

Gemeente Lopik

Achter Noordzijdseweg 223 te Polsbroek

Oprichten schuilhut

15 februari 2016

Behorend bij collegebesluit:

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
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
3.3 Gemeentelijk beleid	9
3.3.1 Toekomstvisie	9
3.3.2. Bestemmingsplan "Landelijk gebied"	10
3.3.3. Bestemmingsplan en ruimtelijke kwaliteit.....	10
4 Beeldkwaliteit.....	11
4.1. "Linten in de leegte"	11
4.2. "Nota ruimtelijke kwaliteit gemeente Lopik"	11
4.3 "Landschapsonwikkelingsplan (LOP)"	11
5 Omgevingsaspecten.....	13
5.1 Milieu	13
5.1.1 Bodem	13
5.1.2 Lucht	13
5.1.3 Geluid	13
5.1.4 Stiltegebied	13
5.2 Water	14
5.3 Ecologie	15
5.4 Archeologie	15
5.5 Economische uitvoerbaarheid	16
5.5.1. Beoordeling plan.....	16
6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	17
6.1 Overleg	17
6.2 Zienswijzen.....	17
6.3 Conclusie	17

1 Inleiding

1.1. Aanleiding

Op 25 juli 2015 heeft de gemeente Lopik een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een schuilhut op het perceel achter Noordzijdseweg 223 te Polsbroek. Dit perceel is kadastraal bekend als gemeente Lopik, sectie D nummer 5. De initiatiefnemer is zelf woonachtig op het perceel Zuidzijdseweg 218 te Polsbroek.

Het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied" voorziet niet in de mogelijkheid om ter plaatse een schuilhut te realiseren. De aanvraag omgevingsvergunning is daarmee in strijd met het plan. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft tot doel om een afwijking van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo te motiveren.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het bebouwingslint aan de Noordzijdseweg net ten westen van de kern Polsbroekerdam. De bebouwing langs de Noordzijdseweg vormt een bebouwingslint van (niet)agrarische bedrijven, agrarisch verwante bedrijven en burgerwoningen. Ter plaatse van het plangebied is, direct aan het lint, sprake van een redelijke verdichting van het lint als uitloper van Polsbroekerdam. De locatie waar de schuilhut geplaatst moet worden, maakt onderdeel uit van het achterliggende open veenweidelandschap. Het perceel is nu nog onbebouwd. De Noordzijdseweg vormt samen met de Zuidzijdseweg de verbindingsroute tussen Polsbroek en Polsbroekerdam.



Globale ligging plangebied (rood omcirkeld)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan "Landelijk gebied", vastgesteld op 12 juni 2007 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten (GS) van Utrecht op 12 februari 2008. Bij besluit van 24 juni 2009 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan over de tegen het goedkeuringsbesluit van GS ingediende beroepen. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State zijn vervolgens een bestemmingsplan "1e herziening Landelijk gebied" en "2e herziening Landelijk gebied" opgesteld. Binnen het bestemmingsplan "Landelijk gebied" hebben de gronden de bestemming "agrarische doeleinden" zonder bouwvlak. Binnen deze bestemming kunnen buiten een agrarisch bouwvlak terreinafscheidingen tot 1,5 meter hoog of een beregeningsinstallatie van 15m² en 3 meter hoog opgericht worden.



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

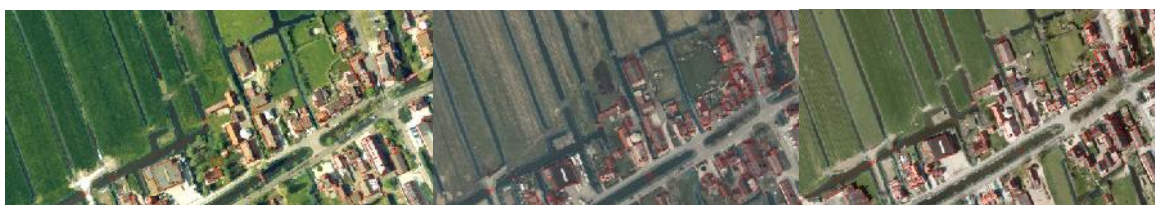
2.1 Huidige situatie

Polsbroekerdam is gelegen rondom het kruispunt van de Noordzijdseweg en Zuidzijdseweg met de Damweg. Hier heeft zich een concentratie van bebouwing ontwikkeld. De hier gelegen percelen hebben in de loop van tijd hoofdzakelijk een woonbestemming gekregen. Verderop gelegen zijn er naast agrarische bedrijfsactiviteiten, enkele niet-agrarische bedrijfsactiviteiten aanwezig (horeca, detailhandel (nu niet in gebruik) en kantoor). De Zuidzijdseweg wordt gezien als de verbindingsweg tussen de kernen Polsbroek en Polsbroekerdam. Aan de overzijde van de Wetering ligt de Noordzijdseweg. Deze weg wordt vooral gezien als een ontsluiting voor aanliggende percelen. Doorgaand verkeer zal voornamelijk gebruik maken van de Zuidzijdseweg.



Huidige situatie

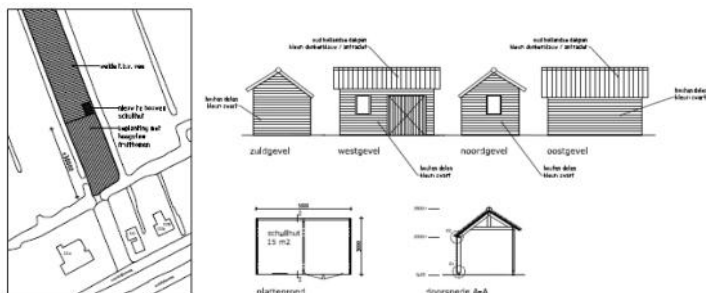
In de directe omgeving van het plangebied komt deze bebouwingsdichtheid ook terug. De oppervlakte van de gebouwen, zowel de woningen als de bijgebouwen, verwijzen naar de voormalige agrarische functies van de percelen. Het huidige bebouwingsbeeld is de afgelopen periode grotendeels in stand gebleven. Op de onderstaande afbeeldingen is te zien dat de hoofdpzset van de bebouwing sinds 2001 grotendeels aanwezig is.



Luchtfoto's van respectievelijk 2001, 2010 en 2015

2.2 Toekomstige situatie

Ter plaatse van het perceel achter de Noordzijdseweg 223 en de directe omliggende omgeving zal als gevolg van de voorliggende aanvraag omgevingsvergunning, de ruimtelijke uitstraling slechts beperkt veranderen. Het perceel zal net zoals in de huidige situatie als agrarische grond gebruikt worden. De schuilhut met een maximale oppervlakte van 15 m² en een nokhoogte van 3,5 meter wordt gebruikt ten behoeve van het houden van dieren met bijbehorende opslag. Het perceel zal voorzien worden van een goede landschappelijke inpassing. In overleg met de landschapscoördinator van de gemeente Lopik is een beplantingsplan opgesteld.



Situering schuilhut en bouwtekening schuilhut.

Aanvankelijk zou het perceel opgedeeld worden in een gedeelte met een boomgaard en daarachter aansluitend de weide voor het vee met de schuilhut. In overleg met de landschapscoördinator is de schuilhut geïntegreerd in de boomgaard en wordt deze op ruime afstand van de insteek van de sloot geplaatst. Door de schuilhut op te nemen in de boomgaard wordt het plangebied compacter en vormt het meer een geheel met de omgeving. Langs de bestaande sloten zullen knotwilgen aangeplant worden. Het beplantingsplan is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

In de Ruimtelijke agenda Lopik is onderkend dat er in het landelijk gebied een aantal zaken zijn die knellen met het geldend ruimtelijk beleid en niet of onvoldoende zijn voorzien in het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied". Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de bouw schuilgelegenheden voor het hobbymatig houden van dieren, de aanleg van paardenbakken en het gebruik van voormalige agrarische gronden en "sniepen" als tuin bij burgerwoningen. Dergelijke ontwikkelingen zijn vaak ruimtelijk inpasbaar, maar in strijd met het geldende bestemmingsplan. Initiatiefnemers lopen ondanks goede bedoelingen tegen beperkende regels op. Om toch medewerking te kunnen verlenen aan ruimtelijk inpasbare initiatieven en om te voorkomen dat het buitengebied te veel verrommelt, is er behoefte aan eenduidige beleidsregels. In hoofdstuk 6 van de Nota ruimtelijke kwaliteit Lopik zijn beleidsregels opgenomen voor het realiseren van schuilhutten. Het voorliggende plan zal hier aan getoetst worden in het vervolg van deze ruimtelijke onderbouwing.

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 een klein bouwwerk aansluitend aan 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 wat 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 recreatie-gebieden 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 perceelniveau 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 perceel achter Noordzijdseweg 223 te Polsbroek is gelegen buiten de rode contour van een kern in de gemeente Lopik. Op veel plaatsen in het landelijk gebied is sprake van bebouwingsconcentraties met aan het landschap verwante functies die geen rode contour hebben gekregen. De provincie Utrecht biedt hier ruimte voor verdichting van de concentraties, mits de omgevingskwaliteit, met name de landschappelijke karakteristiek, voldoende is geborgd. Bij bebouwingsconcentraties kan zowel gedacht worden aan buurtschappen van minder dan vijf hectare, als aan dichter bebouwde delen van bebouwingslinten en ontginningssassen. Plaatselijk acht de provincie Utrecht verdichting mogelijk, zowel door extra bebouwing als door extra functies, als dit bijdraagt aan ruimtelijke kwaliteit.

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 bouw kavels 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 kavels 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.

Een landschap is geen statisch plaatje: landschap is altijd in ontwikkeling en dynamiek hoort daarin. In het werken met landschapskwaliteit wordt uitgegaan van een samenspel tussen beeld (wat zie je), functies (wat gebeurt er) en robuuste structuren (samenhang, relaties). Voor elke ontwikkeling in het landelijk gebied moet aansluiting gevonden worden bij de kernkwaliteiten. Als er sprake is van een open agrarisch gebied, bevat een ruimtelijk plan bepalingen om die openheid te behouden en de agrarische functie te ondersteunen. In de bij de PRV opgenomen "Bijlage Kernkwaliteiten landschappen" is per landschap beschreven welke kernkwaliteiten beschermd en versterkt moeten worden. Het voorliggende plan is niet in strijd met kernkwaliteiten van Het Groene Hart waar naar is verwezen.

Daarnaast voldoet de ontwikkeling ook aan de voorwaarden van artikel 4.4 van de PRV. Het plan resulteert sluit aan bij de karakteristieke bebouwing van het bebouwingslint en past bij het agrarisch karakter van het gebied.. Het gaat dan ook om een in omvang zeer beperkt bouwwerk dat gelet op de beoogde functie aansluit bij de bestaande agrarische uitstraling en functie van de omliggende percelen. Op het perceel kan gezorgd worden voor een goede landschappelijke inpassing. In het volgende hoofdstuk zal aangetoond worden dat het plan de belangen van bestaande omringende functies niet zal aantasten.

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 "Landelijk gebied"

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Landelijk Gebied". Dat plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 12 juni 2007 en goedgekeurd door G.S. op 24 juni 2009. De 1ste herziening bevat uitsluitend voorschriften met betrekking tot de bestemming woondoeleinden en heeft daarmee geen werking op voorliggend plan. Voorts geldt het bestemmingsplan "2de herziening Landelijk Gebied" welke is vastgesteld op 28 juni 2010. Volgens de geldende bestemmingsplannen heeft het plangebied de bestemming "Agrarische doeleinden, subbestemming grondgebonden veehouderij, zonder bouwvlak".

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.

Zoals bekend is het perceel van de initiatiefnemer gelegen op een kruispunt van enkele belangrijke wegen. Ter hoogte van het perceel zal de landelijke karakteristiek daarom minder ervaren worden dan dat bijvoorbeeld verderop in de richting van Lopikerkapel wel het geval is. Toch wordt de directe omgeving van het perceel nog altijd gekenmerkt door het agrarische grondgebruik. Hoewel openheid en veehouderij hier een minder duidelijke rol spelen, worden de omliggende percelen veelal gebruikt ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten.

Het plangebied is zoals aangegeven gelegen in het bebouwingslint richting de kernen Polsbroek en Polsbroekerdam. Het bebouwingslint en de directe omgeving kent een redelijke mate van verdichting. Door zijn ligging in het Groene Hart hecht de gemeente Lopik veel belang aan het behoud en waar mogelijk versterken van de landschappelijke en natuurlijke waarden in het buitengebied. Maar ook een passend, aan agrarisch gerelateerd, gebruik van bestaande veenweidegronden is van belang voor het behoud van het agrarisch karakter. De schuilhut is bedoeld voor het houden van vee. De veenweidegronden achter de Noordzijdseweg worden ook nu op die manier gebruikt. Aangrenzend aan het perceel is geen bouwvlak om een schuilhut of stal op te richten. Doorzichten naar het achterliggende landschap spelen een belangrijke rol bij de beleving van het buitengebied. Maar ook in het buitengebied van Lopik is per gebied sprake van onderling verschillende kwaliteiten en waarden. Deze gebieden hebben elk hun eigen toekomstperspectief en beleidsuitgangspunten.



Doorzichten blauw aangegeven.

4 Beeldkwaliteit

4.1. "Linten in de leegte"

Het handboek groene bebouwingslinten in de Utrechtse Waarden "Linten in de Leegte" vormt 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. In de publicatie "Linten in de leegte" is het plangebied aangeduid als zone hoofdlint – dubbelzijdig lint. Hoofdlinten hebben een dichte structuur waardoor dit type lint zeer kwetsbaar is voor verdere verdichting. Bijvoorbeeld in de vorm van verbreding van erven, invullen van tussenkavels of het dicht bouwen van kavels. Door verdere verdichting verliezen we het contact vanuit het lint met het weidse landschap. In hoofdlinten wordt gestreefd naar het behouden en versterken van beeldkwaliteit en landschappelijke beplanting. In hoofdstuk 3 van "Linten in de leegte, deel 1: beeldkwaliteit en ontwikkeling" worden de inrichtingsprincipes voor linten van de toekomst beschreven. Daarbij wordt op het niveau van de bouwkael een aantal inrichtingsprincipes uitgewerkt. De gedachte is dat als de opzet van de bouwkael goed is, dat dan de belangrijkste kwaliteiten van de linten zijn gewaarborgd. Het gaat om de volgende inrichtingsprincipes:

- Langgerekt: het perceel dient langgerekt te zijn.
- Tweedeling voor en achter: de kavel heeft een voorerf en een achtererf.
- Zicht-as naar het landschap: voor- en achtererf worden verbonden via een doorgaande ontsluitingsas.
- Randbeplanting: de randen van de bouwkael vragen een landschappelijk plan met kavelbeplanting.
- Bouwkael omgeven door water: sloten zorgen ruimtelijk voor ordening en doorzicht. In het huidige plan blijven de bestaande sloten ongewijzigd.

Hoewel het perceel achter de Noordzijdseweg 223 te Polsbroek door zijn ligging achter bestaande woningen, het ontbreken van een hoofdgebouw en zijn agrarische functie geen typisch bouwperceel is, is bij het opstellen van het voorliggende plan toch rekening gehouden met de genoemde inrichtingsprincipes en komt daarmee tegemoet aan de belangrijkste kwaliteiten van het lint. Door de vorm van het perceel is er automatisch sprake van een langgerekt perceel.

4.2. "Nota ruimtelijke kwaliteit gemeente Lopik"

In de recent vastgestelde Nota ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Lopik worden karakteristieke inrichtingsprincipes beschreven en verbeeld. Bij het opstellen van deze inrichtingsprincipes is aansluiting gezocht bij de inrichtingsprincipes uit "Linten in de leegte". In hoofdstuk 6 "Criteria kleine bouwwerken" van de Nota ruimtelijke kwaliteit zijn principes opgenomen waaraan het plaatsen van een schuilhut moet voldoen. Uitgangspunt is dat schuilhutten alleen zijn toegestaan voor het bieden van schuil- voeder- en verzorgingsmogelijkheden voor vee. Voor wat betreft de positionering, maatvoering, verschijningsvorm, materiaal, kleur en detaillering geldt:

- Ondergeschikt aan het landelijk gebied;
- Passend bij de aanwezige landschapskarakteristiek;
- Passend bij het agrarische karakter van het gebruik;
- Verzorgd en degelijk gebouwd;
- Alleen mogelijk op een perceel van minimaal 5000m².

Een schuilhut mag een maximale oppervlakte van 15m² hebben met een goothoogte van 2 meter en een nokhoogte van 3,5. Het voorliggende plan voldoet aan deze maatvoering en de genoemde inrichtingsprincipes in hoofdstuk 6 van de Nota ruimtelijke kwaliteit".

4.3 "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 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 gemeente 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 vooral de veeteelt. Er is echter behoefte aan het inpassen van tal van aan het agrarisch gebied gelieerde 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. Bij veranderingen binnen en nabij 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 voormalige agrarische bebouwing naar andere bestemmingen dienen te voldoen aan randvoorwaarden met betrekking tot beeldkwaliteit. Met het realiseren van onderhavig initiatief blijft de bestaande lintenstructuur behouden.

In het voorliggend plan gaat het om een klein bouwwerk, gelegen achter bestaande bebouwing. De achterzijde van de bebouwingslinten zijn historisch gezien veel rafeliger dan nu vaak doet vermoeden. Ook achter de bebouwing aan de Noordzijdseweg was er veelvuldig een geleidelijke overgang naar de open polder door de aanwezigheid van kleine hennepakkers, boomgaardjes, bosjes en randbeplanting van knotbomen. Op de onderstaande kaart met daarop een inventarisatie historische boomgaardjes en houtkaden is dat goed te zien. In donkergroen zijn bijvoorbeeld een aantal van de boomgaardjes gearceerd. Het plangebied is blauw omcirkeld. Op de kaart zie dat op veel plekken de randbeplanting veel verder doorloopt dan nu het geval is. Het toevoegen van een boomgaard komt overeen met het oorspronkelijke gebiedseigen karakter.



De topografische ondergrond is van Departement van Defensie, Topografische dienst, Delft, Uitgave 1968. De ingevulde inventarisatie is vermoedelijk uit de periode 1982-1985

5 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.

5.1 Milieu

5.1.1 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. 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 soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Onderzoek naar de bodemkwaliteit is in dit geval niet nodig omdat, gelet op de huidige functie van de betrokken grond en het beoogde gebruik van de schuilhut, gesteld kan worden dat de bodem in het plangebied ook geschikt is voor de beoogde functie.

5.1.2 Lucht

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt 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 betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in 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 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijnstof en stikstofdioxide ($1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, zoals in onderhavig geval, kunnen doorgaan zonder toetsing. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

Een plan voldoet in de regel aan het NIBM criterium als het minder dan 1500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². Voorliggend plan betreft het oprichten van een schuilhut. Het gebruik van de gronden wijzigt evenmin. Nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

5.1.3 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 formalisatie van de bouw van twee bijgebouwen bij een woonbestemming. Aangezien deze functies geen invloed heeft op de in de directe nabijheid van het plangebied aanwezige geluidsgevoelige objecten en de hoeveelheid verkeer van en naar het plangebied gelijk zal blijven, zal de geluidsbelasting ten gevolge van het plan niet toenemen. Vanuit het aspect geluid bestaat er daarom geen bezwaar tegen onderhavig initiatief.

5.1.4 Stiltegebied

In de provincie Utrecht zijn 13 stiltegebieden aangewezen. In deze gebieden dient de rust die aanwezig is te worden gehandhaafd. Negatieve beïnvloeding van de geluidsbelasting kan zich voor doen bij toevoeging van nevenfuncties bij agrarische bedrijven, functiewijziging van beëindigende agrarische bedrijven en bij ontwikkelingen ter plaatse van bestaande niet-agrarische bedrijven. Voorkomen moet worden dat hierdoor een toename plaatsvindt van de geluidsbelasting in het stiltegebied, anders dan ten gevolge van de gebiedseigen geluiden. Bestaande functies (ook de stilteversturende functies) binnen het stiltegebied kunnen blijven bestaan. Binnen het stiltegebied blijven ontwikkelingen die bij het gebied horen, zoals agrarische activiteiten en stille vormen van recreatie mogelijk. Het beleid is erop gericht dat mensen en dieren stilte kunnen ervaren. Het instellen van stiltegebieden is hierbij een belangrijk hulpmiddel.

Een gedeelte van het plangebied is gelegen nabij het stiltegebied Willeskop/Benschop. Deze gronden zijn in het geldende bestemmingsplan reeds bestemd voor agrarische doeleinden. Het voorliggende plan wijzigt deze bestemming niet. Het plan voorziet ten opzichte van het bestemmingsplan in een geringe wijziging door de het plaatsen van een schuilhut. De wijziging heeft geen betrekking op de gronden gelegen in het stiltegebied. Het plan past binnen een binnen het gebied behorende activiteit en zal de rust in het stiltegebied dan ook niet Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan het beleid ten aanzien van stiltegebieden. Het aspect stiltegebied staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

5.2 Water

"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 KRW 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.

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:

- het gewenste veiligheidsniveau tegen overstroming en wateroverlast is gegarandeerd;
- er is sprake van een goede waterkwaliteit;
- de ecohydrologische variatie binnen het plangebied is hersteld;
- de bodemdaling is verminderd of zo mogelijk stopgezet;
- er zijn goede gebruiksmogelijkheden van het plangebied voor verschillende maatschappelijke functies; er is voldoende water van voldoende kwaliteit beschikbaar om dit mogelijk te maken;
- de landschappelijke betekenis van water is behouden of versterkt.

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

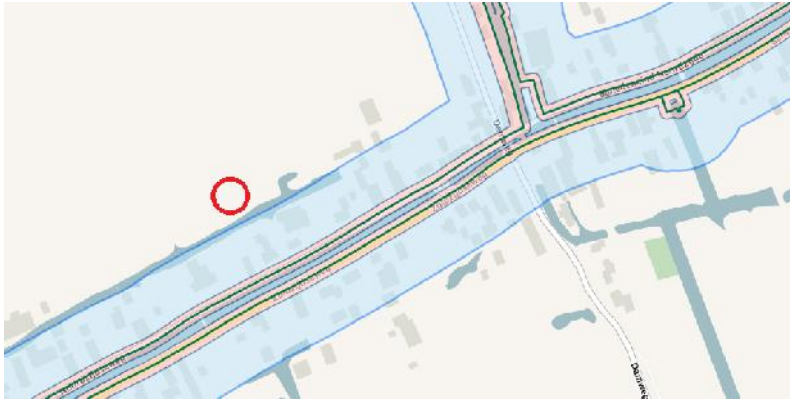
- Vasthouden, bergen, afvoeren;
- Voorkomen, scheiden of schoon maken van vuilemissies;
- Vergroten zelfvoorzienendheid en duurzame inrichting;
- Grondwater als ordenend principe.

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 – 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.

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 500m² in stedelijk gebied en 1000m² in landelijk gebied is een Watervergunning nodig. Voorliggend plan betreft een beperkte toename van het bebouwingsoppervlak. 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. De bebouwing is gerealiseerd buiten de Waterstaatswerkzone (rood op onderstaande afbeelding) zoals aangegeven op de legger oppervlaktewater en waterkering van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.



Legger van de HDSR (plangebied = rood)

5.3 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. Aangezien in het plangebied slechts beperkt nieuwbouw plaatsvindt of oude bebouwing wordt gesloopt en ook geen beplanting wordt verwijderd, is het wijzigingsplan niet van invloed op het aspect flora en fauna.

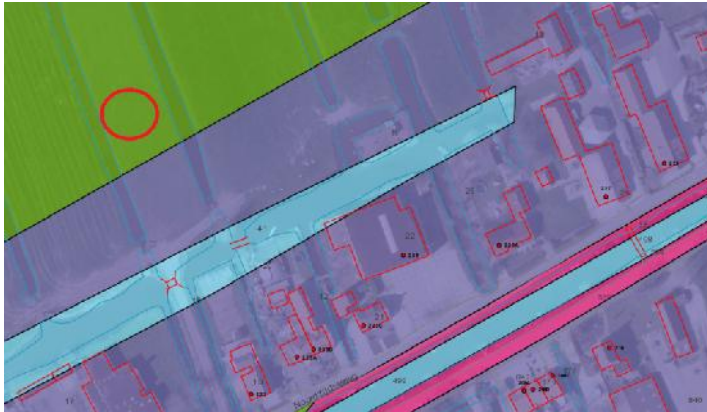
5.4 Archeologie

De gemeente Lopik heeft in samenwerking met de gemeenten Montfoort, Oudewater en Woerden gemeentelijk archeologiebeleid opgesteld. In de beleidsnota geeft de gemeente aan hoe zij invulling geeft aan haar rol van bevoegd gezag, de reikwijdte en ambities van het beleid en de uitvoering daarvan. Naast een beleidsnota is een beleidskaart opgesteld. Deze kaart bestaat uit een samenhangend pakket van kaarten en een toelichting, die tezamen de noodzakelijke informatie bevatten over hoe de gemeente bij besluitvorming over gebruik en inrichting van de ruimte omgaat met "bekende en te verwachten archeologische monumenten".

Bij plannen voor grondverstorende activiteiten binnen een gebied met verwachte of bekende archeologische waarden dient de verstoorder de archeologische waarden in kaart te brengen, zodat het bevoegd gezag deze kan meewegen in haar besluitvorming.

Het perceel Noordzijdseweg 223 betreft een locatie waarvan bekend is dat de bodem archeologische waarden bevat. Aan dit gebied is de archeologische waardecategorie 3 toegekend. Voor deze categorie stelt de archeologische beleidsnota plangebieden kleiner dan 200 m² en activiteiten die minder dan 50 cm -mv verstoren, vrij van archeologisch onderzoek. Het perceel achter Noordzijdseweg 223, waar ook de schuilhut wordt geplaatst, heeft de archeologische waardecategorie 5. De archeologische verwachting is hier zo laag dat er geen onderzoek uitgevoerd hoeft te worden. De beleidsnota geeft geen definitie van de term 'plangebied', maar archeologen verstaan hieronder doorgaans de te verstoren grondoppervlakte. Omdat de te verstoren grondoppervlakte lastig is weer te geven, wordt 'plangebied' bij plannen vaak vertaald in te bebouwen oppervlakte, terwijl in praktijk de te verstoren grondoppervlakte vaak groter is.

Het perceel is dus deels gelegen in het gebied met de archeologische waardecategorie 5. De gronden gelegen in het gebied zijn grotendeels onverstoord door bestaande bebouwing en verharding. De oppervlakte van het schuilhut bedraagt 15m². Hierdoor biedt het gemeentelijk archeologisch beleid geen ruimte voor het eisen van onderzoek, maar omdat op deze locatie weldegelijk archeologische monumenten kunnen worden aangetroffen, wijst de gemeente uitdrukkelijk op het feit dat het plangebied onderdeel uitmaakt van een gebied met bekende archeologische waarde en verzoekt zij de verstoorder hiermee, ook in de toekomst, rekening te houden.



Archeologische waarden in plangebied (waarde 5 is groen)

5.5 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.

5.5.1. Beoordeling 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.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Overleg

De ruimtelijke onderbouwing zal in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd worden aan de overleginstanties. Op deze plaats, dan wel in een separate bijlage, zullen de vooroverlegreacties van een antwoord worden voorzien.

6.2 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. In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen beantwoord. Tevens wordt aangegeven of de zienswijze aanleiding is het ruimtelijke onderbouwing te wijzigen.

6.3 Conclusie

p.m.