

Documentnr: **NL.IMRO.0331.05Wielsekade 32ab-OB01**



Bestemmingsplan Kern Lopik, Wijziging Wielsekade 32a/b

Datum: 5-6-2015

Status: Ontwerp

Opdrachtgever: VOF Lederverwerkingsbedrijf Lekkerkerker
de heer P. Lekkerkerker
Wielsekade 33a
3411 AB Lopik

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
1.1 AANLEIDING..	5
1.2 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN..	5
1.3 LIGGING EN BESCHRIJVING PLANGEBIED	6
1.4 OPZET PLANTOELICHTING	6
2. PLANBESCHRIJVING.....	7
2.1 HISTORISCHE ACHTERGROND..	7
2.2 HUIDIGE SITUATIE..	8
2.3 BEOOGDE ONTWIKKELING	9
2.4 TOEKOMSTSCENARIO.....	10
2.5 SCHETSPLAN.....	11
3. BELEIDSKADER.....	13
3.1 Algemeen.....	13
3.2 PROVINCIAAL BELEID	13
3.3 GEMEENTELIJK BELEID	14
3.4 NOTA RUIMTELIJKE KWALITEIT	15
4. MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN	16
4.1 BODEM	16
4.2 GELUID	16
4.3 MILIEUZONERING	17
4.4 LUCHTKWALITEIT	18
4.5 EXTERNE VEILIGHEID	18
5. OVERIGE RUIMTELIJKE ASPECTEN	19
5.1 ARCHEOLOGIE	19
5.2 KABELS EN LEIDINGEN	20
5.3 VERKEER EN PARKEREN	20
5.4 WATERHUISHOUDING	20
5.5 ECOLOGIE	22
6. JURIDISCHE PLANOPZET	23
7. UITVOERBAARHEID	24
8. BIJLAGEN.....	25

Overzichtskaart



Satellietfoto met plangebied aangeduid.

1 INLEIDING

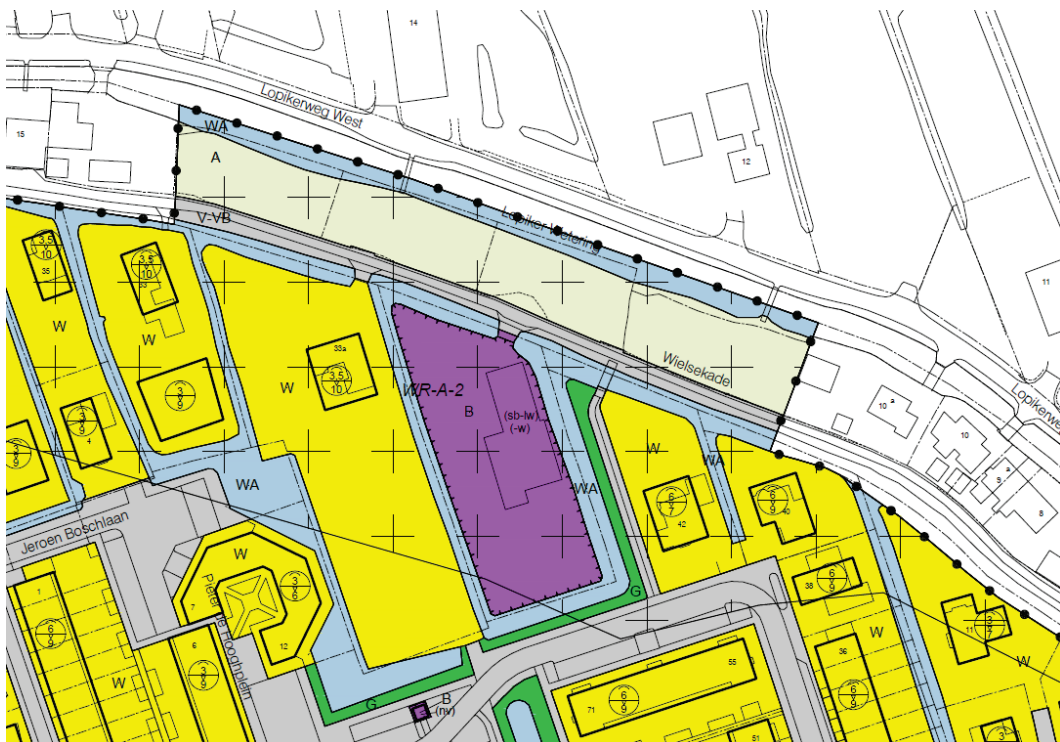
1.1 Aanleiding

De familie Lekkerkerker heeft het verzoek gedaan om twee extra woningen op het plangebied te realiseren. Eén achter de huidige woning van de heer Lekkerkerker en één achter het bedrijfsgebouw van VOF Lederverwerkingsbedrijf Lekkerkerker. Dit is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan gezien de aan het bedrijf gekoppelde milieucategorie. De aard en omvang van het bedrijf zijn echter dusdanig gewijzigd dat de gestelde milieucategorie hier niet meer van toepassing is. Dit bestemmingsplan 'Kern Lopik, wijziging Wielsekade 32a/b' beoogt deze wijziging inzichtelijk te maken om de twee extra woningen te kunnen realiseren. Tevens zal in de toekomst, wanneer de heer Lekkerkerker de lederverwerkingsactiviteiten helemaal achter zich laat de bedrijfsfunctie worden opgeheven. Middels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in dit bestemmingsplan zal op termijn een derde woning mogelijk worden met een groot bijgebouw voor atelier/opslagdoeleinden.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Kern Lopik' vastgesteld door de gemeenteraad op 26 april 2011.

De gronden in het plangebied hebben de bestemming Wonen en Bedrijf met specifieke vorm van bedrijf – lederwarenbedrijf waarbij woningen zijn uitgesloten. Het bedrijf staat geclassificeerd onder milieucategorie 2. Tevens kent het plangebied een dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2.



Door middel van een procedure voor het partieel herzien van het bestemmingsplan wordt inzichtelijk gemaakt dat de lederwarenbedrijf dermate in omvang is afgenomen en bovendien nog maar op een beperkt gedeelte van het terrein plaatsvindt zodat de bestemming ter plaatse aangepast zal worden en daarmee een passend planologisch en juridische basis voor de beoogde ontwikkeling geboden.

1.3 Ligging en beschrijving plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordrand van het bestemmingsplan Kern Lopik en grenst aan de noordzijde aan de Wielsekade en aan de zuidzijde aan de Mondriaanlaan. Aan de Oost en Westzijde van het plangebied bevinden zich woningen. Het plangebied volledig is omringd met water. Kenmerkend is dat het plangebied volledig is omzoomd door woonfunctie in de kern van Lopik. De bedrijfsbestemming op deze locatie vormt een opvallende uitzondering en wijkt daardoor af van haar omgeving. Met het realiseren van woningen op deze locatie, en op langere termijn op het gehele plangebied wordt de nieuwbouw van Lopik eindelijk afgemaakt.

1.4 Opzet plantoelichting

De toelichting van het bestemmingsplan is opgebouwd uit enkele hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven in samenhang met de historische achtergrond en de beoogde ontwikkeling naar de toekomst. Tevens worden de ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten bekeken.

In hoofdstuk 3 wordt het relevante ruimtelijk beleid uiteengezet en getoetst. In Hoofdstuk 4 wordt het ruimtelijk initiatief getoetst aan de relevante milieuaspecten, waarbij aangetoond wordt dat er geen (milieu)belemmeringen zijn ten aanzien van de gewenste bebouwing en gebruik. Hoofdstuk 5 behandelt de overige ruimtelijke aspecten als o.a. archeologie, ecologie en waterhuishouding. Hoofdstuk 6 geeft de juridische planopzet weer. Tenslotte worden in het zevende hoofdstuk de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan behandeld.



Linker zijkant van het bedrijf vanaf de Wielsekade gezien.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Historische achtergrond

In 1973 is Piet Lekkerkerker gestart met zijn bedrijf V.O.F. Lederverwerkingsbedrijf Lekkerkerker. Het bedrijf maakt op ambachtelijke wijze lederen producten met als belangrijkste product lederen tassen. Sinds 1984 zijn zij gevestigd in de loods op de Wielsekade (aangenomen adres 32a, Kadastraal Lopik, G 2011, voorheen Kadastraal perceel G 1581). Daarvoor kende de loods bestemmingen als o.a. houthandel. Het bloeiende bedrijf kent op dat moment een productie van ca 40.000 stuks lederen tassen en aanverwante artikelen en heeft meerdere mensen in dienst.

De nieuwbouw van Lopik lag op dat moment nog ver buiten de perceelgrenzen van het bedrijf. Het lag feitelijk midden in het groene agrarische landschap. Vanaf eind jaren '80 breidt de nieuwbouw van het dorp Lopik zich steeds verder uit totdat in de jaren '90 de nieuwbouw van Lopik het Lederverwerkingsbedrijf volledig heeft omzoomd. Het perceel zelf krijgt de bestemming bedrijf en daarbij de connotatie dat er niet op mag worden gewoond.

Het bedrijf gaat zich inmiddels steeds meer toespitsen op verkoop van de producten op de Nederlandse markten. Niet alleen de eigen producten, maar ook producten van andere leveranciers uit binnen- en buitenland. Hiervoor wordt steeds meer opslagruimte binnen de loods gebruikt.



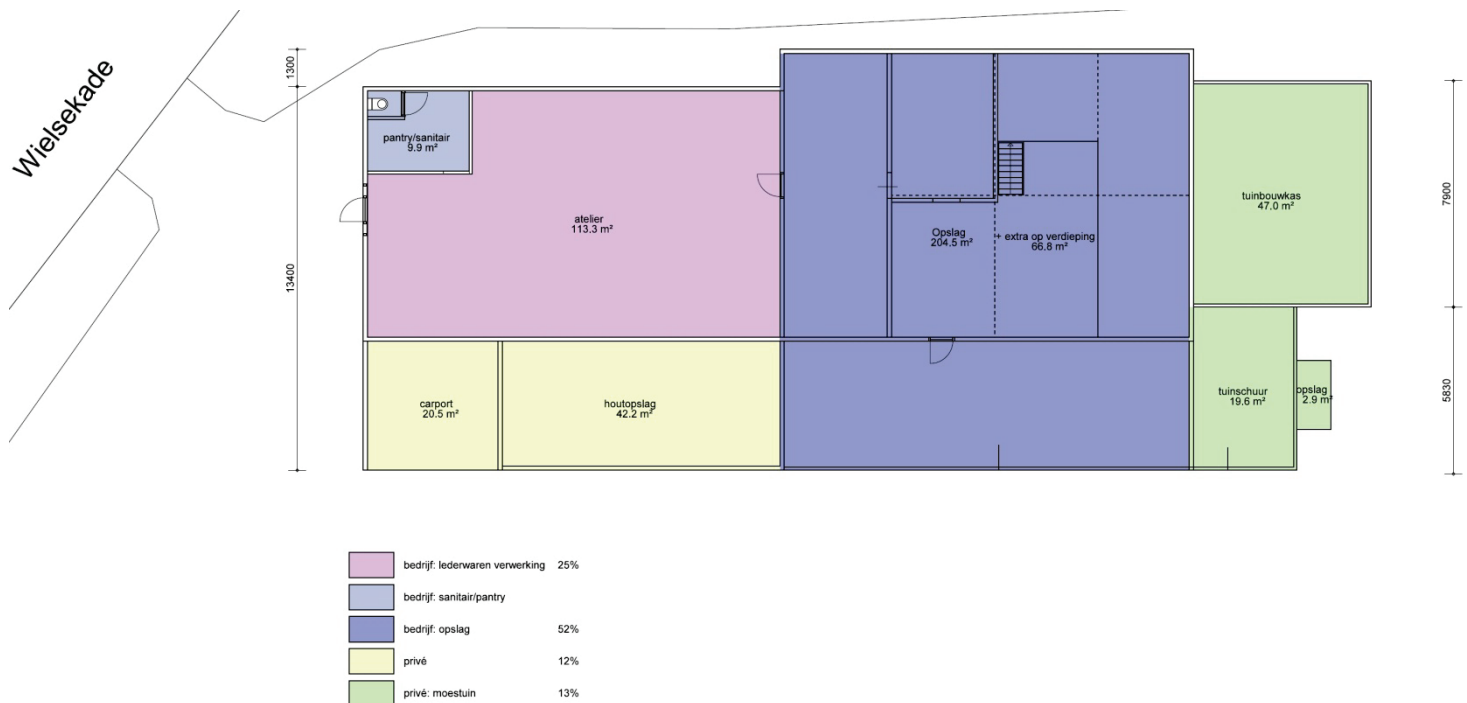
2.2 Huidige situatie

Inmiddels is de opzet van het bedrijf dermate veranderd dat ca 90% van de omzet wordt gehaald uit de verkoop op de markten. De eigen productielijn is geslonken van 40.000 stuks per jaar naar slechts 2.500 stuks per jaar. De loods is grotendeels in gebruik als opslag voor de produkten van andere leveranciers om door te verkopen op de markt. Derhalve zou het bedrijf beter gezien kunnen worden als handelsbemiddeling van lederwaren in plaats van de lederverwerking zelf. Er wordt nog maar op een a twee dagen in de week tassen vervaardigd. Hiervoor is nog slechts 1 persoon in vaste dienst.

Het gebruik van het perceel:

De onderzoekslocatie bestaat uit vier percelen. Op het perceel bekend onder kadastrale gegevens Lopik, sectie G, nummer 2014 is de woning van familie Lekkerkerker gelegen en kent het postadres Wielsekade 33a. Het naastgelegen perceel betreft Lopik, sectie G nummer 2011 en bevat de werkplaats behorende bij het Lederwarenbedrijf met daarachter de opslag ten behoeve van de marktverkoop. Tevens bevindt zich aan de achterzijde van dit perceel een moestuin met groentekas.

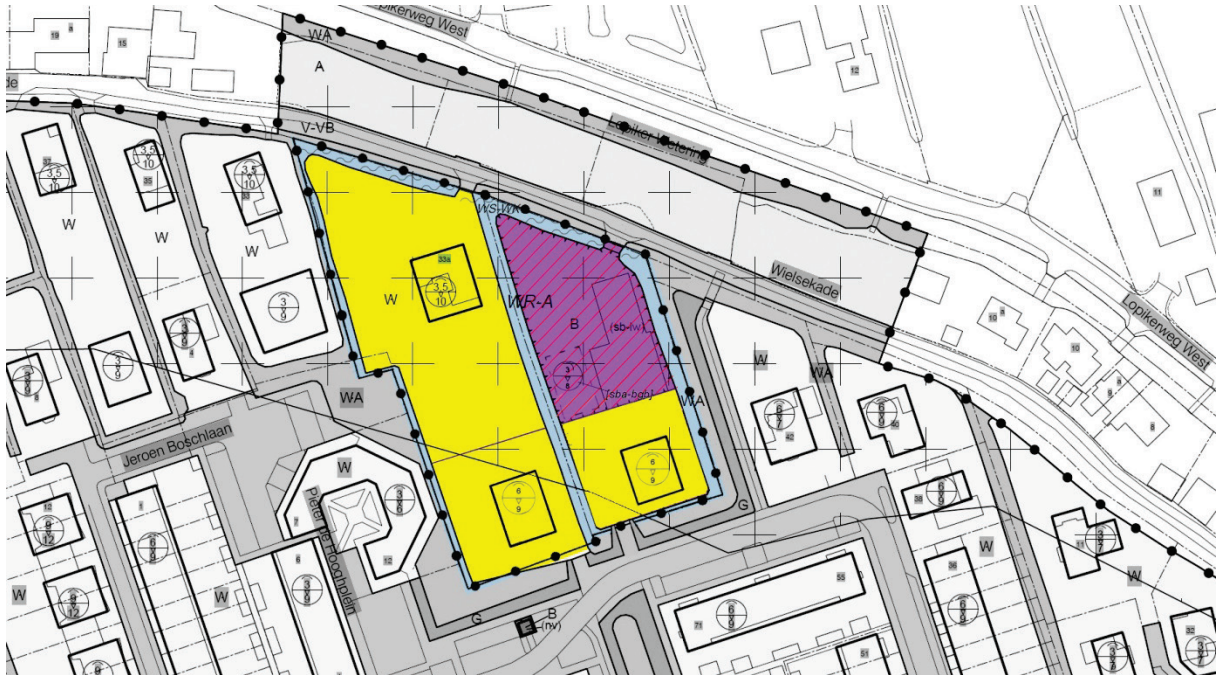
Het bedrijf bevat aan de voorzijde (liggend aan de Wielsekade) de werkplaats met daarin enkele lichte machines ter verwerking van de lederwaren. Onderstaande plattegrond geeft een schematische weergave van het gebruik van het pand. In 2012 zijn de oorspronkelijke percelen G 1581 (woning) en G 1595 (Bedrijf) gesplitst in 4 percelen waarvan de achterste percelen zijn geschonken aan de zoon (G 2015) en dochter (G 2010) van de heer Lekkerkerker.



2.3 Beoogde ontwikkeling

De wens is om de geschonken stukken grond geschikt te maken voor de bouw van 2 woningen bestemd voor de kinderen Lekkerkerker. Hiervoor dient de bestemming van het perceel waarop het bedrijf is gelegen te veranderen. Het idee hierachter is dat de kinderen dicht bij de ouders wonen en mocht de noodzaak zich aandienen in de toekomst dicht in de buurt zijn voor het verlenen van de zorg.

Beoogde nieuwe plankaart hierbij is:



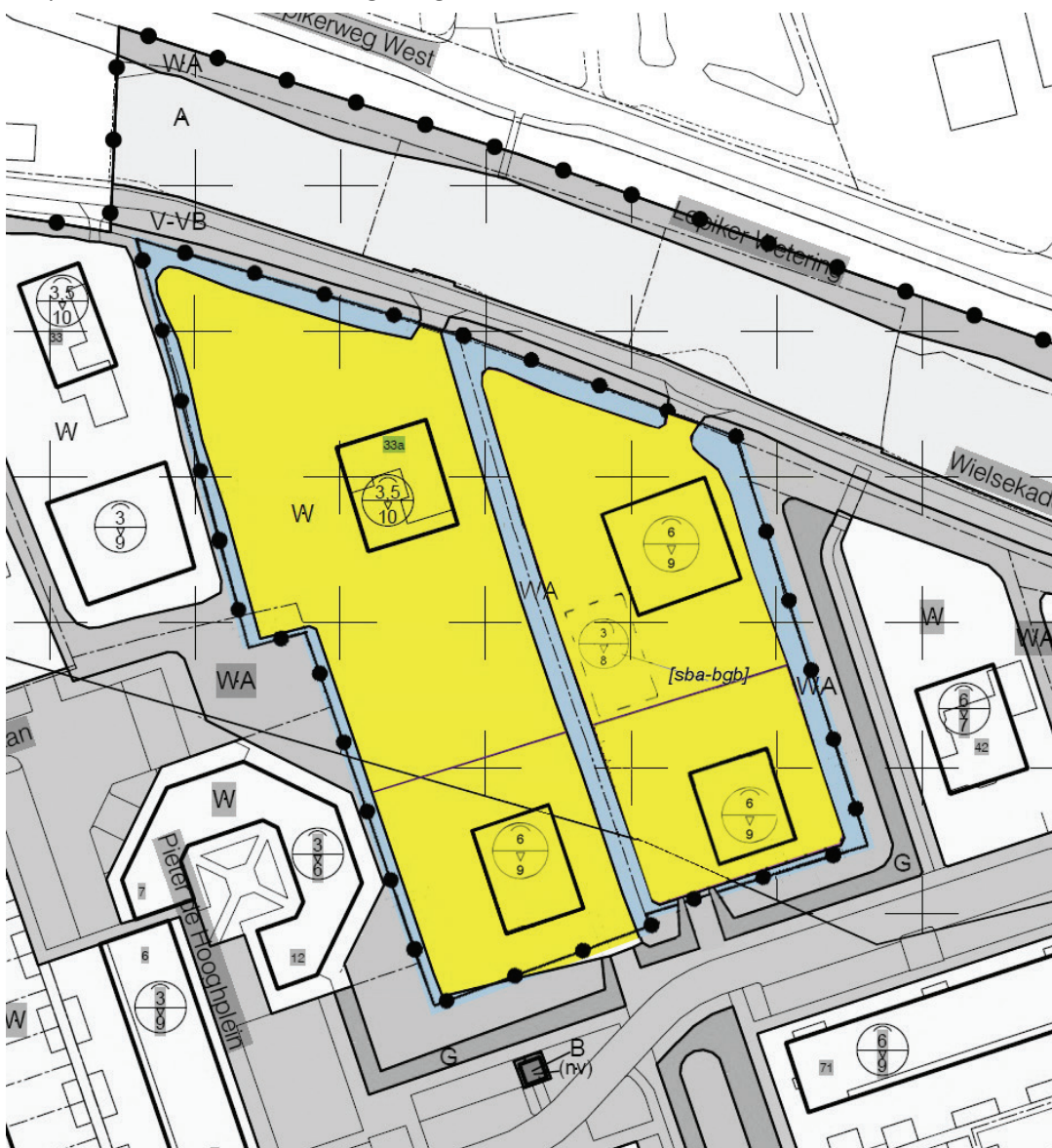
De nieuwe bouwkvavels oriënteren zich op de achtergelegen Mondriaanlaan met bijbehorende uitritten. De bouwkvavels verhouden zich tot de overige particuliere bouwkvavels die reeds aanwezig zijn in deze straat. Ook qua bouw en goothoogte zal alles op elkaar worden afgestemd. Het bedrijfsgedeelte beperkt zicht tot het gedeelte gericht op de Wielsekade.



2.4 Toekomstscenario

Op het moment dat de heer Lekkerkerker zich terugtrekt uit het bedrijf zal de professionele lederverwerking helemaal beëindigd worden (Verwachte termijn binnen 10 jaar). De dochter zal zich daarna volledig gaan richten op de verkoop van tassen en lederwaren op de Nederlandse markten. Hierbij worden dus geen tassen meer zelf vervaardigd, maar zal alleen nog maar de opslagfunctie nodig zijn. Hiervoor zal een nieuw bijgebouw geplaatst worden naast de huidige loods. De bestaande gebouwen zullen worden gesloopt hetgeen het mogelijk maakt om een derde woning gelegen aan de Wielsekade te kunnen realiseren met bijgebouw die de opslagfunctie van het voormalige bedrijf kan herbergen.

De plankaart zou er dan als volgt uit gaan zien:



Hiermee zou het plangebied geen bedrijfsfunctie meer herbergen maar helemaal zijn opgenomen in de woonfunctie van het omringende gebied van de kern Lopik.

De ontwikkeling van het volledige bedrijfsperceel betreft een toekomstige ontwikkeling. Om dit beeld te bereiken zal een wijzigingsbevoegdheid in het plan worden opgenomen.

2.5 Schetsplan

Ter verbeelding van de toekomstige bebouwing is een eerste beeldconcept gemaakt. Uitgangspunt hierbij is: Eenvoudige bouwmassa's met een duidelijke (zadel)kapvorm. In onderstaande afbeeldingen is uitgegaan van 3 woningen met bijgebouwen in gelijksoortige materialisatie. Varianten zijn hierop denkbaar, rekening houdend met de aandachtspunten uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Gemeente Lopik.

De beoogde woningen zullen worden uitgevoerd in metselwerk met ambachtelijke metseldetails als rollagen en sierstroken. De kopgevels krijgen hierbij de nadruk als ligging naar de straat. De materialsatie van de woningen sluit hierbij aan met de omliggende vrijstaande bebouwing maar kent wel haar eigen esthetische karakteristiek. Bijgebouwen worden gezien als op zichzelf staande gebouwen met een afwijkende materialisatie. Hierbij wordt gedacht aan zwart potdekselwerk met witte windveer zoals op meerdere locaties langs de Wielsekade/Cabauwsekade voorkomt. De bijgebouwen zouden vrijstaand geplaatst kunnen worden, maar eventueel worden aangebouwd middels een lager gelegen (transparant) tussenlid.



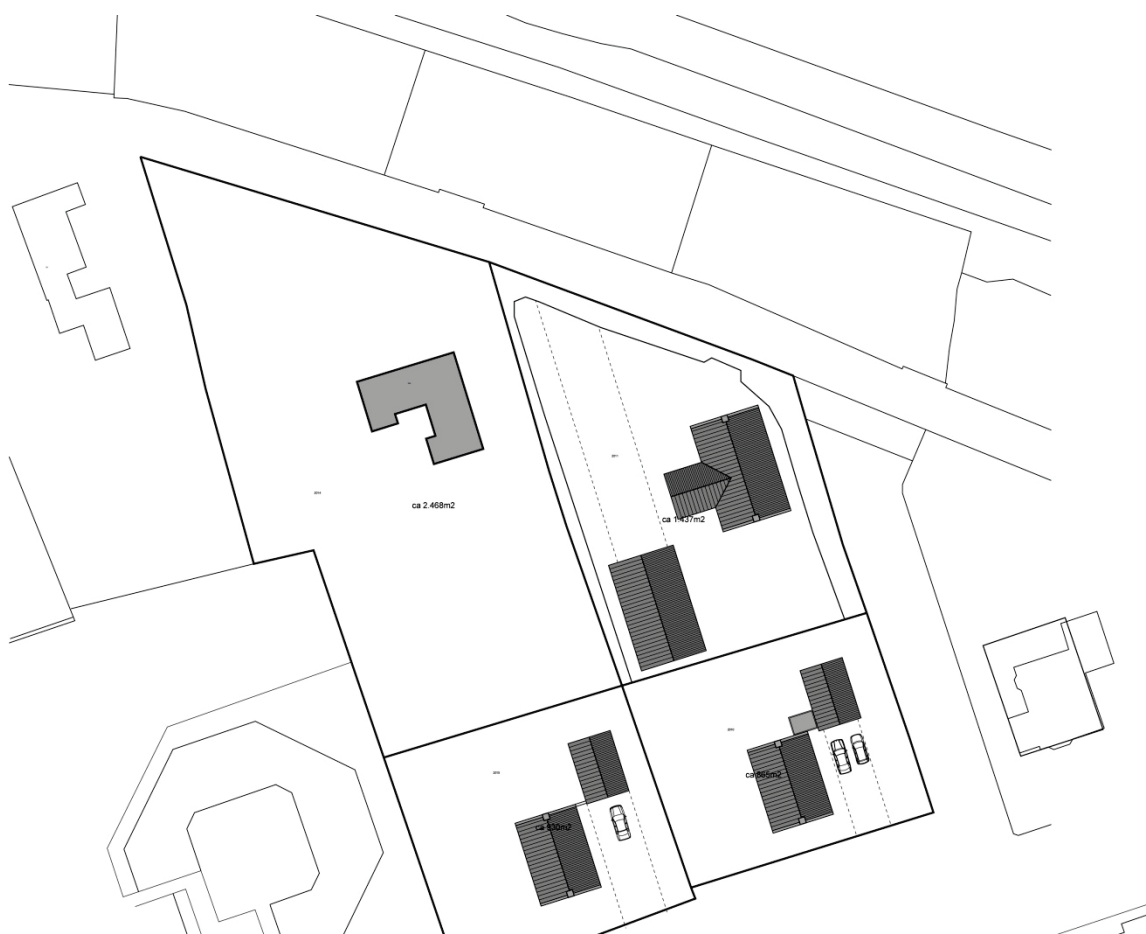
Model beoogde bebouwing

De toekomstige woning aan de Wielsekade zou groter kunnen worden opgezet met behoud van dezelfde karakteristieken. Als maximale bouwhoogte voor de hoofdgebouwen geldt 9 meter wat in de directe omgeving vaker voorkomt. Als goothoogte zal een maximum van 6 worden gehanteerd.

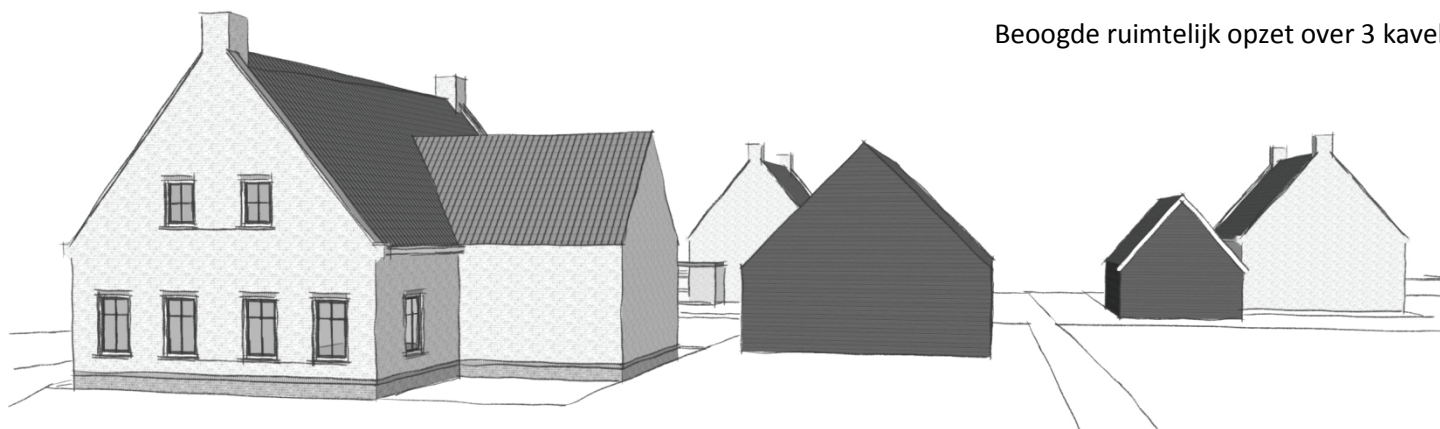
De bijgebouwen kennen een maximale bouw- en goothoogte van respectievelijk 5- en 3 meter. Voor het bijgebouw op het kavel aan de Wielsekade zal een grotere bouwhoogte worden toegestaan vanwege de te herbergen opslagfunctie. Deze zal 8 meter bedragen.



Mogelijk aanzicht vanaf de Mondriaanlaan



Beoogde ruimtelijk opzet over 3 kavels



Mogelijk aanzicht vanaf de Wielsekade

3 BELEIDSKADERS

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk komt het relevante beleid aan bod op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling wordt het rijksbeleid buiten beschouwing gelaten.

3.2 Provinciaal beleid: Utrecht

De Provinciale ruimtelijke structuurvisie (PRS) en Provinciale ruimtelijke verordening (PRV) zijn op 4 februari 2013 door de Raad van State vastgesteld. De PRS en PRV vervangt het oude Streekplan Utrecht 2005 – 2015 en de oude Provinciale ruimtelijke verordening (september 2009). In deze paragraaf zijn de hoofdlijnen, doelstellingen en het van toepassing zijnde beleid uit de PRV en PRS beschreven. Bij het concretiseren van het ruimtelijk beleid binnen de hoofdlijnen van de Provinciale structuurvisie worden 2 prioritaire keuzes gemaakt: inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling en versterken van de kwaliteit van het landelijk gebied. Vanuit deze hoofdlijnen zijn de drie volgende pijlers voor de ruimtelijke ontwikkeling opgesteld:

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

Met name de tweede doelstelling, vitale dorpen en steden, is van belang voor het plan-gebied. Voor een aantrekkelijke provincie zijn vitale steden en dorpen belangrijk. De combinatie van historische bebouwing, de aanwezigheid van onder andere culturele voorzieningen, winkels, horeca en uitgaansmogelijkheden, diverse woningtypes, verschillende vormen van werkgelegenheid, sport- en ontspanningsmogelijkheden en groen in de nabijheid draagt bij aan deze vitaliteit.

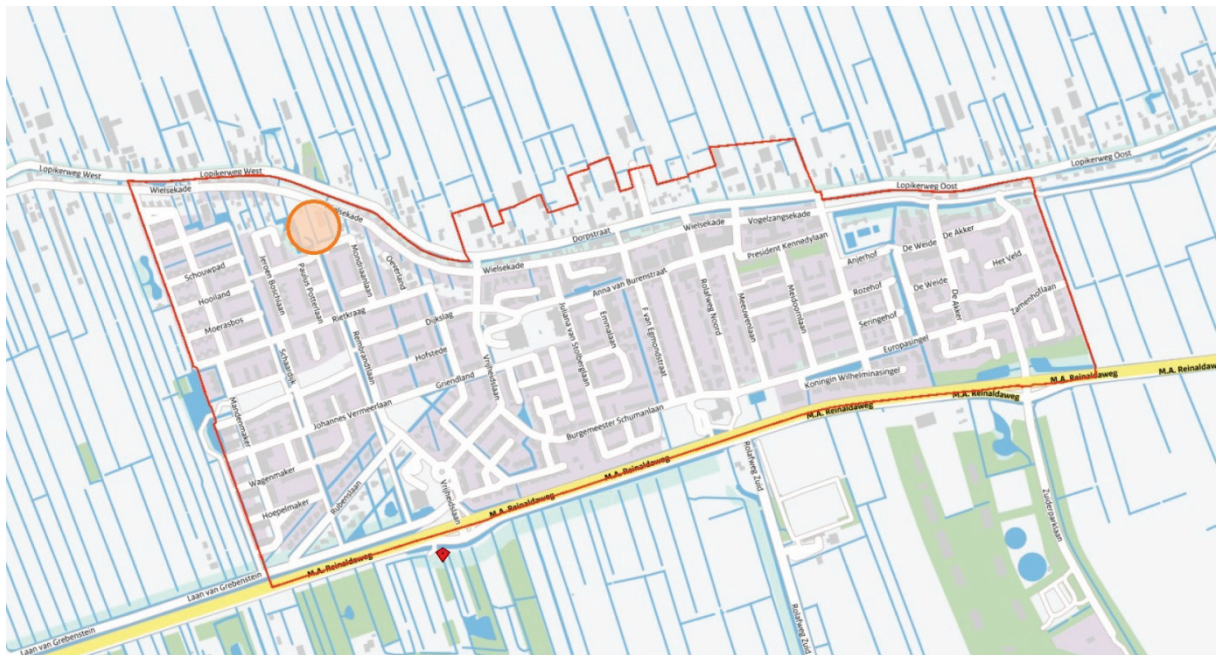
Het provinciale beleid is er op gericht dat er eerst wordt gekeken naar de mogelijkheden van herstructurering (zoals de Wielsekade 32a/b), dan de mogelijkheden in de nabijheid van halten en knopen van het OV-netwerk, dan de overige mogelijkheden in het stedelijk gebied (binnen de rode contouren), en als laatste uitbreiding. Kwaliteit speelt hierbij een grote rol.

De stedelijke kwaliteit kan door herstructurering versterkt worden. In het ruimtelijk beleid maakt de Provincie de hoofdkeuze om in te zetten op de binnenstedelijke ontwikkeling. Het streven is dat ten minste twee derde (80 %) van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd wordt. Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Daarom vindt de Provincie het belangrijk dat er aandacht is voor deze kwaliteit. Onder andere vanwege het voorkomen van extra ruimteclaims op het landelijk gebied en de vraag naar binnenstedelijk wonen willen zij stimuleren dat overheden en marktpartijen zich gezamenlijk inspannen om deze binnenstedelijke opgave te realiseren.

Rode contour

In de verordening en in de structuurvisie is vastgelegd dat er in principe geen verstedelijking buiten de rode contouren (geen nieuwe vestiging of uitbreiding van stedelijke functies, intensieve recreatieve functies of bebouwing voor extensieve

recreatieve functies) mag plaatsvinden. Alleen onder bepaalde voorwaarden kunnen bebouwingscontouren (rode contour) worden aangepast. De bebouwingscontouren voor Lopik liggen om de bestaande kern heen, Het plangebied Wielsekade 32a/b ligt binnen de rode contour.



Conclusie

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

3.3 Gemeentelijk Beleid: Toekomst visie Lopik

Op 1 februari 2012 heeft de gemeenteraad van de gemeente Lopik de Toekomstvisie Lopik 2030 vastgesteld. De Toekomstvisie Lopik 2030 moet richting geven aan diverse strategische discussies en opgaven. In de toekomstvisie is de volgende missie voor Lopik 2030 geformuleerd: 'De gemeente Lopik streeft naar behoud en versterking van de kwaliteiten van de dorpse gemeenschap met een ondernemende en agrarische mentaliteit, profiterend van de ligging in het Groene Hart en aan de Lek, nabij stedelijk gebied'.

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

- Landelijk gebied versterken en ontsluiten;
- Levendige linten;
- Ondernemend Lopik in MKB en ZZP;
- Vitale schakel in de Lopikerwaard.

Conclusie

In de toekomstvisie staan enkele uitbreidingsplannen opgenomen, maar die zijn beperkt. Inbreidingsplannen zijn op meerdere plaatsen mogelijk. De Wielsekade 32a/b wordt in de Toekomstvisie niet specifiek vermeld, maar in het algemeen wordt gezegd dat de kernkwaliteit van een landelijke gemeente als Lopik en het Groene Hart bij ontwikkelingen versterkt of behouden moeten worden. Het betreft hier een inbreidingsplan waardoor in het plangebied beter aansluiting vindt met de omringende woningbouw. Met deze ruimtelijke inpassing van de toekomstige woningen en uiteindelijke beëindiging van de bedrijfsactiviteit, wordt daar invulling aan gegeven.

3.4 Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Op 25 februari 2014 is de Nota Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Lopik gemeente Lopik. Deze nota komt ter vervanging van de Welstandsnota uit 2004 en heeft als motto 'kwaliteit waar nodig, vrijheid waar mogelijk'.

In samenhang met de veranderde regelgeving (Wabo) en ook met de veranderde kijk op Welstandtoezicht krijgt de burger waar mogelijk meer vrijheden om bouwplannen te realiseren. De ruimtelijke ambities van gemeente Lopik zijn verwoord in efficiënte heldere criteria waaraan bouwplannen dienen te voldoen.

De kernkwaliteiten betreffen de specifieke gebiedskenmerken, zoals de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur, het groene karakter, de dorpse maat en schaal van de bebouwing, de eenvoudige traditionele hoofd- en kapvormen, de zelfstandige plaatsing van de bebouwing en het individuele karakter van de panden. Deze dienen behouden te worden en met respect te worden behandeld.

Conclusie

Door de eenvoudige bouwmassa's met duidelijke (zadel)kapvorm wordt de historische lintbebouwing aan de Lopikerweg/Wielsekade met respect behandeld en past dit plan prima binnen de aandachtspunten en criteria als gesteld in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

4 MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN

4.1 Bodem

Toetsingskader

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een functiegerichte sanering.

Beoordeling

Voor onderhavige ontwikkeling vindt de nieuwe bebouwing plaats op het gedeelte wat thans in gebruik is als moestuin/privé tuin. Voor zover bekend is er nog nooit op gebouwd. Uit verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door AT Milieu advies (AT13224 december 2013/bijlage 1) zijn geen verontrustende waarden gevonden die de beoogde functie niet toelaten. Het betreft geen verdachte locatie, Nader onderzoek is niet nodig.

Conclusie

Vanuit het aspect Bodem zijn er geen belemmeringen voor de nieuwe functie wonen. Het bodemonderzoek is separaat als bijlagen aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

4.2 Geluid

Toetsingskader

Ingevolge artikel 74 Wgh (Wet geluidhinder) zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Om te bepalen of er een ontheffing met betrekking tot wegverkeerslawaaï nodig is moet er gekeken worden naar een tweetal mogelijke bronnen van verkeerslawaaï;

1. de wegen rondom het plangebied;
2. de aan te leggen wegen binnen het plangebied.

Op grond van artikel 74 eerste lid van de Wet geluidhinder bevindt zich aan weerszijden van wegen een zone, waarbinnen een akoestisch onderzoek noodzakelijk is naar de geluidsbelasting op gevels van woningen vanwege de weg.

Beoordeling

Voor onderhavige ontwikkeling vindt de nieuwe bebouwing plaats aan een weg gelegen in een 30-km zone. In het kader van de Wet geluidhinder geldt derhalve geen onderzoekspllicht. Gelet op de omliggende bebouwing en de afstand tot deze weg en andere wegen kan in alle redelijkheid worden aangenomen dat er een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Dit zal worden aangetoond ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning.

Met betrekking tot de bedrijfsvoering is gesteld dat deze hoofdzakelijk gezien moet worden als Handelsbemiddeling in lederwaren en niet als fabriek ter vervaardiging van lederwaren.

De machines van de fabriek worden slechts enkele malen per week gebruikt. Het geluidsniveau is daarbij te verwaarlozen klein.

Conclusie

Vanuit het aspect Geluid zijn er geen belemmeringen voor de nieuwe functie wonen.

4.3 Milieu

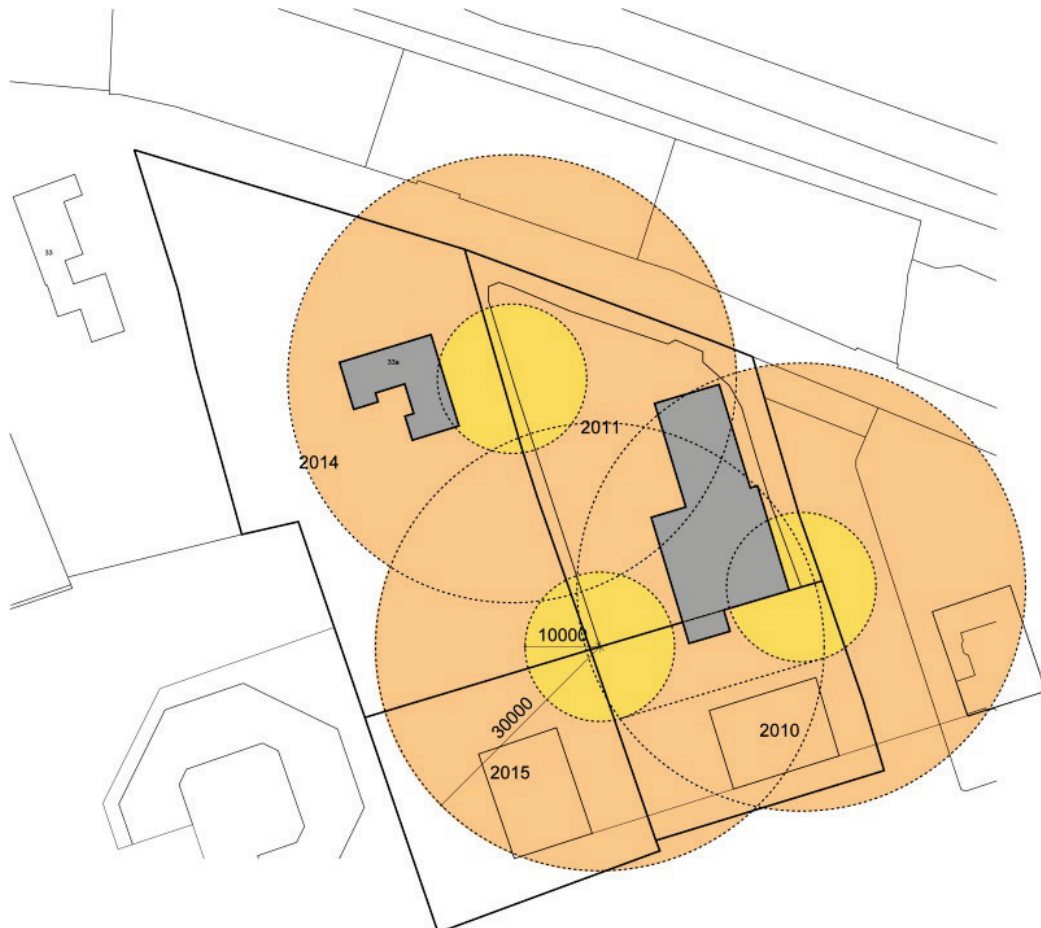
Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies o.a. ook woningen verstaan:

Voor de milieuzonering heeft het CBS in 2008 een nieuwe Standaard Bedrijvenindeling opgesteld, SBI 2008.

Beoordeling

Voor onderhavige ontwikkeling is de milieuzonering van het bedrijf van belang. Gelet op het feit dat het hier gaat om een bedrijf met als corebusiness Handelsbemiddeling in lederwaren en niet als fabriek ter vervaardiging van lederwaren zoals dit ooit is geweest mag de milieuzonering worden bijgesteld naar categorie 1, met een afstand tot bebouwing van 10 meter. Overigens ligt omliggende bestaande bebouwing ook binnen de 30meter zone zoals die van kracht was bij categorie 2. Zie onderstaande afbeelding.



4.4 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht.

De Wet luchtkwaliteit maakt onderdeel uit van de Wet milieubeheer en bevat grenswaarden voor luchtkwaliteit. Conform de richtlijn van de EU gelden de grenswaarden voor de buitenlucht voor het gehele grondgebied van de lidstaten, met uitzondering van de werkplek. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (mr) die gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit in werking treden.

De luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd, die betrekking hebben op het begrip NIBM. De EU heeft medio 2009 derogatie verleend waarmee het NSL inwerking is getreden. De NIBM norm is daarbij opgeschoven naar 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg.

Beoordeling

Onderhavig project betreft de ontwikkeling van 2 woningen. Aangenomen mag worden dat het project kan worden beschouwd als een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een nader onderzoek naar de invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse wordt niet noodzakelijk geacht. Vanwege de afgenomen intensiteit van de bedrijfsvoering en de aard hiervan, kan dit alleen maar gezien worden als een positieve bijdrage aan de luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals

bijvoorbeeld omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn c.q. komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Beoordeling

Het opgenomen bedrijf in het plangebied maakt geen gebruik van gevaarlijke stoffen zoals genoemd in de BEVI. De risico's zijn derhalve aanvaardbaar.

Conclusie

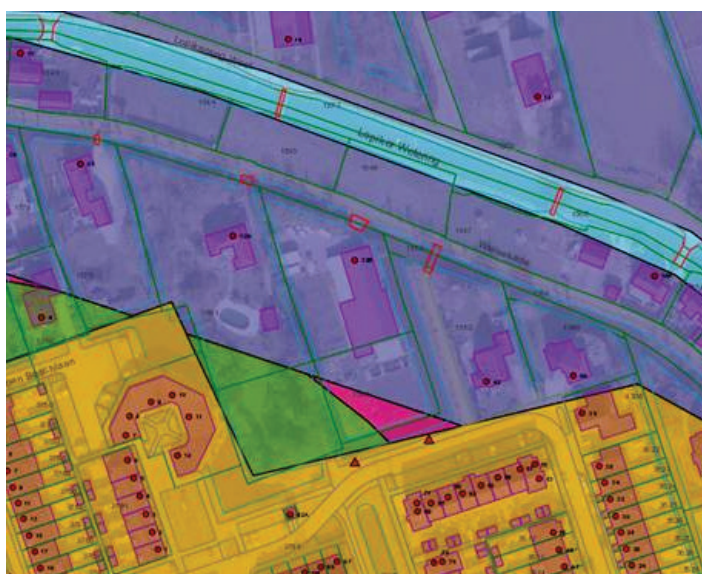
Het aspect externe veiligheid vormt voor onderhavige gewenste ontwikkeling geen belemmering.

5 OVERIGE RUIMTELIJKE ASPECTEN

5.1 Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daarbij hoort ook dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.



LEGENDA

Archeologische waarden

-  categorie 1
-  categorie 2
-  categorie 3
-  categorie 4
-  categorie 5
-  categorie 6
-  water

Op 23 november 2010 heeft de Lopikse gemeenteraad de nota Archeologiebeleid en de bijbehorende beleidskaart vastgesteld als uitgangspunt voor het opstellen van ruimtelijke beleidsplannen, zoals bestemmingsplannen. Zie afbeelding op vorige bladzijde. Deze laat zien dat onderhavig plangebied Archeologische waarden categorie 3 en 5 kent. Het vigerende bestemmingsplan 'kern Lopik' stelt de waarde van het plangebied op dubbelbestemming Waarde Archeologie 2. Als Bouwregels is daarin gesteld: Op de in lid 16.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd waarvan de oppervlakte groter is dan 200 m2 en die leiden tot ingrepen in de bodem dieper dan 50 cm ten opzichte van maaiveld.

Beoordeling

Op 16 mei 2014 is door ArGeoBoor Archeologisch vooronderzoek & advies een bureauonderzoek gedaan op de locatie gecombineerd met een verkennend en karterend booronderzoek (zie bijlage 2). Hieruit zijn geen bijzonderheden op het gebied van Archeologie naar voren gekomen. Nader Archeologisch onderzoek zal dan ook niet nodig zijn.

De dubbelbestemming waarde Archeologie 2 zal in het nieuwe bestemmingsplan worden overgenomen vanuit het vigerende bestemmingsplan 'Kern Lopik' met de daarbijbehorende planregels.

Conclusie

Op basis van het rapport van ArGeoBoor is nader archeologisch onderzoek in het plangebied niet noodzakelijk. Bij bodemverstorende activiteiten is men verplicht is om eventuele vondsten en grondsporen te melden bij de Minister van OCW conform artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988. In dit geval wordt aangeraden om contact op te nemen met de Gemeente Lopik.

5.2 Kabels en leidingen

In het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante kabels en leidingen. Het aspect vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

5.3 Verkeer en parkeren

Verkeer:

De nieuwe woningen zullen worden aangesloten op de Mondriaanlaan en vanuit deze weg worden ontsloten. Perceel G 2015 kent deze ontsluiting al middels een bestaande brug. Voor perceel G 2010 moet nog een brug worden aangelegd. Dit kan worden meegenomen in de omgevingsvergunning middels de activiteit 'uitrit aanleggen'.

Parkeren:

Parkeren vindt geheel op eigen terrein plaats. De parkeernorm zoals gesteld in het vigerende bestemmingsplan zal daarbij ruimschoots worden gehaald.

5.4 Waterhuishouding

Watertoets:

Vanaf 1 november 2003 is de watertoets wettelijk van toepassing. Dit is een procedure waarbij de initiatiefnemer in vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over waterhuishoudkundige aspecten van ruimtelijke plannen. De watertoets heeft als doel het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. In het plangebied wordt het waterbeheer gevoerd door het Hoogheemraadschap 'De Stichtse Rijnlanden. De rioleringstaak binnen het plangebied valt

onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Lopik. In het kader van de verplichte watertoets is over deze ruimtelijke ontwikkeling overleg gevoerd met de waterbeheerder. Vervolgens is de reactie van de waterbeheerder verwerkt in voorliggende waterparagraaf.

Beleidskader waterbeheerder:

In de Waterstructuurvisie (2002) van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is een langetermijnvisie (voor 2050) en een middenlangetermijnvisie (tot 2015) ontwikkeld voor een duurzamer waterbeheer voor het beheersgebied. In het plangebied speelt het ontwikkelen van een duurzaam stedelijk waterbeheer, voor zowel bestaand als nieuwbouwgebied. Het gaat dan met name om schoon water schoonhouden en zolang mogelijk vasthouden, infiltreren, afkoppelen, daar waar mogelijk aanleggen van een verbeterd gescheiden riolering en het realiseren van voldoende waterberging.

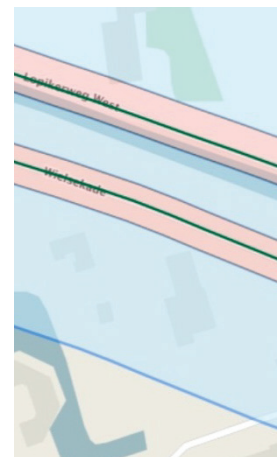
Het beheersplan 2003-2007 (2004) van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden beschrijft de doelstellingen en het beleid voor zowel het waterkwaliteits- als het waterkwantiteitsbeheer. Algemene doelstellingen van het beleid zijn:

- Vastleggen van ruimte voor het oplossen van huidige en toekomstige knelpunten 'wateroverlast' en 'watertekort' om water op te vangen en zo elders wateroverlast te voorkomen (piekberging) of om water te reserveren voor droge periodes (seizoensberging);
- Saneren van vervuilingbronnen en vermijden van nieuwe vervuilingbronnen, onder meer door gebruik van niet uitloogbare materialen, terugdringen van de vuilemissie van wegen en het verminderen van de emissie van bestrijdingsmiddelen. Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is inmiddels gestart met de voorbereidingen voor het opstellen van een nieuw waterbeheersplan.

In het plangebied zal toename van verhard oppervlak plaatsvinden. Door de realisatie van twee extra woningen zullen twee vervuilingseenheden aan het gebied worden toegevoegd. Het vuil- en hemelwater zullen gescheiden worden aangeleverd aan de perceelsgrens. De werkzaamheden die nodig zijn voor het realiseren van het plan beïnvloeden de waterkwaliteit niet. De werkzaamheden vinden niet plaats nabij/ op water of waterhuishoudkundige werken.

In het plangebied ligt een regionale waterkering ter hoogte van de Wielsekade. Blijkbaar is dit niet in het vigerende bestemmingsplan meegenomen. In overleg met Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden dient de waterstaatwerkzone van deze regionale waterkering op de verbeelding te worden aangegeven dat als dubbelbestemming Waterstaat-waterkering.

fragment uit datadeler Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden met beschermingszone



Conclusie:

De nieuw ontwikkeling vormt geen significante belemmeringen op de waterhuishouding.

5.5 Ecologie

Toetsingskader

Vogel- en habitat richtlijnen:

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

Ecologische Hoofdstructuur:

De belangrijkste peiler van het natuurgebied van de provincie is het streven naar een samenhangend netwerk van natuurgebieden: De Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en zogenaamde ecologische verbindingzones. Het doel van de EHS is het behoud van onze inheemse flora en fauna. In de AMvB ruimte (ook wel Baroo), die voorlopig in afgeslankte vorm in werking is, worden regels met betrekking tot de EHS voorgeschreven. Deze regels werken door in de Provinciale Verordening. De Provinciale verordening stelt dat ingrepen zonder significante gevolgen en uitbreidingen van geringe omvang binnen de EHS mogelijk zijn. Daarbij moet vooral gedacht worden aan uitbreiding van reeds in het gebied aanwezige functies. Het plangebied bevindt zich buiten deze Ecologische Hoofdstructuur.

Flora en faunawet:

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

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

Beoordeling

Flora is op het onderhavige plangebied nauwelijks aanwezig. Op het achterterrein van het rechterperceel is alleen sprake van een aangelegde moestuin.

De achterzijde van het linkse perceel betreft een siertuin die thans behoort bij de aanwezige woning.

Op 8 mei 2014 is door AGEL adviseurs een quickscan Flora- en Faunawet uitgevoerd (bijlage 3). Hieruit zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen inzake gebied- en soortenbescherming die de beoogde ontwikkeling in de weg staan

Conclusie

Het aspect ecologie vormt voor onderhavige gewenste ontwikkeling geen belemmering.

Deze herziening van het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart en voorschriften. Op de plankaart is de bestemming 'Wonen' opgenomen op de locatie van de beoogde nieuwe woning. Voor de nieuwe woningen is een bouwvlak aangenomen die aansluit bij de bouwvlakken van de omliggende bebouwing. Hierop zijn maximale goot en bouwhoogte op aangegeven.

Tevens is de bestemming 'Bedrijf' gehandhaafd voor dat gedeelte van het perceel waarop de loods is gevestigd. Aangezien het hier geen lederverwerkingsbedrijf meer betreft, maar gezien kan worden als handelsbemiddeling van tassen en lederwaren kan de milieucategorie worden teruggebracht naar 1 met een bebouwingsafstand van 10 meter voor de omliggende bebouwing in acht genomen.

De voorschriften van deze herziening dienen te worden gelezen in samenhang met de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan 'Kern Lopik' en de daarop betrekking hebbende herzieningen. Artikel 13 'Wonen' en Artikel 4 'Bedrijf' alsmede de relevante begrippen en dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' kunnen hierbij integraal worden overgenomen uit het bestemmingsplan 'kern Lopik'. Hierbij zal een wijzigingsbevoegdheid worden toegevoegd om de mogelijkheid te verschaffen bij bedrijfsbeëindiging een derde woning met groot bijgebouw voor opslagdoeleinden te kunnen realiseren.

Een tweede dubbelbestemming Waterstaat-waterkering dient te worden toegevoegd voor de werkzone van Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden aangezien dit in het bestemmingsplan 'kern Lopik' nog niet is opgenomen.

Bij ontwikkelingen die middels een omgevingsvergunning, waarbij dit bestemmingsplan de onderbouwing van vormt, mogelijk worden gemaakt, is het noodzakelijk aan te tonen in hoeverre de beoogde plannen financieel haalbaar zijn en wie de risicodragende partij is. In dit kader is in afdeling 6.4 Wro bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen, indien een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken indien de plankosten anderzijds zijn verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst. In een anterieure overeenkomst kunnen beide partijen voorafgaand van de ontwikkeling over alle mogelijke onderwerpen afspraken met elkaar maken. Omdat er sprake is van een bouwplan wordt er tussen de grondeigenaar en de gemeente een anterieure overeenkomst afgesloten. In deze overeenkomst is opgenomen dat de gemeente gevrijwaard blijft van kosten ten behoeve van de ontwikkeling, zoals planschade. Dit komt voor de rekening van de ontwikkelaar.

Maatschappelijke toetsing

De gemeente betreft de bevolking, middels inspraak, bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerp van het bestemmingsplan zal om die reden gedurende zes weken voor de inspraak ter inzage worden gelegd voor ingezetenen en belanghebbenden. Eventuele inspraakreacties worden vervolgens opgenomen in een inspraakverslag waaruit blijkt hoe met de reacties wordt omgegaan en in hoeverre de reacties tot een aangepast ontwerp bestemmingsplan zullen leiden.

Het ontwerp bestemmingsplan zal vervolgens gedurende zes weken ter inzage liggen op het gemeentehuis. Tevens zal het ontwerp bestemmingsplan tijdens deze periode via elektronische weg raadpleegbaar zijn. Gedurende de periode van ter inzage legging kan een ieder zienswijzen omtrent de beoogde ontwikkeling schriftelijk kenbaar maken bij de gemeenteraad alvorens de raad een besluit omtrent vaststelling neemt.

Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro wordt bij de voorbereiding van het bestemmingsplan overleg gepleegd met besturen van gemeenten, Rijksdiensten, provinciale diensten en dergelijke. Voor dit plan wordt overleg gepleegd, onder meer met:

- Provincie Utrecht;
- VROM-inspectie;
- Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden;
- Regionale Brandweer.

