



Plan

Ontwerp bestemmingsplan

Uitweg 5

Gemeente Lopik

februari 2013



ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing

Nummer	Procedurefase	Datum
01	Concept	Augustus 2012
02	Voorontwerp voor inspraak/overleg na inspraak/overleg	Oktober 2012 Januari 2013
03	Ontwerp voor zienswijzen na zienswijzen	februari 2013
04	Vastgesteld Raad	

ruimtelijke
denkers

wissing

Kruidentuin 5, 2991 RK
Postbus 37, 2990 AA Barendrecht

T +31 (0)180 61 31 44
F +31 (0)180 62 04 61

info@wissing.nl
www.wissing.nl

Bestemmingsplan

UITWEG 5

Opdrachtgever

Hennie Beenen

Documentnaam

819_Uitweg_20130117_RhK_ONBP

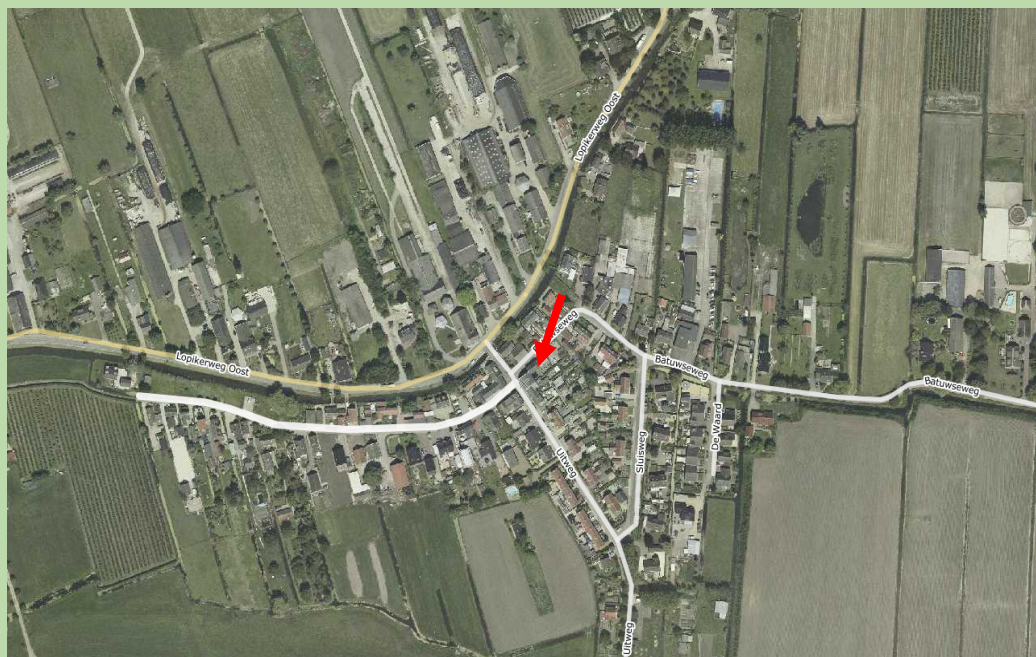
Datum

6-2-2013

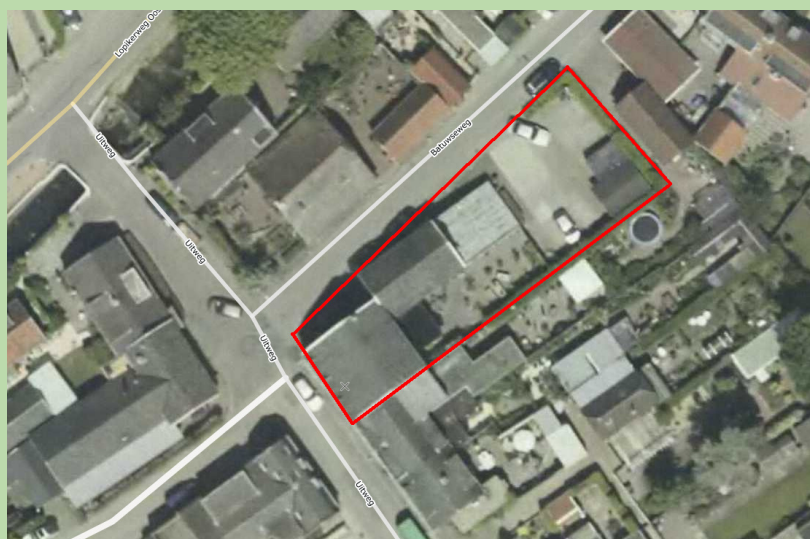
Inhoudsopgave

hoofdstuk 1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Geldende planologische situatie	1
1.4	Leeswijzer	2
hoofdstuk 2	Planbeschrijving	3
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Toekomstige situatie	3
2.3	Verkeer en parkeren	5
2.4	Conclusie	5
hoofdstuk 3	Beleid	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	11
hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	13
4.1	Flora en Fauna	13
4.2	Watertoets	14
4.3	Bedrijven	17
4.4	Bodemkwaliteit	17
4.5	Luchtkwaliteit	18
4.6	Geluid	19
4.7	Externe veiligheid	21
4.8	Geur	22
4.9	Archeologie	24
4.10	Cultuurhistorie	25
hoofdstuk 5	Juridische planbeschrijving	27
5.1	Inleiding	27
5.2	Systematiek bestemmingen	27
hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	29
6.1	Economische uitvoerbaarheid	29
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
	Overzicht Bijlagen	31

Toelichting



Figuur 1.1 Ligging plangebied (bron cyclomedia, bewerkt)



Figuur 1.2 Begrenzing plangebied (bron cyclomedia, bewerkt)

hoofdstuk 1 **Inleiding**

1.1 Aanleiding

Dit document vormt de toelichting op het bestemmingsplan 'Uitweg 5'. Het bestemmingsplan bestaat, naast deze toelichting, uit een verbeelding en regels. Het bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel aan de Uitweg 5, in de kern Uitweg. Dit perceel had voorheen een gemengd gebruik, maar is momenteel alleen nog als woning in gebruik. De achterliggende bebouwing was voorheen als slagerij in gebruik, maar de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd en de bebouwing is verouderd. Daarom is de initiatiefnemer voornemens om de huidige bebouwing te slopen en daar 2 nieuwe woningen voor terug te bouwen.

Als basis voor de ontwikkeling is er een bouwplan opgesteld. De voorziene ontwikkeling is echter strijdig met het vigerende bestemmingsplan en daarom is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het juridisch- planologisch kader om de realisatie van de woningen mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern Uitweg, in de gemeente Lopik, Provincie Utrecht. Uitweg is een klein dorp gelegen aan de Lopikeweg Oost tussen de kernen Lopik en Lopikerkapel. Het plangebied is vrij centraal binnen de kern Uitweg gelegen. Aan de westkant grenst het perceel aan de Uitweg en aan de noordkant grenst het perceel aan de Batuwseweg. Ten zuiden en ten oosten van het perceel zijn woningen gelegen. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied binnen Lopik weergegeven, in figuur 1.2 is de begrenzing van het plangebied afgebeeld.

1.3 Geldende planologische situatie

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Uitweg' van de gemeente Lopik. Het bestemmingsplan is op 23 september 2008 door de gemeenteraad vastgesteld. Het perceel heeft in het bestemmingsplan 'Uitweg' de bestemming Gemengd, met een maximale goothoogte van 5 meter. De toekomstige situatie past niet binnen de vigerende regeling.

In de vigerende regeling is het perceel bestemd voor eengezinswoningen, detailhandel en dienstverlenende instellingen. Dit gebruik is echter niet meer van toepassing omdat de bedrijfsactiviteiten (slagerij) zijn beëindigd. Vervolgactiviteiten hebben zich niet meer aangediend. Dit heeft geresulteerd in vervallen bebouwing en daarom is de gemeente en de initiatiefnemer opzoek naar een nieuwe (ruimtelijke) invulling en functie voor het perceel.



Figuur 13 Uitsnede bestemmingsplan Uitweg

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is als volgt ingedeeld. Het tweede hoofdstuk planbeschrijving beschrijft de huidige situatie en behandelt de visie op de ruimtelijke ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid benoemd en in hoofdstuk 4 worden de verschillende omgevingsaspecten, zoals Flora en Fauna, Water, bodemkwaliteit en luchtkwaliteit, uiteengezet. Hierna volgt in hoofdstuk 5 de juridische planbeschrijving en in hoofdstuk 6 wordt de economische en maatschappelijke haalbaarheid beschreven.

De hoekwoning met de voordeur aan de Uitweg bestaat uit één laag met kap. De nokhoogte van de woning is 9 meter 20, de goothoogte is 3 meter 90. In afbeelding 2.4 is een sfeerimpressie gegeven van de toekomstige woning aan de Uitweg 5. In deze sfeerimpressie is de tuin van de woning en de garage ook zichtbaar. In figuur 2.5 is een zij aanzicht vanaf de Batuwseweg afgebeeld. Hierbij is de uitbouw aan de achterkant van de woning en de gedeelde garage weergegeven.



Figuur 2.4 Impressie toekomstige woning Uitweg

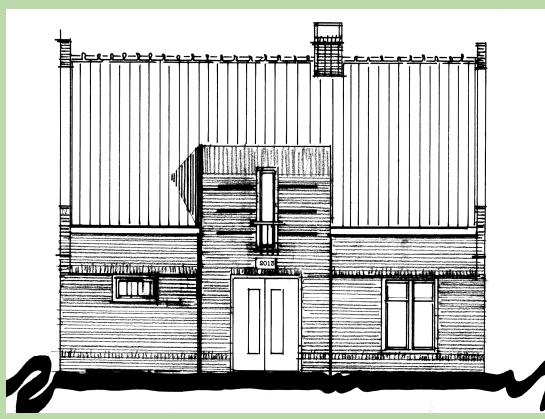


Figuur 2.5 Impressie toekomstige woning Uitweg

De tweede woning heeft haar voordeur aan de Batuwseweg. Deze woning bestaat ook uit één laag met kap. De nokhoogte is bepaald op 8,25 m en de goothoogte op 3,90 m. In figuur 2.6 is een sfeerimpressie weergegeven, waarin tevens de dubbele garage met opstelplaatsen zichtbaar is. In Figuur 2.7 is de voorgevel van de toekomstige woning afgebeeld.



Figuur 2.6 Impressie toekomstige woning Batuwseweg



Figuur 2.7 Impressie toekomstige woning Batuwseweg

Om in het bestemmingsplan enige flexibiliteit te bieden bij de definitieve uitwerking is het bouwplan als volgt vertaald in het bestemmingsplan:

- ▶ Ter plaatse van de woning aan de Uitweg is een maximale goothoogte van 4 m opgenomen en een nokhoogte van 9,5 m. De goothoogte van 4 meter is aangehouden omdat deze past binnen de ruimtelijke karakteristiek van de omliggende omgeving;
- ▶ Tevens is er een hoogtescheidingslijn opgenomen, om de uitbouw aan de achterkant te kunnen realiseren, met een maximale bouwhoogte van 6 m;
- ▶ De woning aan de Batuwseweg heeft een goot- en nok hoogte van 4 en 8,5 m;
- ▶ Voor de verhoging in de voorgevel is ook een hoogte scheidingslijn opgenomen, met een maximale bouwhoogte van 6 m;
- ▶ Ter plaatse van de garage is een maximale goot- en nok hoogte van 3 en 8 m opgenomen;
- ▶ Voor de rest zijn bijgebouwen overal toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 3 m.

2.3 Verkeer en parkeren

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een woning, met een voormalige bedrijfsfunctie. In de nieuwe situatie worden daar twee nieuwe woningen voor terug gebouwd. Dit zal niet leiden tot veranderingen aan het verkeerssysteem rond het plangebied. De Uitweg en de Batuwseweg zullen dienen als ontsluiting wegen maar de intensiteit zal door de ontwikkeling niet stijgen.

Zoals eerder vermeld wordt het parkeren op eigen terrein geregeld. De huizen hebben een gedeelde garage en ieder twee parkeerplaatsen voor de garage. Daarnaast heeft de woning aan de Batuwseweg ook nog een derde parkeerplaats aan de oostzijde van de woning. Dit zijn voldoende parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen.

Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het verkeerssysteem niet wijzigt en voldoende belicht is.

2.4 Conclusie

De huidige, niet meer volledige in gebruik zijnde, bebouwing wordt vervangen door twee nieuwbouwwoningen. Bij het ontwerpen van deze woningen heeft ruimtelijke inpassing in de omgeving van de locatie een belangrijke rol gespeeld. De goot- en nokhoogtes, de kaprichtingen en de architectuur van de nieuwe woningen sluiten aan bij de omringende bebouwing. De welstandscommissie van de gemeente Lopik heeft op 2 april 2012 een mondeling akkoord gegeven op de hierboven weergegeven bouwtekeningen. De ruimtelijke inpassing zoals hierboven beschreven, is in de regels en plankaart van dit bestemmingsplan juridisch vertaald.

hoofdstuk 3 **Beleid**

De doelstelling van dit bestemmingsplan is om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken. Het bestemmingsplan mag daarbij niet strijdig zijn met relevant beleid en dient uitvoering te geven aan dit beleid van de diverse overheden.

In dit hoofdstuk worden de verschillende beleidskaders, nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau, weergegeven waar rekening mee is gehouden. Het sectorale beleid is opgenomen in hoofdstuk 5 sectorale aspecten, zodat alle informatie over een thema op een plaats opgenomen is.

3.1 **Rijksbeleid**

3.1.1 **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie vervangt de Nota ruimte, Nota mobiliteit (gedeeltelijk), de structuurvisie Randstad en nog een aantal kleine plannen. In de SVIR zijn, uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk, de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028, waarbij is aangegeven welke nationale belangen aan de orde zijn.

Nederland moet concurreren en daarnaast bereikbaar, leefbaar en veilig zijn, dat is het streven van het Rijk. Het Rijk voorziet dit met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De ruimtelijke structuur van Nederland heeft zich ontwikkeld van steden in een landelijk gebied naar stedelijke regio's in interactie met landelijke en cultuurhistorische gebieden. Dit maakt Nederland sterk en onderscheidend in de wereld. Die samenhang van het internationale en regionale schaalniveau wil het Rijk behouden, laten groeien en versterken. Nederland heeft met zijn internationale oriëntatie en open economie een hoog welvaartsniveau opgebouwd. Een netwerk van hoogwaardige internationale verbindingen van weg, spoor, water en lucht, met daarbinnen de mainports als belangrijke knooppunten is de basis voor die internationale concurrentiepositie. De 3 hoofddoelen van de structuurvisie zijn:

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

Nationale Landschappen

De gemeente Lopik, en daarmee de kern Uitweg, is in het Groene Hart gelegen. In totaal zijn er door het rijk 20 nationale landschappen aangewezen. Met de in werking treding van de AMvB Ruimte (zie 3.2.2) en de SVIR wordt het beleid m.b.t. de Nationale Landschappen gedecentraliseerd naar de provincies.

Conclusie

Voor deze kleinschalige locatie is de SVIR niet direct van toepassing. Voor zover mogelijk wordt aan de ambities en richtlijnen uit de SVIR voldaan.

3.1.2 **Barro**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel het Barro genoemd, heeft medio 2009 als ontwerp ter inzage gelegen, destijds nog als AMvB Ruimte. Begin 2012 is de SVIR vastgesteld, de basis waarop de regelgeving van het Barro gebaseerd is. Het Barro is op 30 december 2011 in afgeslankte vorm in werking getreden, niet alle onderwerpen uit het ontwerp waren hierin opgenomen. Op 1 oktober 2012 is het Barro aangevuld en volledig in werking getreden.

Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dit betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich daarbij primair richt tot de

gemeenten. Daarnaast kan het Barro aan de gemeenten opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De volgende onderwerpen uit het Barro moeten worden vertaald in bestemmingsplannen: (1) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, (2) Kustfundament, (3) Grote Rivieren, Waddenzee en Waddengebied, (4) Defensie, (5) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, (6) Rijksvaarwegen, (7) Hoofdwegen en spoorwegen, (8) Elektriciteitsvoorzieningen, (9) EHS, (10) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en de (11) uitbreidingsruimte van het IJsselmeer.

Daarnaast bevat het besluit om het Barro aan te vullen een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit is de volgende wijziging: Gemeenten en provincies zijn verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Dit bestemmingsplan is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, dus is de ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk. Deze ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de volgende paragraaf.

Conclusie

In de volgende paragraaf is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen, conform de wijziging van het Bro. Andere directe relaties met het Barro heeft het onderhavige bestemmingsplan niet.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober is in het Bro opgenomen dat Gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Dit bestemmingsplan maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk, derhalve dat de ladder in deze paragraaf is opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking moet het volgende inhouden:

- 1** Er moet beschreven worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- 2** Indien uit de beschrijving onder 1 blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
- 3** indien uit de beschrijving onder 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Deze punten zijn hieronder uitgewerkt

- 1** De ontwikkeling betreft vervanging van de huidige bebouwing en de toevoeging van 1 woning. Deze ontwikkeling is van dien aard dat het niet is opgenomen in de regionale woonvisie. Omdat de woningen op wens van de toekomstige bewoners worden gebouwd is er sprake van behoefte naar de woningen.
- 2** De ontwikkeling die middels dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt ligt in bestaand stedelijk gebied, en betreft vervangende nieuwbouw. De gronden worden derhalve duurzaam gebruikt.
- 3** Niet van toepassing.

De ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen, de locatie betreft vervangende nieuwbouw, waardoor de ontwikkeling niet in strijd is met het Bro.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale ruimtelijke structuurvisie en Ruimtelijke Verordening

De Provinciale ruimtelijke structuurvisie (PRS) en Provinciale ruimtelijke verordening (PRV) zijn op 4 februari 2013 door de Raad van State vastgesteld. De PRS en PRV vervangt het oude Streekplan Utrecht 2005 – 2015 en de oude Provinciale ruimtelijke verordening (september 2009). In deze paragraaf zijn de hoofdlijnen, doelstellingen en het van toepassing zijnde beleid uit de PRV en PRS beschreven.

Bij het concretiseren van het ruimtelijk beleid binnen de hoofdlijnen van de Provinciale structuurvisie worden 2 prioritaire keuzes gemaakt: inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling en versterken van de kwaliteit van het landelijk gebied. Vanuit deze hoofdlijnen zijn de drie volgende pijlers voor de ruimtelijke ontwikkeling opgesteld:

1. een duurzame leefomgeving;
2. vitale dorpen en steden;
3. landelijk gebied met kwaliteit.

Vitale dorpen en steden

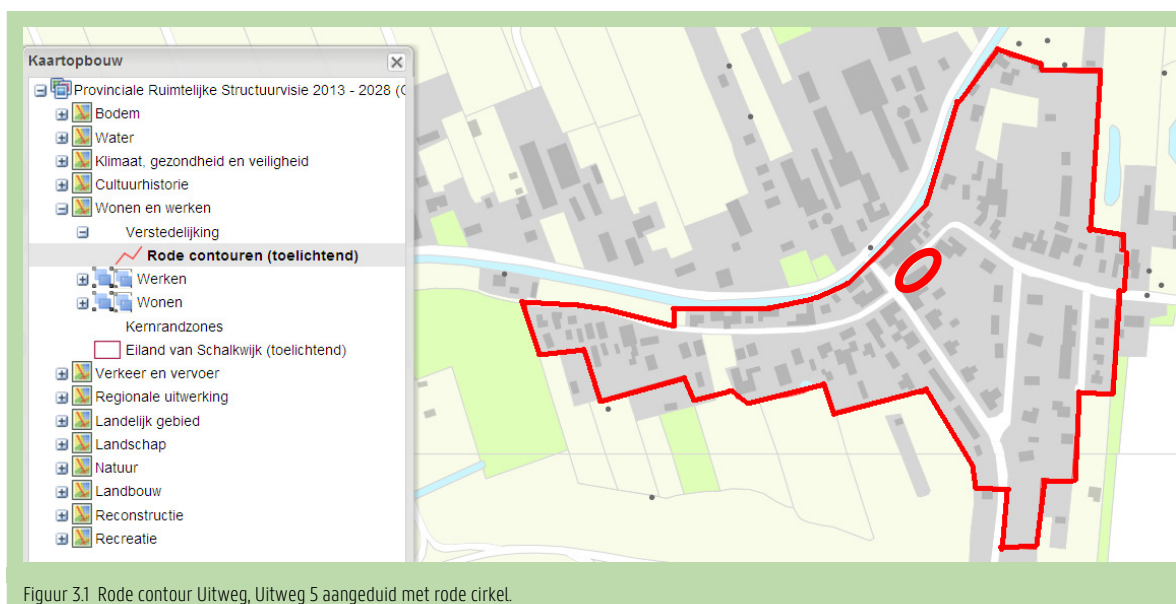
De tweede doelstelling, vitale dorpen en steden, is van belang voor het plangebied. Voor een aantrekkelijke provincie zijn vitale steden en dorpen belangrijk. De combinatie van historische bebouwing, de aanwezigheid van onder andere culturele voorzieningen, winkels, horeca en uitgaansmogelijkheden, diverse woningtypes, verschillende vormen van werkgelegenheid, sport- en ontspanningsmogelijkheden en groen in de nabijheid draagt bij aan deze vitaliteit. Het provinciale beleid is er op gericht dat er eerst wordt gekeken naar de mogelijkheden van herstructurering (zoals de Uitweg 5), dan de mogelijkheden in de nabijheid van halten en knopen van het OV-netwerk, dan de overige mogelijkheden in het stedelijk gebied (binnen de rode contouren), en als laatste uitbreiding. Kwaliteit speelt hierbij een grote rol. De stedelijke kwaliteit kan door herstructurering versterkt worden. De leefbaarheid in kleine kernen zoals Uitweg verdient extra aandacht, omdat ook daar ontmoetingsplekken etc.. van belang zijn. Dit vergt maatwerk per kern, maar speelt bij deze ontwikkeling geen rol.

In het ruimtelijk beleid maakt de Provincie de hoofdkeuze om in te zetten op de binnenstedelijke ontwikkeling. Het streven is dat ten minste twee derde (80 %) van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd wordt. Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Daarom vindt de Provincie het belangrijk dat er aandacht is voor deze kwaliteit. Wij willen stimuleren dat overheden en marktpartijen zich gezamenlijk inspannen om de binnenstedelijke opgave te realiseren. Inzetten op deze ontwikkeling is nodig vanwege:

- ▶ het belang van vitale steden voor het functioneren van de economie;
- ▶ de bijdrage aan een beter draagvlak voor openbaar vervoer en daarmee aan de bereikbaarheid;
- ▶ de bijdrage aan een beter draagvlak voor tal van voorzieningen (w.o. het culturele aanbod) die het wonen in de regio aantrekkelijk maken;
- ▶ het voorkomen van extra ruimteclaims op het landelijk gebied;
- ▶ de vraag naar binnenstedelijk wonen.

Rode contour

In de verordening en in de structuurvisie is vastgelegd dat er in principe geen verstedelijking buiten de rode contouren (geen nieuwe vestiging of uitbreiding van stedelijke functies, intensieve recreatieve functies of bebouwing voor extensieve recreatieve functies) mag plaatsvinden. Alleen onder bepaalde voorwaarden kunnen bebouwingscontouren (rode contour) worden aangepast. De bebouwingscontouren voor Uitweg liggen om de bestaande kern heen, Uitweg 5 ligt binnen de rode contour, zie figuur 3.1.



Figuur 3.1 Rode contour Uitweg, Uitweg 5 aangeduid met rode cirkel.

Detailhandel

Het plangebied is in het huidige functie (gedeeltelijk) in gebruik als detailhandel. In het Provinciale beleid wordt benadrukt dat detailhandelssector een aantal ingrijpende veranderingen ondergaat. Wegtrekkende detailhandel in kleinere kernen is hier een voorbeeld van. Ook komt leegstand in de detailhandelssector steeds vaker voor. Om deze redenen is gezocht naar een andere ruimtelijke invulling, zodat de kwaliteit van de leefomgeving verbeterd kan worden.

Nationaal Landschap het Groene Hart

De gehele gemeente Lopik, en daarmee ook Uitweg, is gelegen in het nationale Landschap het Groene Hart, zie figuur 3.2. Voor het Groene Hart wil de Provincie de volgende kernkwaliteiten behouden en versterken:

- ▶ Openheid;
- ▶ (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.);
- ▶ Landschappelijke diversiteit;
- ▶ Rust & stilte.

De kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van het Groene Hart verschillende accenten. De kernkwaliteiten zijn hierboven benoemd. Omdat de het plangebied geen landschappelijke ligging heeft, hoeft er geen verdere rekening te worden gehouden met de kernkwaliteiten van het Groene Hart.

Conclusie

De ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt ligt binnen de rode contour, dit past binnen het provinciaal ruimtelijk beleid waarbij gebruik gemaakt wordt van rode contouren als begrenzing van het stedelijk gebied. Met deze ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de doelstelling uit het Provinciale beleid om vitale dorpen en steden te behouden. Daarnaast draagt het bij aan het handhaven van de kwaliteit van het landelijk gebied en ondersteunt het realiseren van de provinciale binnenstedelijke ambities.. Het bestemmingsplan is daarmee niet strijdig met een van de doelstellingen of regels uit het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie Gemeente Lopik 2030

De Toekomstvisie Lopik 2030 moet richting geven aan diverse strategische discussies en opgaven. In de toekomstvisie is de volgende missie voor 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.

Conclusie

In de toekomstvisie staan enkele uitbreidingsplannen opgenomen, maar die zijn beperkt. Inbreidingsplannen zijn op meerdere plaatsen mogelijk. De Uitweg 5 wordt in de toekomstvisie niet specifiek vermeld, maar in het algemeen wordt gezegd dat de kernkwaliteit van een landelijke gemeente als Lopik en het Groene Hart bij ontwikkelingen versterkt of behouden moeten worden. Met deze goede ruimtelijke inpassing van de twee toekomstige woningen wordt daar invulling aan gegeven.

3.3.2 Volkshuisvestingbeleid

In samenwerking met de gemeente Montfoort heeft de gemeente Lopik het woonbeleid en haar ambities op het gebied van wonen vastgelegd in de "Nota Volkshuisvesting 2006-2010". De nota dient onder meer als basis en leidraad voor de beoordeling van nieuwbouwplannen. Prestatieovereenkomsten met woningcorporaties, afspraken en overeenkomsten met marktpartijen alsmede ten behoeve van overleg in regionaal verband en met hogere overheden over het streekplan en de Nota Ruimte (onder ander Groene Hart).

De visie is uitgesplitst in een viertal beleidslijnen:

- 4 Huisvesten van specifieke doelgroepen: starters, senioren en huishoudens met een laag inkomen (zoeken naar woonmogelijkheden voor de specifieke doelgroepen);
- 5 Huisvesten met behoud leefbaarheid en identiteit: kernenbeleid (woningtoewijzing met voorrang voor bewoners uit de kern, in verband met grote vraag vanuit de regio);
- 6 Huisvesten met zorg: wonen-zorg-welzijn integraal benaderen (mede door vergrijzing en de trend van langer zelfstandig wonen met een lichamelijke- of geestelijke beperking ontstaat er een steeds grotere behoefte aan woningen met zorgmogelijkheden);
- 7 Huisvesten met regie: de rol van de gemeente (een aansturende rol van de gemeente bij ontwikkeling van woningen door andere partijen en de toewijzing hiervan aan belanghebbenden).

Conclusie

In het beleid is een hard en zacht nieuwbouwprogramma opgenomen. Enkele plannen in de visie hard zijn gemaakt, zoals de uitleglocatie Uitweg- Uitbreiding. Daarnaast is er een zacht programma opgenomen, voor mogelijke (eventuele) ontwikkellocaties. Over de kleinschalige locatie Uitweg 5 wordt in de woonvisie niks vermeld, de ontwikkeling behoort derhalve tot het zachte programma. Daarnaast worden de woningen zo gebouwd, dat ze makkelijk aanpasbaar zijn. Wanneer noodzakelijk kan de begane grond van de woningen als zorgwoning in gebruik worden genomen (nultredenwoning).

hoofdstuk 4 **Omgevingsaspecten**

4.1 **Flora en Fauna**

4.1.1 **Beleidskaders**

Vogel- en Habitatrichtlijnen

De vogelrichtlijn beschermt vogelsoorten die zijn genoemd in Bijlage I van de richtlijn. De Habitatrichtlijn omvat naast de bescherming van planten en dieren in gebieden die worden aangeduid als Habitatgebied, ook de bescherming van verschillende planten- en diersoorten op zich. De Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn samengevoegd in "Natura 2000".

Ecologische Hoofdstructuur

De belangrijkste peiler van het natuurbeleid van de provincie is het streven naar een samenhangend netwerk van natuurgebieden: de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en zogenaamde ecologische verbindingzones. Het doel van de EHS is het behoud van onze inheemse flora en fauna.

In de AMvB ruimte (ook wel Barro), die voorlopig in afgeslankte vorm in werking is, worden regels met betrekking tot de EHS voorgeschreven. Deze regels werken door in de Provinciale Verordening. De Provinciale Verordening stelt dat ingrepen zonder significante gevolgen en uitbreidingen van geringe omvang binnen de EHS mogelijk zijn. Daarbij moet vooral gedacht worden aan uitbreiding van reeds in het gebied aanwezige functies.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet (Ffw) heeft als doel de in het wild voorkomende soorten in stand te houden. Een ander doel is dat niet alleen de zeldzame soorten, maar alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust gelaten worden. De planten en dieren kunnen op drie manieren beschermd worden:

- ▶ Door het verbieden van handelingen die de instandhouding van in het wild levende planten en dieren direct in gevaar zouden kunnen brengen;
- ▶ Kleine objecten of gebieden, die van groot belang zijn voor het voortbestaan van een bepaalde soort kunnen worden aangewezen als beschermd gebied respectievelijk beschermde leefomgeving;
- ▶ Een soort kan opgenomen worden op de Rode Lijst. Voor de soorten die op deze lijst staan is de overheid verplicht speciale beschermingsmaatregelen te treffen.

4.1.2 **Onderzoek**

Quick scan

Voor de beoogde ontwikkeling op het perceel Uitweg 5 zal de bestaande bebouwing moeten worden gesloopt. Flora is op het terrein niet aanwezig, op een enkele Laurier en Coniferen na. Het gehele terrein rondom de bestaande bebouwing is namelijk verhard. Op basis daarvan is ook de fauna zeer beperkt. Alleen gebouwbewonende soorten zouden verwacht kunnen worden in het plangebied. Hierbij moet gedacht worden aan vleermuizen, de huismus en gier- en huiszwaluwen. Om uit te sluiten dat deze diersoorten aanwezig is een Quickscan Flora en Fauna uitgevoerd door Bureau Waardenburg in oktober 2012. Hieronder zijn de conclusies van dat rapport opgenomen, het volledige rapport is opgenomen als bijlage 4.

De conclusies zijn opgesteld op basis van de huidige ter beschikking staande kennis en inschattingen van deskundigen:

- ▶ Het plangebied herbergt geen groeiplaatsen van beschermde muurplanten;
- ▶ Het plangebied herbergt geen verblijfplaatsen van vleermuizen, vogelsoorten (huismus, gierzwaluw) met jaarrond beschermde verblijfplaats of huiszwaluw;
- ▶ Afwezigheid van overige broedvogels in het plangebied in volgend broedseizoen 2013 en verder kan op grond van het veldbezoek niet worden uitgesloten. Verstoring van broedvogels (globaal in periode maart – augustus) als gevolg van de sloop moet voorkomen worden;
- ▶ Nader onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet is niet nodig.

Concluderend kan gesteld worden dat de ingreep niet zal leiden tot overtreding van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet.

EHS en overige natuurgebieden

In en in de nabije omgeving van het plangebied zijn geen EHS- of natuurgebieden gelegen. In de uiterwaarden van de Lek zijn wel enkele natuurgebieden gelegen, dit is echter op enkele honderden meters afstand, waardoor hier geen rekening mee gehouden hoeft te worden. Ook valt het plangebied niet binnen een Natura 2000 gebied; evenmin ligt een Natura 2000 gebied in de directe omgeving van het plangebied.



Figuur 4.1 Ecologische hoofdstructuur Provincie Utrecht (bron: webkaart provincie Utrecht)

4.1.3 Conclusie

Het plangebied is in stedelijk gebied gelegen, niet nabij een natuurgebied en het gehele terrein is, op erfbeplanting na, verhard. Om uit te sluiten dat er door de ontwikkeling beschermde soorten worden aangetast is er een onderzoek uitgevoerd, dit onderzoek concludeert dat de ontwikkelingen de flora en fauna waarden niet aantast. Het aspect flora en fauna staat de ontwikkeling derhalve niet in de weg.

4.2 Watertoets

4.2.1 Inleiding

De Watertoets is het resultaat van één van de acties uit de Startovereenkomst 'Waterbeleid 21e eeuw', die op 14 februari 2001 is ondertekend door het Rijk, het Interprovinciaal Overlegorgaan, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen. In de Startovereenkomst is vastgelegd dat de Watertoets vanaf het moment van ondertekening zal worden toegepast. Op grond van artikel 3.1.1 Bro is bovendien overleg met de waterbeheerder wettelijk verplicht.

De Watertoets wordt uitgevoerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, wat als gevolg heeft dat in alle ruimtelijke plannen een zogeheten waterparagraaf moet zijn opgenomen. De waterparagraaf omvat het advies van de waterbeheerder en een gemotiveerd besluit ten aanzien van de wateraspecten. Eventuele afwijkingen van het advies van de waterbeheerder worden gemotiveerd. Daarbij moet door de initiatiefnemer worden aangegeven hoe met die afwijking wordt omgegaan. In laatste instantie kan worden teruggegrepen op het nemen van verzachtende maatregelen of compensatie inclusief afspraken over financiering en uitvoering.

4.2.2 Beleid

Nationaal

Het nationale waterbeleid is vastgelegd in het Nationaal Waterplan 2010-2015. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het Nationaal Waterplan vormt het kader voor het provinciale waterbeleid.

Provincie

De provincie is verantwoordelijk voor het strategische (ruimtelijke) waterbeleid. Hierbij ligt de focus op de bescherming van het grondwater, waterveiligheid, ruimte voor waterberging en water voor natuur.

De provincie Utrecht streeft naar duurzame, robuuste watersystemen. Om dit te bereiken houdt de provincie de volgende toetsingscriteria aan:

- ▶ de trits vasthouden - bergen - afvoeren. Primair worden alle mogelijkheden benut om schoon water in het systeem (oppervlaktewater en ondiep grondwater) vast te houden. Vervolgens kan water in delen van het systeem worden geborgen. Als laatste optie is afvoeren van het water in beeld;
- ▶ de trits scheiden op systeemniveau - bufferen - technische maatregelen. Wanneer binnen een watersysteem functies met elkaar conflicteren, gaat de voorkeur in eerste instantie uit naar het herschikken van deze functies. Is dit niet mogelijk, dan komen bufferzones in beeld rond de meest kwetsbare functies. Als laatste optie kunnen technische maatregelen in het watersysteem worden getroffen;
- ▶ de trits schoonhouden - scheiden - zuiveren. Water moet schoon blijven. Lukt dit niet, dan moet vuil water gescheiden worden afgevoerd. Als laatste stap is zuivering aan de orde;
- ▶ ontwikkelingsmogelijkheden van landgebruikfuncties binnen de watersystemen. Dit geldt zowel ten aanzien van locatiekeuze, ontwerp, inrichting en beheer, waarbij water als ordenend principe wordt geconfronteerd met vestigingseisen van functies;
- ▶ inzetten op 'meerlaagsveiligheid' via de pijlers preventie - gevolgenbeperking - calamiteitenbeheersing. Het is belangrijk om niet alleen te zorgen voor robuuste keringen, maar ook overstromingsrisico's mee te wegen in ruimtelijke planning en ontwikkeling en om bij calamiteiten planmatig en met een geoefende organisatie te kunnen handelen.

Waterschap

Het plangebied valt onder het beheergebied van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, die verantwoordelijk is voor het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer.

'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 Europese kaderrichtlijn water (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 staan 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 ons beheersgebied. 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 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 ons werkgebied.

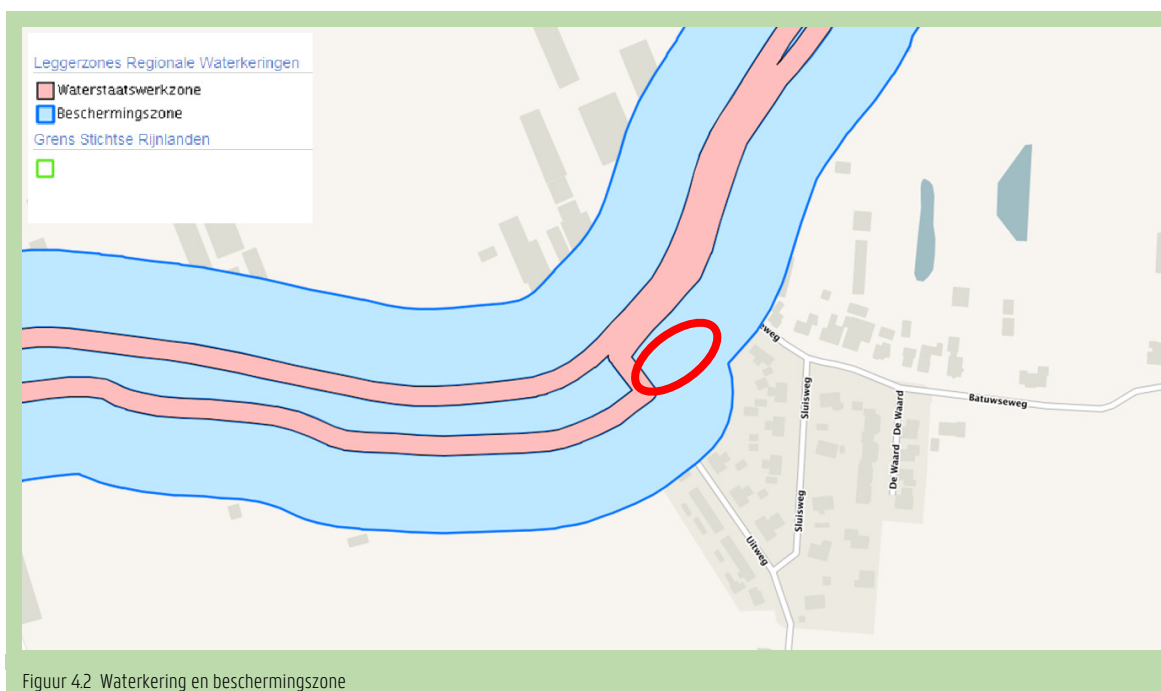
4.2.3 Relevante waterhuishoudkundige aspecten

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Wel ligt de locatie slechts op 50 meter afstand van de Enge IJssel. Oppervlaktewater compensatie is bij de ontwikkeling niet aan de orde omdat het gehele plangebied reeds verhard is. Hierdoor is compensatie niet noodzakelijk.

Riolering

In de huidige situatie wordt het plangebied al bewoond. De toekomstige bebouwing kan aansluiten op het gescheiden stelsel dat ter plaatse aanwezig is.



Figuur 4.2 Waterkering en beschermingszone

Waterkeringen

De Enge IJssel is ongeveer 50 meter ten noorden van het plangebied gelegen. Aan weerszijden van de Enge IJssel is een regionale waterkering gelegen. Op figuur 4.2 is zichtbaar dat de waterkering (rode lijn) zelf voor een klein gedeelte binnen het plangebied ligt (rode cirkel). Het plangebied ligt geheel binnen de beschermingszone van de waterkering. Ter plaatse van de

waterstaatswerkzone is Ter bescherming van de waterkering is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Het bouwen van nieuwe bouwwerken in de beschermingszone is in principe niet toegestaan, tenzij uitsluitend wordt gebouwd op de bestaande fundering. Het aanbrengen van kabels en leidingen in de waterstaatswerkzone is vergunningplichtig.

Bouwen in de beschermingszone kan wel, maar er gelden eisen ten aanzien van het bouwen van kelders. Als er kelders worden gebouwd, dan zal bij de aanvraag van de watervergunning door het waterschap worden beoordeeld of de waterkering daardoor niet wordt geschaad. Een ander aandachtspunt is het aanbrengen van kabels en leidingen in de waterstaatswerkzone, ook dat is vergunningplichtig.

4.2.4 Overleg Waterschap

In het wettelijke vooroverleg heeft het Waterschap aangegeven dat het plan voldoet aan het Stand-still beginsel en heeft een positief wateradvies afgegeven. De reactie van het waterschap is als bijlage bij de nota inspraak- en vooroverlegreacties gevoegd, die als bijlage 5 bij dit bestemmingsplan zit.

4.2.5 Conclusie

Omdat het gebied al verhard is, komt watercompensatie is niet aan de orde bij de ontwikkeling. Het plangebied is in zijn geheel gelegen binnen de beschermingszone van de waterkering ten behoeve van de Enge IJssel. Een klein gedeelte ligt in de Waterstaatswerkzone, in deze zone is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Bouwen in deze zone is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de bestaande fundering. Het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden heeft in het kader van het vooroverleg een positief wateradvies gegeven.

4.3 Bedrijven

4.3.1 Inleiding

In het kader van een goede ruimtelijke ordening, is het van belang dat bij de aanwezigheid van (agrarische) bedrijven, in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ▶ ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- ▶ rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en gevoelige functies met betrekking tot milieu in voldoende mate mee te nemen, wordt er gebruikgemaakt van een milieuzonering. Deze milieuzonering vindt plaats aan de hand van een Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB).

4.3.2 Conclusie

In de nabijheid van het plangebied liggen geen (niet agrarische) bedrijven die het woon- en leefmilieu belemmeren. Omgekeerd worden er geen bedrijven belemmerd door de bouwplannen. Wel zijn in de omgeving van het plangebied enkele agrarische bedrijven gelegen waar rekening mee gehouden moet worden. Dit aspect wordt in de paragraaf 4.7 Geur verder toegelicht. Er kan worden geconcludeerd dat het aspect (niet agrarische) bedrijven de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

4.4 Bodemkwaliteit

4.4.1 Inleiding

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om de bodemkwaliteit te onderzoeken. Bij functiewijzigingen moet gekeken worden of de bodemkwaliteit voldoende is ten dienste van de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen mogen uitsluiten op schone grond worden gerealiseerd.

De provincie hanteert als richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen in ieder geval het eerste deel van een verkennend bodemonderzoek moet worden verricht. Dit is het historisch onderzoek. Als uit dit onderzoek blijkt dat binnen de nieuwe bestemmingen sprake is geweest van een activiteit met een verhoogd risico op verontreiniging, dan is een volledig verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

4.4.2 Onderzoek

Ter plaatse van de Uitweg 5 vind een functie wijziging plaats van Gemengd naar Wonen. Om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vast te stellen, is ter plaatse van de onderzoekslocatie Uitweg 5 een bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport dateert van 31 mei 2012 en het onderzoek is uitgevoerd door Grondslag. Hieronder zijn de belangrijkste bevindingen van het onderzoek beschreven. Het gehele onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

De gestelde hypothese, dat ter plaatse van de onderzoekslocatie geen verontreiniging wordt verwacht, is niet bevestigd. In het verkennend onderzoek zijn in de bovengrond sterke verhogingen aan lood en PAK aangetoond. In de ondergrond zijn hooguit lichte verhogingen aangetoond. In het grondwater is barium licht verhoogd aangetoond. De sterke verhogingen aan lood en PAK hebben aanleiding gegeven tot nader onderzoek. De sterke verhoging aan lood is aangetroffen in een kleilaag in boring 05. De sterke verhoging aan PAK is aangetroffen in een zandlaag in boring 06.

In het nader onderzoek zijn horizontale afperking boringen geplaatst om na te gaan of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging (meer dan 25 m³ sterk verontreinigde grond). In de meest verdachte bodemlagen van deze aanvullende boringen zijn hooguit lichte verhogingen aan lood of PAK aangetoond. Derhalve blijven de sterke verhogingen beperkt tot twee boorplaatsen (lood en PAK). Derhalve is er geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging op het perceel. De onderzoeksresultaten vormen in principe milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen voor de afgifte van een omgevingsvergunning (bouw).

De afgifte van de omgevingsvergunning (bouw) blijft echter een beleidsmatige afweging van de gemeente zelf. Aanbevolen wordt om de grond die tijdens de bouw vrijkomt te hergebruiken binnen de perceelsgrenzen. Indien dit niet mogelijk is kan de grond op basis van dit rapport worden afgevoerd naar een grondbank of -depot. Als de grond wordt afgevoerd voor hergebruik elders, is (normaliter) eerst een keuring nodig conform het Besluit Bodemkwaliteit. Met name bij grotere partijen grond is dit laatste voordeliger dan afvoeren naar een grondbank of -depot.

4.4.3 Conclusie

Er is geen sprake van ernstige bodemverontreiniging op het perceel en milieuhygiënisch gezien vormt de bodem geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning (bouw).

Wel wordt aanbevolen om de grond binnen de perceelsgrenzen te hergebruiken, en wanneer dit niet mogelijk is af te voeren naar een grondbank of -depot. Bij hergebruik elders, is (normaliter) eerst een keuring nodig conform het Besluit bodemkwaliteit. Deze afwegingen dienen gedurende de bodemwerkzaamheden gemaakt te worden. Op 4 juli 2012 heeft de gemeente een positief advies gegeven over de ontwikkeling met betrekking tot het bodemgebruik.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Beleidskader

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De 'Wet luchtkwaliteit' (2007) bevat een gebiedsgerichte aanpak via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL-programma is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De Wet milieubeheer (artikel 5.12 en verder) vormt de juridische grondslag voor het NSL. Daarnaast zijn de volgende 2 besluiten relevant: het Besluit derogatie en het Besluit maatregelen richtwaarden. Deze beide besluiten zijn op 1 september 2009 in werking getreden, met terugwerkende kracht vanaf 1 augustus 2009.

De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Met name doordat projecten waarvan vastgesteld is dat deze 'Niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Deze projecten mogen zonder toetsing aan de grenswaarden

voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term "niet in betekenende mate". De bijlage geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrageneutraal). Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen.

4.5.2 Onderzoek en conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de bouw van twee nieuwe woningen. Deze kleinschalige ontwikkeling valt onder de "Regeling niet in betekenende mate". Verder onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk. Op 4 juli 2012 heeft de gemeente een positief advies gegeven over de ontwikkeling met betrekking tot luchtkwaliteit.

4.6 Geluid

4.6.1 Inleiding

Om woningbouwplannen te kunnen ontwikkelen moet met het onderzoek worden aangetoond dat er geen geluidsniveaus voorkomen die hoger zijn dan de voorkeurswaarden van 48 dB. Indien niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde dient inzichtelijk te worden gemaakt of door het toepassen van bron- en/of overdrachtsmaatregelen de berekende waarden tot de voorkeursgrenswaarde terug te dringen zijn. Als dit niet mogelijk is of als dit stuit op bezwaren in het kader van bijvoorbeeld de verkeersveiligheid of van stedenbouwkundige aard, kunnen hogere waarden aangevraagd worden tot maximaal 63 dB.

4.6.2 Beleidskaders

In de Wet geluidhinder zijn zones langs wegen aangegeven die worden beschouwd als aandachtsgebieden voor geluidhinder. De wettelijke zonebreedtes zijn zo bepaald dat buiten de zones over het algemeen geen geluidsniveaus voorkomen die hoger zijn dan de voorkeurswaarde van 48 dB. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en de situering binnen of buiten de bebouwde kom. Ter bepaling van de zonebreedte wordt onderstaande tabel gebruikt. Daarbij moet worden aangemerkt dat 30 km/h wettelijk gezien geen geluidszone kent.

Aantal rijstroken	Buitenstedelijk gebied	Binnenstedelijk gebied
5 of meer	600 m	350 m
3 of 4	400 m	350 m
of 2	250 m	200 m

4.6.3 Onderzoek

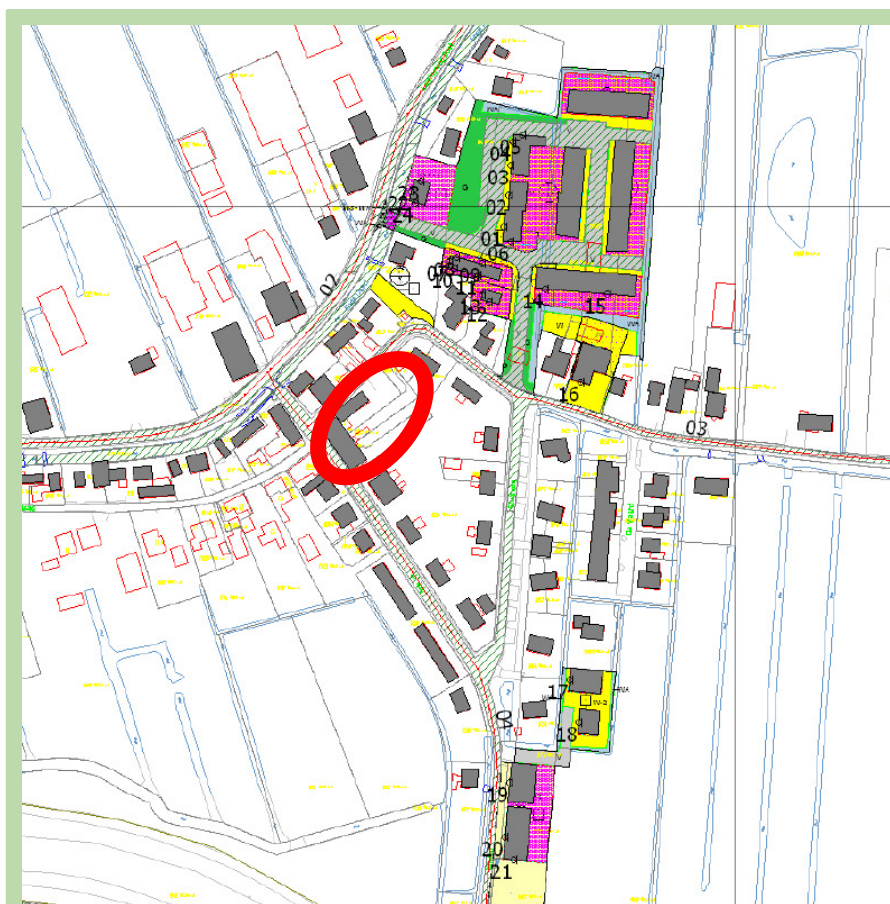
Het plangebied ligt nabij de Uitweg, de Batuwseweg en de Lopikerweg oost. Alle wegen binnen de kern Uitweg zijn 30 km/h wegen en hebben wettelijk gezien geen geluidszone waardoor een geluidsonderzoek niet noodzakelijk is. Het plangebied is ook niet binnen de geluidszone van een weg buiten de bebouwde kom gelegen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het echter wel wenselijk om de geluidsniveaus te bepalen.

Ten behoeve van het uitbreidingsproject Uitweg – Uitbreiding is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarbij een aantal woningen zijn onderzocht, met een vergelijkbare ligging als de onderhavige locatie. Dit onderzoek van adviesburo Van der Boom uit 2011 is toegevoegd als Bijlage 2 bij deze toelichting. In figuur 4.3 staan de rekenpunten van de uitbreiding afgebeeld, Uitweg 5 is met de rode cirkel aangeduid. Rekenpunt 10 (Lopikerweg oost), rekenpunt 16 (Batuwseweg) en rekenpunt 19 (Uitweg) zijn bruikbare rekenpunten ten opzichte van de tussen haakjes genoemde wegen. De woningen op deze locaties

liggen op vergelijkbare afstand van de benoemde wegen, met de toekomstige woningen op de Uitweg 5. Daarom kunnen rekenpunten 10, 16 en 19 gebruikt worden voor de bepaling van de geluidsbelasting op Uitweg 5. De hoogste berekende geluidsbelasting bij de genoemde rekenpunten is:

- ▶ Rekenpunt 10: 45 dB;
- ▶ Rekenpunt 16: 45 dB;
- ▶ Rekenpunt 19: 49 dB.

Volgens deze berekening komt rekenpunt 19 door de geluidsbelasting van de Uitweg 1 dB boven de voorkeursgrenswaarde uit. De geluidsbelasting ten behoeve van de andere wegen komen niet boven de voorkeursgrenswaarde uit. Aannemelijk is dat ter plaatse van de Uitweg 5 de geluidsbelasting ten behoeve van de Uitweg ongeveer hetzelfde is als bij rekenpunt 19. De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is te verwaarlozen (1dB) en het aanvragen van hogere waarde is wettelijk gezien niet verplicht omdat de Uitweg een 30 km/h weg is. Wel wordt aangeraden om geluidwerende voorzieningen aan de woning aan te brengen, conform het bouwbesluit. Dit zal bij de uitvoering van het project nader moeten worden bekeken. Verder onderzoek naar de akoestische situatie is niet noodzakelijk.



Figuur 4.3 Rekenpunten akoestisch onderzoek Uitweg - uitbreiding

4.6.4 Conclusie

Ten behoeve van een eerdere uitbreiding in Uitweg is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Een aantal rekenpunten in dit onderzoek zijn vergelijkbaar met de ligging van Uitweg 5, dit zorgt ervoor dat het onderzoek bruikbaar is voor de ontwikkeling die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Uit het onderzoek blijkt dat de maximaal berekende belasting 49 dB is. Het vaststellen van hogere grenswaarden is wettelijk gezien noodzakelijk, wel worden geluidwerende voorzieningen aan de woning aangeraden. Verder onderzoek naar het wegverkeerslawaai is niet noodzakelijk.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Inleiding

Bij externe veiligheid 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. Er worden in dit kader twee normstellingen gehanteerd, te weten:

- ▶ het plaatsgebonden risico: richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- ▶ het groepsrisico: stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

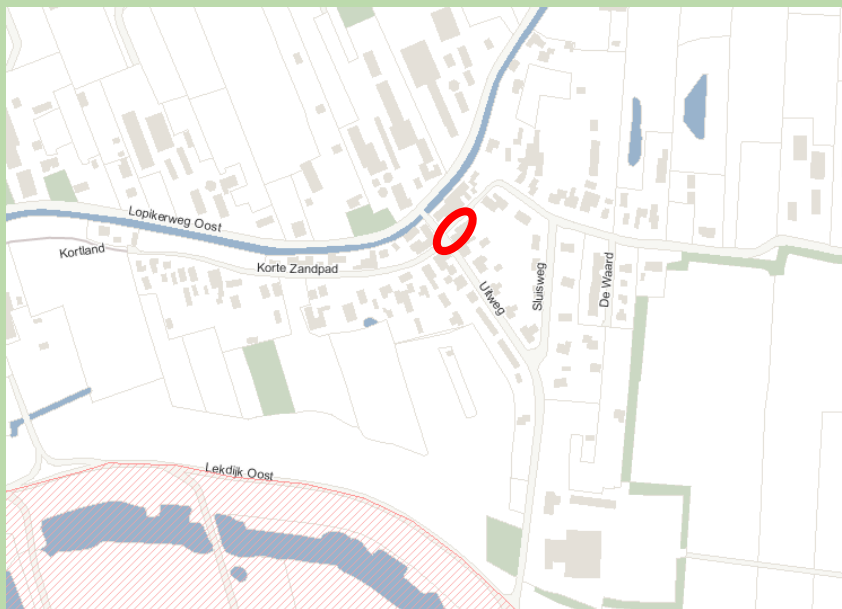
Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het plaatsgebonden risico rond inrichtingen en langs transportroutes waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen/verwerkt respectievelijk vervoerd.

4.7.2 Beleidskaders

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10-6 per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als buitenwettelijke oriëntatiewaarde.

4.7.3 Onderzoek en conclusie

Binnen het plangebied is geen sprake van risicovolle inrichtingen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook in de omgeving van het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig. Hierdoor kan gesteld worden dat de ontwikkeling geen hinder ondervindt van eventuele risicobronnen en verder onderzoek naar externe veiligheid niet noodzakelijk is.



Figuur 4.4 Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl)

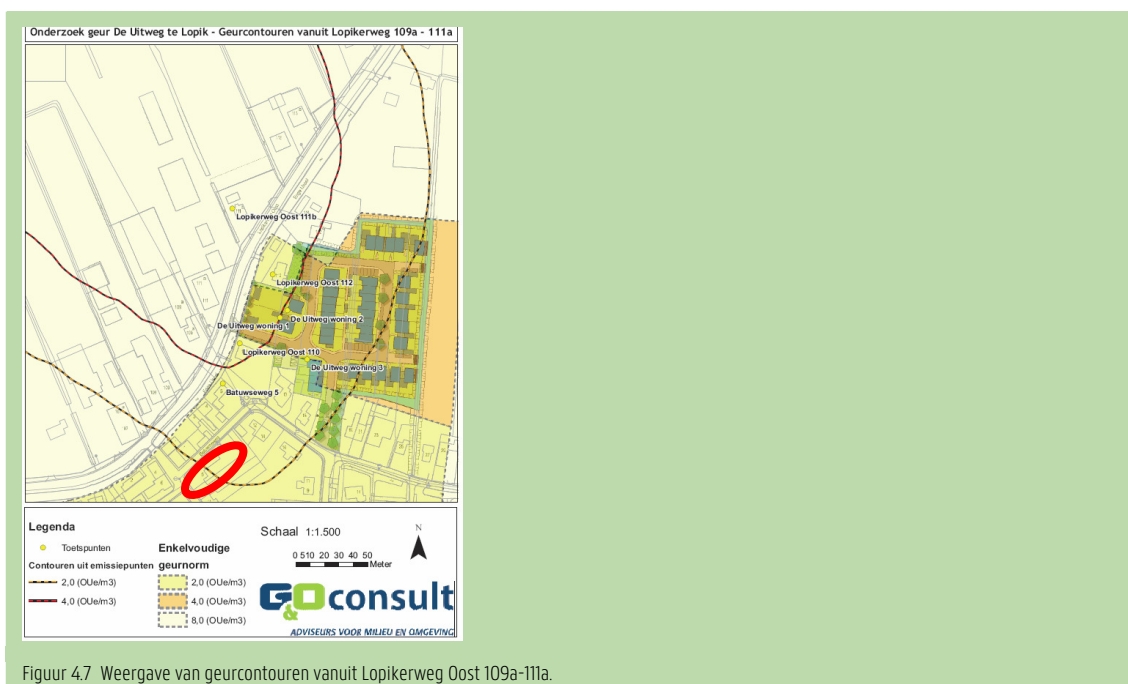
In de Geurgebiedsvisie gemeente Lopik en verordening geurhinder en veehouderij 2008 is bepaald dat in de bebouwde kommen binnen de gemeente Lopik de maximale geurbelasting $2,0 \text{ ou}_g/\text{m}^3$ als 98 percentiel bedraagt. Voor de uitbreidingswijk Uitweg-Uitbreiding is de maximale geurbelasting $4,0 \text{ ou}_g/\text{m}^3$ als 98 percentiel, voor het buitengebied is dat $8,0 \text{ ou}_g/\text{m}^3$ als percentiel. Daarnaast is er bepaald dat voor bedrijven met minder dan 200 stuks melkrundvee (en 140 stuks jongvee) en/of 50 overige dieren, de in acht te houden vaste afstanden, binnen de bebouwde kom, worden gehalveerd. Voor de rundveebedrijven komt een vaste afstand van 100 meter grotendeels over het plangebied, maar ligt de gehalveerde afstand van 50 meter voor een heel klein gedeelte over het plangebied. In de al bestaande situatie zijn al geurgevoelige objecten op kortere afstand van het rundveebedrijf gelegen dan de in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling gelegen is binnen een afstand van 50 meter van het rundveebedrijf, zijn er geen verder beperkende gevolgen voor de agrarische bedrijfsactiviteiten van de omliggende bedrijven. In figuur 4.5 is aangegeven waar de geurcontouren zijn gelegen, bepaald volgens de vergunde situatie van enkele bedrijven aan de Lopikerweg oost.

4.8.3 Onderzoek

Ten behoeve van de ontwikkeling Uitweg – Uitbreiding is onderzoek gedaan naar hoe de geurcontour van het bedrijf aan de Lopikerweg Oost zich op de omgeving projecteert. Dit onderzoek uit september 2011 is opgenomen als bijlage 3. In de geurgebiedsvisie gemeente Lopik en verordening geurhinder en veehouderij 2008 is ter plaatse het plangebied een geurnorm van $2,0 \text{ ouE}/\text{m}^3$ opgenomen. Op onderstaande figuur 4.7, uit het onderzoek t.b.v. Uitweg-Uitbreiding, is duidelijk dat de planlocatie (rode cirkel) gedeeltelijk de $2,0 \text{ ouE}/\text{m}^3$ grens overschrijdt.

Aan de hand van de geurcontouren van de omliggende veehouderijen en de berekende geurbelasting op de beoogde woningen in het plangebied zijn de volgende belangenafwegingen gemaakt:

- 1 Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad?
- 2 Is ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd?



Figuur 4.7 Weergave van geurcontouren vanuit Lopikerweg Oost 109a-111a.

Hieronder zijn de belangenafwegingen verder toegelicht:

1 Belangen schading:

Een gedeelte van het plangebied voldoet niet aan de gestelde geurnorm uit de geurgebiedsvisie gemeente Lopik en verordening geurhinder en veehouderij 2008. Toch wordt er niemand in belangen geschaad, ten eerste omdat er in andere woningen dichterbij het plangebied zijn gelegen en ten tweede omdat momenteel het huis aan de Uitweg 5 ook al bewoond is. Veel van de bestaande woningen in de kern Uitweg zijn derhalve binnen de $2,0 \text{ ouE}/\text{m}^3$ grens gelegen. Daarnaast is de overschrijding van de geurnorm ter plaatse van het plangebied minimaal.

2 Afweegbaar woon- en leefklimaat:

Zoals aangegeven ligt een gedeelte van het plangebied binnen de geurcontour. Er dient afgewogen te worden of ter plaatse van de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat op basis van het percentage geurgehinderden dient bepaald te worden of hiervoor de voorgrond- of achtergrondbelasting maatgevend is. Hiervoor is gebruik gemaakt van woning '3' uit het geuronderzoek bestemmingsplanwijziging De Uitweg – Uitbreiding te Lopik, omdat de ligging van het onderhavige plangebied vergelijkbaar is met woning '3'. Het leefklimaat als gevolg van de maatgevende voorgrondbelasting voldoet ter plaatse van woning "3" aan de gemeentelijke norm van 15% geurgehinderden in de bebouwde kom, derhalve geldt ter plaatse een afweegbaar woon- en leefklimaat. Dit betekent dat ter plaatse van de Uitweg 5 ook een afweegbaar woon- en leefklimaat geldt. Het is in dergelijke gevallen aan de gemeenteraad om te besluiten dat ter plaatse een aanvaardbaar geurniveau kan worden gewaarborgd. Er zijn binnen het plangebied geen mogelijkheden om deze woningen elders te realiseren en door de ligging van zowel bestaande woningen als andere binnen het plangebied te realiseren woningen zal de geurhinder ter plaatse in de toekomst nooit kunnen toenemen.

4.8.4 Conclusie

Ten behoeve van de ontwikkeling Uitweg – Uitbreiding is onderzoek gedaan naar de geursituatie. Dit geuronderzoek is bruikbaar voor dit bestemmingsplan en toegevoegd in de bijlagen. De geurnorm wordt minimaal overschreden, maar ter plaatse van de nieuwe woningen kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gewaarborgd. Verder onderzoek naar het aspect geur is derhalve niet noodzakelijk.

4.9 Archeologie

4.9.1 Inleiding

Als gevolg van het Verdrag van Malta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2006 zijn beslag heeft gekregen in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, is de Monumentenwet 1988 gewijzigd. Rijk en provincie stellen zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Daarnaast is met ingang van 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. Hierin is opgenomen dat in bestemmingsplannen een beschrijving moet worden opgenomen van de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden

4.9.2 Gemeentelijk beleid

De gemeente Lopik heeft een archeologische verwachtingskaart waarop aangegeven is in welke gebieden en gevallen archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. In figuur 4.8 is deze kaart weergegeven. Te zien is dat het plangebied in een hoge archeologische verwachtingszone valt, wat in het gemeentelijke beleid binnen categorie 3 valt. In deze zone geldt onderzoeksverplichting indien het plangebied groter is dan 200 m² en diepte bodemingreep meer dan 50 cm beneden maaiveld. Het plangebied is groter dan 200 m² en naar alle waarschijnlijkheid zijn de bodemingrepen groter dan 50 cm. Archeologisch onderzoek is daarom noodzakelijk voordat de bouw van de nieuwe woningen kan beginnen.

4.9.3 Onderzoek

Er wordt geadviseerd een bureauonderzoek uit voeren om een gespecificeerde verwachting voor het gebied op te stellen en de sloop archeologisch laten begeleiden (tenzij uit het bureauonderzoek blijkt dat het gebied geheel recentelijk verstoord is tot minimaal de verstoringsdiepte van nieuwbouw). Afhankelijk van de gespecificeerde verwachting en diepte van de sloop gelijk aansluitend een booronderzoek of meteen een proefsleuf om de archeologische verwachting te toetsen en de aan/afwezigheid van de archeologische resten vast te stellen en indien aanwezig te waarderen.

Aanvullend: Voor de archeologische begeleiding van de sloop dient een Programma van Eisen (PvE) opgesteld te worden. Het advies is om dit gelijk voor een archeologische begeleiding conform protocol proefsleuven te doen. Er hoeft dan geen apart PvE voor de proefsleuf opgesteld te worden. De archeologische begeleiding bestaat dan eigenlijk uit twee delen: begeleiden van de

daadwerkelijke bodem-verstorende sloopwerkzaamheden en een doorstart naar een proefsleufonderzoek. De proefsleuf hoeft in principe niet per se het hele terrein te omvatten. Een eventuele tussenstap van een booronderzoek kan handig zijn om (als hiervoor aanwijzingen zijn) recente verstoringen in kaart te brengen. Hier is immers zo wie zo geen verder archeologisch onderzoek meer noodzakelijk.

Omdat er onduidelijkheid bestaat over de archeologische waarden in het plangebied, en er een hoge archeologische verwachting is, is in het bestemmingsplan voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 3'.



4.9.4 Conclusie

Voordat de ontwikkeling doorgang kan vinden dient er een archeologisch onderzoek plaats te vinden. Het onderzoek zal plaatsvinden tijdens de sloop van bestaande woning. Om de aanwezige Archeologische waarden in het plangebied te beschermen is voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 3' opgenomen.

4.10 Cultuurhistorie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient zorgvuldig aandacht geschonken te worden aan de aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden. In onder andere de Wet ruimtelijke ordening is dit verankerd middels de inventariserende onderzoeksplicht en zijn verschillende documenten en kaartbeelden opgesteld die een beeld geven van de te verwachten waarden. Zo ook de cultuurhistorische waarden kaart (CHW-kaart) van de provincie Utrecht.

4.10.1 Beleidskaders

In de 'Visie erfgoed en Ruimte' is door het rijk een visie gegeven over op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van gebieden en objecten in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Nederland kan worden omgegaan. De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is de vervanging voor de in 2009 verlopen 'Nota Belverdere'. Het behoud en de benutting van het

cultureel erfgoed is van grote betekenis, omdat het kwaliteit toevoegt aan de culturele dimensie van de ruimtelijke inrichting. De voornaamste opgave is dan ook het vinden van een verantwoord evenwicht tussen de diverse ruimtelijke opgaven en de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten.

In 2009 is door het rijk een nieuwe visie op de monumentenzorg geformuleerd genaamd Modernisering Monumentenzorg (MoMo). Eén van de pijlers in deze visie is het belang laten meewegen in de ruimtelijke ordening. Hierbij zal een verschuiving plaatsvinden van objectgerichte bescherming naar een gebiedsgerichte aanpak. In het verlengde van deze pijler is een ander doel in de visie geformuleerd, namelijk het opstellen van een visie op erfgoed. De visie, Visie Erfgoed en Ruimte (VER) 'Kiezen voor Karakter', is gericht op het verbinden van de zorg voor het cultureel erfgoed met andere ruimtelijke ontwikkelingsopgaven op het gebied van onder meer economie, veiligheid en duurzaamheid. De visie zet overheden, initiatiefnemers, eigenaren, ontwikkelaars en ruimtelijk ontwerpers er toe aan om de waarde van het cultureel erfgoed in te zetten bij de ontwikkeling van gebieden. De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is aanvullend aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, waarin het kabinet de unieke cultuurhistorische waarde van nationaal belang planologisch borgt.

4.10.2 Cultuurhistorische waarden

De ontwikkellocatie ligt niet in een beschermd dorps- of stadsgezicht. Ook liggen er geen monumenten in de omgeving van Uitweg 5. De Lopikerweg-oost is op de cultuurhistorische waardekaart van de Provincie Utrecht aangewezen als cultuurhistorisch waardevol lint. De locatie ligt niet direct aan het lint, maar op de kaart van de provincie wel in het cultuurhistorisch waardevol gebied van het bebouwingslint. Daarom dient er rekening te worden gehouden met de bebouwing in de omgeving, en daarbij aan te sluiten. Van de gemeentelijke welstandscommissie zijn een aantal redelijke eisen van welstand gegeven, die bij de definitieve uitwerking in acht moeten worden genomen:

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

4.10.3 Conclusie

Zoals al eerder weergegeven heeft de welstandscommissie al ingestemd met de ontwikkeling van Uitweg 5. Het aspect cultuurhistorie is derhalve voldoende belicht en vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

hoofdstuk 5 **Juridische planbeschrijving**

5.1 **Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt in het kort ingegaan op de opbouw en inhoud van de regels van het bestemmingsplan 'Uitweg 5'. In het voorgaande hoofdstuk is de ruimtelijke en functionele opzet van het plangebied toegelicht. De regels van dit bestemmingsplan vormen de juridische vertaling van de gemaakte keuzes voor dit plangebied.

5.2 **Systematiek bestemmingen**

De planregels zijn opgedeeld in 4 hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk worden de inleidende regels gegeven. In het tweede hoofdstuk is de bestemmingsregeling gegeven die geldt voor het plangebied. In hoofdstuk 3 zijn vervolgens de algemene regels opgenomen. Tot slot in hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotregels. In de onderstaande paragrafen wordt per artikel uiteen gezet wat de functie van het artikel is binnen het bestemmingsplan.

5.2.1 **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

Begrippen (artikel 1) en Wijze van meten (artikel 2)

De begrippen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, worden in artikel 1 nader gedefinieerd. Bij toetsing van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel opgenomen definities van de begrippen. Naast begrippen zijn in het bestemmingsplan hoogte- en andere maten opgenomen die van belang zijn bij het bouwen van bouwwerken. Artikel 2 van de regels geeft een nadere omschrijving hoe de bedoelde maten gemeten moeten worden.

5.2.2 **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

Artikel 3 Wonen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn naast wonen bestemd voor erven, tuinen, water, parkeren en eventueel de uitoefening van een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf. De goot- en bouw hoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven, hoofdgebouwen moeten vrijstaand worden gebouwd en er zijn verschillende regels gesteld aan het bouwen van bijgebouwen.

Artikel 4 Waarde – Archeologie - 3

De aanwezige archeologische waarden worden middels deze bestemming beschermd. Op gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd waarvan de oppervlakte groter is dan 200 m² en die leiden tot ingrepen in de bodem dieper dan 50 cm ten opzichte van maaiveld.

Artikel 5 Waterstaat – Waterkering

De waterkering ten behoeve van de Enge IJssel wordt middels deze bestemming beschermd. Deze bestemming valt voor een klein gedeelte binnen het plangebied, het waterschap heeft akkoord gegeven dat de nieuwe gebouwen binnen de waterkering mag worden gebouwd.

5.2.3 **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

Artikel 6 Antidubbeltelregel

De regel is om te voorkomen dat mocht in het bestemmingsplan zijn bepaald, dat bij een gebouw een open terrein verplicht is, dat terrein nog eens meetelt bij de beoordeling van een aanvraag van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke verplichting wordt gesteld.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Dit artikel sluit andere gebruiksvormen dan de opgenomen bestemming expliciet uit.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is opgenomen om ondergeschikte afwijkingen van het bestemmingsplan met een algemene bevoegdheid mogelijk te maken. De regeling voorziet in een duidelijke begrenzing van het toepasbaar bereik van de afwijking.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is geregeld dat Burgemeester en wethouders het plan onder voorwaarden kunnen wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen.

5.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 10 Overgangsrecht

Het overgangsrecht ten aanzien van het bouwen staat verwoord in artikel 3.2.1 Bro. Dit artikel is één op één overgenomen in dit bestemmingsplan. Een bouwwerk dat op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt aanwezig is dan wel planologisch mogelijk is, mag gedeeltelijk worden vernieuwd, veranderd of in het geval van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De aard van het gebouw mag hierbij niet veranderen en ook mag de omvang niet worden vergroot. Eventuele uitbreiding is slechts mogelijk met een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag.

Het tweede lid gaat in het gebruik van (on)bebouwde gronden en bouwwerken, dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit bestemmingsplan in werking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Ander strijdig gebruik is niet toegestaan.

Artikel 11 Slotregel

Het laatste artikel van het bestemmingsplan betreft de slotregel, waarin de naam, zoals de regels aangehaald kunnen worden, is opgenomen.

hoofdstuk 6 **Uitvoerbaarheid**

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij ontwikkelingen die middels een omgevingsvergunning, waarbij dit document de onderbouwing van vormt, mogelijk worden gemaakt, is het noodzakelijk aan te tonen in hoeverre de beoogde plannen financieel haalbaar zijn en wie de risicodragende partij is. In dit kader is in afdeling 6.4 Wro bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen, indien een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken indien de plankosten anderzijds zijn verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst. In een anterieure overeenkomst kunnen beide partijen voorafgaand van de ontwikkeling over alle mogelijke onderwerpen afspraken met elkaar maken.

Omdat er sprake is van een bouwplan wordt er tussen de grondeigenaar en de gemeente een anterieure overeenkomst afgesloten. In deze overeenkomst is opgenomen dat de gemeente gevrijwaard blijft van kosten ten behoeve van de ontwikkeling, zoals planschade. Dit komt voor de rekening van de ontwikkelaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Inspraak

Conform de inspraakverordening van de gemeente Lopik heeft het voorontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken, vanaf 10 oktober 2012, terinzage gelegen. Een ieder heeft in deze periode de mogelijkheid gehad om een inspraak reactie in te dienen. In totaal zijn er deze periode drie inspraakreacties ontvangen. Geen van de inspraakreacties heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota van beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties bestemmingsplan Uitweg 5'. Deze nota is als bijlage 5 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

6.2.2 Overleg artikel 3.1.1 Bro

Tevens is het bestemmingsplan gedurende de terinzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan verschillende vooroverlegpartners. Drie instanties hebben van de mogelijkheid gebruik gemaakt om een reactie op het bestemmingsplan in te dienen, één reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De vooroverlegreacties zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota van beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties bestemmingsplan Uitweg 5'. Deze nota is als bijlage 5 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

6.2.3 Zienswijzen

Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter visie ligt, kunnen zienswijzen ingediend worden. In deze paragraaf wordt de inhoud van de zienswijzen geschetst en wordt aangegeven wat de consequenties zijn voor het bestemmingsplan.

Overzicht Bijlagen

- ▶ Bijlage 1: Verkennend en nader bodemonderzoek Uitweg 5 te Lopikerkapel, 31 mei 2012, Grondslag, Project 19161;
- ▶ Bijlage 2: Geluidbelasting wegverkeer op woningen uitbreidingsplan kern Uitweg, 25 januari 2011, Adviesburo Van der Boom, opdrachtnummer: 10-2854;
- ▶ Bijlage 3: Geuronderzoek voor bestemmingsplanwijziging de Uitweg te Lopik, 21 september 2011, G&o consult, rapportnr: 2810go0111.
- ▶ Bijlage 4: Effecten op de beschermde soorten Uitweg 5, Bureau Waardenburg, 29 oktober 2012, rapport nr. 12-221
- ▶ Bijlage 5: Nota van beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties bestemmingsplan Uitweg 5'

