

■ Gemeente Lopik

■ Bestemmingsplan “*Kern Lopik*”

■ Ontwerp



15 december 2010

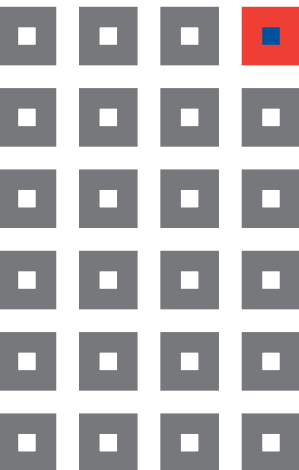


GEMEENTE
LOPIK

Gemeente Lopik

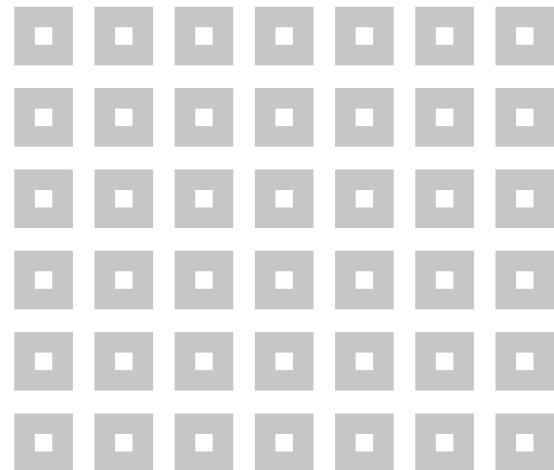
Bestemmingsplan “*Kern Lopik*”

Ontwerp



Inhoud:

- toelichting
- regels
- geometrische plaatsbepaling
en een analoge verbeelding hiervan



werknummer: 231.301.00

datum: 15 december 2010

bestand: J:\231\301\00\3.projectresultaat\c. ontwerp

Procedureoverzicht

Fase	Datum
1 ^e concept	30 november 2009
2 ^e concept	25 januari 2010
Voorontwerp	23 februari 2010
<i>Inspraak</i>	voorjaar/zomer 2010
<i>Vooroverleg</i>	voorjaar/zomer 2010
Ontwerp	15 december 2010
Vaststelling	

KuiperCompagnons BV

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam



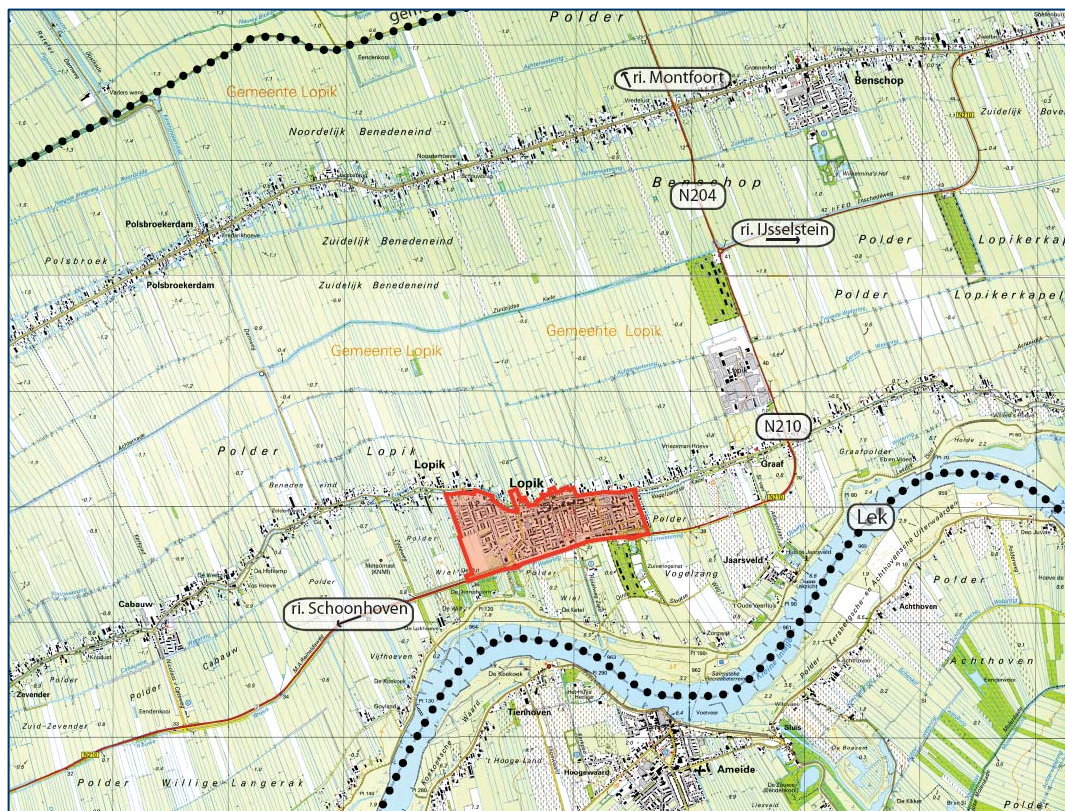
INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1.	INLEIDING	1
1.1.	Doel van het plan	1
1.2.	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3.	Vigerende bestemmingsplannen	3
2.	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	5
2.1.	Inleiding	5
2.2.	Ontstaansgeschiedenis	5
2.3.	Ruimtelijke en functionele hoofdstructuur	5
2.4.	Groen en water	7
2.5.	Ontsluiting en parkeren	8
3.	BELEIDSKADER	9
3.1.	Rijksbeleid	9
3.2.	Provinciaal beleid	10
3.3.	Gemeentelijk beleid	11
3.4.	Conclusie	11
4.	RANDVOORWAARDEN	13
4.1.	Inleiding	13
4.2.	Archeologie en cultuurhistorie	13
	4.2.1. Kader	13
	4.2.2. Onderzoek en conclusie	13
4.3.	Geluid	14
4.4.	Luchtkwaliteit	15
	4.4.1. Kader	15
	4.4.2. Beoordeling luchtkwaliteit	15
	4.4.3. Conclusies	17
4.5.	Externe veiligheid	17
	4.5.1. Kader	17
	4.5.2. Aanwezigheid risicobronnen	18
	4.5.3. Conclusie	18
4.6.	Bodemkwaliteit	18
	4.6.1. Kader	18
	4.6.2. Onderzoek	18
	4.6.3. Conclusie	19
4.7.	Hinder bedrijven	20
	4.7.1. Kader	20
	4.7.2. Onderzoek	20
	4.7.3. Conclusie	21
4.8.	Water	23
	4.8.1. Kader	23
	4.8.2. Convenanten	23
	4.8.3. Waterstaatkundige inrichting van het plangebied	24
	4.8.4. Knelpunten in het huidige watersysteem	24
	4.8.6. Maatregelen en vertaling in het bestemmingsplan	25
	4.8.7. Watertoets	26
4.9.	Natuurbescherming	26
	4.9.1. Soortenbescherming	26
	4.9.2. Gebiedsbescherming	27

4.9.3.	Conclusie	27
4.10.	Kabels en leidingen	27
5.	JURIDISCHE ASPECTEN	29
5.1.	Hoofdopzet	29
5.2.	Verbeelding	29
5.3.	Regels	29
6.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	33
6.1.	Exploitatieverplichting	33
6.2.	Exploitatieopzet	33
6.3.	Conclusie	33
7.	OVERLEG EN INSPRAAK EN VERVOLG PROCEDURE	35
7.1.	Overleg	35
7.2.	Inspraak	35
7.3.	Vervolg van de procedure	35

Bijlage bij de toelichting

Bijlage 1: Nota van Inspraak en Overleg



1. INLEIDING

Voor u ligt het bestemmingsplan “Kern Lopik”.

In dit inleidende hoofdstuk van de toelichting wordt het doel van het plan, de ligging van het plangebied en het vigerende bestemmingsplan uiteengezet.

1.1. Doel van het plan

▪ **Algemeen**

Een bestemmingsplan beschrijft wat er met de ruimte in een bepaald plangebied mag gebeuren. Het bestemmingsplan is bestuursrechtelijk een AVV (Algemeen Verbindend Voorschrift binnen het Awb), en is dus bindend: het geldt zowel voor burgers, bedrijven als voor de gemeente zelf. Bestemmingsplannen bevatten niet alleen regels over het grondgebruik, maar bijvoorbeeld ook over maximale hoogte en breedte van bouwwerken. In principe moet een bestemmingsplan elke tien jaar opnieuw worden geactualiseerd.

Een bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen:

- De toelichting, waarin de gemaakte keuzes in het plan worden verantwoord. In de toelichting worden de kenmerken van het plangebied uiteengezet en wordt het beleidskader verwoord. Ook worden eventuele relevante (milieuhygiënische) aspecten in kaart gebracht en worden de eventuele ontwikkelingen voor het plangebied toegelicht.
- De verbeelding (plankaart), waarbinnen op kadastrale ondergrond de verschillende bestemmingen en eventuele aanduidingen worden weergegeven.
- De regels, waarin het gebruik wordt geregeld welke voor de afzonderlijke bestemmingen mogelijk is. Ook wordt met behulp van bouwregels bepaald of, en zo ja onder welke voorwaarden, mag worden gebouwd.

De laatste twee onderdelen vormen samen het juridisch bindende deel van het plan; de toelichting dient als onderbouwing hierbij.

▪ **Bestemmingsplan “Kern Lopik”**

Dit bestemmingsplan voor de kern van Lopik heeft tot doel de bestaande, *feitelijk aanwezige* situatie vast te leggen en deze te voorzien van een actueel juridisch-planologisch kader. Met het opstellen van dit nieuwe bestemmingsplan wordt tevens voldaan aan de verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) om plannen ouder dan 10 jaar, te herzien.

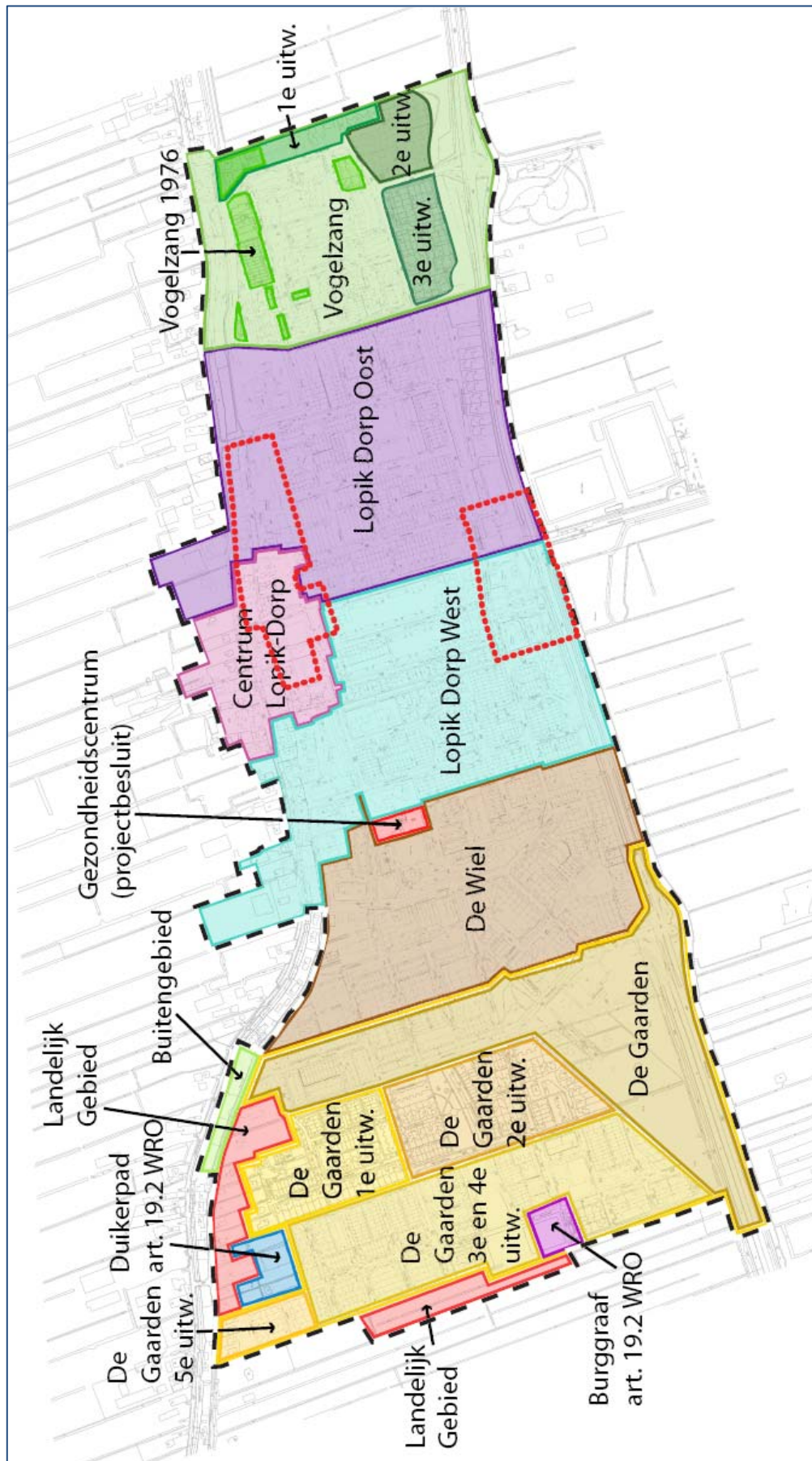
Daarnaast voldoet dit plan volledig aan alle digitale eisen waaraan nieuwe ruimtelijke plannen moeten voldoen vanaf 1 januari 2010. Dit betekent onder meer dat het plan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar is.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

De kern Lopik (zie afbeelding 1 en 2) is de grootste van de negen kernen binnen de gemeente Lopik en ligt centraal binnen het gemeentelijke grondgebied. Lopik ligt aan de Lopiker Wetering; het historische lint van waaruit de kern is gegroeid. De begrenzing van het bestemmingsplangebied is, globaal, als volgt:

- noordzijde: de percelen ten noorden van de Lopiker Wetering, die horen bij de dorpskern met uitzondering van de agrarische percelen;
- oostzijde: de huidige begrenzing van de dorpskern;
- zuidzijde: de M.A. Reinaldaweg (N210) met uitzondering van het gemeentehuis en omgeving;
- westzijde: de huidige begrenzing van de dorpskern.

Het centrumgebied en de gemeentehuislocatie (en omgeving) zijn buiten het plangebied van dit bestemmingsplan gehouden. Hier staan ontwikkelingen op stapel,



Afbeelding 3: overzicht vigerende plannen inclusief bestemmingsplangrens (zwart gestippeld). Rood gestippeld de gebieden, die buiten het bestemmingsplan zijn gehouden.

maar deze zijn nog van een dusdanige (ongedetailleerde en onuitgewerkte) aard dat deze nog niet in het bestemmingsplan mee (kunnen) worden genomen. Ook een mogelijke uitbreiding van de kern aan de oostzijde blijft buiten het bereik van onderhavig bestemmingsplan. Voor dergelijke ontwikkelingen kan te zijner tijd een afzonderlijk bestemmingsplan worden opgesteld.

1.3. Vigerende bestemmingsplannen

Met het inwerking treden van dit bestemmingsplan wordt een aantal oudere plannen herzien. Het betreft de volgende bestemmingsplannen (in volgorde van vaststelling):

- “Vogelzang” (17 december 1974);
- “Vogelzang 1976” (7 december 1976);
- “Lopik-Dorp-Oost” (9 juni 1981);
- “Lopik-Dorp-West” (9 juni 1981);
- “De Wiel” (15 december 1981);
- “Buitengebied” (15 april 1986);
- “De Gaarden” (27 augustus 1991);
- “Centrum Lopik-Dorp” (13 oktober 1992);
- “Landelijk Gebied” (12 juni 2007).

Op afbeelding 3 is weergegeven op welke gronden de plannen betrekking hebben. Op de bovengenoemde bestemmingsplannen is tevens een aantal uitwerkingsplannen, vrijstellingen (‘Burggraaf’ en ‘Duikerpad’) en partiële herzieningen gebaseerd. Recentelijk is daarnaast voor het nieuwe gezondheidscentrum aan het Beatrixplantsoen een projectbesluit genomen.

Lopik wordt omringd door een agrarisch buitengebied, waarvoor in 2007 het bestemmingsplan “Landelijk gebied” is vastgesteld. De grenzen van dit bestemmingsplan hebben mede de grenzen van het plan voor de kern van Lopik bepaald. Een klein gedeelte van de percelen dat in “Landelijk gebied” was meegenomen, is - vanwege een meer logische planbegrenzing - meegenomen in dit bestemmingsplan voor de kern. Het betreft enkele percelen ten zuiden van de Wielsekade die qua geografische ligging en functie sterker behoren tot de kern dan tot het landelijk gebied. Voorts is de ‘sniep’ tussen de adressen Lopikerweg West 15 en 10A meegenomen in het onderhavige bestemmingsplan. Sniepen zijn onbebouwde gronden, gelegen tussen de Wetering en de Wielsekade in welke veel voorkomen in het buitengebied rondom Lopik. Het zijn van oorsprong oeverlandjes. Ter plaatse van de betreffende sniep vigeerde nog het bestemmingsplan “Buitengebied” uit 1986, omdat het niet was meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan “Landelijk Gebied”. Deze sniep wordt middels het onderhavige bestemmingsplan van een actueel juridisch-planologisch kader voorzien.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1. Inleiding

Dit bestemmingsplan is conserverend van aard; er worden geen (grootschalige) ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Daarom is het van belang, de bestaande situatie nauwgezet te inventariseren en vast te leggen. In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van de uitgevoerde inventarisatie van het gebied.

2.2. Ontstaansgeschiedenis¹

De Lopikerwaard, waarin het plangebied is gelegen, wordt reeds sinds de late Middeleeuwen (circa 1050) bewoond. Na de bedijking van de Lek vanaf de tweede helft van de 11^e eeuw kwam de systematische ontginning van het veengebied op gang. In 1155 wordt de nederzetting “Lobeke” voor het eerst genoemd. Deze benaming zou verwijzen naar een gelijknamig veenriviertje van waaruit de veengebieden rond Lopik zijn ontgonnen. De ontstaansgeschiedenis van Lopik is nauw verbonden met deze grote cope-ontginningen, die in de gehele Lopikerwaard (of beter: in het veengebied langs de Stichts-Hollandse grens) plaatshadden. Lopik viel onder het Utrechtse Kapittel van Sint-Marie en kreeg aan het begin van de 13^e eeuw haar eerste stenen kerk, hoewel het zeer aannemelijk is dat ook daarvoor allang een gebedshuis aanwezig is geweest. De kerk die in de 15^e eeuw werd gebouwd had een hoge toren, ongeveer 50 meter, die voor de hele Lopikerwaard een duidelijk herkenningspunt vormde. De torenspits werd in de 80-jarige oorlog verwoest en in 1637 hersteld, maar werd uiteindelijk aan het eind van de 18^e eeuw in fases afgebroken. Direct bij de kerk stonden enkele woningen en een rosmolen, echter voor het overige bestond Lopik met name uit de voor de streek zo typerende lintbebouwing.

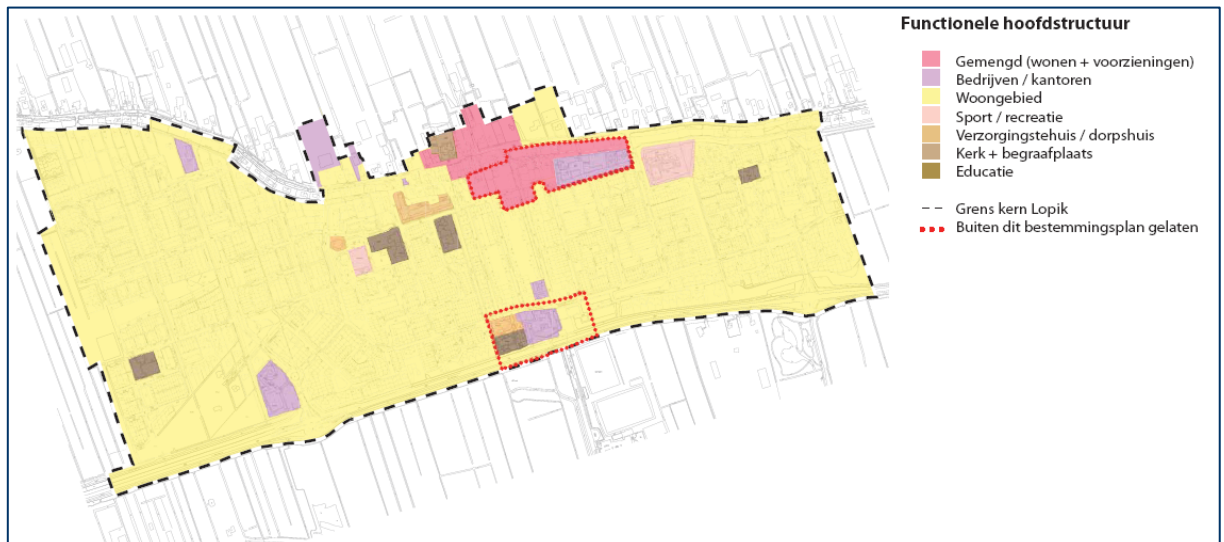
In de loop der tijd breidde het dorp Lopik wat uit, vooral bij de Cabauwsekade (buiten het plangebied gelegen), Wielsekade en de Vogelzangsekade. In 1955 werd de provinciale weg (de M.A. Reinaldaweg) aangelegd, waarlangs een industrieterrein verrees. Ook kwamen er militaire depots langs deze weg. In de jaren '50, '60, '70, '80 en '90 werden telkens kleinschalige uitbreidingen gerealiseerd met voornamelijk woonbebouwing, waarbij er in de jaren '90 ook een belangrijke ontwikkelings- en kwaliteitsslag van het Lopikse centrumgebied werd gemaakt. Inmiddels is Lopik uitgegroeid tot een kern met circa 8.100 inwoners (inclusief Cabauw en Willige Langerak). Afgezien van en ondanks de ontwikkelingen is het agrarische karakter van Lopik en omgeving altijd in belangrijke mate behouden gebleven.

2.3. Ruimtelijke en functionele hoofdstructuur

De Lopikerwaard vormt, samen met de Krimpenerwaard, één van de grootste aaneengesloten veenweidegebieden in Nederland. Lage ruimtelijke dynamiek heeft gezorgd voor nagenoeg volledig intact blijven van het twaalfde-eeuwse cope-ontginningssysteem. De kern Lopik ligt te midden van het open veenweidegebied.

De structuur van het bestemmingsplangebied hangt één op één samen met de (hierboven uiteengezette) ontstaansgeschiedenis: langs de Wetering is de oude, organisch gegroeide lintbebouwing aanwezig met aan de noordzijde de oude Nederlands Hervormde kerk. Langs de Wetering zijn diverse functies aanwezig (voornamelijk detailhandel en dienstverlening).

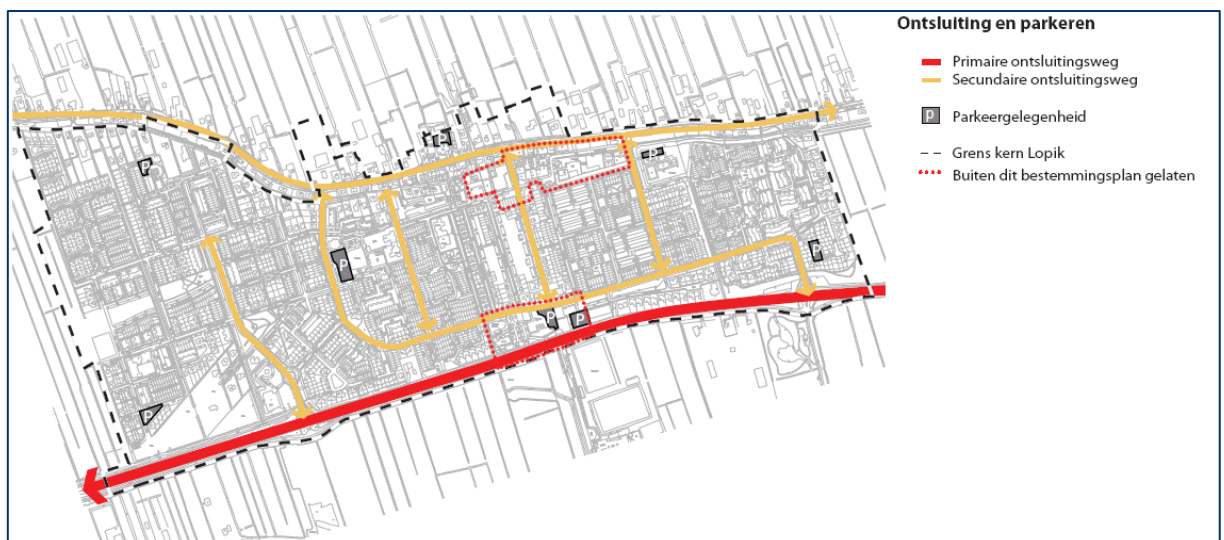
¹ Bron: Regionaal Historisch Centrum (RHS) Rijnstreek en Lopikerwaard



Afbeelding 6: functionele hoofdstructuur



Afbeelding 7: hoofdstructuur groen en water



Afbeelding 8: ontsluiting en parkeren

Ten zuiden van de historische kern bevindt zich het nieuwe centrum, met diverse detailhandelsvoorzieningen. Voorheen waren daar ook functies zoals de gemeentewerf en de brandweerkazerne aanwezig (aan de Vogelzangsekade). Deze functies zijn onlangs verplaatst naar een locatie buiten de kern; langs de M.A. Reinaldaweg, omdat ze niet meer passend waren op de locatie. Door de verplaatsing is de mogelijkheid ontstaan om aan deze locatie een andere invulling te geven; die meer in relatie staat met het nabij gelegen winkelcentrum. De kwaliteit van het huidige winkelgebied is gedateerd. Uit onderzoek is gebleken dat het winkelaanbod op beperkte schaal kan worden uitgebreid. Door de vrijkomende locatie aan de Vogelzangsekade doet zich de mogelijkheid voor om te komen tot een kwaliteitsverbetering van het winkelgebied inclusief de directe omgeving. De ontwikkelingen voor het vernieuwde / uitgebreide centrumgebied bevinden zich nog in de ontwerpfase, en zijn niet concreet genoeg om ze mee te nemen in dit bestemmingsplan. Te zijner tijd zal daarom voor dit gebied een afzonderlijke (bestemmingsplan)procedure worden doorlopen.

De kern Lopik heeft zich ten zuiden van het lint langs de Wetering uitgebreid. Langs een aantal noord-zuid lopende wegen zijn diverse woonwijken gesitueerd. Direct ten zuiden van de oude kern betreft het woonbebouwing uit de jaren '50 en '60 uit de vorige eeuw. Ten oosten en ten westen daarvan is woonbebouwing uit de jaren '70, '80 en '90 aanwezig. Het meest recente deel van Lopik is gelegen aan de westzijde van de kern; waar zich woonbebouwing bevindt die de afgelopen jaren is gebouwd en zelfs momenteel nog wordt gebouwd (met name de vrije kavels aan de zuidwestzijde van het plangebied).

Te midden van de woonbebouwing bevinden zich enkele separate functies zoals een verzorgingstehuis, een cultureel centrum, het gemeentehuis, een sporthal, een zwembad, het kantoor van de Rabobank en kleinere kantoren en diverse (basis)scholen. Aan het lint bevindt zich een tweetal bedrijven: een lederwarenbedrijf en twee aannemersbedrijven. Daarnaast is aan de Wielsekade 24b een pand gevestigd waar opslag van goederen plaatsvindt.

Voor de locatie waar voorheen het dorpshuis stond, worden plannen voorbereid voor een nieuw multifunctioneel centrum. De plannen hiervoor bevinden zich echter nog in een pril stadium, waardoor ze niet worden meegenomen in dit bestemmingsplan.

Afbeelding 6 geeft de functionele hoofdstructuur van Lopik weer.

2.4. Groen en water

Het bestemmingsplangebied wordt aan vier zijden omsloten door het agrarisch buitengebied. Dit gebied wordt gekenmerkt door weidse vergezichten, graslanden en water. Ten zuiden van Lopik ligt de rivier de Lek, een brede rivier met dubbele bedijking, waarover op grote schaal scheepvaart plaatsvindt.

Binnen het plangebied zelf wordt een aantal groen- en waterstructuren onderscheiden die dermate beeldbepalend zijn, dat ze worden gerekend tot de ruimtelijke hoofdstructuur. Belangrijk element is daarin onder meer de 'sniep' tussen de adressen Lopikerweg West 15 en 10A; het onbebouwde stuk grond aan de noordwestzijde van het plangebied, gelegen tussen de twee waterstromen. Langs de Lopiker Wetering liggen veel sniepen. Deze sniepen worden gezien als uniek en waardevol binnen het grondgebied van de gemeente. Het zijn van oorsprong oeverlandjes; onbebouwde gronden die het groene karakter van de gemeente mede bepalen en tevens zorgen voor doorzichten vanaf de openbare weg naar het polderlandschap.

Voor wat betreft 'water' zijn uiteraard de Wetering, en daarnaast ook diverse waterpartijen in de woonwijken beeldbepalend. Ook langs de provinciale weg N210 is een groen-/blauwe structuur aanwezig die karakteristiek is voor het gebied. Voor het overige is, met name aan de randen van het bestemmingsplangebied, een aantal (boeren)slootjes aanwezig. De begraafplaats bij de Nederlands Hervormde Kerk, een strook grond met daarop moestuinen langs de Wetering en diverse speeltuintjes vormen daarnaast een groene afwisseling in het gebied.

Afbeelding 7 geeft de hoofdstructuur van groen en water in de kern van Lopik weer.

2.5. Ontsluiting en parkeren

Lopik-Dorp wordt primair ontsloten door de provinciale weg N210 (de M.A. Reinaldaweg), die ten oosten en ten zuiden van de kern is gelegen. Op diverse plaatsen bestaan mogelijkheden vanaf deze weg de bebouwde kom van Lopik in te rijden. Verder is het noordelijke lint langs de Lopiker Wetering een belangrijke doorgaande weg.

De wegen in de woongebieden sluiten aan op deze doorgaande wegen. Alle overige wegen in het plangebied kennen een maximum snelheidsregime van 30 km/h. Buiten de bebouwde kom van Lopik geldt een maximum rijsnelheid van 50 c.q. 60 km/h (lint) respectievelijk 80 km/h (M.A. Reinaldaweg). Lopik is met het openbaar vervoer goed bereikbaar, onder meer vanuit IJsselstein.

In het plangebied bevinden zich geen grootschalige parkeerterreinen. Wel wordt her en der in het gebied op kleinschalige parkeervoorzieningen geparkeerd. Onder meer de gronden rondom de oude kerk ten noorden van de Wetering worden gebruikt voor parkeren, alsmede de gronden ten westen van de sporthal. Ook in het centrumgebied is parkeergelegenheid aanwezig. In de woonwijken wordt daarnaast geparkeerd op hofjes met garageboxen op achterterreinen. Verder is langs vrijwel alle straten (langs)parkeren mogelijk, zodat iedereen de auto in de nabijheid van de woning kwijt kan.

Afbeelding 8 geeft de ontsluitingswegen en de grotere parkeergelegenheden in het plangebied weer.

3. BELEIDSKADER

3.1. Rijksbeleid

- **Nota ruimte**

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte, de Planologische Kernbeslissing (PKB) Nationaal Ruimtelijk Beleid, in werking getreden. Deze heeft met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening en op basis van het overgangsrecht, de status van structuurvisie gekregen en vormt samen met de AMvB Ruimte, zie ook hierna, het nationale ruimtelijke beleid voor de periode 2004-2020 en met een doorkijk naar 2030. De nota kent geen concrete beleidsbeslissingen, maar stelt een aantal beleidsdoelen als leidraad voor de ontwikkelingen in de komende periode. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt de nota zich hierbij op versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers: bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, bundeling van infrastructuur, aansluiting van Nederland op de internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart en borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

In Het Groene Hart, waarbinnen het plangebied is gelegen, geldt restrictief beleid: het tegengaan van verstedelijking en behoud en versterking van de waarden in Het Groene Hart is het belangrijkste uitgangspunt. Kleinschalige ontwikkelingen zijn mogelijk, maar dan liefst binnen de kernen. Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas en de lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Ook in Lopik is het dus het uitgangspunt om te bouwen naar eigen behoefte.

- **AMvB Ruimte**

Nieuwe structuurvisies, zo ook de Nota Ruimte, moeten volgens de Wro een beschrijving bevatten waaruit blijkt hoe het rijk de in de structuurvisie verwoorde nationale ruimtelijke belangen wil verwezenlijken. Het overzicht van alle nationale ruimtelijke belangen uit de verschillende PKB's en de voorgenomen verwezenlijking daarvan worden gebundeld in één Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (integratie van Realisatieparagraaf Nota Ruimte en de realisatieparagrafen voor de andere PKB's). Deze zogenoemde AMvB Ruimte zal de ruimtelijke kaders uit de vigerende PKB's bevatten, die daadwerkelijk borging in regelgeving behoeven.

Het ontwerpbesluit AMvB Ruimte (d.d. 29 mei 2009) heeft inmiddels ter inzage gelegen. Naar verwachting treedt de AMvB in 2010 in werking.

In de realisatieparagraaf benoemt het kabinet 34 nationale ruimtelijke belangen. Deze omvatten globaal de nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking en versterking van de kwaliteiten van het landschap, de ontwikkeling van de Randstad, de mainports en een aantal grote bouwlocaties, de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën en ruimtelijke garanties voor de nationale grondstoffen- en energieproductie. Het plangebied maakt, ook in de nieuwe begrenzing, onderdeel uit van het Nationaal Landschap Het Groene Hart.

Het rijk zet met name in op een zuinig ruimtegebruik, de bescherming van kwetsbare gebieden (de nationale landschappen en de ecologische hoofdstructuur) en de bescherming van het land tegen overstroming en wateroverlast.

- **Nota Belvédère**

De Lopiker- en Krimpenerwaard zijn in de Nota Belvédère (1999) samen aangewezen als Belvédèregebied en maken deel uit van het Nationaal Landschap 'Het Groene Hart'. Het beleid is hier gericht op de instandhouding en versterking van de cultuurhistorische

kwaliteit van het gebied. Dit dient zoveel als mogelijk te worden vastgelegd in bestemmingsplannen en structuurvisies. Het gaat hier met name om de instandhouding van de openheid van het Landelijk Gebied rondom de kern Lopik; voor het bestemmingsplangebied – een dorpskern - gelden geen specifieke uitgangspunten.

3.2. Provinciaal beleid

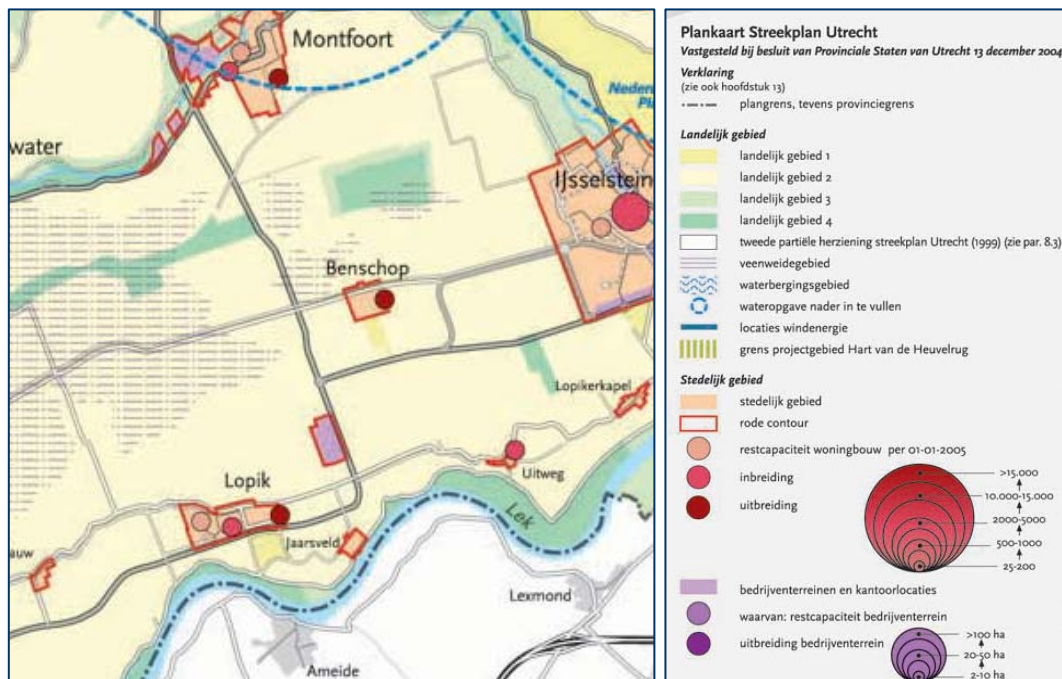
• *Streekplan Utrecht 2005-2015*

Het streekplan Utrecht 2005-2015, vastgesteld op 13 december 2004, geeft het ruimtelijk ontwikkelingsbeeld voor de provincie weer tot aan 2015. Bij besluit van 23 juni 2008 is besloten dat het streekplan dient te worden beschouwd als een structuurvisie als bedoeld in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Het streekplan vormt een nadere uitwerking van het rijksbeleid en heeft een sterk integrerend karakter, waarbij ruimtelijk relevante aspecten van alle andere provinciale beleidsterreinen op elkaar zijn afgestemd. Gemeenten hebben vervolgens de bevoegdheid het beleid vast te leggen in bestemmingsplannen, waarmee de juridische basis is gelegd voor feitelijke uitvoering van beleid.

Voor de 'Groene Driehoek' (Montfoort, Oudewater en Lopik) geldt de centrale vraag hoe de gemeenten de verstedelijkingsdruk vanuit de oprukkende Randstad kunnen weerstaan. Tegelijkertijd speelt de discussie over de levensvatbaarheid van de kernen. De mogelijkheden voor nieuwe uitbreidingsmogelijkheden moeten uitdrukkelijk open blijven. Belangrijkste uitgangspunt is in ieder geval dat het landelijk gebied open en groen moet blijven. De nadruk ligt daarom met name op herstructurering en inbreiding.

Zoals op afbeelding 9 is te zien, is de kern Lopik aangeduid als 'stedelijk gebied'. Binnen de kern bestaat nog een restcapaciteit voor woningbouw van enige omvang en tevens zijn er mogelijkheden voor inbreiding. De rode contour is strak om de huidige grenzen van de kern heen getrokken, met uitzondering van de oostelijke grens: daar is uitbreiding nog mogelijk. De eventuele toekomstige ontwikkelingen aan deze zijde van Lopik worden niet meegenomen in dit bestemmingsplan.



Afbeelding 9: uitsnede plankaart streekplan Utrecht

- **Nieuwe Provinciale Structuurvisie**

De provincie Utrecht werkt aan een nieuwe ruimtelijke structuurvisie. In deze nieuwe structuurvisie wordt de strategie van Utrecht 2040 in ruimtelijke zin verder uitgewerkt. De nieuwe structuurvisie zal het beleid voor de periode 2015-2025 omvatten. Door middel van dialoogavonden zijn de afgelopen maanden de meningen van burgers, bedrijven en andere belanghebbenden verzameld. Momenteel werkt de provincie aan de verwerking van deze meningen. Het streven is, om eind 2011 een concept-structuurvisie gereed te hebben, waarna eind 2012 de definitieve Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie aan Provinciale Staten van de provincie Utrecht ter vaststelling zal worden voorgelegd.

- **Provinciale Ruimtelijke Verordening**

Provinciale Staten van de provincie Utrecht hebben in september 2009 de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld. Het doel van de verordening is om de provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau.

De verordening bevat geen beleidsregels, concreet voor het onderhavige bestemmingsplangebied.

3.3. Gemeentelijk beleid

- **Welstandsnota**

In de welstandsnota legt de gemeente Lopik haar welstandsbeleid neer. Er wordt niet gewerkt met criteria per gebied, maar met sneltoetscriteria per bouwplan of thema. Een bouwplan dient te allen tijde te voldoen aan 'redelijke eisen van welstand', waarop het wordt getoetst door de Welstandscommissie.

Nadat dit bestemmingsplan in werking is getreden, fungeert het als kader waarbinnen is aangegeven welke bouw- en gebruiksactiviteiten zijn toegestaan. Het bestemmingsplan kan echter geen eisen en voorwaarden stellen aan hoe bouwwerken, de private en de openbare ruimte er uiteindelijk uit gaat zien (het bestemmingsplan laat slechts toe en dwingt niets af). De welstandstoets, waarbij bouwvragen getoetst worden aan de welstandsnota, dient als middel om te allen tijde te komen tot een goede kwaliteit van bebouwing, private en openbare ruimte.

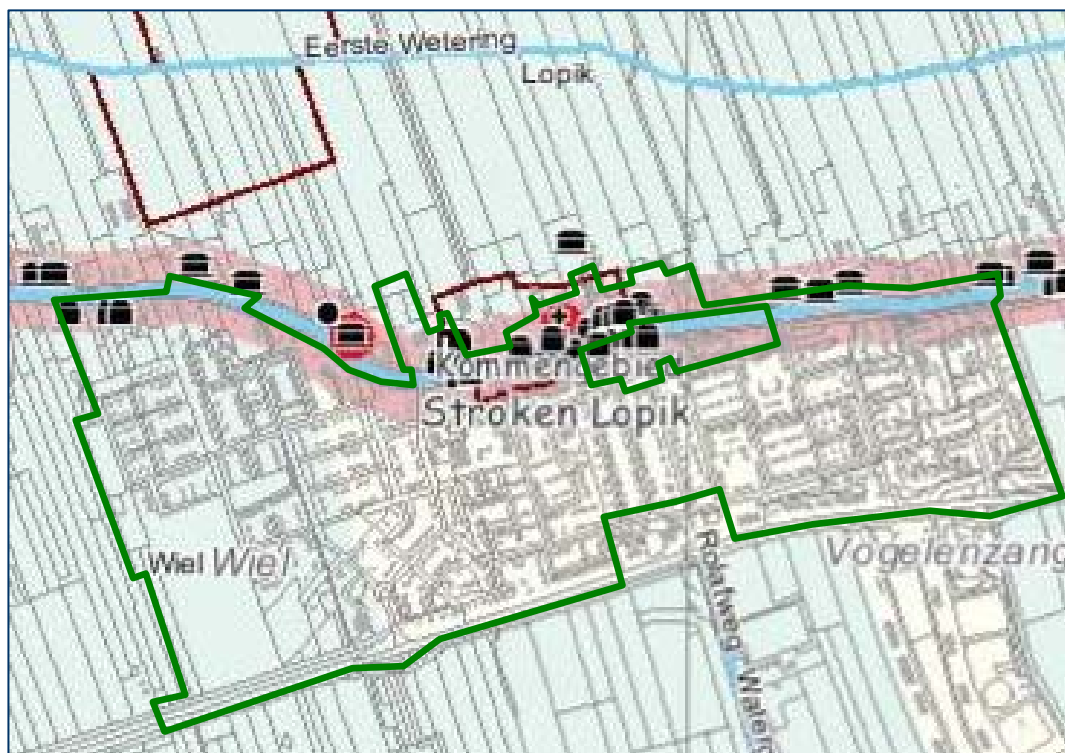
- **Handhavingsprogramma**

Op 26 februari 2008 heeft het college van burgemeester en wethouders het handhavingprogramma op het gebied van ruimtelijke ordening, bouwen en brandveiligheid vastgesteld. In het programma staat verwoord op welke wijze de gemeente handhavend optreedt ingeval bepaalde regels niet worden nageleefd.

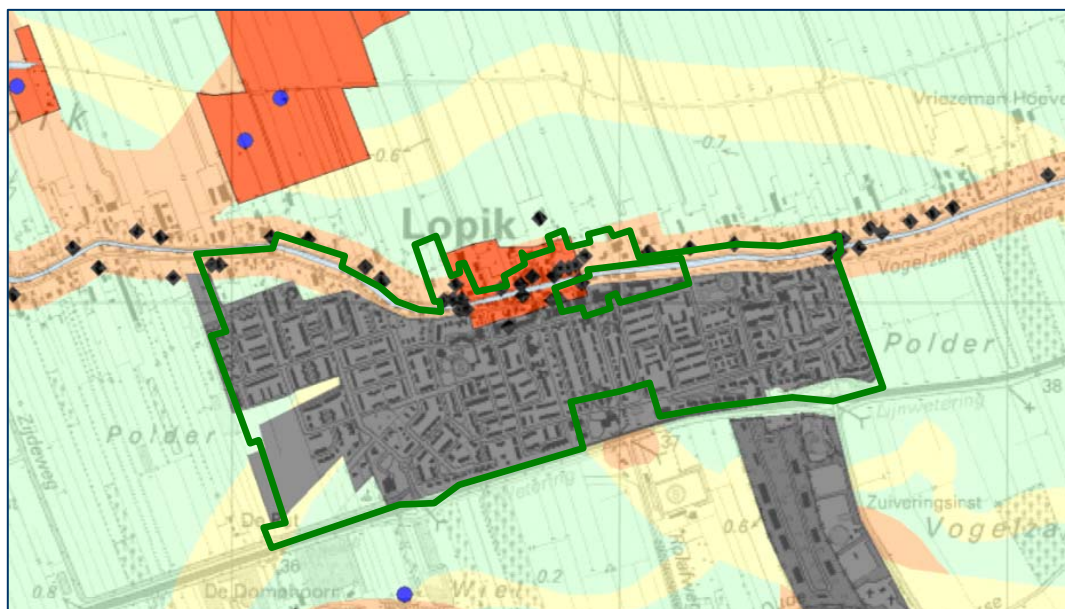
Het is namelijk één van de taken van de gemeente om ervoor te zorgen dat regels (bijvoorbeeld bouw- en gebruiksregels, die voortvloeien uit bestemmingsplannen) worden nageleefd. Als dat niet gebeurt, moet er handhavend worden opgetreden.

3.4. Conclusie

Vanuit zowel Rijks-, provinciaal als gemeentelijk beleid bestaan er geen strijdigheden met het voorliggende bestemmingsplan.



Afbeelding 10: uitsnede cultuurhistorische waardenkaart provincie Utrecht. In groen de contouren van het bestemmingsplangebied.
Bron: www.provincie-utrecht.nl



Afbeelding 11: uitsnede gemeentelijke kaart 'waarden en verwachtingen'. In groen de contouren van het bestemmingsplangebied.

4. RANDVOORWAARDEN

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de randvoorwaarden, die van toepassing zijn op het bestemmingsplan, uiteengezet.

4.2. Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1. Kader

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd.

De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: 'de veroorzaker betaalt'. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven. De eigen rol van de overheden wordt hierbij steeds belangrijker. Gemeenten moeten rekening houden met archeologie bij nieuwe bestemmingsplannen.

4.2.2. Onderzoek en conclusie

• **Archeologie**

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.

Afbeelding 11 geeft een uitsnede weer van de beleidskaart ter plaatse van de kern Lopik. Hoewel binnen het gebied een stroomgordel loopt van een vroegere veenrivier (de verwachte diepte bedraagt 0,4 - 1,4 m -NAP), zal de verstoring van de ondergrond hier dusdanig groot zijn - alle woningen zijn in dit veengebied immers onderheid - dat eventuele archeologische waarden niet meer worden verwacht.

Het gebied langs het lint alsmede rondom de historische dorpskern bij de kerk (dat als archeologisch monument is aangewezen) wordt archeologisch waardevol beschouwd en heeft derhalve in dit bestemmingsplan een beschermende dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" toebedeeld gekregen. Hier is een stelsel van kracht, dat verplicht tot het verkrijgen van een 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en voor werkzaamheden' (de voormalige aanlegvergunning). Dit betekent dat bij bodemversturende ingrepen archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd ofwel dat advies dient te worden ingewonnen bij een deskundige.

Overigens is het wel zo dat te allen tijde, wanneer bij aanleg-, bouw- of verbouwwerkzaamheden vondsten worden aangetroffen, hiervoor een meldingsplicht geldt.

• **Cultuurhistorie**

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Utrecht is een aantal waarden aangegeven dat betrekking heeft op cultuurhistorie en archeologie (zie afbeelding 10).

Het dorpslint langs de Wetering is beeldbepalend en herbergt een aantal (Rijks-) monumenten alsmede panden die in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) in 1991 zijn aangeduid als waardevol. In het plangebied zijn de volgende beeldbepalende panden en monumenten aanwezig:

Adres	Functie / typologie	Status
Wielsekade, Dorpsstraat 1	Vrijstaand diep huis	MIP-object 1991
Dorpsstraat 3, 5, Wielsekade 11	Herenhuis	MIP-object 1991
Dorpsstraat 16, 16a, 18	Woonhuis	MIP-object 1991
Dorpsstraat 17, 19	Langhuisboerderij	MIP-object 1991
Dorpsstraat 18 (t.o.)	Beeldhouwwerk	MIP-object 1991
Dorpsstraat 1b	Middenstandswoning	MIP-object 1991
Dorpsstraat 1c	Middenstandswoning	MIP-object 1991
Dorpsstraat 2	Middenstandswoning	MIP-object 1991
Dorpsstraat 32	N.H. Kerk	Rijksmonument
Dorpsstraat 36, 38	Middenstandswoning	MIP-object 1991
Dorpsstraat 4	Middenstandswoning	MIP-object 1991
Dorpsstraat 44	Middenstandswoning	MIP-object 1991
Dorpsstraat 48, 48a	Herenhuis	MIP-object 1991
Dorpsstraat 6	Herenhuis	Gemeentelijk monument
Lopikerweg Oost 1	Arbeiderswoning	MIP-object 1991
Lopikerweg Oost 18	Arbeiderswoning	MIP-object 1991
Lopikerweg Oost 19	Arbeiderswoning	MIP-object 1991
Lopikerweg West 2, 3	Arbeiderswoning	MIP-object 1991
Lopikerweg West 4	Middenstandswoning	MIP-object 1991

De bestaande monumenten (zowel Rijks- als gemeentelijk) genieten een hoge mate van bescherming. De Rijksmonumenten worden beschermd via de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumenten middels de monumentenverordening welke - juridisch-planologisch gezien - boven het bestemmingsplan staan.

Binnen dit bestemmingsplan zijn de beide monumenten op de verbeelding voorzien van een bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument'. Deze aanduiding kent een signaleringsfunctie; het bestemmingsplan geeft geen richtlijnen en maatregelen omtrent monumenten aangezien deze taak wordt gedragen door de Monumentenwet respectievelijk de monumentenverordening.

De MIP-objecten hebben in het bestemmingsplan een bouwaanduiding 'karakteristiek' gekregen. Om op een actieve manier de bescherming van deze panden te bewerkstelligen, is in de regels opgenomen dat de gronden ter plaatse van deze aanduiding tevens zijn bestemd voor het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Ook is een stelsel van kracht dat verplicht tot het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk (de voormalige sloopvergunning).

4.3. Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft een aantal kaders en richtlijnen voor geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidgevoelige bebouwing, mogen worden blootgesteld. Omdat in dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, en geen reconstructies van wegen plaatsvinden, is de Wet geluidhinder in het kader van dit bestemmingsplan niet van toepassing.

Om een indruk te verkrijgen van de huidige, feitelijke akoestische situatie in het plangebied, kan gerefereerd worden aan het akoestisch onderzoek² dat is uitgevoerd ten behoeve van Lopiks nieuwste woonwijk; De Gaarden. Slechts het wegverkeer van de zuidelijk gelegen N210 betrof een relevante geluidbron. Uit de berekeningen bleek dat de geluidbelasting op de gevels van enkele nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde overschreed. De maximale ontheffingswaarde werd echter niet overschreden. Er zijn

² Lichtveld Buis & Partners B.V., *Bestemmingsplan De Gaarden te Lopik - akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï*, Kenmerk R070427abA0.ka, 7 januari 2004

maatregelen getroffen om de geluidbelasting terug te brengen tot onder de voorkeursgrenswaarde. Hiertoe is een geluidscherm langs de N210 geprojecteerd.

4.4. Luchtkwaliteit

4.4.1. Kader

Het onderhavige bestemmingsplan is een zogenoemd conserverend plan, ofwel een plan waarin geen ontwikkeling mogelijk worden gemaakt. Op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 “Luchtkwaliteitseisen” van de Wet milieubeheer (Wm) is het noodzakelijk het milieuaspect luchtkwaliteit in een bestemmingsplan nader te bekijken.

• **Wet luchtkwaliteit**

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen, waarvan voor wegverkeer stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de belangrijkste zijn. Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ van 40 µg/m³ aangepast. Voor PM₁₀ is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO₂.

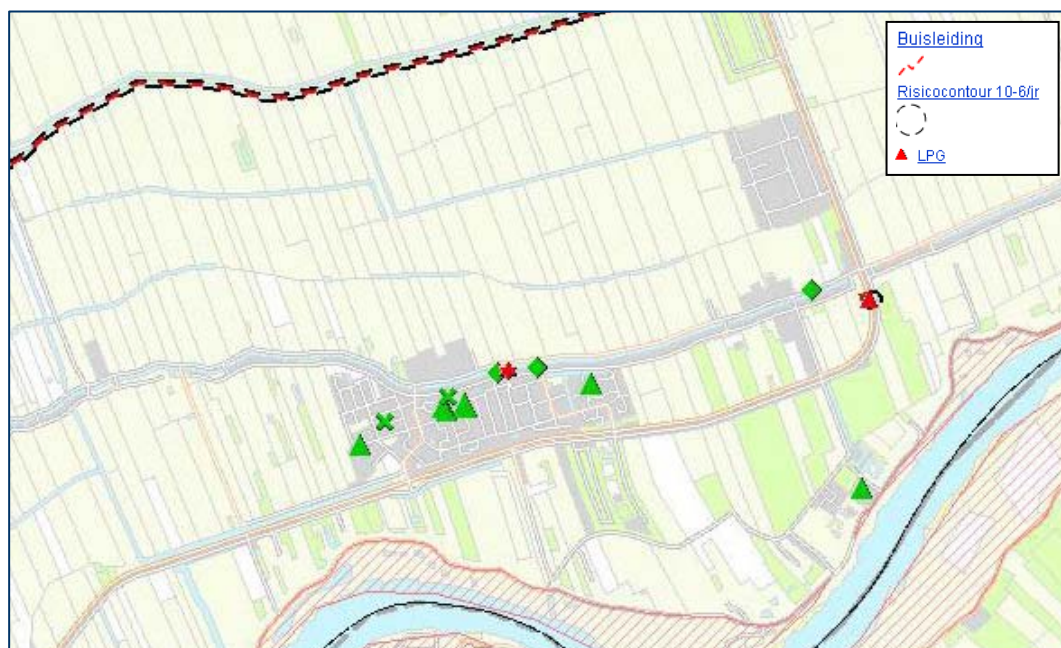
Naast de introductie van het NSL is de invoering van het begrip “niet in betekenende mate bijdragen” (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit als zowel de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ als PM₁₀ niet meer toeneemt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde van die stof. Dit betekent, kortweg, dat als de toename van de beide jaargemiddelde concentraties kleiner is of gelijk is aan 1,2 µg/m³ (3% van 40 µg/m³) een ontwikkeling kan worden beschouwd als een project dat NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Een ruimtelijke ontwikkeling kan volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang vinden als:

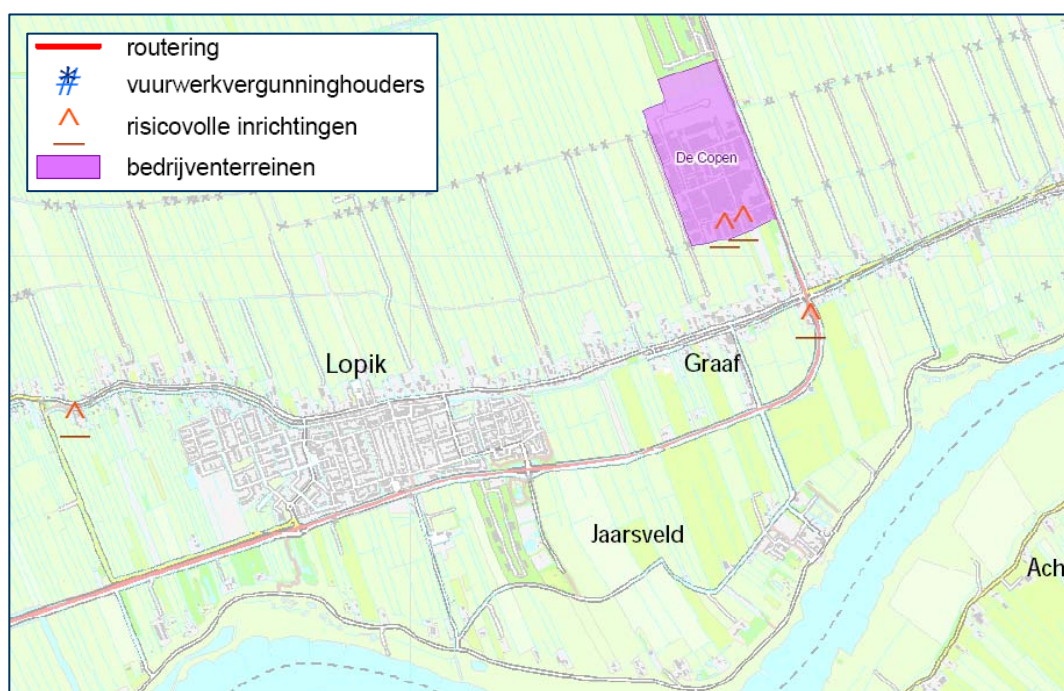
- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

4.4.2. Beoordeling luchtkwaliteit

Doordat er geen grootschalige ontwikkelingen in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, is dit plan aan te merken als zijnde NIBM voor de bijdrage op de verslechtering van de luchtkwaliteit. Echter vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt inzicht gegeven in de achtergrondconcentraties van de belangrijkste stoffen, NO₂ en PM₁₀.



Afbeelding 12: uitsnede risicokaart provincie Utrecht.
Bron: www.risicokaart.nl



Afbeelding 13: routing gevaarlijke stoffen inclusief risicovolle inrichtingen.
Bron: Provincie Utrecht.

Beoordeling achtergrondconcentraties NO₂ en PM₁₀

In het Carll-rekenmodel, webbased versie 9.0, zijn voor het gehele grondgebied van Nederland de achtergrondconcentraties ingevoerd (vaste parameters), onderverdeeld in vlakken van 1 km bij 1 km. De bepaling hiervan vindt plaats aan de hand van de x, y-coördinaten. Voor het onderhavige bestemmingsplan zijn de coördinaten x=124570, y=442890 van belang.

De bijbehorende jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂ en PM₁₀ in het jaar 2010 bedragen respectievelijk 23,9 µg/m³ en 19,9 µg/m³. Voor de beide stoffen bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde 40 µg/m³. Bij de achtergrondconcentratie voor PM₁₀ is rekening gehouden met de voor de gemeente Lopik geldende correctie voor zeezout. Deze bedraagt 5 µg/m³. De trend is dat de achtergrondconcentraties voor de beide stoffen in de toekomst afnemen.

4.4.3. Conclusies

De ontwikkeling in het onderhavige bestemmingsplan wordt aangemerkt als NIBM. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de achtergrondconcentraties NO₂ en PM₁₀ inzichtelijk gemaakt. De beide achtergrondconcentraties ter plaatse van het plangebied zijn veel lager dan de gestelde grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit.

Geconcludeerd kan worden dat het milieuaspect luchtkwaliteit, volgens artikel 5.16, lid 1 aanhef en onder c Wm, geen belemmeringen oplevert voor het bestemmingsplan.

4.5. Externe veiligheid

4.5.1. Kader

Externe veiligheid betreft de risico's voor de omgeving veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, water, per rail of via buisleidingen dan wel veroorzaakt door het produceren, verwerken en opslaan van gevaarlijke stoffen bij bedrijven.

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico³ (PR) zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor één persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10⁻⁶/jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden. Bij beperkt kwetsbare objecten is de 10⁻⁶/jaar-norm een richtwaarde die alleen mag worden overschreden als daar gewichtige redenen voor zijn.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico⁴ (GR) door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijk slachtoffers groter wordt, moet de kans op een dergelijk ongeval kleiner zijn.

Bij stationaire bronnen ligt de lijn op 10⁻⁵/jaar voor tien slachtoffers en 10⁻⁷/jaar voor 100 slachtoffers. Voor de transportmodaliteiten weg, rail, water en buisleiding ligt de lijn op 10⁻⁴/jaar voor 10 slachtoffers en 10⁻⁶/jaar voor 100 slachtoffers. Het aandachtsgebied van het groepsrisico komt overeen met de 10⁻⁸ plaatsgebonden risicocontour. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde.

Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid wordt geboden om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te

³ Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

⁴ Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

wijken. Een afwijking moet in een openbare en goed inzichtelijke belangenafweging door het bevoegd gezag worden gemotiveerd.

4.5.2. Aanwezigheid risicobronnen

Van de provinciale risicokaart is af te leiden dat in het bestemmingsplangebied als risicobron een vuurwerkopslagplaats aanwezig zou zijn (zie afbeelding 12). Deze opslagplaats is echter inmiddels verhuisd naar een andere locatie (kruising wetering met N210), waardoor deze in het bestemmingsplangebied feitelijk niet meer aanwezig is en dus ook geen belemmeringen meer oplevert. Voor het overige zijn in het plangebied zelf geen risicobronnen aanwezig.

Wel is op een afstand van circa 800 meter vanuit de oostelijke plangrens een LPG-reservoir gelegen. Bij het reservoir geldt een risicocontour 10^{-6} van 120 meter, die niet over het plangebied ligt. Ook het bij dit reservoir behorende invloedsgebied bereikt het plangebied niet.

Ten noorden van het plangebied, op een afstand van circa twee kilometer, is een buisleiding gelegen van de Defensie Pijpleiding Organisatie (DPO). Omdat bij de leiding een ongevalfrequentie aanwezig is, kent de leiding een risicocontour. Deze bedraagt 15 meter aan weerszijden vanuit het hart van de leiding en reikt derhalve niet tot in het plangebied. Ook het bij de leiding behorende invloedsgebied bereikt het plangebied niet.

Over de N210 worden mogelijk incidenteel gevaarlijke stoffen vervoerd. De route is geen vastgestelde gemeentelijke 'transportroute gevaarlijke stoffen'. Er geldt derhalve geen significant extern veiligheidsrisico. Uit de provinciale kaart routing gevaarlijke stoffen (zie afbeelding 13) blijkt, dat er geen wegen zijn in of nabij het bestemmingsplangebied, die zijn aangewezen als 'transportroute gevaarlijke stoffen'. Van dit aspect ondervindt het bestemmingsplan dus geen belemmeringen.

4.5.3. Conclusie

Er zijn geen externe veiligheidsrisicobronnen, die de planvorming belemmeren.

4.6. Bodemkwaliteit

4.6.1. Kader

Het is wettelijk geregeld dat ontwikkelingen pas kunnen plaatsvinden indien de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht.

Omdat in dit bestemmingsplan geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, wordt in dezen volstaan met het inzichtelijk maken van de huidige situatie.

4.6.2. Onderzoek

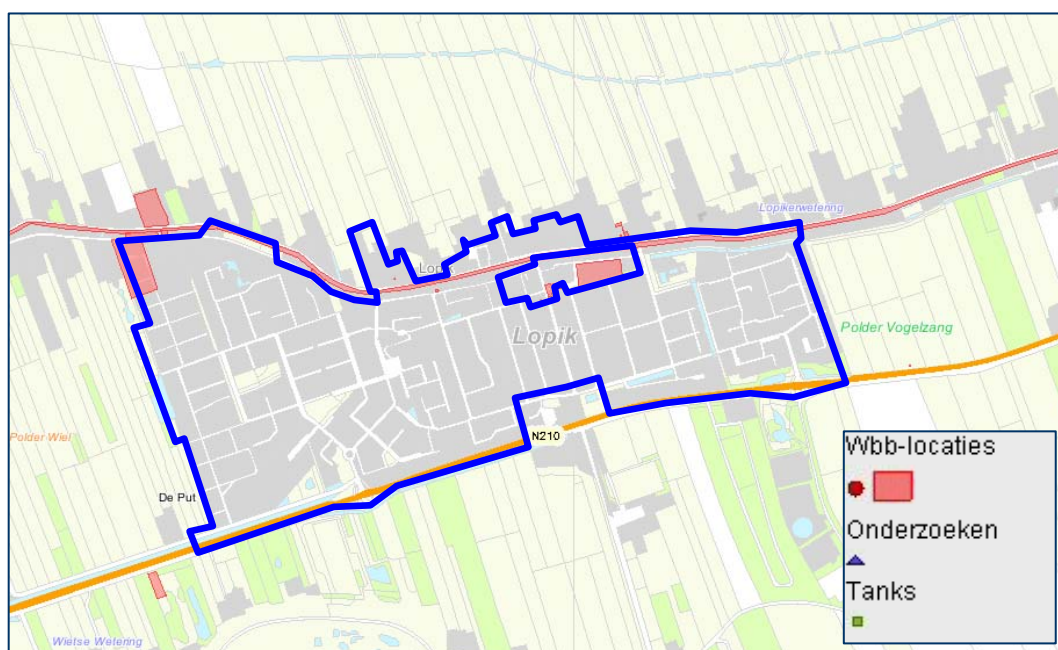
Uit het provinciaal bodemloket (zie afbeelding 14) is af te leiden dat binnen het plangebied drie locaties aanwezig zijn, die onder de Wet bodembescherming (Wbb) vallen. Het betreft de volgende locaties:

Adres / perceel	Mate van verontreiniging	Sanering
Lopikerweg West 20a / Wielsekade 38-45	Ernstig (ook asbest), urgent	Sanering is uitgevoerd alsmede saneringsevaluatie.
Willem Alexanderstraat-Rolafweg N	Ernstig (olie), niet urgent	Sanering is uitgevoerd in het kader van het

		centrumplan, jaren '90
Vogelzangsekade 4	Ernstig, niet urgent	Uitvoeren nader onderzoek

Op dit moment wordt gewerkt aan een nieuwe gemeentelijke bodemkwaliteitskaart (BKK). Deze kaart geeft informatie over de algemene bodemkwaliteit van een gebied. De verdachte gebieden, waar de kans op ernstige verontreiniging aanwezig is, staan niet op de BKK.

Ongeacht de kartering op de toekomstige BKK dient op gronden waar ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden (behalve ter plaatse van de bouw van meldingsplichtige bouwwerken), een bodemonderzoek te worden overlegd waaruit blijkt dat de gronden geschikt zijn voor de beoogde functie. Omdat in dit bestemmingsplan geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, geeft het aspect 'bodem' geen belemmeringen.



Afbeelding 14: uitsnede kaart bodemloket provincie Utrecht. In blauw de contouren van de kern Lopik.
Bron: www.provincie-utrecht.nl

4.6.3. Conclusie

Vanwege de conserverende aard van het bestemmingsplan is geen bodemonderzoek uitgevoerd. Ten tijde van eventuele toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen dient in het kader van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk (de vroegere bouwvergunning) een bodemrapport te worden overlegd.

4.7. Hinder bedrijven

4.7.1. Kader

Woningen (en andere kwetsbare functies) kunnen hinder ondervinden van in de omgeving aanwezige bedrijven. Het gaat dan bijvoorbeeld om geuroverlast, of overlast van geluid of licht. Omdat in dit conserverende bestemmingsplan geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, wordt in dezen slechts de bestaande situatie inzichtelijk gemaakt.

4.7.2. Onderzoek

• **Bedrijven binnen het plangebied**

In het plangebied is een aantal bedrijven aanwezig. Het betreft een lederwarenbedrijf (aan de Wielsekade, tussen nummer 33a en 42), twee aannemersbedrijven (aan de Lopikerweg-West 5 en aan de Lopikerweg-Oost 4) en een opslagbedrijf (aan de Wielsekade, tussen nummer 24 en 25).

De bedrijven zijn sinds jaar en dag op deze locatie gevestigd, hoewel dergelijke bedrijven eigenlijk in een woongebied niet wenselijk zouden zijn. De aannemersbedrijven en het lederwarenbedrijf kennen een (vergunde) milieucategorie 3, waarbij de bijbehorende richtafstand tot aan gevoelige objecten 50 meter bedraagt. Deze afstand wordt in onderhavige situatie niet behaald; er zijn woningen op kortere afstand aanwezig.

In het bestemmingsplan worden de bestaande bedrijven positief bestemd, maar krijgen zij wel een maatbestemming. Dat betekent dat er specifiek wordt bepaald welk type bedrijf er mag zitten. Wanneer het huidige bedrijf dan wordt beëindigd, kan daar niet zomaar een ander bedrijf in dezelfde categorie gaan zetelen. In de ideale situatie verdwijnen de bedrijven op ten duur en worden de percelen uiteindelijk ingevuld met wonen, maar dat wordt in onderhavig bestemmingsplan niet gefaciliteerd.

Naast deze bedrijven is in en nabij het bestemmingsplangebied voorts een aantal inrichtingen aanwezig, waarvan ingevolge de VNG-brochure "bedrijven en milieuzonering" (uitgave 2009) milieuhinderlijke aspecten (kunnen) uitgaan. Het gaat bijvoorbeeld om het zwembad. Ook de sporthal en de diverse scholen kennen volgens de brochure richtafstanden, waarmee bij nieuwe gevoelige bestemmingen - zoals wonen - rekening dient te worden gehouden.

Omdat er in dit plan echter geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, levert dit punt geen belemmeringen op.

• **Bedrijven buiten het plangebied**

Buiten het plangebied is een aantal agrarische bedrijven gelegen, dat vanuit het oogpunt van geurhinder relevant is voor de bebouwing binnen de kern Lopik.

Relevant beleid omtrent geur is vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv), die op 1 januari 2007 in werking is getreden. De Wgv biedt de mogelijkheid om lokaal maatwerk te leveren door afwijkende normen of afstanden voor bepaalde gebieden te stellen. Dit kan de gemeente of regio in de vorm van een verordening doen. De gemeente Lopik heeft besloten hiervan gebruik te maken en hiervoor een gebiedsvisie op te stellen en voor bepaalde gebieden af te wijken van de afstanden. Daartoe heeft de gemeenteraad van Lopik op 21 april 2009 de Geurgebiedsvisie gemeente Lopik en de Verordening geurhinder en veehouderij 2008 vastgesteld.

In het kader van de Geurgebiedsvisie is in de gemeente Lopik de huidige geursituatie in kaart gebracht. Op afbeelding 15 is de kern van Lopik weergegeven.



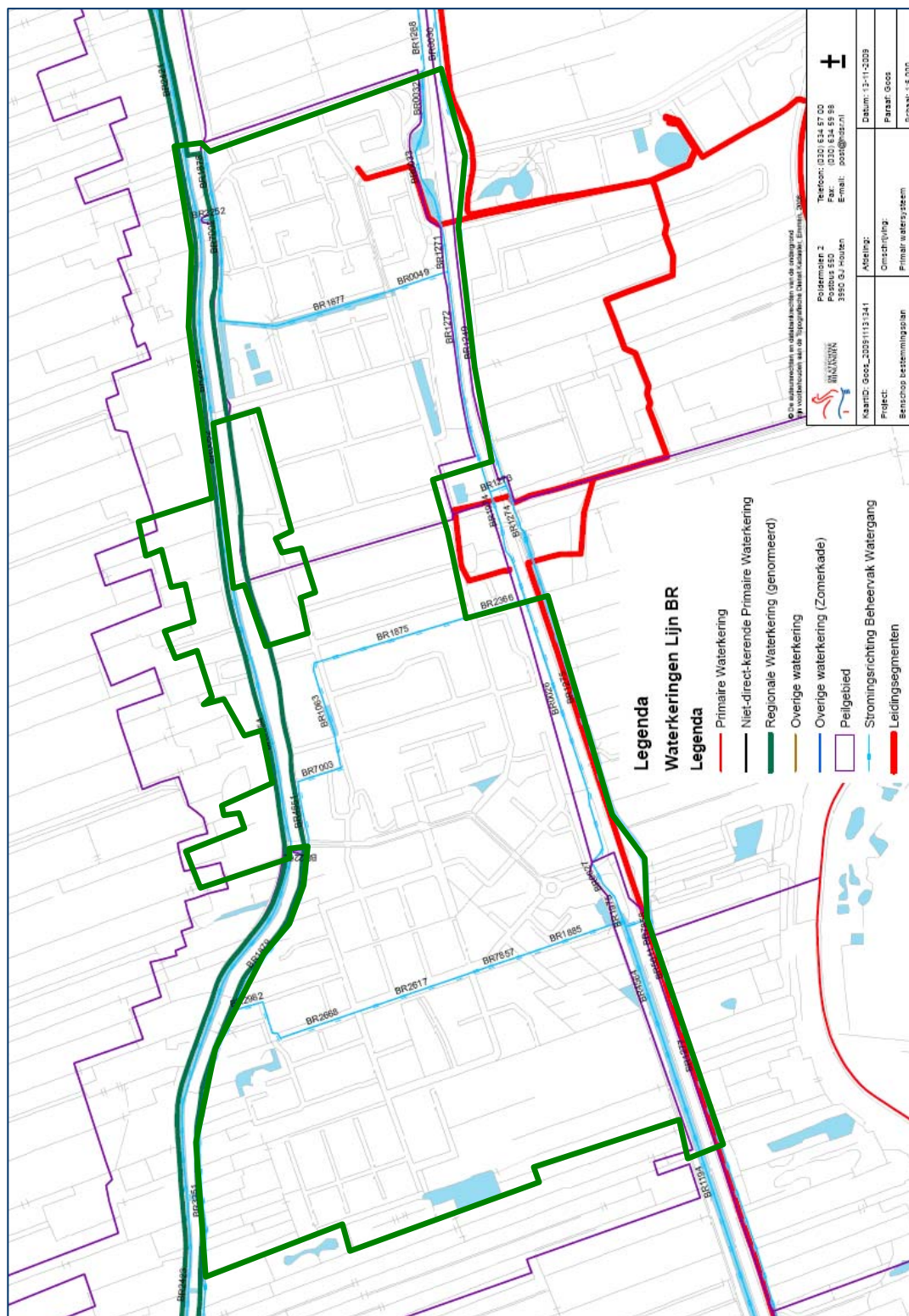
Afbeelding 15: plankaart huidige geursituatie kern Lopik (april 2008)

Te zien is dat een (groot) aantal vergunde (agrarische) bedrijven aan de noordzijde van de Wetering is gelegen. Deze adressen zijn bewust buiten het bestemmingsplangebied gehouden. Rondom deze bedrijven zijn gebieden geclassificeerd als 'acceptabel' respectievelijk 'afweegbaar geurniveau buitengebied'. De 50- en 100-meter contouren behorende bij deze bedrijven vallen in de meeste gevallen (deels) over het bestemmingsplangebied. Binnen deze contouren is de realisatie van geurgevoelige bestemmingen slechts mogelijk na een zorgvuldige afweging. Omdat in onderhavig bestemmingsplan geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, geven deze contouren geen belemmeringen.

Het nieuwe pand van de woningbouwvereniging aan de Dorpsstraat 50 valt gedeeltelijk binnen de geurcontour van een nabijgelegen agrarisch bedrijf. Derhalve is voor deze ontwikkeling een nadere afweging gemaakt. Er is een geurcontour bepaald waarbinnen geen geurgevoelige functies zijn toegestaan. Ten tijde van de realisatie van het nieuwe gebouw zijn afspraken gemaakt tussen de woningbouwvereniging en de gemeente, teneinde te voorkomen dat geurgevoelige functies zouden worden gerealiseerd binnen deze geurcirkel. Uiteindelijk is de bij de vereniging behorende werkplaats gerealiseerd binnen het gedeelte van het nieuwe gebouw, dat binnen de geurcirkel valt. Die functie is niet geurgevoelig. Om te voorkomen dat deze situatie wijzigt, is deze specifiek bestemd in het bestemmingsplan. Ter plaatse van de geurcirkel is een gebiedsaanduiding opgenomen waarvoor geldt, dat geen geurgevoelige bebouwing mag worden opgericht.

4.7.3. Conclusie

Er is een aantal bedrijven c.q. inrichtingen in en nabij het plangebied aanwezig waarvan milieuhinder uitgaat. Omdat het bestemmingsplan conserverend van aard is, levert dit voor de planrealisatie geen belemmeringen op. Bij eventuele toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen binnen de geurcirkels uit de geurgebiedsvisie, dient een nadere afweging te worden gemaakt. Voor de locatie Dorpsstraat 50 is dat reeds gebeurd. Hiertoe is op de verbeelding een aanduiding opgenomen waarbinnen geen geurgevoelige functies zijn toegestaan.



Afbeelding 16: primair watersysteem in en rondom het plangebied. In groen de contouren van het bestemmingsplangebied.

4.8. Water

4.8.1. Kader

Er is een groot aantal beleidsstukken dat betrekking heeft op de waterhuishouding. Hieronder worden de belangrijkste uitgangspunten weergegeven.

- **Europees beleid**

Sinds 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (EKRW) van kracht. Met deze richtlijn wil Europa het oppervlakte- en grondwater kwalitatief en ecologisch beschermen en verbeteren en een duurzaam gebruik van water bevorderen. De Europese Kaderrichtlijn water stelt doelen voor een goede ecologische en chemische toestand van het oppervlaktewater en het grondwater. Voor de implementatie van de Europese Kaderrichtlijn Water binnen Nederland heeft de afgelopen jaren een intensieve samenwerking op het niveau van (deel)stroomgebieden en gebiedsprocessen plaatsgevonden.

Uitgangspunten en principes van de Europese Kaderrichtlijn Water zijn:

- o De vervuiler betaalt;
- o De gebruiker betaalt;
- o Sinds 2000 geen achteruitgang van chemische en ecologische toestand;
- o Resultaatverplichting in 2015;
- o Stroomgebiedbenadering (op Europees niveau).

Als rapportage-eenheid richting Brussel worden de 'waterlichamen' aangehouden. Dit zijn wateren met een achterliggend stroom- of afwateringsgebied van 10 km² of meer. In het bestemmingsplangebied zijn geen waterlichamen aangewezen.

- **Rijksbeleid**

Water wordt, in aansluiting op de Vierde Nota Waterhuishouding, gezien als ordenend principe. Het waterbeleid voor de 21e eeuw is geformuleerd in het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water' en is voortgekomen uit het 'Advies Waterbeheer 21e eeuw van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw' (cie-Tielrooy, 2000). Het gaat hierin alleen om de aanpak voor veiligheid en wateroverlast en niet om watertekort, kwaliteit of verdroging. Voor stedelijke gebieden bestaat momenteel geen specifiek rijksbeleid.

- **Beleid waterbeheerder**

Het beleid van de waterbeheerder ter plaatse, het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, is beschreven in het Waterbeheersplan 2010-2015 ("Water voorop!"). Het waterbeheerplan beschrijft in hoofdlijnen de belangrijkste doelen en maatregelen die het waterschap de komende zes jaar wil bereiken en uitvoeren. In het plan staat hoe Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden zorgt voor een duurzaam, schoon en veilig watersysteem. In het waterbeheerplan zijn onder andere de maatregelen voor de KRW vastgelegd. Voor de maatregelen geldt een resultaatsverplichting voor eind 2015. De doelen die aan deze maatregelen ten grondslag liggen zijn vastgelegd in het Waterplan van de Provincie Utrecht.

4.8.2. Convenanten

Om de Europese, Rijks- en Provinciale doelstelling te kunnen realiseren is een intensieve samenwerking tussen de diverse betrokken overheden noodzakelijk. Om deze samenwerking gestalte kunnen geven zijn de navolgende convenanten van belang:

- **Nationaal Bestuursakkoord Water**

Op 2 juli 2003 is door het Rijk, de provincies, het Samenwerkingsverband Interprovinciaal Overleg (IPO), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) getekend.

Het NBW heeft tot doel om in 2015 het watersysteem op orde te hebben en daarna op orde te houden, anticiperend op veranderende omstandigheden, zoals onder andere de verwachte klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename van verhard oppervlak. Het NBW bevat taakstellende afspraken over veiligheid en wateroverlast (te veel) en procesafspraken ten aanzien van watertekorten, verdroging, verzilting (te weinig), water(bodem)kwaliteit, sanering waterbodems (in lijn met het Tienjaren scenario (te vies) en ecologie (ecologisch te arm water).

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft het watersysteem (oppervlaktewateren) getoetst aan de normen uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). Uit deze 'Studie wateropgave' is de volgende conclusie te trekken: het bebouwde gebied van Lopik voldoet aan de landelijke normen wateroverlast zoals gesteld in het NBW.

- **Waterplan Lopik, Montfoort en Oudewater**

In het Waterplan Lopik, Montfoort en Oudewater worden de opgaven op het gebied van basisinspanningen voor riolering, het tegengaan van bodemdaling en het watertoetsproces uitgewerkt. Daarnaast worden ontwikkelingen en vragen op het gebied van beheer, onderhoud en inrichting toegelicht.

4.8.3. Waterstaatkundige inrichting van het plangebied⁵

Het plangebied is gelegen in het stroomgebied Lopikerwaard. Hierbinnen bestaat een watersysteem en een waterketen. Er is tevens sprake van een afvalwatersysteem (riolering en rwzi) met een eigen geografische reikwijdte. De afvalwaterketen loopt over de grenzen van het stroomgebied heen. Hierna worden stroomgebied en afvalwaterketen nader toegelicht.

- **Stroomgebied**

De Lopikerwaard ligt ingeklemd tussen de Lek (zuidgrens) en de Hollandse IJssel (noordgrens) en betreft grotendeels een kommenlandschap. Door de inklinking van de polders zijn de stroomruggen van de Lek, Hollandse IJssel, Vlist en Lopikerwetering verhoogd in het landschap komen te liggen. De bodem ter plaatse van de kern Lopik bestaat overwegend uit klei op veen en klei. Het buitengebied rondom Lopik is in gebruik als grasland. Het waterbeheer in het gebied is afgestemd op de grondsoort en het huidige grondgebruik. Het watersysteem in de Lopikerwaard bestaat uit polders en een boezem. De polders worden gekenmerkt door een fijnmazig stelsel van weteringen - waaronder de Lopikerwetering - en sloten. Voor de lintbebouwing langs deze Wetering zijn hoogwatervoorzieningen aangelegd met een eigen peil. Aan de noordkant van de Lopikerwaard wordt het boezemwater door diverse gemalen afgevoerd naar de Hollandse IJssel. Het water uit de zuidelijke polders wordt uitgeslagen op de Lek. In de zomer kan via de boezem in beperkte mate gebiedsvreemd water worden ingelaten vanuit de Lek.

In de gehele Lopikerwaard komt kwel voor. Het grondwater staat in directe relatie met het oppervlaktewaterpeil en is in het buitengebied afgestemd op de landbouw. Langs de Lopikerwetering wordt met hoogwatervoorzieningen of met particuliere stoepsloten het grondwater hoog gehouden om verzakking van woonhuizen te voorkomen.

4.8.4. Knelpunten in het huidige watersysteem

In de huidige situatie speelt een aantal knelpunten, welke hieronder specifiek voor het bestemmingsplangebied worden opgesomd.

- **Stroomgebied**

- o wonen aan de waterkering: handhaving van de Keur blijkt in de praktijk lastig;

⁵ Ontleend aan: Quick scan waterplan Lopik, Montfoort en Oudewater, oktober 2006

- o stoepsloten langs de boezem: situatie van de particuliere stoepsloten onvoldoende in beeld;
 - o ondiepe watergangen: door de sliblaag als gevolg van achterstallig baggeronderhoud neemt de hydraulische afvoercapaciteit van de watergangen af en neemt de kans op wateroverlast toe. Ook waterkwaliteit en aquatische ecologie nemen af;
 - o grondwateroverlast: natte kruipruimten in woningen;
 - o peilbeheer oppervlaktewater bebouwd gebied: grondwaterstand mag niet te laag zijn;
 - o watertekort in natuurgebiedjes door afwijkend peilbeheer in agrarische omgeving;
 - o interne verontreinigingsbronnen (riooloverstorten, verontreinigde bodems, rwzi-effluent, pleziervaart en landbouw);
 - o inlaat gebiedvreemd water is niet wenselijk vanwege matige kwaliteit;

 - o zomermaaien hoofdwatertgangen zorgt voor eutrofiëring watergangen;
 - o krappe duikers;
 - o harde oevers stedelijk gebied;
 - o geringe natuurwaarden;
 - o bodemdaling onder meer door bemaling;
 - o onkruidbestrijding.
- **Afvalwaterketen**
 - o reductie vuilemissie riooloverstort wordt momenteel opgepakt in het baggerplan en is in uitvoering.
 - o het rioolstelsel wordt gerenoveerd op enkele plekken binnen de kern. Een campagne wordt gestart voor het afkoppelen van hemelwater.

4.8.5. Ruimtelijke ontwikkelingen

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op water. Niet alleen bouwen nabij of op een waterkering, maar ook een toename van verhard oppervlak. Een ruimtelijke ontwikkeling moet minimaal voldoen aan belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill-beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan.

In kader van een watertoetsproces moet de gemeente en het waterschap zoeken naar kansen om het watersysteem te verbeteren en duurzaam in te richten. Voor elke toename van verharding van meer dan 500 m² is een Watervergunning nodig.

Omdat dit bestemmingsplan conserverend van aard is en er dus geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, vindt er geen significante toename plaats van verharding en bebouwing. Er is er geen sprake van een compensatieplicht of van een noodzaak tot het verkrijgen van een Watervergunning.

4.8.6. Maatregelen en vertaling in het bestemmingsplan

In het Waterplan worden voorstellen gedaan voor het terugdringen van de problemen in het gebied, de veiligheid te waarborgen en de waterkeringen veilig te stellen; wateroverlast en verdroging tegen te gaan, de waterkwaliteit te verbeteren, inrichting (en ecologisch beheer) te optimaliseren, emissie terug te dringen en de mogelijkheden voor extensieve recreatievaart te verbeteren. Het waterbeleid, de Keur en de Legger van het Hoogheemraadschap zijn hiervoor de geëigende instrumenten. Bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen moet conform het Waterplan, de Keur en de Legger van het Hoogheemraadschap worden gewerkt.

Omdat de voorgestelde maatregelen betrekking hebben op eventuele toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, die in onderhavig conserverend bestemmingsplan niet mogelijk worden gemaakt, zijn deze niet concreet vertaald in het bestemmingsplan. Wel zijn de bestaande primaire waterlopen als "Water" bestemd en is in de overige relevante bestemmingen de functie 'water' mogelijk. De waterkeringen (met bijbehorende zones) langs de Lopiker Wetering kennen de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering". Het

binnen het plangebied aanwezige rioolpersleidingsegment kent een dubbelbestemming "Leiding - Riool".

4.8.7. Watertoets

In het kader van de watertoets heeft, nog voorafgaand aan het wettelijke 3.1.1. Bro-vooroverleg, tussen de gemeente en het Hoogheemraadschap overleg plaatsgevonden over deze waterparagraaf. Het Hoogheemraadschap heeft met de voorgelegde concepttekst ingestemd. Daarna heeft het Hoogheemraadschap in het formele, wettelijke vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro aangegeven, positief over het plan te adviseren. Het plan voldoet namelijk aan de belangrijkste minimale voorwaarde, het 'standstill-beginsel'. Dit houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan.

4.9. Natuurbescherming

4.9.1. Soortenbescherming

Bescherming van plant- en diersoorten vindt plaats middels de Flora- en faunawet (2002). Deze wet vormt tevens de implementatie van Europese en internationale verplichtingen (Habitat- en Vogelrichtlijn, Verdrag van Bern). Uitgangspunt van de Flora- en faunawet is het "nee, tenzij" -principe. De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. Bij (de voorbereiding van) ruimtelijke ontwikkelingen moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van de plannen niet in de weg staat.

Gezien de conserverende aard van dit bestemmingsplan is geen veldonderzoek uitgevoerd naar het al dan niet voorkomen van beschermde plant- en/of diersoorten. In dezen wordt volstaan met het inzichtelijk maken van de bestaande situatie.

In het agrarische buitengebied rondom het bestemmingsplangebied komen veel bijzondere (en beschermde) plant- en diersoorten voor. De open weidegebieden hebben betekenis als foerageergebied voor groepen ganzen en zwanen vanuit Noord-Europa en Rusland. Daarnaast hebben deze gebieden een betekenis als weidevogelgebied. De hoogste dichtheden grutto's, tureluurs en slobeenden (Rode Lijsteenden) worden waargenomen op de veengronden. Ook wordt een groot aantal algemeen voorkomende soorten aangetroffen.

De vegetaties langs slootjes die onderdeel uitmaken van het veenweidegebied, en die ook zijn gelegen binnen het bestemmingsplangebied (op de grens naar het landelijk gebied), zijn vooral kenmerkend voor vochtige, voedselrijke ecotopen met een intensief agrarisch grondgebruik. Dergelijke vegetaties zijn vaak weinig divers en worden overheerst door een klein aantal snelgroeiende soorten.

In de bebouwde kom van Lopik zal naar verwachting het aantal bijzondere natuurwaarden (veel) lager liggen dan in het landelijk gebied. Dit sluit overigens niet uit dat het gebied voor bepaalde plant- en diersoorten van (grote) waarde kan zijn. Juist beschermde soorten als de vleermuis en huismus vinden in woongebieden vaak een prima habitat. Ook hoogopgaande beplanting langs waterlopen, op bijvoorbeeld begraafplaatsen en ogenschijnlijk weinig waardevolle bosschages kunnen van grote waarde zijn voor plant en dier.

Formeel dient voor alle nieuwbouwwerkzaamheden (bijvoorbeeld slootdemping, nieuwe bebouwing) en sloopwerkzaamheden die schade kunnen toebrengen aan (zwaar) beschermde soorten, ontheffing te worden aangevraagd op grond van de Flora- en faunawet. Op welke soorten deze aanvraag betrekking heeft, hangt af van de situatie ter plaatse en dient direct voorafgaand aan de ingreep te worden vastgesteld.

bestemmingsplan na te gaan of er verder nog kabels en leidingen in het plangebied aanwezig zijn.

Zoals reeds in paragraaf 4.8. uiteen is gezet, is in het bestemmingsplangebied een aantal leidingsegmenten van een rioolpersleiding aanwezig. Deze leidingsegmenten en bijbehorende zakelijke rechtstroken zijn in het bestemmingsplan voorzien van een beschermende dubbelbestemming "Leiding - Riool".

Voor het overige zijn in het bestemmingsplangebied geen planologisch-relevante leidingen gelegen, die dienen te worden opgenomen op de verbeelding.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1. Hoofdropzet

Het bestemmingsplan geeft een actueel juridisch-planologisch kader voor de bestaande, feitelijk aanwezige situatie in de kern Lopik, exclusief het centrumgebied, exclusief de gemeentehuislocatie en exclusief de mogelijke oostelijke uitbreiding. Het nieuwe gezondheidscentrum, dat via een projectbesluit (genomen op 31 augustus 2010) is voorzien van een toereikend juridisch-planologisch kader, is als een 'bestaande situatie' meegenomen in het bestemmingsplan.

Op basis van inventarisatie in het veld is bepaald hoe de feitelijk aanwezige situatie in functioneel en ruimtelijk opzicht aanwezig is, wat vervolgens in het bestemmingsplan is vastgelegd.

Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Wel gelden ter plaatse van de bestaande percelen in beperkte mate nieuwe bouw mogelijkheden (in de vorm van een standaard bouwvlak en een verbale erfbebouwingsregeling).

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en uit regels voor het gebruik van de gronden en de daarop staande opstellen, voor zover die regels in verband met de bestemming nodig zijn. Tevens gaat het bestemmingsplan vergezeld van deze toelichting, waarin vervat de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken, de uitkomsten van het overleg (ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening) en een rapportering van de inspraak. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen juridische status.

Het bestemmingsplan is opgezet als een gedetailleerd bestemmingsplan. Flexibiliteit in het plan is verkregen door het opnemen van een aantal algemene afwijkings- en wijzigingsbepalingen.

5.2. Verbeelding

Voor het opstellen van de verbeelding heeft een op Rijksdriehoekcoördinaten gebaseerde GBKN-kaart als onderlegger gediend. Daarnaast is de begrenzing van de bestemmings- en bouwvlakken gebaseerd op kadastrale gegevens. Door een combinatie van codering, arcering en kleur is op de verbeelding de bestemmingsregeling aangegeven. De maximale goot- en bouwhoogte staan per bouwvlak aangegeven op de kaart. Diverse functieaanduidingen geven aan dat ter plaatse van een bepaalde bestemming, ook een niet direct binnen die bestemming passende nevenfunctie is toegestaan.

5.3. Regels

De regels bevatten bepalingen omtrent het gebruik van de gronden, omtrent de toegelaten bebouwing en bepalingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn, conform de SVBP 2008, onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Hieronder worden de hoofdstukken en onderliggende artikelen nader toegelicht.

- **Inleidende regels**

In het hoofdstuk “Inleidende regels” wordt een aantal begrippen verklaard en wordt aangegeven hoe, bij toepassing van de regels, dient te worden gemeten. Dit om zoveel mogelijk uit te sluiten dat de regels verkeerd worden geïnterpreteerd.

- **Bestemmingsregels**

Het hoofdstuk “Bestemmingsregels” bevat de regels waarin de materiële inhoud van de gegeven bestemmingen is opgenomen, waaronder het gebruik van de opstallen en de gronden en de toegestane maatvoering. In een aantal bestemmingen wordt aangegeven dat ‘gebouwen niet zijn toegestaan’, zoals in de verkeersbestemming en in de groen- en waterbestemming. Hierbij dient te worden opgemerkt dat er op basis van het Besluit omgevingsrecht (Bor), naast het bestemmingsplan, wel het een en ander vergunningsvrij mag worden gebouwd. Dit wordt in het bestemmingsplan niet expliciet benoemd.

Hieronder wordt per bestemming een korte toelichting gegeven.

Agrarisch

Deze bestemming is toegekend aan de sniep tussen de adressen Lopikerweg West 15 en 10A; het onbebouwde stuk grond aan de noordwestzijde van het plangebied dat is gelegen tussen de Lopiker Wetering en de Wielsekade. De juridische regeling is overgenomen uit het oude bestemmingsplan “Buitengebied”. Er wordt op deze sniep geen nieuwe bebouwing toegestaan.

Bedrijf

De nutsvoorzieningen alsmede de bestaande bedrijven binnen het plangebied (de twee aannemersbedrijven aan de Lopikerweg West en Oost, het opslagbedrijf aan de Wielsekade en het lederwarenbedrijf aan de Wielsekade) hebben een specifieke bedrijfsbestemming toegekend gekregen. De percelen met nutsvoorzieningen hebben een bouwvlak, waarvan is bepaald dat uitsluitend daarbinnen gebouwen mogen worden opgericht.

De bedrijven hebben, in aansluiting op de systematiek van het bestemmingsplan “Landelijk Gebied”, geen bouwvlak gekregen. Wel is het maximum aantal te bebouwen vierkante meters per adres bepaald. Dit betreft het oppervlak van de huidige bebouwing plus een geringe uitbreiding. Voor deze bedrijven is, zoals ook al in paragraaf 4.7. is aangegeven, ook qua functie een maatbestemming opgenomen. Dit betekent dat expliciet is bepaald welk type bedrijf hier mag zetelen en tot welke milieucategorie dit bedrijf behoort.

Dienstverlening

De Rabobank, het kantoor van de woningbouwvereniging en het notariskantoor aan de Rolafweg Noord hebben de bestemming “Dienstverlening” gekregen. Het achterste gedeelte van het gebouw van de woningbouwvereniging aan de Dorpsstraat 50 is voorzien van een functieaanduiding ‘bedrijf’. Daarbij is geregeld dat bijbehorende activiteiten in de vorm van een werkplaats zijn toegestaan.

Groen

De belangrijkste groenstructuren binnen het gebied hebben een groenbestemming gekregen. Dit geldt dus niet voor elk klein hoekje snippergroen of bijvoorbeeld bermen langs wegen.

Binnen de groenbestemming zijn voet- en fietspaden alsmede ontsluitingswegen ten behoeve van aangrenzende bestemmingen toegestaan. Ook mogen speelvoorzieningen worden opgericht. Parkeervoorzieningen zijn niet toegestaan. Binnen de groenbestemming is de functie ‘water’ ook toegestaan.

Maatschappelijk

Diverse panden c.q. percelen hebben de bestemming “Maatschappelijk” gekregen. Het gaat om de diverse scholen, het buurthuis, het nieuwe gezondheidscentrum, de kerk en de begraafplaats, het Kruisgebouw aan de Rolafweg Noord en het verzorgingstehuis aan

de Juliana van Stolberglaan. De zorginstelling heeft, ter verduidelijking, een specifieke functieaanduiding “zorginstelling” gekregen. Ter plaatse van de begraafplaats is de functieaanduiding “begraafplaats” opgenomen. Gebouwen zijn alleen mogelijk binnen het bouwvlak.

Recreatie - Volkstuinen

De strook volkstuinen langs de Lopiker Wetering aan de noordoostzijde van het bestemmingsplangebied heeft de bestemming “Recreatie - Volkstuinen” gekregen. Hierbinnen is in zeer beperkte mate bebouwing toegestaan, om zo de reeds aanwezige bebouwing van een toereikende regeling te voorzien. Het wordt dus niet mogelijk gemaakt hier nieuwe, extra bebouwing op te richten.

Sport

De sporthal en het zwembad hebben de bestemming “Sport” gekregen. Gebouwen mogen alleen worden opgericht binnen het bouwvlak.

Verkeer

De bestemming “Verkeer” is opgenomen ter plaatse van de hoofdontsluitingsweg van het gebied, de M.A. Reinaldaweg. Gebouwen zijn niet toegestaan.

Verkeer - Verblijfsgebied

Voor alle overige wegen binnen het bestemmingsplangebied, de aanwezige hofjes, terreinen en parkeervoorzieningen is de bestemming “Verkeer - Verblijfsgebied” opgenomen. Gebouwen zijn hier niet toegestaan.

De onderverdeling van de wegen binnen het plangebied in twee verschillende verkeersbestemmingen heeft meer een signaalfunctie dan dat er een groot juridisch verschil tussen de twee bestemmingen zit. Met de onderverdeling wordt duidelijk gemaakt dat de M.A. Reinaldaweg een gebiedsontsluitingsweg is en de overige wegen niet.

Water

De belangrijkste watergangen in het gebied hebben de bestemming “Water” gekregen. Voorzieningen ten behoeve van kruisend wegverkeer (zoals bruggen) alsmede bijbehorende groenvoorzieningen (zoals oevers) zijn eveneens toegestaan. Dat kleinere waterpartijen niet als “Water” bestemd zijn, wil niet zeggen dat ze zijn wegbestemd: in vrijwel alle andere bestemmingen is de functie water namelijk wel toegestaan.

Wonen

De woningen binnen het plan hebben de bestemming “Wonen” gekregen. Binnen deze woonbestemming is uitgegaan van een bouwvlak waarbinnen het hoofdgebouw mag worden gerealiseerd. Dit bouwvlak heeft per woningtype een standaarddiepte gekregen:

- 10 meter voor rijwoningen;
- 12 meter voor tweekappers;
- 15 meter voor vrijstaande woningen.

Door standaarddieptes op te nemen, gelden overal dezelfde rechten. Het komt de uniformiteit ten goede. Daarnaast wordt ermee geanticipeerd op mogelijk toekomstige situaties: veel bestaande woningen kennen een krappe maat, die eigenlijk niet meer geheel voldoet aan de wensen en eisen van deze tijd. Een goed voorbeeld binnen het plan zijn de rijwoningen in het jaren '50-gedeelte van Lopik, direct ten zuiden van het centrumgebied. De woningen zijn daar krap 7 meter diep. Wanneer deze woningen in de toekomst worden gerenoveerd of anderszins nieuwbouw plaatsvindt, is het wenselijk dat deze bestaande krappe maat kan worden opgerekt naar een meer gangbare (en leefbare) woningdiepte. Tien meter wordt beschouwd als een toereikende dieptemaat voor rijwoningen.

De extra uitbreidingsruimte die vanuit het voornoemde in sommige situaties wordt gegeven, bevindt zich altijd aan de achterzijde van een hoofdgebouw; de zijde die niet is gelegen in het zicht vanaf openbaar toegankelijk gebied.

Buiten het bouwvlak zijn daarnaast, op het zij- en achtererf, in beperkte mate aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogelijk. Op het voorerf is dat alleen mogelijk ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. Ook geldt er voor een beperkt aantal woningen een specifieke aanduiding die alleen overkappingen op het voorerf mogelijk maakt.

Binnen de bouwvlakken mag bebouwing ten dienste van de bestemming worden opgericht met een maximale hoogte zoals aangegeven op de verbeelding.

Buiten het bouwvlak is de bouw van hoofdgebouwen niet toegestaan.

Via een specifieke gebruiksregeling is geregeld onder welke voorwaarden beroepen en bedrijven aan huis zijn toegestaan.

Binnen de woonbestemming hebben diverse panden een functieaanduiding toebedeeld gekregen. Voor deze systematiek is, ten aanzien van het toekennen van een specifieke bestemming, gekozen omdat de hoofdfunctie van het gebied 'wonen' is. Het wonen is derhalve bestemd, maar wanneer zich bijvoorbeeld een bank of een slijterij in het pand bevindt, is daartoe een functieaanduiding opgenomen. Dit geldt met name voor de panden die zijn geconcentreerd in de oude dorpskern.

Dubbelbestemmingen

- "Leiding - Riool",
- "Waarde - Archeologie" en
- "Waterstaat - Waterkering"

De drie dubbelbestemmingen in het plan waarborgen primair, dus bovenop de onderliggende bestemming(en), belangen van respectievelijk de aanwezige rioolleiding, de (mogelijk) aanwezige archeologische waarden en de waterkerende functie van de aanwezige waterkeringen.

• **Algemene regels**

In het hoofdstuk "Algemene regels" wordt in de artikelen 'Antidubbelregel', 'Algemene bouwregels', 'Algemene aanduidingsregels', 'Algemene afwijkingsregels', 'Algemene wijzigingsregels' en 'Algemene procedureregels' een aantal algemene bepalingen verwoord die onder meer de flexibiliteit van het plan vergroten.

De 'Antidubbelregel' bepaalt dat gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. In de 'Algemene bouwregels' worden regels vermeld omtrent ondergronds bouwen. De 'Algemene aanduidingsregels' bieden bescherming aan de aanwezige monumenten en karakteristieke panden. Aan die laatste categorie panden is een stelsel gekoppeld, dat verplicht tot het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk (de voormalige sloopvergunning). Op die manier worden deze karakteristieke panden van een extra bescherming voorzien. Tevens wordt in dit artikel een algemene regel gegeven voor gebieden waaraan de aanduiding 'milieuzone – geurzone' is toegekend. Binnen deze geurzone mogen geen nieuwe geurgevoelige objecten worden gerealiseerd.

In de 'Algemene afwijkingsregels' en de 'Algemene wijzigingsregels' worden enkele afwijkings- respectievelijk wijzigingsbevoegdheden aan burgemeester en wethouders toegekend die geringe afwijkingen mogelijk maken van hetgeen in het bestemmingsplan is bepaald. In de 'Algemene procedureregels' is aangegeven welke procedures gevolgd moeten worden bij afwijken respectievelijk wijzigen.

• **Overgangs- en slotregels**

In hoofdstuk 4 tot slot worden de overgangs- en slotregels geformuleerd. In het artikel 'Overgangsrecht' worden regels bepaald omtrent bouwwerken, die in de bestaande situatie aanwezig zijn of mogen worden gebouwd. In de 'Slotregel' tenslotte wordt aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1. Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een (ontwerp)bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Omdat in het bestemmingsplan geen (grootschalige) ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is het opstellen van een exploitatieplan of anterieure overeenkomst tussen diverse grondeigenaren ten behoeve van het verhalen van de kosten niet aan de orde.

6.2. Exploitatieopzet

Met dit bestemmingsplan gaan slechts de plankosten gemoeid, welke worden gedragen door de gemeente Lopik.

6.3. Conclusie

Gezien het bovenstaande wordt de financiële uitvoerbaarheid van het plan gewaarborgd geacht.

7. OVERLEG EN INSPRAAK EN VERVOLG PROCEDURE

7.1. Overleg

Ten behoeve van het overleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan een aantal instanties, betrokken bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Deze instanties hebben de gelegenheid gekregen om binnen een redelijke termijn een reactie te geven. De ontvangen overlegreacties en de beantwoording hiervan zijn opgenomen in de als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen Nota van Inspraak en Overleg. De wijzigingen die uit de reacties voortkwamen, zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

7.2. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is onderwerp geweest van een inspraakprocedure. In dat kader is het voorontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld een (schriftelijke) reactie kenbaar te maken. De ontvangen inspraakreacties en de beantwoording hiervan zijn opgenomen in de als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen Nota van Inspraak en Overleg. De wijzigingen die uit de reacties voortkwamen, zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

7.3. Vervolg van de procedure

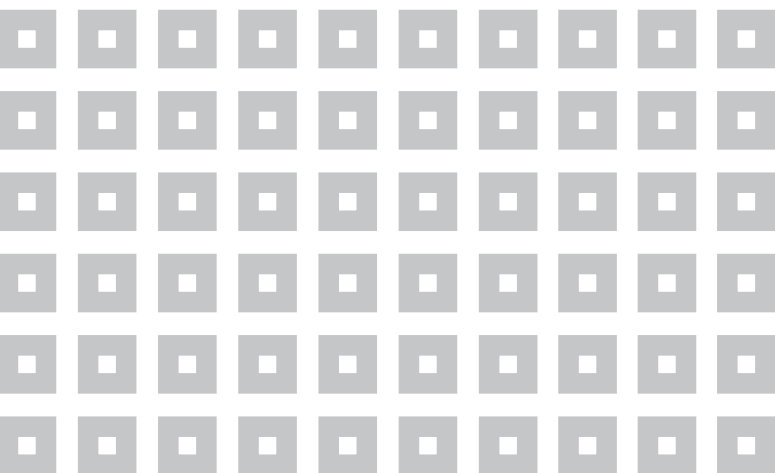
Na het verwerken van de inspraak- en overlegreacties wordt de bestemmingsplanprocedure voortgezet met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening dient de kennisgeving, als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb, in de Staatscourant te worden geplaatst en via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het plan in te dienen. In beginsel betekent dit ook dat de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties moet worden toegezonden (artikel 3:13 Awb).

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het vastgestelde bestemmingsplan behoeft op grond van de Wro geen goedkeuring meer van Gedeputeerde Staten. Tegen het besluit tot vaststelling staat direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt het plan in werking.



KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Schiegebouw

Van Nelleweg 6060

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69

