Bestemmingsplan Dorp 60, Polsbroek

Gemeente Lopik

Adromi B.V.
Reeweg 146
3343 AP Hendrik-Ido-Ambacht

T 078 – 684 55 55
F 078 – 684 55 59

algemeen@adromi.nl
www.adromi.nl

K.v.K. 230.825.46 te Rotterdam
BTW: 8050.63.286.B.01
IBAN: NL75RABO0385477481

Projectnummer: R201839/1901f
Versiedatum: 29-1-2020
Auteur: M. Kollaard

Geaccordeerd: J. Wildschut

Inhoudsopgave

1. Inleiding ... 3
1.1. Aanleiding ... 3
1.2. Locatie plangebied ... 3
1.3. Geldend bestemmingsplan ... 4
1.4. Leeswijzer ... 4
2. Gebiedsbeschrijving ... 5
2.1. Locatie algemeen ... 5
2.2. Bestaande situatie ... 5
2.3. Beoogde situatie ... 6
2.4. Landschappelijke inpassing ... 6
3. Ruimtelijk beleidskader ... 8
3.1. Rijksbeleid ... 8
3.2. Provinciaal beleid: Utrecht ... 10
3.3. Gemeentelijk beleid ... 14
4. Archeologie ... 18
4.1. Archeologie ... 18
4.2. Cultuurhistorie ... 20
5. Verkeerskundige aspecten ... 21
5.1. Verkeer ... 21
5.2. Parkeren ... 21
6. Natuur ... 23
6.1. Wet natuurbescherming ... 23
7. Water ... 25
7.1. Waterkoers 2016-2021 ... 25
7.2. Ruimtelijke ontwikkelingen ... 26
8. Milieu ... 28
8.1. Besluit milieueffectrapportage ... 28
8.2. Bedrijven en milieuzonering ... 28
8.3. Geluid ... 30
8.4. Geurhinder ... 31
8.5. Luchtkwaliteit ... 31
8.6. Bodem ... 34
8.7. Externe veiligheid ... 34
9. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid ... 37
9.1. Economische uitvoerbaarheid ... 37
9.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid ... 37
10. Conclusie ... 38
Bijlagen ... 38

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op het perceel gelegen aan de Dorp 60 in Polsbroek, gemeente Lopik zijn momenteel twee woningen aanwezig waarvan er nog één in gebruik is. Daarnaast is een tweetal schuren/stallen aanwezig. Deze bebouwing werd in het verleden gebruikt ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Het perceel heeft reeds een woonbestemming gekregen.

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op het voornemen om de locatie te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Op het terrein zal eveneens worden voorzien in een ontsluiting en parkeergelegenheid ten behoeve van de nieuwe woningen en openbaar groen. In het plangebied zullen maximaal 11 woningen worden gerealiseerd. Om de bouw van deze woningen mogelijk te maken, zal de bestaande bebouwing worden gesaneerd. Vanwege de karakteristieke waarde van de bebouwing van de woning aan Dorp 60, zal deze worden gereconstrueerd.

Adromi B.V. heeft opdracht gekregen om een bestemmingsplan op te stellen dat de beoogde ontwikkelingen met een passend planologisch kader faciliteert. De in deze toelichting vermelde tekeningen, onderzoeksrapporten en overige documenten zijn als bijlage toegevoegd en kunnen als integraal onderdeel daarvan worden beschouwd.

1.2. Locatie plangebied

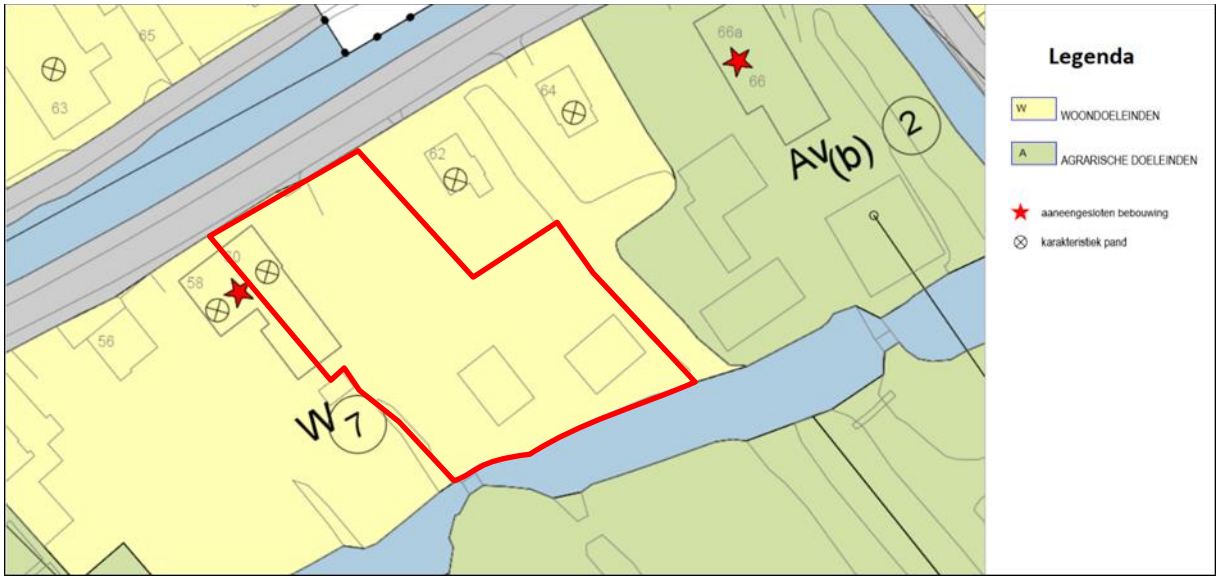
De locatie is gelegen in de kern van het lintdorp Polsbroek. Aan weerszijden van de locatie zijn woningen gelegen. Ook het gebied ten noorden van de locatie is in gebruik voor woningen. De zuidzijde van het perceel wordt begrensd door sloten en gronden ten behoeve van agrarische bedrijvigheid. Onderstaand figuur geeft een indicatie van de ligging en begrenzing van het plangebied.

Figuur 1: Plangebied indicatief weergegeven met rode lijnen. (Bron: Google Maps 2018, bewerkt).

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', vastgesteld door de gemeenteraad op 12 juni 2007, goedgekeurd door het college van Gedeputeerde Staten op 12 februari 2008 en middels de uitspraak Raad van State op 24 juni 2009 grotendeels onherroepelijk geworden. In het huidige bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemming 'Wonen', waarbij onderhavig perceel samen met de buurpercelen is gelegen in een woonbestemming waar maximaal zeven wooneenheden zijn toegestaan. De woning Dorp 60, welke aanwezig is op het perceel, is in het bestemmingsplan samen met de aangebouwde woning Dorp 58 aangeduid als karakteristiek pand. Tevens heeft het perceel de dubbelbestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke openheid (zone 1)'.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat voor het plangebied, als voor de gehele provincie Utrecht, het voorbereidingsbesluit 'Geitenstop' geldt dat is vastgesteld op 11 juni 2018. Op 10 december 2018 is dit voorbereidingsbesluit verwerkt in de 2e partiële herziening van de Provinciale Ruimtelijke Verordening. In het kader van onderhavige ontwikkeling is die herziening echter niet relevant.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' plangebied indicatief rood omlijnd (het perceel aan Dorp 66 intussen bestemd voor de functies agrarisch, wonen en gemengd). (Bron: Gemeente Lopik).

1.4. Leeswijzer

Dit hoofdstuk is ingegaan op de aanleiding van dit bestemmingsplan en de bestemming van het plangebied. In hoofdstuk 2 worden de bestaande situatie en het plan beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op het geldende ruimtelijke beleid van rijk, provincie en gemeente. In hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan sectorale aspecten en milieuhinder. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische planopzet. De toelichting wordt afgesloten met de economische en maatschappelijk uitvoerbaarheid van het plan, als uiteengezet in hoofdstuk 6.

2. Gebiedsbeschrijving

2.1. Locatie algemeen

De gemeente Lopik heeft een oppervlakte van circa 7.940 ha en is gelegen in het Groene Hart van Nederland, provincie Utrecht. De gemeente Lopik wordt over een lengte van ongeveer 18 kilometer aan de zuidzijde begrensd door de rivier de Lek, in het noorden door de kernen Montfoort en Oudewater, aan de oostkant door IJsselstein en aan de westkant door Schoonhoven.

De gemeente is ontstaan door het samenvoegen van Willige Langerak, Lopik en Jaarsveld in 1943 en de samenvoeging 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.

Het plangebied is gelegen in het dorp Polsbroek, gelegen op de westgrens van de gemeente. De grens vormt tevens de grens van de provincies Utrecht en Zuid-Holland.

2.2. Bestaande situatie

Het perceel is gelegen in het centrum van de kern Polsbroek. In de nabijheid van Dorp 60 bevinden zich voornamelijk woningen en (agrarische) bedrijven. Ten noorden van het perceel ligt de Polsbroeker Voorwetering en ten zuiden de Oude Wetering Zuidzijde. Verder bevinden zich woningen ten noorden, oosten en westen van het perceel. Ten zuiden van het perceel is de smalle verkaveling zichtbaar van percelen welke hoofdzakelijk gebruikt worden voor agrarische doeleinden. De percelen zijn van elkaar gescheiden door middel van de diverse sloten in het gebied.

Als reeds beschreven in het voorgaande hoofdstuk zijn op het perceel twee woningen en twee schuren aanwezig. De aanwezige woningen zijn tegen de naastgelegen woning (Dorp 58) aangebouwd, waardoor de westelijke muur van de twee woningen een gedeelde buitenmuur betreft. De zuidzijde van het plangebied wordt begrensd door de aanwezige sloot.

Figuur 3: Vooraanzicht plangebied vanaf de Dorp. (Bron: Google Maps 2018).

De historische bebouwing in de gemeente Lopik bestaat voornamelijk uit langhuisboerderijen. Het voorhuis werd gebruikt als woongedeelte en het achterhuis werd gebruikt ten behoeve van de agrarische bedrijvigheid. De woning aan de Dorp 60 betreft een dwarshuisboerderij, waarbij de ingang van de woning aan de zijgevel is geplaatst. Daarnaast zijn de ramen en voordeuren waardevolle cultuurhistorische kenmerken van de woning.

2.3. Beoogde situatie

In de gewenste situatie wordt alle bestaande bebouwing op het perceel gesaneerd ten behoeve van de woningbouw. Enkel de westelijke muur welke tevens onderdeel uitmaakt van de bouwconstructie van de naastgelegen woning (nummer 58) zal blijven staan. Het nieuwe gebouw dat op deze plek komt te staan zal worden gereconstrueerd in dezelfde stijl als de huidige woning aan het Dorp 60. De maatvoering en de indeling van de gevel zal worden overgenomen van de bestaande woning. Dit geldt eveneens voor de specifieke details in de vorm van de ramen aan de noord- en oostgevel. Herbouw van het pand is nodig gezien de slechte bouwkundige staat waarin het verkeert.

De nieuwe woningbouw zal bestaan uit maximaal 11 woningen, welke gerealiseerd zullen worden in het lage tot het middensegment. Voor wat betreft parkeergelegenheid zal hierin op het eigen terrein worden voorzien. Tevens zal op het perceel een stuk grond ingericht worden ten behoeve van openbaar groen. Onderstaande afbeelding geeft een impressie van de nieuwe indeling van het perceel.

Figuur 4: Impressie toekomstige indeling van het perceel Dorp 60. (Bron: Schoots Architecten 2019).

2.4. Landschappelijke inpassing

Bij de herontwikkeling van dit perceel is een boerderijerf als thema gekozen. Hoofdgebouw in dat thema wordt gevormd door de her te ontwikkelen historisch waardevolle oorspronkelijke boerderij Dorp 60. De stijl van de nieuw te bouwen woningen zal aansluiten bij de ruimtelijke structuur en bouwstijl van de omliggende woningen in Polsbroek. De nieuwe woningen op het achtererf krijgen een

landelijke uitstraling passend bij hun situering op het 'boerenerf' op een eigentijdse wijze. De woningen die op zuidelijk-oostelijke deel van het plangebied zullen worden gebouwd, krijgen in dat kader het karakter van een landelijke schuur.

Met behulp van de gekozen bouwmaterialen en kleuren wordt de opzet van het 'boerenerf' geambieerd. Materialen zijn metselwerk en/of houten delen en voor het dak een antraciet dakpan. Passende kleuren bij dit boerenerf zijn donker en natuurlijk. De detaillering en vorm van de woningen zijn simpel en helder. Ten behoeve hiervan is de nokrichting van de bebouwing in het middelste gedeelte van het plangebied haaks op de weg geplaatst. De nieuw te bouwen woningen zullen maximaal uit twee bouwlagen met een kap bestaan.

Aan de Dorp zullen de woningen het karakter moeten krijgen die passen bij het bestaande beeld in de dorpskern van Polsbroek. Dit wordt gerealiseerd door middel van gekozen bouwmaterialen, kleurtoepassing en detaillering. De bouwmaterialen zijn traditioneel metselwerk of stuc en voor het dak een antraciet dakpan. De gekozen kleuren dienen zich daarbij aan te sluiten.

Het is uiteraard niet de bedoeling om vergunningsvrije erfbebouwing bij deze woningen geheel en al uit te sluiten. Bij deze woningen is hoe dan ook voorzien in voldoende grondoppervlak waar de woonbestemming mogelijkheid bevat om vergunningsvrije erfbebouwing op te richten. Dit zal wel in hetzelfde karakter moeten worden uitgevoerd als de woningen. Om die reden is bepaald dat vrijstaande bijgebouwen dienen te worden voorzien van een kap met dezelfde dakhelling en nokrichting als het hoofdgebouw.

De aanleiding voor de opzet van het plangebied is ingegeven door het als boerenerf te beschouwen gelegen aan de Dorp. Met het oog op goede aansluiting op de omliggende erven is het onwenselijk dat de (vrijstaande) bijgebouwen zonder kap worden opgericht.

3. Ruimtelijk beleidskader

3.1. Rijksbeleid

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

3.1.1. 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 staan de volgende 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 zijn.

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 bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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:

a) Rijksvaarwegen.
b) Project Mainportontwikkeling Rotterdam.
c) Kustfundament.
d) Grote rivieren.
e) Waddenzee en waddengebied.
f) Defensie.
g) Hoofdwegen en hoofdspoorwegen.
h) Elektriciteitsvoorziening.
i) Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen.
j) Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur).
k) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament.

l) IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).
m) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.
n) Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Voor het voorliggende plan zijn geen van de in het Barro geregelde onderwerpen van toepassing. Hierbij wordt vermeld dat de locatie niet is gelegen in of nabij het Natuurnetwerk Nederland, noch maakt de locatie deel uit van een rijkserfgoed.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is de ladder voor duurzame verstedelijking (ook wel duurzaamheidsladder) als motiveringseis opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De regeling is laatstelijk gewijzigd op 1 juli 2017. De duurzaamheidsladder gaat uit van een aantal stappen om te komen tot een zorgvuldige afweging van iedere stedelijke ontwikkeling.

Zo moet de ontwikkeling voorzien in een behoefte. Als de ontwikkeling niet plaatsvindt in bestaand stedelijk gebied, moet het plan een motivering bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toepassingsbereik

Vooropgesteld moet worden dat de ladder voor duurzame verstedelijking voor deze ontwikkeling niet direct van toepassing is. Er is pas sprake van een stedelijke ontwikkeling bij het toevoegen van twaalf woningen. De ontwikkeling is daarmee niet Ladderplichtig[1].

In deze context kan evenwel het volgende worden opgemerkt over de aspecten die in het kader van duurzame verstedelijking relevant zijn.

Behoefte

In de regio is sprake van voldoende vraag naar woningen. Van belang in deze context is dat de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 uitgaat van een woningbouwprogramma van 300 woningen voor de gemeente Lopik waarvan 180 woningen binnenstedelijk. De toevoeging van 11 woningen past binnen deze kaders.

Los hiervan geldt dat de gunstige economische situatie van het moment en de daarmee samenhangende schaarste op de woningmarkt daarbij als een feit van algemene bekendheid kan worden beschouwd.

Stedelijk gebied

Polsbroek is één van de kernen van de gemeente Lopik. De kern is ontstaan als een verdichting in de bebouwingslinten langs de Polsbroeker Voorwetering. Op het betrokken perceel is reeds sinds jaar en dag stedelijke bebouwing aanwezig en dat geldt ook voor de omgeving. Het plangebied is in de Provinciale Ruimtelijke Verordening overigens eveneens aangeduid als stedelijk gebied.

[1] Kenniscentrum InfoMil, *handreiking Ladder Wonen*, geraadpleegd 28 februari 2019. https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/gebiedsontwikkeling/ladder-duurzame/handreiking-ladder/wonen/

Om die reden kan worden gesproken van stedelijk gebied als een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, waardoor onderhavige ontwikkeling een gedeeltelijke herstructurering is van stedelijk gebied.

Een nadere motivering omdat sprake zou zijn van een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is niet aan de orde.

3.2. Provinciaal beleid: Utrecht

3.2.1. 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. Op 10 december 2018 is de 2e partiële herziening van de provinciale ruimtelijke structuurvisie (herijking 2016) vastgesteld. 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 met name vanuit de kwaliteiten en kansen voor het 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 haar 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 en 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.

Een smalle strook aan de zuidzijde van het perceel is in de structuurvisie aangeduid als gebied met aandacht voor duurzaam bodemgebruik en bodemdalingsgevoelig veengebied. Ontwikkelingen zijn mogelijk als daarbij rekening wordt gehouden met de eigenschappen en karakteristieken van het gebied. De beoogde situatie zal geen invloed hebben op of tegenstrijdig zijn met het provinciale beleid.

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 is verder opgenomen dat het woningbouwprogramma van de gemeente Lopik 300 woningen bedraagt, waarvan 180 woningen binnenstedelijk worden gerealiseerd en 120 uitbreiding. De uitbreiding zal plaatsvinden op twee locaties ten oosten van Lopik en ten oosten van Benschop. De betreffende locatie Benschop is in de herijking van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (2016) opgenomen als stedelijk gebied.

De ontwikkeling van dit plan vindt plaats binnen reeds bestaande stedelijke contouren, waarbij gebruik wordt gemaakt van het saldo voor binnenstedelijke uitbreiding.

3.2.2. Provinciale Ruimtelijke verordening

De Provinciale Staten van Utrecht heeft op 4 februari 2013 de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld, waarvoor een herijking op 12 december 2016 is vastgesteld. Op 10 december 2018 is de 2de partiële herziening van de provinciale ruimtelijke verordening (herijking 2016) 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 bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen en beheersverordeningen. Doel van de verordening is om provinciale ruimtelijke belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau.

Voor onderhavige ontwikkeling zijn onderstaande artikelen van belang.

Artikel 1.12 Vrijwaringszone versterking regionale waterkering

De noordzijde en het middendeel van het plangebied is gelegen binnen gebied wat in de Provinciale Ruimtelijke Verordening is aangeduid als ‘vrijwaringszone versterking regionale waterkering’. Dergelijke gronden bevatten bestemmingen en regels die de waterkerende functie beschermen, welke zijn opgenomen in de regels behorende tot dit bestemmingsplan.

Artikel 3.5 Bebouwingsenclaves en -linten
Voor gronden die in de provinciale verordening zijn aangewezen als 'landelijk gebied' is opgenomen dat verstedelijking in bebouwingsenclaves en linten is toegestaan mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Hoewel het plangebied niet gelegen is in landelijk gebied maar zich binnen de stedelijke contour van de kern Polsbroek bevindt, worden gezien de nabije ligging van het landelijk gebied de punten kort behandeld (zie onderstaande figuur).

Voorwaarde is dat:
a. gelijktijdig met de verstedelijking de ruimtelijke kwaliteit wordt verhoogd;
b. bebouwing niet plaatsvindt buiten de bestaande bebouwingsenclaves of -linten;
c. belangen van bestaande omringende functies niet onevenredig worden aangetast.

De ontwikkeling Dorp 60 ziet toe op een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, aangezien gronden die momenteel in onbruik zijn en niet optimaal benut worden een functie krijgen waar in de gemeente voldoende vraag naar is. Daarnaast wordt met het openbaar groen een nieuwe doorkijk en verbinding gecreëerd met het achterliggende agrarische landschap.

Aangezien de nieuw te bouwen woningen binnen de verstedelijkingscontour plaatsvindt, wordt het landelijk gebied niet aangetast. Evenmin worden belangen van omliggende functies aangetast, als verder ook wordt toegelicht in paragraaf 8.2.

Beeldkwaliteit en cultuurhistorie
Er worden zoveel mogelijk cultuurhistorische waarden teruggebracht in de nieuwe bebouwing. In overleg met de welstandscommissie 'Mooisticht' van de gemeente zijn hierbij de volgende uitgangspunten opgesteld.

- Het perceel is gelegen in landelijke omgeving, waardoor het waardevol is om de landelijke uitstraling te behouden, door qua ontwerp en schaal aan te sluiten bij de bestaande naastliggende bebouwing (behoud van de bestaande bebouwingsstructuur, ook qua sfeer en uitdrukking van de gebouwen).
- Er dient openheid te worden behouden in de vorm van een doorzicht naar het zuidelijk gelegen weidegebied, welke benadrukt wordt met een zichtlijn naar de molen.

Speciale aandacht is hierbij voor de woning Dorp 60. Deze woning beschikt over waardevolle cultuurhistorische elementen. Vanwege de slechte staat waarin de bebouwing verkeert, zal deze woning evenwel moeten worden gesloopt. Als bijdrage aan het behoud van de cultuurhistorische waarde in het gebied, zullen de karakteristieke gevelelementen van de gesloopte woning zo veel mogelijk worden teruggebracht in het ontwerp van de nieuwe woning.

Zoals ook aangegeven in paragraaf 2.3 zullen de andere nieuwe woningen eveneens worden uitgevoerd in een landelijke stijl die aansluit bij het karakter van de aanwezige bebouwing in Polsbroek.

De woningen zullen worden uitgevoerd in maximaal twee bouwlagen met een kap. Het aantal bouwlagen, de maximale bouwhoogte en de dakuitvoering is opgenomen in de bouwregels behorende tot dit bestemmingsplan.

De ruimere woningen in het zuidelijke gedeelte van het plangebied krijgen een uitstraling van een stal/schuur, zodat de nieuwe bebouwing aansluit bij de stijl van de bebouwing en het landelijk gebied. Door gebruik te maken van rode bakstenen en zwarte dakpannen krijgen de nieuwe woningen een soortgelijke uitstraling als de bestaande woning aan de Dorp 60 en wordt de nieuwe bebouwing geïntegreerd in het straatbeeld van de Dorp.

Samenvatting
Door het perceel opnieuw te ontwikkelen ten behoeve van de woningbouw wordt niet alleen voorzien in een kwaliteitsverbetering in het gebied, maar wordt tevens ingezet op het behoud van landelijke karakter van zowel ontwerp als bebouwingsstructuur.

Door middel van bouwvlakken is in het bestemmingsplan de aanwezigheid van het doorzicht geborgd. In het kader van de welstandsbeoordeling van het definitieve bouwplan zal de vereiste beeldkwaliteit worden getoetst. Verder wordt tegemoet gekomen aan de vraag naar woningen in de regio.

Artikel 4.1 Stedelijk gebied
Als reeds omschreven is het perceel aan de Dorp 60 aangeduid als ‘stedelijk gebied’ in de Provinciale Ruimtelijk Verordening. Conform artikel 4.1 houdt dit in dat een ruimtelijk besluit voor dergelijke gronden regels en bestemmingen bevatten voor verstedelijking. Tevens is in deze besluiten vervat hoe rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.

Figuur 3.1: Uitsnede landelijk en stedelijk gebied Provinciale Ruimtelijke Verordening, plangebied indicatief geel omlijnd. (Bron: Provincie Utrecht).

De woningen in het plangebied zullen aardgasloos worden uitgevoerd, waarmee het initiatief in lijn is met de uitgangspunten van BENG (bijna energieneutrale gebouwen), opgesteld naar aanleiding van het Energieakkoord. In het plangebied wordt gebruik gemaakt van warmtepompen en zonnepanelen. De woningen worden voorzien van hoogwaardige isolatie en er wordt zo veel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame bouwmaterialen.

De ontwikkeling vindt plaats in bestaand stedelijk gebied. Verder wordt voorzien in de nodige duurzaamheidsmaatregelen, zowel voor wat betreft bouwmaterialen als hernieuwbare energiebronnen. Zodoende is onderhavig plan niet in strijd met het provinciale ruimtelijke beleid.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Algemeen

De kwaliteit van het landschap heeft de afgelopen decennia een regressie ondergaan, 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 een motivering voor het mogelijk maken van het bouwinitiatief dan wel het afwijken van planologisch beleid. Daarbij stelt 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.

3.3.2. Toekomstvisie gemeente Lopik 2030: Ondernemend in de Lopikerwaard

Op 1 februari 2011 heeft de gemeenteraad de Toekomstvisie Lopik 2030 vastgesteld. In de toekomstvisie analyseert de gemeente haar sterke en zwakke punten en worden de gewenste ontwikkelingen geschetst.
Een leefbare samenleving wordt bepaald door de inwoners zelf. Er wordt ruimte geboden aan ideeën en initiatieven uit de samenleving. Hierdoor ontstaat draagvlak en daadkracht voor realisering en instandhouding van veerkrachtige voorzieningen, verenigingen en vrijwilligersverbanden – de kern van elke sociaal betrokken gemeenschap. De gemeente Lopik stimuleert zelfredzaamheid, faciliteert initiatieven en navigeert binnen de kaders.

De voorzieningen staan in de gemeente Lopik onder druk vanwege demografische en financiële ontwikkelingen. De aanwezigheid en kwaliteit van voorzieningen zijn cruciaal voor een leefbare samenleving. Het in stand houden van het voorzieningenaanbod vergt creatieve oplossingen, waarbij de hoofdrol niet langer per definitie bij de gemeente ligt. Meegroeien met de samenleving is daarom het uitgangspunt. Maar ook het inspelen op behoeften van de doelgroepen.

Extra aandacht gaat uit naar de jongeren en ouderen van de gemeente, zowel qua voorzieningen- als woningaanbod. Het tegemoetkomen aan de behoeften van deze doelgroepen is van belang voor een evenwichtige bevolkingssamenstelling en een vitale gemeenschap. Gezien het grote aantal 75-plussers (een verdubbeling in 2030 en nog een sterke groei in de jaren daarna) is een grotere vraag naar geschikte en betaalbare woningen voor deze doelgroep te verwachten.

Gezien het door de hogere overheden gevoerde beleid is een sterke groei van de woningvoorraad in de gemeente Lopik niet realistisch. Het uitgangspunt voor woningbouw is het bouwen voor de eigen bevolking en het bewaren van een evenwichtige bevolkingssamenstelling. Nieuwbouw is binnen de contouren mogelijk en dient strategisch te worden ingezet.

De gemeente Lopik beschrijft in de Toekomstvisie dat men actief keuzes wil maken om de bovenstaande ontwikkelingen te sturen. Dat kan bestaan uit het realiseren van woningbouw of het stimuleren van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid om de kern aantrekkelijk te houden. De insteek is dat de gemeente Lopik een agrarische gemeente met een traditionele samenleving blijft, met een levendige gemeenschap die zichtbaar is in de kernen.

De gewenste ontwikkeling op onderhavige locatie sluit aan op de toekomstvisie van de gemeente, doordat het voorziet in de groeiende behoefte aan woningen in de gemeente. Door verschillende woningtypen te realiseren wordt de ontwikkeling interessant voor diverse doelgroepen, wat kan zorgen voor een gevarieerde buurtgemeenschap. De beoogde ontwikkeling is zodoende in overeenstemming met de toekomstvisie van de gemeente.

3.3.3. Beleidsnotitie 'Visie op de linten'

Enkel het realiseren van nieuwe woningen zorgt niet per definitie voor het behoud van vitale kernen, hetgeen een ambitie is voortvloeiend uit de Toekomstvisie Lopik 2030. Er is meer nodig om de gemeentelijke missie voor 2030 te realiseren. In 2030 is Lopik een gemeente waarin de kwaliteiten van de dorpse gemeenschap behouden is, beschikt wordt over een ondernemende en agrarische mentaliteit en geprofiteerd kan worden van de ligging in het Groene Hart en aan de Lek. Om de kwaliteiten van het landelijk gebied te kunnen warborgen en in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen heeft de gemeente op 30 mei 2017 de beleidsnotitie 'Visie op de linten' vastgesteld, waarin een beeld wordt geschetst van de belangrijkste ontwikkelingen in het gebied en een bijbehorend toekomstbeeld wordt neergezet.
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. Naast agrarische functies is wonen de meest voorkomende functie in dit gebied. Hoewel er terughoudendheid is geweest met betrekking tot nieuwe woningbouw, neemt het aantal woningen in het landelijk gebied wel toe. Woningbouw is namelijk een veel voorkomende vervolgfunctie bij agrarische bedrijfsbeëindiging. Nieuwe woonfuncties ter plaatse van voormalig agrarische bedrijfspercelen worden door de gemeente Lopik wel gefaciliteerd. Ook is het mogelijk monumentale en karakteristieke panden te splitsen in twee woningen ten behoeve van het behoud van de cultuurhistorische waarden.

Dit zijn echter specifieke maatwerkoplossingen. De gemeente Lopik wijst voorlopig geen nieuwe grootschalige woningbouwlocaties in het landelijk gebied aan, maar staat wel open voor goede initiatieven vanuit de samenleving. Een leefbare samenleving wordt immers bepaald door de mensen zelf. De gemeente Lopik wil ruimte bieden aan ideeën en initiatieven uit de samenleving om de leefbaarheid te versterken.

De beoogde ontwikkeling ziet toe op het realiseren van elf woningen in het bestaand stedelijk gebied, wat een relatief kleinschalige ontwikkeling is. Omdat de begrenzing van het landelijk gebied als aangegeven in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie gelijk is aan de zuidelijke perceelgrens van het plangebied, worden geen woningen toegevoegd in landelijk gebied. Aan de zuidzijde van het plangebied is ruimte gereserveerd voor water, tuin en de groenbestemming. Hierdoor worden de meest zuidelijk gelegen woningen niet direct op de grens met het landelijk gebied geplaatst. Zodoende is de beoogde ontwikkeling niet in strijd met de visie op de linten.

3.3.4. Woonvisie Lopik 2018 – 2022: Ruimte met kwaliteit

Begin februari 2018 heeft de gemeente Lopik haar nieuwe woonvisie gepresenteerd waarin de concretisering van de doelstellingen van de gemeente is opgenomen op het gebied van wonen. Vanwege de druk op de woningmarkt in stedelijke gebieden, neemt de vraag naar woningen in de omliggende regio's toe. De gemeente Lopik merkt met name vanuit de Utrechtse stedelijke regio een groeiende vraag naar gezinswoningen in de gemeente.

Vanwege deze groeiende woningbehoefte heeft de gemeente besloten de woningvoorraad uit te breiden met nieuwbouwwoningen, waarbij het de bedoeling is om tot 2020 jaarlijks 25 extra

woningen te bouwen. De verwachting is dat de vraag na 2020 weer iets afneemt, waardoor er in de periode 2020 – 2030 gemiddeld 10 nieuwe woningen per jaar toegevoegd zullen worden. Deze woningen worden evenredig verdeeld over de vier grootste kernen van de gemeente (Lopik, Benschop, Cabauw en Polsbroek).

Naast het uitbreiden van de woningvoorraad om de groeiende vraag naar woningen in de regio op te vangen, is een belangrijke ambitie van de gemeente Lopik voorzien in een divers aanbod op de woningmarkt. Dit houdt in dat er ook in de toekomst voor de verschillende bevolkingsgroepen een woning beschikbaar is. Door kleine aanpassingen in de woning kunnen ouderen bijvoorbeeld langer thuis blijven wonen, wat de druk op de (sociale) huurmarkt vermindert.

Driekwart van de woningen in de gemeente Lopik is echter in particulier bezit. De gemeente hecht veel waarde aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied, aangezien dit van belang is om een aantrekkelijke regio te blijven. Om dit te waarborgen faciliteert de gemeente initiatieven met betrekking tot hergebruik van voormalig agrarische bebouwing. Wanneer dit niet mogelijk blijkt en het pand geen cultuurhistorische waarde heeft, stimuleert de gemeente sloop om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

Beoordeling
De gewenste ontwikkeling op het perceel aan de Dorp 60 sluit aan op de wens van de gemeente om bestaande locaties te hergebruiken voor nieuwe initiatieven, zodat in plaats van uitbreiding sprake is van inbreiding. De voorkeur gaat zodoende uit om nieuwe bebouwing te plaatsen op plekken waar reeds verdichting aanwezig is. Het plangebied is reeds bebouwd met de twee woningen en schuren. Gezien de staat van de schuren en de woning die in onbruik is, voorziet het plan tevens in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied.

Uit de Woonvisie blijkt dat de gemeente Lopik de komende jaren rekening moet houden met een toename van het aantal huishoudens. Dit naar aanleiding van de drukte op de woningmarkt in de Randstad, waarbij de gemeente vooral een toestroom verwacht van gezinnen uit Utrecht. Behalve de vraag naar woningen voor deze doelgroep zet de gemeente zich middels het woonbeleid in voor het aanbieden van geschikte woningen voor ouderen en starters.

Het merendeel van de woningen dat gerealiseerd zal worden in het plangebied is geschikt voor deze doelgroepen; het betreffen relatief kleine woningen die in het lage- en middensegment vallen. De twee vrijstaande woningen aan de zuidzijde van het plangebied voorzien in de vraag naar ruimere woningen voor gezinnen en maken deel uit van het hogere segment.

Onderhavige ontwikkeling met 9 extra woningen past in principe ook in de gestelde kaders voor wat betreft de beoogde woningaantallen, mede in aanmerking genomen dat de woonvisie uitgaat van gemiddelden.

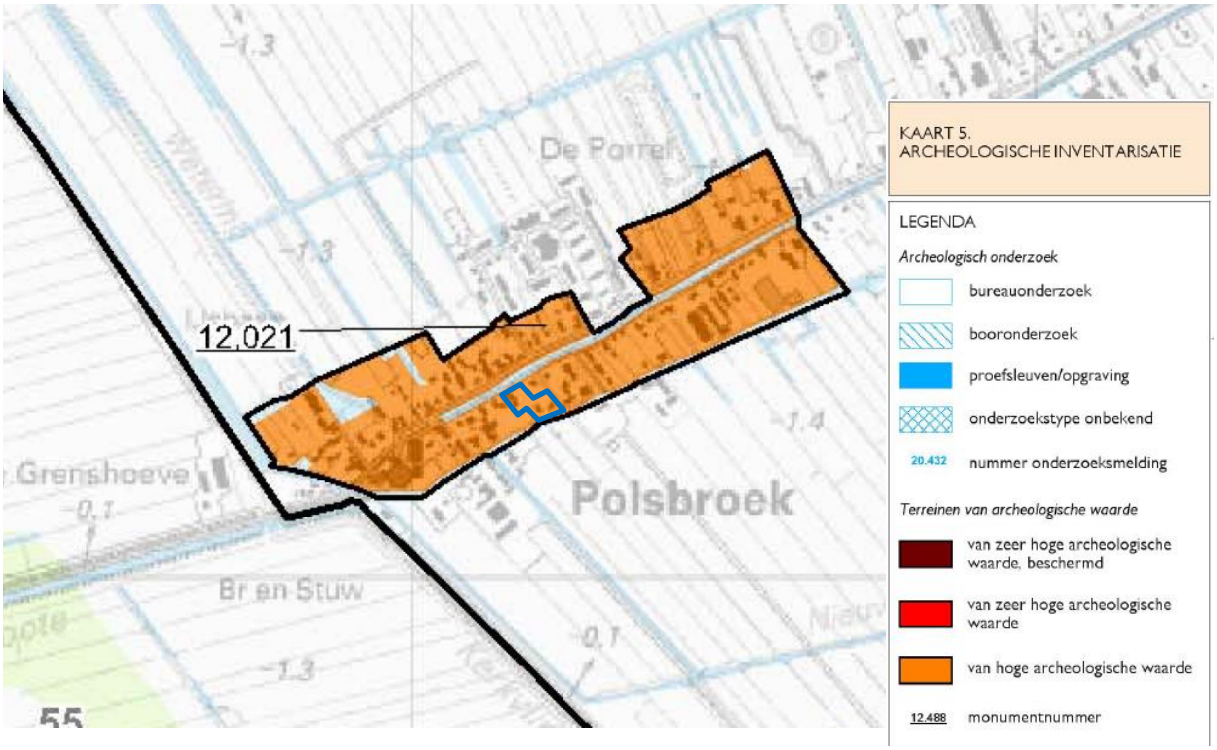
Zodoende voorziet onderhavig plan in de vraag naar een divers aanbod van woningen en sluit het initiatief aan bij de gemeentelijke woonvisie.

4. Archeologie

In een bestemmingsplan dient gekeken te worden naar archeologische en cultuurhistorische aspecten welke eventueel aanwezig zijn op het betreffende perceel.

4.1. 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. Op 1 september 2007 trad de Wet op de Archeologische monumentenzorg in werking. In een bestemmingsplan dient vanuit dit perspectief aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.



Figuur 5: Uitsnede archeologische inventarisatiekaart gemeente Lopik, plangebied indicatief in blauw weergegeven (Bron: Nota archeologiebeleid Lopik).

De gemeente Lopik heeft in 2010 een Nota archeologiebeleid vastgesteld[2]. Uit het bij deze nota behorende kaartmateriaal is af te leiden dat er op basis van eerder archeologisch onderzoek een waarde is toegekend aan het plangebied. Zo is het perceel aangeduid als een terrein van hoge archeologische waarde.

Het betreffende perceel staat tevens aangeduid als een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. In de directe nabijheid rond het perceel is geen sprake van specifiek beschermde archeologische waardevolle terreinen of monumenten.

[2] Vestigia - *Archeologiebeleid Gemeente Lopik*, d.d. 23 september 2010

De toekenning van de hoge archeologische waarde betekent conform het gemeentelijk beleid dat bij een ruimtelijke ontwikkeling archeologisch vooronderzoek plaats moet vinden, zodat vastgesteld kan worden of er sprake is van behoudenswaardige vindplaatsen. Voor dergelijke gronden geldt eveneens een onderzoeksverplichting wanneer het plangebied groter is dan 200 m^2 en er bodemingrepen plaatsvinden dieper dan 50 cm.

Gezien de schaal van de bouwplannen op het perceel heeft dan ook verkennend archeologisch onderzoek plaatsgevonden[3]. Gezien de hoge verwachting voor archeologische resten uit de periode Late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd, heeft naar aanleiding van dit onderzoek nader booronderzoek plaatsgevonden[4].

In het plangebied zijn zes verspreide boringen gezet tot een diepte van minimaal 200cm -maaiveld en maximaal 350cm -maaiveld. Verkennende boringen zijn erop gericht om de opbouw en intactheid van het bodemprofiel te onderzoeken, karterende boringen dienen om de aanwezigheid van archeologische indicatoren aan te tonen. Uit de boringen bleek dat het bodemprofiel onder de bouwvoor bestaat uit een omgewerkte laag op veen. Onder de veenlaag bevinden zich komafzettingen op oever- en beddingafzettingen. Deze rivierafzettingen werden op basis van beschikbare aardkundige gegevens niet verwacht. De top van deze afzettingen ligt tussen de 160 en 185cm -maaiveld. De bovenzijde van het bodemprofiel is geroerd variërend van 55 a 110cm -maaiveld. Ter plaatse van de 20^{e} eeuwse schuren zit er veel baksteenfragment in de bodem, dit zijn waarschijnlijk puinverhardingen. Archeologische resten vanaf de Late Middeleeuwen zullen zich bevinden direct onder de bouwvoor, en zullen zich manifesteren in de vorm van cultuur(bewonings-)lagen, greppels, kuilen en/of archeologische indicatoren in de vorm van vondstmateriaal (aardewerk, hout, stenen fundamenten, bot, verbrand leem, houtskool). In het booronderzoek zijn echter geen archeologische lagen of indicatoren aangetroffen die duiden op bewoning in het verleden. Wel zijn er baksteenfragmenten aangetroffen en een modern aardewerkfragment, maar deze worden geïnterpreteerd als het gevolg van bouwwerkzaamheden in het plangebied waarbij de bodem is omgewoeld.

Vanuit de gemeentelijke archeoloog is advies uitgebracht over de uitgevoerde archeologische onderzoeksrapportages. Het advies is om aan het plangebied een lagere verwachtingswaarde toe te kennen van categorie 4 (middelhoge verwachtingswaarde). Dit omdat er oeverafzettingen zijn aangeboord waarop zich in theorie nog kleinschalige archeologische manifestaties kunnen bevinden die in een booronderzoek zeer lastig op te sporen zijn.

Bedoelde categorie 4 staat gaat uit van een bescherming tegen bodemingrepen over een oppervlakte van meer dan 2.500m^2 en tot 100cm –maaiveld, zodat dat deze de geplande ontwikkeling niet in de weg staat.

[3] Rubicon Erfgoed Rapport 056, *Archeologisch Bureauonderzoek Dorp 60,* 20 november 2018, nummer 18034. Bijlage 1

[4] Bureau voor Archeologie, *Dorp 60, Polsbroek, gemeente Lopik: een inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende en karterende fase*, 28 januari 2019, Rapport 753, bijlage 5

Figuur 6.1: Uitsnede waarden- en verwachtingenkaart gemeente Lopik (Bron: Nota archeologiebeleid Lopik).

4.2. Cultuurhistorie

Als er gesproken wordt over cultuurhistorie in relatie tot ruimtelijke ordening wordt vaak een onderscheid gemaakt in historische geografie en historische bouwkunst. Historische geografie gaat over landschappelijke en stedenbouwkundige elementen en structuren zoals dijken, slotenpatronen, stratenpatronen en verkavelingen. Historische bouwkunst heeft betrekking op bebouwing en architectuur.

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie bevindt het projectgebied zich op gronden welke zich in de cultuurhistorische hoofdstructuur bevinden in de vorm van 'agrarisch cultuurlandschap'. De bijlage 'cultuurhistorie' van de Provinciale Ruimtelijke Verordening geeft een korte beschrijving van de Lopikerwaard als agrarisch cultuurlandschap, wat één van de grootste veenweidegebieden van Nederland is. Kenmerkend zijn de lange ontginningslinten en de dubbelzijdige lintbebouwing gelegen in het open polderlandschap.

De gewenste ontwikkeling betreft het toevoegen van nieuwe woningen op een perceel dat reeds in gebruik is geweest als bebouwd gebied en dat in de structuurvisie is aangewezen als stedelijk gebied. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling de aanwezige cultuurhistorische waarden in het gebied niet onevenredig aantast of verstoort. Relevant is dat het te realiseren stedenbouwkundige plan en het ontwerp van de nieuwe woningen reeds is goedgekeurd door de welstand en erfgoedcommissie Mooisticht. De woning Dorp 60 is een dwarshuisboerderij, met enkele waardevolle cultuurhistorische kenmerken zoals de ramen en voordeuren. De nieuw te bouwen woning wordt in dezelfde stijl gebouwd en zal tevens beschikken over specifieke details voor de ramen aan de noord- en oostgevel, waarmee de cultuurhistorische waardevolle elementen opnieuw worden aangebracht.

5. Verkeerskundige aspecten

5.1. Verkeer

Het plangebied wordt via de noordzijde van het perceel ontsloten op de doorgaande weg 'Dorp'. Op deze weg geldt binnen de bebouwde kom van Polsbroek een maximum snelheid van 30 km/uur. Tevens zijn aan weerszijden van de weg fietsstroken aanwezig. Enkele tientallen meters ten oosten van het plangebied is een bushalte gelegen. Wanneer de Dorp naar het westen gevolgd wordt gaat deze bij het verlaten van de bebouwde kom van Polsbroek over in de Slangeweg, waar een maximum snelheid van 60 km/uur geldt.

In de toekomstige situatie worden de nieuwe woningen ontsloten voor autoverkeer via een ontsluiting op de Dorp waar eveneens drie parkeerplaatsen gerealiseerd zullen worden. Aan de oostzijde van het plangebied wordt een verbinding voor voetgangers- en fietsers gemaakt (via een duiker) over de aldaar aanwezige watergang. Die verbinding sluit aan op de Wagenschuur en kan tevens gebruikt worden door calamiteiten en onderhoudsverkeer, bestemmingsverkeer kan hiervan echter geen gebruik maken. Daarmee wordt het plangebied verbonden met het naastgelegen gebied (Boerderijweg).

De nieuwe functie van het perceel zal leiden tot een verkeerstoename voor wat betreft personenwagens en (brom)fietsers. Deze toename heeft enkel betrekking op negen van de nieuwe woningen in het gebied, omdat er al twee woningen op het perceel aanwezig zijn.

De omliggende wegen hebben voldoende capaciteit om enige verkeerstoename met personenwagens aan te kunnen. Extra verkeer in het gebied ten behoeve van bouwwerkzaamheden hebben enkel een tijdelijke invloed op de verkeerssituatie in het gebied.

5.2. Parkeren

De Dorp is een smalle, doorgaande weg, waardoor deze geen mogelijkheid biedt voor parkeren aan de straat. Als gebruikelijk in de gemeente wordt derhalve voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het eigen perceel, in dit geval primair in het plangebied zelf. Voor de bepaling van het benodigde aantal parkeerplaatsen is gebruik gemaakt van de CROW Publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' uit 2018. Het plangebied kan worden gekwalificeerd als 'rest bebouwde kom' in 'niet stedelijk gebied'. Onderstaand is een en ander verder uitgewerkt in de parkeerbalans.

Langs de Dorp zal sprake zijn van de aanleg van drie langsparkeerplaatsen, dus buiten het plangebied. Deze komen te liggen aan de noordgrens van het plangebied. In het plangebied zelf is voorzien in 13 openbare parkeerplaatsen. Deze worden gerealiseerd achterin het plangebied. Verder zal sprake zijn van de nodige parkeerplaatsen op eigen terrein bij de woningen.

Bij de woningen wordt daarnaast voorzien in parkeerruimte op eigen terrein, waarbij de volgende parkeernormering wordt gehanteerd, welke ook is verankerd in de planregels (artikel 11.4).

In de parkeerbalans wordt rekening gehouden met de omstandigheid dat parkeerruimte op eigen terrein in de regel niet altijd in gebruik zal zijn/blijven voor autoparkeren. Om die reden is gerekend

met een hiervoor gecorrigeerd getal. Desalniettemin is in de planregels vastgelegd dat gerealiseerde parkeerruimte op eigen terrein aanwezig dient te blijven (artikel 12 onder f).

Het fietsparkeren dient in principe op eigen terrein te worden vormgegeven. Bij de woningen is voorzien in bergingen welke tevens kunnen dienen ter stalling van fietsen.

Tabel 1: Parkeerbalans

Parkeerbalans									
Parkeernorm									
		norm auto's per woning				norm fiets per woning			
	aantal	bewoners		bezoekers		bewoners		bezoekers	
woningen duur	1	1,7	1,7	0,3	0,3	1	1	1	1
woningen midden	1	1,6	1,6	0,3	0,3	1	1	1	1
woningen twee-één-kap	6	1,5	9	0,3	1,8	1	6	1	6
hoek-/tussenwoningen	3	1,3	3,9	0,3	0,9	1	3	1	3
	11								
			auto's	fietsen					
Maximaal op eigen terrein bij woningen			16,2	11					
Minimaal te realiseren in openbaar gebied			3,3	11					
Totaal benodigd			**19,5**	**22**					
Te realiseren autoparkeerplaatsen									
	actueel	rekenaantal							
openbaar gebied									
Dorp	3	3							
plangebied	13	13							
eigen terrein									
enkele oprit met garage	8	4	+/+						
oprit zonder garage	1	0,8							
		20,8							

6. Natuur

6.1. Wet natuurbescherming

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van toepassing. Deze wet beschermt de van nature in Nederland in het wild voorkomende planten en dieren. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In de Wet natuurbescherming is onder andere de Nederlandse implementatie van de Europese Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn opgenomen. Onderdeel van de wet is dat er beschermde gebieden worden aangewezen (netwerk van de zogenaamde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten) gericht op de bescherming van ongeveer 500 soorten in het wild voorkomende planten en dieren. Op provinciaal niveau hebben bepaalde natuurgebieden eveneens een beschermingsniveau toegewezen gekregen, in de vorm van Natuurnetwerk Nederland (NNN).

6.1.1. Gebiedsbescherming

In Natura 2000-gebieden geldt een vergunningplicht voor activiteiten die belastend kunnen zijn voor de natuur. Onderhavig plangebied ligt niet in of nabij een Natura 2000-gebied, of in een Natuurnetwerk Nederland gebied.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van circa 5,0 km ten zuiden van het plangebied en betreft het gebied ‘Uiterwaarden Lek’. Op een afstand van circa 265 meter ten zuidwesten van het perceel is een strook behorend tot het Natuurnetwerk Nederland gelegen. Ten noorden van het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 150 meter een weidevogelkerngebied.

Onderhavige ontwikkeling ziet toe op het slopen van alle reeds aanwezige bebouwing op het perceel en het terugbouwen van elf woningen. Onderhavig projectgebied is relatief kleinschalig, echter wel op korte afstand gelegen van deze natuurgebieden. De invloed van onderhavige ontwikkeling op natuurgebieden in de omgeving kan dan ook als verwaarloosbaar worden beschouwd.

Figuur 7: Uitsnede natuurgebieden provinciale structuurvisie.

6.1.2. Soortbescherming

Eveneens is de bescherming van dier- en plantsoorten vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Naast een algemene zorgplicht is hier ook de bescherming van aangewezen zeldzame of bedreigde inheemse diersoorten in vastgelegd. Mits dergelijke soorten aanwezig zijn op een bepaalde locatie kan dit gevolgen hebben voor de uitvoering van activiteiten.

Naast de mogelijkheid dat zich beschermde soorten hebben gevestigd op het onbebouwde deel van het perceel en/of de aanwezige vegetatie, wordt ook rekening gehouden met de mogelijkheid dat zich soorten zoals vleermuizen hebben gevestigd in de aanwezige bebouwing. Op dit vlak is ecologisch onderzoek uitgevoerd[5].

Uit dit onderzoek bleek dat voor wat betreft de aanwezige bebouwing geen rekening behoeft te worden gehouden met verblijfplaatsen van beschermde soorten. Dit met uitzondering van de bestaande woning aan de voorzijde van het plangebied. Vanwege kieren in combinatie met voldoende beschutting (warm en droog) wordt deze woning mogelijk door vleermuizen gebruikt als verblijfplaats.

In geval de woning gebruikt wordt als vaste verblijfplaats en deze door de sloop vernietigd zal worden, is ontheffing van de Wnb – soortenbescherming nodig. Er is nader onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen[6]. Uit de onderzoeksrapportage blijkt, dat het plangebied fungeert als fourageergebied voor diverse vleermuissoorten, maar er zijn geen verblijfsplaatsen aangetroffen, zodat de sloop zal mogen worden uitgevoerd zonder verdere voorwaarden en vereisten.
Los van deze onderzoeksresultaten dienen overeenkomstig de Wet natuurbescherming algemene voorzorgsmaatregelen getroffen te worden vanuit de algemene zorgplicht. Het slopen van de gebouwen zal bijvoorbeeld gepland worden buiten het broedseizoen en de bouwplaats zal onverlicht zijn, om zo min mogelijk dieren te hinderen.

Voor de ontwikkeling zullen diverse bomen en struiken in het gebied gekapt worden. In verband met de mogelijke aanwezigheid van broedende vogels wordt in de Quickscan geadviseerd de bomen en struiken te verwijderen in de periode half oktober tot 1 maart.

Deze maatregelen kunnen in de gegeven omstandigheden als afdoende bescherming voor eventueel in het gebied en in de directe omgeving aanwezige ecologische waarden worden beschouwd.

[5] De Groene Ruimte B.V., *Quickscan soortenbescherming Wnb Dorp 60, Polsbroek*, d.d. 30 januari 2019, Bijlage 2
[6] De Groene Ruimte B.V., *Nader onderzoek vleermuizen Dorp 60, Polsbroek*, d.d. 13 november 2019, Bijlage 7

7. 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.

7.1. 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.

Kenmerkend voor de nieuwe koers is de visie ‘Samen Doen’. De rol van een waterschap dat zelf alles bepaalt en betaalt wordt kleiner en er wordt meer ruimte gelaten voor initiatieven van derden. Het waterschap nodigt marktpartijen uit om met innovatieve ideeën te komen. Focus ligt ook op het omgaan met extremen door klimaatverandering, de transitie naar de circulaire economie en het vergroten van het waterbewustzijn van inwoners.

De watertoets heeft als doel te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. In het Handboek Watertoetsproces (2013) licht HDSR de te nemen stappen in de Watertoets toe en geeft het aan hoe de planontwikkelaar of gemeente rekening houdt met het watersysteem. Dit gebeurt aan de hand van een beleidskader en randvoorwaarden of eventuele consequenties. Onderscheid wordt gemaakt in de thema’s: Waterveiligheid, schoon water, waterkwaliteit en ecologie, afvalwaterketen, voorkomen wateroverlast en –tekort, grondwater en beheer en onderhoud. Daarnaast wordt een aantal specifieke thema’s benoemd als groene daken en infiltratievoorzieningen.

De nieuwe ‘ontwerp Keur 2018’ van HDSR is gebaseerd op “ja mits” in plaats van “nee tenzij”, waardoor meer ruimte gegeven kan worden aan nieuwe initiatieven waarbij het uitgangspunt is dat er sprake is van een verantwoordelijk watergebruik. De volgende algemene doelcriteria gelden voor alle activiteiten (op en rond oppervlaktewater, waterkeringen en voor het onttrekken of infiltreren van grondwater):

- Kwaliteit van oppervlaktewater moet in stand blijven en voor ecologie waar mogelijk verbeteren.
- De mogelijkheid voor maatschappelijk medegebruik moet in stand blijven.
- De veiligheid moet gewaarborgd blijven en schade aan waterstaatswerken en eigendommen van derden moet worden voorkomen.

- Taakuitoefening van het waterschap wordt niet belemmerd.
- Initiatiefnemer en/of uitvoerder is verantwoordelijk voor het in dezelfde of verbeterde toestand achterlaten van het werk en werkterrein.

Activiteiten bij oppervlaktewater mogen geen nadelige effecten hebben voor:
- De dimensionering van het watersysteem zoals vastgelegd in de legger.
- De goede werking van het watersysteem (doorvoercapaciteit of vastgestelde peilbeheer bij verschillende belastingen).
- Het kunnen uitvoeren van onderhoud en de bereikbaarheid.
- Toekomstige capaciteitsvergroting van het watersysteem.

Veel handelingen zijn toegestaan, waarbij de initiatiefnemer een zorgplicht heeft voor bovenstaande doelcriteria.

7.2. 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^2 in stedelijk gebied en 1.000 m^2 in landelijk gebied is een Watervergunning nodig.

Figuur 8: Waterwegen rondom plangebied (indicatief in het rood weergegeven). (Bron: Ontwerp Keur 2018)

Beoordeling plangebied

Het plangebied is gelegen nabij tertiair oppervlakte water, over welke een voetgangers- en fietsbrug zal worden aangelegd om zodoende het perceel te ontsluiten via de Wagenschuur op de

Boerderijweg. Ten behoeve van de gewenste ontwikkelingen zal het bebouwde oppervlak op het perceel toenemen. In onderstaand overzicht wordt daarvan een overzicht gegeven. In dit overzicht is enkel het relevante afwaterende oppervlak opgenomen.

Waterbalans in m2						
Huidige situatie				Toekomstige situatie		
bebouwing	421	100%	421	816	100%	816
bestrating	553	100%	553	507	100%	507
tuin	1.793	60%	1.076	1.004	60%	602,4
parkeren	0	60%	0	287	60%	172
groen	0	100%	0	233	0%	0
			2.050			2.098
toename:	48					
compensatie	**7**	15%				

Uit de waterbalans blijkt van een toename van 48 m^2 afwaterend oppervlak, waardoor geen sprake is van een ontwikkeling die vergunningplichtig is in de zin van de Keur / Waterwet. Van dit oppervlak dient echter wel 15% of 7 m^2 te worden gecompenseerd als nieuw oppervlaktewater, aangezien het plangebied binnen de rode contour ligt. Dit oppervlaktewater zal binnen het plangebied worden gerealiseerd aan de zuidoostzijde.

Verder zal één op één compensatie plaatsvinden voor een te vergraven sloot.

Voor een overzicht van de relevante oppervlakten en de te vergraven sloot wordt verwezen naar de bij deze toelichting gevoegde inventarisatietekening[7].

De te realiseren duiker zal zodanig worden aangelegd dat dit het onderhoud van de watergangen niet in de weg staat. Voor wat betreft de beschermingszone van de regionale waterkering ter plaatse van de Dorp zijn de maatregelen vervat in de regels van dit bestemmingsplan.

[7] Schoots architecten, *Oppervlakten perceel,* 17 september 2019, VO-905, bijlage 6

8. Milieu

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

8.1. Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.) is vastgelegd voor welke activiteiten een milieueffectrapport of m.e.r.-beoordeling vereist is.

Voor de in de bijlage van het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten is het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling verplicht. De drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn enkel relevant bij de vraag of er voor een ontwikkeling ook een zogenaamde aanmeldnotitie dient te worden opgesteld (naar aanleiding waarvan separate besluitvorming aan de orde is of er een milieueffectrapport noodzakelijk is). Worden de drempelwaarden uit onderdeel C van de bijlage overschreden, dan is een milieueffectrapportage noodzakelijk.

Onderhavig project kan worden aangemerkt als een wijziging of uitbreiding van stedelijk gebied als bedoeld in de bijlage van het Besluit m.e.r. onder D categorie 11.2. Het project ligt qua omvang onder de vastgestelde drempelwaarde van 100 hectare of 2.000 woningen. Er is dus enkel een milieueffectbeoordeling noodzakelijk.

Het bevoegd gezag dient de directe en indirecte milieueffecten en de gezondheidseffecten 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 betreffende situatie is sprake van nieuwbouw op een reeds bebouwd perceel gelegen in een dorpskern. Deze kleinschalige aanpassingen hebben geen zwaarwegende effecten op het milieu, waardoor het opstellen van een m.e.r. aanmeldnotitie niet aan de orde is.

8.2. Bedrijven en milieuzonering

Voor de inpassing van hindergevoelige functies zoals woningen nabij potentieel hinderlijke functies kan gebruik worden gemaakt van de handreiking ‘Bedrijven en milieuzonering’ van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (16 april 2009). In deze VNG brochure worden gangbare vormen van bedrijvigheid ingedeeld in (milieu)categorieën van bedrijfsactiviteiten, waarbij per activiteit wordt aangegeven 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 activiteit kan hebben op de omgeving als het gaat om de aspecten verkeersaantrekkende werking, continu bedrijfsproces, visueel en gevolgen voor de luchtkwaliteit.

Het realiseren van een milieugevoelige functie buiten de betrokken afstanden is in principe acceptabel. Indien een milieugevoelige functie binnen een afstand moet worden gerealiseerd is maatwerk nodig waarbij gericht kwantitatief onderzoek noodzakelijk kan zijn om beter te kunnen beoordelen of sprake zal zijn van een ruimtelijk aanvaardbare situatie.

De normafstanden uit de VNG brochure zijn gebaseerd op de afstand van bedrijvigheid (terreingrens) tot een rustige woonwijk (gevel van een woning). In geval sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kan op grond van de VNG richtlijnen een kortere afstand worden aangehouden voor de aspecten geur en geluid. Onder 'gemengd gebied' wordt gebied verstaan, waar naast woningen ook winkels, horeca- en bedrijven aanwezig zijn (of zullen worden toegelaten). Gebieden die direct langs hoofdinfrastructuur liggen, worden ook tot dit omgevingstype gerekend vanwege de verhoogde geluidbelasting[8].

Tot slot hanteert de VNG een afzonderlijke categorisering voor functiemenging. Een benadering op grond van deze categorisering kan worden gehanteerd in stads- en dorpscentra waar veel verschillende functies op korte afstand van elkaar aanwezig zijn, soms zelfs in hetzelfde gebouw. Op onderhavige locatie wordt in lijn hiermee de uitoefening van een beroep of een bedrijf aan huis toegelaten.

In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van deze afstanden in relatie tot de categorisering.

Tabel 2: Afstanden milieucategorie

Milieucategorie	Normafstand rustige woonwijk	Normafstand gemengd gebied *(alleen voor de aspecten geur en geluid)*
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

In de directe nabijheid van Dorp 60 zijn onderstaande bedrijven aanwezig:

Tabel 3: Nabijgelegen bedrijven

Niet-agrarisch bedrijf	Afstand tot Dorp 60 (m)	Adres	Milieu-categorie	Maatgevende afstand (m)	Tussengelegen woonbebouwing
Buurtsupermarkt	40	Dorp 66	1	10	Ja
Spelverhuur	50	Dorp 57	2	30	Nee
Huisartsenpraktijk	85	Jonglevenweg 1	1	10	Ja
Transportbedrijf	250	Dorp 78b	3.1	50	Ja

De betrokken niet-agrarische bedrijvigheid valt ten hoogste onder milieucategorie 3.1 als opgenomen in de VNG-brochure, met een maatgevende afstand van maximaal 50 meter voor een rustige woonwijk. Bij bedrijvigheid op korte afstand van onderhavig plangebied bevindt zich tussengelegen woonbebouwing welke reeds bepalend is voor de maximale milieubelasting welke het betrokken bedrijf maximaal mag veroorzaken. Tevens is de bedrijvigheid op een voldoende afstand van het plangebied gelegen om niet beperkt te worden in de bedrijfsvoering door de aanwezige woningen. Op

[8] Vereniging van Nederlandse Gemeenten, *Bedrijven en milieuzonering*, 16 april 2009, pagina 30 tekstvak bovenaan.

basis van bovengenoemde afstanden en activiteiten kan geconcludeerd worden dat voor onderhavige locatie een acceptabel woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

8.3. Geluid

8.3.1. Wegverkeerslawaai

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met de geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai en industrielawaai op geluidgevoelige objecten zoals is vastgesteld in de Wet geluidhinder. De te realiseren woningen in onderhavig plan zijn dergelijke geluidgevoelige objecten.

In de Wet geluidhinder (artikel 74) zijn onder andere voor wegen binnen de bebouwde kom formele zones met betrekking tot geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaai opgenomen. Voor het buitenstedelijk gebied bedraagt deze zone 250 meter vanaf een weg met een of twee rijstroken en 400 meter van een weg met drie of meer rijstroken. De Wet geluidhinder is niet van toepassing voor wegen waar een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur of minder.

Het plangebied wordt ontsloten door de Dorp, hetgeen een 30 km/u-weg is, waarop de normering van de Wet geluidhinder niet van toepassing is. Gelet op het gegeven dat deze weg zowel een ontsluitingsweg is als een doorgaande weg, is in het kader van een goede ruimtelijke ordening besloten om de geluidbelasting van het wegverkeer op de toekomstige woningen te onderzoeken[9].

Uit het akoestische onderzoek blijkt dat de locatie is gelegen buiten de geluidzones van wegen in de zin van de Wet geluidhinder (toegelaten snelheid 50 km/h of meer). Verder blijkt uit het onderzoek dat de geluidbelasting vanwege de omliggende wegen meer bedraagt dan de gangbare voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De wegen die in het onderzoek zijn meegenomen zijn de Dorp, zowel aan de noord- als de zuidzijde van de Polsbroeker Voorwetering. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt maximaal 62 dB. Dit betreft geen ongebruikelijke geluidbelasting. De woningen zullen daarbij beschikken over ten minste één geluidluwe gevel. Gelet hierop is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

8.3.2. 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.

De geluiduitstraling ten gevolge van bedrijfsmatige activiteiten kan leiden tot een niet acceptabel woon- en leefklimaat. Verder is het niet de bedoeling dat onderhavige ontwikkeling leidt tot een (mogelijke) aantasting van bedrijfsactiviteiten welke in de omgeving recht- en regelmatig worden uitgevoerd. Wat dit laatste betreft is van belang dat er in de huidige situatie reeds twee als zodanig bestemde woningen aanwezig zijn binnen het plangebied.

In de relevante omgeving is sprake van een spelverhuurcentrale aan de Dorp 59 (zie hiervoor ook paragraaf 8.2). Van dit bedrijf zal in principe alleen geluid vanwege aan en afrijdend verkeer aan de

[9] Adromi B.V., *Akoestisch onderzoek geluidbelasting vanwege Wegverkeerslawaai Bouwplan Dorp 60 te Polsbroek*, 7 december 2019, R201839. Bijlage 3.

orde zijn, dat zich bovendien hoofdzakelijk zal beperken tot de dagperiode. Voor dit bedrijf is de reeds aanwezige woning Dorp 60 reeds bepalend. Voor het overige is sprake van agrarische bedrijvigheid. Deze bedrijvigheid bevindt zich op grotere afstand, waarbij tussengelegen woonbebouwing bepalend is voor de geluiduitstraling van deze bedrijvigheid.

Voor wat betreft het aspect industrielawaai kan op onderhavige locatie kortom een acceptabel woon- en leefklimaat worden gerealiseerd.

8.4. Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij vormt het toetsingskader voor de omgevingsvergunning milieu voor het aspect geurhinder met betrekking tot veehouderijen. Middels minimumafstanden en maximale waarden wordt gewaarborgd dat (geur)gevoelige objecten beschermd worden tegen onevenredige geurhinder. De wet biedt gemeenten de mogelijkheid een eigen geurbeleid op te stellen.

De gemeente Lopik heeft hier gebruik van gemaakt en in 2008 de Geurgebiedsvisie gemeente Lopik opgesteld waarin alle aanwezige veehouderijen zijn opgenomen. De gemeente Lopik heeft middels een onderzoek naar daadwerkelijke geurbelasting kleinere minimale afstanden vast kunnen stellen. Buiten de bebouwde kom dient de afstand tussen het bouwvlak van het bedrijf en het geurgevoelig object minimaal 25 meter te bedragen. Binnen de bebouwde kom is dit 50 meter.

In de nabijheid van onderhavig plangebied zijn aan de nodige agrarische bedrijven reeds andere bestemmingen gegeven. Dat betreft het veehandelsbedrijf aan de Dorp 50 (op 21 augustus 2014 is middels een omgevingsvergunning vastgelegd dat het agrarische bedrijf beëindigd wordt). Het agrarische bedrijf aan de Dorp 66 is verplaatst zodat dit op grotere afstand dan 50 meter tot de woonbebouwing van Polsbroek is gesitueerd (bestemmingsplan Dorp 66, vastgesteld 3 februari 2015). Het dichtstbij gelegen agrarische bedrijf betreft het bedrijf aan de Dorp 46, gelegen op een afstand van circa 80 meter tot het plangebied.

Overige agrarische bedrijven zijn op grotere afstand gelegen en/of is sprake van tussengelegen geurgevoelige bestemmingen die in de huidige situatie reeds bepalend zijn.

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er geen onevenredige geurhinder afkomstig van agrarische bedrijven op de nieuwe woningen te verwachten is en dat onderhavig plan geen aanvullende beperkingen met zich zal brengen voor de betrokken agrarische bedrijven.

8.5. Luchtkwaliteit

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse. Van belang hierbij is de invloed van het bouwplan op de plaatselijke luchtkwaliteit alsook de invloed van kwaliteit van de omgevingslucht op het bouwplan.

8.5.1. Wettelijk kader

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wet milieubeheer, hierna ook: Wm) stelt dat een ruimtelijk plan of project doorgang kan vinden indien:

1. een project niet tot het overschrijden van een grenswaarde leidt;
2. de luchtkwaliteit ten gevolge van het project (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
3. een project "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht (De NIBM bijdrage is gedefinieerd als een toename van de concentraties van zowel fijn stof (PM_{10}) als stikstofdioxide (NO_2) met minder dan 3% van de grenswaarde (1,2 µg/m^3 PM_{10} of NO_2 en 0,75 µg/m^3 $PM_{2.5}$ jaargemiddeld);
4. een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). (Het programma bevat een pakket maatregelen dat erop gericht is om grote ruimtelijke projecten tijdig aan de grenswaarden te laten voldoen.)

Sinds 2011 zijn de grenswaarden (jaargemiddelde en 24-uursgemiddelde concentratie) voor PM_{10} in werking. Voor NO_2 geldt dat vanaf 2015 moet worden voldaan aan de (jaargemiddelde en uurgemiddelde) grenswaarden. Voor Elementair Koolstof (EC) gelden geen grenswaarden, maar de concentratie van deze stof in de buitenlucht vormt eveneens een parameter bij de beoordeling van de luchtkwaliteit.

8.5.2. Gevolgen van bouwplan voor luchtkwaliteit

Het plan is zodanig kleinschalig dat hierop het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteit) van toepassing is (hierna ook: NIBM). De grens op grond van dit besluit is immers meer dan 1.500 woningen[10]. In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen is vastgelegd in welke situaties sprake is van een ontwikkeling van zodanig geringe omvang dat kan worden aangenomen dat geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is.

In de context van een goede ruimtelijke ordening dient los daarvan te worden nagegaan of een ontwikkeling geen gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit. Uit de NIBM-tool[11] blijkt dat pas vanaf 1.280 motorvoertuigen per dag extra, in betekenende mate wordt bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Zie hiervoor ook de tabel bij paragraaf 8.5.3. De circa 11 woningen dragen in niet betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit.

8.5.3. Invloed van omgevingslucht op bouwplan

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.

---

[10] Bijlage 3a, voorschrift 3A2 van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) – uitgaande van een bepalende ontsluitingsweg. In de overige gevallen, die niet in het Besluit NIBM genoemd worden, zal op een andere manier, bijvoorbeeld door middel van berekeningen, aannemelijk gemaakt moeten worden dat de bijdrage niet in betekenende mate is of dat de grenswaarden niet worden overschreden.
[11] https://www.nsl-monitoring.nl/

Via de landelijke voorziening NSL-monitoringstool wordt de (geprognosticeerde) luchtkwaliteit in Nederland in beeld gebracht. In de navolgende tabel is hiervan een overzicht gegeven voor de Dorp.

Via de rekentool 2017 kunnen de jaren 2016, 2020 en 2030 in beeld worden gebracht. Andere jaren kunnen niet in beeld worden gebracht. Bij de beoordeling wordt rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen tot 10 jaar na vaststelling van het planologisch besluit. Hierbij geldt in principe dat voor de toekomst rekening wordt gehouden met een verkeerstoename ten opzichte van het huidige verkeersbeeld. Tegelijkertijd wordt naar de toekomst toe ook rekening gehouden met een afname van de emissies per voertuig.

In de navolgende tabel wordt een overzicht gegeven van de (geprognosticeerde) luchtkwaliteit op de locatie.

Tabel 4: Geprognosticeerde luchtkwaliteit op locatie

Monitoring NSL 2017			
Rekenjaar 2016	**stof**	**berekening**	**norm**
	NO_2	<35 µg/m³	40 µg/m³ jaargemiddelde
	$PM_{10}c$	<35 µg/m³	40 µg/m³ jaargemiddelde
	$PM_{10}d$	<35 dagen	<35 dagen/jaar >50 µg/m³
	$PM_{2,5}$	<20 µg/m³	25 µg/m³ jaargemiddelde
	EC	<1 µg/m³	
Rekenjaar 2020			
	NO_2	<35 µg/m³	40 µg/m³ jaargemiddelde
	$PM_{10}c$	<35 µg/m³	40 µg/m³ jaargemiddelde
	$PM_{10}d$	<35 dagen	<35 dagen/jaar >50 µg/m³
	$PM_{2,5}$	<20 µg/m³	25 µg/m³ jaargemiddelde
	EC	<0,75 µg/m³	
Rekenjaar 2030			
	NO_2	<35 µg/m³	40 µg/m³ jaargemiddelde
	$PM_{10}c$	<35 µg/m³	40 µg/m³ jaargemiddelde
	$PM_{10}d$	<35 dagen	<35 dagen/jaar >50 µg/m³
	$PM_{2,5}$	<20 µg/m³	25 µg/m³ jaargemiddelde
	EC	<0,75 µg/m³	

Zoals zichtbaar is, wordt geen rekening gehouden met een overschrijding van de luchtkwaliteitseisen ter plaatse. De geprognosticeerde concentraties liggen zelfs ver onder de grenswaarden, zodat ook van de voorgenomen ontwikkeling geen overschrijding valt te verwachten.

8.6. 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, gelet op de geldende regelgeving en het staande beleid, zich niet verzetten tegen het door onderhavig bestemmingsplan beoogde gebruik.

Het perceel is in het verleden gebruikt ten behoeve van agrarische bedrijvigheid en het perceel heeft reeds grotendeels een woonbestemming. Aangezien de ontwikkelingen op het perceel betrekking hebben op het realiseren van nieuwe woningen op stukken van het terrein welke nog onbebouwd zijn, is een bodemonderzoek uitgevoerd[12]. Tevens is gekeken naar eventuele asbestvoorkomens, maar er is geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader asbestonderzoek.

Blijkens het bodemrapport is geen sprake van een verhoogde aanwezigheid van bestrijdingsmiddelen door de voormalige aanwezigheid van een boomgaard. Het storten van puin op het perceel heeft echter geleid tot een sterke verhoging aan zink en een matige verhoging van lood in bepaalde grondlagen, waardoor aanleiding is tot het laten uitvoeren van nader bodemonderzoek om de mate en omvang van de grondverontreiniging vast te stellen.

Gelet hierop is weliswaar enige bodemverontreiniging geconstateerd, maar deze zal op relatief eenvoudige wijze kunnen worden gesaneerd bij uitvoering van het woningbouwplan. De geconstateerde verontreiniging staat uitvoering van het plan niet in de weg.

8.7. Externe veiligheid

8.7.1. 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 het 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 (zogeheten 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

[12] Grondslag bodemkwaliteitsbureau, Verkennend bodem- en asbestonderzoek Dorp 60 te Polsbroek, 23 maart 2018. Bijlage 4.

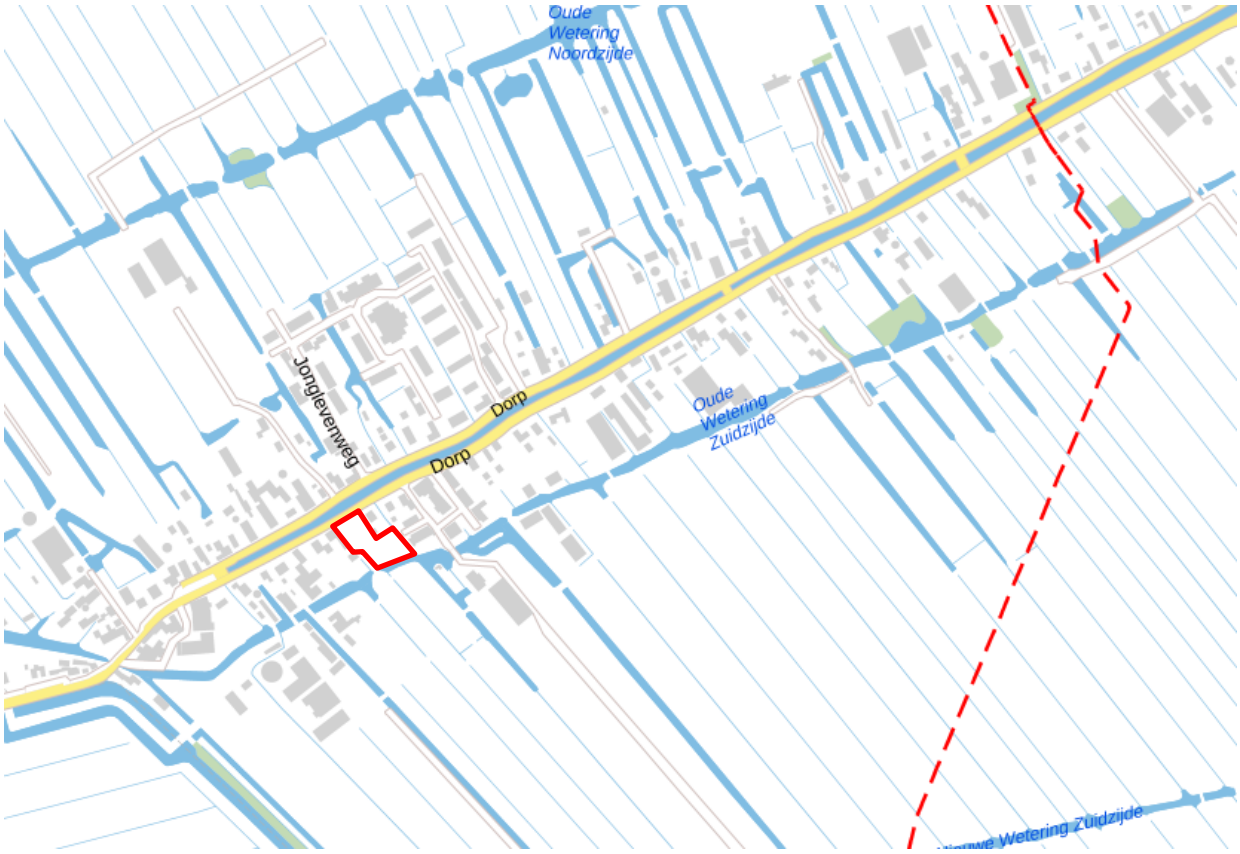
zijn betrokken. Het groepsrisico is te beschouwen als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een incident. Dit risico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare.

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 plaatsgebonden risico een oriënterende waarde.

8.7.2. Risicobronnen, kabels en leidingen en transportroutes

Uit raadpleging van de risicokaart is gebleken dat zich in de nabijheid van de planlocatie geen risicobronnen bevinden (zie onderstaande figuur).

Ten zuiden van het plangebied is wel een aardgasleiding gelegen, met een uitwendige diameter van 168 mm. De leiding is in het beheer van Gasunie Transport Services. De afstand tussen de planlocatie en de gasleiding bedraagt meer dan 500 meter en is derhalve niet van invloed op externe veiligheid. In de directe omgeving is verder geen sprake van andere relevante risicobronnen, zoals wegen, andere hogedruk gasleidingen of propaangastanks.



Figuur 10: Uitsnede risicokaart met gasleiding, projectgebied indicatief in het rood weergegeven. (Bron: Risicokaart.nl 2018)

Gelet op advies van de Veiligheidsregio vormt de grote afstand van het plangebied tot een brandkraan (180 meter) een punt van aandacht. Echter dit betreft een plan overstijgend aspect aangezien voor grote delen van Polsbroek geldt dat een kortere afstand tot een brandkraan gewenst is. Op dit vlak is in en rondom het plangebied in overvloedige mate oppervlaktewater aanwezig dat als tertiaire

bluswatervoorziening kan dienen. Vanwege de aanwezigheid van dit oppervlaktewater staat het aspect bluswatervoorziening niet in de weg aan de vaststelling van dit plan.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat.

9. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1. Economische uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6, sub i van het Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd dat inzicht gegeven moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkeling die concreet mogelijk wordt gemaakt met dit bouwplan moet (economisch) uitvoerbaar zijn en kunnen worden gerealiseerd. In het kader van de met de projectontwikkelaar gemaakte afspraken is voldoende verzekerd dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is.

9.1.1. Grondexploitatie

In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan worden besloten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is en er –kort gezegd- ook voor wat betreft fasering of andere bijzonder omstandigheden geen exploitatieplan nodig is.

Dit is in de gegeven situatie aan de orde, nu met de initiatiefnemer een zogenaamde anterieure overeenkomst is gesloten voor wat betreft vergoeding van de gemeentelijke exploitatiekosten.

9.1.2. 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 kader 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.

Een planschadeovereenkomst als bedoeld in artikel 6.4a, lid 1 van de Wro vormt onderdeel van de met de ontwikkelaar gesloten anterieure overeenkomst.

9.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.2.1. Inspraak en zienswijzen

In het traject om te komen tot de ontwikkeling van de woningen op het perceel van het Dorp 60 is aandacht besteed aan communicatie met bewoners en andere belanghebbenden in het gebied. Zo is

op 21 augustus 2019 een informatiebijeenkomst georganiseerd. De bijeenkomst is bezocht door 35-40 geïnteresseerden. Tijdens deze bijeenkomst is het bouwplan positief ontvangen.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft tezamen met alle bijlagen zes weken ter inzage gelegen. Bekendmaking heeft plaatsgevonden via de Staatscourant en de gemeentelijke website. Een ieder heeft dan binnen deze zes weken de tijd een zienswijze in te dienen.

Het ontwerp plan heeft van 6 november 2019 tot en met 17 december 2019 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

10. Conclusie

Het plan wordt economisch en maatschappelijk uitvoerbaar geacht. Gesteld kan worden dat het plan ruimtelijk goed inpasbaar is en op de beoordeelde aspecten voldoet aan de beleidsmatige en wettelijke kaders. Er zijn dan ook geen aspecten die zich verzetten tegen onderhavige bestemmingsplanherziening.

Bijlagen

Bijlage 1 – Archeologisch bureauonderzoek;
Bijlage 2 – Quickscan Ecologie;
Bijlage 3 – Akoestisch onderzoek;
Bijlage 4 – Rapportage verkennend bodem- en asbestonderzoek;
Bijlage 5 – Booronderzoek archeologie;
Bijlage 6 – Tekening waterbalans;
Bijlage 7 – Vleermuizenonderzoek;
Bijlage 8 – Nader bodemonderzoek.