

Gemeente Lopik

Bestemmingsplan Noordzijdseweg 225, Polsbroek



Luchtfoto plangebied en omgeving.

IDN NL.IMRO.0331.01nzweg225-BP01

Status	Datum	Opmerkingen
Concept	19 februari 2011	2e concept
Voorontwerp	25 februari 2011	1e versie
Ontwerp	28 juni 2011	2e versie
Vaststelling	22 november 2011	1e versie

IntROview B.V.
Sterrenlaan 24
2743 LS Waddinxveen
www.introview.nl

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	4
2. BELEIDSKADER	5
2.1 Rijksbeleid	5
2.1.1 Nota Belvédère	5
2.2 Provinciaal beleid	6
2.2.1 Provinciale Structuurvisie 2005-2015	6
2.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (2009)	8
2.3 Gemeentelijk beleid	8
2.3.1 Welstandsbeleid	8
2.3.2 Duurzaam bouwen	9
2.4 Conclusie	9
3. PLANBESCHRIJVING	10
3.1 Ontstaansgeschiedenis	10
3.2 Ruimtelijke en functionele structuur	10
3.3 Planbeschrijving	11
3.4 Verkeer	13
3.5 Landschappelijke inpassing	13
4. OMGEVINGSASPECTEN	15
4.1 Milieu	15
4.1.1 Milieuzonering en Wet milieubeheer	15
4.1.2 Geluid	16
4.1.3 Bodem	16
4.1.4 Luchtkwaliteit	17
4.1.5 Externe veiligheid	18
4.2 Watertoets	19
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	20
4.3.1 Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek archeologie	22
4.4 Natuurwaarden/ Flora en fauna	23
4.5 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten	23
4.5.1 Kabels en leidingen	23
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	24
5.1 Algemeen	24
5.2 Plankaart	24
5.3 Planregels	24
5.3.1 Inleidende regels	24
5.3.2 Bestemmingsregels	24
5.3.3 Algemene regels	25
5.3.4 Overgangs- en slotregels	26
5.4 Handhaving bestemmingsplan	26
6. UITVOERBAARHEID EN RESULTATEN OVERLEG	27
6.1 Economische uitvoerbaarheid	27
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
6.3 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	27
BIJLAGEN	28

1. Inleiding

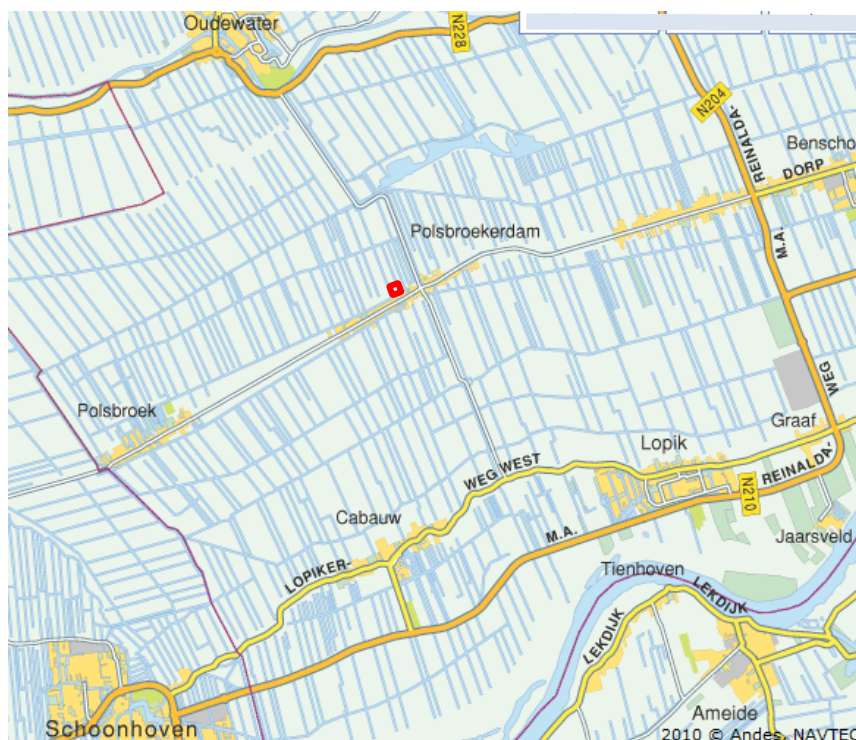
1.1 Aanleiding

Op het perceel Noordzijdseweg 225 in Polsbroek is garagebedrijf Schouten gevestigd. Dit bedrijf hoort feitelijk niet meer thuis in dit bebouwingslint met hoofdzakelijk woningen en (voormalige) agrarische bedrijfswoningen aan de Noordzijdseweg. In verband hiermede heeft het bedrijf in overleg met de gemeente naar een vervangende bedrijfslocatie gezocht. Dit heeft erin geresulteerd dat het garagebedrijf wordt verplaatst naar het nieuwe bedrijventerrein De Copen in Lopik. De bestaande bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt om plaats te maken voor twee vrijstaande woningen. Bij de herinrichting van het gebied wordt rekening gehouden met het landschap, de natuur, de cultuurhistorie en de waterhuishouding.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het vigerende bestemmingsplan "Landelijk Gebied", waarin de gronden zijn bestemd voor "Bedrijfsdoeleinden" met de subbestemming "autoherstelinrichting" met een bebouwingsvlak van 720 m². De gevraagde planontwikkeling is hiermee niet in overeenstemming, zodat een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is om hieraan medewerking te kunnen verlenen. Dit (postzegel)bestemmingsplan maakt de voorgenomen nieuwbouw van twee vrijstaande woningen juridisch planologisch mogelijk.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen ten oosten van de kern Polsbroek van de gemeente Lopik. Polsbroek ligt aan de Benschopse Wetering. Het dorp bestaat uit Noord-Polsbroek en Zuid-Polsbroek. Het plangebied is gelegen nabij Polsbroekerdam. In onderstaande plattegrond (figuur 1) is het plangebied met een rode rechthoek aangeduid.



Figuur 1: Plattegrond plangebied en omgeving.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

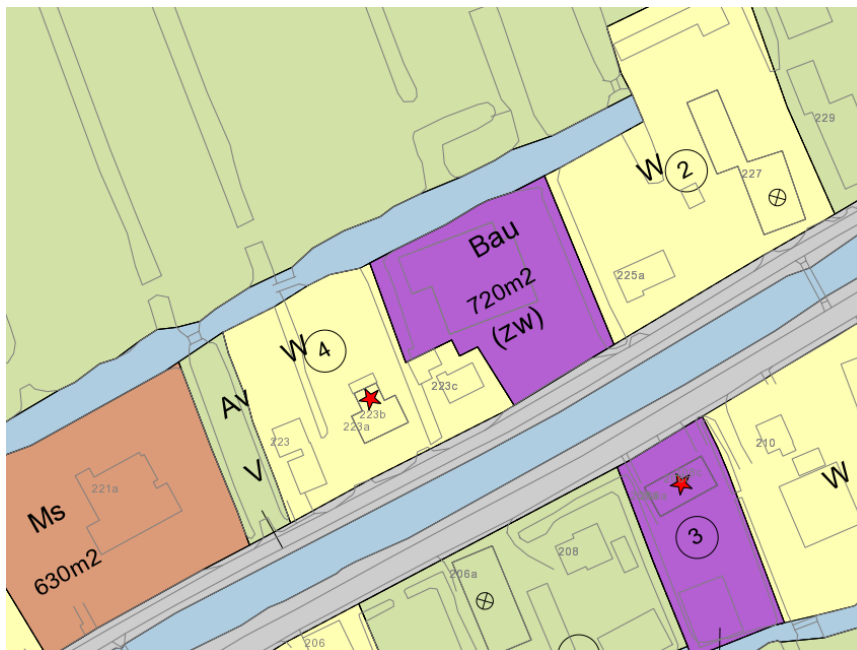
Voor het plangebied geldt het volgende bestemmingsplan:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	GS-besluit	Afdeling Bestuursrecht-spraak Raad van State
Landelijk Gebied	12 juni 2007	12 februari 2008	24 juni 2009
1e herziening Landelijk Gebied	27 januari 2009	n.v.t.	
2e herziening Landelijk Gebied	28 juni 2010	n.v.t.	

In het bestemmingsplan is het plangebied bestemd voor "Bedrijfsdoeleinden" met de subbestemming "autoherstelinrichting (Bau)". Ter plaatse zijn geen woningen toegestaan (nadere aanwijzing "(zw)"). Mitsdien is het oprichten van twee woningen in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

De eerste herziening heeft betrekking op het repareren van twee onderdelen van het bestemmingsplan, te weten een saneringsregeling voor bijgebouwen bij woningen en vervolgfuncties. Daarnaast is de matenbestemming in artikel 38 aangepast, omdat dit onvoldoende was toegesneden op de praktijk.

De tweede herziening is naar aanleiding van de Uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze herzieningen hebben geen consequenties gehad voor het plangebied aan de Noordzijdseweg 225 in Polsbroek.



Figuur 2: uitsnede plankaart bestemmingplan Landelijk Gebied.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor dit bestemmingsplan relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft de huidige situatie en geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. Het vierde hoofdstuk omvat de milieuaspecten, waaronder ook de watertoets. Ook uitvoeringsaspecten worden hier beschreven. In hoofdstuk 5 wordt de keuze voor de planmethodiek nader toegelicht. Het zesde hoofdstuk is gewijd aan de uitvoerbaarheid. Hier wordt met name ingegaan op de uitkomsten van de inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

De Nota Ruimte heeft als hoofddoel: ruimte voor de ruimtevragende functies en de gerichtheid op vier algemene doelen:

- versterking internationale concurrentiepositie;
- bevordering krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling (inter)nationale waarden;
- borging van de veiligheid.

De Nota Ruimte gaat uit van sturing op hoofdlijnen, decentraal wat kan, centraal wat moet en ziet op ontwikkelingsplanologie en uitvoeringsgerichtheid, op een dynamisch op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid.

Nationaal landschap "Het Groene Hart"

De gemeente Lopik, waaronder de kern Polsbroek valt, ligt binnen het Nationale Landschap het Groene Hart. De gemeente vormt door haar ligging een vitaal onderdeel van het Groene Hart binnen de Deltametropool. Uitgangspunt is behoud door ontwikkeling. Mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt zijn binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. De kernkwaliteiten van het Hollands-Utrechts veenweidegebied zijn:

- grote mate van openheid;
- strokenverkaveling met hoog percentage water-land;
- veenweidekarakter.

Het Groene Hart speelt een belangrijke rol in het beleid dat erop gericht is om enerzijds de internationale concurrentiepositie te versterken en anderzijds het milieu en de leefbaarheid veilig te stellen.

In verband met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het rijk¹ een Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijke Beleid vastgesteld. Het rijk heeft hier de nationale ruimtelijke belangen vastgesteld. Voor bundeling van verstedelijking en economische activiteiten is het streven om een AMvB² vast te stellen met als beleidskader een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied, regime voor nieuwbouw in het buitengebied (inclusief uitzonderingsbepaling voor recreatiecomplexen) en locatiebeleid bedrijven en voorzieningen. Uitgangspunt hierbij is in de eerste plaats dat het bestaande bebouwde gebied beter moet worden benut, waardoor de noodzaak afneemt om open ruimte te gebruiken voor bebouwing. In de tweede plaats zal het moeilijker worden gemaakt om in de open ruimte te bouwen.

2.1.1 Nota Belvédère

De Nota is een interdepartementale nota van de ministeries OCW, LNV, VROM en V&W uit 1999 en heeft als doel de cultuurhistorische identiteit van Nederland sterker richtinggevend te maken bij de inrichting van de ruimte. Het Belvédèrebeleid hanteert daarbij een ontwikkelingsgerichte beleidsstrategie: 'behoud door ontwikkeling'. Deze strategie is toepasbaar bij alle ruimtelijke ontwikkelingen in Nederland; zowel in het stedelijke en landelijke gebied als bij infrastructuur- en wateropgaven. Cultuurhistorisch erfgoed kan gebaat zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze vormen een nieuwe ruimtelijke drager, voorzien in een nieuwe functie, of geven een economische impuls voor behoud van het erfgoed. De nota Belvédère is bedoeld om beleidsmaker, marktpartijen, cultuurhistorische en ruimtelijke beroepsgroepen op nieuwe gedachten te brengen. Geen wet, geen regelgeving, maar wel een bron van inspiratie voor provinciaal en lokaal beleid, voor concrete ontwerp-opgaven en ruimtelijke plannen.

De kern Polsbroek ligt in de Belvédèregebieden "Lopikerwaard en Krimpenervwaard". Beide waarden worden begrensd door de Hollandse IJssel en de Lek. De Lopikerwaard ligt ten westen van de Vlist. De bodem bestaat voornamelijk uit veen. De waarden vormen het grootste aaneengesloten veenweidegebied van Nederland. In de Lopikerwaard is sprake van enkele

¹ Het document is van de (voormalige) ministeries van VROM, LNV, VenW, EZ, OC&W en Defensie.

² De Ministerraad heeft op 29 mei 2009 ingestemd met de concept AMvB.

linten, waaronder langs de Benschopse Wetering. Karakteristiek voor dit landschap zijn de vaak lange rechte tiendwegen. Het gebied is aangewezen vanwege het landschapstype, te weten:

- het veenweidelandschap met onder andere als specifieke kenmerken;
 - de visuele openheid en weidsheid;
 - de veelal tweezijdige lintbebouwing langs de weteringen;
 - de lange, smalle graslandpercelen met plaatselijke eendenkooien;
- het verkavelingspatroon van het veenweidegebied.

Conclusie

De planontwikkeling is in overeenstemming met het rijksbeleid, omdat het bestaande bebouwde gebied beter wordt benut en verrommeling wordt tegengegaan. Voorts wordt een milieuhinderlijke functie verplaatst naar een bedrijventerrein.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciale Structuurvisie 2005-2015

In het streekplan 2005-2015, vormen de begrippen *kwaliteit, uitvoering en samenwerking* de rode draad. Het streekplan, dat vanaf 1 juli 2008 automatisch de juridische status van een structuurvisie heeft, is op 13 december 2004 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht.

Op 23 juni 2008 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Beleidslijn nieuwe Wro vastgesteld. Daarbij zijn uitgangspunten gehanteerd, waarin het Streekplan beleidsneutraal is omgezet. In de Beleidslijn nieuwe Wro is het provinciaal belang aangegeven. Dat zijn richtinggevende beleidsuitspraken die in het Streekplan 2005-2015 zijn opgenomen. Doorvertaling hiervan heeft plaatsgevonden in de provinciale ruimtelijke verordening (zie paragraaf 2.2.2).

Met het omgevingsbeleid wil de provincie de *kwaliteit* van de leefomgeving ten minste behouden en waar mogelijk verbeteren. Daarbij is de provincie zich ervan bewust, dat zij een onderdeel is van een groter geheel. Ontwikkelingen in de provincie Utrecht kunnen van invloed zijn op de kwaliteit van de hele Randstad. Het versterken van de kwaliteit van de Randstad als geheel vormt voor de provincie een uitgangspunt.

Voorts gaat de provincie het accent meer leggen op de *uitvoering* van de structuurvisie. Dat past ook bij de nieuwe rol van de provincie als initiator en regisseur. Zij gaat zich nadrukkelijker manifesteren om de geambieerde ruimtelijke kwaliteit daadwerkelijk te realiseren.

Om een kwaliteitssprong te kunnen maken is *samenwerken* een voorwaarde. Samenwerking met andere besturen, samenwerking met marktpartijen en samenspraak met maatschappelijke organisaties. Alleen dan is het mogelijk om in een gebied met een hoge druk op de ruimte te komen tot een duurzaam aantrekkelijke leefomgeving. Provinciaal uitgangspunt is dat ruimtelijke vraagstukken dienen te worden opgelost op het laagste bestuurlijke niveau waarop deze vraagstukken zich voordoen.

Het primaire doel van de structuurvisie is het creëren van een veilige, gezonde en duurzame leefomgeving. In de structuurvisie wordt dit uitgewerkt aan de hand van de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Om de ruimtelijke kwaliteit vast te kunnen stellen worden enkele criteria gehanteerd die zijn vastgesteld door het Rijk:

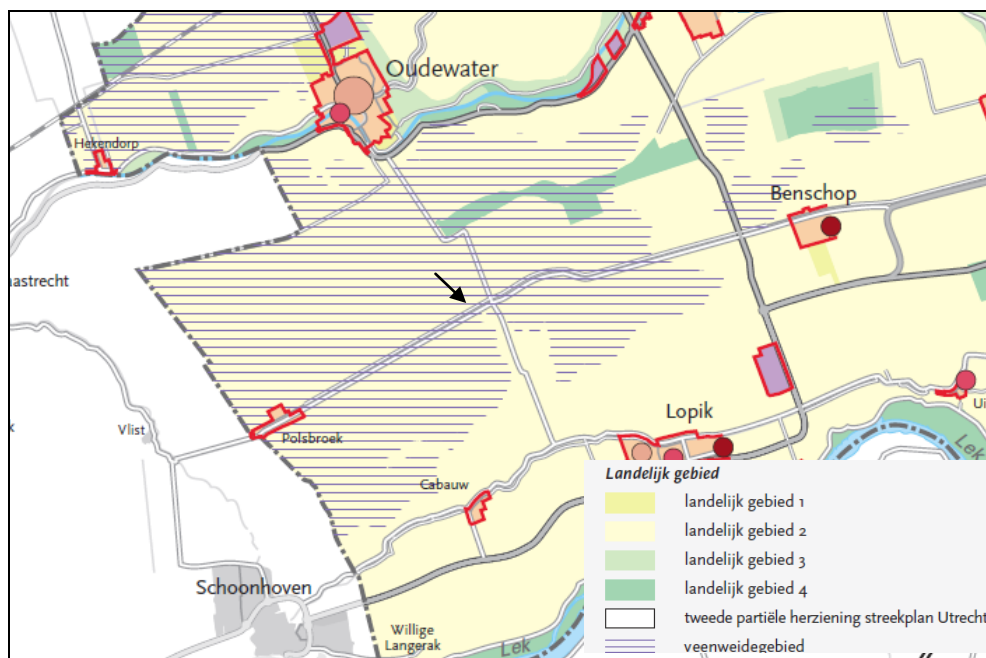
- ruimtelijke diversiteit;
- economische en maatschappelijke functionaliteit;
- culturele diversiteit;
- sociale rechtvaardigheid;
- duurzaamheid;
- aantrekkelijkheid;
- menselijke maat.

Middels het beleid van de structuurvisie wordt getracht bovenstaande criteria te behouden en te versterken in de provincie Utrecht. De provincie Utrecht kent een grote variatie in woon- en werkmilieus, een diversiteit aan kwalitatief landschapstype en een centrale ligging. Deze aspecten vormen de kernkwaliteiten van de provincie. Het behouden en versterken van deze kernkwaliteiten wordt in de structuurvisie gedaan aan de hand van een aantal hoofdbeleidslijnen:

1. Zorgvuldig ruimtegebruik ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen in zowel het stedelijk als in het landelijk gebied.
2. Water vormt een ordenend principe en vormt bij nieuwe ruimtelijk afwegingen een vertrekpunt.
3. De beschikbaarheid van bestaande infrastructuur en de capaciteit van deze infrastructuur zijn mede bepalend bij het kiezen van nieuwe verstedelijkingslocaties.
4. Op het gebied van verstedelijking wordt gestreefd naar een gedifferentieerd aanbod van wonen, werken en voorzieningen. Nieuwe woningbouw wordt vooral toegelaten in het stadsgewest Utrecht en het gewest Eemland. Veenendaal en Woerden vormen twee regionale opvangkernen. Daar buiten is het beleid terughoudend.
5. Ten aanzien van het landelijk gebied wordt een beleid gevoerd dat is gericht op het versterken van zowel de identiteit, de landschappelijke diversiteit als de vitaliteit en op de kwaliteit van de natuur en de ecologische samenhang.

Bebouwingscontour

Lintbebouwing is alleen binnen een rode contour opgenomen als sprake is van aaneengesloten bebouwing die tevens, op grond van bebouwingsdichtheid en overwegend niet-agrarische functies, als een uitloper van een bebouwingskern kan worden beschouwd. In de structuurvisie is alleen de kern Polsbroek binnen de rode contour opgenomen. De overige lintbebouwing, waaronder ook de planlocatie, ligt buiten de contour. Het plangebied heeft hier de aanduiding 'veenweidegebied' gekregen (zie figuur 3).



Figuur 3: Uitsnede streekplankaart 2005-2015.

Kleine bebouwingsenclaves zonder contour

Voor bebouwingsenclaves buiten de contour is onder voorwaarden nieuwbouw mogelijk. In hoofdstuk 6 (bladzijde 58 van de provinciale structuurvisie) is hierover het volgende opgenomen (citaat):

Voor kleine bebouwingsenclaves zonder contour geldt in beginsel het beleid voor het omringende landelijk gebied. Verdichting op zeer beperkte schaal kan evenwel ook hier worden toegestaan, als bestaande kwaliteiten zich daartegen niet verzetten en een goede ruimtelijke inpassing mogelijk is. Ook het beleid voor lintbebouwing buiten de rode contour wordt primair afgestemd op de belangen van het omringende landelijk gebied. Behoud van de huidige kwaliteiten, van zowel het landelijk gebied als van het lint, staat daarbij voorop. Nieuwe bouwpercelen of nieuwe stedelijke functies zijn hier dan ook in beginsel ongewenst. Incidenteel kan hiervan worden afgeweken, als is gebleken dat op deze wijze per saldo kwaliteitsverbetering kan worden bereikt en bestaande omringende functies niet onevenredig worden gehinderd of beperkt. Van geval tot geval zal een afweging worden gemaakt. In de Handleiding

bestemmingplannen zullen wij nader ingaan op de voorwaarden waaronder verdichting van de kleine kernen en lintbebouwing zonder contour kan worden toegestaan.

Uitvoering beleidslijn nieuwe bestemmingsplannen

Als beleidsregel geldt dat in kleine kernen zonder rode contour en in bebouwingslinten verhoging van de bebouwingsdichtheid alleen toegestaan als er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de belangen van bestaande omringende functies niet onevenredig worden aangetast. In het servicedocument is het beleid nader uitgewerkt (citaat uit hoofdstuk 3.3.2, bebouwingsenclaves en lintbebouwing):

Uitgangspunt is ook hier, dat nieuwe bebouwing (woningen en andere niet-agrarische functies) in principe ongewenst is, maar afwijking hiervan is mogelijk als er sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst en als bestaande omringende functies niet onevenredig worden gehinderd of beperkt. Bij onze afweging zullen de volgende aspecten een rol spelen:

- bebouwing mag niet plaatsvinden buiten de begrenzing van de bestaande bebouwingsconcentratie;
- kwaliteitsverbetering betekent: koppeling nieuwbouw aan sanering of ingrijpende transformatie;
- grootte en verschijningsvorm van de nieuwbouw moeten passen binnen het omringende landschap en de bestaande bebouwing; een beeldkwaliteitsplan vormt daarbij een nuttig hulpmiddel;
- cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- de inhoud moet aansluiten bij de omliggende bebouwing.

In dergelijke gebieden kan ook sprake zijn van gebruiksvormen (zoals bedrijvigheid) met te respecteren rechten ten aanzien van continuïteit en ontwikkelingsmogelijkheden. In dergelijke gevallen is aan het Streekplanbeleid voor het landelijk gebied veelal niet onverkort vast te houden en zullen de regels met enige nuance worden gehanteerd en ruimte voor maatwerk worden geboden.

Conclusie

Voor dit bestemmingsplan zijn de hoofdbeleidspunten 1, 2 en 5 van de provinciale structuurvisie relevant. Het plan voorziet in een plan wat stedenbouwkundig aansluit bij zowel de landschappelijke kernkwaliteiten van het gebied als bij de bebouwingstypologie van de lintbebouwing, waaraan de locatie is gelegen. De twee vrijstaande woningen komen wat betreft formaat, positie en uiterlijk overeen met de al bestaande lintbebouwing. Sprake is van een kwaliteitsverbetering, omdat de nieuwbouw gekoppeld gaat met een sanering van bedrijfsbebouwing.

2.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (2009)

Op 21 september 2009 hebben Provinciale Staten van Utrecht de provinciale ruimtelijke verordening unaniem vastgesteld. Deze verordening is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wro. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen en beheersverordeningen, in acht moeten worden genomen. De verordening heeft alleen betrekking op nieuwe plannen en besluiten. Dit betekent dat geldende bestemmingsplannen niet onder de werking van de verordening vallen. De verordening bevat geen bepalingen die de burger rechtstreeks binden. Normen uit de verordening moeten eerst vertaald worden in een gemeentelijk planologisch besluit.

2.3 Gemeentelijk beleid

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het welstandsbeleid en Duurzaam Bouwen, omdat de gemeente (nog) geen gemeentelijke structuurvisie heeft vastgesteld. Wel zijn er inmiddels voorbereidingen getroffen voor het opstellen van een structuurvisie.

2.3.1 Welstandsbeleid

Aanvragen omgevingsvergunning dienen te worden getoetst aan eisen van welstand. Deze eisen hebben betrekking op het uiterlijk van bouwwerken en de situering van deze bouwwerken in hun omgeving. Gekeken wordt of het bouwwerk dat men wenst te plaatsen op zichzelf of in verhouding tot de omgeving voldoende passend is. De gemeenteraad van Lopik heeft in 2004

een welstandsnota vastgesteld. Hierin staan criteria omtrent de redelijke eisen van welstand. Het gaat daarbij om de volgende aspecten:

- karakteristiek van de bestaande bebouwing;
- openbare ruimte;
- landschap;
- stedenbouwkundige context;
- massa, structuur, maat en schaal, detaillering, materiaalkeuze en kleurstelling;
- samenhang in het bouwwerk (de onderlinge relatie tussen samenstellende delen).

De criteria kunnen afhankelijk van de specifieke ruimtelijke kwaliteiten en uiterlijke kenmerken van de omgeving per dorp, wijk, buurt of deelgebied verschillen. Daartoe zijn in de welstandsnota specifieke gebiedscriteria opgesteld.

Het schetsplan is al om advies voorgelegd aan de welstandscommissie in verband met de gekozen situering (iets schuin achter elkaar geplaatst). De welstandscommissie kon instemmen met de gevraagde hoofdopzet, omdat deze binnen de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving past. Op advies van de welstandscommissie is tevens een duidelijk onderscheid gemaakt in de voorste en achterste woning (andere kleur steen). Zie verder paragraaf 3.3 voor een planbeschrijving. Hier zijn ook afbeeldingen van de bouwplannen opgenomen.

2.3.2 Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is gericht op het beperken van de negatieve milieuaspecten in alle fasen van het bouwproces en het vergroten van de ecologische kwaliteiten van het leefgebied. Concreet betekent dit het terugdringen van verspilling van grondstoffen, het verlengen van de levensduur, een flexibeler gebruik van gebouwen en het bevorderen van hergebruik van bouwmaterialen. Bij duurzaam bouwen wordt o.a. aandacht besteed aan waterhuishoudingsaspecten (bijv. afkoppeling hemelwaterafvoer), stedenbouwkundige structuur (bijv. oriëntatie van gebouwen op de zon) en bouwkundige maatregelen (isolatie, zonnecollectoren, materiaalgebruik).

De gemeente Lopik heeft verklaard duurzaam bouwen als uitgangspunt te nemen bij nieuwbouwprojecten. Hierbij zullen de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen worden gehanteerd, o.a. om de doelstelling van het Klimaatbeleid te halen met betrekking tot een verlaging van 4% à 8% van de EPC-waarde.

2.4 Conclusie

Onderhavig plan is in overeenstemming met de Nota Ruimte, vanwege het optimaal benutten van de ruimte binnen de Randstad. Het plan valt tevens binnen het nationale landschap 'Het Groene Hart'. De nota geeft een aantal hoofduitgangspunten mee voor dit gebied, zoals ontwikkeling ten behoeve van behoud van het landschap en dat elke ontwikkeling geen afbreuk mag doen aan de bestaande kernkwaliteiten. De uitwerking hiervoor legt de rijksoverheid bij provincies en lokale overheden. Het ontwerp voor deze kavel zal de kernkwaliteiten voor het Groene Hart versterken, omdat een milieuhinderlijke functie wordt uitgeplaatst.

De planontwikkeling past binnen het provinciale beleid, zoals dat is vastgelegd in de provinciale Structuurvisie en provinciale ruimtelijke Verordening. De herinrichting van het plangebied draagt bij aan het versterken van de kernkwaliteiten van het Groene Hart, omdat bedrijfsbebouwing wordt gesloopt om plaats te maken voor twee vrijstaande woningen.

De nieuwbouw is tevens in overeenstemming met het gemeentelijke beleid, omdat de bestaande milieuhinderlijke en rommelige situatie plaats maakt voor een landschappelijk ingepast bouwplan, zodat sprake is van een win-win situatie. Tegen deze achtergrond is de gevraagde nieuwbouw van twee vrijstaande woningen in overeenstemming met de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid.

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met het rijksbeleid, het provinciale- en gemeentelijke beleid.

3. Planbeschrijving

3.1 Ontstaansgeschiedenis³

De gemeente Lopik is gelegen in het zuidwesten van de provincie Utrecht en maakt deel uit van de ten noorden van de Lek gelegen Lopikerwaard. Tot de gemeente behoren de dorpskernen Polsbroek, Benschop, Lopik, Lopikerkapel, Jaarsveld, Cabauw en Uitweg. De bebouwing buiten de dorpskernen is voor het overgrote deel gerangschikt in enkele kilometerslange boerderij linten. De gemeente in haar huidige omvang is tot stand gekomen door samenvoeging van enkele kleinere gemeentes, voormalige gerechten, in de 19de en 20ste eeuw. In 1812 vond een samenvoeging plaats van Lopik, Lopikerkapel en Zevenhoven. Noord- en Zuid-Polsbroek werden in 1857 verenigd. In hetzelfde jaar werden de gemeentes Zevender, Cabauw en Willige Langerak samengevoegd tot de nieuwe gemeente Willige Langerak. In 1943 zijn de gemeentes Willige Langerak en Jaarsveld aan de gemeente Lopik toegevoegd. Op 1 januari 1989 zijn Lopik, Benschop en Polsbroek verenigd tot de nieuwe gemeente Lopik.

Polsbroek

Polsbroek is een tweezijdige cope-ontginning, met de Benschopse Wetering als ontginningsbasis. Zuid Polsbroek vormde een afzonderlijke heerlijkheid. Noord Polsbroek behoorde met Benschop tot de Baronie IJsselstein. Opmerkelijk is de asymmetrische ligging van de kerk aan de uiterste westgrens van de nederzetting. De ligging hield verband met het verzorgingsgebied van de kerk, dat zich behalve over Polsbroek ook uitstreckte over Cabauw en Vlist. In Polsbroek bestond de bebouwing vrijwel uitsluitend uit boerderijen. Slechts nabij de kerk veranderde het beeld door de aanwezigheid van de kerk met pastorie, school en enkele woonhuizen.

3.2 Ruimtelijke en functionele structuur

De Lopikerwaard vormt, samen met de Krimpenerwaard, één van de grootste aaneengesloten veenweidegebieden in Nederland. Lage ruimtelijke dynamiek heeft gezorgd voor nagenoeg volledig intact blijven van het twaalfde-eeuwse copeontginningssysteem. 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.



Het bestaande garagebedrijf.



Links de burgerwoningen. Rechts de garage.

³ De tekst van dit hoofdstuk is afkomstig van Kennis Infrastructuur Cultuurhistorie (www.kich.nl).

3.3 Planbeschrijving

Het plangebied betreft het kadastrale perceel gemeente Lopik, sectie D, nr. 22, groot circa 1.995 m². In de aanwezige bedrijfsbebouwing is al vele jaren garagebedrijf Schouten gevestigd. Het bestaande bedrijfspand met een oppervlakte van circa 575 m² zal worden geamoveerd. Een omgevingsvergunning voor de activiteit slopen zal hiervoor worden aangevraagd.

Het garagebedrijf gezien vanaf de Zuidzijdseweg.



De achterzijde van het bedrijf.



Links de naastgelegen woning met daarachter het verharde voorterrein met stalling van (vracht)auto's.

De gemeente is bereid om medewerking te verlenen aan twee vrijstaande woningen onder de voorwaarden dat:

1. de bedrijfsgebouwen worden gesaneerd en de grond bouwrijp (ook milieutechnisch) en vervolgens woonrijp wordt gemaakt;
2. bij de herinrichting rekening wordt gehouden met het landschap, de natuur, de cultuurhistorie en de waterhuishouding;
3. bij de herinrichting rekening wordt gehouden met de landschappelijke openheid, een doorkijk naar het achterliggende gebied en voor de landschappelijke inpassing gebruik wordt gemaakt van streekeigen beplanting/ karakteristieken;
4. de financiële noodzaak voor het oprichten van twee woningen is aangetoond;
5. een exploitatieovereenkomst wordt gesloten.

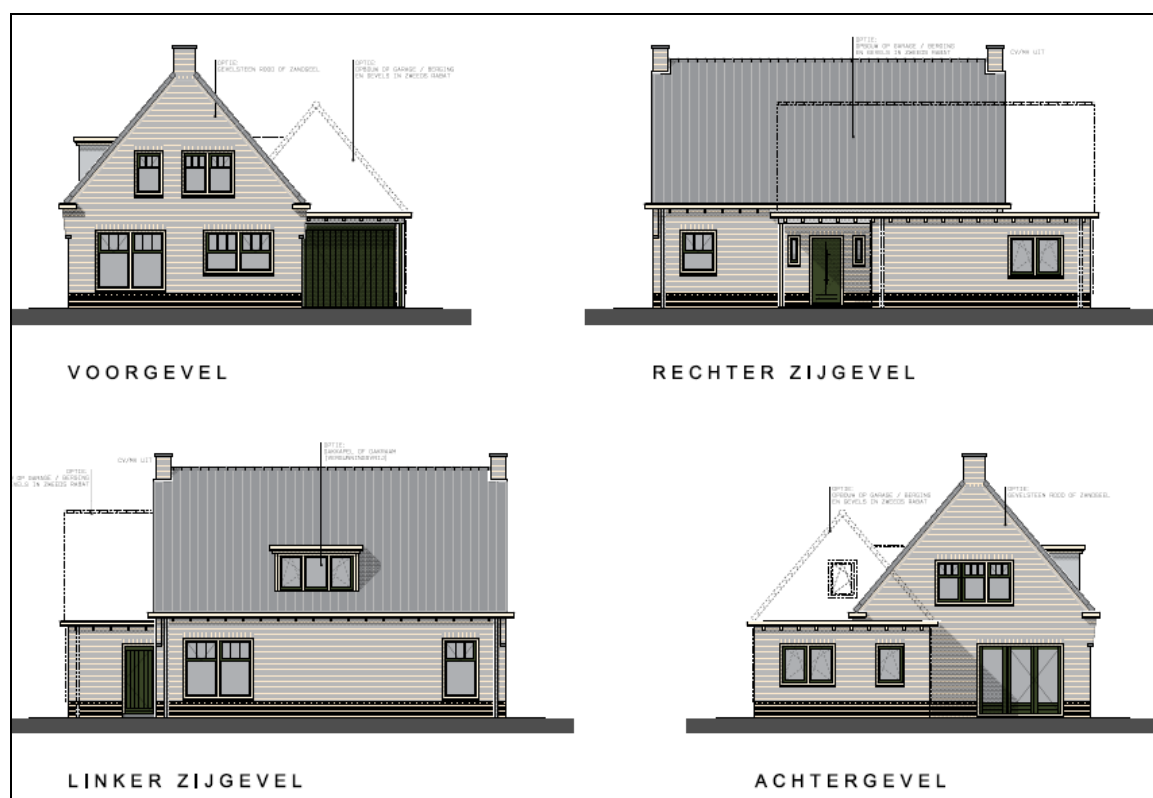
ad 4. Noodzaak twee compensatiewoningen

De grond- en opstalexploitatie voor een bedrijfsverplaatsing van het garagebedrijf naar de Copen is alleen uitvoerbaar wanneer er een sluitende exploitatie haalbaar is. Om dit mogelijk te maken is het absoluut noodzakelijk dat op de vrijkomende locatie aan de Noordzijdseweg 225 in Polsbroek twee compensatiewoningen worden opgericht om de kosten te kunnen dekken. Hierbij moet worden gedacht aan het slopen van de bestaande bedrijfsbebouwing, het uitvoeren van een aanzienlijke bodemsanering en het bouw- en woonrijp maken van de planlocatie.

Daarnaast dient bedrijfsgrond te worden aangekocht om vestiging van een garagebedrijf mogelijk te maken op de Copen en dient er een nieuw bedrijfsgebouw te worden gerealiseerd, dat aan alle bouwkundige en milieueisen dient te voldoen.

Initiatiefnemer kan de economische uitvoerbaarheid van het plan alleen garanderen wanneer twee woningen in het plangebied aan de Noordzijdseweg 225 kunnen worden gerealiseerd. Naast deze financiële argumenten zijn overigens ook de ruimtelijke gevolgen relevant, omdat de gemeente streeft naar het definitief uitplaatsen van milieuhinderlijke activiteiten uit het buitengebied.

Met inachtneming van deze randvoorwaarden en uitgangspunten is een schetsplan gemaakt. De nieuwbouw voorziet in twee vrijstaande woningen. De woningen zijn zodanig ontworpen dat het geheel op een landschappelijke wijze inpasbaar is in het landschap. De woningen hebben een inhoud van 600 m³. De bouwhoogte wordt maximaal 10 meter, terwijl de goothoogte circa 3,5 meter bedraagt. Zie hiervoor ook de afbeeldingen en situatieschets op de volgende bladzijde.



Figuur 4: Nieuw te bouwen woning aan de oostzijde.



Figuur 5: Situatietekening bestaand en

nieuwe situatie.



Figuur 6: Nieuw te bouwen woning aan de westzijde.

3.4 Verkeer

Het plangebied is ontsloten via de Noordzijdseweg. Hier is sprake van een matige ontsluiting. Feitelijk is deze weg niet geschikt voor zwaar vrachtverkeer. Met het oog op de ontsluiting is sanering van het garagebedrijf een goede ontwikkeling. De nieuwe functie is vanuit verkeerskundig oogpunt dan ook een verbetering.

Het plangebied zelf wordt via twee inritten ontsloten vanaf de Noordzijdseweg. De weg is ter plaatse een 30 km/uur zone en heeft een functie van buurtontsluiting. De zuidelijk gelegen Zuidzijdseweg is de verbindingsweg tussen Polsbroek en Polsbroekerdam. Deze weg is eveneens een 30 km/ uur zone gebied. Voorts heeft de weg een recreatieve functie voor met name het fietsverkeer. In het plangebied zullen per woning op eigen terrein overeenkomstig de ASVV 2004 minimaal twee parkeerplaatsen worden aangelegd.

3.5 Landschappelijke inpassing

Kernkwaliteiten Groene Hart

Het Groene Hart kent veel kwaliteiten, zoals de karakteristieke weidelandschappen met lintbebouwing en strokenverkaveling, plassen en (veen) rivieren, dijken en kades, de zichtbare rol van het water, rust en dynamiek, dorpen en grote steden, en nog veel meer. Deze vele kwaliteiten zijn samengebond in vier kernkwaliteiten: landschappelijke diversiteit, veenweidekarakter, openheid en rust & stilte.

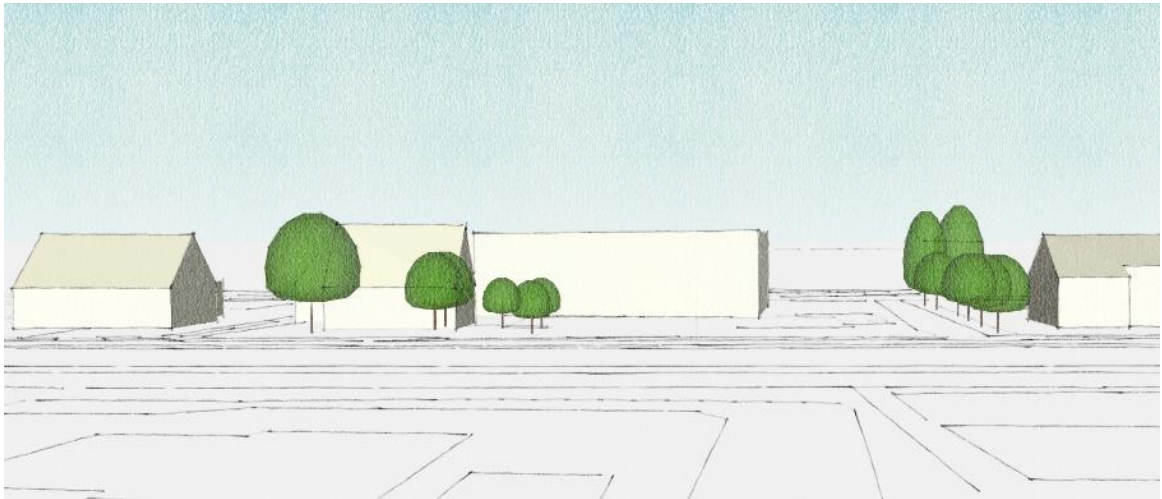
De belangrijkste ruimtelijke opgaven vanuit de kernkwaliteiten zijn:

- behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke diversiteit en
- behoud, herstel en ontwikkeling van de waardevolle en unieke (veen-)weidegebieden.

Door de kernkwaliteiten als vertrekpunt voor het beleid te kiezen dient bestaande verrommeling te worden gesaneerd. Hierbij ligt de prioriteit in de open landschappen omdat de verstoring hier het meest merkbaar is.

Het perceel is gelegen in een gebied dat gekenmerkt wordt door haar 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. De ontwikkeling van dit gebied is gericht op de duurzame ontwikkeling van grondgebonden veehouderij, wat weer samen gaat met het streven de landschappelijke openheid te behouden. Door de sloop van het bedrijfsgebouw en de vervangende nieuwbouw van twee woningen op het perceel aan de Noordzijdseweg 225 ontstaat een inrichting die beter past bij de ruimtelijke karakteristiek van het omliggende gebied. De hoge bebouwingsdichtheid, de grote bouwmasa en de bedrijfsfunctie op dit perceel kunnen als ruimtelijk onwenselijk beschouwd worden. Door de vervangende nieuwbouw van twee woningen met duidelijk ondergeschikte bijgebouwen wordt een bijdrage geleverd aan het herstel van de landschappelijk openheid en de typerende kavelstructuur. De oorspronkelijk verkavelingsstructuur ter plaatse wordt hersteld door het realiseren van een nieuwe watergang tussen de woningen. In onderstaande figuren wordt dit verbeeld.



Figuur 7: Bestaande situatie.



Figuur 8: nieuwe situatie.

“Linten in de leegte”

De linten zijn oerstructuren in de Utrechtse Waarden. Van hieruit bewerkten boeren het land en bouwden zij boerderijen met rieten daken en functionele schuren. Dit kleinschalige boerenbedrijf heeft het landschap van de linten bepaald. De agrarische bedrijven zijn nog wel aanwezig, maar het aantal neemt af door de schaalvergroting.

De streekeigen linten zijn de plekken waar nu ook niet-agrariërs (burgers) wonen, werken, recreëren en waar natuur en landschap is. In deze drukke tijd veranderen de linten snel. Het is de kunst om de streekeigenheid te bewaren. De nieuwbouw van twee woningen aan de Noordzijdseweg 225 levert hieraan een bijdrage.

Het boek “Linten in de leegte” biedt cultuurhistorische informatie over het landschap, de boerderijen, huizen en de natuur. Dit boek is een initiatief van de gemeenten Lopik, Montfoort, Oudewater en IJsselstein. Het boek zal worden gebruikt om streekeigen inspiratie op te doen voor de inrichting van de tuinen en erven bij de twee woningen.

4. Omgevingsaspecten

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieuaspecten die een rol spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen dit plan. Deze onderwerpen worden in dit hoofdstuk toegelicht voor zover deze relevant zijn voor het planologisch mogelijk maken van twee nieuwe woningen.

4.1 Milieu

De te behandelen vermelde thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor de ontwikkeling van de planlocatie zijn milieuzonering, geluid, bodem, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

4.1.1 Milieuzonering en Wet milieubeheer

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Tengevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (VNG, 2009).

De richtafstanden in *Bedrijven en Milieuzonering* gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bedoeld met de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven. Het plangebied bestaat uit lintbebouwing met voornamelijk woningen. Verderop staat in westelijke richting een school voor basisonderwijs (de Samuelschool) op nummer 221. Aan de overzijde van de Benschopse Wetering (aan de Zuidzijdseseweg) is voorts een doe het zelfwinkel (tuin en dier) gevestigd. Voor het overige zijn er in de directe omgeving geen milieubelastende activiteiten gevestigd.



De school aan de Noordzijdseseweg 221a.



De doe het zelfwinkel aan de Zuidzijdseseweg 208a.

In het plangebied zelf is nu nog een garagebedrijf gevestigd. Dit bedrijf wordt verplaatst naar een bedrijventerrein in Lopik. Ten noorden van het plangebied ligt het veenweidegebied. Aan weerszijden van de nieuwbouwlocatie zijn al woningen gelegen, die tevens maatgevend zijn voor de bestaande situatie. In deze situatie is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

De planontwikkeling geeft vanuit milieuzonering geen beperkingen voor de aanwezige c.q. nieuwe milieubelastende activiteiten.

4.1.2 Geluid

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij deze binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. Deze wegen hebben een zone. Dit is een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De grootte van de zones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Buitenstedelijk is het gebied dat buiten de bebouwde kom is gelegen en het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend langs een autosnelweg. Het overige gebied is binnenstedelijk.

De relevante wegen in de directe omgeving van het plangebied (binnen een zone van 200 meter) zijn de Noordzijdseweg en de Zuidzijdseweg. Op beide wegen is ter plaatse de maximum snelheid 30 km/h. In verband hiermede is een akoestisch onderzoek niet nodig.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling.

4.1.3 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie. In verband hiermede is mede ten behoeve van dit bestemmingsplan een zogenaamd nulsituatieonderzoek naar de richtlijnen van de NEN 5740 uitgevoerd door Lawijn milieu-advies te Polsbroek (rapportnr. LA.09.851-A1 januari 2010, bijlage 1). Uit de resultaten van dit onderzoek valt het volgende af te leiden:

- In de bovengrond ter plaatse van de werkplaats, c.q. de zandige toplaag onder de betonvloer, zijn lichte verontreinigingen met kobalt, nikkel, lood, zink en PAK geconstateerd. Zintuiglijk zijn puinresten en plaatselijk resten kolengruis waargenomen in de bovengrond.
- In de ondergrond aan de noordzijde van de werkplaats is een plaatselijke sterke verontreiniging met minerale olie geconstateerd.
- In het grondwater ter plaatse van de werkplaats is een licht verhoogde concentratie barium gemeten, welke vermoedelijk kan worden beschouwd als een verhoogde achtergrondwaarde.
- In het grondwater op het terreindeel bij de olieopslagruimte is analytisch geen verontreiniging met minerale olie en vluchtige aromaten aangetroffen.

In verband hiermede zal een verkennend onderzoek worden uitgevoerd ter plaatse van de aangetoonde verontreinigingen. Afhankelijk van de resultaten hiervan zal een saneringsplan worden opgesteld, dat ter goedkeuring wordt aangeboden aan het bevoegde gezag (volstaan kan worden met een zogenaamde BUS-melding). Vanuit milieuhygiënisch oogpunt levert het gebruik van de locatie dan geen beperkingen op voor het oprichten van de gevraagde planontwikkeling, nadat de verontreiniging is verwijderd.

Wanneer grond van de locatie moet worden afgevoerd of ergens anders zal moeten worden toegepast zal initiatiefnemer de kwaliteit van de vrijkomende grond laten onderzoeken conform de eisen van het Besluit.

Conclusie

Er zullen geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteiten op het onderhavige plangebied, nadat een nader onderzoek is uitgevoerd. Afhankelijk van de resultaten van dit onderzoek zal (indien nodig) een bodemsanering worden uitgevoerd. Initiatiefnemer zal dan tijdig een BUS-melding aan het bevoegde gezag ter goedkeuring overleggen.

4.1.4 Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vanaf 15 november 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen). De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

1. negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
2. mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de wet zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Van deze grenswaarden mag niet worden afgeweken. De plandempels zijn vanaf 2011 voor alle stoffen gelijk aan de grenswaarden. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet. In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de grenswaarden.

Tabel 1: Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer (NIEUW)

Stof	Toetsing norm	Grenswaarden	geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 tot en met 2014
	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
Fijn stof (PM ₁₀)*	Jaargemiddelde concentratie	48 µg/m ³	tot en met 10 juni 2011
	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 75 µg/m ³	tot en met 10 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

* Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wet milieubeheer behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

Verder is er met deze wijziging een wettelijke basis voor een Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (afgekort NSL) opgesteld.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is de kern van de Wet luchtkwaliteit. Het NSL is een bundeling van alle gebiedsgerichte programma's en alle Rijksmaatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Het NSL bevat alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren en alle ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren. Het Rijk coördineert het nationale programma. Het Rijk maakt met provincies en gemeenten afspraken over toetsbare resultaten; in de gebieden moeten de normen voor luchtkwaliteit stap voor stap dichterbij komen. De overheden kunnen op die resultaten worden afgerekend. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en Ministeriële Regelingen (mr) die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking zijn getreden waaronder de AMvB en Ministeriële Regeling niet in betekenende mate (afgekort NIBM).

AMvB en Regeling niet in betekenende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

Project is NIBM

De AMvB en Regeling “niet in betekende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekende mate” moet worden beschouwd. Deze AMvB is gelijktijdig met het NSL in werking getreden.

NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven⁴.

Het plan omvat alleen de nieuwbouw van twee woningen. Door de omvang van dit project is dit een project niet in betekende mate, omdat sprake is van een woningbouwlocatie, die netto niet meer dan 1.500 woningen omvat. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Conclusie

De op te richten twee woningen vallen onder de noemer “kleine projecten”, zodat voor deze planontwikkeling een luchtonderzoek achterwege kan blijven. Hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen) staat deze planontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.1.5 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het Plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.
- Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

- rond inrichtingen, waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Risico's verbonden aan het transport van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

Transport gevaarlijke stoffen

Gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de modaliteiten binnenwater, spoor, weg en door buisleidingen. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de transportas dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld.

Transport over water

Er ligt in de omgeving van het plangebied geen hoofdvaarweg, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

Transport over spoor

Er ligt in de omgeving van het plangebied geen spoorbaan, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

Wegtransport

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied (binnen 200 meter) geen rijksweg of provinciale weg met een route gevaarlijke stoffen, zodat deze planontwikkeling geen belemmering vormt.

Transport per buisleiding

Voor zoneringsafstanden van hoogdruk gasleidingen geldt vanaf 1 januari 2011 de nieuwe AMvB Buisleidingen. Hierbij dient te worden uitgegaan van de risicoafstanden zoals aangegeven in de

⁴ Bijlage 3B van de Ministeriële Regeling ‘niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ (Stcrt. 2007, 218).

AMvB. Er ligt in de nabijheid van het plangebied geen hoge druk aardgasleiding waarvan de PR en/of GR contour reikt tot het plangebied. Er zijn voor wat betreft het transport door buisleidingen geen beperkingen voor de ontwikkeling.

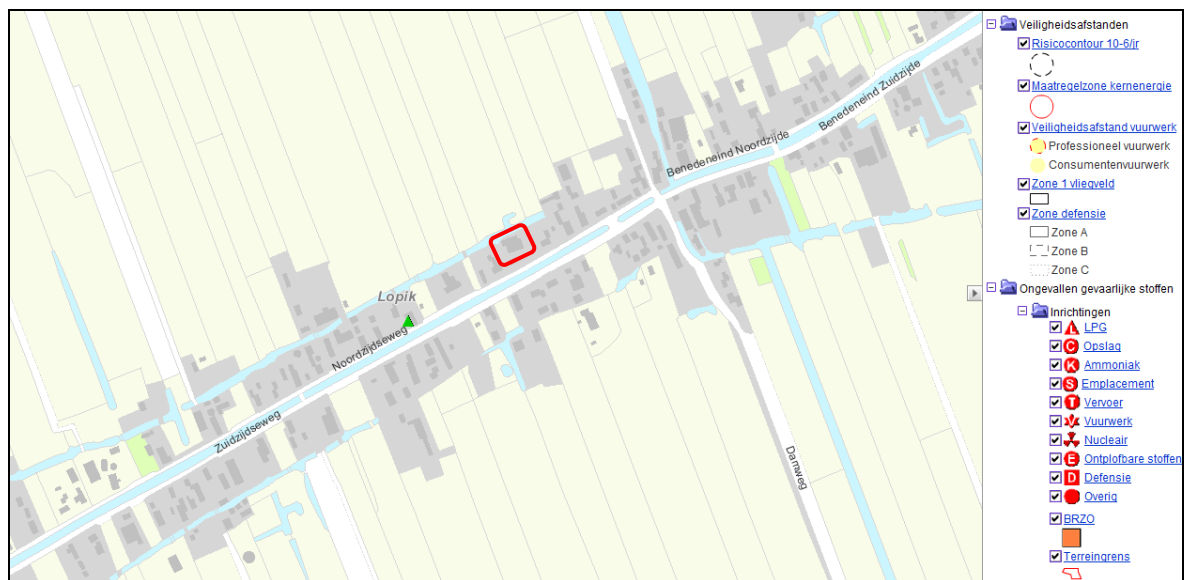
Inrichtingen

Binnen de 10-6 contour van een risicovolle inrichting mogen geen kwetsbare bestemmingen geplaatst worden. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de EV relevante inrichtingen dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld. In de nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat het GR hier geen belemmering vormt.

Risicokaart Utrecht

De risicokaart Utrecht geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of versterking van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid.

Op de risicokaart (figuur 9) zijn in de omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven en/of activiteiten vermeld.



Figuur 9: Uitsnede risicokaart Utrecht (planlocatie met een rode rechthoek aangeduid).

Conclusie

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. Het vaststellen van het bestemmingsplan is niet in strijd met beleid en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) staat de uitvoering van dit bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

4.2 Watertoets

Vanaf 1 november 2003 is de watertoets van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. Dit schap is in het gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. Voor elk bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de

bouwmogelijkheden op het waterbeheer. De waterbeheerder voert de watertoets uit. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. De opmerkingen van de waterbeheerder worden verwerkt in deze waterparagraaf.

Beleid stedelijk waterbeheer

In het Waterbeheersplan 2010-2015 'Water voorop' van de Stichtse Rijnlanden staat in grote lijnen het waterbeheer voor de komende zes jaar beschreven. Het plan bevat alle taakvelden van het waterschap: de zorg voor schoon water, veilige dijken en droge voeten. Ook staat beschreven hoe we deze taak het beste binnen de leef- en werkomgeving in ons beheergebied kunnen uitvoeren, samen met diverse andere organisaties. Verder wordt een overzicht gegeven van de ambities en doelen voor 2010 tot en met 2015 en hoe deze worden bereikt.

Uitgangspunt beleid toename verharding

Als uitgangspunt voor beleid geldt dat de afvoer als gevolg van de toename van de verharding niet mag toenemen en dat de peilstijging in de meeste gevallen maximaal 30 cm bedragen. De hoeveelheid nieuw te graven water is gebiedsafhankelijk. Minimaal 15 procent van de toename van de verharding moet gecompenseerd worden, in het veenweidegebied kan de compensatie oplopen tot meer dan 20 procent.

Beschrijving waterkwantiteit

Het huidige perceel is nagenoeg volledig verhard (het bedrijfsgebouw, alsmede de verharding rondom het garagebedrijf voor het stallen van vrachtwagens). In de nieuwe situatie worden alleen twee woningen gerealiseerd. De overige gronden zullen worden ingericht als tuin. Het verharde oppervlak wordt ten opzichte van de huidige situatie aanmerkelijk verminderd. Mitsdien is hier geen watercompensatie nodig.

De bebouwing op het perceel is aangesloten op een gemeentelijke riolering. Het hemelwater vanaf de nieuwbouw zal worden afgevoerd naar het oppervlaktewater overeenkomstig het gemeentelijke rioleringsbeleid.

Vastgesteld kan worden dat er geen sprake is van een waterbelang. De wijziging van bestemming en de bouwactiviteiten hebben dan ook geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding. Daarmee voldoet de ruimtelijke ontwikkeling aan het belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat.

Conclusie:

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen dit bestemmingsplan.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

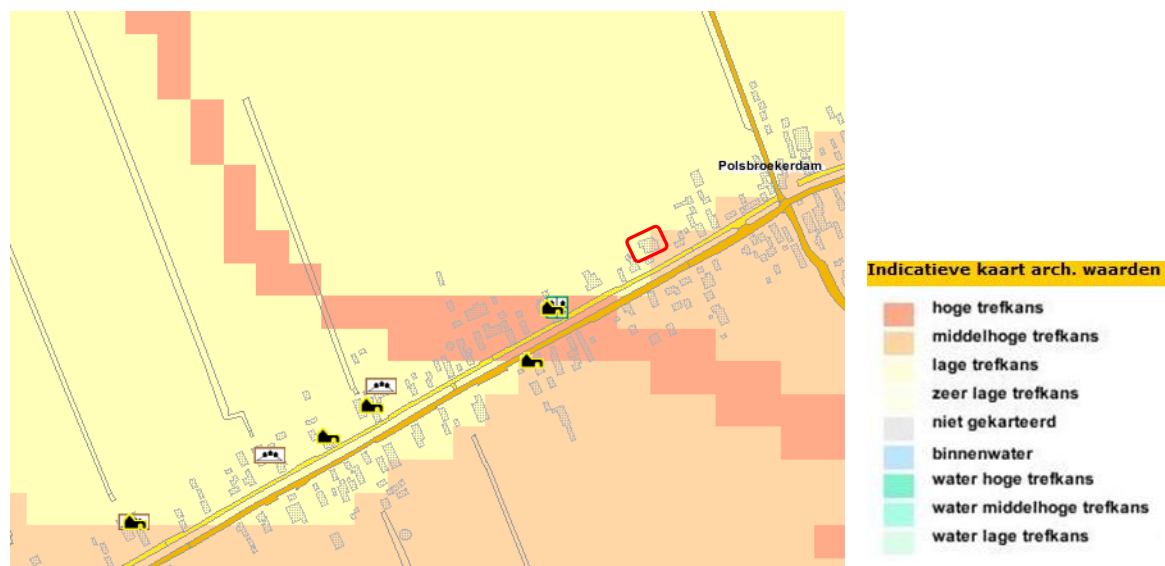
In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

In het verdrag van Malta wordt gesteld dat de archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Het verdrag is geïmplementeerd door inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg per 1 september 2007. Door artikel 38a van de gewijzigde Monumentenwet 1988 worden gemeenten thans verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

Voor het gebied is studie verricht door de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (thans Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed). Uit de resultaten van dit onderzoek valt af te leiden dat de planlocatie op het snijvlak ligt van het veenweidegebied met een lage tot middelhoge trefkans op archeologische sporen (Indicatieve Kaart Archeologische Waarden). In verband hiermede is een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend en karterend booronderzoek naar archeologie uitgevoerd (zie hoofdstuk 4.3.1).



Figuur 10: Uitsnede kaart RACM (www.kich.nl). De planlocatie is met een rode rechthoek aangeduid.

Archeologiebeleid gemeente Lopik (2010)

De gemeente Lopik heeft in samenwerking met de gemeenten Montfoort, Oudewater en Woerden een gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. 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".



Figuur 11: gemeentelijke maatregelenkaart.

Het plangebied ligt langs een ontginningsas met een hoge archeologische verwachting. Hier is sprake van bijzondere archeologische verwachtingen voor bewoningssporen die samenhangen

met de ontstaansgeschiedenis van Polsbroek uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Een archeologisch onderzoek moet conform gemeentelijke beleid worden uitgevoerd wanneer het plangebied groter is dan 200 m² en de verstoring dieper gaat dan 50 cm. (In figuur 11 bevindt zich de bebouwing op de maatregelenkaart in categorie 3.) In verband hiermede is er een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek naar archeologie uitgevoerd.

4.3.1 Bureauonderzoek archeologie

ADC ArcheoProjecten BV te Amersfoort heeft een onderzoek naar archeologie uitgevoerd (rapport van 14 april 2011, rapportnummer 2651, bijlage 2). Uit de onderzoeksresultaten is het navolgende vastgesteld (overgenomen uit het rapport).

Op basis van historisch kaartmateriaal kan worden afgeleid dat het plangebied deel uitmaakt van een ontginningslint. In de bovengrond en ondiepe ondergrond van het plangebied kunnen daarom archeologische resten verwacht worden uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd in de vorm van ophogingspakketten en huisplaatsen. Deze resten zullen echter verstoord zijn door bouwactiviteiten in de vorige eeuw en door het aanbrengen van een oppervlakteverharding. Omdat het plangebied zich direct ten noorden van de Benschopse meandergordel bevindt, kunnen daarnaast in de diepere ondergrond archeologische resten uit het Mesolithicum en Neolithicum op ca. 3 m –mv worden verwacht. Eventuele resten in de oeverafzettingen van deze meandergordel worden alleen beperkt verstoord door het aanbrengen van heipalen.

ADC ArcheoProjecten adviseert, als de verstoringdiepte beperkt blijft tot 2 m –mv, om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Voor het aanbrengen van heipalen geldt een uitzondering omdat de grondverstoring van deze werkzaamheden beperkt is. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet.

Als tijdens toekomstige werkzaamheden in het plangebied een bodemverstoring van dieper dan 2 m –mv plaatsvindt dient een inventariserend veldonderzoek door middel van een verkennend booronderzoek uitgevoerd te worden, zodat de precieze diepteligging van de meandergordelafzettingen van de Benschopse meandergordel kan worden bepaald. Hierbij geldt wederom een uitzondering voor heiwerkzaamheden.

Op basis van het veldonderzoek wordt geadviseerd het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Cultuurhistorie en landschap

Cultuurhistorisch maakt de planlocatie deel uit van het uitgestrekte Hollands-Utrechtse veengebied in het nationale landschap Het Groene Hart. De nieuwbouw tast de cultuurhistorische en landschappelijke waarden evenwel niet aan, temeer daar de bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.



Het achter het garagebedrijf gelegen veenweidelandschap van de Lopikerwaard.

Conclusie

Het initiatief tast de cultuurhistorische en archeologische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling.

4.4 Natuurwaarden/ Flora en fauna

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) in werking getreden. De Nbw 1998 biedt de grondslag voor de aanwijzing van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden tezamen Natura 2000-gebieden genoemd. Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Nbw 1998 in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen speciale beschermingszones aangewezen in het kader van de Vogelrichtlijn, zodat uit dien hoofde geen beperkingen worden opgelegd aan het oprichten van de geplande nieuwbouwontwikkeling.

Per 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht geworden. Deze wet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt van de wet is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor o.a. reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de bouw van woningen, geldt de volgende vrijstellingsregeling:

1. een algemene vrijstelling voor algemene soorten;
2. een vrijstelling voor beschermde soorten en vogels op voorwaarden, dat gehandeld wordt volgens een door het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie goedgekeurde gedragscode.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd bij het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

Bij nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. Het plangebied ligt in de lintbebouwing van Polsbroek. Het gebied grenst niet aan een Vogel- of Habitatrichtlijngebied. Voor de te slopen bebouwing zal een omgevingsvergunning voor de activiteit slopen worden aangevraagd. Gelet op deze omstandigheid kan worden gesteld dat geen beschermwaardige, te mitigeren of te compenseren natuurwaarden op de ontwikkelingslocatie aanwezig zijn, waardoor een natuurtoets achterwege is gelaten in het kader van de Flora- en Faunawet.

De Flora- en faunawet bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora of fauna veroorzaakt, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. Voorafgaand aan de sloop- en bouwactiviteiten zal daarom een inventarisatie worden uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen en overige soorten. Wanneer er toch beschermde soorten worden gevonden, dan zal hiervoor tijdig ontheffing worden aangevraagd.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de Flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan deze planontwikkeling.

4.5 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten

4.5.1 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen geen watertransportleidingen en gastransportleidingen, zodat een beschermende regeling niet nodig is. Een dubbelbestemming is opgenomen in het plangebied in verband met de aanwezige regionale waterkering ten noorden van de Benschopperwetering.

5. Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen een vertaling hebben gekregen in de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, de verbeelding (de verbeelding van de geometrische plaatsbepaling) en de regels.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding (plankaart), getekend op een kadastrale ondergrond schaal 1:1.000, zijn door middel van coderingen (via combinatie van letteraanduidingen, arceringen en/of kleur) de bestemmingen aangegeven. Gekozen is voor een gedetailleerd bestemmingsplan.

5.3 Planregels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

5.3.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen.

Artikel 1 Begrippen

In het artikel 'Begrippen' wordt een aantal in de regels voorkomende begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'Wijze van meten' wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

5.3.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de regels waarin de materiële inhoud van de op de verbeelding gegeven bestemmingen zijn opgenomen. Bij de opzet van de artikelen is, zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008) bepaalt, een vaste indeling aangehouden. Voor de volgorde van de bestemmingen leidt dit ertoe dat eerst de bestemmingsomschrijvingen worden benoemd en hierna de bouwregels en in voorkomende geval specifieke gebruiksregels. Bij de indeling van de artikelen in hoofdstuk 2 is een vaste volgorde aangehouden.

Bestemmingsomschrijving

In dit onderdeel worden de functies aangegeven waartoe de gronden zijn bestemd.

Bouwregels

In de bouwregels zijn de regels opgenomen ten aanzien van de toegelaten bebouwing. Dit lid bevat regels omtrent toegestane bouwwerken die als "recht" kunnen worden opgericht. De gebouwen dienen te worden geplaatst binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken. Voor de bestemmingen zijn regels opgenomen voor de goothoogte, hoogte en /of dakhelling. Bij het bepalen van de maatvoeringen is uitgegaan van de gewenste planologische situatie.

Artikel 3 Water

Belangrijke waterlopen- en partijen zijn als 'Water' bestemd.

Artikel 4 Wonen

De op de kaart voor 'Wonen' aangeduide gronden zijn, met inachtneming van de nadere aanduidingen, bestemd voor gebouwen en andere voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van personen. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen binnen de aangegeven bouwvlakken, bijgebouwen en aan- of uitbouwen en andere bouwwerken. In de regels zijn onder meer de maximum inhoud en de toegestane hoogten van de hoofdgebouwen vastgelegd. Met betrekking tot de situering van de hoofdgebouwen zijn op de verbeelding bebouwingsvlakken ingetekend, waarin de hoofdgebouwen gesitueerd dienen te worden.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

Daar waar gronden een archeologische verwachtingswaarde kennen, wordt deze waarde beschermd door de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. De dubbelbestemming regelt dat (bouw)werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 100 m² én dieper dan 30 cm, uitsluitend worden toegestaan na uitvoering van een verkennend archeologisch onderzoek waaruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot aantasting van die waarde.

Artikel 6 Waterstaat – Waterkering

In deze dubbelbestemming worden alle bouwmogelijkheden afhankelijk gesteld van een ontheffing. Ontheffing wordt verleend indien door onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen waterstaatkundige belangen worden geschaad.

5.3.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat meerdere artikelen die op de bestemmingen uit hoofdstuk 2 van toepassing zijn.

Artikel 7 Antidubbeltelbepaling

Het artikel 'Antidubbeltelregel' bevat een regeling waarmee wordt voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

Artikel 8 Algemene bouwregels

In het artikel 'algemene bouwregels' is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders.

Artikel 9 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

Het artikel 'Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening' is opgenomen ter voorkoming van onduidelijkheid over de toepasselijkheid van de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

In het artikel 'Algemene gebruiksregels' is een algemeen verbod opgenomen voor gebruik in strijd met de bestemmingen.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Het artikel 'Algemene afwijkingsregels' is gebaseerd op artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wro en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Met een door burgemeester en wethouders te verlenen afwijking kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoeringen voor bouwwerken, zoals genoemd in hoofdstuk 2 van de regels, worden aangebracht en (openbare) nutsvoorzieningen worden gerealiseerd.

Aan toepassing van de afwijkingsbevoegdheid dient een belangenafweging ten grondslag te liggen. Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

In het artikel 'Algemene wijzigingsregels' is de mogelijkheid opgenomen om een aantal standaard wijzigingen in het plan aan te brengen, indien blijkt dat daaraan in de toekomst behoefte bestaat. De bevoegdheid is gebaseerd op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wro. De wijzigingsregels bieden in aanvulling op de afwijkingsregels mogelijkheden voor bestemmingswijzigingen, verschuivingen van bestemmingsgrenzen en bebouwings-

mogelijkheden voor nutsvoorzieningen. Ook is er een regel opgenomen die voorziet in een bijstelling van de opgenomen bouwregels indien daaraan bij de uitvoering van het plan behoefte zou bestaan.

Aan toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient, evenals bij de toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, een belangenafweging ten grondslag te liggen. Overeenkomstig de jurisprudentie is deze bevoegdheid van burgemeester en wethouders of van de gemeenteraad aan (objectieve) grenzen gebonden.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk van de regels bevat twee artikelen.

Artikel 13 Overgangsrecht

Het artikel 'Overgangsrecht' heeft ten doel de rechtstoestand te begeleiden van situaties die afwijken van de regels van het bestemmingsplan. Lid 1 van dit artikel geeft regels voor bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden, en die afwijken van de bebouwingsregels van het plan. Lid 2 van dit artikel regelt het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, afwijkt van de in het plan gegeven bestemming.

Artikel 14 Slotbepaling

Het artikel 'Slotregel' bevat de titel waaronder het bestemmingsplan kan worden geciteerd. Dit artikel wordt dan ook wel het citeerartikel genoemd.

5.4 Handhaving bestemmingsplan

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft alleen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

1. Voldoende kenbaarheid van het plan.
Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.
2. Voldoende draagvlak voor beleid en regeling in het plan.
De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.
3. Realistische en inzichtelijke regeling.
Een juridische regeling dient realistisch en inzichtelijk te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.
4. Actief handhavingsbeleid.
Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

6. Uitvoerbaarheid en resultaten overleg

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente en initiatiefnemer/exploitant van de planontwikkeling hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gehad. De planontwikkeling zal in overeenstemming zijn met provinciale en gemeentelijke uitgangspunten. De afspraken zijn vastgelegd in een tussen de gemeente en initiatiefnemer/exploitant gesloten exploitatieovereenkomst, waaronder een planschadeovereenkomst. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn ook geen overige redenen als bedoeld in artikel 6.12 Wro, om een exploitatieplan vast te stellen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan zal overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen inbrengen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

6.3 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende personen en/of instanties:

1. Provincie Utrecht;
2. Ministerie van Infrastructuur en Milieu, VROM inspectie;
3. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden;
4. Gasunie;
5. Stedin.

De instanties als genoemd onder 2, 4 en 5 hebben aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De instanties 1 en 3 gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in de plantoelichting. Voor de weerlegging hiervan wordt verwezen naar bijlage 3 van de plantoelichting.

Bijlagen

Separaat bij dit bestemmingsplan zijn de volgende bijlagen in te zien:

1. Verkennend bodemonderzoek (nulsituatie onderzoek); Lawijn milieu-advies te Polsbroek, rapport van januari 2010.
2. Archeologisch onderzoek; ADC ArcheoProjecten BV te Amersfoort van 14 april 2011.

Voorts zijn de volgende bijlagen toegevoegd:

3. Nota van beantwoording vooroverlegreacties voorontwerpbestemmingsplan "Noordzijdseweg 225, Polsbroek";
4. Nota beantwoording van zienswijzen en Staat van wijzigingen bestemmingsplan "Noordzijdseweg 225, Polsbroek".