



ADROMI GROEP

Adromi B.V.
Reeweg 146
3343 AP Hendrik-Ido-Ambacht

T 078 – 684 55 55
F 078 – 684 55 59

algemeen@adromi.nl
www.adromi.nl

K.v.K. 230.825.46 te Rotterdam
BTW: 8050.63.286.B.01
IBAN: NL75RABO0385477481

Ruimtelijke onderbouwing Korte Zandpad 13,
Uitweg
Gemeente Lopik

Projectnummer: mk/R201846/1801b
Datum: 7-12-2018
Auteur: M. Kollaard
Geaccordeerd: J. Wildschut

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Projectlocatie.....	4
1.3.	Geldend planologisch regime	5
1.4.	Leeswijzer	6
2.	Gebiedsbeschrijving	7
2.1.	Locatie algemeen	7
2.2.	Bestaande situatie	7
2.3.	Beoogde situatie.....	7
3.	Ruimtelijk beleidskader	10
3.1.	Rijksbeleid.....	10
3.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte & AMvB Ruimte.....	10
3.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	10
3.1.3.	Ladder van duurzame verstedelijking	11
3.2.	Provinciaal beleid: Utrecht	11
3.2.1.	Structuurvisie 2013-2028	11
3.2.2.	Ruimtelijke verordening	12
3.3.	Gemeentelijk beleid	14
3.3.1.	Toekomstvisie gemeente Lopik 2030: Ondernemend in de Lopikerwaard	14
3.3.2.	Beleidsnotitie 'Visie op de linten'	15
3.3.3.	Woonvisie Lopik 2018 – 2022: Ruimte met kwaliteit.....	16
4.	Archeologie.....	17
4.1.	Archeologie.....	17
4.2.	Cultuurhistorie.....	18
5.	Verkeerskundige aspecten	19
5.1.	Verkeer	19
5.2.	Parkeren	19
6.	Natuur.....	20
7.	Water.....	21
7.1.	Waterkoers 2016-2021.....	21
7.2.	Ruimtelijke ontwikkelingen	22
8.	Milieu.....	24

8.1.	Bedrijven- en milieuzonering	24
8.2.	Geluid	26
8.2.1.	Wegverkeerslawaaï	26
8.2.2.	Industrielawaaï	27
8.3.	Geurhinder	27
8.4.	Besluit milieueffectrapportage.....	28
8.5.	Bodem	29
8.6.	Luchtkwaliteit	29
8.7.	Externe veiligheid	29
8.7.1.	Algemeen.....	29
8.7.2.	Risicobronnen, kabels en leidingen en transportroutes	30
8.8.	Algehele conclusie milieu	31
9.	Uitvoerbaarheid	32
9.1.	Algemeen.....	32
9.2.	Planschade.....	32
	Bijlagen	33

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Deze onderbouwing heeft betrekking op een bouwplan voor een nieuwe woning op het perceel Korte Zandpad 13. Voor een deel van het (kadastrale) perceel geldt een woonbestemming. Het bouwvlak waar de woning mag worden opgericht is evenwel erg klein. Verder is dit bouwvlak strak tegen het naastgelegen woonperceel aangelegen aan de oostzijde van het perceel. Om die reden is het de bedoeling om de woning meer naar het westen toe te positioneren. Hiervoor is een afwijking van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk.

Voor de projectlocatie is in de huidige situatie sprake van een tweetal bestemmingsplannen. In het bestemmingsplan 'Uitweg' is voor de bestaande schuur een woonbestemming opgenomen. Het westelijke deel van het plangebied maakt onderdeel uit van bestemmingsplan 'Landelijk gebied' en voorziet in een agrarische bestemming.

Hierdoor valt de gewenste ontwikkeling buiten de mogelijkheden van het geldende juridisch-planologische kader. Onderhavig document heeft betrekking op de ruimtelijke onderbouwing behorend tot de omgevingsvergunning om de gewenste ontwikkeling in planologische zin mogelijk te maken.

Voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing is gebruik gemaakt van de door de opdrachtgever verstrekte informatie, foto's en kadastrale ondergronden. De in deze onderbouwing vermelde tekeningen, onderzoeksrapporten en overige documenten zijn als bijlage toegevoegd en kunnen als integraal onderdeel daarvan worden beschouwd.

1.2. Projectlocatie

Het projectgebied aan de Korte Zandpad 13 is gelegen aan de westelijke rand van het dorp Uitweg in de gemeente Lopik. Op het perceel is een schuur aanwezig. Het perceel bevindt zich aan de westzijde van de dorpskern. Het gebied ten oosten van het perceel betreft voornamelijk woonbebouwing met enige kleinschalige bedrijvigheid. Het gebied ten westen gaat geleidelijk over in het buitengebied.

Kenmerkend voor het gebied is de lintbebouwing langs de Enge IJssel, waaraan zich agrarische bedrijven vestigden. Deze lintbebouwing gaat ter plaatse over in de dorpskern van Uitweg. De Lopikerweg Oost aan de overzijde van de Enge IJssel vormt de belangrijkste ontsluitingsroute voor het dorp. Het omliggende gebied betreft hoofdzakelijk grasland.

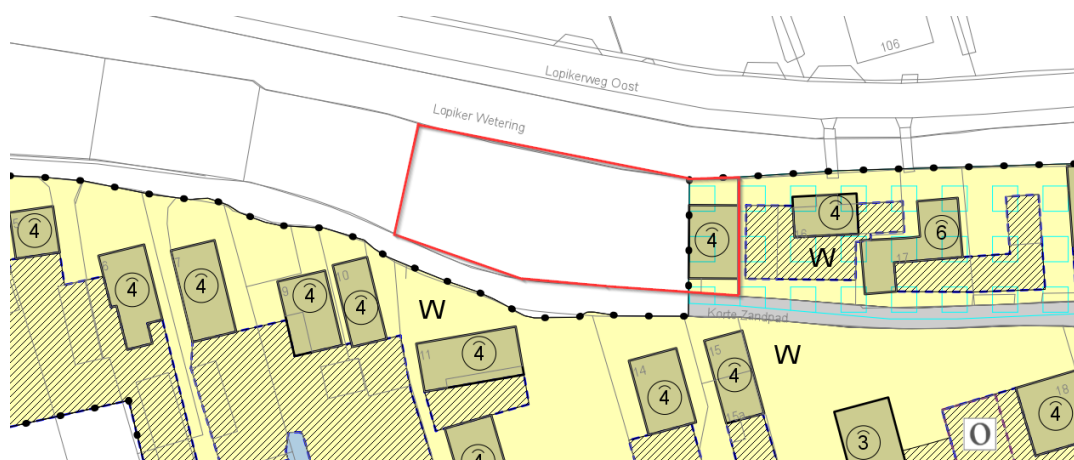
Onderstaand figuur geeft een indicatie van de ligging en begrenzing van de projectlocatie in de huidige situatie.



Figuur: Plangebied indicatief weergegeven met rode lijnen. (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl 2018, bewerkt)

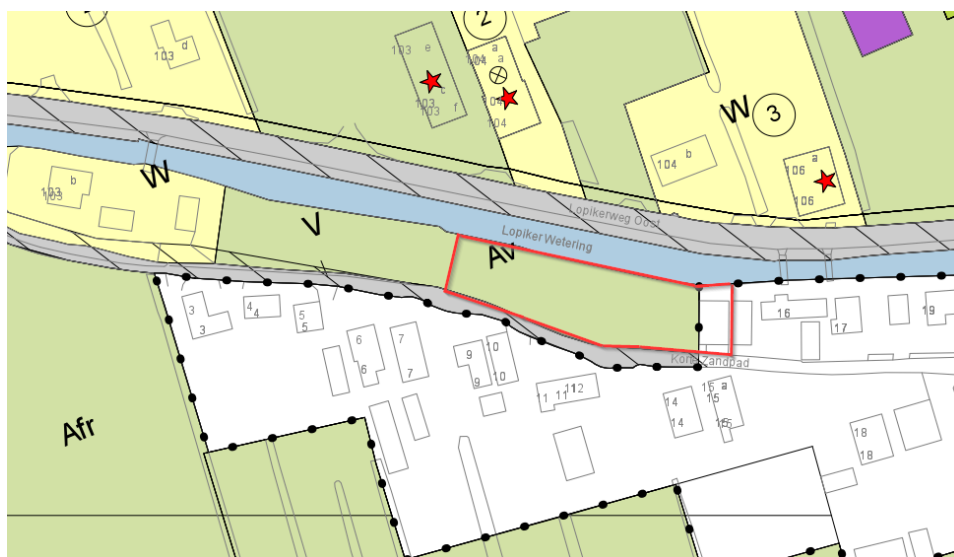
1.3. Geldend planologisch regime

Binnen het projectgebied is sprake van twee bestemmingsplannen. De oostzijde van het perceel ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Uitweg', vastgesteld door de gemeente Lopik op 23 september 2008. Op dit deel van het perceel geldt de bestemming 'Wonen' en is sprake van een bouwvlak. Deze gronden hebben tevens een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Op dit deel van het perceel is het schuurtje aanwezig.



Figuur: Uitsnede bestemmingsplan 'Uitweg'. (Bron: Gemeente Lopik).

Voor de westzijde van het perceel geldt het bestemmingsplan Landelijk gebied, waarvan laatstelijk de 2^e herziening op 28 juni 2010 is vastgesteld. Dit deel van het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'grondgebonden veehouderij'. Tevens is sprake van een aanduiding 'Primair agrarisch gebied, kleinschalig (zone 3)'.



Figuur: Uitsnede bestemmingsplan '2^e herziening Landelijk Gebied' (Bron: Gemeente Lopik)

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat voor het projectgebied, evenals voor de gehele provincie Utrecht, het voorbereidingsbesluit 'Geitenstop' vastgesteld op 11 juni 2018 van toepassing is. In het kader van onderhavige ontwikkeling is dit plan echter niet relevant.

De projectlocatie is gelegen in een gebied dat conform het gemeentelijk archeologiebeleid is aangeduid als gebied met een hoge archeologische verwachting.

1.4. Leeswijzer

Het eerste hoofdstuk is ingegaan op de aanleiding voor de ruimtelijke onderbouwing en de geldende bestemmingsplannen in het projectgebied. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande en toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op het geldende ruimtelijke beleid van rijk, provincie en gemeente. In hoofdstuk 4 tot en met 8 wordt aandacht besteed aan sectorale aspecten en milieuhinder. In hoofdstuk 9 komt uiteindelijk de uitvoerbaarheid van het plan aan bod.

2. Gebiedsbeschrijving

2.1. Locatie algemeen

De gemeente Lopik heeft een oppervlakte van circa 7.940 ha en is gelegen in het Groene Hart van Nederland, provincie Utrecht. De gemeente Lopik wordt over een lengte van ongeveer 18 kilometer aan de zuidzijde begrensd door de rivier de Lek, in het noorden door de kernen Montfoort en Oudewater, aan de oostkant door IJsselstein en aan de westkant door Schoonhoven.

De gemeente is ontstaan door het samenvoegen van Willige Langerak, Lopik en Jaarsveld in 1943 en de opheffing van de gemeenten Benschop, Polsbroek en Lopik in 1989. De gemeenten werden ondergebracht in de nieuwe, huidige gemeente Lopik. Lopik is qua grondoppervlak de grootste gemeente van de provincie Utrecht. Het projectgebied is gelegen in het dorp Uitweg, gelegen in het zuidoostelijke deel van de gemeente.

2.2. Bestaande situatie

Het projectgebied bevindt zich aan de westzijde van het dorp Uitweg. In de directe omgeving bevinden zich voornamelijk woningen. Het projectgebied wordt in het noorden begrensd door de watergang de Enge IJssel en de Lopikerweg Oost aan de overzijde van dit water. Het Korte Zandpad, een voor autoverkeer doodlopende weg, vormt de zuidgrens van het projectgebied. Op het belendende perceel aan de oostzijde is sprake van een woonhuis.

Met uitzondering van de reeds genoemde schuur zijn er geen gebouwen op het perceel aanwezig. Bedoelde schuur zal als onderdeel van onderhavige ontwikkeling worden gesloopt.



Figuur: bestaande situatie (Bron: website ruimtelijke plannen, 2018)

2.3. Beoogde situatie

In de gewenste situatie wordt de aanwezige schuur gesloopt. Er zal een nieuwe woning worden gebouwd op een locatie buiten het aanwezige bouwvlak, ten einde te voorkomen dat zeer kort op het buurperceel wordt gebouwd. De nieuwbouw zal op de beoogde locatie beter aansluiten op de

aanwezige bebouwingsstructuur. De nieuwe woning wordt toegesneden op mantelzorg en zal bestaan uit twee aparte wooneenheden, welke verbonden worden door een gezamenlijke hal en berging.

Aan de achterzijde van de woning, grenzend aan de watergang, wordt een gedeelde buitenruimte vormgegeven. Voor wat betreft parkeren zal hier op het eigen perceel in worden voorzien. Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de beoogde situatie.



Figuur: Impressie beoogde situatie. Zicht vanaf het noorden op de locatie (rechtsboven). Vooraanzicht vanaf het Korte Zandpad (onder). (Bron: Verstoep 2018).

Het ontwerp van de nieuwe woning sluit voor wat betreft volume en goot- en bouwhoogte goed aan bij de stedenbouwkundige structuur in de omgeving.

Door de woning op het westelijke deel van het perceel te plaatsen, wordt meer ruimte gecreëerd in de opzet van de bebouwing langs het Korte Zandpad. Deze ontclustering draagt bij aan een betere overgang tussen dorpskern en buitengebied. Ook sluit dit qua opzet beter aan bij der de bebouwing die aanwezig is aan de westrand van Uitweg.

3. Ruimtelijk beleidskader

3.1. Rijksbeleid

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte (AMvB Ruimte) wordt in de eerste paragraaf beschreven. Voor het provinciaal beleid wordt onder andere gebruik gemaakt van de provinciale structuurvisie.

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte & AMvB Ruimte

In het algemeen wordt het landelijk ruimtelijk beleidskader vertegenwoordigd door:

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna ook: Structuurvisie Ruimte);
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna ook: Barro).

In de Structuurvisie Ruimte staan de volgende drie hoofddoelen van het Rijk aangegeven:

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

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (ook wel AMvB Ruimte of Barro). Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke ruimtelijke onderbouwingen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. Het Barro is op 22 augustus 2011 vastgesteld. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:

- a) Rijksvaarwegen;
- b) Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- c) Kustfundament;
- d) Grote rivieren;
- e) Waddenzee en waddengebied;
- f) Defensie;
- g) Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- h) Elektriciteitsvoorziening;
- i) Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- j) Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur);
- k) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- l) IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- m) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;

n) Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Voor het voorliggende plan zijn geen van de in het Barro geregelde onderwerpen van toepassing. Hierbij wordt vermeld dat de locatie niet is gelegen in of nabij het Natuurnetwerk Nederland, noch maakt de locatie deel uit van een rijks erfgoed.

3.1.3. Ladder van duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is de ladder voor duurzame verstedelijking (ook wel duurzaamheidsladder) als motiveringseis opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De regeling is laatstelijk gewijzigd op 1 juli 2017. De duurzaamheidsladder ziet toe op een zorgvuldige afweging van iedere stedelijke ontwikkeling.

Zo moet de ontwikkeling voorzien in een behoefte. Als hiervan sprake is moet worden bezien in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Als blijkt dat dit geen mogelijkheid is, moet worden afgewogen of het gebied passend is ontsloten of als zodanig kan worden ontwikkeld.

Onderhavige ontwikkeling betreft herbouw van een woning. Qua omvang van die ontwikkeling is de ladder niet van toepassing, terwijl de behoefte aan deze woning ook als een gegeven mag worden beschouwd.

Bij de herontwikkeling wordt evenwel ook een klein perceelgedeelte betrokken met een agrarische bestemming. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening is dit gebied gemarkeerd als rood (verstedelijkt gebied), waardoor onderhavige ontwikkeling mogelijk is binnen de gestelde provinciale verstedelijkingskaders. Dit wordt nader beschreven in paragraaf 3.3.2.

3.2. Provinciaal beleid: Utrecht

3.2.1. Structuurvisie 2013-2028

Op 4 februari 2013 is de structuurvisie van de provincie Utrecht vastgesteld. Nadien is de structuurvisie (gedeeltelijk) herzien op 10 maart en 3 november 2014. Thans is de derde herziening (herijking) vastgesteld op 12 december 2016. De structuurvisie bevat het ruimtelijke beleid van de provincie voor het komende decennium. In het kader van onderhavige ontwikkeling is het van belang om het plan te bezien in het licht van deze structuurvisie en dan met name vanuit de kwaliteiten en kansen voor onderhavig plangebied.

In het ruimtelijke beleid van de provincie Utrecht heeft ruimtelijke kwaliteit een centrale plek. Volgens de provincie Utrecht heeft ruimtelijke kwaliteit betrekking op zowel het behoud van het bestaande als het creëren van nieuwe kwaliteit. De afweging of een ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit legt de provincie Utrecht bij de gemeenten. De provincie Utrecht heeft in haar beleid wel aangegeven welke aspecten vanuit provinciaal perspectief van belang worden geacht:

- behouden van bestaande kwaliteiten en het versterken ervan;
- samenhang en continuïteit herstellen, ontbrekende schakels toevoegen,
- versnipperde onderdelen samenvoegen;

- diversiteit vergroten;
- robuustheid vergroten;
- beleefbaar en toegankelijk maken.

De gehele gemeente Lopik is gelegen in het nationale Landschap het Groene Hart. Voor het Groene Hart wil de provincie Utrecht de volgende kernkwaliteiten behouden en versterken:

- openheid;
- (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.);
- landschappelijke diversiteit;
- rust en stilte.

Het Groene Hart ontleent zijn waarden en bestaansrecht mede aan het contrast met en belang voor de grote stedelijke agglomeraties er omheen. Economische dynamiek, infrastructuur, de interactie met het stedelijk gebied en de voor de bewoners van de grote steden zo belangrijke recreatiegebieden betekenen dat niet alleen rust, maar ook reuring van nature bij delen van het Groene Hart hoort. Het Utrechtse deel van het Groene Hart kent vaak eeuwenoude overgangen tussen landschappen. Bij ontwikkelingen in het landschap van het Groene Hart staat het versterken van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap centraal. Daarbij dienen de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut te worden om de contrasten tussen de verschillende typen landschap te behouden én te versterken. Enkel en alleen het accent leggen op rust en stilte doet geen recht aan het Groene Hart. Het waarborgen van rust vraagt ook het bieden van ruimte voor vormen van dynamiek.

Van oudsher kent het Utrechtse deel van het Groene Hart ook zones waar dynamiek de overhand heeft. Hier hebben oude economische dragers en transportassen - vooral rivieren en hun oevers – vaak moderne opvolgers gekregen, in de vorm van (rijks-)wegen, spoorlijnen en kanalen. Deze hebben op hun beurt weer nieuwe impulsen gegeven aan wonen en werken. Zonder die veranderingen wordt het landschap een museumstuk. Het is absoluut niet de bedoeling dat de Nationale en andere landschappen “op slot” gaan. Sterker nog om het landschap vitaal te houden zijn nieuwe ontwikkelingen juist vaak nodig en ze geven kansen om de kernkwaliteiten te verstevigen.

Een stuk van het westelijke gedeelte van het perceel is in de structuurvisie aangeduid als bodemdalingsgevoelig veengebied. Ontwikkelingen zijn gewenst als daarbij rekening wordt gehouden met de eigenschappen en karakteristieken van het gebied. De beoogde situatie zal geen invloed hebben op of tegenstrijdig zijn met het provinciale beleid.

3.2.2. Ruimtelijke verordening

Het college van Provinciale Staten van Utrecht heeft op 4 februari 2013 de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld, waarvoor een herijking op 12 december 2016 is vastgesteld. De Ruimtelijke Verordening is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van dit artikel kunnen Provinciale Staten regels stellen omtrent de inhoud, toelichting of onderbouwing van ruimtelijke onderbouwingen, omgevingsvergunningen en beheersverordeningen. Doel van de verordening is om provinciale ruimtelijke belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau.

Voor onderhavige ontwikkeling zijn onderstaande artikelen van belang.

Artikel 1.7 Cultuurhistorische hoofdstructuur

De locatie is gelegen in gebied wat in de cultuurhistorische hoofdstructuur gemarkeerd is als 'Agrarisch cultuurlandschap'. Conform artikel 1.7 lid 2 betekent dit dat een ruimtelijk besluit voor dergelijke gronden bestemmingen en regels bevat ter bescherming van de waarden van de hoofdstructuur, zoals genoemd in de bijlage Cultuurhistorie. In lid 3 van het artikel is vervat dat op de betreffende gronden geen nieuwe bestemmingen gerealiseerd mogen worden welke leiden tot een onevenredige aantasting van in het plangebied voorkomende waarden.

Aangezien de gewenste ontwikkeling betrekking heeft op het realiseren van een nieuwe woning in gebied wat reeds gemarkeerd is als stedelijk gebied, worden de in het gebied voorkomende waarden met betrekking tot de cultuurhistorische hoofdstructuur niet onevenredig aangetast. Daarnaast betreft de uitbreiding van de woning een relatief kleinschalige ingreep in het gebied.

Artikel 1.8 Landschap

Voor het Groene Hart heeft de provincie enkele kernkwaliteiten opgenomen welke behouden dienen te worden. Deze elementen zijn:

1. openheid;
2. (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.);
3. landschappelijke diversiteit;
4. rust & stilte.

Deze elementen zijn tevens opgenomen in de structuurvisie. In de bijlage 'Kernkwaliteiten Landschap' van de verordening wordt benadrukt dat bij ontwikkelingen in het Groene Hart de kernkwaliteiten van het landschap gerespecteerd en benut dienen te worden om de contrasten tussen de verschillende landschappen te behouden. Dit houdt in dat als vervat in artikel 1.8 lid 1, een ruimtelijk besluit voor dergelijke gronden toeziet op het opnemen van bestemming en regels ter bescherming van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, als genoemd in de bijlage Kernkwaliteiten landschap. Tevens zijn er conform lid 2, geen nieuwe bestemmingen en regels opgenomen die leiden tot een onevenredige aantasting van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, zodat deze behouden kunnen worden. Door het herbouwen van de woning aan het Korte Zandpad worden de kernkwaliteiten van het Groene Hart niet onevenredig aangetast. Hoewel de westelijke gevel van de woning wat verder naar het westen zal komen te liggen, blijft het karakter van de lintbebouwing in stand en is geen sprake van een onevenredige verstedelijking. Er is geen sprake van een toename van aantal wooneenheden en de nieuw bebouwing past in het landelijke ruimtelijke karakter van de omgeving.

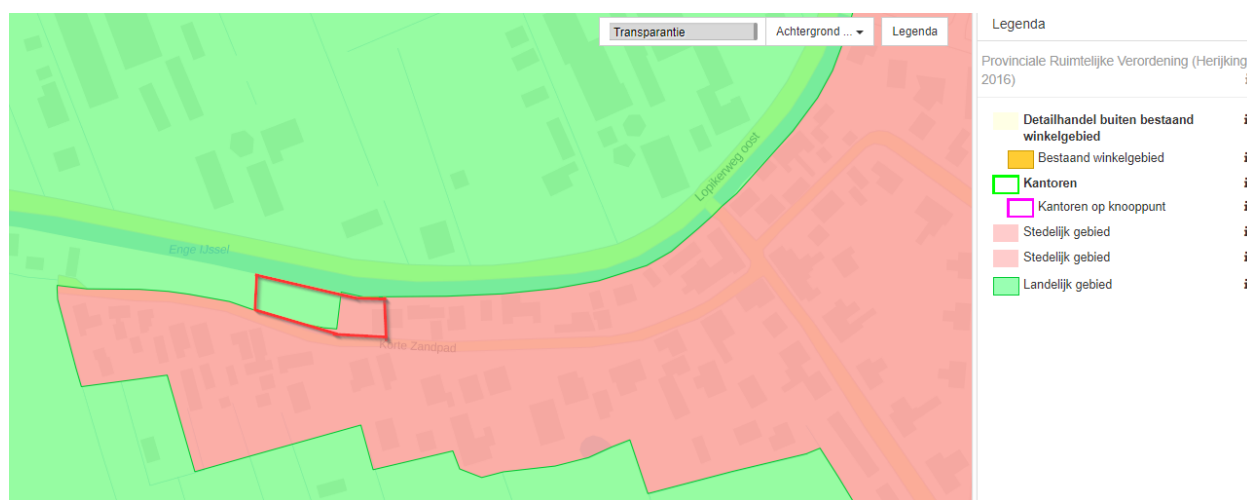
Artikel 3.2 Verstedelijkingsverbod landelijk gebied

Tenzij anders in de Provinciale Ruimtelijke Verordening is aangegeven, bevatten gebieden aangemerkt als 'landelijk gebied' geen bestemmingen en regels voor verstedelijking. Deze bepaling is opgenomen om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te behouden en grotere verspreiding van stedelijke functies te voorkomen. Op bepaalde voorwaarden zijn enkele uitzonderingen op het verbod mogelijk welke in de verordening zijn opgenomen.

Een groot deel van de agrarisch bestemde grond op het perceel is aangeduid als landelijk. Het stuk rondom de reeds aanwezige schuur is echter aangeduid als ‘stedelijk gebied’. De westzijde van de nieuw te bouwen woning zal komen te liggen op de grens tussen landelijk en stedelijk gebied, waardoor de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd zal worden.

De gronden gelegen in het bestemmingsplan ‘landelijk gebied’ zullen extensief als tuin bij de woning worden gebruikt. Dit is positief aangezien dit perceeldeel met een agrarische bestemming veel te klein is om nog een doelmatig agrarisch gebruik mogelijk te maken. Een extensief gebruik als tuin past in het kernrandzonebeleid van de provincie Utrecht. Van belang daarbij is dat op deze agrarisch bestemde gronden geen bijbehorende bouwwerken zullen mogen worden opgericht. Immers deze gronden kunnen niet worden beschouwd als ‘erf’ in de zin van bijlage 2 van het Besluit Omgevingsrecht (Bor). Eventuele bijgebouwen zullen enkel in de voor het perceel geldende woonbestemming mogen worden opgericht, dus aan de oostzijde van het perceel.

De gewenste ontwikkeling is derhalve niet in strijd met het verstedelijkingsverbod uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening.



Figuur: Uitsnede plangebied Provinciale Ruimtelijke Verordening.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Toekomstvisie gemeente Lopik 2030: Ondernemend in de Lopikerwaard

Op 1 februari 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Lopik de Toekomstvisie Lopik 2030 vastgesteld. In de toekomstvisie analyseert de gemeente haar sterke en zwakke punten en worden de gewenste ontwikkelingen schetst.

Een leefbare samenleving wordt bepaald door de inwoners zelf. Er wordt ruimte geboden aan ideeën en initiatieven uit de samenleving. Hierdoor ontstaat draagvlak en daadkracht voor realisering en instandhouding van veerkrachtige voorzieningen, verenigingen en vrijwilligersverbanden – de kern van elke sociaal betrokken gemeenschap. De gemeente Lopik stimuleert zelfredzaamheid, faciliteert initiatieven en navigeert binnen de kaders.

De voorzieningen staan in de gemeente Lopik onder druk vanwege demografische en financiële ontwikkelingen. De aanwezigheid en kwaliteit van voorzieningen zijn cruciaal voor een leefbare samenleving. Het in stand houden van het voorzieningenaanbod vergt creatieve oplossingen, waarbij

de hoofdrol niet langer per definitie bij de gemeente ligt. Meegroeien met de samenleving is daarom het uitgangspunt. Maar ook het inspelen op behoeften van de doelgroepen.

Extra aandacht gaat uit naar de jongeren en ouderen van de gemeente, zowel qua voorzieningen- als woningaanbod. Het tegemoetkomen aan de behoeften van deze doelgroepen is van belang voor een evenwichtige bevolkingssamenstelling en een vitale gemeenschap. Gezien het grote aantal 75-plussers (een verdubbeling in 2030 en nog een sterke groei in de jaren daarna) is een grotere vraag naar geschikte en betaalbare woningen voor deze doelgroep te verwachten.

Gezien het door de hogere overheden gevoerde beleid is een sterke groei van de woningvoorraad in de gemeente Lopik niet realistisch. Het uitgangspunt voor woningbouw is het bouwen voor de eigen bevolking en het bewaren van een evenwichtige bevolkingssamenstelling. Nieuwbouw is binnen de contouren mogelijk en dient strategisch te worden ingezet.

De gemeente Lopik beschrijft in de Toekomstvisie dat men actief keuzes wil maken om de bovenstaande ontwikkelingen te sturen. Dat kan bestaan uit het realiseren van woningbouw of het stimuleren van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid om de kern aantrekkelijk te houden. De insteek is dat de gemeente Lopik een agrarische gemeente met een traditionele samenleving is en blijft, met een levendige gemeenschap die zichtbaar is in de kernen.

De gewenste ontwikkeling op onderhavige locatie sluit aan op de toekomstvisie van de gemeente aangezien de ontwikkeling plaatsvindt binnen de bestaande stedelijke contouren. Bovendien draagt de vernieuwde uitstraling van de woning bij aan de ruimtelijke kwaliteit in het gebied en voorziet deze in woonruimte die past bij de eisen van de huidige tijd.

3.3.2. Beleidsnotitie 'Visie op de linten'

De gemeente heeft op 30 mei 2017 de beleidsnotitie 'Visie op de linten' vastgesteld. Enkel het realiseren van nieuwe woningen zorgt niet per definitie voor het behoud van vitale kernen, hetgeen een ambitie is voortvloeiend uit de Toekomstvisie Lopik 2030.

Bij het realiseren van een vitale leefomgeving gaat het ook om een sterke sociale structuur, een levendige gemeenschap en betrokken en actieve inwoners. Dit beperkt zich niet uitsluitend tot de kernen. Een groot deel van het leven in de gemeente speelt zich af in de linten van het landelijk gebied. Naast agrarische functies is wonen de meest voorkomende functie in dit gebied. Hoewel er terughoudendheid is geweest met betrekking tot nieuwe woningbouw, neemt het aantal woningen in het landelijk gebied wel toe vanwege de druk op de woningmarkt in stedelijke gebieden en de vervolgfunctie van woningbouw waar vaak voor gekozen wordt bij agrarische bedrijfsbeëindiging.

Dit zijn echter specifieke maatwerkoplossingen. De gemeente Lopik wijst voorlopig geen nieuwe grootschalige woningbouwlocaties in het landelijk gebied aan, maar staat wel open voor goede initiatieven vanuit de samenleving. Een leefbare samenleving wordt immers bepaald door de mensen zelf. De gemeente Lopik wil ruimte bieden aan ideeën en initiatieven uit de samenleving om de leefbaarheid te versterken.

De betreffende ontwikkeling ziet toe op het realiseren van herbouw van een woning in het bestaand stedelijk gebied. Deze ontwikkeling is in lijn met de visie op de linten van de gemeente.

3.3.3. Woonvisie Lopik 2018 – 2022: Ruimte met kwaliteit

Begin februari 2018 heeft de gemeente Lopik haar nieuwe woonvisie gepresenteerd waarin de concretisering van de doelstellingen van de gemeente is opgenomen op het gebied van wonen. Vanwege de druk op de woningmarkt in stedelijke gebieden, neemt de vraag naar woningen in de omliggende regio's toe. De gemeente Lopik merkt met name vanuit de Utrechtse stedelijke regio een groeiende vraag naar gezinswoningen in de gemeente.

Vanwege deze groeiende woningbehoefte heeft de gemeente besloten de woningvoorraad uit te breiden met nieuwbouwwoningen, waarbij het de bedoeling is om tot 2020 jaarlijks 25 extra woningen te bouwen. De verwachting is dat de vraag na 2020 weer iets afneemt, waardoor er in de periode 2020 – 2030 gemiddeld 10 nieuwe woningen per jaar toegevoegd zullen worden. Deze woningen worden evenredig verdeeld over de vier grootste kernen van de gemeente (Lopik, Benschop, Cabauw en Polsbroek).

Naast het uitbreiden van de woningvoorraad om de groeiende vraag naar woningen in de regio op te vangen, is een belangrijke ambitie van de gemeente Lopik voorzien in een divers aanbod op de woningmarkt. Dit houdt in dat er ook in de toekomst voor de verschillende bevolkingsgroepen een woning beschikbaar is. Door kleine aanpassingen in de woning kunnen ouderen bijvoorbeeld langer thuis blijven wonen, wat de druk op de (sociale) huurmarkt vermindert.

De gewenste ontwikkeling op het perceel aan het Korte Zandpad betreft een kleinschalige ontwikkeling op een bestaand woonperceel. Door de woning volledig te vernieuwen wordt voorzien in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voor de directe omgeving. Door de aanwezigheid van twee aparte leefruimten kan invulling worden gegeven aan mantelzorg. Hiermee is de beoogde ontwikkeling in lijn met de gemeentelijke woonvisie.

4. Archeologie

Bij een ruimtelijke onderbouwing dient gekeken te worden naar archeologische en cultuurhistorische aspecten welke eventueel aanwezig zijn op het betreffende perceel.

4.1. Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valletta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en geratificeerd. Op 1 september 2007 trad de Wet op de Archeologische monumentenzorg in werking. Bij onderbouwing als onderhavige, dient vanuit dit perspectief aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

De gemeente Lopik heeft in 2010 een beleidsnota Archeologie opgesteld¹ met diverse kaarten waarop de te verwachten archeologische waarden zijn weergegeven. Voor het betreffende gebied blijkt uit de waarden- en verwachtingenkaart dat aan het gebied een hoge archeologische verwachting is toegekend.



Figuur: Archeologische verwachtingenkaart gemeente Lopik. Plangebied indicatief met rode stip aangegeven.

Conform het gemeentelijk beleid betekent dit dat bij een ruimtelijke ontwikkeling archeologisch vooronderzoek plaats moet vinden, zodat vastgesteld kan worden of er sprake is van behoudenswaardige vindplaatsen. Voor dergelijke gronden geldt eveneens een onderzoeksverplichting wanneer het gebied waar sprake is van bodemingrepen groter is dan 200 m² en er bodemingrepen plaatsvinden dieper dan 50 cm.

De nieuwe gevel van de woning zal enkele meters verder naar het oosten komen te liggen, op onbebouwd gebied. Gelet op de geringe omvang van de ingreep wordt nader archeologisch onderzoek evenwel niet noodzakelijk geacht.

¹ Vestigia. Archeologiebeleid Gemeente Lopik, d.d. 23 september 2010

4.2. Cultuurhistorie

Als er gesproken wordt over cultuurhistorie in relatie tot ruimtelijke ordening wordt vaak een onderscheid gemaakt in historische geografie en historische bouwkunst. Historische geografie gaat over landschappelijke en stedenbouwkundige elementen en structuren zoals dijken, slotenpatronen, stratenpatronen en verkavelingen. Historische bouwkunst heeft betrekking op bebouwing en architectuur.

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie bevindt het projectgebied zich op gronden welke zich in de cultuurhistorische hoofdstructuur bevinden in de vorm van 'agrarisch cultuurlandschap'. De bijlage 'cultuurhistorie' van de Provinciale Ruimtelijke Verordening geeft een korte beschrijving van de Lopikerwaard als agrarisch cultuurlandschap, wat een van de grootste veenweidegebieden van Nederland is. Kenmerkend zijn de lange ontginningslinten en de dubbelzijdige lintbebouwing gelegen in het open polderlandschap.

De gewenste ontwikkeling betreft de nieuwbouw van een woning in gebied wat aangewezen is als stedelijk gebied. De nieuwe woning maakt onderdeel uit van het bestaande lint en heeft geen invloed op de aanwezige lijnelementen in het landschap. Voor de positionering en bouwstijl is aansluiting gezocht bij de voor de omgeving gangbare uitvoeringswijze. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling de aanwezige cultuurhistorische waarden in het gebied niet onevenredig aantast of verstoort.

5. Verkeerskundige aspecten

5.1. Verkeer

Toegang tot het Korte Zandpad wordt verkregen via de Uitweg en Lopikerweg Oost, welke beide rondom de kern van Uitweg gelegen zijn in een 30 km-zone. Buiten deze zone geldt voor de Lopikerweg Oost een snelheidslimiet van 60 km/uur.

Voor autoverkeer loopt het Korte Zandpad dood, waardoor deze enkel gebruikt wordt voor bestemmingsverkeer. Fiets- en bromverkeer kan vanaf het Korte Zandpad verder naar het westen richting Kortland. Daar er slechts sprake is van vervangende nieuwbouw van één woning, is er geen toename qua verkeersbewegingen en heeft de aanwezige wegenstructuur dan ook voldoende capaciteit om het perceel te ontsluiten. Bouwwerkzaamheden hebben slechts een tijdelijke invloed op de huidige verkeerssituatie en het aantal verkeersbewegingen.

5.2. Parkeren

Het Korte Zandpad is een smalle straat waarbij aan weerszijden woningen gelegen zijn. Gezien deze breedte van de straat en het gegeven dat de straat tevens gebruikt wordt door fietsverkeer, biedt het Korte Zandpad geen ruimte om langs de weg te parkeren.

Op het eigen perceel wordt voldoende ruimte beschikbaar gehouden voor het parkeren van minimaal drie motorvoertuigen. Op deze wijze is meer dan voldoende parkeerruimte aanwezig, ook voor eventueel bezoek. Verder is in de berging voorzien in stallingsruimte voor fietsen.

6. Natuur

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van toepassing. Deze wet beschermt de van nature in Nederland in het wild voorkomende planten en dieren. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In de Wet natuurbescherming is onder andere de Nederlandse implementatie van de Europese Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn opgenomen. Onderdeel van de wet is dat er beschermde gebieden worden aangewezen (netwerk van de zogenaamde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten) gericht op de bescherming van ongeveer 500 soorten in het wild voorkomende planten en dieren. Op provinciaal niveau hebben bepaalde natuurgebieden eveneens een beschermingsniveau toegewezen gekregen, in de vorm van Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Het projectgebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied of in een NNN-gebied. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied is gelegen op een afstand van circa 200 meter ten zuiden van het projectgebied. Dit gebied betreft een ecologische verbidingszone tussen de diverse natuurgebieden en sluit ook aan op het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Lek, circa 330 meter ten zuiden van het projectgebied. Circa 1,2 km ten westen van het perceel is een weidevogelkerngebied gelegen.

Onderhavige ontwikkeling ziet toe op het realiseren van een nieuwe woning. Gelet op de kleinschalige omvang van het bouwproject, leidt dit niet tot een toename van stikstofdepositie uit bronnen zoals stookinstallaties, verbrandingsmotoren van motorvoertuigen. Daarnaast hebben storende effecten van de sloop- en bouwwerkzaamheden een beperkte reikwijdte welke niet zullen reiken tot het natuurgebied.

Als onderdeel van de realisatie van de nieuwe woning wordt de aanwezige schuur gesloopt. In die context is een quick-scan uitgevoerd². Uit het onderzoek blijkt niet van de aanwezigheid van beschermde soorten. Wel vormt het perceel waarschijnlijk onderdeel van fourageergebied en zullen er tijdens de sloop en de voorbereiding van de nieuwbouw maatregelen moeten worden genomen vanuit de algemene zorgplicht. Het betreft hier algemene voorzorgsmaatregelen, zoals sloop buiten het broedseizoen en het beperken van de verlichting van de bouwplaats. Deze maatregelen kunnen in de gegeven omstandigheden als afdoende bescherming voor eventueel op het perceel en in de directe omgeving aanwezige ecologische waarden worden beschouwd.

² Bui-TeGewoon Groenprojecten, *QuickscanWet Natuurbescherming Korte zandpad 13 Lopik*, novemver 2018, publicatie 2018/63, bijlage 3



Figuur: Omliggende natuurgebieden, projectgebied indicatief met blauwe locatieaanduiding. Bron: Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie.

7. Water

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is verantwoordelijk voor schoon oppervlaktewater, veilige dijken en het waterpeil in het zuidelijke deel van de Provincie Utrecht en een klein deel van de Provincie Zuid-Holland. Onderhavige locatie ligt binnen het beheersgebied van dit waterschap.

7.1. Waterkoers 2016-2021

In de Waterkoers 2016-2021 beschrijft het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden de belangrijkste doelen en maatregelen die het waterschap de komende zes jaar wil bereiken en uitvoeren. In het plan staat hoe Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden zorgt voor een duurzaam, schoon en veilig watersysteem. In de Waterkoers zijn onder andere de maatregelen vastgelegd die voortkomen uit onder andere de Kaderrichtlijn Water, het nationale waterplan en het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 van de Provincie Utrecht.

Kenmerkend voor de nieuwe koers is de visie ‘Samen Doen’. De rol van een waterschap dat zelf alles bepaalt en betaalt wordt kleiner en er wordt meer ruimte gelaten voor initiatieven van derden. Het waterschap nodigt marktpartijen uit om met innovatieve ideeën te komen. Focus ligt ook op het omgaan met extremen door klimaatverandering, de transitie naar de circulaire economie en het vergroten van het waterbewustzijn van inwoners.

De watertoets heeft als doel te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. In het Handboek Watertoetsproces (2013) licht HDSR de te nemen stappen in de Watertoets toe en geeft het aan hoe de planontwikkelaar of gemeente rekening houdt met het watersysteem. Dit gebeurt aan de hand van een beleidskader en randvoorwaarden of eventuele consequenties. Onderscheid wordt gemaakt in de thema's: Waterveiligheid, schoon water, waterkwaliteit en ecologie, afvalwaterketen, voorkomen wateroverlast en –tekort, grondwater en beheer en onderhoud. Daarnaast worden een aantal specifieke thema's benoemd als groene daken en infiltratievoorzieningen.

De nieuwe 'ontwerp Keur 2018' van HDSR is gebaseerd op "ja mits" in plaats van "nee tenzij", waardoor meer ruimte gegeven kan worden aan nieuwe initiatieven waarbij het uitgangspunt is dat er sprake is van een verantwoordelijk watergebruik. De volgende algemene doelcriteria gelden voor alle activiteiten (op en rond oppervlaktewater, waterkeringen en voor het onttrekken of infiltreren van grondwater):

- Kwaliteit van oppervlaktewater moet in stand blijven en voor ecologie waar mogelijk verbeteren;
- De mogelijkheid voor maatschappelijk medegebruik moet in stand blijven;
- De veiligheid moet gewaarborgd blijven en schade aan waterstaatswerken en eigendommen van derden moet worden voorkomen;
- Taakuitoefening van het waterschap wordt niet belemmerd;
- Initiatiefnemer en/of uitvoerder is verantwoordelijk voor het in dezelfde of verbeterde toestand achterlaten van het werk en werkterrein.

Activiteiten bij oppervlaktewater mogen geen nadelige effecten hebben voor:

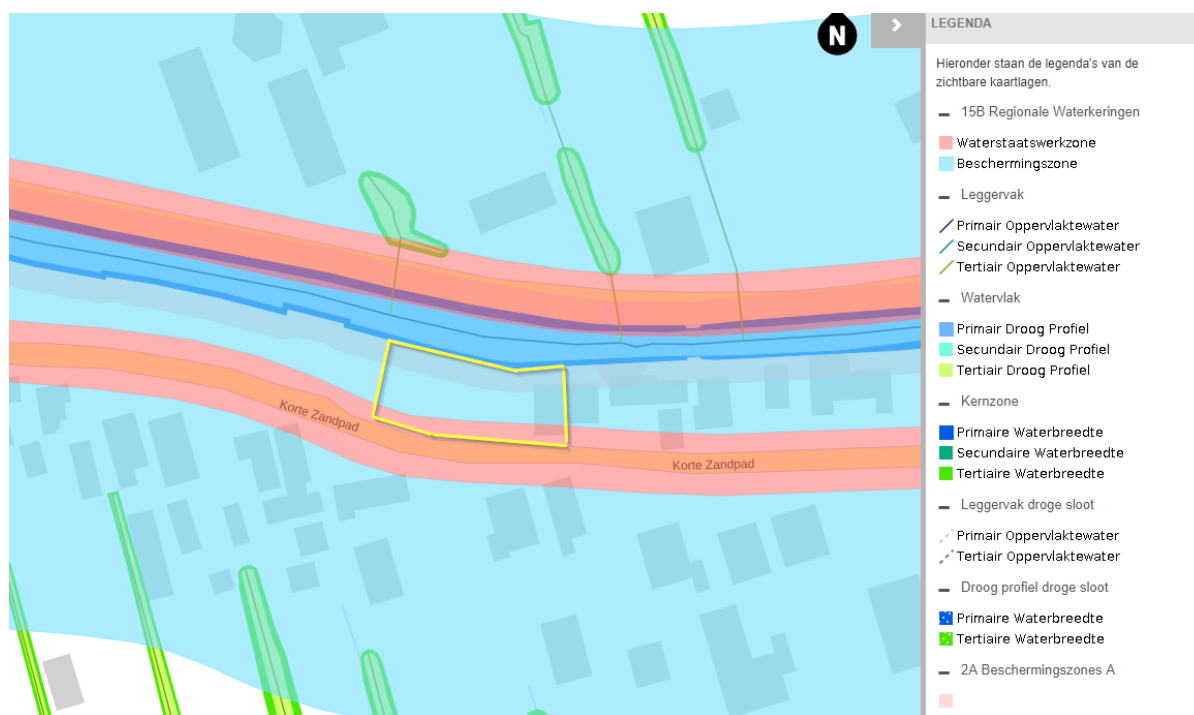
- De dimensionering van het watersysteem zoals vastgelegd in de legger;
- De goede werking van het watersysteem (doorvoercapaciteit of vastgestelde peilbeheer bij verschillende belastingen);
- Het kunnen uitvoeren van onderhoud en de bereikbaarheid;
- Toekomstige capaciteitsvergroting van het watersysteem.

Veel handelingen zijn toegestaan, waarbij de initiatiefnemer een zorgplicht heeft voor bovenstaande doelcriteria.

7.2. Ruimtelijke ontwikkelingen

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op water. Niet alleen bouwen nabij of op een waterkering, maar ook een toename van verhard oppervlak. Een ruimtelijke ontwikkeling moet minimaal voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kader van het watertoetsproces moeten de gemeente en het waterschap zoeken naar kansen om het watersysteem te verbeteren en duurzaam in te richten. Voor elke toename van verharding van meer dan 500 m² in stedelijk gebied en 1.000 m² in landelijk gebied is een Watervergunning nodig.

Het projectgebied is gelegen in de directe nabijheid van een regionale waterkering, waardoor de nieuwe woning zich in de beschermingszone van de waterkering bevindt. Onderstaand figuur geeft een illustratie van de aanwezige waterwegen en -werken in het gebied.



Figuur: Plangebied indicatief in geel aangegeven. (Bron: Ontwerp Keur 2018, HDSR).

Indien de bouwplannen zicht uitstrekken binnen deze zone dient een aanvullende toetsing aan de waterstaatkundige functies plaats te vinden en dient een deeltoestemming te worden verkregen.

Voor wat betreft het verhard oppervlak is met onderhavige ontwikkeling sprake van een geringe uitbreiding van het verharde oppervlak op het perceel. In de huidige situatie heeft de bebouwing een oppervlakte van circa 80 m² en is sprake van een verhard oppervlak van circa 20 m². De nieuw te bouwen woning met bijbehorende verharding heeft een oppervlakte van circa 300 m². Per saldo is sprake van 200 m² verharding welke wordt toegevoegd aan het gebied.

De drempelwaarde van 500 m² voor watercompensatie wordt dus niet overschreden. Er is dan ook geen noodzaak voor compenserende maatregelen.

8. Milieu

In dit hoofdstuk komen enkele milieuaspecten aan de orde, welke tevens aandacht behoeven in een ruimtelijke onderbouwing.

8.1. Bedrijven- en milieuzonering

Voor de inpassing van hindergevoelige functies zoals woningen nabij potentieel hinderlijke functies kan gebruik worden gemaakt van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (16 april 2009). In deze VNG brochure worden gangbare vormen van bedrijvigheid ingedeeld in (milieu)categorieën van bedrijfsactiviteiten, waarbij per activiteit wordt aangegeven met welke indicatieve afstanden rekening dient te worden gehouden voor wat betreft de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Daarnaast wordt een indicatie gegeven van de overige invloed die de activiteit kan hebben op de omgeving als het gaat om de aspecten verkeersaantrekkende werking, continu bedrijfsproces, visueel en gevolgen voor de luchtkwaliteit.

Het realiseren van een milieugevoelige functie buiten de betrokken afstanden is in principe acceptabel. Indien een milieugevoelige functie binnen een afstand moet worden gerealiseerd is maatwerk nodig waarbij gericht kwantitatief onderzoek noodzakelijk kan zijn om beter te kunnen beoordelen of sprake zal zijn van een ruimtelijk aanvaardbare situatie.

De normafstanden uit de VNG brochure zijn gebaseerd op de afstand van bedrijvigheid (terreingrens) tot een rustige woonwijk (gevel van een woning). In geval sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kan op grond van de VNG richtlijnen een kortere afstand worden aangehouden voor de aspecten geur en geluid. Onder 'gemengd gebied' wordt gebied verstaan, waar naast woningen ook winkels, horeca- en bedrijven aanwezig zijn (of zullen worden toegelaten). Gebieden die direct langs hoofdinfrastructuur liggen, worden ook tot dit omgevingstype gerekend vanwege de verhoogde geluidbelasting³.

Tot slot hanteert de VNG een afzonderlijke categorisering voor functiemenging. Een benadering op grond van deze categorisering kan worden gehanteerd in stads- en dorpscentra waar veel verschillende functies op korte afstand van elkaar aanwezig zijn, soms zelfs in hetzelfde gebouw.

In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van deze afstanden in relatie tot de categorisering.

³ Vereniging van Nederlandse Gemeenten, Bedrijven en milieuzonering, 16 april 2009, pagina 30 tekstvak bovenaan.

Milieucategorie	Normafstand rustige woonwijk	Normafstand gemengd gebied (alleen voor de aspecten geur en geluid)
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse agrarische bedrijven aanwezig, waarvan een aantal grondgebonden veehouderijen. Voor dergelijke bedrijven dient een richtafstand aan te worden gehouden voor het aspect geur van 100 meter (milieucategorie 3.2).

De stallen van de twee dichtstbijzijnde grondgebonden veehouderijen zijn gelegen op een afstand van circa 107 meter en 120 meter van de nieuw te bouwen woning. Hiermee liggen de bedrijven op een voldoende afstand.

Voor wat betreft de overige bedrijvigheid zijn de volgende functies relevant:

- Transportbedrijf (Kortland 2-12) (385 m²)

Een transportbedrijf in de vorm van een goederenwegvervoerbedrijf zonder schoonmaak van tanks en met een bedrijfsvloeroppervlak kleiner dan 1000 m², wordt in de VNG brochure ingedeeld in categorie 3.1. Het bestemmingsplan laat activiteiten tot milieucategorie 4.2 toe.

Aangezien het transportbedrijf gevestigd aan Kortland 2 – 12 een relatief klein transportbedrijf is, kan uit worden gegaan van beperkte milieubeasting. Daarnaast worden er geen gevaarlijke stoffen opgeslagen (zie paragraaf 8.7 met betrekking tot externe veiligheid).

Het bedrijf is gelegen op een afstand van 311 meter van het projectgebied. Uitgaande dat dit bedrijf ingedeeld kan worden in milieucategorie 3.2 is de afstand groot genoeg om geen hinder te ondervinden van de bedrijfsactiviteiten. Evenmin wordt het bedrijf belemmerd door de komst van de nieuw te bouwen woning, in dit geval zijn andere woningen die dichterbij gelegen zijn maatgevend.

- Opslagbedrijf (Lopikerweg Oost 106c) (420 m²)

Voor wat betreft het opslagbedrijf bevindt dit zich op circa 75 meter afstand ten noordoosten van de woning. In de VNG brochure staat een dergelijk bedrijf genoteerd als 'distributiecentra pak- en koelhuizen', ingedeeld in milieucategorie 3.1. De afstand voor een bedrijf in deze categorie bedraagt 50 meter. Aangezien bij het opslag bedrijf geen sprake is van koelhuizen en het enkel statische opslag en opslag van (agrarische) goederen betreft, kan (zoals ook opgenomen in het geldende bestemmingsplan) worden volstaan met een lagere milieucategorie.

De afstand tussen het bedrijf en de woning is voldoende om te kunnen concluderen dat er geen sprake is van (onevenredig veel) overlast van het bedrijf of belemmering van de bedrijfsvoering door

de aanwezigheid van de woning. Ook in dit geval zijn er diverse woningen gelegen tussen het bedrijf en de nieuw te bouwen woning aan het Korte Zandpad 13, welke derhalve maatgevend zijn.

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat voor onderhavige locatie een acceptabel woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

8.2. Geluid

8.2.1. Wegverkeerslawaaï

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met de geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï en industrielawaaï op de geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. De woning betreft een geluidgevoelig object.

In de Wet geluidhinder (artikel 74) zijn onder andere voor wegen binnen de bebouwde kom formele zones met betrekking tot geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaaï opgenomen. Wanneer sprake is van ligging binnen 200 meter van een weg met een of twee rijstroken en binnen 300 meter van een weg met drie of meer rijstroken. De Wet geluidhinder is niet van toepassing voor wegen waar een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur of minder. Dit is het geval op het Korte Zandpad. Ook omdat deze weg doodloopt en dus uitsluitend door een beperkte hoeveelheid bestemmingsverkeer wordt gebruikt, hoeft vanaf deze kant van het projectgebied geen significante blootstelling aan wegverkeerslawaaï verwacht te worden.

Op de Lopikerweg Oost geldt een snelheidslimiet van 60 km/uur totdat de bebouwde kom van Uitweg is bereikt. De overgang naar de bebouwde kom bevindt zich op circa 120 meter afstand van de woning. Daar de gevel van de nieuw te bouwen woning enkele meters verder richting het westen komt te liggen, is een nieuwe beoordeling van het wegverkeerslawaaï noodzakelijk. In het kader hiervan is akoestisch onderzoek uitgevoerd⁴ naar het wegverkeerslawaaï.

Dit onderzoek heeft aangetoond dat de geluidbelasting afkomstig van de Lopikerweg Oost 50 dB bedraagt. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. Conform de Wet geluidhinder kan onder bepaalde voorwaarden, door Burgemeester en Wethouders ontheffing worden verleend voor een hogere grenswaarde voor een nieuwe woning. Deze waarde betreft maximaal 63 dB in 'stedelijk gebied'. Deze voorwaarden stellen dat de geluidbelasting niet hoger mag zijn dan de maximaal toelaatbare gevelbelasting, in dit geval 63 dB (art 83 lid 2 van de Wgh). Ook moet de situatie passen in het gemeentelijk geluidsbeleid ten aanzien van hogere grenswaarden. De gemeente Lopik heeft geen eigen geluidsbeleid waaraan getoetst kan worden.

Voor de woning aan het Korte Zandpad wordt de maximaal toelaatbare hogere grenswaarde van 63 dB niet overschreden. Afwijken van de voorkeurswaarde tot de maximaal toegestane grenswaarde is enkel mogelijk indien maatregelen wegens overwegende bezwaren van financiële, stedenbouwkundige of verkeerskundige aard niet getroffen kunnen worden. Maatregelen als het vervangen van het wegdek door stil asfalt of het plaatsen van geluidschermen leiden tot disproportionele kosten en zijn ook vanuit het aspect landschap niet wenselijk.

⁴ Buijvoets Bouw- en geluidsadvies, Akoestisch onderzoek woning Korte Zandpad 13 Lopik, 7 november 2018. Bijlage 1.

Daar de Lopikerweg Oost ter hoogte van de nieuw te bouwen woning verandert in een 30 km/uur zone en zodoende geen wettelijke geluidszone heeft, kan geen hogere waarde worden aangevraagd. Wel zal geluidwerend materiaal aan te brengen in de gevel van de woning om de geluidbelasting te beperken. Aangezien de woning tenminste één geluidluwe gevel heeft (westzijde) kan geconcludeerd worden dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd in de woning.

8.2.2. Industrielawaai

Eén van de hinderaspecten die kan worden veroorzaakt door bedrijvigheid is Industrielawaai. Situaties waarbij geluidgevoelige functies en bedrijvigheid in de directe omgeving samenkomen, moeten worden beoordeeld. De nieuw te bouwen woning betreft een geluidgevoelig object, ten aanzien waarvan de geluidbelasting vanwege bedrijvigheid in de omgeving dient te worden beoordeeld.

Uitgaande van de aanwezige bedrijven in de omgeving als beschreven in paragraaf 8.1 kan geconcludeerd worden dat de afstand tot deze bedrijven voldoende is om geen (onevenredige) geluidhinder te ondervinden van de bedrijfsactiviteiten.

Tevens zijn diverse woningen dichterbij de betreffende bedrijven gesitueerd, welke op dit gebied maatgevend zijn. De ontwikkeling heeft dus geen nadelige effecten op de beschreven bedrijvigheid. Geconcludeerd kan worden dat voor wat betreft Industrielawaai, op onderhavige locatie een acceptabel woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

8.3. Geurhinder

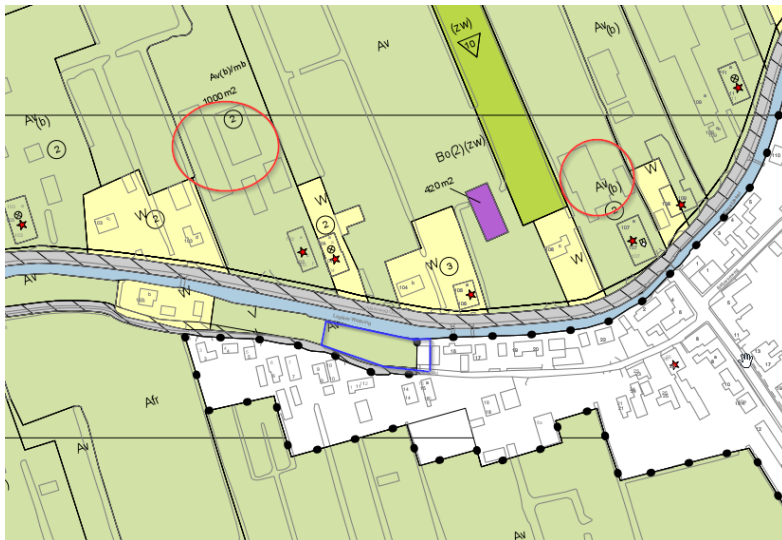
De Wet geurhinder en veehouderij vormt het toetsingskader voor de omgevingsvergunning milieu voor het aspect geurhinder met betrekking tot veehouderijen. Middels minimumafstanden en maximale waarden wordt gewaarborgd dat (geur)gevoelige objecten beschermd worden tegen onevenredige geurhinder. De wet biedt gemeenten de mogelijkheid een eigen geurbeleid op te stellen.

De gemeente Lopik heeft hier gebruik van gemaakt en in 2008 de Geurgebiedsvisie gemeente Lopik opgesteld waarin alle aanwezige veehouderijen zijn opgenomen. De gemeente Lopik heeft middels een onderzoek naar daadwerkelijke geurbelasting kleinere minimale afstanden vast kunnen stellen. Buiten de bebouwde kom dient de afstand tussen het bouwvlak van het bedrijf en het geurgevoelig object minimaal 25 meter te bedragen. Binnen de bebouwde kom is dit 50 meter.

De huidige schuur kan niet worden beschouwd als een geurgevoelig object. Dit omdat zich hier niet of slechts zeer beperkt mensen in zullen ophouden. De nieuwe woning betreft wel een geurgevoelig object. Gezien de ligging binnen de bebouwde kom is de maatgevende afstand 50 meter. In de directe omgeving van de woning bevinden de veehouderijen zich op een grotere afstand dan 50 meter, waarbij de relevante geuremissiepunten zich naar verwachting op nog grotere afstand zullen bevinden.

De dichtstbijzijnde bedrijven zijn weergegeven in onderstaand figuur. De relevante bouwvlakken van het bedrijf ten noordwesten van het projectgebied bevinden zich op een afstand van circa 107 meter. Voor het bedrijf gevestigd ten noordoosten van het projectgebied bedraagt deze afstand circa 120

meter. Deze afstand is voldoende om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woning te kunnen realiseren voor wat betreft het aspect geur. Evenmin ondervinden de bedrijven belemmeringen door de aanwezigheid van de woning, voor zover aan de orde zijn voor de bedrijven in de wijdere omgeving de bestaande woningen reeds maatgevend.



Figuur: Dichtstbijzijnde stallen indicatief aangegeven (rood) en projectgebied (blauw)

8.4. Besluit milieueffectrapportage

Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten dient te worden beoordeeld of voor de betreffende ontwikkeling een milieueffectrapportage nodig is. Het Besluit m.e.r. bevat verschillende onderdelen waarin criteria voor ontwikkelingen en activiteiten zijn opgenomen. Een belangrijk onderscheid wordt gemaakt tussen onderdeel C en D. Voor activiteiten die voldoen aan diverse criteria uit onderdeel C geldt een m.e.r.-plicht. In onderdeel D zijn activiteiten opgenomen waarvoor een beoordeling uitgevoerd moet worden om te bepalen of er voor de betreffende activiteiten een m.e.r.-plicht geldt.

De m.e.r.-beoordelingsplicht treedt in werking wanneer er sprake is van stedelijke ontwikkelingsprojecten als genoemd bijlage onder D categorie 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Dit heeft betrekking heeft op het aanleggen, wijzigen of uitbreiden van een stedelijk ontwikkelingsproject. Voor de in de bijlage onder D genoemde activiteiten is het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling verplicht.

Blijkens de considerans van de Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (hierna ook: de Richtlijn) zijn in het kader van een beoordeling van de milieueffecten van een bepaalde ontwikkeling met name de volgende aspecten relevant:

- Een hoog beschermingsniveau van het milieu en de menselijke gezondheid.
- Efficiënt gebruik van hulpbronnen, waaronder zo veel mogelijk beperking van het grondgebruik en beperking van het ruimtebeslag.
- Duurzame groei in de Unie waartoe de voorziene procedures moeten worden vereenvoudigd en moeten worden geharmoniseerd.
- Bescherming van biodiversiteit en ecosysteemdiensten, waaronder het mariene milieu.
- Het voorkomen en tegengaan van klimaatverandering, waaronder bescherming tegen de gevolgen van klimaatverandering.

- Preventie en beheersing van rampen en voorkomen van kwetsbaarheid bij rampen.

Het bevoegd gezag dient de directe en indirecte milieueffecten van een project volledig te beoordelen en af te wegen. Hiertoe moet het bevoegd gezag een analyse uitvoeren door de inhoud van de door de initiatiefnemer verstrekte informatie en de via raadplegingen ontvangen informatie te onderzoeken, alsmede in voorkomend geval de aanvullende informatie in overweging te nemen.

In de onderhavige situatie is sprake van nieuwbouw van een woning. Deze ontwikkeling is in de context van de in de m.e.r. richtlijn niet te beschouwen als project waarvoor een milieueffectrapportage dient te worden opgesteld. Voor het overige blijkt uit onderhavige onderbouwing dat de herbouw niet stuit op beperkingen vanuit een oogpunt van gezondheid en een goed woon- en leefklimaat.

8.5. Bodem

Verontreiniging in de bodem vormt een aspect dat moet worden beoordeeld in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Dit om zeker te stellen dat eventuele verontreinigingen in de bodem zich gelet op de geldende regelgeving en het staande beleid zich niet verzetten tegen het door onderhavige ruimtelijke onderbouwing beoogde gebruik.

Voor wat betreft de nieuw te bouwen woning bevindt deze zich op terrein wat reeds deels in gebruik is ten behoeve van en bestemd is voor bewoning. Aangezien de nieuwe woning een groter vloeroppervlak krijgt, komt een deel van de woning te liggen op onbebouwde grond. Derhalve is een bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel.

XXPM Bodemonderzoek.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de bodem ter plaatse geschikt <te maken> is voor de beoogde functie. De kwaliteit van de bodem verzet zich niet tegen het gebruik van de gronden voor de vervangende nieuwbouw van de woning en het gebruik hiervan.

8.6. Luchtkwaliteit

Buiten de aanwezige wegenstructuur zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen activiteiten welke de kwaliteit van de buitenlucht als beschreven in de titel 5.2 en bijlage 2 van de Wet milieubeheer significant beïnvloeden. Het onderhavige plan is zodanig kleinschalig dat hierop het Besluit niet in betekenende mate bijdragen van toepassing is.

Gelet op de bekende achtergrondwaarden is op dit punt hoe dan ook geen sprake van een locatie waar sprake is van een (dreigende) overschrijding van de luchtkwaliteitseisen. Als gevolg van dit plan zijn ruimtelijk significante effecten voor de lokale luchtkwaliteit dan ook uitgesloten.

8.7. Externe veiligheid

8.7.1. Algemeen

Doel van het externe veiligheidsbeleid is om de kans op overlijden van mensen in de omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen vrijkomen, binnen aanvaardbare grenzen te houden. Deze

risicobenadering kent een tweetal begrippen om het risiconiveau weer te geven, het plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats. Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op een bepaalde geografische plaats in de omgeving van een transportroute of industriële risicobron overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen op deze transportroute, er van uitgaande dat die persoon onbeschermd en permanent op die plaats aanwezig is. Anders gezegd, het plaatsgebonden risico is een rekenkundig begrip. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogenoeten risicocontour). Dergelijke contouren zijn van belang bij de beoordeling of een risicovolle activiteit of een risicovolle bestemming op een bepaalde plaats kan worden toegelaten. Voor het plaatsgebonden risico is door de rijksoverheid voor nieuwe situaties een grenswaarde vastgesteld van 10^{-6} per jaar.

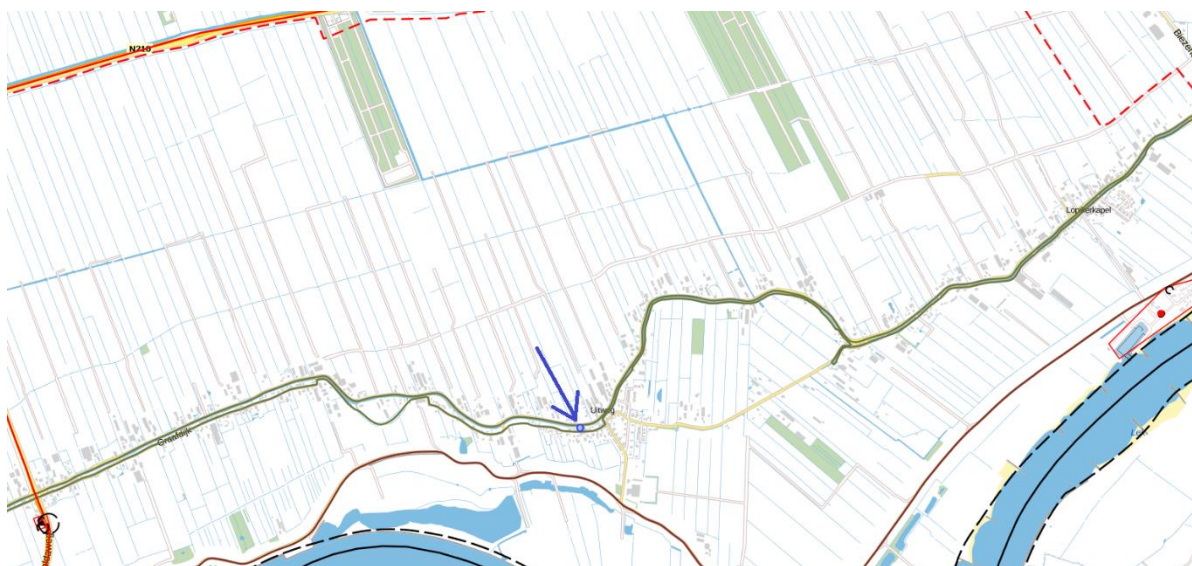
Het groepsrisico drukt de kans uit per jaar dat een groep mensen van minimale omvang overlijdt als direct gevolg van één ongeval op de transportroute of industriële risicobron waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Het groepsrisico is te beschouwen als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een incident. Dit risico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare.

Hoe meer personen per hectare in het schadegebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is. Het groepsrisico is in tegenstelling tot het plaatsgebondenrisico een oriënterende waarde.

8.7.2. Risicobronnen, kabels en leidingen en transportroutes

Uit raadpleging van de risicokaart is gebleken dat zich in de nabijheid van de planlocatie geen risicobronnen bevinden (zie volgende figuur).

De afstand van de meest nabij gelegen risicovolle inrichting bedraagt 1,9 kilometer tot het projectgebied. Dit betreft de buisleiding (defensieleiding) die ten noorden van het projectgebied gelegen is. Gezien de grote afstand vormt de aanwezigheid van deze buisleiding geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



Figuur: Projectgebied indicatief weergegeven met blauwe pijl. (Bron: risicokaart.nl, 2018)

Daarnaast is er ten westen van het projectgebied een BP tankstation aanwezig aan de M. A. Reinaldaweg 10, waarbij sprake is van een LPG-reservoir met een inhoud van 20m³. De afstand van de nieuw te bouwen woning tot de veiligheidscontouren van dit reservoir bedraagt 2,3 kilometer. Ten oosten van het projectgebied is een tank met vloeibaar gas (propaan) gelegen. Deze heeft een inhoud van 8000 liter en ligt op een afstand van circa 2,5 kilometer van het Korte Zandpad 13. Verder ligt ten zuiden van het plangebied op circa 620 meter de Lek welke is aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Op basis van de gegevens zoals voorhanden uit de rapportage Basisnet Water (d.d. oktober 2009) kan geconcludeerd worden dat het plangebied niet binnen de invloedssfeer van deze transportroute is gelegen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat.

8.8. Algehele conclusie milieu

Ten aanzien van milieu, zoals in dit hoofdstuk behandeld, zijn er op het gebied van geluid, geurhinder, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit en externe veiligheid geen aspecten die onderhavig plan in de weg staan.

9. Uitvoerbaarheid

9.1. Algemeen

Het onderhavige plan heeft betrekking op gronden welke in eigendom zijn van de initiatiefnemer. De uitvoering komt dan ook niet ten laste van de publieke middelen. Vanuit dit oogpunt gezien wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht.

9.2. Planschade

Een ander aspect dat in het kader van de economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld, is de vraag of er aanleiding bestaat voor omwonenden om vergoeding te vragen van schade die volgens artikel 6.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet voor hun rekening dient te blijven. Bij de beoordeling van verzoeken om schadevergoeding ex artikel 6.1 Wro is het van belang om te bezien of er sprake is van een wijziging van een planologisch regime, waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie is komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden.

Plannen die worden gerealiseerd door toepassing te geven aan artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening of artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moeten worden vergeleken met het thans geldende planologische regime. Niet de feitelijke situatie is daarbij van belang, maar wat op grond van het geldende ruimtelijke onderbouwing maximaal kan worden gerealiseerd. Dit ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden of dat verwezenlijking voor de hand heeft gelegen, bijvoorbeeld gezien privaatrechtelijke verhoudingen. Zo er sprake is van nadelige planologische mutatie, dan kan de daaruit mogelijk voortvloeiende schade per peildatum, in casu het moment van het in werking treden van de vergunning, worden vastgesteld. Aansluitend moet worden beoordeeld of de schade redelijkerwijs geheel of gedeeltelijk ten laste van eventuele aanvragers om planschadevergoeding behoort te blijven.

Eventuele planschade voortvloeiend uit de realisering van onderhavig plan, is door middel van het sluiten van een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer van het plan afgedekt.

Bijlagen

Bijlage 1 – Akoestisch rapport

Bijlage 2 – Bodemonderzoek

Bijlage 3 – Quicksan Flora en Fauna