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de hoeveelheid landbouwverkeer van en naar de achterliggende graslanden, dat gebruik maakt van de in- en uitrit aan westelijke zijde van de boerderij, ongewijzigd zal blijven.

Gezien de afname van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van deze functiewijziging kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van een onevenredige belasting van de omliggende wegenstructuur.

7.3. Conclusie

Vanuit het oogpunt van verkeerskundige aspecten zijn er geen omstandigheden die zich verzetten tegen het onderhavige plan.

8. Natuur

De basis voor het natuurbeleid is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De provincie Utrecht versterkt daarbinnen de bestaande natuurgebieden en verbindt natuurgebieden door middel van ecologische verbindingzones. De provincie beschermt de EHS door middel van het 'Nee, tenzij'-principe: de provincie staat geen nieuwe functies toe, tenzij is aangetoond dat ze niet schadelijk zijn voor de natuur.



Figuur: uitsnede kaart EHS (Bron: provincie Utrecht)

Voor de bescherming van plant- en diersoorten is de Flora- en faunawet (2002) normstellend. Deze wet vormt tevens de implementatie van Europese en internationale verplichtingen. De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, hollen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. Bij (de voorbereiding van) ruimtelijke ontwikkelingen moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van de plannen niet in de weg staat.

Uit de provinciale EHS kaart blijkt dat het onderhavige perceel niet tot de Ecologische Hoofdstructuur behoort. Bovenstaande figuur toont een uitsnede van de ecologische hoofdstructuur kaart in de gemeente Lopik. Onderhavig perceel is met een rode cirkel aangeduid. Wel is sprake van bestaande EHS natuur ten zuiden van het plangebied op circa 200 meter afstand. De dichtstbij gelegen Natura 2000-zone maakt onderdeel uit van het gebied Uiterwaarden Lek en ligt op circa 1.200 meter van het plangebied.

Het onderhavige plan heeft betrekking op het wijzigen van de agrarische functie in een bestemming ten behoeve van wonen. In de nieuwe situatie zal een tweetal woningen op het achter perceel worden gerealiseerd. De te amoveren stallen zijn tot op heden in goede staat en worden intensief gebruikt. Het overgrote deel rond deze stallen is thans verhard en wordt aangewend voor opslag en transport ten behoeve van de agrarische functie.

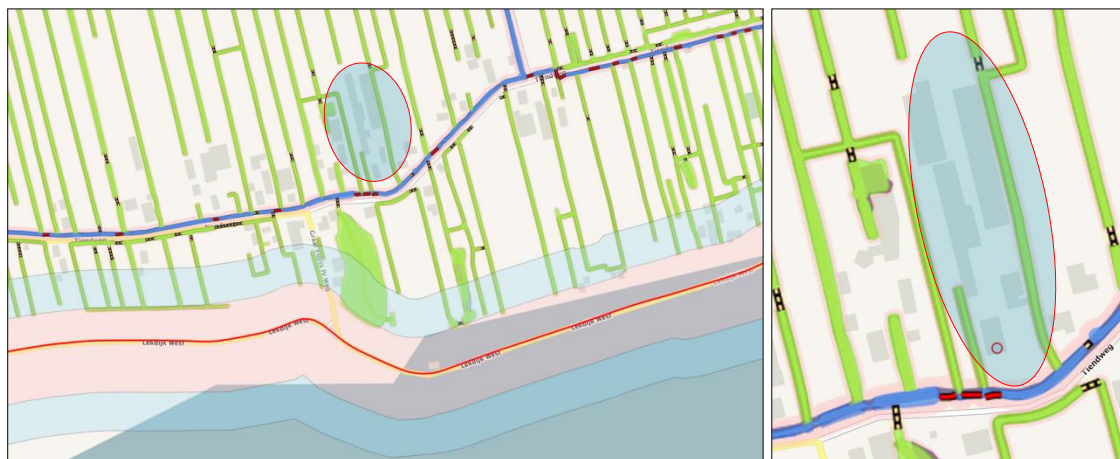
Het is dan ook niet aannemelijk dat er sprake zou kunnen zijn van verdrijving van kwetsbare soorten of verstoring van waardevol habitat als gevolg van deze ontwikkeling.

Volledigheidshalve is de landschapscoördinator van de gemeente Lopik op locatie aanwezig geweest om de bestaande bebouwing op het perceel te bekijken en te bezien of de bebouwing en het terrein vestigingsmogelijkheden biedt voor kwetsbare soorten (zie bijlage 1). Geconcludeerd is dat de te amoveren schuren geen verblijfplaatsen bieden voor vleermuizen. Alhoewel er spouwmuren aanwezig zijn is alles dusdanig uitgevoerd dat toetreding hiervan niet mogelijk is. Ondanks dat enkele open schuren in principe geschikt zijn voor de boerenwaluw zijn er geen nesten aangetroffen.

Op basis van de bovenstaande bevindingen is er geen aanleiding verder onderzoek uit te voeren ten aanzien van ecologie. Mochten tijdens de sloop onverhoopt toch beschermde soorten aangetroffen worden dan worden de werkzaamheden per direct gestopt en zal in overleg met de gemeente Lopik bepaald worden welke aanvullende maatregelen nodig zijn.

9. Water

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is verantwoordelijk voor schoon oppervlaktewater, veilige dijken en het waterpeil in het gebied. In hoofdstuk 4 van deze toelichting is het waterbeleid thans uiteengezet. Onderstaande afbeelding is een uitsnede van het digitale informatiesysteem van het hoogheemraadschap. Het plangebied is indicatief rood omcirkeld.



Figuur: beheerzones Hoogheemraadschap (Bron: informatiesysteem HDSR Data deler)

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan een watertoetsproces doorlopen.

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren.

Het watertoetsproces voor het project Tiendweg 22/24 te Lopik is op 16 april 2015 digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is via deze weg door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van de plannen. Uit de digitale analyse blijkt dat er geen grote waterbelangen zijn. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert positief over het ruimtelijk plan.

Relevant beleid

Bij de planvorming zijn er verschillende partijen betrokken met betrekking tot water.

- Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (belangrijkste beleidsnota's: Waterbeheerplan 2010-2015 'Water Voorop!' en Waterstructuurvisie, Keur en Legger);
- Provincie Utrecht (Provinciale milieuverordening, Grondwaterplan, provinciaal Bodem- Water- en Milieuplan);
- Gemeente (Verbreed Gemeentelijk RioleringsPlan).

Basisprincipes omgaan met water:

- Vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit);
- Schoon houden - scheiden - zuiveren (waterkwaliteit);
- Waarborg tegen overstroming - overstromingsrobuust bouwen (veiligheid).

Beleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt, omdat dit het meest duurzaam is. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling

De ruimtelijke ontwikkelingen hebben weinig tot geen gevolgen voor het watersysteem. In het kort gaat het om:

- Het verhard/bebouwd oppervlak neemt niet toe maar af. Deze geringe afname van afwaterend oppervlak heeft positieve gevolgen voor het watersysteem. Het bestaande watersysteem kan tijdens een hevige regenbui al het hemelwater vanaf dit oppervlak verwerken en bergen.
- Het bestaande oppervlaktewater wordt als onderdeel van onderhavig plan niet aangepast.
- Water wordt niet buiten het plangebied geborgen.
- Er vindt geen lozing plaats van verontreinigingen en/of verontreinigd water naar oppervlaktewater.
- Het plangebied ligt niet op of nabij een waterkering of belangrijke watergang.
- Het plangebied ligt niet nabij een rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) of rioolpersleiding.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van Duurzaam waterbeheer. Het uitgangspunt voor de planontwikkeling is dat het gebied hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel dat de planontwikkeling geen gevolgen heeft voor het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is.

Afvoer hemelwater

Hemelwater wordt rechtstreeks afgevoerd naar oppervlaktewater. Omdat de toename aan verharding kleiner is dan 500m² in stedelijk gebied of 1.000m² in landelijk gebied, hoeft deze afvoer niet te worden gecompenseerd.

In het onderhavige plan is sprake van afname van het verharde oppervlak. In totaal zal circa 2.100 m² agrarische bedrijfsbebouwing worden gesloopt. De omliggende verharding, circa 1.250 m² zal eveneens worden verwijderd. In totaal zal ten behoeve van de twee nieuwe compensatiewoningen circa 600 m² bebouwing en verharding worden gerealiseerd.

Hemelwater wordt bij voorkeur geïnfiltreerd in de bodem. In het waterbeleid is afvoer van overtollig hemelwater door middel van infiltratie in de bodem het uitgangspunt. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

Gelet op de grondwaterstand en de aard van het veenweidegebied is infiltratie in de bodem niet mogelijk. Hemelwater van daken zal om die reden worden geloosd op het oppervlaktewater. Verder zal op het te ontwikkelen terreindeel slechts in beperkte mate sprake zijn van verharding in de vorm van tegels of iets dergelijke. De oprit en parkeervoorzieningen zullen worden uitgevoerd in half verharding zodat geen sprake zal zijn van lozing op oppervlaktewater vanaf deze verhardingen.

Diffuse bronnen

Het verdient de voorkeur om geen zware metalen, zoals lood, koper of zink toe te passen voor dak, dakgoot of regenpijp. Indien dit wel gebeurt, moet er een zuiveringsvoorziening worden aangelegd, zodat hemelwater geloosd kan worden op oppervlaktewater. Zware metalen vervuilen namelijk het oppervlaktewater.

Bij de bouw zal rekening worden gehouden met dit aspect en voor zover materialen in contact kunnen komen met grond- of hemelwater zullen er niet uitlogende materialen worden toegepast.

Afvalwater

Huishoudelijk afvalwater zal worden afgevoerd via de bestaande rioolvoorziening. De capaciteit van de ontvangende afvalwaterzuiveringsinstallatie is ruim voldoende om het afvalwater van beide compensatiewoningen te ontvangen en te verwerken.

Aanleghoogte

Het waterschap adviseert verder om de nieuwbouw te realiseren met een ontwateringsdiepte van minimaal 80 centimeter, en bij voorkeur 1 meter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte.

Het waterschap adviseert in ieder geval uit te gaan van een drempelhoogte van 30 cm boven de weghoogte. Mede vanuit een oogpunt van beeldkwaliteit zal voor wat betreft de nieuwe woningen zoveel worden aangesloten bij de bestaande peilhoogte. Hiermee zullen de woningen in ieder geval niet minder drooglegging hebben als de bestaande bebouwing in het gebied.

Ten noorden van de nieuwe woningen zal een dwarssloot worden gerealiseerd (zie planimpressie hoofdstuk 3). Dit zal niet leiden tot een afname van het bestaande oppervlak aan oppervlaktewater. Hiervoor zal separaat een Watervergunning worden aangevraagd.

Geconcludeerd kan worden dat er ten aanzien van het aspect water geen zaken zijn die zich verzetten tegen dit bestemmingsplan.

10. Milieu

In dit hoofdstuk komen enkele milieuaspecten aan de orde, welke tevens aandacht behoeven in een ruimtelijke onderbouwing.

10.1. Bodem

Verontreiniging in de bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Het is daarom belangrijk bij dergelijke ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit in overweging te nemen. De aanvaardbaarheid van verontreiniging wordt bepaald in de Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet.

Voor de locatie aan Tiendweg 22/24 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten bestaat, conform de richtlijnen van de Wet Bodembescherming, geen aanleiding tot nader onderzoek. De verkregen resultaten geven geen milieutechnische bezwaren die de totstandkoming van dit plan belemmeren.

10.2. Geluid

10.2.1. Wegverkeerslawaaï

Bij totstandkoming van een bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï op de geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder (artikel 1) en het Besluit geluidhinder (artikel 1.2). Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de Tiendweg ter hoogte van het plangebied een weg betreft met een snelheidsbegrenzing op 30 km per uur waardoor geen formele zones zoals benoemd in de Wet geluidhinder van toepassing zijn.

Door de agrarische bestemming is er in de huidige situatie geen sprake van geluidsgevoeligheid ten aanzien van wegverkeerslawaaï. Na functiewijziging zal het perceel bestemd zijn voor wonen. Feitelijk treed er voor de bestaande bedrijfswoningen op nummer 22 en nummer 24 geen verandering op waardoor de ligging van deze woningen ten opzichte van de Tiendweg als aanvaardbaar kan worden beschouwd. De nieuwe woningen zullen op een zeer geruime afstand van respectievelijk circa 95 meter en circa 120 meter van de Tiendweg worden gerealiseerd waardoor ook voor deze woningen mag worden aangenomen dat voldaan kan worden aan voorkeursgrenswaarde zoals van toepassing.

Gezien het bovenstaande is het dan ook niet noodzakelijk nader onderzoek uit te voeren naar de geluidbelasting vanwege verkeer op de betrokken woningen. Vanuit het aspect wegverkeerslawaaï zijn er geen belemmeringen voor de realisering van dit plan.

10.2.2. Industrielawaai

In de huidige situatie is het perceel bestemd voor agrarische doeleinden. Met het mogelijk maken van nieuwe woningen is in dit plan sprake van een nieuwe geluidgevoelige functie. Het is derhalve van belang te bekijken of hiermee inbreuk wordt gemaakt op de niet wederrechtelijke situatie van in de omgeving aanwezige bedrijfsactiviteiten.

In de directe nabijheid van het plangebied is geen sprake van bedrijvigheid. Ten oosten en zuiden van het plangebied zijn, in zuidelijke richting met tussenkomst van de weg, woningen gelegen. Het

bestaande woonperceel ten westen van het plangebied wordt, op basis van het thans feitelijke gebruik, als natuurmuseum bestemd. Een museum met de daarbij behorende ondergeschikte detailhandel en horeca kan worden aangemerkt als bedrijvigheid uit categorie 1.

Gelet op de hierbij behorende maatgevende afstand van 10 meter wordt niet waarschijnlijk geacht dat het natuurmuseum beperkingen zal ondervinden van onderhavige ontwikkeling.

De dichtstbij gelegen overige bedrijvigheid ligt ten zuidwesten van het plangebied op circa 60 meter afstand van de bestaande (bedrijfs-)woningen. De afstand van de bestaande bedrijvigheid tot de nieuwe woningen op het achter terrein bedraagt meer dan 100 meter.

De bedrijvigheid ten zuidwesten van het plangebied is dusdanig van aard en op dusdanige afstand gelegen van het plangebied dat dit geen geluidhinder zal opleveren voor de nieuwe woonfunctie. Verder zijn er woningen op kortere afstand van de bedrijvigheid gelegen waardoor het plangebied niet maatgevend is voor deze bedrijvigheid. Het bedrijf zal dan ook niet in de mogelijkheden worden beperkt als gevolg van dit bestemmingsplan.

10.2.3. Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er met betrekking tot het onderhavige plan, voor wat betreft de aspecten wegverkeerslawaaï en industrielawaaï geen belemmering zijn.

10.3. Geurhinder

Sinds 1 januari 2013 geldt het Activiteitenbesluit voor agrarische bedrijven. Bij een wijziging van de bestemming dient rekening te worden gehouden met eventuele geurhinder die kan optreden als gevolg van veehouderijbedrijven of eventuele beperkingen die veehouderijbedrijven kunnen ondervinden als gevolg van de wijziging.

In de huidige situatie is sprake van een agrarisch bestemming. In de nieuwe situatie is sprake van een woonbestemming. Dit betreft een geurgevoelige bestemming welke op voldoende afstand moet zijn gelegen en niet beperkend mag werken ten aanzien van omliggende agrarische bedrijvigheid. Het dichtstbij gelegen agrarisch bedrijf ligt circa 120 meter oostwaarts van het plangebied. Bovendien is het plangebied in westelijke, oostelijke en zuidelijke richting thans ingesloten door niet agrarische functies. Er hoeft dan ook rekening te worden gehouden met geurhinder als gevolg van agrarische activiteiten alsmede een beperkende werking van de beoogde woningbouw.

Geconcludeerd kan worden dat het plan bijdraagt aan een vermindering van het risico op geurhinder.

10.4. Luchtkwaliteit

De sanering van het agrarische bedrijf zal leiden tot een aanzienlijke reductie van emissies op vlak van stikstofverbindingen en fijnstof. Het plan draagt bij aan een verbetering van de luchtkwaliteit.

Buiten de aanwezige weg zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen activiteiten welke de kwaliteit van de buitenlucht als beschreven in de titel 5.2 en bijlage 2 van de Wet milieubeheer significant beïnvloeden. De bestemmingsplanwijziging kan dan ook worden aangemerkt als een ontwikkeling in de zin van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen.

Gelet op de niet significante effecten op de verkeersbelasting ter hoogte van de Tiendweg zijn vanwege het onderhavige plan geen negatieve effecten voor de lokale luchtkwaliteit te verwachten. Derhalve is het dan ook niet noodzakelijk dat er verder onderzoek wordt gedaan naar de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

10.5. Externe veiligheid

10.5.1. Algemeen

Doel van het externe veiligheidsbeleid is om de kans op overlijden van mensen in de omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen vrijkomen, binnen aanvaardbare grenzen te houden. Deze risicobenadering kent een tweetal begrippen om het risiconiveau weer te geven, het plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats. Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op een bepaalde geografische plaats in de omgeving van een transportroute of industriële risicobron overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen op deze transportroute, er van uitgaande dat die persoon onbeschermd en permanent op die plaats aanwezig is. Anders gezegd, het plaatsgebonden risico is een rekenkundig begrip. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogenoeten risicocontour). Dergelijke contouren zijn van belang bij de beoordeling of een risicovolle activiteit of een risicovolle bestemming op een bepaalde plaats kan worden toegelaten. Voor het plaatsgebonden risico is door de rijksoverheid voor nieuwe situaties een grenswaarde vastgesteld van 10^{-6} per jaar. Het groepsrisico drukt de kans uit per jaar dat een groep mensen van minimale omvang overlijdt als direct gevolg van één ongeval op de transportroute waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Het groepsrisico is te beschouwen als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een incident. Dit risico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare.

Hoe meer personen per hectare in het schadegebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is. Het groepsrisico is in tegenstelling tot het plaatsgebonden risico een oriënterende waarde.

10.5.2. Risicobronnen en kabels en leidingen

Uit raadpleging van de risicokaart is gebleken dat zich in de nabijheid van de planlocatie geen risicobronnen bevinden in de vorm van de opslag van gevaarlijke stoffen. Evenmin is gebleken van in de omgeving aanwezige propaantanks. Op de risicokaart is te zien dat in de buurt van de locatie geen sprake is van risicovolle leidingen. Uit de klic-melding blijkt dat ook op het perceel verder geen sprake is van leidingen (elektriciteit, gas, data, etc.).

10.5.3. Risico voor gevaarlijk transport

De in de directe nabijheid van het plangebied aanwezige wegen zijn niet aangewezen als route voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Wel is de M.A. Reinaldaweg volgens de risicokaart als zodanig aangewezen. De afstand van deze provinciale weg tot het zuidelijk van deze weg gelegen plangebied bedraagt circa 900 meter.



Figuur: uitsnede risicokaart (Bron: website risicokaart)

10.5.4. Conclusie externe veiligheid

Op grond van het bovenstaande geldt dat het aspect externe veiligheid de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat.

10.6. Algehele conclusie milieu

Ten aanzien van milieu, zoals in dit hoofdstuk behandeld, zijn geen aspecten naar voren gekomen die onderhavige herziening belemmeren.

11. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

11.1. Algemeen

Het onderhavige plan heeft betrekking op gronden welke in eigendom zijn van de initiatiefnemer. De uitvoering komt dan ook niet ten laste van de publieke middelen. Vanuit dit oogpunt bezien wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht.

11.2. Planschade

Een ander aspect dat in het kader van de economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld, is de vraag of er aanleiding bestaat voor omwonenden om vergoeding te vragen van schade die volgens artikel 6.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet voor hun rekening dient te blijven. Bij de beoordeling van verzoeken om schadevergoeding ex artikel 6.1 Wro is het van belang om te bezien of er sprake is van een wijziging van een planologisch regime, waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie is komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden.

Plannen die zullen worden gerealiseerd door toepassing te geven aan artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening moeten worden vergeleken met het thans geldende planologische regime. Niet de feitelijke situatie is daarbij van belang, maar wat op grond van het geldende bestemmingsplan maximaal kan worden gerealiseerd. Ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden of dat verwezenlijking voor de hand heeft gelegen, bijvoorbeeld gezien privaatrechtelijke verhoudingen. Zo er sprake is van nadelige planologische mutatie, dan kan de daaruit mogelijk voortvloeiende schade per peildatum, in casu het moment van het in werking treden van de omgevingsvergunning, worden vastgesteld. Aansluitend moet worden beoordeeld of de schade redelijkerwijs geheel of gedeeltelijk ten laste van eventuele aanvragers om planschadevergoeding behoort te blijven.

Mede gelet op de omgeving wordt geen rekening gehouden met een risico op het ontstaan van voor vergoeding in aanmerking komend planologisch nadeel. Eventuele planschade voortvloeiend uit de realisering van onderhavig plan, is door middel van het sluiten van een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer van het plan afgedekt.

11.3. Overleg met instanties

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient overleg plaats te vinden met organisaties en instanties die mogelijk een ruimtelijk belang hebben in of bij het plangebied. Het plan is voor vooroverleg c.q. ter beoordeling in een vroeg stadium voorgelegd aan de gemeente Lopik en de provincie Utrecht. Bovendien is het plan voorgelegd aan Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden, Stedin, Vitens en Gasunie. De vooroverlegreacties zijn vervat in de nota van inspraak (bijlage 3).

12. Conclusie

Het plan wordt economisch en maatschappelijk uitvoerbaar geacht. Gesteld kan worden dat het plan ruimtelijk goed inpasbaar is en op de beoordeelde aspecten voldoet aan de beleidsmatige en wettelijke kaders. Er zijn dan ook geen aspecten die zich verzetten tegen onderhavige ontwikkeling.

Bijlagen

Bijlage 1 – Email landschapscoördinator Gemeente Lopik

Bijlage 2 – Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 – Nota van inspraak