

Gemeente Lopik

Zuidzijdseweg 146 te Benschop

Aanvraag omgevingsvergunning 20160128

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer.....	4
2. Het initiatief.....	5
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Toekomstige situatie	5
2.2.1 Beeldkwaliteit	5
3 Beleidsmatige onderbouwing	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
3.1.2 Barro.....	7
3.2 Provinciaal beleid	7
3.2.1 Provinciale Structuurvisie 2013 - 2028.....	7
3.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening 2013.....	9
3.2.3 Herijking Provinciaal ruimtelijk beleid	9
3.3 Gemeentelijk beleid	9
3.3.1 Toekomstvisie	9
3.3.2. Bestemmingsplan "Zuidzijdseweg 144 en 146"	10
3.3.3. Bestemmingsplan en ruimtelijke kwaliteit.....	10
4 Omgevingsaspecten	11
4.1 Milieu	11
4.1.1 Bodem.....	11
4.1.2 Lucht.....	11
4.1.3 Geluid.....	11
4.1.4 Externe veiligheid	11
4.2 Water.....	12
4.3 Ecologie.....	12
4.4 Economische uitvoerbaarheid	12
4.4.1. Beoordeling plan	12
5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
5.1 Overleg	13
5.2 Zienswijzen	13
5.3 Conclusie	13

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 18 augustus 2016 heeft de gemeente Lopik een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de bouw van een luifel aan de woning op het perceel Zuidzijdseweg 146 te Polsbroek.

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan “Zuidzijdseweg 144 en 146” te Polsbroek en is bestemd als “Wonen” met de aanduiding vrijstaand. De inhoud van de woning mag maximaal 600 m³ bedragen en de goothoogte en bouwhoogte resp. 3,5 en 10 meter. Per woning mag een bijgebouw worden gerealiseerd van maximaal 50 m² met een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 6 meter. De woning dient in het op de verbeelding aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. In tegenstelling tot het oorspronkelijke ontwerp wordt aan de achterzijde van de woning nu een overdekt terras (luifel) aangebracht waarbij het dak van de woning en de westgevel wordt doorgetrokken met 4 meter. Omdat bij de woning al voorzien is in een bijgebouw van 50m² en de luifel niet gelegen is binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak is het plan in strijd met het geldende bestemmingsplan.

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft tot doel om deze afwijking van het vigerende bestemmingsplan alsnog te herstellen. Het bestemmingsplan als zodanig blijft echter van kracht.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt halverwege kern Polsbroek en Polsbroekerdam van de gemeente Lopik. Het plangebied ligt ten westen van Polsbroekerdam. In onderstaande plattegrond is het plangebied aangeduid.



Globale ligging plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan Zuidzijdseweg 144 en 146 te Polsbroek zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Lopik op 27 november 2012. In onderhavig plan gaat het om de bouw van een luifel aan de achterste woning.



Uitsnede bestemmingsplankaart “Landelijk gebied”

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante nationale -, provinciale -, en gemeentelijke beleid en de relevante wetgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de ruimtelijke uitstraling van het perceel. In hoofdstuk 5 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 6 de procedure waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn opgenomen.

2. Het initiatief

2.1 Huidige situatie

De Noordzijdseweg en Zuidzijdseweg kunnen worden aangemerkt als een cultuurhistorisch waardevol (bebouwings)lint met een tweezijdige cope-ontginning, dat wordt gescheiden door de Benschopse Wetering. Dit lint dient te worden behouden en waar mogelijk te worden versterkt. Functies die hier van nature niet thuishoren dienen zoveel mogelijk te worden gesaneerd.

Op het perceel Zuidzijdseweg 144 en 146 staat nog altijd een in zeer slechte staat verkerende -in twee woningen gesplitste- boerderij. Beide woningen behoorden tot het op het perceel gevestigde transportbedrijf Strien (er geldt een dubbele woonbestemming op het perceel). Dit bedrijf heeft haar activiteiten beëindigd en daarmee kwam het perceel vrij om een functie mogelijk te maken, welke aansluit bij het bebouwingslint met hoofdzakelijk woningen en (voormalige) agrarische bedrijfs-woningen. Om dit mogelijk te maken is in 2012 een bestemmingsplan vastgesteld voor de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing om plaats te maken voor twee aaneengebouwde woningen en één vrijstaande woning. Bij de herinrichting van het perceel is rekening gehouden met het landschap, de natuur, de cultuurhistorie en de waterhuishouding.



Aanzicht van het perceel vanaf 2012

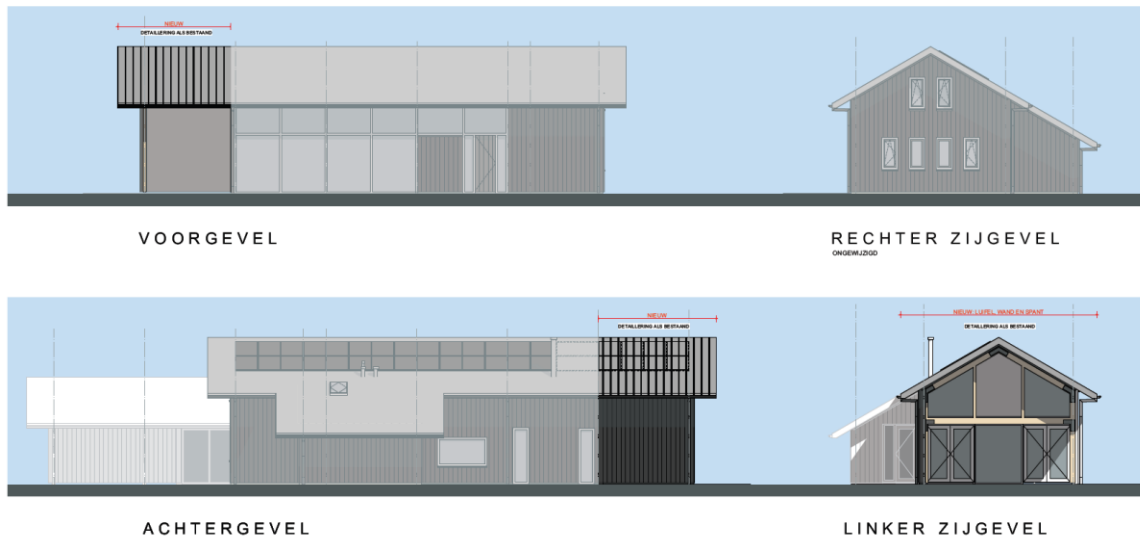
2.2 Toekomstige situatie

Zonder luifel heeft de woning een inhoud van 600m³. Daarmee zou de woning voldoen aan de regels van het geldende bestemmingsplan “Zuidzijdseweg 144 en 146”. Door de luifel wordt de inhoud van de woning vergroot. In het bestemmingsplan “Landelijk gebied”, wat geldt voor de omliggende percelen, is de mogelijkheid opgenomen om de inhoud van woningen te vergroten naar 750m³ indien dit past binnen de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving. In dit bestemmingsplan is deze mogelijkheid niet opgenomen. Dit om op voorhand de beoogde ruimtelijke uitstraling te kunnen waarborgen.

De aanvrager doet met onderhavige aanvraag omgevingsvergunning alsnog een beroep op de in het landelijk gebied van Lopik algemeen geldende mogelijkheid om de inhoud van woningen te vergroten naar 750m³ mits dit past binnen de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving. In dit geval zal ook beoordeeld moeten worden of de uitbreiding van de woning niet in strijd is met de uitgangspunten van het geldende bestemmingsplan “Zuidzijdseweg 144 en 146” voor wat betreft een goede landschappelijke inpassing.

2.2.1 Beeldkwaliteit

Conform het vastgestelde bestemmingsplan “Zuidzijdseweg 144 en 146” wordt de vrijstaande woning achterop het perceel gerealiseerd. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn de woningen zodanig ontworpen dat het geheel op een goede wijze inpasbaar is in het landschap. De bouwhoogte van de voorste twee woningen wordt maximaal 8 meter, terwijl de goothoogte circa 3,5 meter bedraagt. De achterste woning zou een bouwhoogte van 7 meter krijgen, zodat er een onderscheid ontstaat tussen de aan de weg gelegen hoofdbebouwing en de daarachter gelegen vrijstaande woning.



Aangepast ontwerp inclusief luifel

In het aangepaste ontwerp wordt vastgehouden aan deze uitgangspunten en randvoorwaarden. De achterste woning wordt uitgevoerd in materialen en kleuren die het onderscheid tussen de hoofdbebouwing en de extra woning benadrukken. In afwijking van het oorspronkelijke plan wordt de bouwhoogte verder verlaagd. Hierdoor wordt het ondergeschikte karakter van dit gebouw verder geaccentueerd. De woning is ook smaller dan het in de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen bouwvlak. Hierdoor wordt de afstand van de woning tot de perceelsgrens (sloot) vergroot en wordt er nog meer in de lengterichting gebouwd. Daarnaast is de luifel, het gaat hier feitelijk over een overkapping van het terras, aan twee zijden open waardoor het duidelijk een andere functie heeft dan de woon/verblijfsfunctie van de rest van het gebouw. De verlenging van het dakvlak resulteert in een meer langgerekte woning, wat het schuurachtige karakter versterkt. Hiermee blijft het inrichtingsprincipe van de dubbele woning als hoofdgebouw voor op het perceel, en de erachter gepositioneerde vrijstaande woning als zijnde bijgebouw overeind.

Het perceel is gelegen in een gebied dat gekenmerkt wordt door landschappelijke openheid, de karakteristieke verkavelingsstructuur van de graslanden en de kleine landschapselementen. Het grootste deel van het landelijk gebied van de gemeente Lopik bevat deze landschappelijke kenmerken. Door de sloop van het bedrijfsgebouw en de vervangende nieuwbouw van twee aaneengesloten woningen en de nieuwbouw van een vrijstaande woning op dit perceel ontstaat een inrichting die beter past bij de ruimtelijke karakteristiek van het omliggende gebied. De hoge bebouwingsdichtheid, de grote bouwmassa en de bedrijfsfunctie op dit perceel werden als ruimtelijk onwenselijk beschouwd. Door onder andere de bouw van deze woning wordt een bijdrage geleverd aan het herstel van de landschappelijke openheid en de typerende kavelstructuur. Het ontwerp van de woning, inclusief luifel, staat deze doelstelling niet in de weg.

Op 14 november 2016 heeft de commissie ruimtelijke kwaliteit ingestemd met het voorliggende plan. Gelet op het voorgaande moet geconcludeerd worden dat de woning, inclusief luifel, past binnen de karakteristiek van de omliggende omgeving.

3 Beleidsmatige onderbouwing

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. De SVIR is verder niet specifiek van toepassing op het voorliggende plan. Aangezien in het plangebied slechts sprake is van functieverandering binnen de bestaande bebouwing hoeft de ladder voor duurzame verstedelijking niet doorlopen te worden.

3.1.2 Barro

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 13 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Aangezien in het voorliggende plan slechts sprake is van bouw mogelijkheden op een woonperceel binnen het bestaande bebouwingslint zijn er geen nationale belangen in het geding.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Structuurvisie 2013 - 2028

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (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 vastgesteld. De PRS is een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Wro heeft de PRS alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De PRV zorgt voor doorwerking van het beleid en is bindend voor de gemeenten.

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 haar

beleid wel geprobeerd aan te geven waar het voor haar om gaat bij ruimtelijke kwaliteit. Zij vinden bij ruimtelijke kwaliteit de volgende thema's belangrijk:

- 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 om heen. 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. Daarbij ligt de focus op het vergroten van de contrasten in rust en dynamiek tussen de agrarische landschappen van de velden en de dynamische landschappen van de oude stroomruggen.

De kernkwaliteiten zijn benoemd in de "Voorloper Groene Hart". De kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van het Groene Hart verschillende accenten. Een uitgebreide beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten is opgenomen in de "Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen". 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.

Uit de PRS blijkt dat bij ontwikkelingen in het landschap van het Groene Hart het versterken van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap centraal staat. Daarbij dienen de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut te worden. Dat betekent echter niet dat op perceelsniveau geen ontwikkelingen zijn toegestaan. In paragraaf 6.3.3. van de PRS wordt verwezen naar de Kwaliteitsgids. In de kwaliteitsgids "Utrechtse Landschappen – Groene Hart" worden de kernkwaliteiten van het Utrechtse landschap concreet gemaakt. In de Kwaliteitsgids wordt benadrukt *"dat een landschap een levend geheel is, dat door de jaren heen geleidelijk verandert. 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."* Het doel van de Kwaliteitsgids is tevens om aan de hand van uitwerkingsprincipes, inspiratie en houvast te bieden voor het omgaan met ontwikkelingen zodat de kernkwaliteiten voor de toekomst zijn zeker gesteld en zelfs betere beleefbaar worden. De uitwerkingsprincipes van de Kwaliteitsgids komen overeen met de uitwerkingsprincipes uit "Linten in de leegte" en de "Nota ruimtelijke kwaliteit gemeente Lopik".

Het plangebied aan Zuidzijdseweg 146 is gelegen buiten de rode contour nabij de kern Polsbroek. De Lopikerwaard vormt, samen met de Krimpenervwaard, één van de grootste aaneengesloten veenweidegebieden in Nederland. Lage ruimtelijke dynamiek heeft gezorgd voor nagenoeg volledig intact blijven van het twaalfde-eeuwse cope-ontginningssysteem. De kern Polsbroek ligt te midden van het open veenweidegebied. De structuur van het plangebied hangt samen met de ontstaansgeschiedenis langs de Benschopse Wetering. Langs dit water is een oude, organisch gegroeide lintbebouwing aanwezig met hoofdzakelijk wonen en (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen. Het ruimtelijk beleid is hier zodanig vormgegeven dat de bijzondere kwaliteiten van

het landelijk gebied kunnen worden behouden en ontwikkeld zonder dat de ontwikkelingsruimte van de belangrijkste beheerder van deze kwaliteiten, de landbouw, onevenredig wordt beperkt.

De streekeigen linten zijn de plekken waar nu ook niet-agrariërs (burgers) wonen, werken, recreëren en waar natuur en landschap is. In deze tijd veranderen de linten snel. Het is de kunst om de streekeigenheid te bewaren. De nieuwbouw van drie woningen zoals mogelijk gemaakt in het geldende bestemmingsplan “Zuidzijdseweg 144 en 146” levert hier een bijdrage aan.

3.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening 2013

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) inclusief de eerste en tweede partiële herziening 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 het Barro.

Artikel 4.4 van de PRV geeft aan dat verstedelijking van bebouwingslinten is toegestaan mits:

- a. verstedelijking resulteert in verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
- b. bebouwing niet plaats vindt buiten de bestaande bebouwingsenclaves of bebouwingslinten;
- c. belangen van bestaande omringende functies worden niet onevenredig aangetast.

Volgens de PRV bestaan voor kwaliteitsverhoging verschillende mogelijkheden. Binnen bestaande bouwkvavels kan worden gedacht aan herstel van waardevolle bebouwing, afbraak van storende bebouwing, sanering van storende functies in samenhang met vestiging van gewenste functies. Op naastgelegen onbebouwde kvavels kan worden gedacht aan herstel van waterlopen en landschapsstructuren, herstel van doorzichten en dergelijke. De grootte en verschijningsvorm van de nieuwbouw moet passen binnen het omringende landschap en de bestaande bebouwing. Cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig aangetast worden en de inhoud van de woning moet aansluiten bij de omliggende bebouwing.

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft niet tot doel de bouw van woningen op dit perceel te motiveren. De bouw van de woningen is immers al vastgelegd in het geldende bestemmingsplan “Zuidzijdseweg 144 en 146”. Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de uitbreiding van één van de beoogde woningen middels een overkapping. In de provinciale ruimtelijke verordening zijn geen regels opgenomen die een dergelijke uitbreiding in de weg staan.

3.2.3 Herijking Provinciaal ruimtelijk beleid

De PRS en de PRV worden elke vier jaar herijkt. Met het oog op de invoering van de Omgevingswet in 2019 wordt de herijking van het PRS en PRV naar verwachting in december 2016 door Provinciale Staten vastgesteld. Inmiddels heeft de herijking van het provinciaal ruimtelijk beleid als ontwerp ter inzage gelegen. Nu het ontwerp openbaar is gemaakt moeten plannen ook aan deze herijking getoetst worden. De herijking heeft geen gevolgen voor het plan, met betrekking tot voorliggende plan geldt nog altijd dat het plan niet in strijd is met het provinciaal belang zoals opgenomen in de herijking.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie

De Toekomstvisie bevat de strategische hoofdlijnen, een missie en een aantal ambities die de gemeente Lopik richting 2030 wil realiseren. Kijkend naar het Lopik anno 2010, de trends en de ontwikkelingen die op de gemeente afkomen en de wens tot behoud en verdere versterking van de Lopikse kwaliteiten, is de volgende missie voor de gemeente Lopik 2030 geformuleerd: De gemeente Lopik streeft naar behoud en versterking van de kwaliteiten van de dorpse gemeenschap met een ondernemende en agrarische mentaliteit, profiterend van de ligging in het Groene Hart en aan de Lek, nabij stedelijk gebied. Om de missie verder te concretiseren en richting te geven aan de kansen en kwaliteiten zijn vier ambities voor de toekomst opgesteld:

- Landelijk gebied versterken en ontsluiten;
- Levendige linten;
- Ondernemend Lopik in MKB en ZZP;
- Vitale schakel in de Lopikerwaard.

3.3.2. Bestemmingsplan "Zuidzijdseweg 144 en 146"

Ter plaatse van de plangebieden geldt het bestemmingsplan "Zuidzijdseweg 144 en 146". Dit plan voorziet reeds in de bouw van woningen.

3.3.3. Bestemmingsplan en ruimtelijke kwaliteit

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 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.

Daarom moet 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 gebieden of op andere percelen zou een versoepeling in de bebouwingsvoorschriften mogelijk moeten zijn. Uitgangspunt en belangrijke randvoorwaarde bij het toestaan van de verruimde mogelijkheden is dat deze ontwikkelingen gepaard dienen te gaan met het behoud of het versterken van ruimtelijke kwaliteit.

Met de vaststelling van het geldende bestemmingsplan "Zuidzijdseweg 144 en 146" is reeds voorzien in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het realiseren van een toekomstbestendige vervolgfunctie.

4 Omgevingsaspecten

De uitvoerbaarheid van een plan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden. Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, ect.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Zuidzijdseweg 144 en 146" is de uitvoerbaarheid van het plan al aangetoond. De uitbreiding van de woning is qua aard en omvang zodanig beperkt dat dit geen invloed heeft op de uitvoerbaarheid van het plan. Voor wat betreft de verschillende ruimtelijk relevante aspecten verwijzen wij naar de bevindingen van het geldende bestemmingsplan, en dan vooral zoals opgenomen in hoofdstuk 4 van dit bestemmingsplan. Voor de volledigheid worden enkele omgevingsaspecten in het vervolg van dit hoofdstuk kort genoemd.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Bij de vaststelling van het geldende bestemmingsplan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten van dit onderzoek valt af te leiden dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteiten. De afwijking van het geldende bestemmingsplan als gevolg van voorliggende aanvraag omgevingsvergunning is qua aard, gebruik en omvang zodanig beperkt dat nog altijd aangenomen mag worden dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt. Daarnaast hebben zich in de afgelopen periode geen situaties voorgedaan of hebben er geen activiteiten plaatsgevonden die enige invloed hadden kunnen hebben op de bodemkwaliteit.

4.1.2 Lucht

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uitgangspunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Een plan voldoet in de regel aan het NIBM criterium als het minder dan 1.500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000m². Voorliggend plan betreft het wijzigen van het maximaal toegestaan bebouwingsoppervlak bij een woonbestemming. Het gebruik van de gronden wijzigt evenmin. Nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

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. Het plan voorziet in de vergroting van een in het bestemmingsplan "Zuidzijdseweg 144 en 146" opgenomen woning. Ten tijden van de vaststelling van het bestemmingsplan zijn maatregelen genomen om het woonmilieu te kunnen waarborgen. De omvang en het gebruik van de voorliggende ontwikkeling zijn niet van dien aard dat eventuele geluidshinder opnieuw moet worden onderzocht. Vanuit het aspect geluid bestaat er daarom geen bezwaar tegen onderhavig initiatief.

4.1.4 Externe veiligheid

Bij Externe Veiligheid gaat het om de gevaren die in de directe omgeving aanwezig zijn in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan is geconcludeerd dat de bouw van woningen niet in strijd met beleid en regelgeving op het gebied van externe veiligheid.

4.2 Water

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 500m² in stedelijk gebied en 1000m² in landelijk gebied is een Watervergunning nodig.

Voorliggend plan betreft het wijzigen van het maximaal toegestaan bebouwingsoppervlak binnen het bouwvlak. Daarbij wordt de maximale oppervlakte zoals hiervoor genoemd niet overschreden. Het gebruik van de gronden wijzigt evenmin. Het plan heeft derhalve geen nadelige invloed op de waterhuishouding in de omgeving. Met de vaststelling van het geldende bestemmingsplan is duidelijk gebleken dat het verharde oppervlak ten opzichte van de huidige situatie wordt verminderd. Er is hier dus geen watercompensatie nodig. Ook door het uitbreiden van de woning met een overkapping zal in de toekomstige situatie sprake blijven van een vermindering van het verhard oppervlak.

De bebouwing is gerealiseerd buiten de Waterstaatswerkzone zoals aangegeven op de legger oppervlaktewater en waterkering van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.

4.3 Ecologie

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het plangebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden. Met de vaststelling van het geldende bestemmingsplan zijn afspraken gemaakt over te nemen maatregelen om de gevolgen van de sloop van bestaande bebouwing voor flora en fauna, volgens de geldende wet- en regelgeving, zoveel mogelijk te beperken.

4.4 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijke onderbouwing dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Doorgaans is relevant de vraag of er gemeentelijke kosten zijn en hoe deze verhaald worden. Deze vraag omhelst tevens eventuele planschade.

4.4.1. Beroordeling plan

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het plan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro). De begeleiding van de planologische procedure is door middel van het heffen van leges gedekt. Daarnaast is het aanleggen van voorzieningen in het aangrenzende openbaar gebied niet aan de orde. Voor de gemeente Lopik zijn derhalve geen kosten verbonden aan het opstellen en uitvoeren van deze ruimtelijke onderbouwing. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst afgesloten. De economische uitvoerbaarheid van het bouwplan is voldoende aangetoond.

5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Overleg

De ruimtelijke onderbouwing zal in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd worden aan de overleginstanties.

5.2 Zienswijzen

Op de te volgen procedure ex art. 2.12, lid 1, a, onder 3 van de Wabo is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan zal het ontwerpbesluit voor zes weken ter inzage worden gelegd. Een ieder krijgt in deze periode de gelegenheid om zienswijzen in te dienen. Gedurende de genoemde termijn zijn er zienswijzen ingediend tegen het voornemen om de omgevingsvergunningen te verlenen.

5.3 Conclusie

n.p.