



ADROMI GROEP

# Ruimtelijke onderbouwing

Het Wapen van Benschop

Gemeente Lopik

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Versiedatum:        | 31-1-2019                            |
| Status:             | definitief                           |
| Planidentificatie:  | NL.IMRO.0331.06BenedeneindNZ478-OM01 |
| Datum voorontwerp:  | -                                    |
| Datum ontwerp:      | 07-10-2019                           |
| Datum vaststelling: | -                                    |
| Opdrachtgever:      | Verstoep Bouwkundigen                |
| Projectnummer:      | wil/R201652/1702i                    |
| Opgesteld:          | Dhr. J. Wildschut                    |
| Gecontroleerd:      | Mw. J. Faneyt                        |

## Inhoudsopgave

|       |                                                                           |    |
|-------|---------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.    | Inleiding .....                                                           | 3  |
| 2.    | Gebiedsbeschrijving .....                                                 | 3  |
| 2.1.  | Algemeen.....                                                             | 3  |
| 2.2.  | Directe omgeving .....                                                    | 4  |
| 3.    | Ruimtelijke effecten .....                                                | 5  |
| 3.1.  | Bestaande situatie .....                                                  | 5  |
| 3.2.  | Beoogde situatie.....                                                     | 6  |
| 4.    | Ruimtelijk beleidskader .....                                             | 6  |
| 4.1.  | Algemeen.....                                                             | 6  |
| 4.2.  | Rijksbeleid: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte & AMvB Ruimte .....  | 6  |
| 4.3.  | Ladder van duurzame verstedelijking .....                                 | 7  |
| 4.4.  | Provinciaal beleid: Utrecht .....                                         | 8  |
| 4.5.  | Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden .....                            | 10 |
| 4.6.  | Gemeentelijk beleid .....                                                 | 10 |
| 4.7.  | Conclusie .....                                                           | 15 |
| 5.    | Archeologie en cultuurhistorie.....                                       | 15 |
| 5.1.  | Archeologie.....                                                          | 15 |
| 5.2.  | Cultuurhistorie.....                                                      | 15 |
| 6.    | Verkeerskundige aspecten .....                                            | 15 |
| 6.1.  | Verkeer .....                                                             | 15 |
| 6.2.  | Parkeren .....                                                            | 16 |
| 7.    | Natuur.....                                                               | 16 |
| 7.1.  | Algemeen.....                                                             | 16 |
| 7.2.  | Wet natuurbescherming .....                                               | 17 |
| 7.3.  | Flora- en fauna .....                                                     | 17 |
| 8.    | Water.....                                                                | 17 |
| 8.1.  | Waterkoers 2016-2021.....                                                 | 17 |
| 8.2.  | Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, 2002)..... | 17 |
| 8.3.  | Ruimtelijke ontwikkelingen .....                                          | 18 |
| 9.    | Milieu.....                                                               | 19 |
| 9.1.  | Besluit milieueffectrapportage.....                                       | 19 |
| 9.2.  | Bedrijven en milieuzonering.....                                          | 19 |
| 9.3.  | Bodem .....                                                               | 21 |
| 9.4.  | Geluid .....                                                              | 21 |
| 9.5.  | Geurhinder .....                                                          | 22 |
| 9.6.  | Luchtkwaliteit .....                                                      | 23 |
| 9.7.  | Externe veiligheid .....                                                  | 23 |
| 9.8.  | Algehele conclusie milieu .....                                           | 25 |
| 10.   | Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid .....                     | 25 |
| 10.1. | Algemeen.....                                                             | 25 |
| 10.2. | Planschade.....                                                           | 25 |
| 11.   | Conclusie .....                                                           | 25 |

## 1. Inleiding

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de Benedeneind Noordzijde 478 in Polsbroekerdam in de gemeente Lopik. De locatie is bestemd voor hotel, café en restaurant en ook bekend als “Het Wapen van Benschop”.

Op 27 januari 2017 is vergunning verleend voor de hernieuwbouw van Het Wapen van Benschop, gelegen aan de Benedeneind Noordzijde 478 in Polsbroekerdam. Het bouwplan gaat uit van een restaurant alsook 9 hotelsuites met afzonderlijke woonkamer, toilet/douche en slaapkamer(s).

Echter vanwege marktverwachtingen is een exploitatie van de hotelsuites voor alleen hotel niet haalbaar gebleken. Om die reden is het de bedoeling dat hotelkamers worden gebruikt als woningen. Het gaat hier om huurwoningen in het goedkope of midden segment. Deze wijziging kan bouwkundig eenvoudig worden doorgevoerd door het realiseren van keukenvoorzieningen in de vergunde hotelsuites.

De locatie is evenwel bestemd voor hotel, café en restaurant. Ter plaatse is slechts 1 woning toegelaten. Om een gebruik voor bewoning toe te laten dient te worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt voorzien in de motivering om deze afwijking van het bestemmingsplan toe te staan. Het bouwplan kan rekenen op principe medewerking van de gemeente en zal in planologische zin gestalte krijgen als een omgevingsvergunning overeenkomstig artikel 2.1, lid 1 onder c jo. artikel 2.12, lid 1 onder a ten 3<sup>e</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Verstoep Bouwkundigen heeft Adromi B.V. opdracht gegeven om een ruimtelijke onderbouwing op te stellen dat de beoogde ontwikkelingen met een passend planologisch kader faciliteert. Voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing is gebruik gemaakt van de door de opdrachtgever verstrekte informatie, foto's en kadastrale ondergronden. De in deze toelichting vermelde tekeningen, onderzoeksrapporten en overige documenten zijn als bijlage toegevoegd en kunnen als integraal onderdeel daarvan worden beschouwd.

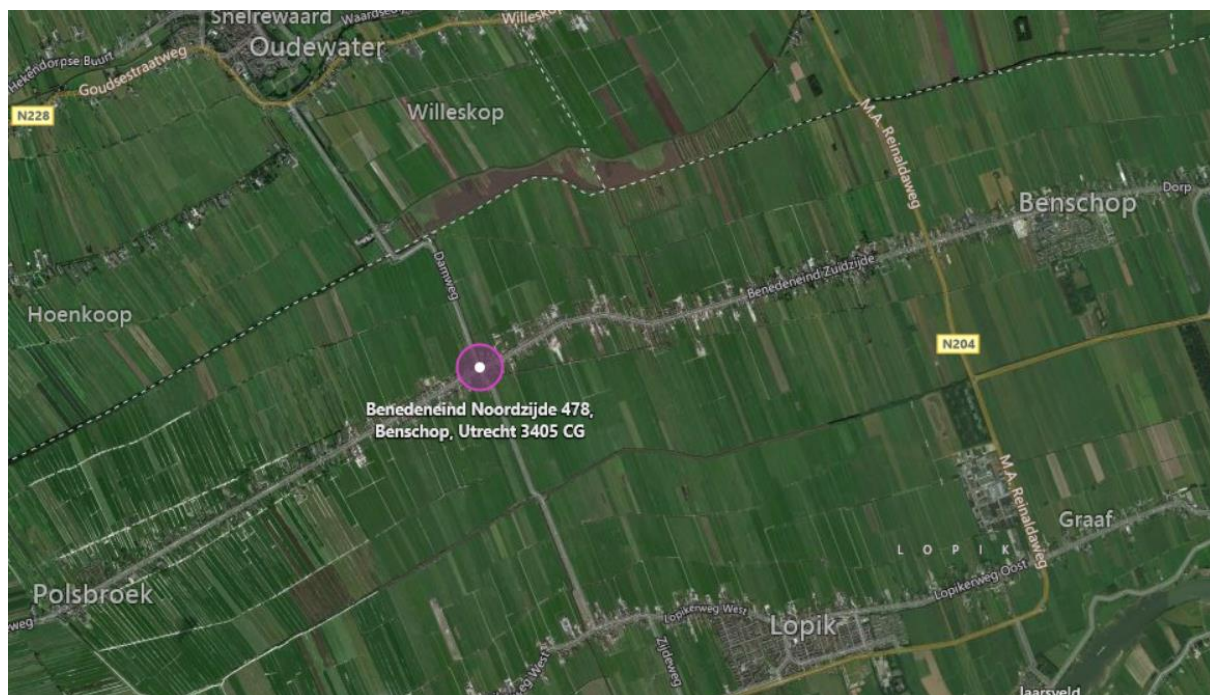
## 2. Gebiedsbeschrijving

### 2.1. Algemeen

De gemeente Lopik ligt in het Groene Hart van Nederland en heeft een oppervlakte van 7.940 ha. Over een lengte van ongeveer 18 kilometer wordt de gemeente Lopik aan de zuidkant begrensd door de rivier de Lek, aan de noordkant door Montfoort en Oudewater, aan de oostkant door IJsselstein en aan de westkant door Schoonhoven.

De gemeente Lopik is ontstaan door samenvoeging van Willige Langerak, Lopik en Jaarsveld in 1943 en de opheffing van de gemeenten Benschop, Polsbroek en Lopik in 1989. De gemeenten werden ondergebracht in de nieuwe, huidige gemeente Lopik. Lopik is qua grondoppervlak de grootste gemeente van de provincie Utrecht.

De projectlocatie bevindt zich in het landelijke gebied in de buurtschap Polsbroekerdam. In het figuur hieronder is het plangebied indicatief aangegeven.



Figuur: Plangebied (Bron: Bing maps – bewerkt)

## 2.2. Directe omgeving

Het Wapen van Benschop aan de Benedeneind Noordzijde 478 ligt op de hoek van de Damweg (westzijde) en de Benedeneind Noordzijde/Benedeneind Zuidzijde (zuidzijde) in het centrum van Polsbroekerdam.

Behalve via de Benedeneind Noordzijde, die doodloopt op het perceel, is Het Wapen van Benschop ook bereikbaar via de Damweg. Formeel ligt Het Wapen van Benschop nog in Benschop. De grens tussen Benschop en Polsbroek ligt hier langs de Damweg dwars door Polsbroekerdam heen. Ten oosten van het perceel grenst de locatie aan de Korenmolenvliet met daarachter agrarische bedrijvigheid en burgerwoningen. Aan de noordzijde is sprake van woonbebouwing langs de Damweg.

De Damweg leidt in het noorden naar N228 en Oudewater. De Benedeneind Noordzijde loopt naar het oosten langs de kern van Benschop en komt uit op de provinciale weg M.A. Reinaldweg, de N204 (Lopik-Montfoort). De Benedeneind Noordzijde loopt in het westen over in de Noordzijdseweg richting Polsbroek.

De Benedeneind Noordzijde en het verlengde Noordzijdseweg vormen een verbindingsweg tussen de plaatsen Benschop, Polsbroekerdam en Polsbroek. De bebouwing langs de Benedeneind Noordzijde en het verlengde, de Noordzijdseweg vormen een bebouwingslint van (niet-)agrarische bedrijven, agrarisch verwante bedrijven en burgerwoningen. Bij de kernen van Benschop, Polsbroekerdam en Polsbroek heeft zich een concentratie van bebouwing ontwikkeld. In tegenstelling tot andere delen van het landelijk gebied van Lopik is hier sprake van een redelijk hoge bebouwingsdichtheid.

Het ontwerp, de positionering en de omvang van aanwezige gebouwen, zowel de woningen als de bijgebouwen, verwijzen vaak nog naar de oorspronkelijke agrarische functie van de percelen. Het huidige bebouwingsbeeld is de afgelopen periode grotendeels in stand gebleven.

In onderstaand figuur is het plangebied en de directe omgeving weergegeven.



*Figuur: Directe omgeving en plangebied van Benedeneind Noordzijde 478  
(bron: Bing maps - bewerkt)*

### 3. Ruimtelijke effecten

#### 3.1. Bestaande situatie

In de huidige situatie is aan de Benedeneind Noordzijde 478 in Benschop in de gemeente Lopik Het Wapen van Benschop aanwezig. De locatie is bestemd voor hotel, café en restaurant.

Het Wapen van Benschop aan de Benedeneind Noordzijde 478 was een karakteristiek pand. Behoud van het gebouw was echter niet haalbaar en er is daarom besloten om het pand opnieuw op te bouwen. Hiervoor is op 27 januari 2017 een vergunning verleend voor de hernieuwbouw van het Wapen van Benschop. De herbouw van het pand zal wel in dezelfde stijl zijn als het originele gebouw.



Figuur: Bestaande bebouwing Benedeneind Noordzijde 478 (Bron: Google Maps)

### 3.2. Beoogde situatie

Middels onderhavige omgevingsvergunning zal de mogelijkheid worden gecreëerd om de hotelsuites in het pand te kunnen gebruiken als woning. De reden voor deze wijziging ten opzichte van de bestemde situatie is dat het bedrijfseconomisch niet haalbaar is om de suites als hotel te exploiteren. Er is weliswaar sprake van het nodige toerisme in de omgeving, maar dit heeft meer het karakter van dagtoerisme (zonder nachtverblijf). Ook voor zakelijk verblijf is onvoldoende vraag uit de markt aanwezig.

Er is daarentegen wel vraag naar huurwoningen die vanwege de prijs en de kleinere omvang aantrekkelijk zijn voor starters, alleenstaanden en senioren.

## 4. Ruimtelijk beleidskader

### 4.1. Algemeen

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

### 4.2. Rijksbeleid: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte & AMvB Ruimte

In het algemeen wordt het landelijk ruimtelijk beleidskader vertegenwoordigd door:

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

In de Structuurvisie Ruimte zijn de drie hoofddoelen van het Rijk aangegeven:

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

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

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

1. Rijksvaarwegen;
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur);
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen is voor het voorliggende plan van toepassing.

#### **4.3. Ladder van duurzame verstedelijking**

In artikel 3.6.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de zogenaamde ladder van duurzame verstedelijking opgenomen als motiveringseis voor stedelijke ontwikkelingen. De duurzaamheidsladder beschrijft hoe te komen tot een zorgvuldige afweging van iedere stedelijke ontwikkeling.

Zo moet de ontwikkeling voorzien in een behoefte. Als hiervan sprake is moet worden gezien in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien vooraleer gekozen wordt om deze ontwikkeling buiten stedelijk gebied te laten plaatsvinden.

In de onderhavige situatie is sprake van een plan de hotelsuites te mogen inzetten voor bewoning. In tegenstelling tot de verwachte vraag naar de hotelsuites is er wel voldoende behoefte aanwezig naar woningen, zoals ook nog nader aan de orde zal komen in 4.6.6.

Met de verwezenlijking van dit plan worden woningen gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing waardoor er geen sprake is van extra ruimtebeslag / toevoeging van bebouwing. Weliswaar vindt er een functiewijziging plaats (van hotel naar wonen), maar omdat er minder dan 12 woningen worden gerealiseerd en er geen bebouwing wordt toegevoegd is er geen sprake van nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Laddertoets is derhalve niet van toepassing.

#### **4.4. Provinciaal beleid: Utrecht**

##### **4.4.1. Structuurvisie 2013-2028**

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

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

- behouden van bestaande kwaliteiten en het versterken ervan;
- samenhang en continuïteit herstellen, ontbrekende schakels toevoegen,
- versnipperde onderdelen samenvoegen;
- diversiteit vergroten;
- robuustheid vergroten;
- beleefbaar en toegankelijk maken.

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

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

Het Groene Hart ontleent zijn waarden en bestaansrecht mede aan het contrast met en belang voor de grote stedelijke agglomeraties er omheen. Economische dynamiek, infrastructuur, de interactie met het stedelijk gebied en de voor de bewoners van de grote steden zo belangrijke recreatiegebieden betekenen dat niet alleen rust, maar ook reuring van nature bij delen van het Groene Hart hoort. Het Utrechtse deel van het Groene Hart kent vaak eeuwenoude overgangen tussen landschappen. Bij ontwikkelingen in het landschap van het Groene Hart staat het versterken van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap centraal. Daarbij dienen

de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut te worden om de contrasten tussen de verschillende typen landschap te behouden én te versterken. Enkel en alleen het accent leggen op rust en stilte doet geen recht aan het Groene Hart. Het waarborgen van rust vraagt ook het bieden van ruimte voor vormen van dynamiek.

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

Aan het Benedeneind Noordzijde 478 is op dit moment het nieuwe Wapen van Benschop al in aanbouw. Door toevoeging van de mogelijkheid om de hotelsuites voor bewoning te gebruiken wordt een bredere bestaansbasis gecreëerd voor Het Wapen van Benschop. Deze wijziging zal geen invloed hebben op of tegenstrijdig zijn met het provinciale beleid.

#### **4.4.2. Ruimtelijke verordening Utrecht**

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

Voor de onderhavige locatie is artikel 3.8 (bestaande stedelijke functies, anders dan wonen) relevant. Op grond van dit artikel kan een functiewijziging van een stedelijke functie in het buitengebied worden toegelaten indien geen sprake is van:

- permanente bewoning van een recreatiewoning;
- een zelfstandige kantoorfunctie;
- van detailhandel.

Dit op voorwaarde dat de functiewijziging:

- niet leidt tot een toename van de invloed op de omgeving,
- behoud van bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden
- niet leidt tot belemmering van de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijvigheid.

In lijn hiermee biedt het provinciale beleid ook ruimte voor wonen ter plaatse van de huidige hotelkamers. Er is immers geen sprake van uitbreiding van de bebouwing. Het aantal appartementen zal daarbij ook gelijk zijn aan het aantal hotelkamers. De transformatie naar wonen vormt daarbij een goede invulling welke bijdraagt aan het behoud van dit karakteristieke pand in Polsbroekerdam.

In de regel zal voor wat betreft een hotelfunctie sprake zijn van een groot aantal wisselende gebruikers. Er zal in principe ook sprake zijn van relatief veel verkeersbewegingen, zowel voor wat betreft ondersteunde diensten (schoonmaken, wasserette etc.) maar ook omdat het hotel in de regel fungeert als uitvalsbasis voor restauratieve, toeristische en/of zakelijke trips. Hierbij speelt ook een rol dat de gemiddelde bezetting per hotelkamer 2 tot 3 personen zal bedragen, terwijl in geval van woongebruik de gemiddelde bezetting richting eenpersoonshuishoudens zal gaan.

Gelet op een en ander zal het woongebruik leiden tot een lagere gebruiksintensiteit die zich uit in een lagere verkeersaantrekkende werking en minder belasting voor de omgeving in meer algemene zin.

Tot slot zal de woonfunctie niet leiden tot een verdergaande beperking voor omliggende agrarische bedrijven. Dit omdat hotelkamers eveneens als geurgevoelige objecten dienen te worden beschouwd en omdat er in het pand al een geurgevoelig object aanwezig is in de vorm van de bedrijfswoning van het hotel. Op dit vlak wordt ook verwezen naar hoofdstuk 9 en met name paragraaf 9.5.

Gelet op een en ander is de transformatie in overeenstemming met het provinciale beleid zoals vastgelegd in de Verordening.

#### **4.4.3. Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021**

De provincie Utrecht heeft op 7 december 2015 het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 vastgesteld. De prioriteiten in dit plan zijn:

- Waterveiligheid en wateroverlast
- Schoon en voldoende oppervlaktewater
- Ondergrond
- Leefkwaliteit stedelijk gebied

De maatregelen die voortkomen uit de Europese Kaderrichtlijn Water zijn opgenomen in dit plan. Op dit punt wordt ook verwezen naar paragraaf 4.5 en hoofdstuk 8.

#### **4.5. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden**

Het beleid van het Hoogheemraadschap komt aan de orde in hoofdstuk 8.

#### **4.6. Gemeentelijk beleid**

##### **4.6.1. Algemeen**

De kwaliteit van het landschap is de afgelopen decennia achteruitgegaan, mede vanwege de economische ontwikkelingen waarmee de landbouwsector werd geconfronteerd. De gemeente Lopik wil bij elke ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied inzetten op verbetering van de natuurlijke-, de landschappelijke-, de cultuurhistorische- en de welstandskwaliteiten van afzonderlijke percelen alsook het omliggende gebied.

De gemeente vraagt naast een goede ruimtelijke onderbouwing meer aandacht voor de landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing. Kwaliteit in ruimtelijke zin dient zo als onderbouwing voor het mogelijk maken van het bouwinitiatief dan wel het afwijken van planologisch

beleid. Daarbij staat de gemeente een integrale benadering voor. Er wordt gekeken naar een logische positionering van de bouwwerken op het perceel, passende beplanting en een goede inbedding van het erf in de omgeving.

#### 4.6.2. Nota LopikMEERwaard

In de nota LopikMEERwaard heeft de gemeente Lopik vastgelegd op welke wijze de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente verbeterd kan worden. Daarbij ligt de nadruk op het mogelijk maken van ruimtelijke ontwikkeling om op die manier de kwaliteit van bebouwingslinten en/of het landschap in de gemeente te verhogen.

Het gemeentelijke beleid rust op een tweetal pijlers. Ten eerste wordt de nadruk gelegd op het benutten van de potenties van het landelijk gebied en op het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van dit gebied. Daarbij dient gezocht te worden naar een balans tussen belevingswaarde (karakteristiek, historie en variatie van de inrichting van een gebied, maar ook stilte, beeldkwaliteit en imago), gebruikswaarde (samenhang en beschikbare ruimte voor wonen, werken, recreatie, natuur, water en verkeer) en de toekomstwaarde (duurzaam grondgebruik, milieukwaliteit, flexibiliteit, kwetsbaarheid).

De tweede pijler is het zoeken naar een balans tussen ruimtelijke kwaliteit en nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden. De aandacht is daarbij gericht op behoud en versterking van de sociaaleconomische vitaliteit van het platteland en de leefbaarheid van de dorpskernen. Dit uit zich bijvoorbeeld in de wens tot ruimere mogelijkheden voor economische dragers in het buitengebied (recreatieve voorzieningen, nieuwe bedrijvigheid), het mogelijk maken van verbrede landbouw of het behalen van een kwaliteitsverbetering door transformatie van agrarische bedrijven.

Zoals aangegeven vormt de kruising Damweg met de Benedeneind Zuidzijde/Noordzijde het centrum van Polsbroekerdam. Echter deze centrumfunctie staat onder druk. Het oorspronkelijke gebouw van Het Wapen van Benschop was zeer vervallen en ook de bijzondere functie van dit gebouw was verdwenen. Thans wordt geïnvesteerd in een nieuwbouw en herstel van zowel de ruimtelijke kwaliteit als het terugbrengen van een centrumfunctie in Polsbroekerdam. Onderhavige functieverbreding van het hotel zal bijdragen aan de instandhouding van zowel de horecafunctie als de centrumfunctie.



Figuur: kruispunt Polsbroekerdam (bron: postcardfrom.nl)

Door ook bewoning van de hotelsuites toe te staan zal verstening in het bebouwingslint hetzelfde blijven.

#### **4.6.3. Toekomstvisie Lopik**

Op 1 februari 2012 heeft de gemeenteraad van de gemeente Lopik de Toekomstvisie Lopik 2030 vastgesteld. In de toekomstvisie wordt een opsomming gegeven van de sterke en zwakke punten en de ontwikkelingen waar de gemeente zich voor zal zien gesteld.

Een leefbare samenleving wordt bepaald door de mensen zelf. Er wordt ruimte geboden aan ideeën en initiatieven uit de samenleving. Hierdoor ontstaan draagvlak en daadkracht voor realisering en instandhouding van veerkrachtige voorzieningen, verenigingen en vrijwilligersverbanden – de kern van elke betrokken gemeenschap. De gemeente Lopik stimuleert zelfredzaamheid, faciliteert initiatieven en navigeert binnen de kaders. De gemeente Lopik beschrijft in de toekomstvisie dat men actief keuzes wil maken om ontwikkelingen binnen en buiten de kernen van de gemeente te sturen.

Functies als wonen, werken en recreëren in het buitengebied zijn belangrijk voor het behoud van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten (landschap, karakteristieke bebouwing) en meer algemeen de vitaliteit in het landelijk gebied. Het toestaan van een diversiteit aan functies biedt daarom kansen voor het buitengebied.

De gemeente wil ruimte bieden aan ideeën en initiatieven uit de samenleving om de leefbaarheid te versterken. Dit kan leiden tot ruimtelijke ontwikkelingen waarbij combinaties ontstaan tussen wonen en voorzieningen en waarbij vanuit de samenleving direct wordt ingespeeld op een actuele behoefte. Hierdoor ontstaan draagvlak en daadkracht voor de realisering en instandhouding van voorzieningen, verenigingen en sociale structuren. Bij dergelijke projecten zal de gemeente wel sturen op de invulling van de woonbehoeften voortkomend uit het Woningmarktonderzoek Lopik (Rigo, 2015). Gelet op de toenemende vergrijzing en het beperkte woningaanbod voor ouderen zal daarbij speciale aandacht uitgaan naar de huisvesting van ouderen. De doorstroming van ouderen is van algemeen belang voor doorstroming op de woningmarkt. Zo ontstaat er een zogenaamde “verhuiscarroussel”.

Onderhavig plan draagt daar aan bij door binnen het bestaande bouwvolume woonfuncties te realiseren. Het gaat hierbij om kleine woningen welke interessant zijn voor ouderen of starters. Deze categorie van woningen is ook ondervertegenwoordigd in het aanbod in de kern van Polsbroekerdam, zodat onderhavige woningen kunnen bijdragen aan de doorstroming op de woningmarkt.

#### **4.6.4. Beleidsnotitie ‘Visie op linten’**

De gemeente heeft op 30 mei 2017 de beleidsnotitie Visie op de linten vast gesteld.

In de Toekomstvisie Lopik 2030 is de ambitie uitgesproken voor het behoud van vitale kernen. Dit kan niet uitsluitend bereikt worden met het “simpelweg” realiseren van nieuwe woningen. Bij het realiseren van een vitale leefomgeving gaat het ook om een sterke sociale structuur, een levendige gemeenschap en betrokken en actieve inwoners. Dit beperkt zich niet uitsluitend tot de kernen. Een groot deel van het leven in de gemeente speelt zich af in de linten van het landelijk gebied. Wonen is de meest voorkomende functie in dit gebied.

Ondanks dat door het gebruik van de auto en de opkomst van het internet de nabijheid van voorzieningen niet altijd meer vereist is, wordt een vitale leefomgeving al snel gekoppeld aan de aanwezigheid en bereikbaarheid van voorzieningen. De voorzieningen in Lopik staan onder druk. Dit is het gevolg van demografische en financiële ontwikkelingen. Om het landelijk gebied van Lopik, net als de kernen, vitaal te houden, moet de nadruk vooral liggen op het hechten en binden van de inwoners. Dit kan uitsluitend wanneer er sprake is van diversiteit in de woningvoorraad, een woningvoorraad die aansluit bij de huidige en op de toekomst gerichte woonwens, doorstroming op de woningmarkt, combinaties tussen wonen en werken en voldoende huisvesting voor doelgroepen (bijvoorbeeld ouderen).

De gemeente Lopik staat open voor goede initiatieven vanuit de samenleving. Een leefbare samenleving wordt immers bepaald door de mensen zelf. Dit kan leiden tot ruimtelijke ontwikkelingen waarbij combinaties ontstaan tussen wonen en voorzieningen en waarbij vanuit de samenleving direct wordt ingespeeld op een actuele behoefte. Hierdoor ontstaan draagvlak en daadkracht voor de realisering en instandhouding van voorzieningen, verenigingen en sociale structuren. Bij dergelijke projecten zal de gemeente wel sturen op de invulling van de woonbehoeften voortkomend uit het Woningmarktonderzoek Lopik (Rigo, 2015).

Onderhavige ontwikkeling zal een negental appartementen van beperkte omvang opleveren. Dit zou een uitstekende woonruimte kunnen bieden aan starters op de woningmarkt en/of tijdelijke woonruimte welke bij wijze van overbrugging naar een meer permanente woning een functie kan vervullen. Hoe dan ook dragen de appartementen bij aan de diversiteit van het woningaanbod in de gemeente.

#### **4.6.5. Landschapsontwikkelingsplan (LOP)**

Ter bevordering van de landschappelijke kwaliteit in de Lopikerwaard heeft de gemeente Lopik in samenwerking met de gemeenten Montfoort en Oudewater een landschapsontwikkelingsplan opgesteld (2005). In dit plan geven de gemeenten een gezamenlijke visie op de ontwikkeling van het landschap in een termijn van tien jaar. De landschapsontwikkelingsvisie gaat uit van behoud en versterking van de openheid in de polders en versterking van het half open karakter van de stroomruggen. Voor de gemeenten staat behoud van de streekeigen identiteit, verscheidenheid en beleving van het landschap voorop. Dit onder de voorwaarde dat een groot deel van het gebied levensvatbaar blijft voor de landbouw en vooral veeteelt met weidegang. Er is echter behoefte aan het inpassen van tal van niet-agrarische ontwikkelingen. Bij het vaststellen van nieuwe ontwikkelingsrichtingen moeten de bestaande kernkwaliteiten van het landschap in al haar facetten als basis en richtinggevend kader dienen voor ruimtelijke veranderingen. Uitbreiding van de woonfunctie dient gepaard te gaan met in acht neming van randvoorwaarden ten behoud van de landelijke kwaliteiten.

Onderhavige ontwikkeling zal niet leiden tot aantasting van het landschap, juist omdat het een functieverbreiding van bestaande bebouwing betreft.

#### **4.6.6. Woonvisie Lopik 2018-2022**

Op 6 februari 2018 heeft de raad van de gemeente Lopik de 'Woonvisie Lopik 2018-2022' vastgesteld. In de woonvisie wordt aangegeven dat sprake is van een toegenomen vraag naar woningen in de

provincie Utrecht. Er is tegelijkertijd sprake van een afname van het aantal personen in een huishouden. Voor Lopik geldt daarbij dat starters en jonge gezinnen naar elders trekken, terwijl gezinnen met oudere kinderen en ouderen juist naar Lopik toetrekken. Onbekend is of mensen die van oorsprong uit de gemeente afkomstig zijn daar in een later fase van hun wooncarrière weer naar terugkeren.

Uit de woonvisie blijkt verder dat rekening wordt gehouden met een behoefte aan appartementen. Deze kunnen een rol vervullen voor starters op de woningmarkt. Onderhavige ontwikkeling kan in deze behoefte voorzien nu hiermee kleine betaalbare appartementen worden gerealiseerd.

#### 4.6.7. Ruimtelijke onderbouwing Landelijk gebied gemeente Lopik

Voor de locatie geldt thans het bestemmingsplan Landelijk gebied waarvan de laatste herziening is vastgesteld op 28 juni 2010.

De locatie is blijkens de daartoe strekkende aanduiding bestemd voor Horeca in de vorm van hotel, café en restaurant (Hhcr). Er is maximaal 1 bedrijfswoning toegelaten.

Het onderhavige (bouw)plan is in strijd met het bestemmingsplan nu tevens bewoning van de hotelsuites wordt beoogd.



Figuur: Huidig bestemmingsplan Het Wapen van Benschop  
(Bron: gemeente Lopik)

#### 4.7. Conclusie

De onderhavige ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Het initiatief is evenwel getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid, waaronder ook de provinciale Verordening ruimte. Onder de voorwaarden welke zijn opgenomen in deze onderbouwing kan ontheffing verleend worden voor de gewenste activiteiten.

### 5. Archeologie en cultuurhistorie

In een ruimtelijke onderbouwingtoelichting als onderhavige, dient gekeken te worden naar archeologische en cultuurhistorische aspecten welke eventueel aanwezig zijn op het betreffende perceel.

#### 5.1. Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valletta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en geratificeerd. In een ruimtelijke onderbouwingtoelichting als onderhavige, dient vanuit dit perspectief aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten. De gemeente Lopik heeft in 2010 een Nota archeologiebeleid vastgesteld.<sup>1</sup>

Voor onderhavig bouwplan speelt het aspect archeologie geen rol nu sprake zal zijn van een functieverbreiding van bestaande bebouwing. Als onderdeel van het plan zullen geen grondroeringen plaatsvinden.

#### 5.2. Cultuurhistorie

De provincie Utrecht heeft een Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) opgesteld om de cultuurhistorisch waardevolle elementen in de provincie in beeld te brengen. Het plangebied ligt volgens deze kaart in agrarisch cultuurlandschap. In onderhavig plan zal het historisch waardevol agrarische karakter niet aantasten. Het historische pand wordt in dezelfde stijl weer herbouwd. De komst van woningen heeft geen invloed op het uiterlijk aanzicht van het pand.

### 6. Verkeerskundige aspecten

#### 6.1. Verkeer

De Benedeneind Noordzijde 478 worden ontsloten via de Benedeneind Noordzijde en de Damweg. Met name de Damweg vormt in noordelijke richting een goede ontsluitingsweg. De Benedeneind Noordzijde wordt vooral gebruikt door bestemmingsverkeer. De locatie is verder ontsloten via de Benedeneind Zuidzijde / Zuidzijdseweg.

De omliggende wegenstructuur is voldoende ter ontsluiting van de beoogde woon- en hotelfunctie.

---

<sup>1</sup> Vestiging. Archeologiebeleid Gemeente Lopik, d.d. 23 september 2010

## 6.2. Parkeren

Ten aanzien van het aspect parkeren wordt geen rekening gehouden met grote veranderingen. Voor wat betreft het bepalen van de parkeerbehoefte in de bestaande/vergunde situatie en de toekomstige situatie is gebruik gemaakt van CROW publicatie 317 en de hierin opgenomen parkeerkencijfers.

Parkeren ten behoeve van Het Wapen van Benschop vindt plaats op eigen terrein. In de regel wordt voor een hotelfunctie als de onderhavige een parkeerbehoefte aangehouden van 0,7 parkeerplaats per verblijfseenheid. In geval van gebruik van de hotelsuites voor bewoning dient rekening kunnen worden gehouden met een iets hogere parkeerbehoefte, rekening houdend met het feit dat de locatie vooral is aangewezen op ontsluiting middels de auto. Op basis van de CROW 317 kan er voor een huurappartement in het midden of goedkope segment in het niet stedelijk buitengebied worden uitgegaan van 1,0 parkeerplaats per woonsuite. Door 1,1 parkeerplaats per woonsuite te hanteren wordt 10% extra marge aangehouden.

Samenvattend zal er een kleine toename zijn van de parkeervraag. De 24 bestaande parkeerplaatsen op eigen terrein zullen echter voldoende zijn om aan deze parkeervraag te voldoen.

In onderstaand overzicht wordt inzicht gegeven zowel de bestaande parkeerbehoefte waar van is uitgegaan in de vergunning van 3 maart 2017 als de toekomstige parkeerbehoefte na transformatie van de hotelkamers tot wooneenheden. Ten opzichte van deze oorspronkelijke parkeerbalans is verder uitgegaan van een lagere parkeernorm voor de bedrijfswoning. Immers de eerder gehanteerde norm van 2,6 betreft de norm van een twee-onder-een-kapwoning. De bedrijfswoning is qua schaal en omvang echter niet daarmee vergelijkbaar, zodat is uitgegaan van een norm van 2,0.

| <b>Parkeerbalans</b>     |             |                    |      |                     |           |
|--------------------------|-------------|--------------------|------|---------------------|-----------|
| <b>Functies bestaand</b> | <b>norm</b> | <b>hoeveelheid</b> |      | <b>bruto totaal</b> |           |
| bedrijfswoning           | 2,6         | 1                  | stuk | 2,6                 | <b>21</b> |
| restaurant               | 6,5         | 186                | m2   | 12,1                |           |
| hotel                    | 0,7         | 9                  | stuk | 6,3                 |           |
| <b>Functies nieuw</b>    |             |                    |      |                     |           |
| bedrijfswoning           | 2           | 1                  | stuk | 2                   | <b>24</b> |
| restaurant               | 6,5         | 186                | m2   | 12,1                |           |
| appartement              | 1,1         | 9                  | stuk | 9,9                 |           |

## 7. Natuur

### 7.1. Algemeen

De belangrijkste wet voor de natuurbescherming in Nederland is de Wet natuurbescherming. In deze wet zijn de onderwerpen geregeld welke eerder in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet waren opgenomen. De Wet natuurbescherming dient daarbij als kapstok voor de implementatie van Europese wetgeving zoals de Europese Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.

## 7.2. Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van natuurgebieden in Nederland. Daarnaast regelt deze wet de aanwijzing van natuurgebieden die van nationaal of van internationaal belang zijn en moeten voor de aangewezen gebieden de beheersplannen opgesteld worden. De Wet natuurbescherming bepaalt vervolgens wat wel en niet kan in deze beschermde natuurgebieden en onder welke voorwaarden.

Het plangebied ligt niet in het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur) of ecologische verbindingszone. Evenmin is het projectgebied gelegen in de nabijheid van een Natura2000 gebied.

## 7.3. Flora- en fauna

Ongeveer 500 plant- en diersoorten in Nederland vallen onder de bescherming van de Wet natuurbescherming. Bij het opstellen van ruimtelijke onderbouwingen is dit dan ook een aspect wat meegenomen moet worden.

In de gegeven omstandigheden gaat het om een functietoevoeging aan een nieuw gebouw. Met vestiging van beschermde soorten op het perceel behoeft geen rekening te worden gehouden.

# 8. Water

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

## 8.1. Waterkoers 2016-2021

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

Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn met name de waterveiligheid en de beschikking van schoon water van belang. Hiervoor heeft het waterschap maatregelen opgesteld. Daarnaast komt er meer ruimte voor bedrijven, burgers en maatschappelijke organisaties om plannen op te zetten.

## 8.2. Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, 2002)

Water speelt een steeds grotere rol in onze samenleving. Functies zijn afhankelijk van de beschikbaarheid van water. Daarnaast verandert het klimaat. Daarom heeft water in de toekomst meer ruimte nodig. In de Waterstructuurvisie presenteert het waterschap zijn integrale visie op een duurzaam waterbeheer op de lange termijn. Doelen hierbij zijn:

1. Het gewenste veiligheidsniveau tegen overstroming en wateroverlast gegarandeerd;
2. Er is sprake van een goede waterkwaliteit;

3. De eco-hydrologische variatie binnen het plangebied is hersteld;
4. De bodemdaling is verminderd of zo mogelijk stopgezet;
5. Er zijn goede gebruiksmogelijkheden van het plangebied voor verschillende maatschappelijke functies en er is voldoende water van voldoende kwaliteit beschikbaar om dit mogelijk te maken;
6. De landschappelijke betekenis van water is behouden of versterkt.

In de structuurvisie zijn gebied specifieke doelstellingen en maatregelen gedefinieerd. Ook staat het streefbeeld voor 2050 beschreven, gebaseerd op de volgende principes:

- Vasthouden, bergen, afvoeren;
- Voorkomen, scheiden of schoon maken van vuilemissies;
- Vergroten zelfvoorzienend watersysteem en duurzame inrichting;
- Grondwater als ordenend principe.

Het streefbeeld kan niet los worden gezien van het toekomstige grondgebruik binnen het beheergebied. Enerzijds vraagt het streefbeeld op een aantal plaatsen om meer ruimte voor water. Anderzijds kan het streefbeeld alleen worden bereikt indien het grondgebruik meer op de waterdoelstellingen wordt afgestemd. Voor de drie belangrijkste functies te weten wonen/werken, landbouw en natuur is daarom in kaart gebracht of en hoe deze functies passen bij een duurzaam waterbeheer. Dit is in combinatie met het streefbeeld vertaald naar een visie op het toekomstig gewenste grondgebruik in het werkgebied van het hoogheemraadschap.

### 8.3. Ruimtelijke ontwikkelingen

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op water. Niet alleen bouwen nabij of op een waterkering, maar ook een toename van verhard oppervlak. Een ruimtelijke ontwikkeling moet minimaal voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: “het standstill beginsel”. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kader van het watertoetsproces moeten de gemeente en het waterschap zoeken naar kansen om het watersysteem te verbeteren en duurzaam in te richten. Voor elke toename van verharding van meer dan 500 m<sup>2</sup> in stedelijk gebied en 1.000 m<sup>2</sup> in landelijk gebied is een Watervergunning nodig.

Onderhavige ontwikkeling betreft functieverbreiding van bestaande bouw. Dit heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van Duurzaam waterbeheer. Het uitgangspunt voor de planontwikkeling is dat het gebied hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel dat de planontwikkeling geen gevolgen heeft voor het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is.

Ten opzichte van de vergunde situatie waarin sprake is van hotelsuites zal in de beoogde situatie ook sprake zijn van woongebruik. Echter dit zal naar verwachting nauwelijks leiden tot een toename van te zuiveren rioolwater. Dit omdat hotelgasten in de regel de maaltijd in het ter plaatse aanwezige restaurant zullen nuttigen, terwijl bewoners zelf de maaltijd zullen bereiden.

## Conclusie

Gelet op het voorgaande is onderhavig plan waterneutraal.

## 9. Milieu

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

### 9.1. Besluit milieueffectrapportage

Onderhavig project is een wijziging van stedelijk gebied als bedoeld in de bijlage onder D categorie 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.). De drempelwaarde is van het Besluit m.e.r. is relevant om te bepalen of voor de ontwikkeling een milieueffectrapport verplicht is of een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Onderhavig functieverbreedingsplan raakt qua omvang niet in de buurt van de relevante drempel van 100.000 m<sup>2</sup> b.v.o.. Voor de in de bijlage onder D genoemde activiteiten is het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling verplicht.

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

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

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

In de onderhavige situatie is sprake van een geringe functiewijziging van een bestaand/vergund gebouw. Deze wijziging is in de context van de in de m.e.r. richtlijn te beschermen doelen niet relevant.

### 9.2. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden nagegaan of, gelet op de daarvoor geldende regelgeving, beleid en verdere normen, een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden geboden in de hotelsuites indien deze voor bewoning zullen worden gebruikt. Daarnaast is van belang dat het toevoegen van de betrokken gevoelige bestemmingen niet leidt tot aantasting van vergunde

of anderszins niet wederrechtelijke bedrijfssituaties. Het woongebruik zelf zal niet leiden tot toegenomen bedrijfsmatige hinder voor de omgeving.

Het onderzoek heeft plaatsgevonden aan de hand van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (16 april 2009). Deze VNG brochure geeft voor gangbare vormen van bedrijvigheid aan met welke indicatieve afstanden rekening dient te worden gehouden voor wat betreft de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Daarnaast wordt een indicatie gegeven van de overige invloed die de bedrijvigheid kan hebben op de omgeving als het gaat om de aspecten verkeersaantrekkende werking, continu bedrijfsproces, visueel en gevolgen voor de luchtkwaliteit.

De betrokken afstanden dienen te worden beschouwd als aandachtzones. Het realiseren van een milieugevoelige bestemming zoals woningen binnen de aangegeven afstanden is niet per definitie in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het betekent enkel, dat de relevante milieuaspecten extra aandacht verdienen en dat maatwerk noodzakelijk is.

De normafstanden uit de VNG brochure zijn gebaseerd op de afstand van bedrijvigheid tot een rustige woonwijk.

Volgens genoemde VNG brochure kunnen de richtafstanden met één afstandsstep worden verlaagd in geval er sprake is van het omgevingstype gemengd gebied. Dit evenwel alleen voor de aspecten geluid en geur.

In de directe nabijheid van het Wapen van Benschop zijn onderstaande bedrijven aanwezig:

| <b>Niet agrarisch bedrijf</b>                             | <b>Afstand tot Wapen van Benschop (m)</b> | <b>Adres</b>               | <b>Milieu-categorie</b> | <b>Maatgevende afstand (m)</b> | <b>Tussengelegen woonbebouwing?</b> |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------|-------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| Bakkerij                                                  | 60 meter                                  | Noordzijdseweg 233         | 2                       | 30                             | ja                                  |
| Kantoor                                                   | 20 meter                                  | Benedeneind Zuidzijde 451  | 1                       | 10                             | nee                                 |
| Brandbeveiligings-bedrijf                                 | 20 meter                                  | Benedeneind Zuidzijde 447a | 2                       | 30                             | ja                                  |
| Aannemersbedrijf met detailhandel in volumineuze goederen | 20 meter                                  | Benedeneind Zuidzijde 449  | 3.1                     | 50                             | ja                                  |
| Autoherstelinrichting                                     | 50 meter                                  | Benedeneind Zuidzijde 441  | 3.1                     | 50                             | ja                                  |

De betrokken *niet* agrarische bedrijvigheid kan worden ingedeeld in milieucategorie 3.1 of lichter. De maatgevende afstand bedraagt maximaal 50 meter. Voor zover echter sprake is van bedrijvigheid op kortere afstand is sprake van tussengelegen woonbebouwing welke reeds bepalend is voor de maximale milieubelasting welke het betrokken bedrijf maximaal mag veroorzaken.

Op de locatie zelf is sprake van een restaurant met in hetzelfde gebouw de hotelkamers welke met deze vergunning zullen worden getransformeerd naar wonen. Om die reden kan worden gesproken van functiemenging. Een restaurant/hotel wordt volgens de VNG ingedeeld in categorie A (SBI code 5510 / 561) van de Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging. Tussen dergelijke bedrijvigheid en de nieuwe woningen mag worden volstaan met een bouwkundige scheiding.

Voor wat betreft agrarische bedrijvigheid wordt verwezen naar 9.5.

### **9.3. Bodem**

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

Voor wat betreft onderhavige ontwikkeling is sprake van functieverbreiding van een bestaand/vergund gebouw. De nieuw toe te laten woonfuncties leiden niet tot een andere beoordeling op het vlak van bodemverontreiniging.

### **9.4. Geluid**

#### **9.4.1. Wegverkeerslawaai**

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met de geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai en industrielawaai op de geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder (artikel 74) zijn regels opgenomen ten aanzien van de formele zones binnen en buiten de bebouwde kom met betrekking tot geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaai. De formele zone van een weg binnen de bebouwde kom met maximaal 2 rijstroken bedraagt 200 meter. De formele zone van een weg buiten de bebouwde kom met maximaal 2 rijstroken bedraagt 250 meter.

Van belang hierbij is dat hotelsuites niet worden aangemerkt als geluidgevoelige objecten, maar woningen wel. In lijn daarmee is het volgende van belang.

De omliggende infrastructuur heeft geen functie voor doorgaand verkeer, maar vervullen primair een functie als perceelontsluitingsweg. In lijn hiermee is sprake van een beperkte verkeersbelasting. Van belang is bovendien dat de Benedeneind Noordzijde doodloopt op het perceel, zodat geen sprake is van verkeer van enige betekenis over het weggedeelte in de directe nabijheid van Benedeneind Noordzijde 478.

Gelet hierop wordt geen rekening gehouden met een significante blootstelling aan wegverkeerslawaai.

#### **9.4.2. Industrielawaai**

Eén van de hinderaspecten die kan worden veroorzaakt door bedrijvigheid is industrielawaai. Situaties waarbij geluidgevoelige functies en bedrijvigheid in de directe omgeving samenkomen, moeten worden beoordeeld.

Zoals aangegeven in paragraaf 9.2 bevindt zich in de directe omgeving geen bedrijvigheid ten aanzien waarvan geluidhinder een aandachtspunt vormt. Voor wat betreft het naastgelegen agrarische bedrijf geldt dat de kern van de activiteiten zich concentreren tussen de bebouwing. In die zin worden de bedrijfsactiviteiten in de richting van Het Wapen van Benshop afgeschermd.

Gelet hierop worden op het vlak van industrielawaai geen beperkingen verwacht.

### 9.5. Geurhinder

Een hotel(suite) kan worden beschouwd als een (te beschermen) geurgevoelige functie (artikel 1 Wet geurhinder en veehouderij). Dat geldt eveneens voor de thans aanwezige (niet agrarische) bedrijfswoning bij het Wapen van Benshop. Bepalend is immers dat sprake is van een gebouw waar mensen geregeld verblijven. De uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden van de hotelsuites voor bewoning brengt in zoverre geen verandering in de reeds bestaande situatie.

In de omgeving is sprake van diverse melkveehouderijen. Een dergelijk bedrijf wordt ingedeeld in milieucategorie 3.2 van de VNG. De maatgevende afstand bedraagt 100 meter voor geur.

In die zin vormt woongebruik van de hotelsuites dus geen verdergaande beperking voor omliggende agrarische bedrijven. Gelet op de woonfunctie op het aangrenzende perceel, gelegen op eenzelfde afstand van het agrarische bedrijf aan de Benedeneind Noordzijde 476, wordt er voor het Wapen van Benshop geen (ruimtelijk relevante) geurhinder verwacht.

| <b>Agrarisch bedrijf</b>   | <b>Afstand van Hotel van Benshop</b> |
|----------------------------|--------------------------------------|
| Benedeneind Noordzijde 476 | 10 meter                             |
| Noordzijdseweg 229         | 50 meter                             |
| Benedeneind Zuidzijde 441a | 30 meter                             |
| Benedeneind Zuidzijde 437  | 60 meter                             |



Figuur: Agrarische bedrijven in het huidige bestemmingsplan rood omlijnd  
(Bron: Gemeente Lopik)

## 9.6. Luchtkwaliteit

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

Gelet op de bekende achtergrondwaarden is op dit punt hoe dan ook geen sprake van een locatie waar sprake is van een (dreigende) overschrijding van de luchtkwaliteitseisen.

Als gevolg van dit plan zijn ruimtelijk significante effecten voor de lokale luchtkwaliteit dan ook uitgesloten.

## 9.7. Externe veiligheid

### 9.7.1. Algemeen

Doel van het externe veiligheidsbeleid is om de kans op overlijden van mensen in de omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen vrijkomen, binnen aanvaardbare grenzen te houden. Deze risicobenadering kent een tweetal begrippen om het risiconiveau weer te geven, het plaatsgebonden risico en groepsrisico.

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

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

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

### 9.7.2. Risicobronnen, kabels en leidingen en transportroutes

Uit raadpleging van de risicokaart is gebleken dat zich in de nabijheid van de locatie geen risicobronnen bevinden, zie tevens de uitsnede hieronder. Los hiervan zal woongebruik in plaats van gebruik als hotel geen gevolgen hebben voor de bezettingsgraad.



Figuur: uitsnede van risicokaart (bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl))

## **9.8. Algehele conclusie milieu**

Gelet op het voorgaande is de nieuwe functie goed inpasbaar voor wat betreft de relevante milieuaspecten.

# **10. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid**

## **10.1. Algemeen**

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

## **10.2. Planschade**

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

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

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

# **11. Conclusie**

Met onderhavige vergunning worden de gebruiksmogelijkheden van de bestaande/vergunde hotelsuites verbreed om ook woongebruik toe te laten. Op deze wijze zal het plan bijdragen aan de levendigheid en leefbaarheid van Polsbroekerdam.