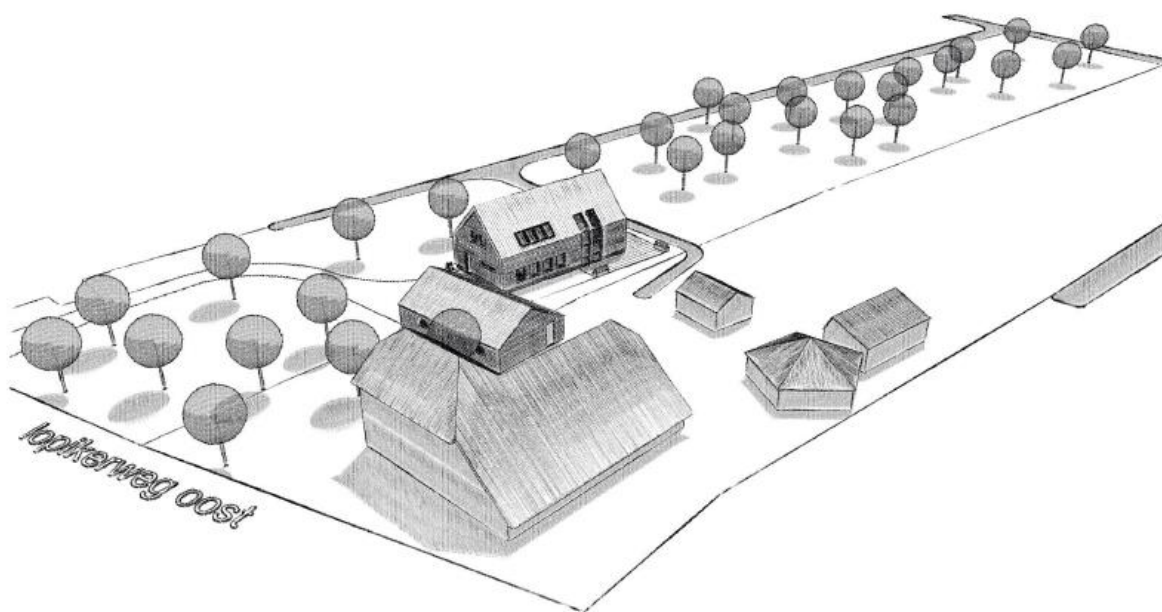


Bestemmingsplan

Lopikerweg Oost 197e

Toelichting & Regels



Voorlopig Ontwerp woning

Lopikerweg Oost te Lopikerkapel

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding en korte planbeschrijving	6
1.2	Begrenzing plangebied	6
1.3	Geldende bestemmingsplannen	8
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	10
2.1	Ontstaansgeschiedenis	10
2.2	Bestaande situatie	11
Hoofdstuk 3	Toelichting op plan	13
3.1	Beoogde situatie	13
3.2	Stedenbouwkundige karakteristiek	14
3.3	Functionele karakteristiek	14
3.4	Groen en water	14
3.5	Beeldkwaliteit	14
Hoofdstuk 4	Beleidskader en programma	16
4.1	Rijksbeleid	16
4.2	Provinciaal beleid	17
4.3	Gemeentelijk beleid	19
4.4	Conclusie	21
Hoofdstuk 5	Milieuaspecten	22
5.1	Bedrijven en milieuzonering	22
5.2	Bodem	22
5.3	Externe veiligheid	23
5.4	Geurhinder: agrarisch	23
5.5	Luchtkwaliteit	26
5.6	Verkeer en parkeren	27
5.7	Water	27
5.8	Geluid (Weg-, spoor- en industrielawaai)	27
5.9	Archeologie en cultuurhistorie	28
5.10	Flora en Fauna	29
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	30
Hoofdstuk 7	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
7.1	Inspraak	31
7.2	Vooroverleg	31

REGELS

VERBEELDING

BIJLAGEN

Bijlage 1: Landschappelijke inpassing; randvoorwaarden ruimtelijke kwaliteit

TOELICHTING

Bestemmingsplan
Lopikerweg Oost 197e

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en korte planbeschrijving

Tussen Lopikerweg Oost 195 en 197 ligt één kavel in het lint dat niet zelfstandig is bebouwd. De kavel is genummerd 195E. Er staan agrarische opstallen die behoorden bij de historische boerderij op nummer 197. Inmiddels is het een zelfstandig kavel. De initiatiefnemer wil de bestaande stallen slopen en vervangen door een woning op het perceel. Een bestaande schuur op het kavel is thans in gebruik voor beide percelen (huisnummers 195 en 197). Deze schuur zal deels worden gesloopt en deels worden herbouwd.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied omvat het kadastrale kavel, sectie F perceel 1150 en 1553. Dit kavel heeft reeds een woonbestemming, maar geen bebouwingsvlak.

Kadastrale kaart

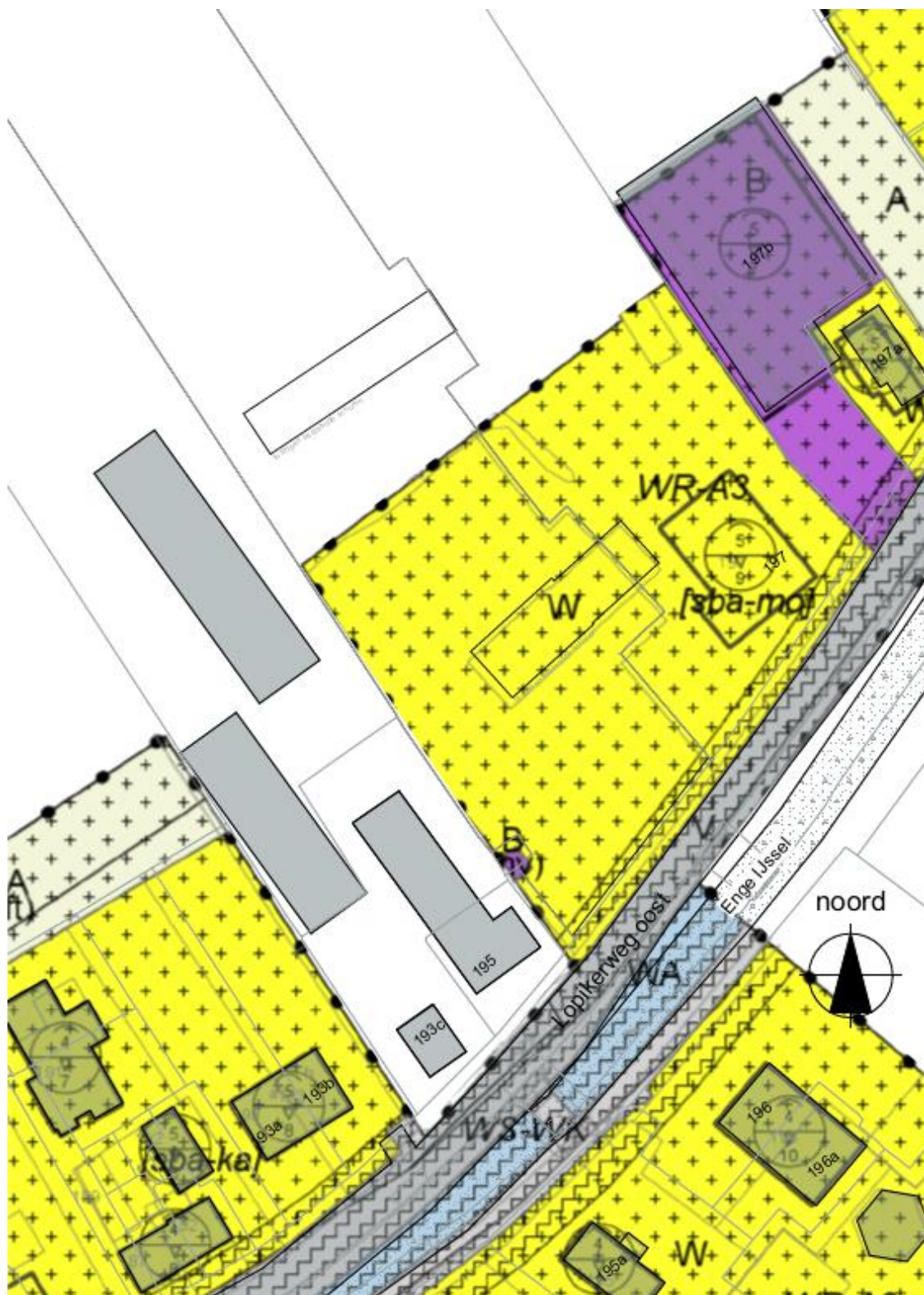
Uw referentie: 1370673_1



Figuur 1: Kadastrale kaart perceel F1550 en F1553

1.3 Geldende bestemmingsplannen

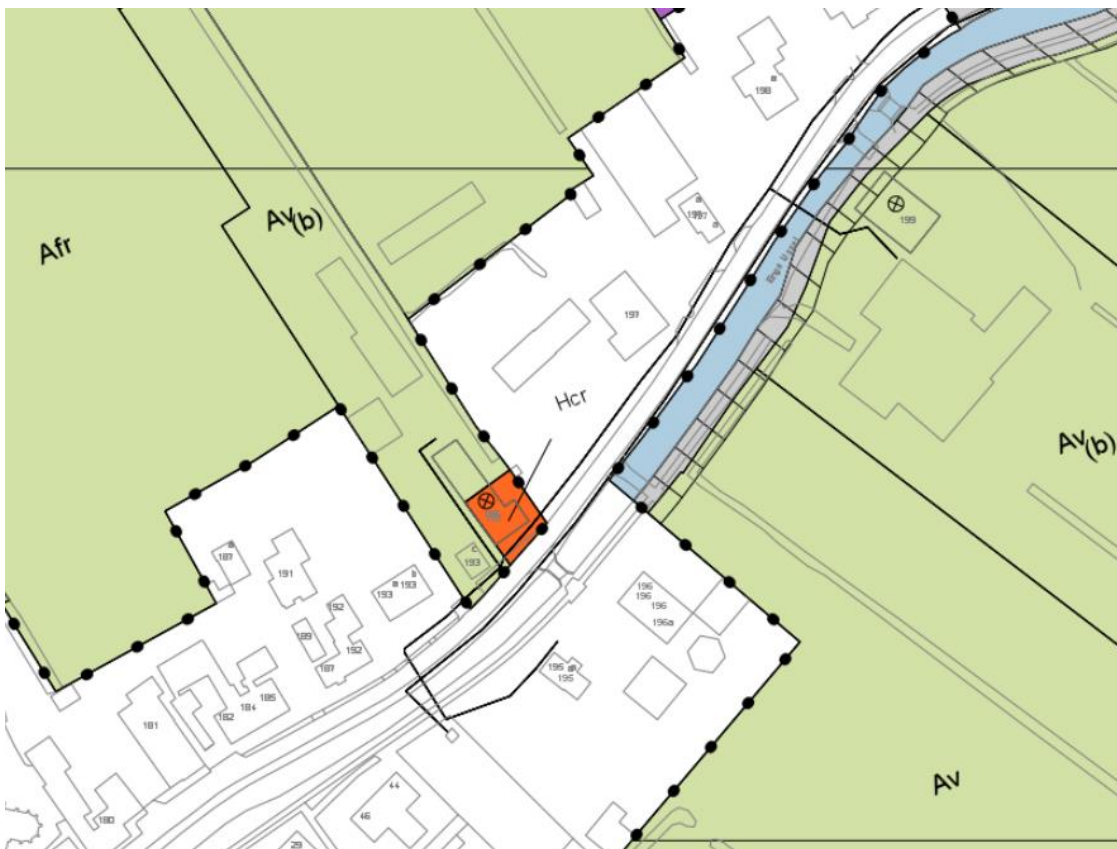
Het ter plaatse geldende bestemmingsplan is 'Lopikerkapel', vastgesteld 27-11-2012. De bestemming van het voorste deel van het kavel draagt de enkelbestemming 'wonen' met als dubbelbestemming 'Archeologie3'. Aan de wegzijde van het perceel bevindt zich een smalle dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering". Deze laatste dubbelbestemming nemen we ongewijzigd over in deze herziening.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplankaart "Lopikerkapel"

Vanwege de situering van de nieuw te bouwen woningen achter de bestaande deels te herbouwen schuur op het kavel, wordt ook een deel van het perceel in deze herziening meegenomen waarvoor thans het bestemmingsplan "Landelijk gebied Lopik" vigerend is (vastgesteld 12-6-2007). De bestemming van dit deel van het perceel is "Enkelbestemming Agrarische doeleinden" met een dubbelbestemming "Primair agrarisch gebied kleinschalig". Dit bestemmingsplan staat niet op ruimtelijkeplannen.nl, maar wel op de site van de gemeente. (http://mapserver.gisnet.nl/sites/groenedriehoek/lopik/index_landelijk.php).

Voor dit deel van het bestemmingsplan is echter een nieuw plan in voorbereiding: "Buitengebied Lopik", voorontwerp 26-4-2019. De bestemming van het betreffende perceelsdeel betreft "Agrarisch" met dubbelbestemmingen voor "Waarde - Archeologie 4" en "Waarde - Archeologie 3". Deze beide dubbelbestemmingen worden ongewijzigd overgenomen in onderhavige herziening. Een en ander houdt in dat de regeling voor de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3" uit het bestemmingsplan "Lopikerkapel" wordt vervangen door de recentere regeling uit het voorontwerp plan "Landelijk gebied Lopik".



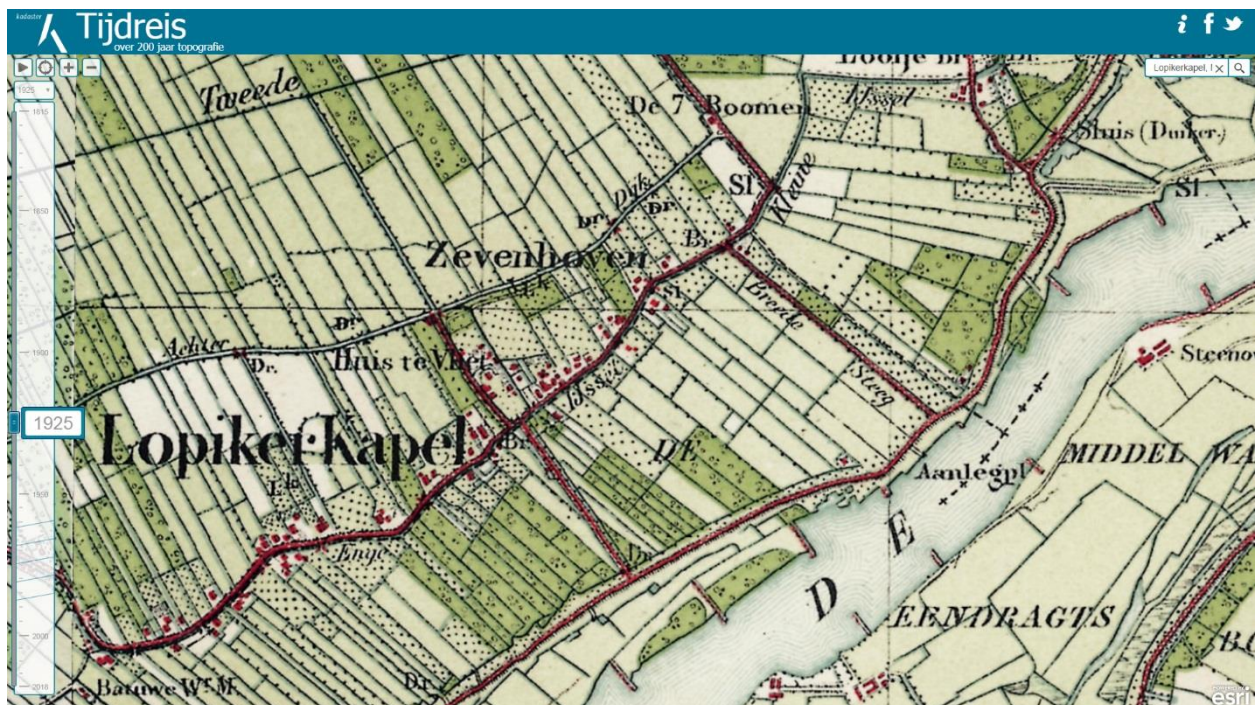
Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplankaart "Buitengebied Lopik"

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het dorp Lopikerkapel bestaat vooral uit lintbebouwing langs de Enge IJssel. De geschiedenis van Lopikerkapel gaat terug naar de 11e eeuw, toen de Bisschop van Utrecht opdracht gaf om de Lopikerwaard te ontginnen. De ontginning van Lopikerkapel begon, net als bij Lopik, bij het veenstroompje Zevender-Lobeke. Met een gegraven watergang (de Graaf) werd het veenstroompje verbonden met de Enge IJssel. Tijdens deze grote ontginning werden de zogenoemde polder Lopik, Lopikerkapel en Sevenhoven in cultuur gebracht. Sevenhoven en Lopikerkapel waren aparte heerlijkheden, waar langs de Enge IJssel vooral boerderijen werden gebouwd. In 1725 werd dit gebied verkocht aan Holland. De Bisschop van Utrecht behield wel bepaalde heerlijke rechten en het hooggerecht. In de tijd van Napoleon Bonaparte (1769-1821) werden de afzonderlijke gerechten Sevenhoven en Lopikerkapel samengevoegd tot één dorp: Lopikerkapel.

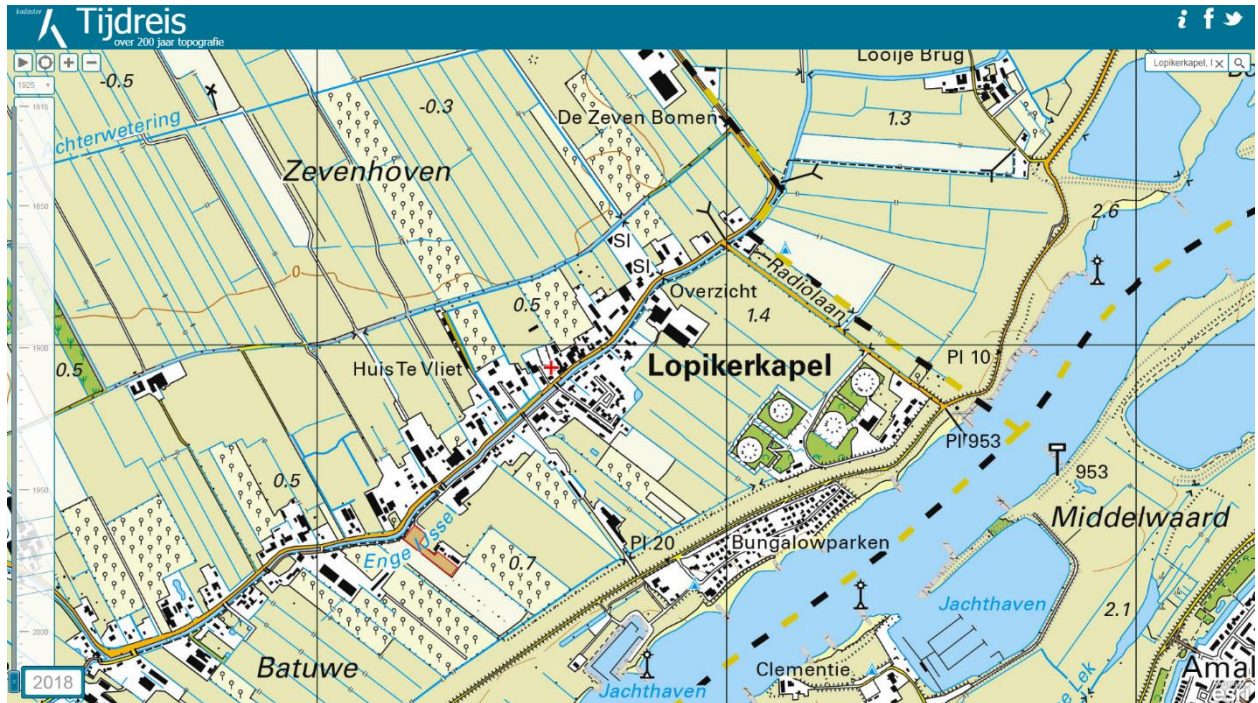
(bron: <https://www.lopiknatuurlek.nl/de-negen-kernen/lopikerkapel/>).



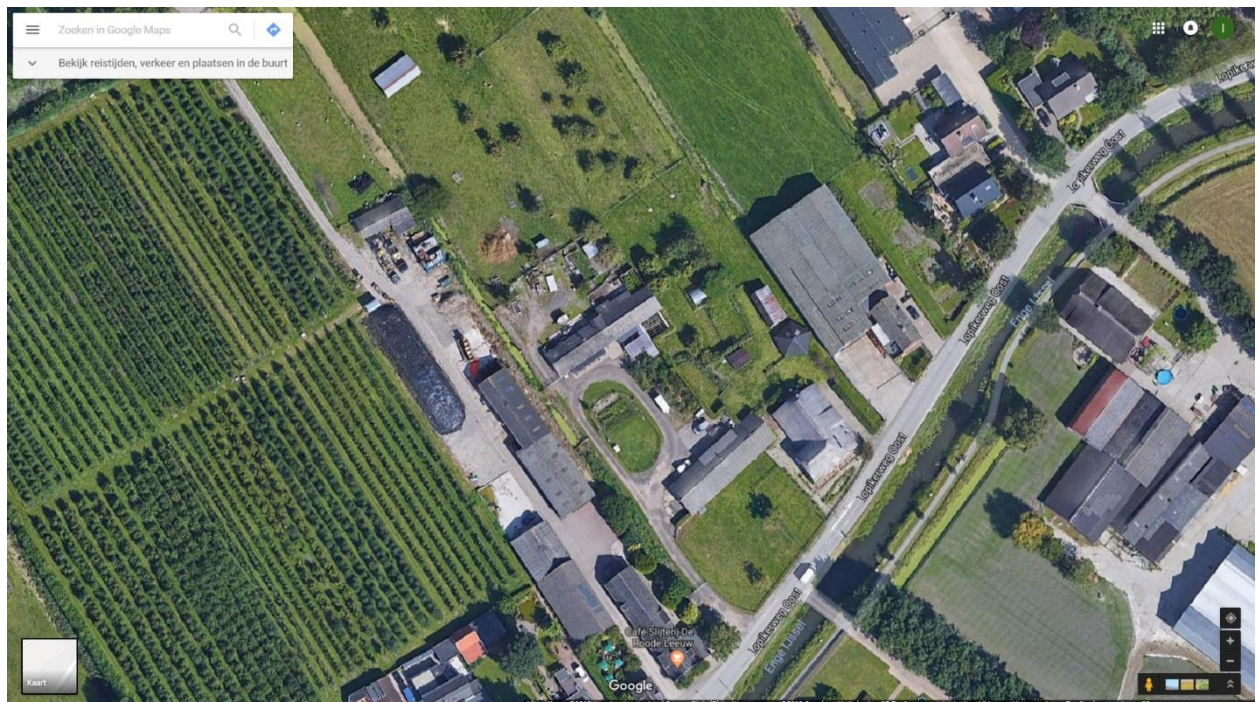
Figuur 4: Uitsnede topografische kaart 1925 (Bron Topotijdreis)

2.2 Bestaande situatie

Hoewel het voorste deel van het perceel een woonbestemming heeft is het feitelijk in agrarisch gebruik. Voormalige agrarische bebouwing behoorde in het verleden tot het naastgelegen perceel van nummer 197 waarop een monumentale krukhuisboerderij staat.



Figuur 5: Uitsnede topografische kaart 2018 (Bron Topotijdreis)



Figuur 6: Luchtfoto bestaande situatie (Bron: Google Streetview)

De kwaliteit en uitstraling van de bestaande opstallen is marginaal. De onderstaande foto's geven hiervan een indruk. (bron: Google Streetview).

Kenmerkend aan het perceel is het wekje aan de straatzijde, dat zorgt voor een opening in het lint.



Figuur 7: Situatie gezien vanaf de Lopikerweg Oost ter hoogte van 197E (bron Google Streetview)

Hoofdstuk 3 Toelichting op plan

3.1 Beoogde situatie

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de bouw van een woning, waarbij de schuur aan de straatzijde, die met de burens wordt gedeeld, deels zal worden herbouwd als schuur en garage. De woning komt schuin achter deze schuur op enige afstand van de weg. De voormalige stallen, die aan de achterzijde op het perceel staan, zullen mede op verzoek van de gemeente worden geamoveerd.



Figuur 8: Beoogde situatie: de gele lijnen stellen doorzicht voor tussen het lint en het open landschap daarachter. Wel kan in het doorzicht sprake zijn van een boomgaard (roze bolletjes in de tekening.). De beoogde woonkavel meet ca 3300 m2. De achterzijde blijft in agrarisch gebruik.

3.2 *Stedenbouwkundige karakteristiek.*

Het gebied van Lopikerkapel, Batuwepolder en de Graafpolder heeft duidelijk andere landschapskenmerken dan de rest van de Lopikerwaard. De verkaveling wijkt van de strakke maatvoering af en de kavelrichting draait met de Lek en de Enge IJssel mee. Deze landschapskenmerken geven tevens een ander ruimtelijke opbouw van het landschap. Het gebied kent van oudsher, maar ook nu nog, meer bebossing en boomgaarden. Deze landschappelijke kenmerken zijn te herleiden tot de bodem.

Het gebied ligt op een oeverafzetting (afzetting Tiel II). Deze afzetting is afkomstig uit de meandergordel 'Hagesteinse stroomrug' die na de Romeinse tijd doorbroken is en het opgewoelde materiaal is hier opnieuw gesedimenteerd. De Achterkade, de weg aan de andere zijde van het kavel, ligt op de grens naar het open en weidse komklei (op veen) gebied. Deze grens is ruimtelijk goed te ervaren.

Zowel vanuit de cultuurhistorie als ruimtelijk behoort de locatie bij de monumentale krukhuysboerderij. Administratief en kadastraal daarentegen zijn het op zichzelf staande eenheden. Door de ruimtelijke samenhang met de boerderij te ontwikkelen, wordt het agrarische en monumentale karakter van het volledige ensemble hersteld en gewaarborgd. Dit is van ruimtelijke en cultuurhistorische waarde voor het dorp Lopikerkapel en het bebouwingslint Lopikerkapel.

3.3 *Functionele karakteristiek*

Het perceel is in hobbymatig agrarisch gebruik. De open ruimte aan de straatzijde blijft in de beoogde indeling van het kavel behouden.

3.4 *Groen en water*

Kwaliteiten op het erf:

- Het weilte aan de weg is op meerdere punten van bijzondere waarde. Enerzijds vanwege het agrarische karakter aan de weg, en anderzijds ook vanwege de ruimtelijke relatie met de krukhuysboerderij.
- De sloten met de groene, natuurvriendelijke oevers.
- De zeer oude fruitbomen zijn zowel ruimtelijk als cultuurhistorisch van bijzondere waarde; het zijn de vertellers van de bodem.

Kwaliteiten van de bebouwing:

- De gebouwen op het huidige perceel hebben weinig tot geen cultuurhistorische waarde, met uitzondering van het bakstenen gedeelte van de voorste schuur. Deze bebouwingscontour staat al op de Minuutkaart van 1811. De krukhuysboerderij en deze 'gedraaide' schuur vormen de kern van het agrarisch ensemble.

Kansen tot kwaliteitsverbetering

- Het herstellen en waarborgen van een volwaardig boeren ensemble, met behoud privacy voor de bewoners. Door te bouwen in het oorspronkelijke boerenensemble wordt afsplitsing en verdichting van het lint voorkomen.
- De tweede inrit, grenzend aan De Roode Leeuw, wordt tevens gebruikt voor het ontsluiten van de achterliggende agrarische gronden. Behoud van het agrarische, informele karakter is waardevol.

3.5 *Beeldkwaliteit*

De overblijfselen van het erf hebben landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken die kunnen worden versterkt. Dit is van waarde voor zowel de locatie, als het dorp Lopikerkapel, onderdeel van het ontginningslint Lopikerkapel-Zevender. De te realiseren kwaliteitswinst is:

- Sloep van de niet waardevolle agrarische bebouwing
- Renovatie/herstel van het stenen bijgebouw

- Bouwen aan een compact monumentaal boerenensemble
- Het terugbrengen van een vista op het achterland en de Achterkade
- Versterken, en vanaf de weg beleefbaar maken, van het karakteristieke landschap: boomgaard tussen het lint en de Achterkade.
- Het versterken van de ontginningsstructuur door zorgvuldig en natuurvriendelijk beheren van de waterkanten.

Onder voorwaarden staat het ervenconsulentschap positief tegenover deze ontwikkeling. De schets op pagina 12, overgenomen van het advies van de ervenconsulent, is een mogelijke verbeelding van de kwaliteitswinst. Dit is geen blauwdruk, dat wil zeggen: verschillende plannen zijn binnen de randvoorwaarden mogelijk. Er is, ten behoeve van de consistentie in het verhaal op deze plek al wel een vrij concrete voorbeeld-opzet gemaakt, waar de initiatiefnemers zich in kunnen vinden. Onderstaand is een opsomming van de voorwaarden en uitgangspunten voor de ontwikkeling van een woning vanuit de ervenconsulent opgenomen:

Landschap

- Behoud bestaande bomen uit de weide aan de weg en plant nieuwe fruitbomen bij zodat er een volwaardige hoogstam fruitboomgaard ontstaat.
- Maak de identiteit van het landschap beter beleefbaar door het terugbrengen van boomgaarden vanaf de weg tot aan de Achterkade.
- Behoud groene, natuurvriendelijke oevers (al dan niet verstevigd met wilgentenen).
- Gebruik enkel streekeigen plantensoorten van autochtoon plantmateriaal.

Erf

- Behoud het informele en agrarische karakter van het karrenspoor.
- Plant een landschapshaag (knip- of scheerheg) rondom de boomgaard langs de weg. Dit versterkt niet alleen de kwaliteit van het landschap, maar onttrekt tevens de verharding rondom de gebouwen grotendeels aan het zicht.
- Creëer een zichtlijn vanaf de weg naar de Achterkade.
- Verbreed het water uit de historische ontginningsstructuur.
- Breid de bestaande losse knotbomen langs de waterkant uit tot een compacte rij, zodat de schuren op het naastgelegen perceel aan het zicht worden onttrokken.
- Beperk het oppervlak aan verharding tot het minimum.
- Parkeren uit het zicht en formeel van opzet.

Bebouwing

- Verwijder de agrarische gebouwen met uitzondering van het stenen gedeelte.
- Herstel het stenen gedeelte tot een volwaardige schuur en gebruik deze als bijgebouw voor de nieuwe woning (exclusief het gedeelte wat niet in eigendom is).
- Maak ruimtelijk één boerenensemble met de krukhuisboerderij door de nieuwe woning deels achter de stenen schuur te situeren.
- Draai de nieuwe woning net een fractie ten opzichte van de kavelrichting. Hierdoor 'opent' de vista zich op het achterliggende landschap.
- De nieuwe woning is een schuurachtig volume. Eenvoudige architectuur, landelijk. De massavorm is eenduidig (dat wil zeggen: niet samengesteld, één zadeldak). Geen aanbouwen of dakkapellen, maar de woonfuncties binnen dit volume realiseren.
- Stoere landelijke materialisering, in gedekte kleuren.
- Geen kleine bijgebouwen in het zicht vanaf de weg

Elementen

- Passend materiaal- en kleurgebruik.
- Type verharding past bij het erf (een karrenspoor, grind, gebakken klinkers).
- Parkeren uit het zicht
- Gebruik geen beschoeiingen.
- Gebruik streekeigen beplanting. Vervang op de lange termijn de niet-streekeigen bomen door streekeigen soorten.

- Plaats geen schuttingen of andere erfafscheidingen op het erf, maar creëer door een goed beplantings- en beheerplan voldoende privacy. Het geheel blijft transparant ogen.

Bron: Randvoorwaarden Ruimtelijke kwaliteit, advies ervenconsulent, Landschap Erfgoed Utrecht, MooiSticht.

Het advies van de ervenconsulent is bepalend voor de toelaatbaarheid van de ontwikkeling van een woning op de projectlocatie. Om deze reden is in de regels een verwijzing naar het advies van de ervenconsulent opgenomen, waaraan voldaan moet worden bij het ontwikkelen van gebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het advies is opgenomen als bijlage bij de regels, zodat de bovengenoemde randvoorwaarden als toetsingskader bij vergunningverlening werken.

Hoofdstuk 4 Beleidskader en programma

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

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

Planspecifiek

Vanwege het kleinschalige karakter van de ontwikkeling die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is deze niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1, eerste lid Bro (zie ABRvS, 18 december 2013, 201302867/1/R4). De ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet doorlopen te worden. De ontwikkeling raakt geen rijksbelangen, zodat er vanuit het rijksbeleid geen belangen in de afweging rond de voorgenomen ontwikkeling betrokken hoeven te worden. De SVIR is niet specifiek van toepassing op het plangebied.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur, regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Planspecifiek

Gelet op het schaalniveau van de ontwikkeling en aangezien in het plangebied slechts sprake is van het toekennen van een bouwvlak binnen een vigerende woonbestemming binnen een bestaande lintbebouwing zijn er geen nationale belangen in het geding.

Samengevat

De voorgenomen ontwikkeling van een woning op de onderhavige locatie past binnen het ruimtelijke rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie 2013 - 2028 (herijking 2016)

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) is opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. Via haar ruimtelijk beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is.

De PRS geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) die tegelijk met de PRS is vastgesteld. De PRS is een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Wro heeft de PRS alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De PRV zorgt voor doorwerking van het beleid en is bindend voor de gemeenten.

Algemene beleidslijn landelijk gebied: ruimte voor dynamiek en kwaliteit

De provincie wil de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied behouden. Zij koestert daarom de functies die bijdragen aan behoud van de openheid, kwaliteit en beleefbaarheid van het platteland, zoals landbouw, natuur en bos. De provincie wil een verdere uitwaaiering van stedelijke functies over het landelijk gebied voorkomen. Dit beleid vormt de contramale van het beleid voor het stedelijk gebied. De kwaliteit van het landelijk gebied draagt immers bij aan de aantrekkelijkheid en het goede functioneren van de steden. In bijzondere situaties en onder voorwaarden zijn ontwikkelingen van niet aan het landelijk gebied gebonden functies aanvaardbaar. Die situaties hebben veelal betrekking op de herbestemming van bestaande bebouwde erven en op de ontwikkeling van nieuwe kwaliteit. Bij de beoordeling van extra kwaliteit kunnen onder andere de volgende aspecten een rol spelen:

- herstel van landschapselementen;
- versterking van de cultuurhistorische hoofdstructuur (agrarisch cultuurlandschap);
- oplossingen voor de wateropgave;
- realisering van wandel- en recreatievoorzieningen;
- de verbetering van het woonmilieu in een aangrenzende kern.

De beoordeling of sprake is van meer ruimtelijke kwaliteit is primair een verantwoordelijkheid van de gemeente. De provincie hanteert geen limitatieve lijst van mogelijke kwaliteitsverbeteringen. Gemeenten

kunnen een eigen afweging maken om een andere, evenredige vorm van ruimtelijke kwaliteitswinst mogelijk te maken. De locatie is gelegen binnen de aanduiding 'stedelijke woningbouw'.

Groene hart

De hele 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 (inclusief strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.);
- landschappelijke diversiteit;
- rust & stilte.

Deze kernkwaliteiten zijn benoemd in de Voorloper Groene Hart. De kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van het Groene Hart verschillende accenten. De kernkwaliteiten zijn in de toelichting kort beschreven. Een uitgebreidere beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten heeft de provincie opgenomen in de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen. De provincie vraagt gemeenten en initiatiefnemers bij ontwikkelingen hiervan gebruik te maken. De uitwerkingsprincipes van de Kwaliteitsgids komen overeen met de uitwerkingsprincipes uit 'Linten in de leegte' en de 'Nota ruimtelijke kwaliteit gemeente Lopik'.

Het Utrechtse deel van het Groene Hart kent vaak eeuwenoude overgangen tussen landschappen. Deze zijn soms scherp, soms diffuus. Minstens zo belangrijk zijn de hedendaagse overgangen tussen stad en land en de manieren waarop snelwegen en de (groene) omgeving met elkaar ademen. Er komen twee typen landschappen naar voren:

- zones (rivierlinten, oude stroomruggen, Lekzone): lineaire landschappen met een meanderende rivier als basis. Rond de rivier heeft zich een beschermt en intiem landschap ontwikkeld, met een mozaïek van gemengd grondgebruik, hoge bomen en bosschages, linten langs slingerende wegen en af en toe een dorp of stadje aan de rivier. De rivieren vormden van oudsher de grote transportaders door het landschap. Deze functie is veelvuldig uitgebouwd met moderne grootschalige infrastructuur (wegen, spoor, et cetera), parallel aan de rivier. Van oudsher kennen de stroomruggen(relatief) meer dynamiek;
- velden (open polder, veen, droogmakerijen, waarden): vlakke, open landschappen met vergezichten tot aan de horizon. De open ruimte wordt bepaald door een tapijt van gras in een strokenverkaveling. Rechte sloten, weteningen, wegen, kades en dijken articuleren het vlak. Bebouwing ligt in rechte linten in de ruimte. Aan de horizon wordt de openheid begrensd door randen van linten en opgaande beplanting. De velden stralen rust en stilte uit.

Uit de PRS blijkt dat bij ontwikkelingen in het landschap van het Groene Hart het versterken van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap centraal staat. Daarbij dienen de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut te worden om de contrasten tussen de verschillende typen landschap te behouden. 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. Als ambitie wordt door de provincie 'rust en reuring' voor het Groene Hart genoemd. Daarbij ligt de focus op het vergroten van de contrasten in rust en dynamiek tussen de agrarische landschappen van de velden en de dynamische landschappen van de oude stroomruggen. De provincie vraagt dus zorgvuldig om te gaan met de open, lege ruimte en de dynamiek te concentreren in de 'zones'.

Planspecifiek Groene Hart

Het plangebied maakt onderdeel uit van de 'zone' langs de Lopikerweg Oost en vindt plaats binnen bestaande bebouwing in het lint. Daarmee past de voorgenomen ontwikkeling binnen de kernkwaliteiten van het Groene Hart.

Provinciale ruimtelijke verordening 2013 (herijking 2016)

De PRV geeft soms harde ruimtelijke grenzen aan. Soms wordt volstaan met de verplichting om een ruimtelijke keuze voor een bepaald beleidsaspect goed te onderbouwen. Daarnaast bevat de PRV ook regels die voortvloeien uit het Barro.

Planspecifiek

De voorwaarden zoals die gesteld worden in de PRV zijn ook van toepassing op voorliggend plan. De locatie is gelegen binnen de stedelijke zone en binnen de rode contour. Het realiseren van een woning binnen het op te nemen bouwblok op dit specifieke kavel past daarmee binnen de uitgangspunten van het beleid. Het karakteristieke doorzicht vanaf de Lopikerweg Oost naar het achterliggende ontginningslandschap lijdt niet onder de voorgenomen ontwikkeling. Door de gekozen situering blijft de openheid vanaf de weg behouden, terwijl de kwaliteit van het lint wordt versterkt. Het authentieke zicht naar het achtergelegen landschap is niet meer geheel open. In de huidige situatie wordt dit zicht door de aanwezigheid van schuren al beïnvloed.

Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen

De provincie Utrecht heeft een kwaliteitsgids vastgesteld waarin de kwaliteiten van verschillende Utrechtse landschappen zijn vastgelegd in afzonderlijke katernen. Voor de onderhavige locatie is het katern Groene Hart relevant. In dit katern is de historische ontwikkeling van het landschap beschreven, alsook de kernkwaliteiten van het gebied: de openheid van het veenweidelandschap in combinatie met de bebouwingslinten langs de dijk.

Planspecifiek

Voor dit gebied staat het versterken van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap centraal. Daarbij worden de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut om de contrasten tussen de verschillende typen landschap te behouden en versterken. De focus ligt op het behouden, benutten en versterken van de contrasten tussen: openheid en intimiteit, rust en reuring en oude en nieuwe overgangen. De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met deze focus.

Samengevat:

De voorgenomen toekenning van een bouwvlak op het perceel past binnen het ruimtelijke provinciale beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Lopik 2030

De Toekomstvisie Lopik 2030 moet richting geven aan diverse strategische discussies en opgaven. De gemeente Lopik ziet externe ontwikkelingen op zich af komen, die gevolgen hebben voor de doelstellingen van de gemeente. Kijkend naar het Lopik anno 2010, de trends en de ontwikkelingen die op de gemeente afkomen en de wens tot behoud en verdere versterking van de Lopikse kwaliteiten, is de volgende missie voor de gemeente Lopik 2030 geformuleerd:

“De gemeente Lopik streeft naar behoud en versterking van de kwaliteiten van de dorpse gemeenschap met een ondernemende en agrarische mentaliteit, profiterend van de ligging in het Groene Hart en aan de Lek, nabij stedelijk gebied”.

Om de missie verder te concretiseren en richting te geven aan de kansen en kwaliteiten zijn vier ambities voor de toekomst opgesteld.

1. Landelijk gebied versterken en ontsluiten;
2. Levendige linten;
3. Ondernemend Lopik in MKB en ZZP;
4. Vitale schakel in de Lopikerwaard.

Planspecifiek

In de toekomstvisie zijn de ambities in zijn algemeenheid beschreven. Hierbij zijn geen concrete uitspraken gekoppeld aan de beoogde ontwikkeling van één woning.

Zonering buitengebied

De kwaliteit van het landschap is de afgelopen decennia achteruitgegaan. De gemeente Lopik wil bij elke ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied inzetten op verbetering van de natuurlijke, de landschappelijke-, de cultuurhistorische- en welstandskwaliteiten van het erf als ensemble van bebouwing en beplanting in het landschap. De gemeente vraagt naast een goede ruimtelijke onderbouwing meer aandacht voor de landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing. Dit mede om strijdigheid met het huidige bestemmingsplan te verantwoorden. Kwaliteit in ruimtelijke zin dient zo als onderbouwing voor het mogelijk maken van het bouwinitiatief danwel het afwijken van planologisch beleid. Daarbij staat de gemeente een integrale benadering voor. Er wordt gekeken naar een logische positionering van de bouwwerken op het perceel, passende beplanting en een goede inbedding van het erf in de omgeving. Op deze manier wordt functionele waarde gekoppeld aan de, daar veelal mee samenhangende, ruimtelijke waardeestijging van het perceel en de bebouwing voor de omgeving. Het advies van de onafhankelijke ervenconsulent speelt daarbij een belangrijke rol.

De ruimtelijke ontwikkeling van het platteland staat onder druk. De aandacht is gericht op behoud en versterking van de sociaal-economische vitaliteit van het platteland en de leefbaarheid van de dorpskernen. Dit uit zich bijvoorbeeld in de wens tot ruimere toelatingsmogelijkheden voor nieuwe economische dragers in het buitengebied (recreatieve voorzieningen, nieuwe bedrijvigheid) of het mogelijk maken van verbrede landbouw. Anderzijds is het ook niet de bedoeling dat het platteland ongecontroleerd wordt volgebouwd. Meer bebouwing doet immers afbreuk aan het open karakter van het buitengebied en druist vaak ook in tegen de belangen van natuur, ecologie en waterhuishouding. Daarom moet een balans worden gevonden tussen enerzijds het behouden en ontwikkelen van de kwaliteiten en potenties van het landelijk gebied en anderzijds de bebouwingsmogelijkheden die daarbij horen. Sommige delen van het landelijk gebied zijn zo waardevol, dat het wenselijk is dat daar zware beperkingen blijven gelden voor bouwactiviteiten en/of functieveranderingen. Maar in andere gebieden of op andere percelen zou een versoepeling in de bebouwingsvoorschriften mogelijk moeten zijn. Uitgangspunt en belangrijke randvoorwaarde bij het toestaan van de verruimde mogelijkheden is dat deze ontwikkelingen gepaard dienen te gaan met het behouden of het versterken van ruimtelijke kwaliteit.

De beleidsuitgangspunten die voor de verschillende functies zijn geformuleerd, zijn niet voor het hele buitengebied in de gemeente hetzelfde. Afhankelijk van bodem en water, het voorkomen van waarden van

natuur en landschap en het agrarisch grondgebruik, is nuancering van het beleid op zijn plaats. Ook zijn er verschillen tussen de noordelijke en zuidelijke lintbebouwing die eveneens leiden tot differentiatie in beleid. Deze verschillen leiden tot een zonering. Het plangebied behoort tot het bebouwde gebied en valt daarbinnen in de aanduiding 'matig ontsloten lintbebouwing'.

Planspecifiek

Voor de beoogde toevoeging van een bouwblok op het kavel is advies van de ervenconsulent gevraagd. Dit advies vormt het uitgangspunt voor de situering van het bouwblok op het kavel: binnen de locatie is het mogelijk gebleken om het advies van de consulent volledig te vertalen in het ontwerp.

In haar reactie van 25 juli 2018 stelt het College van B&W zich op het standpunt dat het landschapsinrichtingsplan behorende bij het advies van de Ervenconsulent als voorwaardelijke verplichting moet worden opgenomen in dit bestemmingsplan. Om deze reden is in de regels als voorwaardelijke verplichting voldaan moet worden aan het advies, dat als bijlage bij de regels is opgenomen. Dit zal er toe leiden dat de oude veestal wordt gesloopt en het bestaande stenen gebouw deels wordt ingezet als bijgebouw voor de nieuw te bouwen woning.

Samengevat: het voornemen een woning op de onderhavige locatie te ontwikkelen past, onder de voorwaarden van de ervenconsulent, binnen het gemeentelijke beleid.

4.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van één bouwblok binnen de vigerende woonbestemming zoals dat in dit bestemmingsplan is opgenomen, past binnen de toepasselijke beleidskaders.

Hoofdstuk 5 Milieuaspecten

5.1 Bedrijven en milieuzonering

Het plan betreft het bouwen van een nieuwe woning binnen een bestaande woonbestemming, waarvoor een bebouwingsvlak moet worden toegevoegd. Er is geen sprake van bedrijfsmatige activiteiten. Er zijn geen bedrijven in de nabijheid die beperkingen opleggen aan de woonbestemming. Andersom zijn er ook geen bedrijven in de omgeving gesitueerd die door de beoogde ontwikkeling een belemmering zullen ondervinden in hun mogelijkheden.

In de nabije omgeving is een horeca inrichting gevestigd. De afstand tussen de woonlocatie en de horeca bedraagt circa 30 meter. Het betreft een kleinschalige horeca inrichting uit de categorie 'lichte horeca'. De horeca-activiteiten vinden hoofdzakelijk in pandig plaats en hebben daarbij geen significante uitstraling naar de omgeving. Er is een klein terras met enkele tafeltjes aan de straatzijde. De uitstraling vanuit dit terras is beperkt en zal geen beperking opleveren voor de woning. Er zijn andere woningen van derden op kortere afstand ten opzichte van de horeca-inrichting gesitueerd, zodat er over en weer door de ontwikkeling geen belemmeringen optreden. Er is geen sprake van andere bedrijvigheid in de omgeving van de projectlocatie die van invloed kan zijn.

In de handreiking bedrijven- en milieuzonering van de VNG (2009) is in bijgaande tabel een grootste afstand aan te houden tot gevoelige objecten. Voor de hierboven genoemde horeca functie is dat 10 m. Het bebouwingsvlak van de nieuw te bouwen woning bevindt zich op ruim meer dan 10 meter afstand van de horecafunctie. Vanuit het aspect Bedrijven en milieuzonering wordt voldaan aan de richtlijn, zodat er geen hinder te verwachten is.

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
554	563	1	Café's, bars	0	0	10 C	10	10	1	2 P	1		

Bron: <https://vng.nl/onderwerpenindex/omgevingswet/publicaties/handreiking-bedrijven-en-milieuzonering>

5.2 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Dit houdt in dat de kwaliteit van de bodem geschikt moet zijn voor de bestemming en de functie op de locatie, voordat deze wordt toegestaan. In de Bouwverordening van de gemeente Lopik is geregeld dat onder bepaalde omstandigheden het oprichten van gebouwen pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld.

De huidige bestemming van de locatie is wonen, echter er is geen bouwblok op het kavel aanwezig. Op het kavel zijn in het verleden geen functies aanwezig geweest die de locatie verdacht maken voor de aanwezigheid van een verontreiniging in de bodem. Het uitgevoerde verkennende onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem bevestigt dat de kwaliteit geschikt is voor de beoogde functie.

Er is geen aanleiding om voor de onderhavige locatie een nader bodemonderzoek uit te voeren. De rapportage van het verkennende bodemonderzoek is als bijlage opgenomen.

Vanuit het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die optreden door het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. In de Besluiten externe veiligheid zijn de normen vastgelegd, waaraan ruimtelijke ontwikkelingen getoetst moeten worden. De normering maakt onderscheid tussen een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR). Het PR heeft betrekking op de risico's die door activiteiten met gevaarlijke stoffen op een bepaalde locatie optreden. Het GR ziet op de ernst en omvang van de maatschappelijke ontwrichting indien zich een ongeval of incident met gevaarlijke stoffen voordoet. Om te beoordelen of er voor de onderhavige locatie rekening moet worden gehouden met risico's door activiteiten met gevaarlijke stoffen, is de risicokaart geraadpleegd (www.risicokaart.nl).

Onderstaande afbeelding is een uitsnede van de risicokaart.



Figuur 9: Uitsnede risicokaart (Bron www.risicokaart.nl)

Binnen de vigerende bestemming 'wonen' vinden geen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaats. Aan de noordzijde van de locatie, op een afstand van circa 125 meter, is een ondergrondse buisleiding op de risicokaart opgenomen. Het betreft een DPO leiding. Gezien de afstand tussen de leiding en de locatie is er geen sprake van raakvlak tussen de PR contour van de leiding en de locatie. Door de toevoeging van een bouwblok op het kavel wordt een beperkt aantal personen aan het gebied toegevoegd. Dit aantal is zodanig klein dat er geen relevante invloed op het GR kan optreden.

Vanuit het aspect externe veiligheid is er geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.4 Geurhinder: agrarisch

5.4.1 DE HUIDIGE WOONBESTEMMING BIEDT AL RUIMTE AAN GEURGEVOELIGE OBJECTEN

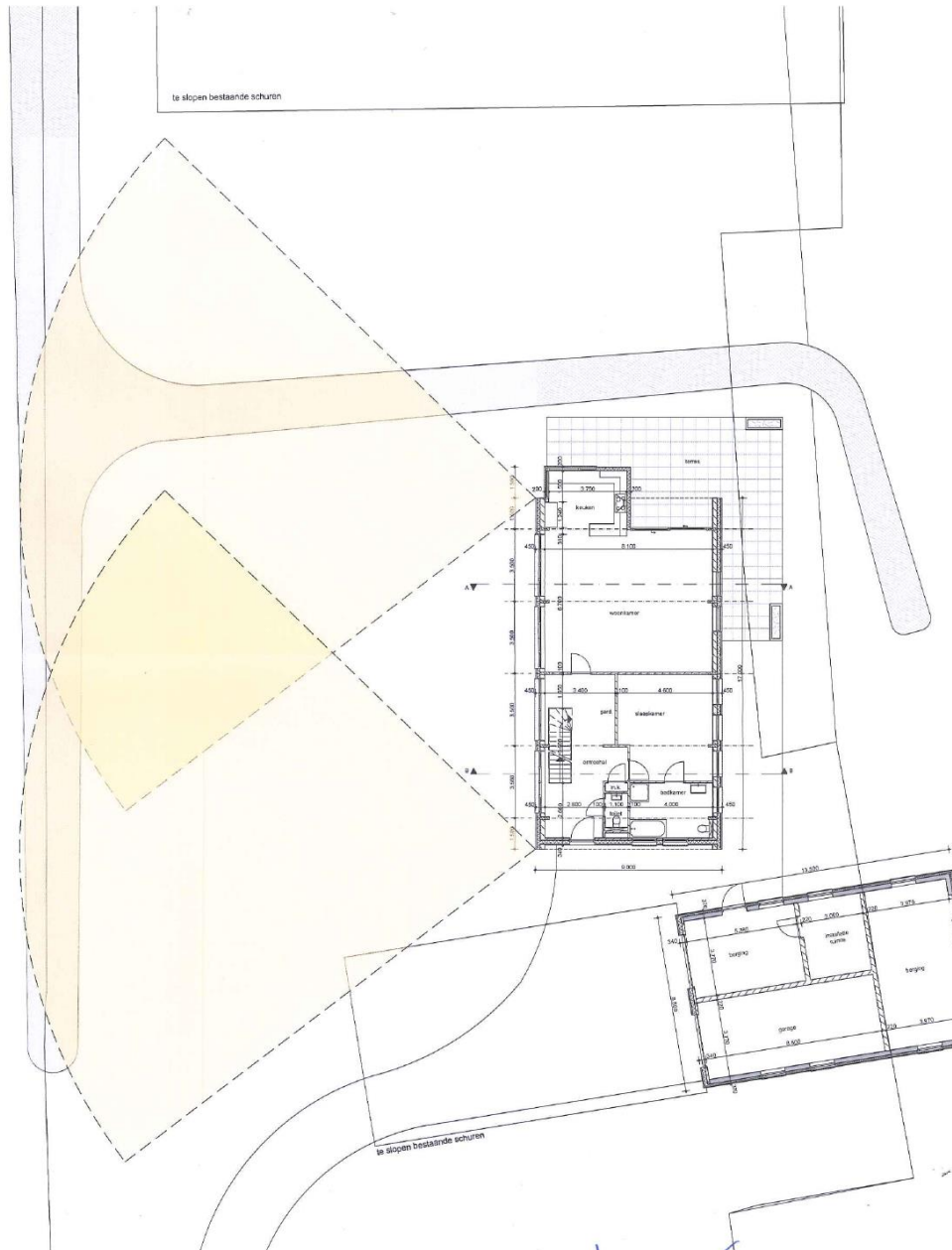
Het perceel ligt binnen de rode contour van de Provinciale Ruimtelijke Verordening en is in het vigerende bestemmingsplan Lopikerkapel momenteel al voorzien van een woonbestemming. Die bestemming maakt het mogelijk om -ook buiten het bouwvlak- bijbehorende bouwwerken op te richten. Een dergelijk bijbehorend bouwwerk mag bijvoorbeeld worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroeps- of

bedrijfsactiviteit, een geurgevoelig object zowel in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij als het Activiteitenbesluit. De huidige bestemming biedt dus al de mogelijkheid om op de planlocatie een geurgevoelig object te realiseren. Reeds om die reden zal het naastgelegen agrarisch bedrijf door het realiseren van een woning op deze locatie geen (extra) belemmeringen ondervinden.

5.4.2 GEURHINDER: AGRARISCH

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het beoordelingskader voor geur bij milieuvergunningen, bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. Het gaat uitdrukkelijk om agrarische geur van landbouwhuisdieren uit dierstallen. De wet maakt onderscheid tussen geurnormen voor intensieve en extensieve veehouderijen. De geurbelasting van intensieve veehouderijen wordt berekend en uitgedrukt in de vorm van een geurcontour. De geurbelasting van extensieve veehouderijen wordt uitgedrukt in vaste afstanden.

Met betrekking tot geur is de omschrijving van bebouwde kom: “het gebied dat door aaneengesloten bebouwing overwegend een woon- en verblijffunctie heeft en waarin veel mensen per oppervlakte-eenheid ook daadwerkelijk wonen of verblijven.” De borden die de bebouwde kom aanduiden zijn dus niet bepalend, want die zijn geplaatst in verband met de verkeersregelgeving. Slechts de plaatselijke situatie is bepalend. Het betreft hier een onderbroken lint met openingen tussen de bebouwing die zicht geven op het achterliggende gebied, zoals ook in de analyse van de ervenconsulent en in een e-mail van 28 juni 2018 van de RUD is aangegeven.



Figuur 10: Overzicht afstanden tot belendingen i.v.m. geurhinder (Bron Gemeente Lopik)

Gezien de situatie is hier geen sprake van aaneengesloten bebouwing met overwegend een woon- en verblijffunctie. Met betrekking tot de geurregelgeving is hier geen sprake van bebouwde kom. Dit betekent dat een minimale afstand van 25 meter aangehouden moet worden tussen de nieuwe woning en het dierenverblijf van de naastgelegen veehouderij. Op bovenstaande afbeelding (figuur 10) zijn de aan te houden afstanden gevisualiseerd. Hieruit blijkt dat aan de afstandseis van 25 meter wordt voldaan.

5.4.3 GEURHINDER; MESTPLAAT

Hierboven is toegelicht dat sprake is van een locatie buiten de bebouwde kom. In dat geval geldt krachtens artikel 3.46 van het Activiteitenbesluit een voorgeschreven afstand van 50 m tussen een geurgevoelig object en een mestplaat. De werkelijke afstand tussen de footprint van de woning en de mestplaat bedraagt circa 37-40 m en voldoet daarmee niet aan die norm.

Een exploitant van een agrarisch bedrijf die een nieuwe mestopslag wil realiseren, moet zich houden aan de bovengenoemde afstandseisen. In deze situatie is sprake van een omgekeerde situatie: er ligt al een mestopslag en de initiatiefnemer wil binnen de afstand die is voorgeschreven in artikel 3.46 van het

Activiteitenbesluit een woning realiseren. Het gaat hier om de “omgekeerde werking” van artikel 3.46. Het gaat dan om de vraag of als gevolg van de aanwezigheid van de mestopslag een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning voldoende verzekerd is. Ook mag de nieuwe woning geen onevenredige beperkingen met zich meebrengen voor de bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf.

Op de onderhavige mestplaat is het overgangsrecht van toepassing, aangezien deze op 1 januari 2013 al ter plaatse aanwezig was (artikel 3.46 lid 2 Activiteitenbesluit). Het derde lid van dat artikel bepaalt dat op de houder van de inrichting de verplichting rust om maatregelen of voorzieningen te treffen die geurhinder voorkomen of tot een aanvaardbaar risico beperken.

De mestplaat ligt in de huidige situatie al op te korte afstand ligt van de woningen Lopikerweg Oost 194 (ca 40 m), 193b (ca 38 m) en 193a (ca. 47 m). Die afstanden liggen in dezelfde orde van grootte als de afstand tussen de mestplaat en de footprint van de beoogde woning. Van belang is voorts dat de huidige bestemming van het planlocatie het al mogelijk maakt om op die locatie een geurgevoelig object te realiseren, zoals in paragraaf 5.4.1 is toegelicht.

Er mag daarom worden aangenomen dat een aanvaardbaar woon- en leefkwaliteit niet in het geding is en dat de voorgenomen planontwikkeling geen belemmering vormt voor het naastgelegen agrarische bedrijf.

5.4.4 GEURHINDER; GEUR VAN BEDRIJVEN

In de omgeving van de locatie zijn geen bedrijven gelegen die een geurcontour hebben. De geurkwaliteit op de onderhavige locatie wordt niet door bedrijven beïnvloed. Andersom levert de realisatie van een woning op deze locatie geen belemmering op voor geur-emitterende bedrijven.

Voor het aspect geur geldt dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.5 *Luchtkwaliteit*

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit heeft tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen of projecten die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, zoals bestemmingsplannen, dienen getoetst te worden aan de Wet milieubeheer (afdeling 5.2.). Deze wet bevat grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen en koolmonoxide in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt bijna niet voor.

De wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten zijn projecten die de luchtkwaliteit ‘niet in betekende mate’ (NIBM) verslechteren. Deze projecten hoeven niet beoordeeld te worden op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bij draagt aan luchtverontreiniging, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling). De ministeriële Regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Dit is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 1.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Er is hier sprake van de bouw van één woning. Dat heeft een verwaarloosbare invloed op de luchtkwaliteit en behoeft niet nader onderzocht te worden. De luchtkwaliteit binnen de provincie Utrecht voldoet overal aan de wettelijke normen. Dit betekent dat de lokale luchtkwaliteit geschikt is voor de toevoeging van een woning.

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Verkeer en parkeren

Het plan betreft de bouw van één woning. Alle parkeren t.b.v. deze woning kan en zal op eigen terrein worden opgelost. Vanwege de zeer beperkte omvang van het plan vormt het geen substantiële verandering van de verkeersdruk op de Lopikerweg Oost. Voor één woning wordt uitgegaan van gemiddeld 6 voertuigbewegingen per etmaal. Dit kan op de bestaande ontsluiting van de locatie worden afgewikkeld.

Vanuit het aspect verkeer en parkeren zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Water

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert de Waterwet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets verplicht voor ruimtelijke plannen waarin waterbelangen spelen. De watertoets bewaakt de waterkwaliteit en waterkwantiteit. Een watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen. Waterhuishoudkundige aspecten zijn onder meer veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit, verzilting en verdroging. De watertoets heeft betrekking op alle wateren: rijkswateren, regionale wateren, gemeentelijke en particuliere wateren en grondwater.

Het totaal verhard oppervlak neemt als gevolg van onderhavig plan niet toe. Er wordt een groter oppervlakte aan bebouwing afgebroken dan dat er aan nieuwe of te herbouwen bebouwing wordt toegevoegd (170 m²).

Via de website van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is de digitale watertoets ingevuld en aangevraagd. De resultaten daarvan zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

Watertoets

5.8 Geluid (Weg-, spoor- en industrielawaai)

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt bescherming tegen (spoor)weglawaaï en tegen industrielawaai van inrichtingen voor zover gelegen op een gezoneerd industrieterrein. In de Wgh wordt een beperkt aantal typen objecten beschermd, de zogenoemde geluidgevoelige objecten. Een woning wordt aangemerkt als een geluidgevoelig object.

De Wet geluidhinder kent een stelsel van normen ter voorkoming van geluidhinder. Ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen zijn grenswaarden opgenomen. Hierbij is een ondergrens (voorkeursgrenswaarde) en een bovengrens (maximaal toelaatbare grenswaarde) opgenomen. De Wgh biedt gemeenten de mogelijkheid om gericht in te spelen op de lokale situatie door maatwerk te leveren. Burgemeester en wethouders kunnen een hogere waarde vaststellen dan de ondergrens, maar mogen daarbij de bovengrens niet overschrijden. Tevens bevat de Wet geluidhinder een opsomming van de relevante geluidsbronnen. Wegen kunnen hierbij een relevante geluidsbron zijn. De wettelijke onderzoekszone naar verkeersgeluid van wegen betreft wegen met een snelheidsregime van 50 km/uur of een hogere snelheid. 30 km wegen kennen geen onderzoeksverplichting, maar vanuit oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient over het aspect geluid wel een afweging gemaakt te worden.

Het snelheidsregime van de Lopikerweg Oost ter plaatste van de nieuw te bouwen woning is 30 km/u binnen de bebouwde kom. De verkeersintensiteit op de weg is beperkt en bedraagt minder dan 2.500 mtv-etmaal. Het doorgaande verkeer maakt gebruik van de provinciale weg, de Lopikerweg is een lokale ontsluitingsweg. Vanuit de Lopikerweg is er geen geluidshinder in de omgeving bekend. De projectlocatie ligt verder op circa 100 meter afstand van de provinciale weg; tussen de provinciale weg en de locatie is diverse andere bebouwing gelegen, waar wordt voldaan aan de geluidsnormen. Ook op de projectlocatie

zal hieraan voldaan worden, omdat de afstand tot de provinciale weg groter is en bovendien de tussenliggende bebouwing geluid afschermt.

De nieuw te bouwen woning komt op grotere afstand van de weg te liggen als de naastgelegen woning Lopikerweg Oost 197. De geluidbelasting op de nieuwe woning als gevolg van het verkeer op de Lopikerweg Oost zal derhalve lager zijn als de maatgevende woning ernaast. De nieuw te bouwen woning ligt bovendien achter een te herbouwen schuur, die een afschermdende werking zal hebben voor het geluid van het verkeer op de Lopikerweg Oost.

Vanuit deze combinatie van gegevens wordt geconcludeerd dat sprake is van een voldoende geluidsniveau voor een prettige woonomgeving. Er is derhalve geen aanvullend geluidonderzoek nodig.



Figuur 11: Snelheidsregime Lopikerweg Oost t.p.v. nieuw te bouwen woning bedraagt 30 km/u.

Er zijn in de omgeving van de locatie geen andere relevante geluidsbronnen aanwezig: de afstanden tot de meest nabijgelegen spoorwegen en bedrijven zijn zodanig groot dat deze niet relevant zijn. Voor de afweging over de geluidsuitstraling van de nabijgelegen horeca inrichting wordt verwezen naar de paragraaf 'Bedrijven en Milieuzonering'.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.9 Archeologie en cultuurhistorie

De vigerende bestemming van het kavel is reeds 'wonen' met de dubbelbestemmingen "Waarde - archeologie 3" en "Waarde – Archeologie 4". Deze dubbelbestemmingen zijn gericht op het beschermen van de archeologische waarden die mogelijk in de ondergrond aanwezig zijn blijft onverkort van toepassing.

Slechts voor een relatief klein deel, 170m² wordt een bebouwingsvlak toegevoegd waarop een woning kan worden gebouwd. Bij een oppervlakte kleiner dan 200m² hoeft geen archeologisch onderzoek plaats te vinden in het kader van de planologische procedure, maar kan onderzoek worden gedaan bij het verkrijgen van bouwvergunning. Voor het plan is derhalve nu geen onderzoek noodzakelijk. Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning en bij het uitvoeren van de werkzaamheden om de woning te realiseren zal op de voorgeschreven wijze rekening worden gehouden met de archeologische verwachtingswaarde van de locatie.

Het cultuurhistorisch belang van de ontwikkeling is geborgd door de indeling van het perceel, waarbij rekening is gehouden met de cultuurhistorische indeling van het lint, de openheid en de lucht in het lint en de indeling van de kavel, conform het advies van de ervenconsulent.

Voor de voorgenomen ontwikkeling vormt het aspect archeologie en cultuurhistorie geen belemmering.

5.10 Flora en Fauna

Bij de bescherming van natuurwaarden gaat het enerzijds om soortenbescherming en anderzijds om gebiedsbescherming. Beschermd plant- en diersoorten ontleen hun bescherming onder andere aan opname in de Flora- en faunawet. Deze bescherming moet er toe leiden dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. De gebiedsbescherming is verankerd in de Natuurbeschermingswet.

De locatie is niet gelegen binnen een aangewezen natuurwaarde. Op de locatie zijn geen beschermde plant- of diersoorten waargenomen.

De kortste afstand tussen de projectlocatie en het nabijgelegen Natura2000 gebied 'Uiterwaarden Lek' bedraagt circa 1250 meter. Het gebied is aangewezen vanwege de natuurlijke kwaliteiten als stroomdalgrasland, waar door het hoogteverschil in waterstand van De Lek bijzondere soorten tot ontwikkeling zijn gekomen. Het gebied is gevoelig voor stikstofemissie, zodat ondanks de beperkte verwachting van de emissie van stikstof door de ontwikkeling een aeirusberekening is gemaakt.

Aandachtspunt daarbij is dat de bouwfase apart berekend moet worden van de toekomstige situatie als er 1 woning ipv de huidige bebouwing komt. Die bouwfase houdt het aanvoeren van bouwmaterialen en het rijden met busjes van de bouwvakkers in. De Aeries calculator is ingevuld voor zowel de bouwfase als gebruiksfase. In de bouwfase is voor de aanleg zowel een dispositie aangehouden van 20 kg/jaar als een nog veel hogere dispositie van 50 kg/jaar. Deze waarden zijn normaliter van toepassing op veel grotere bouwprojecten, maar voor de veiligheid zijn deze waarden gehanteerd. Ook bouwverkeer is hierin meegenomen.

Uit de berekeningen blijkt dat zelfs met medeberekening van de hoge waarden van 50kg/jaar geen depositie wordt opgeleverd boven de 0,00 mol/ha/jaar. Dit betekent dat er voor het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling. Zie bijlagen.

Vanuit het aspect Flora en Fauna is er geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten. Deze overeenkomst kan worden aangemerkt als een anterieure overeenkomst. Op grond van deze overeenkomst komt de ontwikkeling en realisatie van het project voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De door de gemeente gemaakte en te maken plan- en apparaatskosten evenals mogelijk uit te keren tegemoetkomingen in schade (planschade) worden door de initiatiefnemer aan de gemeente vergoed. Het plan is vanuit gemeentelijk perspectief financieel en economisch uitvoerbaar. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

Hoofdstuk 7 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 *Inspraak*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor zes weken ter inzage gelegen van 18 augustus 2020 t/m 29 september 2020.

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn er geen zienswijzen binnengekomen.

7.2 *Vooroverleg*

Voorafgaand aan de ter inzage legging heeft het wettelijk vooroverleg plaatsgevonden. De wettelijke vooroverlegpartners zagen geen aanleiding opmerkingen te plaatsen bij het bestemmingsplan gelet op de belangen die zij behartigen.

