



Ruimtelijke onderbouwing

**Zuidzijdseweg 208-
Benedeneind ZZ 361**

Gemeente Lopik

Zuidzijdseweg 208- Benedeneind ZZ 361

Gegevens over het plan:

Plannaam: Zuidzijdseweg 208- Benedeneind ZZ 361
Identificatienummer: NL.IMRO.0331.01Zuidzijdse208-OB01
Status: Ontwerp
Datum: November 2013

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever: M. de Ridder
Contactpersoon opdrachtgever: J. de Jong (Verstoep bouwkundigen)
Betrokken gemeente: Lopik
Behandelend ambtenaar: J. Broeke
Projectleider Buro SRO: E. Mekelenkamp
Projectnummer Buro SRO: 18.30.04

Gegevens Buro SRO:

Vestiging Arnhem

Bezoekadres: Sweerts de Landasstraat 50
6814 DG te Arnhem
Telefoon: 026 – 35 23 125
e-mail algemeen: arnhem@buro-sro.nl

www.Buro-SRO.nl



Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Het initiatief	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	12
Hoofdstuk 3 Beleidskader	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	19
4.1 Milieu	19
4.2 Water	21
4.3 Verkeer	22
4.4 Ecologie	23
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	24
4.6 Economische uitvoerbaarheid	26
Hoofdstuk 5 Procedure	27
5.1 Algemeen	27
5.2 Voorwaardelijke regeling	27
Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing	29
Bijlage 1 Bodemonderzoek	29

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bedrijf 'Uw groene vakwinkel', gevestigd aan de Zuidzijdseweg 208a in Polsbroekerdam, heeft het voornemen de bestaande bedrijfsloods uit te breiden. Door de beoogde uitbreiding wordt de bedrijfsloods echter groter dan in bestemmingsplan mogelijk is. Om de uitbreiding toch mogelijk te maken, wordt als tegenprestatie verlangd dat er op het perceel aan de Benedeneind ZZ 361 in Benschop een historisch boenhok wordt opgebouwd en gerestaureerd.

Omdat de realisatie van de uitbreiding strijdig is met het geldende bestemmingsplan en omdat het initiatief past op de locatie en gewenst is wordt medewerking verleend. Via voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd waarom medewerking wordt verleend en waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van de uitbreiding van de bedrijfsloods is gelegen aan de Zuidzijdseweg 228a in Polsbroekerdam. Onderstaande afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging plangebied uitbreiding bedrijfsloods (bron: Open Streetmap)

Het boenhok wordt gerealiseerd aan de Benedeneind ZZ 361 in Benschop. Onderstaande afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging plangebied realisatie Boenhok (bron: Open Streetmap)

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid en de relevante wetgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Tot slot bevat hoofdstuk 5 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk komt het initiatief aan bod. Daartoe wordt eerst inzicht gegeven in de huidige functie(s) en bebouwing in het plangebied. Daarbij wordt mede de relatie met de omgeving betrokken. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Locatie Zuidzijdseweg 208a

'Uw Groene Vakwinkel' is een winkelformule voor producten op het gebied van doe-het-zelf, werkkleding en producten voor tuin en dier. In Polsbroekerdam is de groothandel/winkel gevestigd aan de Zuidzijdseweg 208a, op het achterterrein achter een drietal eigen rijwoningen. De foto's hieronder geven een impressie van de locatie.



Luchtfoto met locatie winkel



Bebouwingsbeeld bedrijfsloods (winkel)



Bebouwingsbeeld vanaf Zuidzijdseweg met 3 rijwoningen

De winkel is al tientallen jaren gevestigd op het terrein en bedient de directe omgeving. In de huidige situatie bevinden zich op het perceel een drietal bedrijfswoningen (zie foto). Daarnaast is er nog een aantal bijgebouwen en opslagfaciliteiten aanwezig ten behoeve van de op het perceel gevestigde winkel.

Op de luchtfoto is te zien dat het terrein met de winkel zich bevindt in de typerende lintbebouwing van Polsbroekerdam. De lintbebouwing is zeer divers, zowel qua bebouwingsbeeld als qua functies. Direct achter het perceel begint het open weidelandschap van de Lopikerwaard. De kenmerkende sloten lopen door tot aan de Zuidzijdseweg.

Locatie beoogd boenhok

Op het perceel Benedeneind ZZ 361 in Benschop is de karakteristieke boerderij De Vos gelegen. De boerderij en het perceel zijn in eigendom van Abrona, een organisatie voor dienstverlening aan mensen met een verstandelijke beperking. In de boerderij zijn 3 appartementen gerealiseerd waarin 14 mensen wonen, achter de boerderij is een nieuw appartementencomplex gebouwd dat huisvesting biedt aan 11 mensen.

Bij de boerderij was vroeger een boenhok aanwezig. Dit boenhok is echter ingestort en vervolgens gesloopt. Bijgevoegde afbeeldingen bieden een impressie van de ligging en het bebouwingsbeeld van de boerderij.



Ligging boerderij met beoogde ligging boenhok (pijl)



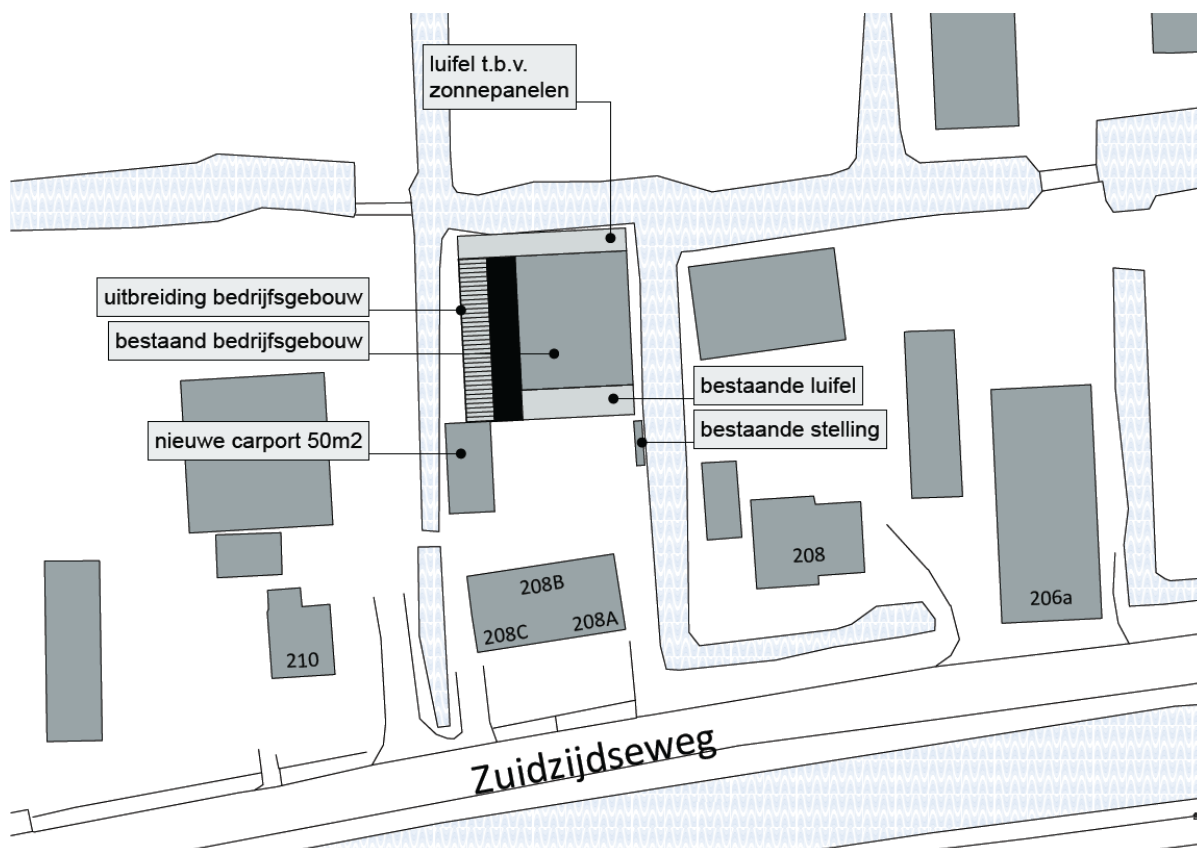
Straatbeeld vanaf Benedeneind ZZ

De boerderij is, net als de locatie Zuidzijdseweg 208a, gelegen in het karakteristieke bebouwingslint wat loopt vanaf Polsbroek tot aan IJsselstein. Ook hier begint direct achter de boerderij het open polderlandschap.

2.2 Toekomstige situatie

Uitbreiding bedrijfsloods

Initiatiefnemer is voornemens om een groot deel van de op het perceel aanwezige, zonder vergunning gebouwde, bouwwerken te verwijderen om plaats te maken voor een uitbreiding van het bestaande bedrijfsgebouw (112,5 m²) en een carport 50 m². Ook zal een luifel worden aangebracht. De carport zal ook deels ten behoeve van de woning (dus als privé) gebruikt worden. Verder wordt de bestaande stelling gehandhaafd. Het totaal bebouwd oppervlak in de nieuwe situatie komt neer op 387,5 m². Daarmee neemt het bebouwd oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie toe. Omdat de zonder vergunning gebouwde bouwwerken verwijderd worden zal, hoewel het bebouwd oppervlak toeneemt, sprake zijn van verbeterde ruimtelijke kwaliteit. bijgevoegde afbeeldingen geven een impressie van het initiatief.



Tekening met plattegrond gewenste situatie



Impressie met ontwerp gewenste situatie

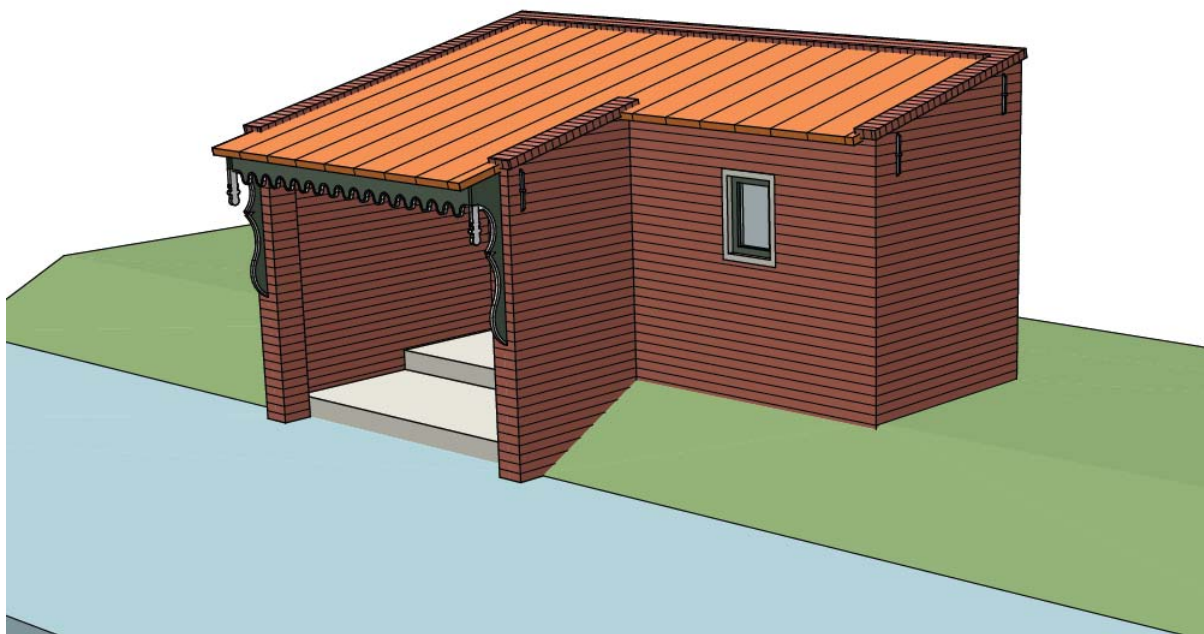
Het perceel is gelegen in een gebied dat gekenmerkt wordt door een goede ontsluiting. De bouwactiviteiten zijn bedoeld ter vervanging van de zonder vergunning op het perceel geplaatste bijgebouwen en worden voornamelijk voor opslag en winkelruimte. De uitbreiding van het bedrijfsgebouw zal naar verwachting niet direct leiden tot een toename van de bedrijfsactiviteiten en heeft daarmee ook geen extra verkeersaantrekkende werking. Op het perceel is al een bedrijfsbestemming aanwezig. De bedrijfsactiviteiten vallen onder het Activiteitenbesluit. Het bouwplan heeft geen negatief effect op de belevingswaarde van het open landschap. De bedrijfsbebouwing is gelegen in het bestaande bebouwingslint, grotendeels niet zichtbaar vanaf de Zuidzijdseweg en niet gesitueerd in een doorzicht naar het achterliggende weidelandschap.

Realisatie boenhok en voorwaardelijke verplichting

Initiatiefnemer heeft als tegenprestatie voorgesteld het bij de boerderij aan de Benedeneind ZZ 361 ingestorte boenhok voor zijn rekening te herbouwen. Hierover zijn al afspraken gemaakt tussen de initiatiefnemer en de eigenaar van de boerderij. Dit is tevens als voorwaardelijke regeling opgenomen via het besluit op basis van voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

Boenhokken zijn zeer karakteristieke bebouwingselementen in de linten. Doordat boenhokken hun functie hebben verloren, zijn veel boenhokken verwaarloosd, dichtgemetseld of gesloopt en zijn boensloten gedempt. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is de herbouw van het boenhok op het perceel Benedeneind ZZ 361 zeer gewenst. Door het toevoegen van dit historische element verbetert de ruimtelijke kwaliteit.

Bijgevoegde afbeelding laat het ontwerp voor het boenhok zien dat wordt herbouwd op de locatie Benedeneind ZZ 351.



Beeld ontwerp boenhok

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

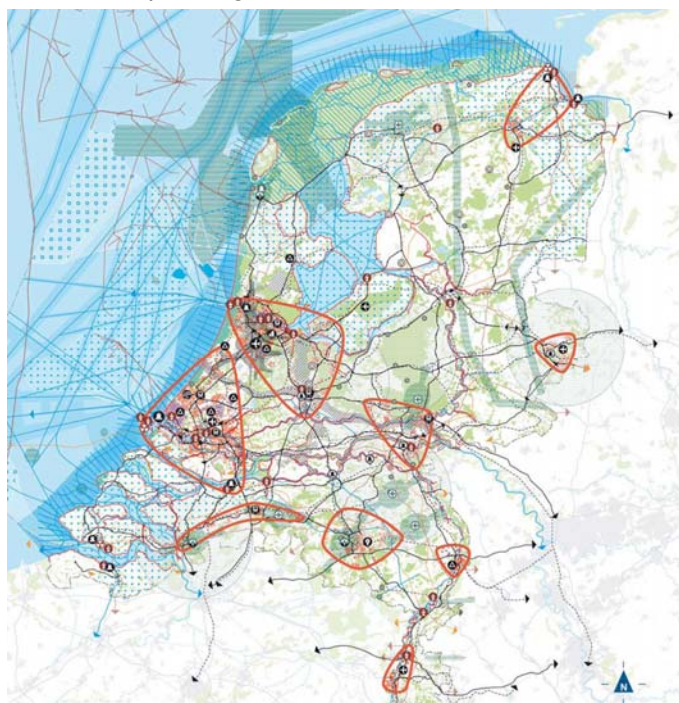
Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte(SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft het kabinet een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De structuurvisie benoemt 13 onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang. Het merendeel van die onderwerpen betreft specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol, de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, Ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Een onderwerp dat niet aan bepaalde gebieden gebonden is, is duurzame verstedelijking. Voor dit onderwerp introduceert het Rijk de 'ladder voor duurzame verstedelijking' waarmee zorgvuldig ruimtegebruik door optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en het voorkomen van overprogrammering worden nagestreefd.

Provincies en gemeenten dienen in hun ruimtelijke besluiten te motiveren of een nieuwe stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte voorziet. Als dat het geval is dient gekeken te worden of deze in bestaand stedelijk gebied past (inbreiding). Pas als dat niet het geval is komt uitbreiding in beeld onder voorwaarde van een optimale ontsluiting door verschillende vervoersmodaliteiten.

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee het SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend verankerd.

In de structuurvisie worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.



Kaart nationale ruimtelijke hoofdstructuur

Planspecifiek

De SVIR richt zich op onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang. Het voorliggend initiatief ligt niet in een gebied dat van belang is voor het nationaal functioneren. Het Barro geeft in die zin geen regels voor het plangebied. Daarnaast is het project van een dusdanig geringe omvang dat het niet wezenlijk onverenigbaar is met de strekking van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) is opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. Via haar ruimtelijk beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. De PRS geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) die tegelijk met de PRS is opgesteld. De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028, is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. Dit ruimtelijke beleid van de provincie heeft als uitgangspunt: lokaal wat kan, regionaal wat moet. Gemeenten krijgen hierdoor meer ruimte om, binnen gestelde kaders, zelf beslissingen te nemen. Ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

In de Provinciale ruimtelijke structuurvisie 2013 – 2028 (PRS) zijn de volgende provinciale belangen vastgelegd:

- Duurzame leefomgeving
 1. Ontwikkelen van een robuust en duurzaam bodem- en watersysteem en een waterveilige provincie.
 2. Behoud van strategische watervoorraden.
 3. Ruimte voor duurzame energiebronnen.
 4. Anticiperen op de langetermijneffecten van klimaatverandering.
 5. Behouden en versterken van de kernkwaliteiten van het landschap.
 6. Behouden en ontwikkelen van de kwaliteit van de cultuurhistorische hoofdstructuur en de aardkundige waarden.
- Vitale dorpen en steden
 1. Realiseren van voldoende en op de behoefte aansluitend woningaanbod, met een accent op binnenstedelijke ontwikkeling.
 2. Een vitale en innovatieve regionale economie, met voldoende en diverse vestigingsmogelijkheden.
 3. Optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte.
 4. Een goede bereikbaarheid voor woon-, werk en vrijetijdsverkeer
- Landelijk gebied met kwaliteit
 1. Uitnodigende stadlandzones die stad en land verbinden en bijdragen aan de kwaliteit van het binnenstedelijk leefmilieu.
 2. Behouden en ontwikkelen van een vitaal en samenhangend stelsel van natuurgebieden.
 3. Een economisch vitale en duurzame landbouwsector.
 4. Behouden en ontwikkelen van de mogelijkheden voor vrijetijdsbesteding (recreatie en toerisme).
 5. Behouden van gebieden waar rust en stilte kan worden ervaren.

Planspecifiek

De PRS doet geen specifieke uitspraken die voor onderhavige situatie van belang zijn. Door het initiatief verbetert de ruimtelijke situatie op het bedrijfsperceel. Ook is de realisatie van het boenhok uit cultuurhistorisch belang positief. Dit past binnen het streven naar ruimtelijke kwaliteit.

Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen. De PRV geeft soms harde ruimtelijke grenzen aan. Soms wordt volstaan met de verplichting om een ruimtelijke keuze voor een bepaald beleidsaspect goed te onderbouwen. Daarnaast bevat de PRV ook regels die voortvloeien uit de AMvB Ruimte, zoals voor de bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur. De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013, is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht.

Planspecifiek

Het initiatief past binnen de regels van de PRV. De uitbreiding van de bedrijfsloods vindt plaats binnen het bestaande bebouwingslint en resulteert (door het verwijderen van ongewenste opslag) in een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Door de realisatie van het boenhok wordt de cultuurhistorische waarde van het agrarisch cultuurlandschap behouden en versterkt.

Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen

De provincie Utrecht heeft de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen vastgesteld, waarin de kwaliteiten van verschillende Utrechtse landschappen zijn vastgelegd in afzonderlijke katernen. De gids beschrijft niet alleen de huidige landschapskwaliteiten, maar ook hoe de ruimtelijke ontwikkelingen gestuurd kunnen worden en welke kwalitatieve randvoorwaarden het landschap aan deze ontwikkelingen meegeeft. De Kwaliteitsgids is een onderdeel van het Ruimtelijk Actieprogramma.

De Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen bestaat uit een koepelkatern en zes gebiedskaternen, per landschap één. Voor de onderhavige locatie is het Gebiedskatern Groene Hart relevant. In dit katern is de historische ontwikkeling van het landschap beschreven, alsook de kernkwaliteiten van het gebied: de openheid van het veenweidelandschap in combinatie met de bebouwingslinten langs de dijk.

Voor dit gebied staat het versterken van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap centraal. Daarbij worden de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut om de contrasten tussen de verschillende typen landschap te behouden en te versterken. De focus ligt hierbij op de contrasten tussen: openheid en intimiteit, rust en reuring en oude en nieuwe overgangen.

Planspecifiek

Het open weidelandschap van de waard in de omgeving van het plangebied heeft een uitgesproken lengterichting door lange bebouwingslinten en parallel lopende, beplante achterkaden. De strokenverkaveling staat haaks op de linten. De linten kennen onderling een aanzienlijke diversiteit, van open tot zeer besloten, met zowel lange rechtstanden als slingerende stukken en een grote variatie tussen de profielen. De overal aanwezige weilanden verlenen rust en stilte aan het landschap. Voor het gebied rond Lopikerkapel wordt ingezet op de versterking van de gebiedsidentiteit.

Met het realiseren van onderhavig initiatief blijft de bestaande lintenstructuur met zicht op het open weidegebied behouden. Tevens houdt het plan zich aan de historisch gegroeide begrenzing van het perceel. De uitgangspunten vanuit de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen staan uitvoering van onderhavig initiatief niet in de weg.

3.3 Gemeentelijk beleid

Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied van de uitbreiding van de bedrijfsloods geldt het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'. Op het perceel is de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden, een groothandel tot categorie 2' van kracht. Ten dienste van deze bestemming mag maximaal 185 m² aan bedrijfsgebouwen worden gebouwd. Het bestemmingsplan staat daarnaast de aanwezigheid van drie bedrijfswoningen op het perceel toe. Bij ieder van deze bedrijfswoningen mag 50 m² aan bijgebouwen worden geplaatst. Het initiatief is in strijd met het geldende bestemmingsplan omdat de maximale oppervlakte van 185 m² aan bedrijfsgebouwen wordt overschreden.

Voor wat betreft de beoogde locatie van het boenhok op het perceel Benendeneind ZZ 361 geldt dat de bouw van het boenhok past binnen het bestemmingsplan Landelijk gebied. Het perceel heeft een maatschappelijke bestemming met de mogelijkheid om 975 m² aan bebouwing op te richten. In de huidige situatie heeft het perceel een bebouwd oppervlak van circa 898 m². Dat betekent dat er nog 77 m² voor het boenhok over is, wat ruim voldoende is.

Overig beleid

LopikMEerwaard

Met de vaststelling van het beleid LopikMEerwaard is de gemeente Lopik zich sterker dan voorheen gaan richten op het benutten van de potentie van het landelijk gebied en op het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van dit gebied.

De ruimtelijke ontwikkeling van het platteland staat onder druk. De aandacht is 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 toelatingsmogelijkheden voor nieuwe economische dragers in het buitengebied (recreatieve voorzieningen, nieuwe bedrijvigheid) of het mogelijk maken van verbrede landbouw. Anderzijds is het ook niet de bedoeling dat het platteland ongecontroleerd wordt volgebouwd. Meer bebouwing doet immers afbreuk aan het open karakter van het buitengebied en druist vaak ook in tegen de belangen van natuur, ecologie en waterhuishouding.

Bij toepassing van LopikMEerwaard moet daarom een balans worden gevonden tussen enerzijds het behouden en ontwikkelen van de kwaliteiten en potenties van het landelijk gebied en anderzijds de bebouwingsmogelijkheden die daarbij horen. Sommige delen van het landelijk gebied zijn zo waardevol, dat het wenselijk is dat daar zware beperkingen blijven gelden voor bouwactiviteiten en/of functieveranderingen. Maar in andere minder waardevolle gebieden zou een versoepeling in de bebouwingsvoorschriften mogelijk moeten zijn. LopikMEerwaard stelt daarvoor spelregels op, die vertaald zijn in toetsingscriteria. Het kenmerkende uitgangspunt van LopikMEerwaard is: "geen tegenprestatie voor aantasting van de omgevingswaarden betekent geen ontwikkelingsruimte" ("voor wat hoort wat").

Op voorhand wil de gemeente Lopik geen enkel initiatief uitsluiten. De gemeente wil initiatiefnemers de ruimte geven met creatieve voorstellen te komen, waarbij de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit uitgangspunt is. Een van uitgangspunten van het beleid LopikMEerwaard is dat goede initiatieven, die positieve gevolgen hebben voor de kwaliteit van het gebied, mogelijk gemaakt dienen te worden.

LopikMEerwaard kan daarom betrekking hebben veelal op de navolgende situaties:

- De gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van bestaande bedrijven te vergroten;
- Functieveranderingen van bestaande bebouwing.

Uitgangspunt en belangrijke randvoorwaarde bij het toestaan van de verruimde mogelijkheden in het kader van LopikMEerwaard is, dat deze ontwikkelingen gepaard dienen te gaan met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering behoeft niet op het perceel zelf gerealiseerd te worden maar kan ook elders in het buitengebied van onze gemeente (het bebouwingslint en/of het open gebied). Uiteraard moet op het perceel zelf sprake zijn van een aanvaardbare ruimtelijke kwaliteit.

De toetsingscriteria van LopikMEerwaard zijn:

- het bouwplan moet in strijd zijn met het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" en kan niet afgedaan worden via de traditionele manier;
- LopikMEerwaard kan alleen toegepast worden op percelen die conform themakaart 1 van het bestemmingsplan "Landelijk gebied" goed ontsloten zijn en er geen sprake is van een verkeersaantrekkende werking;
- Het bouwplan moet voldoen aan de geldende wet- en regelgeving op het gebied van milieu;
- LopikMEerwaard kan niet toegepast worden indien plannen een negatief effect het op de openheid van het oorspronkelijke landschap.

Planspecifiek

Het initiatief voldoet aan de bovenstaande toetsingscriteria. Het bouwplan past niet binnen het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied". Daarmee kan het verzoek niet op een traditionele manier afgedaan worden. Zoals hiervoor is aangegeven wordt van een initiatiefnemer verlangd dat er een tegenprestatie wordt geleverd. De initiatiefnemer heeft daarom een tegenprestatie voorgesteld. Hij wil het bij de boerderij aan de Benedeneind ZZ 361 inmiddels ingestorte boenhok herbouwen voor zijn rekening. Hierover zijn al afspraken gemaakt tussen de initiatiefnemer en Abrona. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is de herbouw van het boen hok op het perceel Benedeneind ZZ 361 zeer gewenst. Er kan met recht gesproken worden van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Landschapsontwikkelingsplan de Groene Driehoek

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 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. Op de stroomruggen is de aanleg van kleine landschapselementen en boomgaarden gewenst en worden mogelijkheden geboden voor nieuwe landgoederen.

Voor de Groene Driehoek gemeenten staat behoud en ontwikkeling van de streekeigen identiteit, verscheidenheid en beleving van het landschap voorop, onder de voorwaarde dat een groot deel van het gebied levensvatbaar blijft voor de landbouw en met name de veeteelt. 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.

Planspecifiek

Bij veranderingen binnen de linten is behoud en versterking van de beeldkwaliteit belangrijk. Uitbreiding van agrarische erven of kleinschalige bedrijven dienen gepaard te gaan met in acht neming van randvoorwaarden van beeldkwaliteit en een erfinrichtingsplan. Ook functieveranderingen van agrarische bebouwing naar andere bestemmingen dienen te voldoen aan randvoorwaarden m.b.t. beeldkwaliteit.

Met het realiseren van onderhavig initiatief blijft de bestaande lintenstructuur met zicht op het open weidegebied behouden. Het terrein is te beperkt om erfbeplanting toe te voegen. Mede daarom wordt op de locatie Benedeneind ZZ 361 een boenhok gerealiseerd, als tegenprestatie voor de uitbreiding. Het boenhok geeft een positieve impuls aan de beleving van de streekeigen identiteit. De uitgangspunten vanuit het Landschapsontwikkelingsplan de Groene Driehoek staan uitvoering van onderhavig initiatief niet in de weg.

Handboek 'Linten in de Leegte'

Het handboek groene bebouwingslinten in de Utrechtse Waarden 'Linten in de Leegte' is een inspiratiebron voor iedereen die woont in het buitengebied van de Utrechtse Waarden. Het laat de oorsprong en streekeigenheid zien. Daarnaast worden alle groene en grijze streekeigen elementen beschreven. Het handboek is geschreven in opdracht van de gemeenten Oudewater, Montfoort, IJsselstein en Lopik.

Planspecifiek

In de publicatie 'Linten in de leegte' is het plangebied aangeduid als zone lintbebouwing – dubbelzijdig lint. In deze zone wordt gestreefd naar het behouden en versterken van beeldkwaliteit en landschappelijke beplanting. Ook wordt in de publicatie extra aandacht besteed aan de historie en de verschijningsvorm van de karakteristieke boenhokken.

Met het realiseren van onderhavig initiatief blijft de bestaande lintenstructuur met de beplanting gehandhaafd. Met de realisatie van het boenhok, die geheel conform de historische beschrijving wordt gerealiseerd, krijgt de historische beeldkwaliteit op de locatie Benedeneind ZZ 361 een impuls. De uitgangspunten vanuit de publicatie 'Linten in de Leegte' staan uitvoering van onderhavig initiatief niet in de weg.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan of projectbesluit moet als gevolg van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1 lid 3 van de Wro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

In het kader van een bestemmingsplan of projectbesluit dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Planspecifiek

Om te onderzoeken of de bodem ter plaatse vervuild is, is een bodemonderzoek uitgevoerd. Dit bodemonderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- In de zandige toplaag onder de klinkerverharding zijn lichte verontreinigingen met minerale olie, PCB en PAK geconstateerd. Zintuiglijk zijn puinresten, sporen glas en grind waargenomen in de bovengrond.
- In de kleiige laag in de ondergrond van de locatie is een licht verhoogd molybdeengehalte gemeten, wat vermoedelijk kan worden beschouwd als een verhoogd achtergrondgehalte. Zintuiglijk is bijmenging van sporen puin en grind waargenomen.
- In het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is een licht verhoogde concentratie barium gemeten, welke vermoedelijk kan worden beschouwd als een verhoogde achtergrondwaarde.

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 voor het afgeven van de omgevingsvergunning. Hiermee is het initiatief op het gebied van bodem uitvoerbaar.

4.1.2 Lucht

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

Planspecifiek

De uitbreiding van de bedrijfsloods vervangt de bestaande opslagfaciliteiten. Naar verwachting neemt het aantal verkeersbewegingen niet toe. De functie blijft immers hetzelfde. Het project draagt daarmee 'niet in betekenende mate' toe aan de luchtkwaliteit en het initiatief is op dit vlak uitvoerbaar.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagendplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
 1. een verzorgingstehuis;
 2. een psychiatrische inrichting;
 3. een kinderdagverblijf.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld, zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

Het realiseren van een uitbreiding van een bedrijfsloods betreft geen geluidsgevoelige functie. Het initiatief is daarmee op het vlak van geluid uitvoerbaar.

4.1.4 Milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van al aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucolour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voor komt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

In onderhavige situatie gaat het om een uitbreiding van een bestaand bedrijfspand. Door de uitbreiding van het pand ontstaat er geen gewijzigde situatie op het gebied van milieuzonering. Het terrein werd al gebruikt voor dezelfde functie. Omdat er nu meer inpandig opgeslagen wordt, verbetert de milieukwaliteit enigszins. Het initiatief is uitvoerbaar op het gebied van milieuzonering.

4.1.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. Daarnaast worden de risico's van het opstijgen en landen op vliegvelden ook onder het thema externe veiligheid gevangen. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden (hierna: PR) en het groepsrisico (hierna: GR).

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of dit plan is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast wordt gekeken of het plan ligt binnen het invloedsgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd.

Planspecifiek

Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Uitsnede risicokaart

Op de risicokaart is te zien dat er zich in of in de omgeving van het plangebied geen inrichtingen of transportroutes bevinden die gevaar opleveren voor de locatie. Wel is er een geringe kans op overstromingen, maar dat is overal in de omgeving het geval. Het initiatief is uitvoerbaar op het gebied van externe veiligheid.

4.2 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Watertoets

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 geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Planspecifiek

In onderhavige situatie is sprake van uitbreiding van een bestaande bedrijfsloods. Deze uitbreiding vindt plaats op reeds verhard terrein. De hoeveelheid verharding neemt per saldo dus niet toe. Het initiatief heeft daarmee ook geen negatieve invloed op de hydrologische toestand van het gebied. Daarmee is het initiatief uitvoerbaar op het gebied van water.

4.3 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. In onderhavige situatie is sprake van een uitbreiding van een bestaande bedrijfsloods, waarin een winkel gevestigd is. Het terrein waarop de uitbreiding wordt gerealiseerd, is al in gebruik door het bedrijf en voorzien van diverse opslagfaciliteiten. Deze opslagfaciliteiten verdwijnen ten gunste van de uitbreiding van de bedrijfsloods. De totale omvang van het bedrijf verandert dus niet, ook worden er niet meer bezoekers verwacht. Op het eigen terrein is voldoende ruimte voor bezoekers en werknemers om te parkeren. Het initiatief is daarmee uitvoerbaar op het gebied van verkeer.

4.4 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;
- wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur ((P)EHS) in het kader van de gebiedsbescherming van belang. De (P)EHS is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland. Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3). Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Om de gevolgen van gebiedsbescherming te beoordelen is de website synbiosys.alterra.nl/natura2000 geraadpleegd. Bijgevoegd een screenshot van die website waarbij alle raadpleegbare gebieden zijn 'aangevinkt'.



Uitsnede kaart gebiedsbescherming

In de kaart is te zien dat er langs de Damweg een ecologische verbindingszone bevindt. Deze is echter op afstand gelegen van het plangebied. Daarnaast is het geheel gelegen in het nationaal landschap Lopikerwaard. Het initiatief betreft echter een kleinschalige uitbreiding van een bedrijfsloods, op een terrein dat reeds als opslag in gebruik is. Het initiatief heeft daarmee geen impact op de gebiedsbescherming in de omgeving.

Qua soortenbescherming kan gesteld worden dat het terrein reeds verhard is. Er wordt geen opgaande beplanting verwijderd. De te verwijderen opslagfaciliteiten bieden geen gelegenheid voor beschermde dier- of plantensoorten. Bovendien wordt het terrein intensief gebruikt en vinden er veel bewegingen plaats. Beschermde soorten worden dan ook niet verwacht.

Gezien het bovenstaande kan gesteld worden dat het initiatief uitvoerbaar is op het gebied van ecologie.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan of projectbesluit moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6 onder 2 van dit Besluit geeft aan dat "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" in het bestemmingsplan opgenomen moet worden.

Archeologie

Archeologie gaat over de (verwachte) cultuurhistorische waarde in de bodem. Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet 1988. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en / of het initiatief aangepast kan worden.

Ook de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) uit 2007 is in dit kader van belang. De verantwoordelijkheid voor cultuurhistorische waarden ligt bij de gemeente en dit moet bij vaststelling van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) meegenomen worden.

Planspecifiek

De bestaande bedrijfsloods aan de Zuidzijdsesweg 208a heeft geen cultuurhistorische waarde en er worden door de uitbreiding geen cultuurhistorische waarden aangetast. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is de herbouw van het boenhok op het perceel Benedeneind ZZ 361 zeer gewenst. Dit verwijst naar het boenhok dat oorspronkelijk op deze plek aanwezig was en een typisch element vormt in deze streek.

Voor wat betreft het aspect archeologie is de archeologische verwachtingswaardenkaart geraadpleegd. Een uitsnede hiervan is bijgevoegd.



Uitsnede kaart archeologische verwachtingswaarden locatie Zuidzijdsesweg 208a (links) en Benedeneind ZZ 361 (rechts)

Het plangebied waarop de uitbreiding van de loods plaatsvindt, valt onder categorie 3 (hoge verwachting). Dit betekent dat er archeologisch onderzoek nodig is wanneer een ingreep groter is dan 200 m² en dieper dan 50 cm onder het maaiveld. De beoogde uitbreiding blijft echter onder deze grens (circa 170 m²), waarmee een onderzoek niet nodig is. Voor wat betreft de locatie van het beoogde boenhok geldt dat er eveneens sprake van categorie 3 (hoge verwachting). De omvang van het boenhok ligt ruim onder de grenswaarde waarvoor onderzoek nodig is.

Gezien het bovenstaande wordt het initiatief uitvoerbaar geacht op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan of projectbesluit dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Voor dit plan is via een overeenkomst zeker gesteld dat de plankosten, waaronder mogelijke planschade, voor rekening van de initiatiefnemer is. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid zeker gesteld. Daarnaast wordt in de omgevingsvergunning geregeld middels een voorwaardelijke regeling dat de initiatiefnemer binnen 1,5 jaar na afgifte van de omgevingsvergunning het boenhok gerealiseerd moet hebben.

Hoofdstuk 5 Procedure

5.1 Algemeen

De omgevingsvergunning wordt voorbereid met toepassing van een uitgebreide procedure ex artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo juncto artikel 3.10 Wabo. De raad dient hiervoor een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zal als ontwerp voor een termijn van zes weken ter inzage liggen. Bij het vaststellingsbesluit zal, waar nodig, ingegaan worden op mogelijke reacties op het voornemen tot het afgeven van een omgevingsvergunning.

5.2 Voorwaardelijke regeling

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van in paragraaf 2.2 omschreven bedrijfsloods is alleen toegestaan als het in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven boenhok is gebouwd binnen 1,5 jaar na de afgifte van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de uitbreiding van deze bedrijfsloods. Deze voorwaarde is opgenomen in de opgestelde overeenkomst.

Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing

Bij deze ruimtelijke onderbouwing is de volgende bijlage separaat bijgevoegd:

Bijlage 1 Bodemonderzoek



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement