

Gemeente Lopik

Bestemmingsplan Zuidzijdsesweg 144 en 146, Polsbroek



Artist impression nieuwe situatie plangebied.

IDN NL.IMRO.0331.01zzweg144en146-BP01

Status	Datum	Opmerkingen
Concept	2 maart 2012	2e concept
Voorontwerp	25 april 2012	1e versie
Ontwerp	31 juli 2012	1e versie
Vastgesteld	27 november 2012	1e versie

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

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
2. BELEIDSKADER	6
2.1 Rijksbeleid	6
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011)	6
2.1.2 AMvB Ruimte (2011)	6
2.1.3 Nota Belvédère	7
2.2 Provinciaal beleid	7
2.2.1 Provinciale Structuurvisie 2005-2015	7
2.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (2009)	10
2.2.3 Beleidslijn nieuw Wro	10
2.3 Gemeentelijk beleid	11
2.3.1 Landschapsonwikkelingsplan Groene Driehoek (2005)	11
2.3.2 Welstandsbeleid	13
2.3.3 Duurzaam bouwen	13
2.4 Conclusie	13
3. PLANBESCHRIJVING	15
3.1 Ontstaansgeschiedenis	15
3.2 Ruimtelijke en functionele structuur	15
3.3 Planbeschrijving	16
3.4 Verkeer	19
3.5 Landschappelijke inpassing	19
4. OMGEVINGSASPECTEN	20
4.1 Milieu	20
4.1.1 M.E.R.	20
4.1.2 Milieuzonering en Wet milieubeheer	20
4.1.3 Geluid	22
4.1.4 Bodem	23
4.1.5 Luchtkwaliteit	24
4.1.6 Externe veiligheid	25
4.2 Watertoets	27
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	29
4.3.1 Bureauonderzoek archeologie	30
4.4 Natuurwaarden/ Flora en fauna	31
4.4.1 Vleermuisonderzoek	32
4.5 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten	33
4.5.1 Kabels en leidingen	33
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	34
5.1 Algemeen	34
5.2 Verbeelding	34
5.3 Planregels	34
5.3.1 Inleidende regels	34
5.3.2 Bestemmingsregels	34

5.3.3	Algemene regels	35
5.3.4	Overgangs- en slotregels	36
5.4	Handhaving bestemmingsplan	36
6.	UITVOERBAARHEID EN RESULTATEN OVERLEG	37
6.1	Economische uitvoerbaarheid	37
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
6.3	Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	37
	BIJLAGEN	38

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

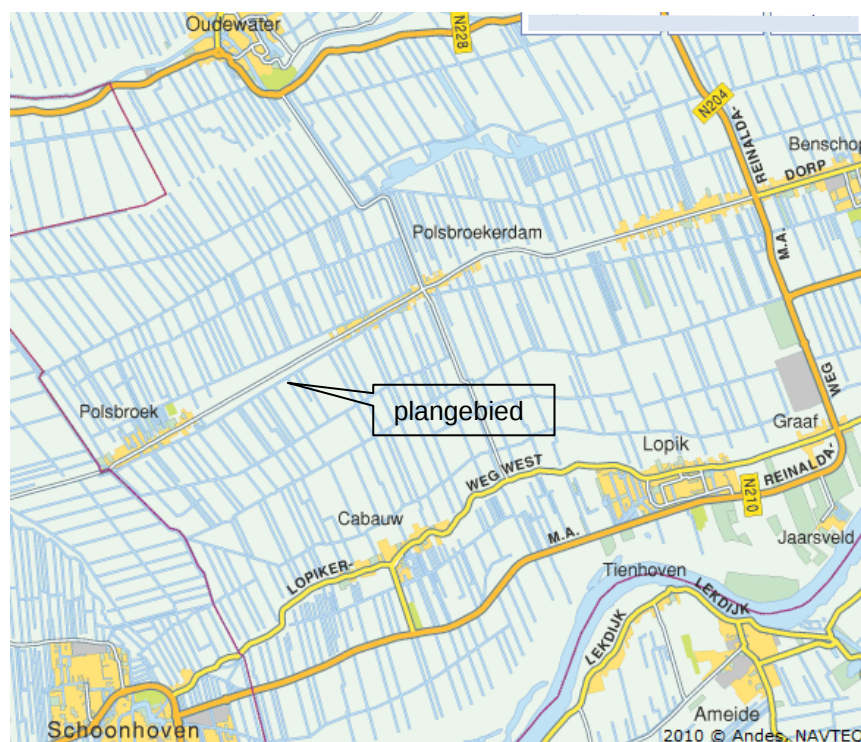
De Noordzijdsesweg en Zuidzijdsesweg kunnen worden aangemerkt als een cultuurhistorisch waardevol (bebouwings)lint met een tweezijdige cope-ontginning, dat wordt gescheiden door de Benschopse Wetering. Dit lint dient te worden behouden en waar mogelijk te worden versterkt. Functies die hier van nature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

Op het perceel Zuidzijdsesweg 144 en 146 staat in een zeer slechte staat verkerende -in twee woningen gesplitste- boerderij. Beide woningen behoren tot het gevestigde transportbedrijf Strien (er geldt een dubbele woonbestemming op het perceel). Dit bedrijf beëindigt haar activiteiten. Hiermee komt het perceel vrij om een functie mogelijk te maken, welke aansluit bij het bebouwingslint met hoofdzakelijk woningen en (voormalige) agrarische bedrijfswoningen. Na overleg met de gemeente en provincie zal de bestaande bedrijfsbebouwing worden gesloopt om plaats te maken voor twee aaneengebouwde woningen en één vrijstaande woning. 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 "Transportbedrijf (Btr (3))" met een bebouwingsvlak van 910 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 drie woningen juridisch planologisch mogelijk.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt halverwege kern Polsbroek en Polsbroekerdam van de gemeente Lopik. Polsbroek ligt aan de Benschopse Wetering. Het dorp bestaat uit Noord-Polsbroek en Zuid-Polsbroek. Het plangebied ligt ten westen van Polsbroekerdam. In onderstaande plattegrond (figuur 1) is het plangebied 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 "Transportbedrijf (Btr (3))". Ter plaatse is maximaal 910 m² aan bedrijfsgebouwen toegestaan. Bij het aantal m² is het oppervlak van de woning en 50 m² aan bijgebouwen niet meegerekend. Ter plaatse zijn twee woningen toegestaan. Op grond van de bijbehorende aanduiding (ster) dienen deze woningen aaneengebouwd te blijven. Mitsdien is het oprichten van drie 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 Zuidzijdseweg 144 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

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011)

Op 22 november 2011 heeft de Tweede Kamer de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) met bijbehorende stukken aangenomen. De Minister van Infrastructuur en Ruimte heeft op 13 maart 2012 het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

De structuurvisie bevat een concrete, bondige actualisatie van het mobiliteit- en ruimtelijke orderingsbeleid. Dit nieuwe beleid vervangt de Nota Mobiliteit, de Nota Ruimte en de structuurvisie Randstad 2040. De structuurvisie heeft betrekking op:

- rijksverantwoordelijkheden voor basismatregelen op het gebied van milieu, leefomgeving, water)veiligheid en het beschermen van unieke ruimtelijke waarden;
- rijksbelangen met betrekking tot (inter)nationale hoofdnetten voor mobiliteit en energie;
- rijksbeleid voor ruimtelijke voorwaarden die bijdragen aan versterking van de economische structuur.

Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los. Zo wordt bijvoorbeeld de integrale afweging met betrekking tot de gebiedsontwikkeling Zuidplaspolder niet langer opgenomen in de realisatieparagraaf SVIR. Het hieraan gerelateerde Programma Randstad Urgent en Nota Ruimte Budget komt eveneens te vervallen.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

2.1.2 AMvB Ruimte (2011)

De inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (afgekort Wro) op 1 juli 2008 heeft gevolgen voor de doorwerking van het nationale ruimtelijke beleid. Totdat de Wro in werking was getreden werd het geldende rijksbeleid vastgelegd in Planologische Kernbeslissingen (PKB's). Sinds 1 juli 2008 zijn deze documenten alleen nog bindend voor het Rijk en niet meer voor andere overheden. Het Rijk kiest ervoor om het deel van het ruimtelijk beleid dat bedoeld is bindend te zijn voor andere overheden, ook onder de Wro te borgen. De Wro geeft daarvoor het Rijk de beschikking over het instrument Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB).

De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan de AMvB aan de gemeente opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk kan het daarbij gaan om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies zoals natuur in de ecologische hoofdstructuur (EHS) of met het vrijwaren van functies, bijvoorbeeld kapitaalintensieve functies in gebieden waar rivierverruiming noodzakelijk is.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort Barro) bevat een aantal beslissingen van wezenlijk belang (13 nationale belangen) uit de nieuwe Structuurvisie. Voor deze belangen is

het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is op 30 december 2011 in werking getreden. De ministeriële regeling die bij dit besluit treedt tegelijkertijd in werking.

2.1.3 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 ontwerpopgaven 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 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 opgeheven. Er is geen strijdigheid met de rijksbelangen.

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.

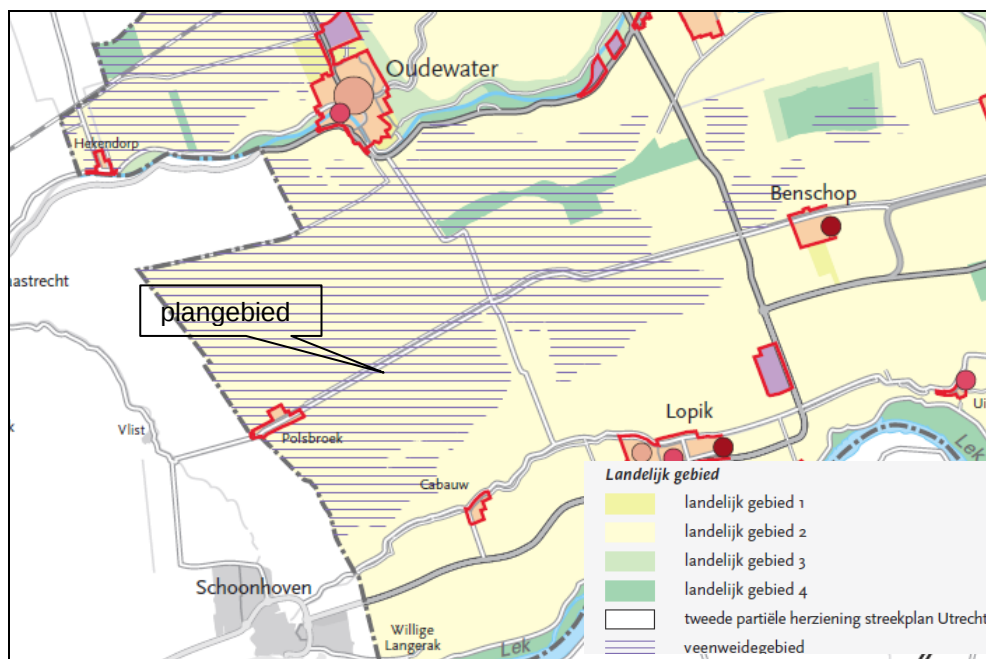
Bebouwingscontour

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).

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.



Figuur 3: Uitsnede streekplankaart 2005-2015.

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.

Nieuwe Structuurvisie 2013 -2025

De huidige structuurvisie loopt tot 2015. Daarom is begonnen met het voorbereiden van een nieuwe structuurvisie. Het voorontwerp van de nieuwe structuurvisie is inmiddels op 5 juli 2011 door Gedeputeerde Staten van Utrecht vastgesteld. In het voorjaar van 2012 zal het ontwerp gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Naar verwachting zal deze nieuwe visie geen consequenties hebben voor onderhavige planontwikkeling.

Vooroverleg provincie

De in dit bestemmingsplan voorgestane bouwplanontwikkeling is eerder voorgelegd aan de provincie Utrecht. Bij brief van 2 november 2011 met kenmerk 809CEBC0 (bijlage 1) heeft de provincie aangegeven niet onwelwillend te staan tegenover het voorstel voor de herinrichting van het onderhavige perceel en de realiseringsmogelijkheid van een drietal woningen met een bouwvolume van 1.800 m³, omdat sprake is van kwaliteitswinst. Bij het ontwerp van het plan dient

wel sprake te zijn van een opzet die aansluit bij de stedenbouwkundige en ruimtelijke kenmerken van een agrarisch bedrijf en passend bij de kenmerkende verkavelingsstructuur van het gebied. Daarbij zou een onderscheid in de vorm van een hoofdgebouw (woonboerderij) en bijgebouw (derde woning) kunnen worden gemaakt. Dit onderscheid zou ook tot uitdrukking kunnen worden gebracht in het volume van de te realiseren woningen. Ook de landschappelijke inpassing en de landschappelijke kwaliteitsverbetering zullen daarbij in beeld moeten worden gebracht. De door de provincie gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in het uitgewerkte stedenbouwkundige plan voor de bouw van drie woningen, waarbij ook de landschappelijke inpassing niet is vergeten.

Conclusie

Voor dit bestemmingsplan zijn de hoofdbeleidspunten 1, 2 en 5 van de provinciale structuurvisie relevant. Het plan voorziet in een plan dat stedenbouwkundig aansluit bij zowel de landschappelijke kernkwaliteiten van het gebied als bij de bebouwingstypologie van de lintbebouwing, waaraan de locatie is gelegen. De voorste twee 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 wat in overeenstemming is met de uitgangspunten van de ruimte-voor-ruimteregeling.

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.

De provincie Utrecht heeft er voor gekozen geen nieuw beleid vast te leggen in een nieuwe Structuurvisie. Het Streekplan Utrecht 2005 - 2015 is op 1 juli 2008 van rechtswege omgezet in een structuurvisie. Provinciale Staten hebben beleidsneutraal het provinciaal belang benoemd aan de hand van de zogenaamde richtinggevende beleidsuitspraken uit het Streekplan. Beleidsneutraal betekent dat het streekplanbeleid ongewijzigd blijft. Niet alle richtinggevende beleidsuitspraken zijn tot provinciaal belang benoemd. Het provinciaal belang is vastgelegd in de "Beleidslijn nieuwe Wro". Voor de provinciale belangen is wel een Structuurvisie Provinciale Belangen opgesteld.

Conclusie

Het plangebied is aangeduid als 'Landelijk gebied 2' met de aanduiding 'Veenweidegebied' en valt in het Groene Hart. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een functiewijziging naar Wonen. De ontwikkeling betekent een landschappelijke verbetering, omdat de 'verstening' afneemt. De verouderde (bedrijfs)bebouwing wordt gesloopt om plaats te maken voor drie woningen, waaronder twee aaneengebouwde woningen overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan. De landschappelijke kwaliteiten worden hiermee hersteld. Het voorliggende bestemmingsplan sluit dan ook aan op het beleid van de verordening.

2.2.3 Beleidslijn nieuw Wro

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.

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 het streekplan. 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.

Ruimtelijke visie

De ruimtelijke visie is vastgelegd in hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid. In hoofdbeleidslijn 1 is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in het stedelijk als in het landelijk gebied. Het ten westen van de woonkern Polsbroekerdam gelegen plangebied zelf is aangeduid als 'landelijk gebied 2' met de aanduiding 'Veenweidegebied'.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een functiewijziging naar Wonen, zodat de bestaande bedrijvigheid (transportbedrijf) komt te vervallen. De cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden hierdoor hersteld. Het plan raakt geen provinciale belangen uit de Provinciale Structuurvisie., omdat voldoende afstand wordt gehouden ten opzichte van het westelijk gelegen veehouderijbedrijf. Gezien het voorgaande levert de structuurvisie geen belemmering op voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

2.3 Gemeentelijk beleid

Het lokaal beleid komt voort uit het Landschapsontwikkelingsplan Groene Driehoek. In hoofdstuk 2.3.1 wordt dit beleid toegelicht. Daarnaast wordt het welstandsbeleid en Duurzaam Bouwen beschreven. De gemeente heeft (nog) geen gemeentelijke structuurvisie vastgesteld. Wel zijn er inmiddels voorbereidingen getroffen voor het opstellen van een structuurvisie.

2.3.1 Landschapsontwikkelingsplan Groene Driehoek (2005)

Het lokaal beleid komt voort uit het door de gemeenten Lopik, Montfoort en Oudewater opgestelde landschapsontwikkelingsplan. Dit plan geeft een visie op de ontwikkelingen in het landschap voor de komende 10 jaar. In het verlengde van deze visie zijn diverse uitvoeringsprojecten benoemd, waar de gemeenten afzonderlijk of gezamenlijk hun schouders onder willen zetten. Het plan betreft het buitengebied van de drie gemeenten en omvat een gaaf deel van het Nederlandse veenweidelandschap. Het gebied behoort tot het Nationaal Landschap het Groene Hart en is cultuurhistorisch waardevol. Typerend zijn de zeer open polders, welke volgens het vaste copesysteem ontgonnen zijn en de besloten lintbebouwingen langs de wateringen en de waterlopen. Achter de ontginningsassen liggen de kenmerkende tiendwegen en houtkades. Door het weidevogelbeheer is het gebied van groot belang voor weidevogels, zoals de Grutto. De landschapsontwikkelingsvisie gaat uit van behoud en versterking van de openheid in de polders en versterking van het half open karakter van de stroomruggen.

Voor de Groene Driehoek gemeenten staat behoud en ontwikkeling van de streekeigen identiteit, verscheidenheid en beleving van het landschap voorop, onder de voorwaarde dat een groot deel van het gebied levensvatbaar blijft voor de landbouw en met name de veeteelt. Er is echter behoefte aan het inpassen van tal van niet-agrarische ontwikkelingen. Bij het vaststellen van nieuwe ontwikkelingsrichtingen moeten de bestaande kernkwaliteiten van het landschap in al haar facetten als basis en richtinggevend kader dienen voor ruimtelijke veranderingen. Zo is er in de visie aandacht besteed aan actuele thema's zoals de wateropgave, de cultuurhistorische structuren en elementen van het landschap, beeldkwaliteit van bebouwing, beplanting en dorpsranden, het recreatief medegebruik, functieveranderingen bij boerderijen, agrarisch natuurbeheer.

Hoofdlinten

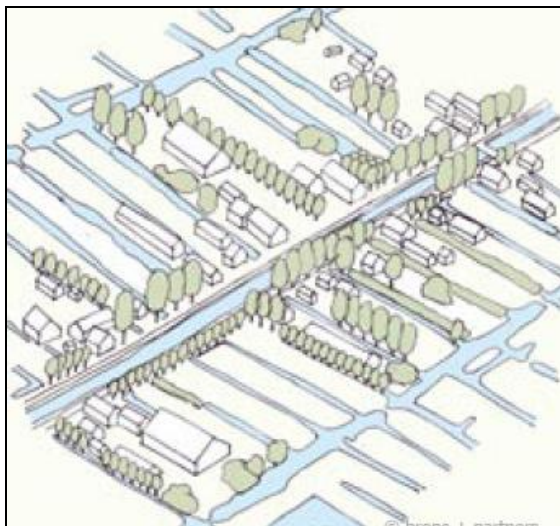
Een van de meest kenmerkende onderdelen van het landschap zijn de bebouwingslinten. Om het verschil tussen de linten aan te geven is een verschil gemaakt tussen dichtere hoofdlinten, opener nevenlinten en dijklinten. Het hoofdlint bestaat uit een wetering of riviertje met aan beide zijden een dichte bebouwing met erfbeplanting. Tussen de historische boerderijen, veelal langgevelboerderijen en een enkele krukboerderij, is in verschillende tijden nieuwe bebouwing geplaatst. De linten langs weteringen zijn recht. Tot de hoofdlinten behoort onder andere de lintbebouwing van Polsbroek-Polsbroekerdam-Benschop

Dubbelzijdig hoofdlint: Polsbroek - Benschop

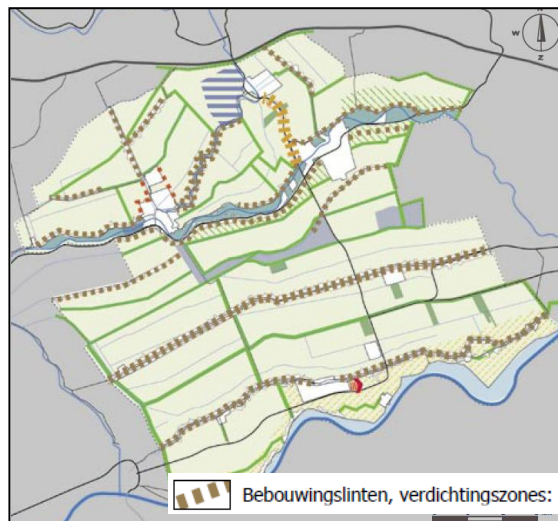
Het lint van Polsbroek en Benschop is minder dicht bebouwd als dat langs de Lopikerwetering en kent veel minder burgerwoningen. Het lint is breder van opzet, de erven zijn minder 'vertuind' en de bebouwing meer in verhouding tot elkaar. De oude boerderijen staan dicht op de weg met tussendoor vergezichten. Veel bedrijfsgebouwen zijn authentiek, zoals de vierkante hooimijten met drie palen die in het gebied voorkomen. De erfbeplanting loopt tot de weteringen aan de noord- en zuidzijde door, en aan de sloten tussen de erven staan knotbomen. Aan de weg liggen bushaltes en moeten fietssuggestiestroken de verkeersveiligheid vergroten. In Polsbroek ligt een fraaie kruising van waterlopen en recreatie routes. Over de wetering liggen bruggen voor autoverkeer en bruggen die enkel voor voetgangers geschikt zijn. (zie figuur 4).

Lokaal beleid

Het plangebied aan de Zuidzijdseweg 144-146 maakt onderdeel uit van lokaal beleid, waarin het op de bijbehorende plankaart is aangeduid als 'bebouwingslinten, verdichtingszones: besloten, kleinschalig, doorzichten naar openheid, behoud en versterken karakter, beeldcontinuïteit, ontwikkeling groene structuren' (figuur 5). Vestiging van nieuwe bedrijvigheid in het buitengebied is ongewenst. Als kwaliteit van het bebouwingslint wordt aangegeven dat sprake is van waardevolle aaneengesloten occupatieassen van de ontginningen. Ook in de toekomst dient bij functieveranderingen de bebouwing zich te concentreren in de linten of de dorpen. Bij veranderingen binnen de linten is behoud en versterking van de beeldkwaliteit belangrijk. Uitbreiding van agrarische erven of kleinschalige bedrijven dienen gepaard te gaan met inachtneming van randvoorwaarden van beeldkwaliteit en een erfinrichtingsplan. Ook functieveranderingen van agrarische bebouwing naar andere bestemmingen dienen te voldoen aan randvoorwaarden met betrekking tot beeldkwaliteit. De huidige opbouw van de linten is daarbij bepalend en het behoud van doorzichten op het achterliggende land.



Figuur 4: Dubbelzijdig hoofdlint Polsbroek - Benschop.



Figuur 5: Lokaal beleid.

Conclusie

De in dit bestemmingsplan openomen functiewijziging levert een bijdrage aan het behouden van tweezijdige bebouwingslinten met bijbehorende beeldkwaliteiten, beplantingen en doorzichten op het achterland, waarbij rekening is gehouden met de doelstellingen van het landschapsonwikkelingsplan.

2.3.2 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 voorlopige schetsplan is al om advies voorgelegd aan de welstandscommissie. De door de commissie gemaakte opmerkingen worden overgenomen.

Conclusie

De planontwikkeling past binnen de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving en zal voldoen aan het door de gemeente vastgestelde welstandsbeleid.

2.3.3 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.

Conclusie

De planontwikkeling levert een bijdrage aan het door de gemeente vastgestelde beleid op het gebied van Duurzaam Bouwen.

2.4 Conclusie

Onderhavig plan is in overeenstemming met de Nota Ruimte en de nieuwe Structuurvisie 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 beëindigd. Er zijn met deze ontwikkeling geen rijksbelangen gemoeid.

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 drie 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 aaneengebouwde woningen (vervangende nieuwbouw) en een vrijstaande woning 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 Ontstaansgeschiedenis¹

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 transportbedrijf.



Links aangrenzende woningen. Rechts de bestaande te vervangen woning.

¹ De tekst van dit hoofdstuk is afkomstig van Kennis Infrastructuur Cultuurhistorie (www.kich.nl).

3.3 Planbeschrijving

Het plangebied betreft de kadastrale percelen gemeente Lopik, sectie D, nrs. 785, 786 en 787 groot circa circa 2.600 m². In de aanwezige bedrijfsbebouwing is transportbedrijf Strien gevestigd. Het bestaande bedrijfspand met een oppervlakte van circa 910 m² wordt geamoveerd. Een omgevingsvergunning voor de activiteit slopen zal hiervoor worden aangevraagd.



Debedrijfshal gezien vanaf de Zuidzijdseweg.



De bouwvallige woningen 144 en 146.

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

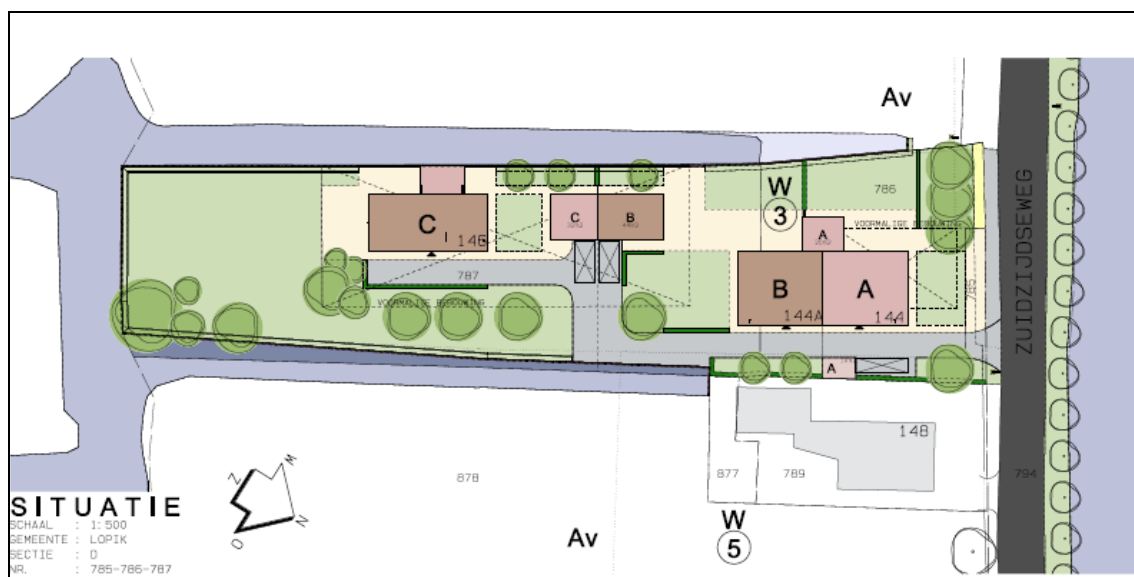
1. de bedrijfsgebouwen worden gesaneerd en de grond bouwrijp (ook milieutechnisch) en vervolgens woonrijp wordt gemaakt;
2. de drie woningen mogen een maximale inhoud van 600 m³ per woning hebben;
3. bij de herinrichting rekening wordt gehouden met het landschap, de natuur, de cultuurhistorie en de waterhuishouding;
4. 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;
5. de financiële noodzaak voor het oprichten van een extra woning is aangetoond;
6. een exploitatieovereenkomst wordt gesloten.

ad 4. Noodzaak compensatiewoning

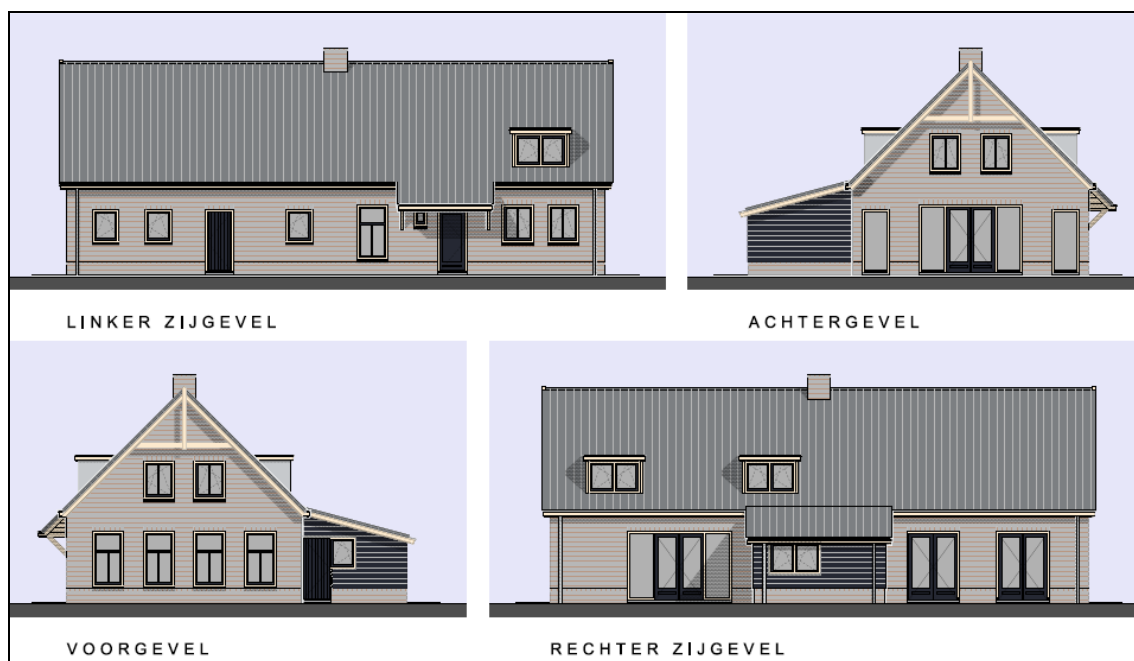
Initiatiefnemer kan de economische uitvoerbaarheid van het plan alleen garanderen wanneer naast de twee te vervangen woningen in het plangebied een derde woning achter het perceel aan de Zuidzijdseweg 144 kan worden gerealiseerd. Naast deze financiële argumenten zijn overigens ook de ruimtelijke gevolgen relevant, omdat de gemeente streeft naar het definitief uitplaatsen van milieuhinderlijke activiteiten uit het buitengebied. Voor de nieuw te bouwen kan grotendeels de ruimte-voor-ruimte-regeling worden ingezet, omdat circa 910 m² aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

Met inachtneming van deze randvoorwaarden en uitgangspunten is een schetsplan gemaakt. De nieuwbouw voorziet in twee aaneengesloten woningen (vervangende nieuwbouw) en één vrijstaande woning op het achterperceel. De woningen zijn zodanig ontworpen dat het geheel op een landschappelijke wijze inpasbaar is in het landschap. De woningen hebben een inhoud van elk 600 m³. De bouwhoogte van de voorste twee woningen wordt maximaal 8 meter, terwijl de goothoogte circa 3,5 meter bedraagt. De achterste woning krijgt een bouwhoogte van 7 meter, zodat er een onderscheid ontstaat tussen de aan de weg gelegen hoofdbebouwing en de daarachter gelegen vrijstaande woning. Het geheel wordt landschappelijk ingepast met inheemse beplanting.

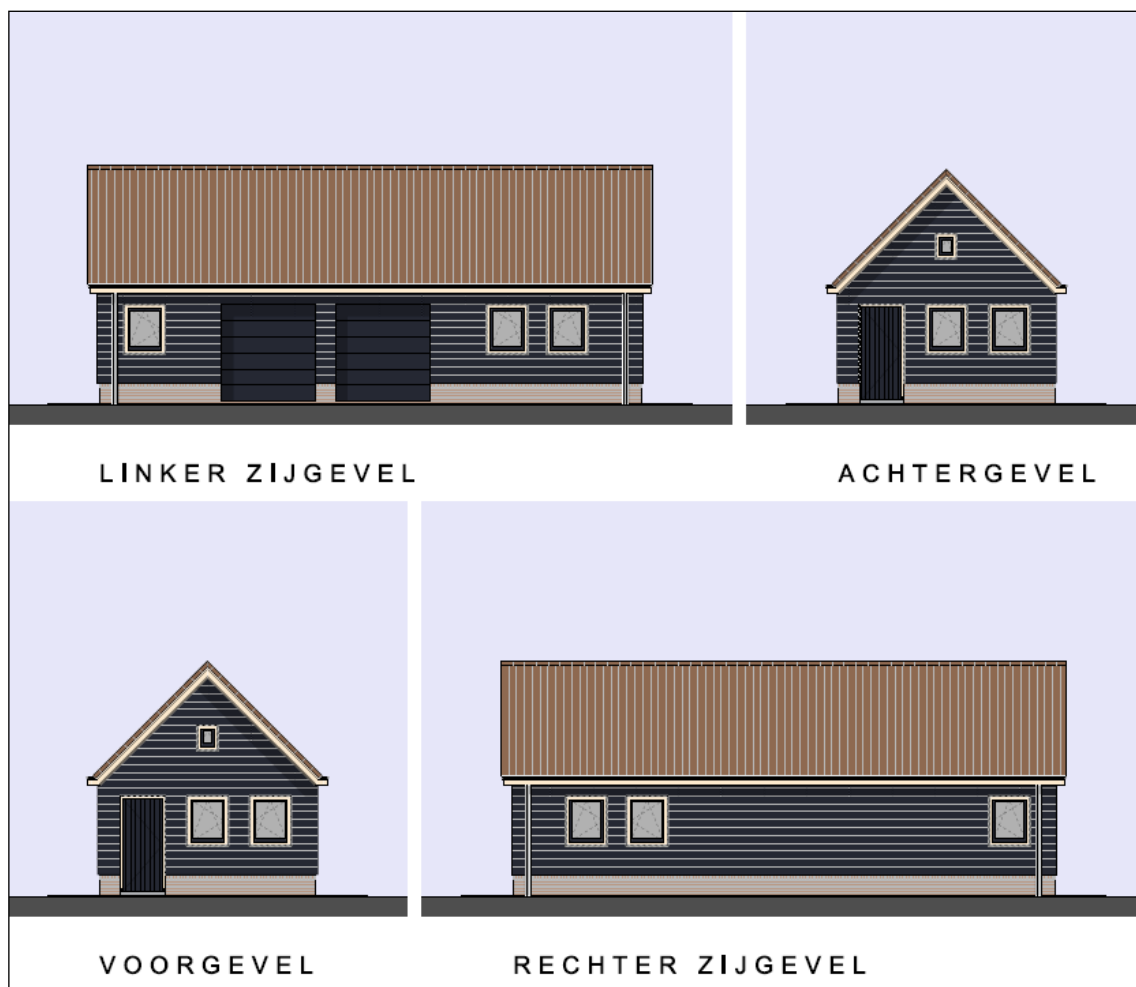
Tussen beide bouwvlakken van de woningen worden de vrijstaande bergingen gesitueerd. Deze worden geclusterd, zodat er geen versnipperde bebouwing aan bijgebouwen ontstaat en de openheid van het landschap wordt behouden. Zie verder de situatieschets en de afbeeldingen op de volgende bladzijden.



Figuur 6: Situatietekening nieuw.



Figuur 7: De aanzichten van de twee aaneengesloten woningen.



Figuur 8: de garage/ bergingen voor de drie woningen.



Figuur 9: Aanzichten van de vrijstaande woning.

3.4 Verkeer

Het plangebied is ontsloten via de Zuidzijdseweg. Dit is de doorgaande route tussen Polsbroek en Polsbroekerdam richting de N204 (Oudewater en A12) en N210 (richting A2). Vanuit verkeerskundig oogpunt is sanering van het transportbedrijf een goede ontwikkeling. De nieuwe functie Wonen is vanuit verkeerskundig oogpunt dan ook een verbetering.

Het plangebied zelf wordt via één inrit ontsloten vanaf de Zuidzijdseweg. De weg is ter plaatse een 60 km/uur zone en heeft een functie van wijkontsluiting. 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.

De percelen zijn 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 aaneengesloten woningen en de nieuwbouw van een vrijstaande woning op het perceel 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 en een daarbij passende nieuwbouwwoning wordt een bijdrage geleverd aan het herstel van de landschappelijke openheid en de typerende kavelstructuur. Dit kan nog worden versterkt door de sloot ten westen van het perceel door te trekken.

“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 drie woningen aan de Zuidzijdseweg 144 en 146 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 drie 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 drie 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 M.E.R., milieuzonering, geluid, bodem, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

4.1.1 M.E.R.

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Omdat dit project wordt genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2, stedelijk ontwikkelingsproject), maar de omvang onder de drempelwaarde van 2.000 woningen ligt, kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling, die onderdeel moet zijn van de toelichting van dit bestemmingsplan.

Algemeen

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage 1994. In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven.

Plan/besluit

In dit bestemmingsplan wordt het oprichten van drie woningen mogelijk gemaakt. Momenteel staan in het plangebied al twee aaneengesloten woningen met een transportbedrijf. Het bestemmingsplan maakt feitelijk alleen één extra woning toe ten koste van een bedrijfsgebouw, waar een transportbedrijf was gevestigd. De planontwikkeling zit qua omvang ruim onder de grens voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Zoals de hieronder beschreven milieuparagrafen en -onderzoeken aantonen heeft het bestemmingsplan ook om andere redenen dan de omvang (zoals bijvoorbeeld de aard van de ontwikkeling of een ligging nabij een gevoelig gebied) geen significante nadelige gevolgen voor het milieu.

Conclusie:

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig, en dus ook niet m.e.r.-plichtig.

4.1.2 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.

Het plangebied ligt aan een bebouwingslint met voornamelijk woningen. Verderop is in westelijke richting aan de Zuidzijdsneweg 142a een veehouderijbedrijf gevestigd. Voor dit bedrijf is het Besluit landbouw milieubeheer van toepassing (zie hierna). Aan de overzijde van de Benschopse Wetering (aan de Noordzijdsneweg) staan (vrijstaande) woningen. In de directe omgeving zijn geen overige milieubelastende activiteiten gevestigd. Gesteld kan worden dat sprake is van een rustig woongebied. In het plangebied zelf is nu nog een transportbedrijf gevestigd. Dit bedrijf beëindigt haar activiteiten. Ten zuiden van het plangebied ligt het veenweidegebied.



Het westelijk gelegen veehouderijbedrijf (links nog net de huidige woning zichtbaar)



Woningen aan de Noordzijdsneweg tegenover plangebied.

Wet geurhinder en veehouderij en Besluit landbouw milieubeheer

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij gelden er voor veehouderijbedrijven afstanden die in het kader van de milieuvergunningverlening moeten worden aangehouden tussen een veehouderij en woningen. Niet vergunningplichtige bedrijven dienen te voldoen aan het bepaalde in het Besluit landbouw milieubeheer. Voor een woning buiten de bebouwde kom tot een veehouderij geldt in beide gevallen een afstand van 50 meter. De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke orderingsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat. Tevens moet beoordeeld worden of het bedrijf niet onevenredig in zijn belangen wordt geschaad.

Besluit landbouw milieubeheer

Het Besluit landbouw milieubeheer (Blm) is van toepassing op o.a. melkrundveehouderijen, kleinschalige veehouderijen en opslagen van vaste mest. Het Blm bevat voorwaarden die bepalen of een inrichting wel of niet onder het Blm valt. Deze voorwaarden hebben onder andere betrekking op het aantal dieren, de afstand tot een kwetsbaar gebied, de afstand tot gevoelige objecten en de aard en capaciteit van stoffen die worden op- en overgeslagen. Indien niet aan de minimale afstanden wordt voldaan, is het bedrijf Wm-vergunningplichtig. De minimale afstanden zijn weergegeven in de navolgende tabel. Naast de in de tabel genoemde afstanden gelden minimale afstanden tot opslagen van mest, afgedragen gewassen en dergelijke.

Tabel 4.1 Minimale afstanden landbouwbedrijven

	inrichting waar landbouwhuisdieren worden gehouden	inrichting waar geen landbouwhuisdieren worden gehouden
minimumafstand tot objecten categorie I en II	100 m	50 m
minimumafstand tot objecten categorie III, IV en V	50 m	25 m

De indeling van de objecten is in tabel 4.2 weergegeven.

Tabel 4.2 indeling van objecten

Object categorie	omschrijving
I	1. bebouwde kom met stedelijk karakter; 2. ziekenhuis, sanatorium, en internaat; 3. objecten voor verblijfsrecreatie.
II	1. bebouwde kom of aaneengesloten woonbebouwing van beperkte omgeving in een overigens agrarische omgeving; 2. objecten voor dagrecreatie.
III	1. verspreid liggende niet-agrarische bebouwing die aan het betreffende buitengebied een overwegende woon- of recreatiefunctie verleent.
IV	1. woning behorend bij een agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij waar 50 of meer mestvarkeneenheden op grond van een vergunning aanwezig mogen zijn; 2. verspreid liggende niet-agrarische bebouwing.
V	1. woning, behorend bij een veehouderij waar 50 of meer mestvarkeneenheden op grond van een vergunning aanwezig mogen zijn.

Bij het toelaten van nieuwe gevoelige functies en de nieuwbouw of uitbreiding van agrarische bedrijven dient rekening te worden gehouden met (afstands)normen ten aanzien van landbouwbedrijven. Op grond hiervan dient een afstandnorm van 50 meter te worden aangehouden, omdat het plangebied onder de noemer III valt. Deze afstand wordt voor het westelijk gelegen veehouderijbedrijf aan de Zuidzijdsesweg 142a, ook na (toekomstige) uitbreidingsplannen van dit bedrijf, in acht genomen.

Geurgebiedsvisie gemeente Lopik

De gemeente Lopik heeft in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij een gebiedsgericht geurbeleid vastgesteld (november 2008). Met behulp van de inventarisaties, analyses en relaties in geurbeleving uit het onderliggende rapport is een overwogen besluit genomen om voor bepaalde gebieden af te wijken van de algemene wettelijke normen en afstanden.

Op basis van de Geurverordening wordt het mogelijk gemaakt om de vaste afstanden te verkleinen om gewenste ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Daarbij geldt binnen de bebouwde kom een minimale afstand van 50 meter vanaf de dichtstbijzijnde gevel van de stal. Buiten de bebouwde kom geldt een minimale afstand van 25 meter.

Voor onderhavige planontwikkeling heeft dit geen consequenties, omdat al kan worden voldaan aan de in de Wet geurhinder en veehouderij genoemde minimum afstandsnormen.

Conclusie

Met inachtneming van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat in deze situatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, omdat de minimale afstand tussen het veehouderijbedrijf en de drie nieuwe woningen in acht wordt genomen. Vanuit milieuzonering bestaan er geen bezwaren tegen deze planontwikkeling.

4.1.3 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 Noordzijdsesweg en de Zuidzijdsesweg. Op de Zuidzijdsesweg is ter plaatse de maximum snelheid 60 km/h. In verband hiermede is een akoestisch onderzoek nodig. Bij verandering van een bestemmingsplan moet er in principe worden getoetst aan de Wet geluidhinder.

In verband met het vorenstaande is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd door AV Consulting B.V. te Bergambacht (rapportnummer AV.0993w-2 van 18 juni 2012, bijlage 2). Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat ten gevolge van wegverkeerslawaaï de voorkeursgrenswaarde van 48 (dB) L_{den} voor alleen de voorste woning ten gevolge van genoemde weg wordt overschreden. De geluidsbelasting vanwege de weg ligt wel lager dan de maximaal toelaatbare hogere grenswaarde van 58 dB L_{den} voor vervangende nieuwbouw. Gelet hierop wordt de voorgevel (noordwestgevel) van voorste woning als "dove gevel" (zonder te openen delen) uitgevoerd, zodat geen hogere grenswaarde hoeft te worden aangevraagd. Daarmee is niet meer noodzakelijk dat er een geluidsluwe buitenruimte en een geluidsluwe gevel aanwezig zijn. De cumulatieve geluidsbelasting vanwege het wegverkeer ligt namelijk nergens op deze woning lager dan 48 dB.

Conclusie

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

4.1.4 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 verkennend bodemonderzoek overeenkomstig de richtlijnen van de NEN 5740 uitgevoerd door Linge Milieu B.V. te Geldermalsen (projectnr. 12-2109 van 18 juni 2012, bijlage 3). Uit de resultaten van dit onderzoek valt het volgende af te leiden.

De bodem van het perceel bestaat uit klei, overgaand in veen op gemiddeld 1.0 m-mv. De bovengrond van vrijwel het gehele terrein is puinhoudend. Visueel zijn nergens asbestverdacht materialen als plaatjes in of tussen het puin geconstateerd. De locatie van de voormalige ondergrondse tanks is zandig tot ongeveer 2.4 m-mv. Wat eventuele verontreiniging betreft is de bodem van het terrein als verdacht beschouwd door de voormalig tanks en het puin in de bovengrond.

Grond

In de puinhoudende bovengrond en enige (ongeroeerde) ondergrond van het terrein is lichte verontreiniging geconstateerd, bestaande uit enkele metalen en PAK. Deze verontreiniging wordt toegeschreven aan het puin in de bovengrond en de lange historie van het terrein en de omgeving.

Grondwater

In het grondwater zijn de metalen barium en koper verhoogd. Voor koper wordt de interventiewaarde overschreden. Barium kan worden beschouwd als verhoogde achtergrondwaarde, voor het koper is geen directe verklaring. De troebelheid van het grondwater kan een oorzaak zijn. Voorgesteld wordt de peilbuis te zijner tijd te herbemonsteren voor koper om het gehalte te verifiëren.

Olie

In vijf van de acht boringen op de voormalige tanklocatie is zintuiglijk olie waargenomen. Deze boringen staan ten oosten van en voor de woning. Het (relatief) sterkst was de oliereactie in de zandgrond van 1.9 tot 2.4 m-mv in boring 1. Deze grond is met 130 mg/kg ds licht verontreinigd. In een monster van de kleigrond aan de voorzijde van de woning, rond grondwaterniveau, is 140 mg/kg ds olie geconstateerd.

Het grondwater op deze locatie bevat 230 µg/l, vluchtige aromaten. Deze zijn niet verhoogd. Conclusie is dat er bij de sanering van de tankinstallatie en de bodemverontreiniging (uitgevoerd voor 2007) geen verontreiniging boven de tussenwaarde is achtergebleven.

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.

4.1.5 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).

In de wet zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet. In tabel 4.3 is een overzicht gegeven van de grenswaarden.

Tabel 4.3: Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer

Stof	Toetsing norm	Grenswaarden	geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)			
	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
Fijn stof (PM ₁₀)*			
	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 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).

De *Wet luchtkwaliteit* (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- de luchtkwaliteit tengevolge van de plannen (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen *niet in betekenende mate* (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% van de grenswaarde verstaan;
- het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Verder is er met deze wijziging een wettelijke basis voor een Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit opgesteld.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (afgekort NSL) is de kern van de Wet luchtkwaliteit. Doel van het NSL is:

- Negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- Mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren door tijdig aan de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit te voldoen.

Het NSL is een bundeling van de regionale actieprogramma's en de Rijksmaatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Het NSL bevat enerzijds maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren en anderzijds ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren. Het NSL brengt deze twee aspecten in evenwicht. 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 toename van de NO₂ en /of PM₁₀

jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ en/of PM₁₀). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

De AMvB en Regeling “niet in betekenende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekenende mate” moet worden beschouwd. Het betreft onder andere de onderstaande gevallen, waarbij een project als NIBM wordt beschouwd:

- *Woningbouw*: ≤ 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- *Kantoorlocaties*: ≤ 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- *Woningbouw en kantoorlocaties*: $0,0008 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000012 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 \leq 1,2$ bij één ontsluitingsweg en $0,0004 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000006 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 \leq 1,2$ bij één ontsluitingsweg.

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 blijven.

Tevens is in artikel 5 van het Besluit NIBM een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Project is NIBM

Het plan omvat de realisatie van drie woningen, waarvan twee vervangende nieuwbouw. Door de omvang van dit project is dit een project niet in betekenende 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 drie op te richten 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.

4.1.6 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

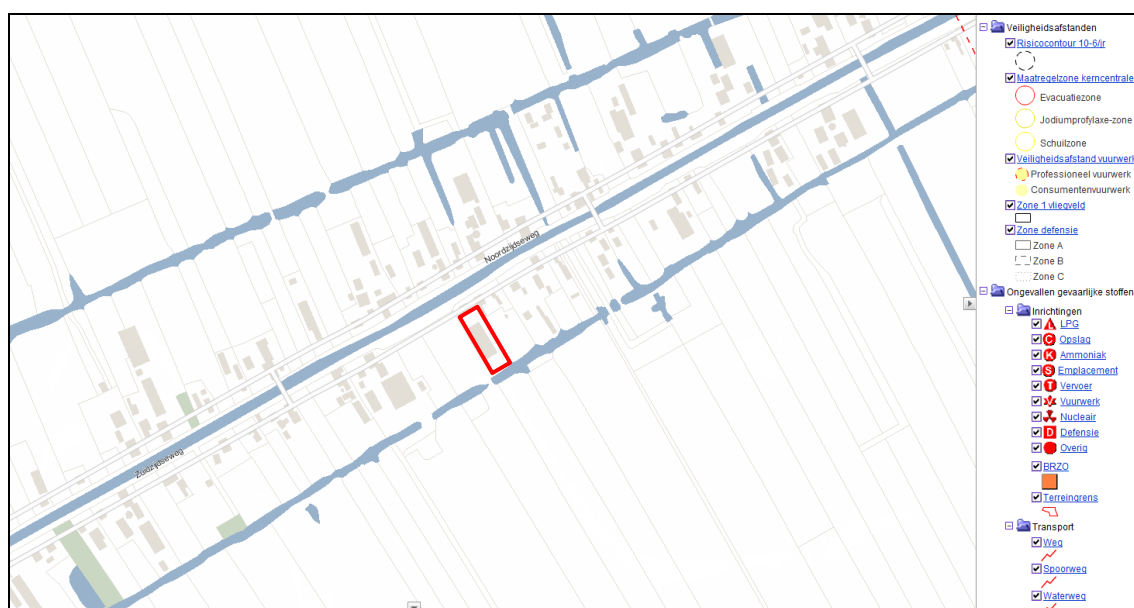
Voor zoneringsafstanden van hoogdruk gasleidingen geldt vanaf 1 januari 2011 de nieuwe AMvB Buisleidingen. Hierbij dient te worden uitgegaan van de risicoafstanden zoals aangegeven in de AMvB. Er ligt in de nabijheid van het plangebied geen hoge druk aardgasleiding waarvan de PR en/of GR contour reikt 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 10) zijn in de omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven en/of activiteiten vermeld.



Figuur 10: 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

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in onder meer de toelichting bij een bestemmingsplan. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

Europa

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KWR) van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

Rijk

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame veiligheid en zoetwatervoorziening.

Provincie

De watersystemen in stedelijk gebied zijn voornamelijk afgestemd op afvoer (bij regen) en aanvoer (in droge perioden) van water. Een dergelijk systeem bezit onvoldoende veerkracht om te kunnen inspelen op de toekomstige ontwikkelingen. Aandachtspunten bij het streven naar een veerkrachtige duurzame inrichting en beheer in zowel bestaand als nieuw stedelijk gebied zijn de realisering van extra open water, de afkoppeling van schoon verhard oppervlak van de riolering, de aanleg van een verbeterd gescheiden rioleringsstelsels, het saneren van vervuilingsbronnen, de realisering van een natuurvriendelijke oeverinrichting en een duurzamer gebruik van (leiding)water (duurzame waterketen).

Vanaf het begin van planvorming dient overleg gevoerd te worden tussen gemeente, waterbeheerders en andere betrokkenen. Doel van dit overleg is gezamenlijk de uitgangspunten

en wensen vanuit duurzame watersystemen en veiligheid te vertalen naar concrete gebiedsspecifieke ruimtelijke uitgangspunten. Hierbij geldt dat afwenteling moet worden voorkomen en dat de drietrapsstrategie “vasthouden, bergen en afvoeren” moet worden gehanteerd. Voor nieuw stedelijk gebied, dient rekening te worden gehouden met de eis voor het minimale wateroppervlak ten behoeve van de waterberging; dit moet 10% van het bruto stedelijk gebied worden (inclusief stadsrand).

Waterbeheerder

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 bouw mogelijkheden 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 grotendeels verhard (twee aaneengesloten woningen, een bedrijfsgebouw, alsmede de verharding voor het bedrijfsgebouw). In de nieuwe situatie worden alleen drie woningen gerealiseerd. De overige gronden zullen worden ingericht als tuin. Het verharde oppervlak wordt ten opzichte van de huidige situatie verminderd (zie hiervoor ook figuur 4, waarin de te slopen bebouwing en nieuwbouw is aangeduid). Hoewel hier geen watercompensatie nodig is, zal vanuit landschappelijke overwegingen de bestaande sloot tussen Zuidzijdseweg 142a en 144 naar voren worden doorgetrokken, zodat het oppervlaktewater in vierkante meters zal toenemen. De toename is in lichtblauw weergegeven in figuur 6. Voor het graven van oppervlaktewater zal initiatiefnemer tijdig een Watervergunning aanvragen bij het hoogheemraadschap.

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

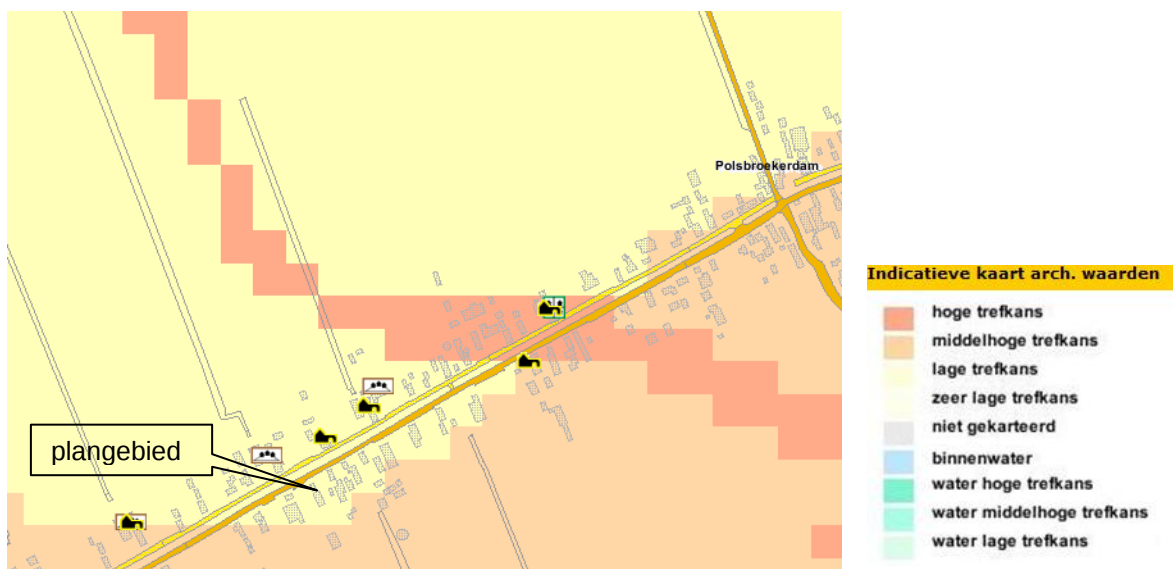
Archeologie

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 in het veenweidegebied ligt met een lage trefkans op archeologische sporen (figuur 11, Indicatieve Kaart Archeologische Waarden).



Figuur 11: Uitsnede kaart RACM (www.kich.nl).

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". 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 12 bevindt zich de bebouwing op de maatregelenkaart in categorie 3). In verband hiermede is er een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek naar archeologie uitgevoerd.



Figuur 12: gemeentelijke maatregelenkaart.

4.3.1 Bureauonderzoek archeologie

ADC ArcheoProjecten BV te Amersfoort heeft een bureauonderzoek naar archeologie uitgevoerd (rapport van 18 april 2012, rapportnummer 2995, bijlage 4). Uit de onderzoeksresultaten is het navolgende vastgesteld (overgenomen uit het rapport).

Op basis van het bureauonderzoek is afgeleid dat het plangebied deel uitmaakt van een ontginningslint. In de bovengrond en ondiepe ondergrond van het plangebied worden archeologische resten verwacht uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd in de vorm van ophogingspakketten en huisplaatsen. Deze resten kunnen (deels) verstoord zijn door bouwactiviteiten in de vorige eeuw en door het aanbrengen van een oppervlakteverharding. Omdat het plangebied zich ter hoogte van de Benschopse stroomgordel bevindt, worden daarnaast in de diepere ondergrond archeologische resten verwacht uit het Mesolithicum en Neolithicum vanaf ca. 2,5 m –mv.

ADC ArcheoProjecten adviseert om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling mits niet dieper dan 75 cm –mv wordt afgegraven (inclusief werkruimte bij nieuwbouw) en gebruik wordt gemaakt van een niet-verdringende heimethode zoals het uitboren van de heipalen. 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.

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. De twee bestaande aaneengesloten woningen verkeren in een zeer slechte bouwkundige toestand en zijn niet meer te herstellen. In de plaats hiervan worden nu drie woningen teruggebouwd, waarvan twee vervangende nieuwbouw. Voorts is sprake van een meer passende en lagere bebouwing met een minder bebouwd oppervlak.



Het veenweidelandschap van de Lopikerwaard, met links nog net zichtbaar het te slopen bedrijfsgebouw.

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.

4.4.1 Vleermuisonderzoek

Bij een bestemmingsplan c.q. nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. Dit bestemmingsplan behelst de sloop van bestaande bedrijfsbebouwing en twee woonhuizen om plaats te maken voor drie nieuwe woningen in de lintbebouwing van Polsbroek. De kans is aanwezig dat beschermde soorten, bijvoorbeeld vleermuizen, de bestaande bebouwing gebruikt als verblijfplaats. Nader ecologisch onderzoek zal moeten aantonen of beschermde soorten zich in dit gebouw bevindt en welke eventuele maatregelen getroffen moeten worden op grond van de flora- en faunawet ter bescherming van deze soorten. In verband hiermede heeft Watersnip Advies te Reeuwijk een verkennend vleermuisonderzoek uitgevoerd voor het onderhavige plangebied (rapport van maart 2012, projectnummer 12A005, bijlage 5). Op basis van een inventarisatie, literatuuronderzoek en een verkennend onderzoek kunnen de volgende conclusies en aanbevelingen worden getrokken (overgenomen uit het rapport):

- Uit het verkennend vleermuisonderzoek blijkt dat er mogelijk rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen voorkomen in de oude woonboerderij binnen het plangebied. Het water en de knotwilgen langs de Zuidzijdseweg en de opgaande begroeiing langs de sloot ten westen van het plangebied maken mogelijk onderdeel uit van vlieg- of migratieroutes van vleermuizen. Het beschutte stukje grasland achter het bestaande bedrijfsgebouw heeft mogelijk een functie als foerageergebied.
- Voor het verkrijgen van juridische zekerheid ten aanzien van het voorkomen van vleermuizen wordt geadviseerd in de periode april - oktober vervolgonderzoek te laten uitvoeren aan de hand van het Vleermuisprotocol van de Gegevensautoriteit Natuur.
- Indien zich in de bestaande woonboerderij rust- en verblijfplaatsen bevinden en deze door de voorgelopen plannen verloren gaan, zal mogelijk schade ontstaan aan de vleermuispopulatie. Vleermuizen vallen onder de strengst beschermde categorie (tabel 3 Flora- en faunawet en bijlage IV Habitatrichtlijn). Voor deze soorten wordt voor een ruimtelijke ingreep alleen ontheffing verleend op grond van een wettelijk belang uit de Habitatrichtlijn. Dit zijn:
 - bescherming van flora en fauna;
 - volksgezondheid of openbare veiligheid;
 - dwingende reden van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en voor het milieu wezenlijke gunstige effecten.

De voorgenomen plannen vallen hier niet onder. Er kan voor dit project daarom geen ontheffing verleend worden. Dit betekent dat het project alleen doorgang kan vinden indien schade aan de vleermuispopulatie(s) wordt voorkomen. Dit kan gerealiseerd worden door het verlies aan rust- en verblijfplaatsen in de toekomstige woningen te compenseren. Van belang is om de functionaliteit van het gebied als verblijfplaats van vleermuizen te waarborgen. Voorafgaand aan de werkzaamheden dienen daarom nieuwe (tijdelijke) verblijfplaatsen gecreëerd te worden waarmee de periode tussen de sloop van de bestaande woonboerderij en het gereedkomen van de vervangende verblijfsplaatsen in de nieuwe bebouwing kan worden overbrugd.

Om een gericht compensatieplan te kunnen opstellen, dient het aanvullend vleermuisonderzoek met name gericht te zijn op de aanwezigheid van rust- en verblijfplaatsen, het soort verblijfplaats (kraam-, zomer- of paarverblijf), de aanwezige soorten en aantallen vleermuizen.

- Foerageergebied is alleen beschermd indien het van groot belang is voor de functionaliteit van de verblijfplaatsen van de soorten, doordat er onvoldoende alternatieven aanwezig zijn. Dit is op deze locatie niet het geval. In de directe omgeving is voldoende alternatief foerageergebied aanwezig. Ditzelfde geldt voor de mogelijke vliegroute langs de opgaande begroeiing langs de sloot ten westen van het plangebied. Er zijn voldoende alternatieve vliegroutes naar de achterliggende polder. In dit geval zal de afname van het foerageergebied of het verdwijnen van de vliegroute geen nadelige gevolgen hebben voor de gunstige staat van instandhouding van vleermuizen.

Algemene zorgplicht

Voor alle planten- en diersoorten geldt de algemene zorgplicht die is opgenomen in artikel 2 van de Flora- en faunawet. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige

gevolgen voor flora en/of fauna kan hebben, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. Deze zorgplicht zal worden nagekomen.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de Flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan deze planontwikkeling wanneer aanvullend onderzoek wordt uitgevoerd ten behoeve van het opstellen van een compensatieplan. Deze aanbevelingen worden overgenomen.

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 zuiden 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 afwijking. Afwijking 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 bebouwingsmogelijkheden 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 heeft overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen ingebracht.

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. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden;
3. Gasunie;
4. Stedin.

De instanties als genoemd onder 1 en 2 hebben aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De instanties onder 3 en 4 hebben niet gereageerd. Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijlage 6 van de plantoelichting.

Bijlagen

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

1. Brief provincie Utrecht van 2 november 2011 inzake principeverzoek Zuidzijdseweg 144, Polsbroek.
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï van AV Consulting B.V. te Bergambacht van 18 juni 2012;
3. Verkennend bodemonderzoek van Linge Milieu B.V. te Geldermalsen, rapport van 18 juni 2012.
4. Archeologisch onderzoek; ADC ArcheoProjecten BV te Amersfoort van 18 april 2012.
5. Verkennend vleermuizenonderzoek; Watersnip Advies te Reeuwijk van maart 2012.

Voorts is de volgende bijlage toegevoegd:

6. Nota van beantwoording vooroverlegreacties Voorontwerpbestemmingsplan "Zuidzijdseweg 144-146" te Polsbroek.