



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Lopik Oost

Gemeente Lopik

Datum: 21 april 2020

Projectnummer: 170520

ID: NL.IMRO.0331.05Lopikoost-BP01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Geldende bestemmingsplannen	4
1.4	Experimentenstatus Crisis- en herstelwet	6
1.5	Leeswijzer	7
2	Planbeschrijving	8
2.1	Huidige situatie plangebied	8
2.2	Toekomstige situatie plangebied	9
3	Beleid en regelgeving	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	19
4	Milieu- en omgevingsaspecten	22
4.1	Milieueffectrapportage	22
4.2	Bodem	23
4.3	Geluid	23
4.4	Luchtkwaliteit	25
4.5	Bedrijven en milieuzonering	26
4.6	Geur	28
4.7	Spuitzones	29
4.8	Externe veiligheid	29
4.9	Water	33
4.10	Natuur	37
4.11	Archeologie	39
4.12	Cultuurhistorie	41
4.13	Verkeer en parkeren	42
4.14	Kabels en leidingen	45
4.15	Duurzaamheid	45
5	Wijze van bestemmen	46
5.1	Algemeen	46
5.2	Dit bestemmingsplan	47
6	Uitvoerbaarheid	50
6.1	Economische uitvoerbaarheid	50
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50

Bijlagen

- Bijlage 1: Toets Ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 2: Notitie bodemgevoeligheid
- Bijlage 3: Vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 5: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 6: Besluit Vaststellen hogere grenswaarden Wet geluidhinder
- Bijlage 7: Onderzoek externe veiligheid
- Bijlage 8: Waternotitie
- Bijlage 9: Quick scan natuur
- Bijlage 10: Nader onderzoek natuur
- Bijlage 11: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 12: Verkeersonderzoek Lopik Oost
- Bijlage 13: Mobiliteitstoets MOB-complex
- Bijlage 14: Nota van Inspraak en vooroverleg
- Bijlage 15: Zakelijke beschrijving anterieure overeenkomst over grondexploitatie
- Bijlage 16: Nota van Zienswijzen

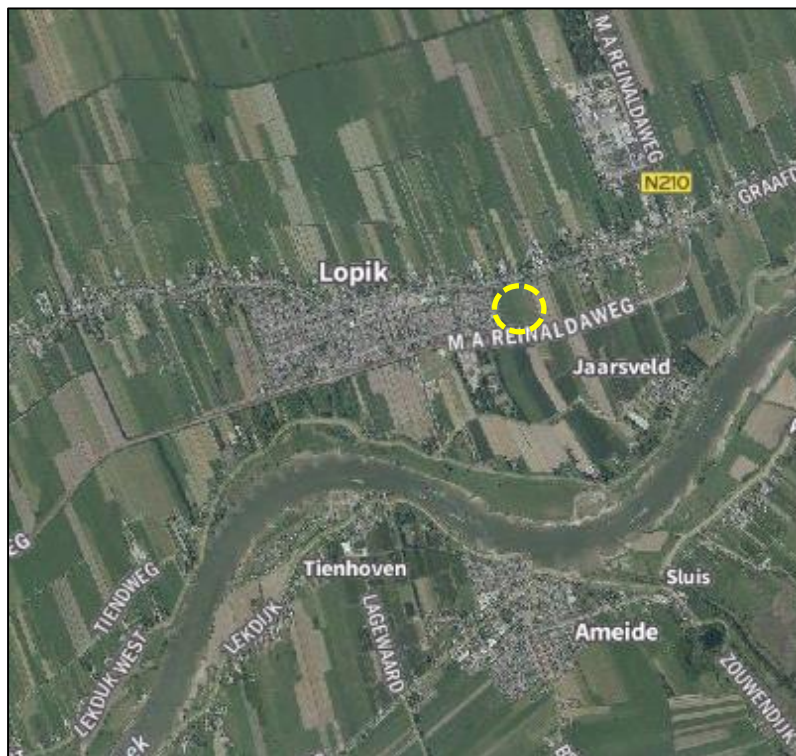
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ten oosten van de kern Lopik bevinden zich agrarische percelen. S.B.B.-Lopik (hierna: de initiatiefnemer) heeft het voornemen om hier een nieuwe woonbuurt te realiseren, bestaande uit diverse woningtypen (grondgebonden én gestapeld & huur én koop) en daarmee bedoeld voor diverse doelgroepen (jong én oud). De nieuwe woonbuurt zal een groen en lommerrijk karakter krijgen, zodat er een geleidelijke overgang tussen de kern en het landelijk gebied ontstaat. Daarnaast wordt met de realisatie van gestapelde woningen vanuit de M.A. Reinaldaweg een markant stedenbouwkundig herkenningspunt gevormd. Al met al wordt de nieuwe woonbuurt ruimtelijk gezien ingepast en wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave die in de regio geldt. Gelet hierop heeft de gemeente Lopik aangegeven medewerking te willen verlenen aan het voornemen van de initiatiefnemer. Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan is noodzakelijk om het plan mogelijk te maken. Voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de oostrand van de bebouwde kom van de kern Lopik in de gemeente Lopik (provincie Utrecht). Het plangebied betreft een aantal agrarische percelen. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging in Lopik en de globale begrenzing van het plangebied zelf weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding, behorende bij dit bestemmingsplan.



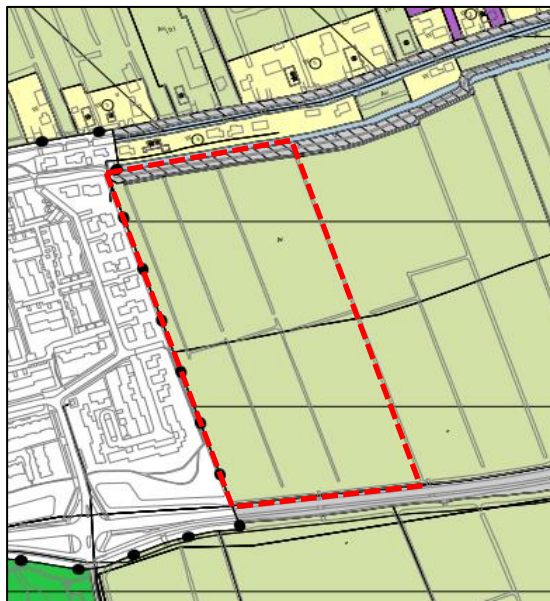
Ligging plangebied (gele cirkel) in relatie tot de kern Lopik (Bron: PDOK viewer).



Het plangebied bij benadering globaal geel omlijnd (Bron: PDOK viewer).

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied maakt voornamelijk deel uit van het bestemmingsplan “Landelijk Gebied”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 12 juni 2007, gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 12 februari 2008 en op 24 juni 2009 onherroepelijk geworden. Het plangebied heeft op basis van dit bestemmingsplan de bestemming ‘Agrarische doeleinden’. Deze bestemming staat de voorgenomen woningbouwontwikkeling niet toe.



Uitsnede uit verbeelding van vigerend bestemmingsplan “Landelijk Gebied” met daarop het plangebied bij benadering rood omlijnd (Bron: Gemeente Lopik).

Voor een klein deel van het plangebied geldt dat het bestemmingsplan “Kern Lopik”, zoals vastgesteld op 26 april 2011, van kracht is. Het gaat om de gronden ter hoogte van de adressen Herman de Manpark 1 en Zamenhoflaan 1 en 2, waar de bestemmingen ‘Groen’ en ‘Verkeer - Verblijfsgebied’ gelden. Ter hoogte van deze gronden is de ontsluiting van het plangebied beoogd, hetgeen niet mogelijk is op grond van de geldende groenbestemming.

Tot slot wordt opgemerkt dat de helft van de aanwezige watergang tussen het plangebied en de bestaande bebouwing onderdeel uitmaakt van het kadastrale perceel van Lopik Oost. De andere helft van de watergang valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan “Lopik Oost”. Dit betekent dat de huidige eigenaren van dit deel van de watergang de huidige mogelijkheden op basis van het bestemmingsplan “Kern Lopik” blijven behouden. Enkel de gronden van de watergang waar zij geen eigenaar van zijn worden in het bestemmingsplan “Lopik Oost” meegenomen.



Uitsnede uit verbeelding van vigerend bestemmingsplan “Kern Lopik” met daarop het plangebied bij benadering rood omlijnd (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl).

1.4 Experimentenstatus Crisis- en herstelwet

De realisatie van Lopik Oost valt onder de Crisis- en herstelwet (Chw). De gemeente Lopik heeft bij het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een aanvraag ingediend om in aanmerking te komen voor de experimentstatus op grond van artikel 7c van het Besluit Uitvoering Crisis- en herstelwet. Deze aanvraag is ingewilligd voor het gehele grondgebied van de gemeente.

De status als experiment maakt het mogelijk om voor het gebied een zogeheten 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' vast te stellen. Zo'n bestemmingsplan kan, vooruitlopend op de nieuwe Omgevingswet, al gebruik maken van de nieuwe mogelijkheden die de Omgevingswet zal bieden. In voorliggend bestemmingsplan (met verbrede reikwijdte) is als volgt omgegaan met deze mogelijkheden:

Inhoud bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan betreft een globaal bestemmingsplan met directe bouwtitel. Met het globale bestemmingsplan wordt uitnodigingsplanologie bedreven, zodanig dat een bouwtitel wordt gegeven voor de geraamde regionale behoefte aan woningen in de komende 20 jaar. Toekomstige geïnteresseerden krijgen ruime mogelijkheden om een passende plek uit te zoeken binnen het plangebied, mits aan zaken als maximale bouwhoogte etc. wordt voldaan. Uiteraard is het maximale woningbouwprogramma wel vastgelegd in het bestemmingsplan.

Het huidige provinciaal beleid biedt op de locatie Lopik Oost slechts ruimte aan 40 woningen. Het totale programma op de locatie bestaat echter uit 126 woningen. Om een integrale ontwikkeling op de beoogde wijze alsnog mogelijk te maken, is in voorliggend bestemmingsplan een regeling opgenomen, waarbij 40 woningen bij recht zijn toegestaan en waarbij de resterende 86 woningen pas kunnen worden gerealiseerd, wanneer de behoefte aan deze woningen middels onafhankelijk onderzoek is aangetoond.

De provincie Utrecht werkt aan een herziening van haar beleid. In het kader van deze herziening wordt beoordeeld of het programma voor Lopik Oost overeenkomstig het gewenste programma van 126 woningen in het nieuwe beleid een plek krijgt. Zodra dit het geval is en het beleid vigerend is, mag worden afgeweken van de hiervoor genoemde regel en mogen 126 woningen bij recht worden gerealiseerd. Hiermee wordt ingespeeld op de mogelijkheden die de Omgevingswet biedt, om het gebruik en de bebouwing van gronden te verbinden aan voorwaarden.

Duur bestemmingsplan

Een onderdeel van de experimentstatus is de mogelijkheid om te kunnen afwijken van artikel 3.21 onder 2 van de Wet ruimtelijke ordening, opdat een planperiode van 20 jaar kan worden gehanteerd. Dit is noodzakelijk vanwege een mogelijk lange ontwikkelperiode van Lopik Oost en de bijbehorende exploitatie. Voorliggend bestemmingsplan voorziet aldus in een planperiode van 20 jaar.

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en komt de planbeschrijving aan de orde. In hoofdstuk 3 wordt de toets aan het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de haalbaarheid van het plan aangetoond wordt voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische planopzet. Het laatste hoofdstuk behandelt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie plangebied

Lopik

Het plangebied bevindt zich aan de oostzijde van de kern Lopik; één van de negen kernen van de gemeente Lopik. Lopik is één van de gemeenten binnen de Lopikerwaard: één van de grootste aangesloten veenweidegebieden die Nederland kent. De ontwikkelingsgeschiedenis van Lopik hangt nauw samen met de ontgingen die in het landschap hebben plaatsgevonden. Langs de Lopikerwetering is lintbebouwing tot stand gekomen. Vanuit de kenmerkende lintbebouwing langs de Lopikerwetering en de Lopikerweg is de kern langzaam uitgebreid. De provinciale M.A. Reinaldweg vormt hier de duidelijke zuidelijke bebouwingsgrens. De woonfunctie is overheersend binnen Lopik en komt voornamelijk in de vorm van grondgebonden woningen voor. Als gevolg van de kleinschalige uitbreidingen van Lopik in de jaren '50, '60, '70, '80 en '90 zijn diverse woonbuurten aanwezig met ieder een eigen karakter, woningtypen en opzet. Diverse groen- en waterstructuren geven de verschillen tussen deze buurten weer. De grote diversiteit aan typen grondgebonden woningen en het groene, kleinschalige karakter van de kern maken dat er sprake is van een typisch dorps woonmilieu. Naast de woongebieden heeft Lopik ook een centrumgebied met onder andere detailhandelsfuncties, een supermarkt, horecavoorzieningen en dienstverlenende voorzieningen. Daarnaast zijn op een aantal andere plekken binnen de kern andere voorzieningen aanwezig, zoals het gemeentehuis in het zuiden en een onderwijscluster in het westen van de kern. De onderstaande afbeelding geeft de ruimtelijke situatie in en rondom het plangebied weer.



Topografische kaart ruimtelijke situatie rondom het plangebied (globaal rood omlijnd)
(Bron: J.W. van Aalst, www.opentopo.nl).

Plangebied

Het plangebied betreft de agrarische gronden ten oosten van de kern Lopik. De gronden grenzen aan de noordzijde aan de Vogelzangsekade en in het zuiden aan de M.A. Reinaldaweg. Het plangebied is circa 6 hectare groot en staat kadastraal bekend als gemeente Jaarsveld, sectie B en perceelnummer 3292. Het plangebied is momenteel ongebouwd en ingericht als agrarisch grasland. De aanwezigheid van een aantal watergangen in het plangebied maakt dat de locatie is op te delen in een aantal agrarische percelen.



Impressies huidige situatie plangebied (Bron: SAB).

2.2 Toekomstige situatie plangebied

De beoogde stedenbouwkundige opzet van Lopik Oost is door middel van een uitvoerig participatietraject met de inwoners van Lopik tot stand gekomen. Aan de hand van een viertal uiteenlopende stedenbouwkundige modellen en een markconsultatie/woonenquête in de brede omgeving van Lopik is geïnventariseerd welke woonwensen er in de regio aanwezig zijn. In diverse sessies en overlegmomenten met de klankbordgroep, bestaande uit de direct omwonenden en potentiële nieuwe bewoners van het plangebied, is de stedenbouwkundige en programmatische opzet van Lopik Oost vormgegeven. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in een grote voorkeur voor het model dat wordt gekenmerkt door een lommerrijke stedenbouwkundige opzet met een klassieke (woon)stijl. Dit model is uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan, dat ten grondslag ligt aan voorliggend bestemmingsplan.

Lopik Oost wordt een woonbuurt met een geheel eigen structuur en opzet, die doet denken aan een tuinstad uit de jaren '20 en '30 van de vorige eeuw. Aangezien Lopik uit allemaal kleine woonbuurtjes met eigen karakteristieken bestaat, sluit Lopik Oost met haar opzichzelfstaande karakter op deze structuur aan. Het eigen karakter van Lopik Oost wordt voornamelijk met gekromde straatjes vormgegeven. Een dergelijk beeld is momenteel nog niet in Lopik aanwezig. Door de diverse woningtypen binnen het plangebied te oriënteren op de straatzijde en te voorzien van een voortuin ontstaat een groen, dorps en lommerrijk gevoel. Bovendien wordt met de gekromde groene straatjes en oriëntatie van de woningen binnen de diverse woonvelden ingezet op het uit- en weggijken vanuit de woning op het groen dan wel het landschap.



Stedenbouwkundig plan Lopik Oost (Bron: SAB).

De ligging van het plangebied tussen de bestaande kern van Lopik en het landelijk gebied is aanleiding geweest voor het vormgeven van een goede overgang richting zowel het landelijk gebied als richting de bestaande kern. Zo wordt er tussen de bestaande dorpsrand en Lopik Oost een overgangszone ontwikkeld, waarbinnen ruimte is voor de toevoeging van nieuw groen en water. Deze overgangszone schept enerzijds afstand tussen de bestaande woningen en nieuwbouw en geeft anderzijds een positieve bijdrage aan de beoogde landschappelijke sfeer van de buurt. In deze overgangszone is open water aanwezig en wordt een aantal eilandjes aangelegd. Ook wordt in deze overgangszone de hoofdontsluitingsweg aangelegd, die aansluit op de Zamenhoflaan. Vanuit deze hoofdentree is er bij binnenkomst van Lopik Oost direct een doorzicht op het achterliggende landschap. Tevens wordt nog een aantal ontsluitingsroutes voor langzaam verkeer gerealiseerd, zodat het plangebied, ondanks haar zelfstandige karakter, verbonden is met Lopik. Zo wordt de aansluiting gezocht met de groenstructuur langs de M.A. Reinaldaweg. De oostzijde van het plangebied, liggend aan het landschap, krijgt een vrij open karakter. Het open beeld met sloot en knotwilgen sluit aan bij het aanwezige polderlandschap.



3D-impresie plangebied vanuit het noorden (Bron: SAB).

In het plangebied wordt een diversiteit aan woningen beoogd. Het gaat voornamelijk om grondgebonden woningen, maar in het zuidoosten van het plangebied is ook ruimte voor gestapelde woningen. Dit is ook zodanig in dit bestemmingsplan vastgelegd. Deze gestapelde woningen zullen vanuit de M.A. Reinaldaweg een markant stedenbouwkundig herkenningspunt vormen. Deze gestapelde woningen hebben de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld 2', worden voorzien van een kapconstructie en kennen een maximale goothoogte van 13 meter.



Sfeerimpresie beoogd landmark in het plangebied.

Daarnaast wordt in het zuiden van het plangebied ook nog op een andere plek (gronden met aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld 1') de mogelijkheid geboden voor gestapelde woningen. Ook hier geldt een kapconstructie en daarnaast een maximum goothoogte van 9 meter en maximum bouwhoogte van 12 meter. Voor de grondgebonden woningen gelden 7 meter en 11 meter als maximale goot- en bouwhoogte. Hierbinnen is een verscheidenheid aan bebouwingsvormen terug te vinden, bijvoorbeeld: vrijstaand, twee-onder-één-kap, rug-aan-rug, rij, drive-in. De woningen worden in diverse woonvelden gerealiseerd en aan de gekromde straatjes dan wel het landschap georiënteerd. Voor een tweetal woonvelden geldt dat op voorhand duidelijk is dat deze ingericht gaan worden met seniorenwoningen. Het gaat om de woonvelden ter hoogte van de aansluiting bij de Zamenhoflaan. Deze woonvelden hebben de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - levensloopbestendig' toegekend gekregen. Met deze aanduiding wordt geregeld dat de standaard maximum goot- en bouwhoogte voor grondgebonden woningen (7 respectievelijk 11 meter) verlaagd wordt naar een maximum goothoogte van 4 meter en maximum bouwhoogte van 9 meter.



Voorgenomen functioneel programma Lopik Oost (Bron: SAB).

De diversiteit aan woningtypen maakt dat er sprake is van een divers functioneel programma voor Lopik Oost. In totaal zal het om maximaal 126 woningen gaan, die vanwege het diverse karakter een brede doelgroep zullen aanspreken. Starters, gezinnen én senioren kunnen een passende woning binnen Lopik Oost vinden. Hierdoor ontstaat een prettige mix van bewoners en leefstijlen. Binnen het functionele programma

is nadrukkelijk aandacht voor starters- en seniorenwoningen. Minimaal 30% van de woningen zal voor deze doelgroepen worden gebouwd. Daarnaast bestaat het voornemen om een deel van de vrijstaande woningen als losse bouwkavels te verkopen. Door in Lopik Oost minder ruimte te bieden voor 'standaard' rijwoningen, wordt een voor Lopik aanvullend woonaanbod gerealiseerd, waarmee doorstroming op de Lopikse woningmarkt mogelijk wordt gemaakt.

De woningen worden in een aantal woonvelden gerealiseerd, waartussen ruimte ontstaat om nieuw groen en water te realiseren. De combinatie van de stedenbouwkundige opzet van het plangebied en de diversiteit aan woningen maakt dat de ontwikkeling voorziet in een dorps en landelijk ogend woonmilieu. Het opzichzelfstaande karakter van de woonbuurt sluit aan bij de karakteristieken van de stedenbouwkundige opzet van de bestaande kern van Lopik. Lopik wordt immers gekenmerkt door diverse op zichzelfstaande woonbuurten.

Voor het plangebied is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan vormt een kader en inspiratiebron voor architecten die bij de totstandkoming van de bebouwing betrokken zijn. Dit plan wordt door de Welstandscommissie van de gemeente Lopik gehanteerd als een toetsingskader – aanvullend op het bestemmingsplan– voor het beoordelen en toetsen van bouwaanvragen. Dit plan is zowel van toepassing op nieuwe bebouwing als op aanpassingen van bestaande bebouwing waarvoor een omgevingsaanvraag benodigd is. Ook vormt het beeldkwaliteitplan een kader voor de inrichting van de openbare ruimte. Verder zijn voor een aantal kavels uit het plan kavelpaspoorten gemaakt. Als door de gemeenteraad vastgesteld plan, vormt het beeldkwaliteitplan een aanvulling op de welstandnota.

Met het plan wordt op een ruimtelijk passende wijze invulling gegeven aan de woningbehoefte in Lopik en haar regio. Functioneel en ruimtelijk is sprake van een nieuwe, zelfstandige woonbuurt, die echter veel verbinding maakt met haar omgeving en zorgt voor een goede overgang tussen kern en landelijk gebied.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in de SVIR en het Barro.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)*

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. SAB heeft een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking¹ opgesteld. Uit deze toets wordt geconcludeerd dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Tevens is aangetoond dat deze ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor het verzorgingsgebied. Deze behoefte kan niet worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt geconcludeerd dat het plan de toetsing aan de Ladder positief heeft doorlopen.

3.1.3 Woondeal Regio Utrecht

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft in 2019 in een aantal stedelijke regio's zogenaamde 'woondeals' gesloten. In deze woondeals is besproken hoe de gewenste versnelling van woningbouw kan worden bereikt. Hiervoor worden onder andere afspraken gemaakt over de aanpak van knelpunten op de woningmarkt.

Toetsing

Ook voor de Regio Utrecht is een woondeal gesloten. In de woondeal zijn beleidsvoornemens verenigt en afspraken gemaakt over de aanpak van de woonopgave in de regio. In de woondeal wordt onder andere geconstateerd dat er een behoefte bestaat om een versnelling in de woningbouwproductie tot stand te brengen. Ten behoeve van de woondeal zijn knelpunten inzichtelijk gebracht, die bestaande woningbouwplannen momenteel ondervinden. De ontwikkeling van Lopik Oost is één van de woningbouwontwikkelingen die concreet in de woondeal wordt genoemd als een ontwikkeling, die momenteel nog een knelpunt ondervindt om niet tot ontwikkeling te kunnen komen.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het rijksbeleid en wordt uitvoering gegeven aan de gesloten woondeal voor de regio Utrecht.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) 2013-2025 (herijking 2016)

Op 12 december 2016 is de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) (PRS) vastgesteld door de Provinciale Staten van Utrecht. De structuurvisie 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.

¹ SAB (2019). Toets Ladder voor duurzame verstedelijking. Lopik Oost. Projectnummer: 170520. 6 februari 2019.

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 (herijking 2016) (PRV) die tegelijk met de PRS is opgesteld. 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. In paragraaf 3.2.2 wordt nader ingegaan op de verordening.

Toetsing

Raadpleging van de digitale versie van de PRS wijst uit dat in het plangebied een aantal provinciale belangen spelen. Navolgend wordt hier op ingegaan.

Bodemdalingsgevoelig gebied

Het plangebied is aangewezen als 'bodemdalingsgevoelig gebied'. De provincie Utrecht heeft voorkeur om in dergelijke gebieden geen nieuwe bouwlocaties tot ontwikkeling te brengen. Indien er toch in deze gebieden gebouwd wordt, dient bij de ontwikkeling rekening gehouden te worden met de draagkracht van de bodem en de wijze van bodem. In het kader van de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan op woningniveau zal de draagkracht van de bodem meegenomen worden. Op voorhand is voor Lopik Oost reeds een beschouwing gedaan ten aanzien van bodemdalingsgevoeligheid. In de notitie² is beoordeeld hoe de bodemdalingsgevoeligheid in Lopik Oost wordt opgevangen, op welke wijze de ophoging in het gebied wordt gerealiseerd en wat voor effect de voorbelasting van het project op de directe omgeving heeft. Uit de geotechnische analyse van Lopik Oost is gebleken dat de bodemdalingsgevoeligheid op een correcte manier is meegenomen in het plan. Door middel van ophoging en verticale drainage wordt voorkomen dat te grote zetting optreedt wanneer het gebied wordt opgeleverd. Hierbij wordt de ophoging gefaseerd aangebracht ten behoeve van de stabiliteit. Door voorgaande maatregelen en doordat de nabijgelegen bestaande percelen op voldoende afstand liggen zal de omgevingsbeïnvloeding van het plan nihil zijn. Hieruit volgt dat er geen belemmeringen worden verwacht ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het plan.

Overstroombaar gebied

Het plangebied is aangewezen als 'overstroombaar gebied'. Binnen deze gebieden zet de provincie in op het voorkomen van overstromingen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals grootschalige bouwlocaties, nieuwe kwetsbare en vitale objecten en infrastructuur, dient daarom aangegeven te worden hoe rekening wordt gehouden met randvoorwaarden vanuit waterveiligheid (overstromingsrisico's).

² Sweco (2019). Reactie op bewonersinspraak Lopik Oost aangaande de bodemdalingsgevoeligheid. Projectnummer: 359982. Referentienummer: SWNL0246982. 19 juli 2019.
Sweco (2018). Ontwikkeling woningbouw Lopik-Oost. Geotechnisch onderzoek en advies bouwrijp maken. Projectnummer: 359982. Referentienummer: SWNL0227428. 21 juni 2018.

Cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS) - Agrarisch cultuurlandschap

De Lopikerwaard is binnen het provinciaal beleid aangewezen als één van de gebieden binnen het Groene Hart, die op basis van gaafheid en representativiteit van de verkavelingsstructuur en op basis van de samenhang van de agrarische patronen en de bebouwingslinten, waarbinnen cultuurhistorische waarden de aandacht verdienen.

Landschap Groene Hart

Lopik Oost behoort tot het landschapstype Groene Hart en kent de volgende kernkwaliteiten:

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

De provincie vraagt gemeenten en initiatiefnemers om bij ontwikkelingen gebruik te maken van deze kernkwaliteiten.

Wonen - Toekomstige woonlocatie

Raadpleging van de digitale kaart van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) heeft uitgewezen dat het plangebied is aangewezen als 'toekomstige woonlocatie'. Het gaat om een uitbreidingslocatie (een locatie buiten de rode contour) waarover de gemeente en de provincie overeenstemming hebben gevonden dat deze tot ontwikkeling mag worden gebracht. Raadpleging van het stedelijk programma van de gemeente Lopik heeft uitgewezen dat het om 40 woningen gaat en dat de provincie vraagt om rekening te houden met de lange termijn gevolgen en de bijkomende hogere kosten vanwege de ligging in een voor bodemdaling gevoelig gebied.

Kernrandzone

Lopik Oost is binnen de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) aangewezen als 'kernrandzone'. Dit zijn gebieden grenzend aan bestaand stedelijk gebied die veelal een multifunctioneel karakter hebben. Agrarische functies wisselen zich hier af met stedelijke functies. Nieuwe stedelijke functies kunnen binnen een kernrandzone mogelijk worden gemaakt, mits die nodig zijn om een ruimtelijke kwaliteitsverbetering ter plaatse of elders in het landelijk of stedelijk gebied te kunnen maken. Dit dient te worden gedaan aan de hand van een integrale ontwikkelvisie waarbij de nieuwe functies ruimtelijk en landschappelijk goed worden ingepast zodat deze passen bij de kenmerken en verstedelijkingsstructuren van de kern en kernrandzone.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) (herijking 2016)

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 Provincie Utrecht (herijking 2016) is op 12 december 2016 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. De PRV bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen zoals opgenomen in de structuurvisie.

Toetsing

Binnen de PRV gelden voor het plangebied een aantal provinciale belangen, waaronder het overstroombaar gebied, het landschapstype Groene Hart en de Cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS). Daarnaast geldt dat het plangebied is aangewezen als toekomstige woonlocatie in de kernrandzone. Als gevolg hiervan moet het plan:

- direct aansluiten op het stedelijk gebied;
- bijdragen aan een goede kwaliteit van de nieuwe kernrandzone;
- bijdragen aan de kernkwaliteiten van het Groene Hart;
- rekening houden met de kernkwaliteiten van de CHS;
- rekening houden met het overstromingsgevaar;
- rekening houden met energiebesparing en duurzame energiebronnen;
- rekening houden met de woningbouwafspraken.

Het stedenbouwkundig plan van Lopik Oost voorziet in een groen en lommerrijk karakter van de woningbouwontwikkeling. Concreet is er binnen het plangebied veel ruimte voor de realisatie van groen en water, waarbij het water zich voornamelijk in de randen van het plangebied concentreren. Deze waterstructuren rondom het plangebied benadrukken het veenweidekarakter en dragen bij aan de strokenverkaveling, die kenmerkend is voor de omgeving. Dit maakt dat de nieuwe woonbuurt ruimtelijk en landschappelijk gezien ingepast wordt bij de kernkwaliteiten en kenmerken van de omgeving. Bovendien past de ligging direct ten oosten van de kern van Lopik bij de verstedelijkingsstructuur, die Lopik kent. Op de verbeelding van dit bestemmingsplan zijn de groen- en waterstructuren zo veel mogelijk als zodanig bestemd, zodat ook juridisch-planologisch is gewaarborgd dat de ontwikkeling aansluit bij de aanwezige kernkwaliteiten en karakteristieken. Tevens is juridisch-planologisch vastgelegd dat in het plangebied bij recht 40 woningen gerealiseerd mogen worden, geheel overeenkomstig met de provinciale woningbouwafspraken. Middels een omgevingsvergunning kunnen er uiteindelijk in totaal maximaal 126 woningen binnen het plangebied worden gerealiseerd. Eén van de voorwaarden van vergunningverlening is dat aangetoond is dat sprake is van een ontwikkeling die voorziet in een behoefte. Een andere voorwaarde waaraan voldaan moet worden voordat de vergunning verleend kan worden, is dat het programma moet zijn opgenomen in het (nieuwe) provinciaal beleid. Op het gebied van overstromingsrisico's is binnen het plangebied rekening gehouden met een verkeerstructuur die zorgt voor meerdere vluchtwegen. Zo kunnen de beoogde langzaam verkeersontsluitingen ook ingezet worden als calamiteitenontsluiting. Ten slotte geldt dat de initiatiefnemer met de gemeente Lopik heeft afgesproken om de woningen gasloos te ontwikkelen. Daarmee is er geen sprake van strijdigheid met de provinciale verordening.

Conclusie

Het voorgenomen plan is niet in strijd met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie gemeente Lopik 2030

De Toekomstvisie Lopik 2030 is een strategische visie voor de lange termijn voor de gemeente Lopik. De visie bevat de strategische hoofdlijnen voor discussies en opgeven, alsmede een aantal ambities die de gemeente Lopik richting 2030 wil realiseren. Op basis van de situatie van Lopik in 2010, de trends en ontwikkelingen waar de gemeente mee te maken gaat krijgen en de wens tot behoud en verdere versterking van de Lopikse kwaliteiten is de volgende missie in de Toekomstvisie 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.”*

Ter realisering van deze missie zijn vier ambities geformuleerd:

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

Toetsing

De ambitie ten aanzien van ‘levendige linten’ schetst dat als gevolg van demografische ontwikkelingen de samenleving veranderd. Zo is er sprake van vergrijzing, krimp en ontgroening. De gemeente Lopik wil de gevolgen van deze ontwikkelingen niet lijdzaam ondergaan, maar in haar beleid actief keuzes maken om de ontwikkelingen te kunnen beïnvloeden. In de Toekomstvisie wordt aangegeven dat dit gedaan kan worden door het realiseren van woningbouw. Daarbij gaat het niet puur om de uitbreiding, maar geldt dat kwaliteit en leefbaarheid van groot belang zijn. Dit maakt immers dat mensen zich binden en hechten aan de woonomgeving en uitstroom wordt beperkt, met name van jongeren/jonge gezinnen.

Voorliggend plan sluit goed aan bij deze ambitie voor levendige linten. Niet alleen wordt met de woningbouwontwikkeling actief ingezet om de demografische ontwikkelingen te beïnvloeden, ook wordt nadrukkelijk in het woningbouwprogramma aandacht besteed aan huisvesting voor ouderen én jongeren. Bovendien is er in de stedenbouwkundige opzet van het plangebied sprake van een groen en lommerrijk woonmilieu, hetgeen aansluit bij de gewenste dorpse kwaliteit en leefbaarheid voor Lopik. Dit tezamen maakt dat dit plan aansluit bij de ambities uit de Toekomstvisie.

3.3.2 Visie op de linten

Ter voorbereiding op het nieuwe bestemmingsplan voor het landelijk gebied van de gemeente Lopik is de ‘Visie op de linten’ opgesteld. Deze visie is op 30 mei 2017 door de gemeenteraad van Lopik vastgesteld. De visie bevat een gebiedsanalyse waarin alle kernkwaliteiten van het landelijk gebied worden beschreven, namelijk:

1. Landschappelijke karakteristiek met cultuurhistorische waarden.
2. Levendige linten.
3. Recreatief potentieel.
4. Agrarische ontwikkelingsperspectief.

Vervolgens wordt in de visie ingegaan op de belangrijkste ruimtelijke trends, waarna de beleidsopgaven voor de komende jaren uiteen worden gezet.

Toetsing

Op het gebied van wonen geeft de visie aan dat het wenselijk is om woningbouw zo veel mogelijk in en rondom de bestaande kernen te realiseren. Naast de inzet op nieuw bouw mogelijkheden binnen de kernen, wordt ook de uitbreiding aan de oostzijde van Lopik als concrete woningbouwlocatie genoemd. Voorliggend plan is dan ook in lijn met de Visie op de linten.

3.3.3 Woonvisie Lopik 2018-2022

In december 2017 heeft de gemeenteraad van Lopik de Woonvisie Lopik 2018-2022 vastgesteld. De woonvisie bevat de ambities op het gebied van wonen voor de gemeente voor de komende jaren. Tevens zijn in de woonvisie deze ambities verder concreetiseerd in bijvoorbeeld een uitvoeringsagenda en een woningbouwprogrammering. Binnen de woonvisie worden vier thema's onderscheiden, namelijk:

1. De toekomstwaarde van de woningvoorraad.
2. Passend wonen.
3. Langer zelfstandig wonen.
4. Leefbaarheid in Lopik.

Toetsing

De Woonvisie geeft aan dat er de komende jaren in Lopik sprake zal zijn van een toename van het aantal huishoudens. Ook de omvang van de bevolking zal de komende jaren waarschijnlijk toe blijven nemen als gevolg van de toestroom van mensen, die op de Utrechtse woningmarkt geen woning kunnen vinden. Dit betreft voornamelijk gezinnen. Kwantitatief gezien is er de komende jaren dan ook sprake van een behoefte aan nieuwe woningen. In de woonvisie staat beschreven dat er kwalitatief gezien een behoefte bestaat aan grondgebonden koopwoningen, sociale huurappartementen en koopappartementen. De jongeren en senioren krijgen binnen de woonvisie speciale aandacht en de gemeente Lopik zet in haar woonbeleid in op het vinden van passende huisvesting voor deze doelgroepen. Minimaal 30% van de woningen in het plangebied zal dan ook worden gebouwd voor deze doelgroepen. Zo bevat het programma ruimte voor seniorenwoningen, grondgebonden starterswoningen en startersappartementen. Daarnaast is er ruimte voor een divers aantal typen grondgebonden woningen, die zich meer richten op gezinnen. Dit kan een antwoord bieden op de woonvraag die vanuit de regio Utrecht voortkomt, alsmede voor inwoners van Lopik die willen doorstromen. Ook kwantitatief gezien geeft voorliggend plan een antwoord op de groei van het aantal bewoners en huishoudens in de gemeente Lopik. Kortom, voorliggend plan sluit aan bij de ontwikkelingen en ambities zoals verwoord in de gemeentelijke woonvisie.

3.3.4 Landschapsontwikkelingsplan Groene Driehoek 2005

De Groene Driehoek gemeenten, Montfoort, Oudewater en Lopik hebben in december 2005 het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) vastgesteld. Het landschapsontwikkelingsplan betreft het buitengebied van de gemeenten Montfoort, Oudewater en Lopik. Het plan geeft een visie op de ontwikkeling van het buitengebied voor de komende circa 30 jaar en een uitvoeringsprogramma tot 2015. In het LOP wordt ingezet op het

behoud en de ontwikkeling van de streekeigen identiteit. Verscheidenheid en de belevenis van het landschap staan daarbij voorop, mits een groot deel van het buitengebied levensvatbaar blijft de landbouw, met name voor de veeteeltsector. Bij niet-agrarische ontwikkelingen moeten de bestaande kernkwaliteiten van het landschap als basis en richtinggevend karakter dienen.

Toetsing

In het LOP is aandacht voor stedelijke ontwikkelingen in het buitengebied van de Groene Driehoek gemeenten. De openheid van het landschap vraagt om een goede landschappelijke inpassing van dorpsuitbreidingen. Voorkomen dient te worden dat rommelige nieuwe dorpsranden ontstaan zonder identiteit. Onderdeel van het LOP is een kaart met daarop de landschapsvisie visueel weergegeven. Daaruit volgt dat het plangebied reeds is aangewezen als locatie ten behoeve van een stedelijke ontwikkeling. In de stedenbouwkundige opzet van het plangebied is nadrukkelijk rekening gehouden met de relatie tot de kern en het landelijk gebied. Niet alleen is er een nieuwe groene zone beoogd tussen de bestaande kern en het plangebied, ook in de richting van het landschap is met de aanleg van nieuwe groen- en waterstructuren gezorgd voor een zorgvuldige relatie, passend bij de kernkwaliteiten van het landschap. Daarmee sluit dit plan aan bij het Landschapontwikkelingsplan van de Groene Driehoek.



Uitsnede kaart landschapsvisie LOP (Bron: Gemeente Lopik).

Conclusie

De ontwikkeling van de woonwijk Lopik Oost past binnen het geldende gemeentelijke beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. In onderdeel C zijn activiteiten genoemd waarbij direct sprake is van een m.e.r.-plicht als bij besluiten de genoemde drempelwaarden worden overschreden. Voor de activiteiten die zijn genoemd in onderdeel D geldt dat als de drempelwaarden worden overschreden een m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden moet een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gedaan.

Het bevoegd gezag (het college van burgemeester en wethouders of de gemeenteraad) moet voorafgaande aan het besluit inzake het plan formeel de beslissing nemen of, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit mogelijk voor het milieu kan hebben, een m.e.r. moet worden doorlopen. Het bevoegd gezag kan dit besluit nemen aan de hand van een 'aanmeldingsnotitie'. Het uiteindelijke besluit dient als bijlage bij de stukken van het ruimtelijke plan worden gevoegd.

Toetsing

Onderhavig plan betreft de realisatie van woningbouw aan de oostzijde van de kern Lopik. Het plan voorziet in totaal in maximaal 126 te realiseren woningen. Het plan kan worden gekwalificeerd als de wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd en een herontwikkeling wordt als wijziging in de zin van het Besluit m.e.r. beschouwd.

Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het totale plangebied is circa 6 hectare groot. Hiermee blijft het project ver onder de indicatieve drempelwaarden kan in eerste instantie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan. In de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijla-

ge III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Daarbij dient te worden ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de kenmerken van het potentiële effect.

Conclusie

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling³ uitgevoerd. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de meeste beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen optreedt. Uitsluitend voor wat betreft geluid en natuur (soortenbescherming) zijn er mogelijk negatieve milieueffecten, maar die zijn zeer gering en niet als een belangrijk negatief milieueffect te kwalificeren. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

4.2 Bodem

Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk.

Toetsing

Voor het gehele plangebied is een verkennend bodemonderzoek⁴ uitgevoerd. Uit het bodemonderzoek volgt dat er in de bovengrond geen verontreinigingen aanwezig zijn. De ondergrond is zeer plaatselijk licht verontreinigd met molybdeen. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en zeer plaatselijk met molybdeen of zink. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek. Er bestaan met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de beoogde woningbouwontwikkeling binnen het plangebied.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.3 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting

³ SAB (2018). Vormvrije m.e.r.-beoordeling. Lopik, Lopik-Oost. Kenmerk: 170520. 13 december 2018.

⁴ Econsultancy (2018). Verkennend bodemonderzoek Vogelzangsekade te Lopik. Rapportnummer: 5539.0001. 14 november 2018.

akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur zijn uitgesloten van akoestisch onderzoek.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van nieuwe geluidgevoelige functies. Het plangebied bevindt zich binnen de akoestische onderzoekszone van de M.A. Reinaldaweg en de Lopikerweg Oost. Daarom is door SAB een akoestisch onderzoek⁵ wegverkeerslawaaï uitgevoerd.

Uit het onderzoek volgt dat de geluidbelasting vanuit de M.A. Reinaldaweg ervoor zorgt dat bij 5 bouwvlakken de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de M.A. Reinaldaweg bedraagt 62 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. Voor de Lopikerweg Oost geldt dat het een geluidbelasting teweegbrengt, die ervoor zorgt dat bij 2 bouwvlakken de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Lopikerweg Oost bedraagt 52 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. De hoogst toelaatbare geluidsbelasting voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg in stedelijk gebied bedraagt 63 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh). De optredende geluidsbelastingen zijn weliswaar hoger dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh, maar lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

Maatregelen om de geluidbelasting te verlagen en de voorkeursgrenswaarde te benaderen zijn bijvoorbeeld het toepassen van stil wegdek op de M.A. Reinaldaweg (N210) en Lopikerweg Oost, het vergroten van de afstand tussen de woningen en de weg of het toepassen van dove gevels. Deze maatregelen zijn echter niet mogelijk (vergroten afstand) of gewenst (dove gevels) in relatie tot een goede inrichting van het plangebied en het creëren van een prettig woon- en leefklimaat. Op basis van de Wgh zal de gemeente Lopik daarom hogere waarden⁶ verlenen voor de geluidsbelasting als gevolg van de M.A. Reinaldaweg (N210) en Lopikerweg Oost. De verlening van de hogere waarde vindt plaats na een hogere waarde-procedure, die parallel loopt aan de bestemmingsplanprocedure. Voor de volgende woningen worden hogere waarden verleend:

Bouwvlak (nummering overeenkomstig akoestisch onderzoek)	Te verlenen hogere waarden in dB		Aantal grondgebonden woningen in stedenbouwkundig ontwerp	Aantal woningen waarvoor hogere waarden moet worden verleend
	M.A. Reinaldaweg (N210)	Lopikerweg Oost		
sba-gs1	62	--	--	21
sba-gs2	62	--	--	18
W_01	62	--	23	29
W_02	52	--	9	11
W_03	51	--	9	11
W_07	--	50	12	15
W_08	--	52	4	5

Aan te vragen hogere waarden.

⁵ SAB (2019). Akoestisch onderzoek wegverkeer. Lopik, Lopik-Oost. Projectnummer: 170520. 16 januari 2019.

⁶ Gemeente Lopik (2020). Besluit Vaststellen hogere grenswaarden Wet geluidhinder met betrekking tot vaststelling bestemmingsplan 'Lopik oost'.

Op grond van het Bouwbesluit 2012 dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai gegarandeerd te worden. Bij de woningen waarvoor hogere waarden worden verleend moet bij de verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen (voormalige bouwvergunning) worden aangetoond dat er wordt voldaan aan de binnenwaarde uit het Bouwbesluit 2012. In de onderstaande tabel staat de hoogste cumulatieve geluidsbelasting en de minimaal benodigde gevelwering per bouwvlak weergegeven voor de bouwvlakken waarbij de verlening van hogere waarden noodzakelijk is.

	Hoogste cumulatieve geluidsbelastingen in dB Exclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh (LCUM)	Minimaal benodigde gevelwering in dB
sba-gs1	64	31
sba-gs2	64	31
W_01	64	31
W_02	54	21
W_03	53	20
W_07	55	22
W_08	57	24

Hoogste cumulatieve geluidsbelastingen.

Conclusie

Rekening houdend met het verlenen van hogere waarden vormt het aspect geluid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in even-

wicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Onderliggend plan voorziet in de realisatie van maximaal 126 woningen. Het plan draagt daarom 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Raadpleging van de NSL-monitoringstoel heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Op basis van zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmering.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

In onderhavige situatie is sprake van de realisatie van nieuwe, gevoelige functies in de zin van het aspect bedrijven en milieuzonering. De directe omgeving van het plangebied kent grotendeels een woonbestemming dan wel een agrarische bestemming zonder bebouwingsmogelijkheden waardoor het gebied op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering (2009)' wordt getypeerd als een 'rustige woonwijk'. De dichtstbijzijnde bedrijvigheid is in de navolgende tabel opgenomen inclusief de bijbehorende omschrijving uit de VNG-publicatie en de daaruit volgende grootste richtafstanden.

Bedrijfssoort	Adres	Omschrijving VNG	Grootste richtafstand (m)	Gemeten afstand (m)
Transport-bedrijf	Lopikerweg Oost 17A	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m ²	100 (geluid)	± 75
Kraanverhuur-bedrijf	Lopikerweg Oost 21	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personen-auto's)	50 (geluid)	± 50
Caterings-bedrijf	Het Veld 25	Cateringbedrijven	30 (geluid)	± 95
Rijschool	De Akker 8	Personenautoverhuurbedrijven	30 (geluid)	± 150
Agrarisch bedrijf	Lopikerweg Oost 25	Fokken en houden van rund-vee	100 (geur)	± 55

Op basis van de richtafstanden is de afstand tussen het agrarisch bedrijf aan de Lopikerweg Oost 25 en het plangebied onvoldoende groot. Daarom wordt in de navolgende paragraaf (geur) dit bedrijf verder besproken, waaruit volgt dat dit bedrijf geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

Voor het transportbedrijf aan de Lopikerweg Oost 17A geldt dat niet voldaan kan worden aan de richtafstand. Voor de richtstanden geldt dat hier gemotiveerd van kan worden afgeweken. Tussen het plangebied en het transportbedrijf bevinden zich zo-

wel juridisch-planologisch als feitelijk gezien reeds woonfuncties. Gelet op de aanwezig van woningen tussen het bedrijf en het plangebied zorgt de woningbouwontwikkeling in het plangebied er niet voor dat het bedrijf (verder) in haar bedrijfsvoering wordt beperkt. Ook zorgen de aanwezige woningen voor een geluidafschermende werking richting de beoogde woningen in het plangebied. Het uitvoeren van nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan.

4.6 Geur

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Toetsing

De Wet geurhinder en veehouderij biedt de mogelijkheid om op gemeentelijk niveau afwijkende normen of afstanden voor bepaalde gebieden in te stellen. Dit dient te worden vastgelegd in een lokale geurverordening. De raad van de gemeente Lopik heeft daartoe op 21 april 2009 de Geurgebiedsvisie gemeente Lopik en de Verordening geurhinder en veehouderij 2008 vastgesteld. Uit de Geurgebiedsvisie blijkt dat er ten noorden van het plangebied een aantal extensieve veehouderijen aanwezig is (bijvoorbeeld op de adressen Lopikerweg Oost 25 en 25A), die op grond van de Wet geurhinder en veehouderij een afstandsnorm van 100 meter hebben.



Uitsnede geurgebiedsvisie (Bron: Gemeente Lopik).

Als gevolg van de gemeentelijke geurverordening kan deze afstand tot 50 meter worden verkleind. Hierdoor is de afstand tussen deze veehouderijen en de beoogde woningen in het plangebied groot genoeg (zie voorgaande afbeelding). De veehouderijen worden niet beperkt in hun bedrijfsvoering als gevolg van de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Het aspect geur staat een woningbouwontwikkeling in het plangebied niet in de weg.

Conclusie

Het aspect geur zorgt niet voor een belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.7 Spuitzones

Algemeen

Bij woningbouwontwikkelingen geldt dat rekening moet worden gehouden met spuitzones als gevolg van de teelt van gewassen (akkerbouw, fruitteelt e.d.). Dit is een zone die moet worden aangehouden ten opzichte van de gronden waarop gewassen worden gehouden en waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Deze zone is bedoeld om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen voor gevoelige functies en om de bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf niet te beperken. De omvang van deze spuitzones is niet wettelijk verankerd, maar uit jurisprudentie is een vuistregel gegroeid, dat een afstand van minimaal 50 meter moet worden aangehouden tussen de agrarische gronden met open teelten en de gevoelige functie. Van de afstand van 50 m kan echter gemotiveerd worden afgeweken.

Toetsing

Rondom het plangebied bevindt zich een aantal fruitboomgaarden. Het gaat om fruitboomgaarden ten oosten en ten zuiden van het plangebied. De oostelijk gelegen fruitboomgaard ligt op circa 200 meter van het plangebied. De zuidelijk gelegen fruitboomgaard op circa 55 meter. Daarmee is de afstand tussen de fruitboomgaarden en de woningen/tuinen in het plangebied voldoende groot om te kunnen voldoen aan de vuistregel van 50 meter.

Conclusie

Het aspect spuitzones vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.8 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

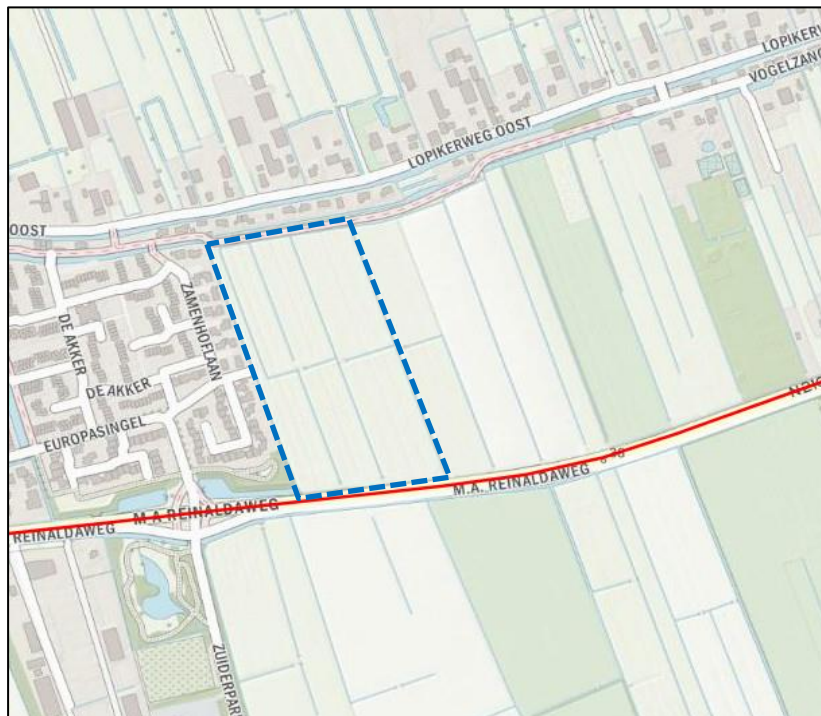
Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dode-

lijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van kwetsbare objecten. Raadpleging van de provinciale risicokaart wijst uit dat direct rondom het plangebied 1 risicobron aanwezig is. Het betreft de M.A. Reinaldaweg (N210) waarover vervoer met gevaarlijke stoffen plaatsvindt.



Uitsnede provinciale risicokaart met daarop het plangebied globaal blauw omlijnd (Bron: www.risicokaart.nl).

In een onderzoek externe veiligheid⁷ is de relatie tussen de beoogde ontwikkeling en de risicobron nader beschouwd. In het onderzoek is geconstateerd dat de normen voor het plaatsgebonden risico en plasbrandaandachtsgebieden geen belemmering vormen voor de beoogde woningbouwontwikkeling in het plangebied. Daarnaast is in het onderzoek het groepsrisico met RBM II berekend voor de bestaande en nieuwe omgevingssituatie bij de maximale gebruikruimte voor het vervoer van gevaarlijke stof-

⁷ Prevent Adviesgroep (2019). Groepsrisicoberekening Provincialeweg N210, Lopik. Bestemmingsplan Lopik-Oost. Projectnummer: 2018.0327. 16 januari 2019.

fen over de N210 (provinciale weg). De ontwikkeling van het plangebied heeft een effect op de hoogte van het groepsrisico. Het berekende groepsrisico bedraagt in de bestaande situatie 0,005 maal de oriëntatiewaarde en in de nieuwe omgevings situatie maximaal 0,009 maal de oriëntatiewaarde. Omdat er in de nieuwe situatie geen sprake is van een significant groepsrisico ($> 1 \times OW$) kan in het kader van het te nemen ruimtelijke besluit op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. De Veiligheidsregio moet in de gelegenheid worden gesteld advies uit te brengen ten aanzien van de aspecten rampbestrijding en zelfredzaamheid.

Beperkte verantwoording groepsrisico

Als gevolg van een ongeluk met een tankwagen kan zich een warme of koude BLEVE voordoen, of er kan een toxische wolk ontstaan door het lekken van toxisch gas of vloeistof.

Bestrijdbaarheid

Een koude BLEVE kondigt zich niet aan, maar vindt onverwachts plaats. Hulpdiensten kunnen uitsluitend de gevolgen bestrijden. Bij een warme BLEVE kunnen hulpdiensten, indien tijdig aanwezig, de opwarming van de drukhouder voorkomen. Belangrijk bij een ongeval met brandbare gassen is dat de brandweer zo snel mogelijk bij de tankwagen is, zodat deze onmiddellijk gekoeld kan worden om een warme BLEVE (vuurbal en drukgolf) te voorkomen. Essentieel is daarbij dat de brandweer voor een langere periode voldoende bluswatercapaciteit heeft. De snelheid van het ter plaatse komen is van groter belang dan de bestrijding van de gevolgen van een BLEVE. Hierdoor kunnen de bewoners, bezoekers en werknemers tijdig geëvacueerd worden.

Voor de hulpverleningsdiensten is het van belang dat ze snel naar de incidentlocaties kunnen. In de Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid zijn normen voor maximale opkomsttijden gesteld. In de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan zal rekening worden gehouden met de noodzakelijke bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen voor de brandweer. Gelet op het feit dat er in het plangebied nadrukkelijk aandacht is voor de realisatie van nieuwe waterstructuren geldt de verwachting dat zich hier geen belemmeringen voordoen.

Bij een ongeval met toxische gassen en vloeistoffen kan de brandweer optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met een waterscherm. Een tijdige waarschuwing van de bevolking om te schuilen (ramen en deuren sluiten en ventilatie uitschakelen) en evacuatie naar locaties buiten het invloedsgebied zijn de belangrijkste taken van de brandweer en het bevoegd gezag bij een ongeval met giftige gassen en vloeistoffen.

Een belangrijke oorzaak waarom de hulpdiensten niet kunnen voldoen aan de hulpvraag is dat het scenario zich snel ontwikkelt. De giftige gaswolk zal, mede afhankelijk van de weersomstandigheden, reeds binnen enkele minuten een groot gebied kunnen bestrijken. De (regionale) brandweer zal het Waarschuwing- en Alarmeringssysteem activeren (WASpalen) om de bevolking te alarmeren. Daarnaast zal ook NL-Alert worden ingeschakeld.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen.

Binnen de 150 meter zijn personen (ook in gebouwen) onvoldoende beschermd tegen de gevolgen van een ('koude') BLEVE. Buiten de 150 meter is, in het geval van een BLEVE, schuilen in een gebouw of woning in beginsel de beste manier om de calamiteit te overleven. In het geval van schuilen is het zaak een veilige plek binnen een gebouw op te zoeken buiten het bereik van rondvliegend glas (zoals een toilet of badkamer). Na afloop van de BLEVE dient het gebied ontvlucht te worden om effecten door de secundaire branden te vermijden.

Bij een calamiteit waarbij toxische gassen vrijkomen is zo snel mogelijk schuilen in een gebouw het voorkeursscenario. Mensen op grotere afstand van de risicobron kunnen bij een tijdige waarschuwing het gebied op tijd ontvluchten. Bij een calamiteit met toxische gassen zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. Snel reageren, naar binnen gaan en ramen en deuren sluiten is bij dit scenario dus van belang.

Bij de inrichting van het plangebied is het van belang dat de locatie goed te ontvluchten is om personen na afloop van een BLEVE weg te kunnen leiden van de calamiteit. Vluchtroutes dienen zo veel mogelijk personen direct van de calamiteit weg te leiden. De mensen binnen het plangebied kunnen worden verondersteld goed zelfredzaam te zijn. Binnen het plangebied zal sprake zijn van mensen met een normale mobiliteitsfactor. Het plangebied wordt goed ontsloten in geval van een calamiteit. Er zullen daarom voldoende vluchtwagen aanwezig zijn voor het ontvluchten van het plangebied.

Het gebruik van een WAS (waarschuwing- en alarmeringssysteem) en NL-Alert moet personen waarschuwen voor de gevolgen van het incident. Daarbij is het van belang dat dit systeem voldoende dekkend is. De Veiligheidsregio draagt in samenwerking met overheden zorg voor een dergelijk systeem.

Advies Veiligheidsregio

De Veiligheidsregio Utrecht heeft advies uitgebracht op basis van het uitgevoerde onderzoek externe veiligheid, evenals de hiervoor opgenomen informatie. Op basis daarvan adviseert de Veiligheidsregio het volgende:

- 1 In een vroegtijdig stadium het stedenbouwkundig ontwerp ter advisering aan de Veiligheidsregio Utrecht voor te leggen alwaar wij kunnen toetsen op de bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen in en nabij het plangebied.
- 2 In de omgevingsvergunning gebruikseisen stellen ten aanzien van de brandveiligheid in relatie tot de omgeving. Hierbij valt te denken aan dat de gebouwen in het plangebied in het kader van de risico's dienen te beschikken over een afsluitbaar ventilatiesysteem en dat onder dekking van de bebouwing van de risicobron weggevlucht moet kunnen worden.

In het kader van de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan tot inrichtingsplan zal contact gezocht worden met de Veiligheidsregio om het eerste adviespunt wat betreft bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen gezamenlijk verder uit te werken. Ook zal bij de verdere uitwerking van de woningen ten behoeve van de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen in samenspraak met de Veiligheidsregio gekeken worden naar adviespunt 2. De initiatiefnemer is de op hoogte van dit advies.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.9 Water

Rijksbeleid – Het Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere

verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid – Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021

Op 7 december 2015 heeft de provincie het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 (BWM-plan) vastgesteld. Dit plan legt het beleid op basis van de provinciale wettelijke taken voor bodem, water en milieu vast voor de periode 2016-2021. Het BWM-plan richt zich op vier belangrijke maatschappelijke opgaven: waterveiligheid en wateroverlast, schoon en voldoende oppervlaktewater, ondergrond en leefkwaliteit stedelijk gebied. Vanaf 2016 is al het bodem-, water en milieubeleid in één integraal plan opgenomen. De opgaven vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van dit plan.

De provincie heeft in het plan de volgende doelen geformuleerd:

- Wij streven naar een robuust bodem- en watersysteem. Dit houdt in dat onder normale omstandigheden alle functies goed uitgevoerd kunnen worden en dat extreme situaties goed opgevangen kunnen worden.
- Wij streven naar bodem-, water- en milieukwaliteiten die passend zijn voor de functie van een gebied.
- Wij streven naar een duurzaam gebruik van de fysieke leefomgeving, zodat de mogelijkheden die het natuurlijk systeem ons biedt ook in de toekomst gebruikt kunnen worden.
- Wij streven naar een gezonde leefomgeving, die een positieve bijdrage levert aan de economische en maatschappelijke ontwikkelingen in de regio.

Om hierin een focus aan te brengen zijn vier prioriteiten benoemd:

- 1 Waterveiligheid en wateroverlast
- 2 Schoon en voldoende oppervlaktewater
- 3 Ondergrond
- 4 Leefkwaliteit stedelijk gebied

Waterschapsbeleid – Waterbeheerplan

Het besluitgebied valt binnen het beheergebied van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Het Hoogheemraadschap heeft zijn digitale waterbeheerplan 'Waterkoers 2016 - 2021' op 16 maart 2016 vastgesteld. Hierin legt het hoogheemraadschap zijn koers voor de komende zes jaar op hoofdlijnen vast. De Waterkoers 2016 - 2021 is een omslag in denken. Het is niet meer vanzelfsprekend dat het waterschap alles wat met water te maken heeft, zelf oppakt, bepaalt of betaalt. Het motto is van 'zorgen voor' naar 'samen doen'.

De Waterkoers beschrijft de opgaven en de werkwijze van het waterschap. De Waterkoers bevat bewust géén maatregelen. Welke maatregelen waar en hoe het beste opgepakt kunnen worden, bepaalt het waterschap samen met de gebiedspartners. Met andere woorden: de uitwerking van de Waterkoers gebeurt via gebiedsprocessen, beleids- en uitvoeringsplannen en grote projecten van waterschap en partners.

Toetsing

Voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied is een waternotitie⁸ opgesteld. In de waternotitie is beschreven op welke wijze rekening is gehouden met de waterhuishoudkundige aspecten en het beleid van de waterbeheerders. Aan de hand van de verbeelding en de regels van dit bestemmingsplan is bepaald wat de maximale toekomstige verhardingssituatie in het plangebied zal zijn. Voor de gronden met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' (circa 13.688 m²) is een verhardingspercentage van 100% aangehouden. Binnen 'Wonen' geldt dat in de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat voor bouwpercelen van gestapelde woningen (circa 2.173 m²) een maximum bebouwingspercentage van 100% per bouwperceel geldt. Voor de grondgebonden woningen (circa 25.273 m²) geldt een maximum bebouwingspercentage van 60% per bouwperceel. De overige 40% van de gronden van de bouwpercelen behorende bij de grondgebonden woningen wordt gezien als tuinoppervlak (circa 10.109 m²). Binnen deze gronden dient conform aangeven van het Hoogheemraadschap gerekend te worden met 60% verharding. Dit levert de volgende toekomstige verhardingssituatie op:

Verhard oppervlak	Toekomstig (m ²)
Gestapelde woningen (100% verhard)	± 2.173
Grondgebonden woningen (60% verhard)	± 15.164
Tuinen (60% verhard)	± 6.066
Verkeersbestemming (100% verhard)	± 13.688
Totaal	± 37.091

Daarnaast geldt dat als gevolg van de ontwikkeling watergangen gedempt moeten gaan worden. Aangezien het Hoogheemraadschap het zo genoemde "stand-still" principe hanteert moet er na de ontwikkeling net zo veel oppervlaktewater aanwezig zijn als voor de ontwikkeling (compensatie 1 op 1). Op basis van luchtfoto's is vastgesteld dat er circa 1.690 meter lengte aan watergangen aanwezig is met een gemiddelde breedte van 2 meter. Hierdoor komt het totaal oppervlak aan open water uit op 3.380 m².

Conform het beleid van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is ten aanzien van het toekomstig verhard oppervlak een compenserende berging, van 15 % van het toenemende verhard oppervlak, benodigd van circa 5.564 m² (37.091 m² x 0,15). Aanvullend dient het oppervlak open water dat in den beginnen aanwezig was ook gecompenseerd te worden. In totaal is 8.944 m² (3.380 m² + 5.564 m²) open water benodigd om aan bergings- en compensatie eis te voldoen. Aangezien in voorliggend bestemmingsplan circa 8.945 m² aan de bestemming 'Water' mogelijk wordt gemaakt, is er voldoende ruimte voor water in het plangebied aanwezig om dit te kunnen realiseren. Hiermee wordt voldaan aan het "stand-still" principe en de bergingseis van het Hoogheemraadschap.

In de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen: Woningbouw nieuwbouw, Woningbouw beheer en Utiliteitsbouw is een tweetal maatregelen (S/U237 en S/U444) opgenomen die onder meer betrekking hebben op het verminderen van de emissie van milieube-

⁸ Econsultancy (2019). Rapportage waternotitie Lopik-Oost te Lopik. Rapportnummer: 5539.004. 17 januari 2019.

lastende stoffen naar het van daken afgevoerde hemelwater. Bij de nieuwbouw in het plangebied wordt zo veel mogelijk gekeken om de emissies vanuit bouwmaterialen richting het oppervlaktewater zoveel mogelijk te beperken in verband met de waterkwaliteit en zoveel mogelijk gebruik te maken van producten die voorzien zijn van een keurmerk. Daarnaast dient het gebruik van onkruidbestrijdingsmiddelen zoveel mogelijk beperkt te worden en is ook het wassen van auto's bij afkoppeling van hemelwater niet wenselijk.

In overleg met het hoogheemraadschap zijn afspraken en uitgangspunten geformuleerd ten aanzien van peilen in het plangebied. Deze afspraken zijn leidend in de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan richting een definitief stedenbouwkundig plan. De hierna opgenomen afbeelding geeft een overzicht van de te hanteren peilen.



Peilen Lopik Oost (Bron: SAB, NB: onderleggen betreft niet het meest recente stedenbouwkundig plan).

Ten aanzien van de toekomstige situatie zal de ontwikkeling zorgen voor een toename/verandering in het aanbod van vuilwater op het riool. Voor de berekening van het toekomstige aanbod en eventuele toename hierin, is voor de berekening uitgegaan van een gemiddeld verbruik van 120 liter per dag geproduceerd per IE. Per woning wordt uitgegaan van een gemiddelde woningbezetting van 2,5 bewoners. Dit betekent dat er dus $2,5 \times 120 \text{ liter} = 300 \text{ liter}$ per dag per woning wordt geloosd. Conform het stedenbouwkundig plan worden er in totaal maximaal 126 wooneenheden gerealiseerd. Dit komt overeen met een aanbod c.q. toename van circa $38 \text{ m}^3/\text{dag}$. De berekening is gebaseerd op basis van aannames en betreft derhalve een indicatie van hoeveelheden. Door de gemeente is aangegeven dat het huidige plan zonder problemen kan worden toegevoegd aan de verwerkingscapaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Voor de ontwikkeling van Lopik Oost wordt een rioleringsplan opgesteld. In het woningbouwplan Lopik Oost wordt een gescheiden stelsel aangelegd. Het huishoudelijk afvalwater uit het plan wordt via een zogenaamd dwa-riool $\varnothing 250 \text{ mm}$ ingezameld. Regenwater van daken en wegen in het plan wordt op watergangen binnen het plan geloosd. Het dwa-riool stroomt af naar het aansluitpunt op het bestaande gemengde riool in de Zamenhoflaan. Het gemengde riool voert het afvalwater af naar het rioolgemaal op de hoek Europasingel – Zamenhoflaan. De afvoercapaciteit van het riool in de Zamenhoflaan is ruim voldoende om de relatief kleine hoeveelheid afvalwater uit het woningbouwplan af te voeren.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect water geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.10 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

SAB heeft met een quick scan natuur⁹ onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

⁹ SAB (2020). Quick scan natuur. Lopik Oost. Projectnummer: 170520. 30 maart 2020.

Gebiedsbescherming

Uit de quick scan volgt dat de Natura 2000-gebieden 'Uitwaarden Lek' en 'Zouweboezem' in de buurt van het plangebied liggen. Met de geplande ruimtelijke ontwikkeling is een toename in stikstofuitstoot in het plangebied te verwachten. Een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van omliggende Natura 2000-gebieden door deze toename in stikstofuitstoot is echter uitgesloten, zo blijkt uit uitgevoerde AERIUS-berekeningen. Op geen van de omliggende gebieden is een depositie te verwachten als gevolg van het plan voor de verschillende doorgerekende jaren. Onderzoek naar andere storingsfactoren, zoals oppervlakteverlies is niet noodzakelijk. Negatieve effecten van deze overige storingsfactoren op de instandhoudingsdoelstellingen van nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn vanwege de afstand en de reeds bestaande achtergrondverstoring uit de kern van Lopik uitgesloten. Doordat overige negatieve zijn uitgesloten, is nader onderzoek in de vorm van een voortoets niet noodzakelijk.

Daarnaast ligt het plangebied niet in het Natuurnetwerk Nederland of een gebied dat is aangewezen als groene contour, waterparel, natuurplek, ganzenrustgebied of weidevogelkerngebied. De voorgenomen ingreep leidt daarom niet tot vermindering van de oppervlakte kwaliteit of samenhang van aanwezige natuur. De bescherming van het NNN staat de uitvoering van het plan daarom niet in de weg en een 'nee, tenzij-onderzoek' is niet noodzakelijk. De bescherming van deze gebieden staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

Soortenbescherming

Volgens de verspreidingsgegevens van de Nationale Databank Flora en Fauna komen de beschermde soorten kleine wolfsmelk, wilde averuit, waterspitsmuis, bever, poelkikker, heikikker, rugstreeppad, grote modderkruiper, verschillende soorten vleermuizen en enkele vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten in de omgeving van het plangebied voor. Door het uitgevoerde veldbezoek in het plangebied is duidelijk geworden dat enkele essentiële elementen van beschermde diersoorten niet op voorhand kunnen worden uitgesloten in het plangebied. Het betreft leefgebied van de heikikker, rugstreeppad, grote modderkruiper en steenuil. Om uitsluitel te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze soorten is nader soortgericht onderzoek uitgevoerd. Ook dient ten alle tijden rekening te worden gehouden met de broedperiode en zorgplicht.

Het nader onderzoek¹⁰ naar deze soorten heeft uitgewezen dat de soorten steenuil, rugstreeppad en grote modderkruiper niet in het plangebied en de omgeving aanwezig zijn. Wel volgt uit het onderzoek dat de heikikker in het plangebied aanwezig is. Vastgesteld is dat er binnen het plangebied zowel individuen aanwezig zijn als het feit dat er binnen het plangebied voortplanting plaatsvindt. Voor het verstoren van de heikikker wordt een ontheffing aangevraagd.

Houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

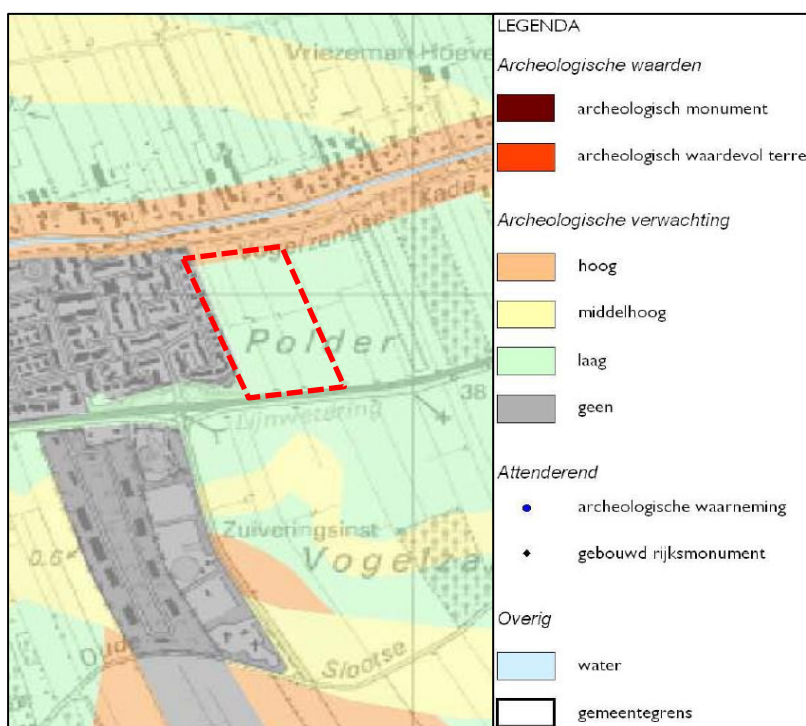
¹⁰ SAB (2018). Nader onderzoek Wet natuurbescherming. Lopik, Lopik-Oost. Projectnummer: 170520. 24 augustus 2018.

Met het aanvragen van een ontheffing Wet natuurbescherming voor de heikikker vormt het aspect natuur geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

De gemeente Lopik heeft archeologisch beleid opgesteld in de vorm van de 'Nota Archeologiebeleid 2010'. Bij dit beleid hoort ook een archeologische waarden- en verwachtingenkaart. Raadpleging van deze kaart (zie navolgende afbeelding) wijst uit dat het plangebied een lage archeologische verwachting kent. Het betreft landschappelijke eenheden (komgronden) met een lage kans op het aantreffen van archeologische waarden. De beleidsdoelstelling voor deze categorie is archeologisch vooronderzoek om de archeologische verwachting nader te specificeren, maar dan alleen bij zeer grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen, die onder de m.e.r.-plicht vallen.



Uitsnede Archeologische waarden- en verwachtingenkaart met daarop het plangebied globaal in rood weergegeven (Bron: Gemeente Lopik).

Voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied is een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek¹¹ uitgevoerd. Daaruit volgt dat het plangebied is gelegen ter plaatse van het Laat-Glaciaal rivierterras, waarop in het Holoceen komklei is afgezet en veengroei heeft plaatsgevonden. Geologisch gezien zijn er in het plangebied geen archeologische aandachtlocaties bekend. Voor alle periodes tot aan de ontginning van het gebied in de Late-Middeleeuwen gold derhalve op basis van het bureauonderzoek een lage verwachting (met uitzondering van de periode Laat-Paleolithicum - Mesolithicum; voor deze periode kan de verwachting niet worden gespecificeerd gezien de beperkte gegevens over landschap en archeologie op dit niveau). In de Late-Middeleeuwen is het gebied ontgonnen, waarbij de Lopiksewetering de ontginningsas vormde. Vanwege de ligging aan deze ontginningsas gold op basis van het bureauonderzoek voor het plangebied een hoge verwachting voor archeologische waarden uit de periode Late-Middeleeuwen - Nieuwe tijd. In de noordelijke rand van het plangebied worden sporen van (agrarische) erven verwacht, in de overige delen van het plangebied met name sporen van ontginning en agrarisch landgebruik. De kans op aanwezigheid van nederzettingsresten wordt hier laag geacht.

Tijdens het booronderzoek is een crevasse aangetroffen onder een veenpakket, die op basis van de mate van rijping en het ontbreken van een archeologische laag in de top hiervan, niet leidt tot een verhoogde verwachting. Verder zijn geen andere aanwijzingen aangetroffen die leiden tot een verhoogde verwachting. Ter plaatse van de noordelijke rand van het plangebied, die gelegen is ter plaatse van de ontginningsas, is geen afwijkende bodemopbouw met een verdikte antropogene bovenlaag of een verhoogde concentratie archeologische indicatoren aangetroffen. Eventuele bewoning en intensief gebruik die in verband te brengen zijn met de ontginningsas worden dan ook niet verwacht. De kans op aanwezigheid van nederzettingsresten kan op basis daarvan bijgesteld worden tot een lage verwachting voor het gehele plangebied. Op basis van de lage verwachting voor nederzettingsresten uit alle periodes voor het gehele plangebied wordt er geen aanleiding gezien om vervolgonderzoek uit te voeren.

De aanwezigheid van archeologische vondsten kan echter nooit geheel worden uitgesloten. Wanneer tijdens de uitvoering van werkzaamheden een monument wordt gevonden moet dit op grond van de Erfgoedwet (artikel 5.10 en 5.11) verplicht worden gemeld aan de Minister van OCW en de gemeente Lopik.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

¹¹ Econsultancy (2018). Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Vogelzangsekade te Lopik. Rapportnummer: 5539.002. 2 november 2018.

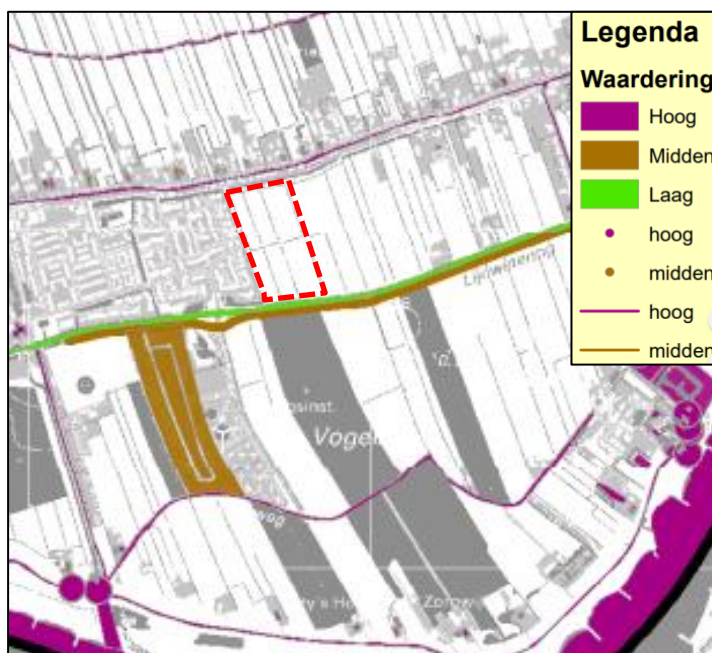
4.12 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

Op 6 februari 2018 heeft de gemeenteraad van Lopik de Cultuurhistorische Waardenkaart vastgesteld. De CHW-kaart is een inventarisatie van de aanwezige cultuurhistorie in de gemeente Lopik. Het bestaat uit een rapport en een uitgebreide inventarisatie. Hieruit blijkt dat er verspreid over de gemeente diverse cultuurhistorisch waardevolle objecten en/of structuren aanwezig zijn, bijvoorbeeld langs de Lopikerweg West en Lopikerweg Oost. In het plangebied zelf zijn geen monumentale, cultuurhistorische en/of karakteristieke objecten/elementen aanwezig. Wel worden de ten noorden (Lopiker Wetering) en de ten zuiden (M.A. Reinaldaweg) gelegen structuren als cultuurhistorisch waardevol beschouwd. Deze structuren blijft als gevolg van dit plan ongewijzigd. Daarbij komt dat bij de stedenbouwkundige opzet van dit plan nadrukkelijk aandacht is besteed aan de relaties met de bestaande kern van Lopik en het landelijk gebied. Daarmee wordt gesteld dat de ontwikkeling niet zorgt voor eventuele aantasting van aanwezige cultuurhistorische waarden.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart met daarop globaal het plangebied in rood weergegeven (Bron: Gemeente Lopik).

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.13 Verkeer en parkeren

Verkeer

De ontwikkeling van Lopik Oost heeft gevolgen voor het verkeer en de wegen in de omgeving van het plangebied. Om de gevolgen van de komst van een woonwijk in beeld te brengen, is een verkeersonderzoek¹² verricht.

Berekend is dat de verkeersgeneratie op een gemiddelde weekdag circa 825 voertuigbewegingen per etmaal bedraagt. Op basis van de te verwachten hoeveelheid verkeer die de nieuwbouw in de toekomst zal genereren, is beoordeeld welke effecten de nieuwe verkeersgeneratie op de bestaande wegen heeft. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de Zamenhoflaan en de kruispunten die de grootste effecten van het extra verkeer ondervinden: Zamenhoflaan - Europasingel en Europasingel – N210.

Zamenhoflaan

Het plangebied sluit aan op de Zamenhoflaan ten oosten van de aansluiting met het Herman de Manpark. Op dit deel rijdt momenteel nagenoeg geen verkeer, omdat het een doodlopende weg betreft waar slechts enkele voertuigen geparkeerd worden. Dit wegvak zal belast worden met circa 825 motorvoertuigen per etmaal. Na de aansluiting met het noordelijke deel van de Zamenhoflaan neemt de intensiteit toe. De huidige intensiteit op dit (drukste) deel van de Zamenhoflaan, is op basis van kengetallen vastgesteld op maximaal circa 700 motorvoertuigen per etmaal. Hier komen de 825 voertuigen uit de nieuwe wijk bij, indien er vanuit wordt gegaan dat er nauwelijks verkeer van en naar de wijk in noordelijke richting zal zijn georiënteerd. De intensiteit zal in de toekomstige situatie op het drukste deel van de Zamenhoflaan (tussen Herman de Manpark en Europasingel) dan ook maximaal nog geen 1.500 motorvoertuigen per etmaal bedragen. Het CROW stelt dat intensiteiten tussen de 5.000 en 6.000 mvt/etmaal in 30 km/uur gebieden als maximum moeten worden beschouwd. Een en ander is uiteraard wel afhankelijk van de omgevingskenmerken. Voor woonstraten met een prominente verblijfsfunctie geldt een veel lagere waarde, waarbij moet worden gedacht aan intensiteiten van maximaal 2.500 mvt/etmaal. Bij een berekende intensiteit van circa 1.500 mvt/etmaal wordt hier ruimschoots aan voldaan. Daarbij komt dat de Zamenhoflaan op het drukste deel circa 6 meter breed is, nog iets breder dan de aanbevolen maat voor een erftoegangsweg, die 5,80 meter bedraagt, indien wordt uitgegaan een maatgevend conflict auto – twee fietsers naast elkaar. Deze breedte van de rijbaan in combinatie met het gegeven dat parkeren hier buiten de rijbaan plaatsvindt, er voorzieningen voor voetgangers aanwezig zijn en het gegeven dat er geen directe erfaansluitingen zijn, maakt dat de geprognosticeerde hoeveelheid verkeer eenvoudig en verkeersveilig kan worden afgewikkeld.

Voor het meest oostelijke deel van de Zamenhoflaan geldt dat de intensiteit hier aanzienlijk lager is (circa 825 motorvoertuigen per etmaal). Dit wegvak is iets smaller (circa 5,7 meter) en daarmee bijna de ideale maat, maar in ieder geval nog steeds ruimschoots breder dan de minimale maat van 4,8 meter die het CROW aangeeft voor erftoegangswegen met verkeer in twee richtingen. Over deze breedte kan het verkeer in twee richtingen goed worden afgewikkeld, mits met aangepaste snelheid (maximaal

¹² BVA Verkeersadviezen (2018). Ontsluiting Lopik-Oost. Rapportnummer 17107.
15 oktober 2018.

30 km/uur) en er uiteraard geen sprake is van grote hoeveelheden vrachtverkeer, maar dat is hier ook niet aan de orde.

Wel is het wenselijk dat minimaal aan een zijde van dit segment een voetpad wordt aangelegd, dat momenteel niet aanwezig is. Bij voorkeur dient het voetpad aan de zuidzijde van de weg te worden aangelegd. Voor de overzichtelijkheid van dit wegvak wordt aanbevolen om een parkeerverbod vanaf de aansluiting op het oostelijke gedeelte van de Zamenhoflaan in te stellen. Overwogen kan worden dit parkeerverbod-regime voor de hele wijk van toepassing te verklaren. Het plangebied voorziet immers in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein en in het openbaar gebied, waardoor parkeren op de rijbaan niet nodig is.

Ten slotte dient de aansluiting van het Herman de Manpark als uitritconstructie vormgegeven te worden, aangezien het Herman de Manpark als 'erf' is aangeduid. Een andere optie is het handhaven van gelijkwaardigheid, maar dan dient de bebording 'erf' circa 20 meter naar achteren te worden geplaatst. Gezien het relatief beperkte zicht op deze aansluiting heeft een uitritconstructie de voorkeur. Daarnaast kan het zicht op voertuigen die uit het noordelijke gedeelte van de Zamenhoflaan naar het kruispunt met de nieuwe aansluiting rijden worden verbeterd. Het openbaar groen voor het ten noordoosten van het kruispunt gelegen perceel kan worden gesnoeid om het zicht voor uit het plangebied rijdende voertuigen te verbeteren.

Kruispunt Zamenhoflaan - Europasingel

Als de Zamenhoflaan wordt verlaten, wordt het kruispunt met de Europasingel bereikt. Op de Europasingel in westelijke richting zijn acht ondergeschikte aansluitingen (uitritconstructie of met voorrang geregelde aansluiting) aanwezig, maar gezien de omvang van de woonwijken die worden ontsloten, is de huidige intensiteit op de Europasingel naar verwachting relatief laag. Dit geldt ook voor de Zamenhoflaan. Dit gegeven en het feit dat de wegen deel uitmaken van een 30 km/uur zone, maakt dat deze aansluiting niet zal leiden tot afwikkelingsproblemen. Gezien het feit dat de wegen zich binnen een 30 km/uur gebied bevinden is het overigens wel gewenst de voorrangssituatie op te heffen en de wegen door middel van een gelijkwaardig overgangsregime op elkaar aan te sluiten, eventueel in combinatie met een plateau.

Kruispunt Europasingel - N210

Een deel van het toegevoegde verkeer zal gebruik gaan maken van de wegenstructuur in zuidelijke richting en via Europasingel naar de N210 rijden, waardoor er sprake is van een toename van verkeer op het kruispunt van de Europasingel met de N210. Ondanks dat er geen inzicht is in de exacte regeling op het kruispunt is het, omdat het hierbij maar om een kleine toename van verkeer gaat, niet de verwachting dat deze extra hoeveelheid verkeer tot afwikkelingsproblemen zal leiden.

Effecten op de huidige verkeerssituatie voor fietsers

De ontsluiting van de nieuwbouwwijk voor langzaam verkeer is, naast via de Zamenhoflaan, voorzien aan de noordwestzijde en zuidwestzijde. Voor fietsers zijn vooral de routes in westelijke richting naar de kern Lopik belangrijk. Vanaf de ontsluiting in het noordwesten kunnen fietsers via de Vogelzangsekade of via de woonstraten Het Veld en De Akker in westelijke richting fietsen naar het centrumgebied. Maar uiteraard kan ook de centrale route via de Zamenhoflaan en vervolgens via de Europasingel worden

gevolgd. Vergelijken met de Europasingel zijn de noordelijk gelegen woonstraten (De Akker en Het Veld) minder druk en vormen voor een deel van de fietsers een directere verbinding. Naast de ontsluiting in het noorden en via de Zamenhoflaan is ook een ontsluiting in het zuidwesten van de nieuwe woonwijk gepland. De noordwestelijke ontsluiting zal zodanig worden vormgegeven dat deze in geval van een calamiteit als alternatieve route voor het gemotoriseerde verkeer dienst kan doen om de woonwijk te verlaten.

Conclusie

In het verkeersonderzoek is aangetoond dat de geplande aansluiting via de Zamenhoflaan zonder afwikkelingsproblemen kan worden gerealiseerd.

Mobiliteitstoets MOB-complex Jaarsveld

Op nabije afstand van het plangebied van Lopik Oost bevindt zich het MOB-complex Jaarsveld. Deze locatie wordt herontwikkeld tot bedrijventerrein met de mogelijkheid tot het realiseren van een discotheek. Voor deze ontwikkeling is een mobiliteitstoets¹³ uitgevoerd. In deze toets is ook beoordeeld hoe de ontwikkelingen van Lopik Oost en MOB-complex zich op verkeerskundig gebied tot elkaar verhouden. Daaruit volgt dat het als gevolg van beide ontwikkelingen op het kruispunt N210/Europasingel-Zuiderparklaan merkbaar drukker zal worden, maar dat dit niet structureel tot congestie (filevorming) zal leiden. Al met al vormt het aspect verkeer geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte binnen het plangebied is een parkeernormering voor diverse woningtypen bepaald. Tevens is rekening gehouden met een telwijze voor parkeren op eigen terrein. Het betreft de volgende uitgangspunten:

Parkeerbalans			
	plekken	telt als	
Telwijze parkeren eigen terrein			
Parkeerplek eigen kavel korte oprit	1	0,8	
Parkeerplek eigen kavel lange oprit	2	1,0	
Parkeerplek eigen kavel dubbele oprit	2	2,0	
Parkeernormering gaat uit van weinig stedelijk, rest bebouwde kom			gehanteerd
* Starterswoning complex (sociale koop)	1,2-2,0	pp/w	1,6 pp/w
* Startersappartementen (sociale huur)	1,2-2,0	pp/w	1,6 pp/w
* Seniorenwoning tussen (sociale huur)	1,2-2,0	pp/w	1,6 pp/w
Seniorenwoning (koop)	1,6-2,4	pp/w	2 pp/w
Seniorenwoning hoek met garage (koop)	1,6-2,4	pp/w	2 pp/w
Eengezinswoning tussen (middenhuur)	1,6-2,4	pp/w	2 pp/w
Eengezinswoning drive-in	1,6-2,4	pp/w	2 pp/w
Tweekapper A	1,9-2,7	pp/w	2,3 pp/w
Tweekapper B	1,9-2,7	pp/w	2,3 pp/w
Vrijstaand	1,9-2,7	pp/w	2,3 pp/w
Bouwkavel	1,9-2,7	pp/w	2,3 pp/w
Appartement	1,5-2,3	pp/w	1,9 pp/w
Penthouse	1,9-2,7	pp/w	2,3 pp/w

Uitgangspunten parkeerbalans (Bron: SAB).

Aan de hand van deze uitgangspunten en het indicatieve programma uit het stedenbouwkundig plan is bepaald of er voldoende ruimte is om in de bijbehorende parkeerbehoefte te kunnen voorzien. Het parkeren zal zowel op eigen terrein als in het open-

¹³ Rho (2019). Mobiliteitstoets MOB-complex Jaarsveld te Lopik. 28 december 2019.

baar gebied gebeuren. Daarvoor is voldoende ruimte in het plangebied, zo blijkt uit onderstaande parkeerbalans.

Parkeerbalans Totaal			
Getekend programma	norm	aantal	
* Starterswoning complex (sociale koop)	1,6	12	19,2
* Startersappartementen (sociale koop)	1,6	21	33,6
* Seniorenwoning tussen (sociale huur)	1,6	6	9,6
Seniorenwoning (koop)	2	4	8
Seniorenwoning hoek met garage (koop)	2	8	16
Eengezinswoning tussen (middenhuur)	2	8	16
Eengezinswoning drive-in	2	8	16
Tweekapper A	2,3	10	23
Tweekapper B	2,3	10	23
Vrijstaand	2,3	15	34,5
Bouwkavel	2,3	6	13,8
Appartement	1,9	16	30,4
Penthouse	2,3	2	4,6
Totaal		126	247,7
<i>Parkeren op eigen terrein</i>	#	telt als	Totaal
Parkeerplek eigen kavel korte oprit	40	0,8	32
Parkeerplek eigen kavel lange oprit	13	1,0	13
Parkeerplek eigen kavel dubbele oprit	24	2	48
Totaal aandeel parkeren op eigen terrein			93
<i>Parkeren in openbare ruimte</i>	#	telt als	Totaal
Langs straat	134	1,0	134
Nog in te tekenen in DOSP	23	1,0	23
Totaal aandeel parkeren openbare ruimte			134
Balans			2,3

incl garage

incl garage

Parkeerbalans indicatief programma stedenbouwkundig plan (Bron: SAB).

De parkeernormen zijn in de regels van dit bestemmingsplan vastgelegd. Dit betekent dat bij de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst zal worden of het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Daarmee wordt gesteld dat het aspect 'parkeren' voldoende in dit plan is gewaarborgd.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.14 Kabels en leidingen

Raadpleging van de provinciale risicokaart, de legger van Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden en geldende bestemmingsplannen wijst uit dat er zich geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied bevinden.

4.15 Duurzaamheid

De Wet Voortgang Energietransitie (VET) is aangenomen. Hierdoor hoeft nieuwbouw vanaf 1 juli 2018 niet meer verplicht aangesloten te worden op aardgas. De initiatiefnemer en de gemeente Lopik hebben echter afgesproken om de ontwikkeling van Lopik Oost gasloos te realiseren. Daarmee voorziet dit plan in een hoge ambitie op het gebied van duurzaamheid, passend bij de huidige tijd en de duurzaamheid- en klimaatdoelstellingen die Nederland heeft.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren van ruimtelijk beleid.

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is de bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels en overige regels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

5.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het be-

stemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.2 De specifieke bestemmingen

Voor de regels van onderhavig plan is zo veel mogelijk aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Kern Lopik'. Gelet op het ontwikkelingsgerichte karakter van dit plangebied is daar waar nodig een regeling op maat opgesteld. Het plan bevat de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Water' en 'Wonen'.

Bestemmingen

Groen

In het plangebied is de hoofdgroenstructuur bestemd als 'Groen'. Water, voet- en fietspaden, in- en uitritten, bruggen, ondergrondse parkeervoorzieningen en speelvoorzieningen zijn toegestaan binnen deze bestemming. Binnen de bestemming Groen is het bouwen van gebouwen uitsluitend toegestaan in de vorm van speelvoorzieningen, kunstobjecten, bruggen en andere kunstwerken en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De maatvoering hiervan is opgenomen in de regels. Groenvoorzieningen in de vorm van moestuinen zijn niet toegestaan.

Verkeer - Verblijfsgebied

De hoofdwegenstructuur in het plangebied is bestemd voor 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Tevens mogen deze gronden gebruikt worden voor bruggen, water, parkeer- (boven- én ondergronds), groen- en speelvoorzieningen. Op de gronden zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. De maximale bouwhoogten van een aantal van deze bouwwerken is in de regels vastgelegd. De twee langzaam verkeersontsluitingen zijn met de aanduiding 'langzaam verkeer' als zodanig bestemd.

Water

De bestemming 'Water' is toegekend aan de hoofdwaterstructuur binnen het plangebied. Deze bestemming maakt ook voet- en fietspaden en groenvoorzieningen mogelijk. Moestuinen zijn niet toegestaan. Gebouwen zijn hier niet toegestaan, maar bouwwerken, geen gebouwen zijnde wel, mits deze geen grotere bouwhoogte dan 4 meter kennen. Voorzieningen ten behoeve van wegverkeer, zoals bruggen en andere kunstwerken, zijn enkel toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'brug'. Daarbij geldt dat kistdammen en beschoeiingen niet zijn toegestaan en er maximaal één brug per bouwperceel is toegestaan. Voor bruggen en andere kunstwerken geldt een maximum bouwhoogte van 6 meter.

Wonen

De gronden die bestemd zijn als 'Wonen' zijn primair bedoeld voor het wonen met aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, tuinen, erven, groenvoorzieningen, water en parkeervoorzieningen (boven- én ondergronds). In totaal zijn maximaal 40 woningen bij recht in het gehele plangebied toegestaan. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het maximaal aantal van 40 woningen tot een maximum van 126 woningen, mits een onafhankelijk onderzoek heeft aangetoond dat er behoefte is dan deze extra woningen én een vastgestelde (nieuwe) Struc-

tuurvisie dan wel Omgevingsvisie van de provincie Utrecht ruimte biedt voor dit programma.

Daar waar de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld 1' geldt, zijn naast grondgebonden woningen ook maximaal 21 gestapelde woningen toegestaan. De 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld 2' regelt dat op deze gronden enkel gestapelde woningen, maximaal 18 woningen, zijn toegestaan en dus geen grondgebonden woningen. Binnen het plan zijn ook kangoeroewoningen toegestaan. Dit is een woonvorm waarbij sprake is van een woning en een afhankelijke woonruimte, die boven of naast elkaar zijn gesitueerd en die intern met elkaar verbonden zijn. De afhankelijke woonruimte wordt ook wel 'buidel' genoemd. De hoofdwoning én de buidel vormen samen de kangoeroewoning en worden als één woning gezien. In deze woonvorm maken zorgbehoevenden, met behoud van hun zelfstandigheid, deel uit van het huishouden van een mantelzorger.

In principe geldt een standaard maximale goot- en bouwhoogte van 7 respectievelijk 11 meter binnen dit plangebied. Voor de gronden met de 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld 2' is echter een maximale goothoogte van 13 meter en een maximale bouwhoogte van 20 meter van toepassing. De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld 1' regelt een maximum goothoogte van 9 meter en een maximum bouwhoogte van 12 meter. Verder geldt dat een tweetal woonvelden de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - levensloopbestendig' toegekend hebben gekregen, waarmee de maximum goot- en bouwhoogte verlaagd worden naar een maximum goothoogte van 4 meter en maximum bouwhoogte van 9 meter.

Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gerealiseerd en per bouwperceel mag slechts 60% van het bouwperceel worden bebouwd. Voor de gestapelde woningen geldt een maximum bebouwingspercentage van 100% per bouwperceel. Tenslotte zijn binnen deze bestemming regels opgenomen ten aanzien van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. De zogenaamde “aangewezen bouwplannen” waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen; de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1.000 m².

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst¹⁴ gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg en inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan ‘Lopik Oost’ met bijbehorende stukken heeft van 20 februari tot en met 2 april 2019 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Lopik. Tevens was het bestemmingsplan in deze periode beschikbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website www.lopik.nl

In het kader van de inspraak zijn zes schriftelijke reacties ontvangen.

Parallel aan de inspraakprocedure heeft er, op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), vooroverleg plaatsgevonden met organisaties van het rijk

¹⁴ Zakelijke beschrijving anterieure overeenkomst over grondexploitatie zoals bedoeld in artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening inzake het bestemmingsplan Lopik Oost.

en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn en met het betrokken waterschap.

In het kader van het vooroverleg zijn twee reacties ontvangen.

Behalve inspraak- en overlegreacties zijn er enkele wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd die hun oorzaak vinden in nieuwe of gewijzigde inzichten en het herstel van onjuistheden. Dit betreffen de ambtshalve wijzigingen.

In de 'Nota van Inspraak en vooroverleg', die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd is een overzicht van de binnengekomen inspraak- en overlegreacties terug te vinden. Tevens zijn de inspraak- en overlegreacties samengevat en van antwoord voorzien. Tot slot is overzicht van de doorgevoerde wijzigingen terug te vinden.

6.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Lopik Oost" heeft van 9 oktober 2019 tot en met 19 november 2019 voor een ieder ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Tijdens de terinzagelegging is een viertal zienswijzen ingediend. In een Nota van Zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Bij de beantwoording van de zienswijzen is aangegeven of een zienswijze leidt tot een aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan. Naast aanpassingen als gevolg van zienswijzen, is ook een aantal ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd. Een overzicht van de ambtshalve wijzigingen is opgenomen achterin de nota, de zogenoemde Nota van Ambtshalve aanpassingen. Naar aanleiding van de zienswijzen is het plan op onderdelen aangepast. In de bijlage bij de Nota van Zienswijzen zijn de wijzigingen weergegeven. De Nota van Zienswijzen met bijbehorende Nota van Ambtshalve aanpassingen en overzicht van de wijzigingen is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.