

Gemeente Lopik

*Bestemmingsplan
"Dorp 66"*

Toelichting

<i>Versiedatum</i>	: 22 december 2014
<i>Projectnummer</i>	: R201331/1402i
<i>Planidentificatie</i>	: NL.IMRO.0331.06Dorp66-BP01
<i>Datum vaststelling</i>	: 3 februari 2015
<i>Opdrachtgever</i>	: Verstoep Bouwkundigen
<i>Opgesteld</i>	: dhr. J.S.H. Coomans MSc
<i>Gecontroleerd</i>	: dhr. mr. J. Wildschut

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	4
2. Gebiedsbeschrijving	5
2.1. Algemeen	5
2.2. Directe omgeving	5
3. Ruimtelijke effecten	6
3.1. Bestaande situatie	6
3.2. Planologische ontwikkeling: gebruik	6
3.3 Planologische ontwikkeling: landschappelijke inpassing	7
3.4. Planologische ontwikkeling: situering	9
3.5. Planologische ontwikkeling: beeldkwaliteit	9
3.6. Planologische ontwikkeling: leefbaarheid kleine kernen	11
4. Ruimtelijk beleidskader	11
4.1. Algemeen	11
4.2. Rijksbeleid: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte & AMvB Ruimte	11
4.3. Provinciaal beleid: Utrecht	12
4.3.1. Structuurvisie 2013 - 2028	12
4.3.2. Provinciale ruimtelijke verordening: Provincie Utrecht 2013	14
4.3.3. Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen	15
4.4. Waterschap De Stichtse Rijnlanden	15
4.4.1. "Water voorop!" Waterbeheerplan 2010-2015	15
4.4.2. Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, 2002)	16
4.4.3. Ruimtelijke ontwikkelingen	16
4.5. Gemeentelijk beleid	17
4.5.1. Nota LopikMEERwaard	17
4.5.2. Toekomstvisie Lopik	17
4.5.3. Bestemmingsplan	18
4.6. Conclusie	18
5. Archeologie en cultuurhistorische aspecten	18
5.1. Archeologie	19
5.2. Cultuurhistorie	20
5.3. Conclusie	20
6. Verkeerskundige aspecten	20
6.1. Verkeer	20
6.2. Parkeren	22
6.3. Conclusie	23
7. Natuur	24
7.1. Ecologie	24
7.2. Landschappelijke inpassing	25
8. Water	26
8.1 Peilgebieden en oppervlaktewater	26
8.2 Watercompensatie	26
8.3 Hemelwaterafvoer	26
8.4 Conclusie	27
9. Milieu	27

9.1. Bodem.....	27
9.2. Geluid.....	27
9.2.1. Wegverkeerslawaaï.....	27
9.2.2. Lawaai bedrijfsmatige activiteiten.....	27
9.2.3. Conclusie	28
9.3. Geurhinder	28
9.4. Luchtkwaliteit	29
9.5. Veiligheid en risico's	29
9.5.1. Algemeen.....	29
9.5.2. Risicobronnen.....	30
9.5.3. Risico van gevaarlijk transport over water	30
9.5.4. Conclusie externe veiligheid.....	30
9.6. Algehele conclusie milieu.....	30
10. Economische uitvoerbaarheid	30
10.1. Algemeen	30
10.2. Planschade.....	31
11. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
11.1. Zienswijzen	31
11.2. Overleg met instanties.....	31
12. Conclusie	31
Bijlagen.....	32

1. Inleiding

Al geruime tijd wordt geprobeerd om het voorzieningenniveau in de kern van Polsbroek te verhogen. Onderhavig initiatief vormt de weerslag van dit streven. Het initiatief behelst de uitplaatsing van een agrarisch bedrijf uit de kern. Hiervoor in de plaats zal een complex met een ontmoetingsruimte, kinderopvang en winkelruimte worden gerealiseerd. Daarnaast zullen ook woningen worden gerealiseerd, waaronder appartementen. De appartementen zijn primair bedoeld voor senioren. De appartementen bieden bijvoorbeeld gepensioneerde agrariërs de mogelijkheid om oud te worden in de streek waar zij zijn geboren en getogen.

Het bestemmingsplan omvat verder de aanpassing van de Vrijheer de Graeffweg, waaronder de uitbreiding van de tuinen van de woningen Vrijheer de Graeffweg 1 – 21 (oneven). Tot slot heeft het bestemmingsplan betrekking op het herinrichten van de in het plangebied aanwezige watergang en het realiseren van het benodigde compenserende oppervlaktewater.

Zoals aangegeven is aan de Dorp 66 sprake van een agrarisch bouwperceel met een dubbel bewoonde boerderij. De bebouwing is in de huidige situatie geconcentreerd op het voorste deel van het perceel. Dit deel van het perceel is gelegen binnen de zogenaamde rode contour. In de onderstaande figuur is het plangebied indicatief omlijnd.



Figuur: luchtfoto plangebied (Bron: Google Earth)

Het agrarische bedrijf zal uit de dorpskern worden geplaatst om zo ruimte te creëren voor de nieuwe functies. Op deze wijze wordt de leefbaarheid in de kern vergroot en tegelijkertijd kan aan het agrarische bedrijf op de nieuwe locatie op grotere afstand van milieugevoelige functies een beter toekomstperspectief worden geboden.

De uitplaatsing van het agrarische bedrijf vindt plaats op gronden welke tot het agrarische bedrijf (Maatschap De Wit) behoren en die thans een reguliere agrarische bestemming kennen. Aan de vrijkomende gronden in de dorpskern wordt in dit bestemmingsplan onder andere een woonbestemming toegekend.

De wetering in het plangebied zal worden aangewend om de benodigde watercompensatie te realiseren. De wetering zal mede door de uitplaatsing van het agrarische bedrijf meer dan voorheen de grens gaan vormen tussen de dorpskern en buitengebied.

2. Gebiedsbeschrijving

2.1. Algemeen

De gemeente Lopik ligt in het Groene Hart van Nederland en is met een oppervlakte van 7.940 ha. de grootste gemeente in de provincie Utrecht. Over een lengte van ongeveer 18 kilometer wordt de gemeente Lopik aan de zuidkant begrensd door de rivier de Lek en de uiterwaarden, 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.



Figuur: Gemeentegrenzen Lopik (Bron: provincie Utrecht)

Het plangebied is gelegen in de kern Polsbroek ten noordwesten van de kern Lopik en op de grens van de provincies Utrecht en Zuid-Holland. Polsbroek en omgeving hebben een overwegend agrarisch karakter.

2.2. Directe omgeving

Onderhavige toelichting heeft betrekking op herontwikkeling van het perceel aan Dorp 66 te Polsbroek. In de nabijheid bevinden zich voornamelijk woningen en (agrarische) bedrijven. Ten noorden, oosten en westen van het perceel bevinden zich woningen. Ten zuiden van het perceel ligt voornamelijk open agrarisch weidegebied.

De gronden waarop het onderhavige plan van toepassing is zijn kadastraal bekend als Lopik, sectie D, nummers 898, 899, 563 en een gedeelte van 609. In de volgende afbeelding is het plangebied indicatief omlind.



Figuur: overzicht kadastrale kaart (Bron: Kadaster)

3. Ruimtelijke effecten

3.1. Bestaande situatie

In de huidige situatie is op het perceel aan de Dorp 66 een agrarisch bedrijf gevestigd. Het bedrijf beschikt over een dubbel bewoonde boerderij (nr. 66 en nr. 66a). De dubbel bewoonde boerderij is gerealiseerd als duidelijk aanwezig hoofdvolume met een inhoud van 1.600 m³. Het agrarische bedrijf is een familiebedrijf, de bewoners van de boerderij zijn actief in het bedrijf. Daarnaast zijn de nodige stallen aanwezig. In het verleden werd de stalruimte gebruikt voor de huisvesting van vleesvarkens en melkkoeien. In de huidige situatie is sprake van het houden van zoogkoeien en het opfokken van vee voor derden. Er blijkt in Polsbroek en omgeving veel vraag naar het opfokken van vee. Om goed te kunnen blijven inspelen op deze niche-markt heeft het bedrijf recent vergunning gevraagd en verkregen voor de bouw van een nieuwe stal. De nieuwe stalruimte is gericht op duurzaamheid, comfort en efficiëntie. Uit de aard der zaak is verder sprake van de nodige terreinverharding, kuilvoer- en mestopslag. Tot slot is een hooiberg aanwezig.

Door de aanwezigheid van bebouwing in verschillende lengterichtingen, het gebruik van de gronden ten oosten van de boerderijwoningen als tuin en de overige bebouwings- en verkeerselementen ontstaat een rommelig beeld vanaf de Dorp. In de huidige situatie laat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse dan ook te wensen over.



Figuur: Bestaande situatie rond plangebied (Bron: Verstoep Bouwkundigen)

3.2. Planologische ontwikkeling: gebruik

Met onderhavige herontwikkeling is beoogd het noordelijk gelegen perceeldeel aan te wenden voor realisatie van woningen in diverse prijsklassen, waaronder ook appartementen. Daarnaast is zoals aangegeven voorzien in een kinderdagverblijf, detailhandel in de vorm van een dorpswinkel en een

ontmoetingsruimte. Bij het ontwerp van de nieuwbouw zal veel aandacht worden gegeven aan een kwalitatief hoogwaardige inpassing in het bestaande dorpsbeeld.

Om de maatschappelijk gewenste ontwikkeling op het noordelijke terreindeel mogelijk te maken zal het huidige agrarische bedrijf integraal uit de dorpskom worden geplaatst. De bedrijfsverplaatsing biedt het bedrijf meer milieuruimte, waardoor de beoogde verdere investeringen in het bedrijf financieel verantwoord worden. Ook de dubbel bewoonde boerderij zal worden verplaatst. Verplaatsing van de dubbel bewoonde boerderij dient niet alleen plaats te vinden vanuit een oogpunt van bestaande rechten. Het zal de bewoners eveneens in staat stellen hun werkzaamheden in het bedrijf ongewijzigd voort te zetten. Vanuit bedrijfslogistiek oogpunt is het ook noodzakelijk dat de dubbel bewoonde boerderij op korte afstand van de overige agrarische bebouwing wordt gerealiseerd (bijvoorbeeld in geval van isolatie van het bedrijf in geval van dierziekten alsook het beperken milieuoverlast voor de omgeving).

In de huidige situatie beschikt het bedrijf over een bouwperceel van circa 9.800 m². Als uitvloeisel van de uitplaatsing en een efficiëntere indeling zal het bouwperceel in de nieuwe situatie een bouwperceel krijgen van circa 9.000 m².

De bedrijfsvoering zal net als in de huidige situatie zijn gericht op het opfokken van vee voor derden en het houden van zoogkoeien. Voor de nieuwe bedrijfssituatie is reeds een vergunning in de zin van de Natuurbeschermingswet verleend.

In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen ten aanzien van toelaatbare nevenfuncties bij agrarische bedrijven. Het gaat hierbij om een actualisatie aan de hand van huidige inzichten en ervaringen van de standaard regeling welke is opgenomen in het huidige bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' na de 2^e herziening d.d. 28-6-2010. In lijn hiermee is tevens voorzien in een geactualiseerde wijzigingsbevoegdheid om in de context van de agrarische bedrijfsvoering ook invulling te kunnen geven aan de verbrede landbouw, bijvoorbeeld in de vorm van zorg als ondergeschikte nevenactiviteit.

De agrarische bebouwing bestaat uit de reeds vergunde nieuwe veestal, een overkapping voor materieel en een hoofdgebouw direct grenzend aan de stalruimte. Het achterste deel van het bouwvlak is bedoeld voor de realisatie van voeder- en mestilo's. Hier zullen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden toegelaten.

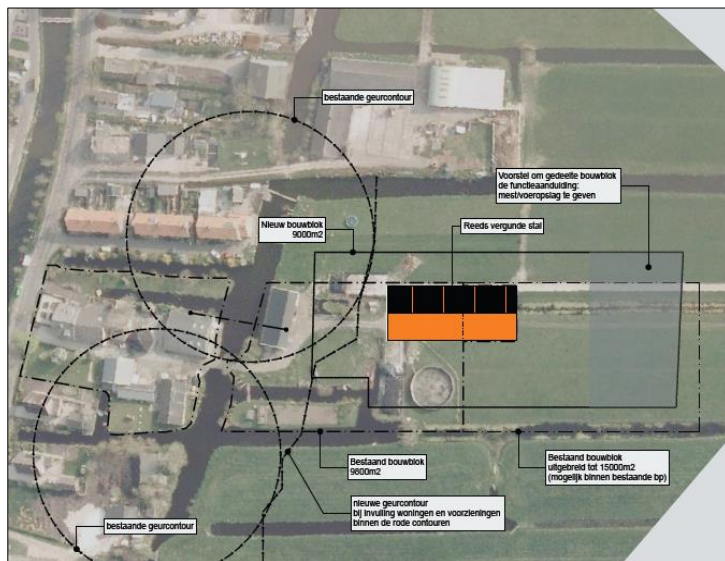
Het gaat hier om een zeer specifieke en in de gemeente Lopik unieke herontwikkelingsopgave binnen een kleine kern waarbij de kans ontstaat een bestaand agrarisch bedrijf, inclusief dubbele bewoonde karakteristieke boerderij, vanuit de rode contour te verplaatsen naar het aansluitende perceel buiten de rode contour, waar deels al een agrarisch bouwvlak is gelegen. In de gemeente Lopik zijn geen vergelijkbare ontwikkelingsmogelijkheden aan te wijzen die verplaatsing van agrarische bouwpercelen, inclusief bedrijfswoningen, mogelijk maken. Het plan draagt bij aan een groot maatschappelijk belang voor de leefbaarheid van kleine kernen en biedt tevens een bestaand agrarisch bedrijf, dat grotendeels "op slot" zit door zijn ligging, nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden.

3.3 Planologische ontwikkeling: landschappelijke inpassing

Het bestaande bouwvlak heeft zoals al benoemd een oppervlakte van 9.800 m². Het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied" voorziet in een mogelijke uitbreiding tot 1,5 ha. Conform de bouwregels van het geldende bestemming is al een vergunning verleend voor de bouw van de nieuwe stal op het zuidelijke perceel van het plangebied.

Het nieuwe agrarisch bouwperceel in het onderhavige plan heeft een oppervlakte van circa 9.000 m². Daarmee neemt de oppervlakte van het bouwperceel als gevolg van het voorliggende plan af. Het nieuwe bouwperceel reikt niet verder in de polder dan via een uitbreiding van het bestaande bouwperceel tot 1,5 ha, conform het geldende bestemmingsplan en geldend provinciaal beleid, mogelijk zou zijn. Dat betekent dat het bouwperceel met onderhavig plan niet verder het

achterliggende veenweidelandschap in komt dan op grond van het geldende bestemmingsplan al mogelijk is. Zie onderstaande figuur.



Figuur: vergelijking uitbreiding bestaand bouwperceel en in het voorliggende plan opgenomen bouwperceel

In het onderhavige plan is tevens opgenomen dat ter plaatse van het achterste deel van het agrarisch bouwperceel, de laatste 30 meter, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgericht mogen worden zodat hier alleen mest- en voeropslag mogelijk is. Hoge bedrijfsbebouwing en verdere versterking wordt op dit deel van het bouwperceel beperkt.

De afstand tussen de nieuwe veestal en de omliggende woonpercelen is bepalend voor de diepte waarmee het bouwperceel het landschap in steekt. De nieuw te realiseren woningen en de bestaande woningen aan de Vrijheer de Graeffweg zijn gelegen binnen de bebouwde kom. Gelet op het Activiteitenbesluit en de beleidsuitgangspunten van de gemeentelijke Geurgebiedsvisie en Geurverordening dient er, in vergelijking tot geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom, een grotere afstand aangehouden te worden ten opzichte van geurgevoelige objecten welke zijn gelegen binnen de bebouwde kom (zie paragraaf 9.3). Voor een toekomstbestendige bedrijfsvoering en het kunnen garanderen van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de percelen binnen de bebouwde kom is, in vergelijking met veel andere agrarische bedrijven buiten de rode contour, een grotere afstand tussen omliggende woningen en de veestal in acht genomen. Hierdoor steekt de stal verder het achterliggende landschap in. Deze al bestaande agrarische bedrijven welke aan de overzijde van de weterring ver in het achterliggende landschap steken zijn rood omlijnd.



Figuur: omliggende agrarisch bedrijven in het landschap

Ten behoeve van een doelmatige bedrijfsvoering is het verklaarbaar dat de voeropslag plaats vindt achter de veestal, in aansluiting met de achterliggende weidegronden. Alleen een zijwaartse situering van bedrijfsbebouwing of voeropslag kan de diepte van het bouwperceel verder beperken.

Uitgangspunt van het gemeentelijk beleid is dat bouwpercelen in beginsel aan de achterzijde worden uitgebreid. Zeker in gebieden welke volgens het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied" zijn gelegen in zone 1, "agrarisch gebied met landschappelijke openheid". Doorzichten naar het achterliggende landschap spelen een belangrijke rol bij de beleving van het landelijk gebied in deze gemeente. Daarom verkiest de gemeente een achterwaartse situering boven een zijdelingse uitbreiding van nieuwe bedrijfsbebouwing en voeropslag. Bij een langgerekt perceel kan het slotenpatroon en het bestaande ritme van de oorspronkelijke lange en smalle kavels gerespecteerd worden. Daarbij dient tevens in overweging genomen te worden dat in de directe omgeving van het plangebied, in de nabijheid van de kern Polsbroek, meerdere (agrarische) bouwpercelen gelegen zijn die diep het veenweidelandschap insteken. Zo kent het oorspronkelijke bebouwingslint ter hoogte van de kern Polsbroek toch al een redelijke verdichting, ook in achterwaartse richting. Voor een verdere toelichting op de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar paragraaf 7.2.

3.4. Planologische ontwikkeling: situering

Middels onderhavig plan zullen zowel het perceel bij dorp 66 alsmede de gronden grenzend aan de Vrijheer de Graeffweg opnieuw en als een eenheid opnieuw worden ingericht.

Het profiel van de Vrijheer de Graeffweg zal iets worden opgeschoven teneinde de tuinen van de hier aanwezige woningen te vergroten. Verder zal de aan de Vrijheer de Graeffweg aanwezige parkeerruimte worden uitgebreid en heringericht. In overleg met de bewoners zullen verkeersremmende maatregelen worden genomen op deze weg.

Welstand heeft deze benadering als positief beoordeeld ¹. In onderstaande figuur zijn een aantal foto's weergegeven ter impressie van de huidige situatie.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Dorp. Aan de westzijde van het plangebied wordt het perceel begrensd een woonperceel en agrarische gronden. Ten zuiden van het perceel is eveneens enkel agrarische grond gelegen. Aan de oostzijde van het perceel bevinden zich de woningen Vrijheer de Graeffweg 1 - 21 (oneven) welke zijn uitgevoerd als rijwoningen. Tussen het onderhavige plangebied en de rijwoningen is de Vrijheer de Graeffweg (openbare weg) en een waterpartij gelegen. Overigens is het gehele plangebied omsloten door water. Het noordelijke en zuidelijke perceeldeel wordt opgesplitst door een waterpartij. In het kader van het onderhavige plan zullen een aantal waterpartijen worden heringericht (verlegd of worden aangepast) en zal watercompensatie plaatsvinden.

Ontsluiting van beide terreindelen vindt plaats via de reeds bestaande uitrit aan de Dorp 66 of door middel van een aansluiting op de Vrijheer de Graeffweg.

Direct ten noorden van het plangebied ligt een aantal rijwoningen (Vrijheer de Graeffweg) terwijl ten zuiden sprake is van voornamelijk open agrarisch land.

3.5. Planologische ontwikkeling: beeldkwaliteit

Zoals beschreven in de voorgaande paragrafen ziet het plan toe op een herontwikkeling van het volledige perceel. Daarbij zal voor het noordelijke deel aansluiting worden gezocht bij de bestaande bebouwingsstructuur van de kern.

Beide appartementencomplexen met de tussengelegen ontmoetingsruimte en de op de begane grond gesitueerde kinderdagverblijf en winkelruimte worden vormgegeven als een traditioneel agrarisch complex. Het aan de Dorp gelegen appartementencomplex wordt opgezet als boerderij met rieten kap

¹ Welstand en Monumenten Midden Nederland. *Welstandsadvies LOP 13-00041 / 2*, d.d. 19 februari 2014

met daarachter een haaks gesitueerde stal. Door bebouwingsvorm, materiaalkeuze en schakering wordt gestreefd naar bebouwing met een streekeigen karakter welke past het binnen het bestaande bebouwingslint.

De woningen op het achtererf worden uitgevoerd als hooiberg en als bijgebouw. Wederom is door middel van schakering en materiaalgebruik aansluiting gezocht bij de opzet als boerderij erf. In de volgende afbeeldingen is een ontwerpimpressie van de bebouwing bijgevoegd.

De vrijstaande woning met bijgebouw aan de Dorp (in de noordoostelijke hoek van het plangebied) zal als zodanig worden vormgegeven. Daarbij is qua materiaal aansluiting gezocht bij het streekeigen karakter maar is de woning als gescheiden bouwmassa weggezet om een onderscheid te maken tussen het agrarisch complex en deze woning. De woning past daardoor goed bij de overige vrijstaande woningen in het bebouwingslint aan de Dorp.



Figuur: planimpressie noordelijke terreindeel als agrarisch complex (Bron: Verstoep Bouwkundigen)

Op het zuidelijke perceeldeel zal een bedrijfswoning (met daarin twee wooneenheden) met agrarische bebouwing worden gerealiseerd. Onderstaand een planimpressie van de te realiseren bebouwing. De gemeentelijke adviescommissie inzake welstand heeft overigens positief geadviseerd over het ontwerp van het bouwplan.



Figuur: planimpressie zuidelijk terreindeel (Bron: Verstoep Bouwkundigen)

Binnen het agrarisch bouwperceel is een bouwvlak opgenomen voor de herbouw van de oorspronkelijke boerderij van het perceel Dorp 66. In het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied" is de oorspronkelijke boerderij aangeduid als karakteristiek. In de bouwregels van dit bestemmingsplan "Landelijk gebied" is opgenomen dat bij sloop van dergelijke bebouwing, vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit, aanvullende voorwaarden gesteld moeten worden met betrekking de uitstraling van de nieuw te realiseren hoofdmassa. In aansluiting op de huidige situatie, de karakteristiek van het noordelijke plangebied en de uitgangspunten van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Lopik is bij de bouw van de boerderij gekozen voor één duidelijke hoofdmassa.

Bij de transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Een erf dient een langgerekt ensemble te zijn, waarbij het hoofdgebouw voor op het erf staat en de bijgebouwen erachter. Het hoofdgebouw dient tevens direct aan de ontsluitingsweg gelegen te zijn. Net als de bedrijfsbebouwing is de boerderij in de lengterichting van het perceel gesitueerd. Deze basisprincipes voor erven in het landelijk gebied zijn opgenomen in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Lopik en zijn overgenomen uit de Provinciale Kwaliteitsgids – Gebiedskatern Groene Hart. De inrichting van het onderhavige agrarisch perceel voldoet aan deze basisprincipes.

Het onderhavige plan voorziet nadrukkelijk niet in de bouw van twee vrijstaande bedrijfswoningen. Net als in de huidige situatie gaat het om één hoofdmassa met de duidelijke uitstraling van een boerderij, welke dubbel wordt bewoond. De boerderij is gesitueerd op een deel van bouwperceel waar geen agrarische bedrijfsbebouwing gerealiseerd kan worden vanwege de te hanteren afstanden tot de woningen in de omliggende omgeving (zie paragraaf 3.3). De ligging van de boerderij heeft dus geen effect op situering van de nieuwe veestal en daarmee de diepte van het toekomstig agrarisch bouwperceel.

3.6. Planologische ontwikkeling: leefbaarheid kleine kernen

In veel dorpen en kleine kernen zijn de leefbaarheid en sociale samenhang in het geding. Met onderhavig plan wordt gestreefd naar een verbetering van de leefbaarheid in de kern Polsbroek. Een streven dat vanuit maatschappelijk oogpunt breed gedragen wordt binnen de gemeente. In de huidige situatie bestaat de kern voornamelijk uit woonbebouwing en bedrijvigheid. Voor maatschappelijke voorzieningen zijn de bewoners in hoofdzaak aangewezen op voorzieningen buiten de kern.

Door verplaatsing van het bestaande agrarisch bedrijf over de wetering komt centraal in de kern een terrein beschikbaar voor de bouw van diverse categorieën woningen, een ontmoetingsruimte, winkelruimte en een kinderopvang. Stuk voor stuk voorzieningen die als zelfstandige projecten moeilijk realiseerbaar blijken. Daarnaast is voorzien in realisatie van verschillende woningtypen. De bouw van woningen in verschillende categorieën draagt bij aan het op peil houden van de woningdifferentiatie binnen de kern. Hierdoor wordt het voor bijvoorbeeld senioren mogelijk in de kern of in de buurt te blijven wonen en is ruimte voor doorstroom over de hele breedte. Met de bouw van de woningen is het tevens mogelijk de maatschappelijke voorzieningen te realiseren. De ontmoetingsruimte kan aangewend worden voor bijvoorbeeld bijeenkomsten en vergaderingen van verenigingen. Ook de winkelruimte en het kinderdagverblijf dragen bij aan het op peil houden/brengen van het voorzieningenniveau binnen de kern.

Zonder aanwas van dergelijke voorzieningen dreigt een kern als Polsbroek in een onaantrekkelijke vestigingsplaats te veranderen waardoor jongeren en potentieel nieuwe bewoners zich elders vestigen. Het is dan ook zeer wenselijk de voorziene ontwikkeling te realiseren en daarmee een maatschappelijke impuls te geven aan de kern Polsbroek. Het plan voorziet in een specifieke behoefte voor wat betreft woningdifferentiatie. Met onderhavig plan wordt beoogd deze impuls te realiseren en een leefbare kleine kern te behouden voor de toekomst.

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 alinea 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 is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. 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.

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. Rijkswaarden;
- 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. Ecologische hoofdstructuur;
- k. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- l. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- m. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Van de in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geregelde onderwerpen is voor het voorliggende plan niet van toepassing. Voor de goede orde wordt hierbij vermeld dat de locatie niet is gelegen in of nabij Ecologische hoofdstructuur, noch maakt de locatie deel uit van een rijks erfgoed.

4.3. Provinciaal beleid: Utrecht

4.3.1. Structuurvisie 2013 - 2028

Op 4 februari 2013 is de structuurvisie van de provincie Utrecht vastgesteld. Deze 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.

De planlocatie is in de structuurvisie aangeduid als gebied met aandacht voor duurzaam bodemgebruik en veengebied gevoelig voor bodemdaling. Een ontwikkeling als onderhavige is enkel gewenst wanneer rekening wordt gehouden met de eigenschappen en karakteristieken van het gebied.



Figuur: ligging plangebied t.o.v. de landbouwkernzone en de rode contour (Bron: Provincie Utrecht)

Landbouwkerngebied

Het zuidelijke gedeelte van het plangebied, daar waar de nieuwe agrarische bebouwing gerealiseerd wordt, is gelegen buiten de rode contour van de gemeente Lopik en is aangeduid als landbouwkerngebied.

De ligging van de landbouwkerngebieden is gebaseerd op de productieomstandigheden, grondsoort, waterhuishouding, ligging of beheerfunctie. In deze gebieden wordt ingezet op landbouwstructuurversterking rekening houdend met natuur, landschap en het bodem- en watersysteem. De landbouwkerngebieden zijn de gebieden waar de provincie Utrecht vanuit ruimtelijk oogpunt belangrijk vindt dat landbouw de hoofdgebruiker en –beheerder van het gebied blijft. In deze gebieden heeft landbouw dan ook het primaat en worden de gronden zo veel mogelijk gevrijwaard van andere hoofdfuncties.

Conform de structuurvisie biedt de provincie groeiruimte voor agrariërs door ruimtelijk beleid wat de mogelijkheden van groei en de bijbehorende randvoorwaarden aangeeft. Zo is in landbouwgebieden de landbouw de hoofdgebruiker, maar vindt ook menging met andere functies plaats. Daarnaast biedt het agrariërs ruimte voor verbreding en innovatie. Het gaat dan om activiteiten die in belang zijn van de landbouw zelf en van haar functie voor het omringende gebied. Het is daarbij belangrijk dat de nevenactiviteit ondergeschikt blijft aan de agrarische hoofdfunctie. Verder wordt landbouw de ruimte gegeven te groeien tot een bouwperceel van 1,5 hectare.

In de onderhavige situatie zal sprake zijn van de uitplaatsing van een agrarisch bedrijf uit de dorpskern. De verplaatsing vindt zoveel mogelijk plaats binnen het bestaande bouwperceel. Het bouwperceel zal iets worden verkleind en het maximum van 1,5 hectare hoe dan ook niet overschrijden.

Rode contour

Het noordelijke deel van het plangebied is gelegen binnen de rode contour. Bij het concretiseren van het ruimtelijk beleid binnen de hoofdlijnen van de Provinciale structuurvisie worden twee prioritaire keuzes gemaakt te weten het inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling en het versterken van de kwaliteit van het landelijk gebied. Vanuit deze hoofdlijnen zijn drie pijlers voor de ruimtelijke ontwikkeling opgesteld te weten een duurzame leefomgeving, vitale dorpen en steden en landelijk gebied met kwaliteit.

Vitale dorpen en steden

De tweede doelstelling, vitale dorpen en steden, is van belang voor het plangebied. Voor een aantrekkelijke provincie zijn vitale steden en dorpen belangrijk. De combinatie van historische

bebouwing, de aanwezigheid van onder andere culturele voorzieningen, winkels, horeca en uitgaansmogelijkheden, diverse woningtypen, verschillende vormen van werkgelegenheid, sport- en ontspanningsmogelijkheden en groen in de nabijheid draagt bij aan deze vitaliteit. Het provinciale beleid is er op gericht dat er eerst wordt gekeken naar de mogelijkheden van herstructurering, dan de mogelijkheden in de nabijheid van halten en knopen van het OV-netwerk, vervolgens de overige mogelijkheden in het stedelijk gebied (binnen de rode contouren) en ten slotte de mogelijkheid van uitbreiding. Kwaliteit speelt hierbij een grote rol. De stedelijke kwaliteit kan door herstructurering versterkt worden. De leefbaarheid in kleine kernen zoals Polsbroek verdient extra aandacht, omdat ook daar ontmoetingsplekken etc. van belang zijn. Dit vergt maatwerk per kern.

In het ruimtelijk beleid maakt de Provincie de hoofdkeuze om in te zetten op de binnenstedelijke ontwikkeling. Het streven is dat ten minste twee derde (80 %) van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd wordt. Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Daarom vindt de Provincie het belangrijk dat er aandacht is voor deze kwaliteit. De Provincie wil stimuleren dat overheden en marktpartijen zich gezamenlijk inspannen om de binnenstedelijke opgave te realiseren. Inzetten op deze ontwikkelingsrichting is nodig vanwege:

- het belang van vitale steden, dorpen en kernen ten behoeve van het functioneren van de economie;
- de bijdrage aan een beter draagvlak voor openbaar vervoer en daarmee aan de bereikbaarheid;
- de bijdrage aan een beter draagvlak voor tal van voorzieningen (waaronder het culturele en maatschappelijke aanbod) die het wonen in de regio aantrekkelijk maken;
- het voorkomen van extra onnodige ruimteclaims op het landelijk gebied;
- en de vraag naar binnenstedelijk wonen.

De voorziene herontwikkeling sluit aan bij de behoefte van de Provincie een ruimtelijke kwaliteitsslag te maken met aandacht voor wonen binnen de rode contour, draagvlak voor culturele en maatschappelijke voorzieningen en meer in zijn algemeen een vitale kern.

Conclusie

De voorziene herontwikkeling sluit aan bij de beleidsdoelen met betrekking tot een duurzame en vitale woonomgeving en landbouwsector in deze zone. Verplaatsing van het agrarisch bedrijf naar het zuidelijke terreindeel draagt bij aan zowel de ontwikkelingsmogelijkheden op het noordelijke terreindeel (binnen de rode contour) als die op het zuidelijke terreindeel (buiten de rode contour). Immers uitplaatsing van het agrarische bedrijf uit de kom zorgt voor extra mogelijkheden in de kom, terwijl anderzijds een agrarisch bedrijf dat in de dorpskom gevestigd is onvoldoende toekomstperspectieven heeft. In het kader van het belang van leefbare kernen sluit deze ontwikkeling, in samenhang beschouwd, aan op de provinciale beleidsdoelstellingen voor dit gebied.

4.3.2. Provinciale ruimtelijke verordening: Provincie Utrecht 2013

Het college van provinciale staten van Utrecht heeft eveneens op 4 februari 2013 de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld. Deze 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 een aantal provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau.

In de vorige paragraaf zijn de belangrijkste beleidsuitgangspunten van de provincie opgenomen. In relatie tot die beleidsuitgangspunten het volgende. In onderhavig plan is sprake van een bedrijfsverplaatsing van een agrarisch bedrijf. De verplaatsing betreft enkel de uitplaatsing uit de dorpskom en vindt deels plaats binnen het reeds bestaande agrarische bouwperceel, de verdere versterking van het onbebouwde buitengebied blijft hierdoor zo beperkt mogelijk. Ten opzichte van de huidige omvang zal het bouwperceel na verplaatsing iets compacter worden. Hoe dan ook zal het bouwperceel de maximale omvang van 1,5 hectare niet bereiken.

Ten aanzien van verstedelijking van het landelijk gebied is in de provinciale verordening (artikel 4.2) bepaald dat dit niet is toegestaan tenzij sprake is van het uitplaatsen van functies uit het stedelijk gebied naar de kernrandzone (artikel 4.8) in aansluiting op het stedelijk gebied waardoor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatsen wordt verhoogd.

Daar is in de onderhavige situatie sprake van. Immers er zal sprake zijn van uitplaatsing van de agrarische functie naar de kernrandzone over de achterwetering. Dit omdat het huidige bouwperceel deels in de bebouwde kom is gelegen op korte afstand van gevoelige bestemmingen. Een en ander biedt het bedrijf geen toekomstperspectief terwijl daarnaast de leefbaarheid van de kern in het geding is. Uitplaatsing draagt bij aan ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en daarnaast biedt dit het bedrijf een verantwoorde bedrijfseconomische grondslag om te investeren in een toekomstbestendige voortzetting van het bedrijf.

In artikel 4.4 van de provinciale verordening wordt overigens nog gewezen op de mogelijkheid tot het opnemen van regels in een bestemmingsplan die verstedelijking in bebouwingslinten toestaan. Mits deze verstedelijking resulteert in een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit en belangen van bestaande omringende functies niet onevenredig worden aangetast. Bij bebouwingsconcentraties kan zowel gedacht worden aan buurtschappen van minder dan vijf hectare, als aan dichter bebouwde delen van bebouwingslinten en ontginningsassen. Plaatselijk is verdichting mogelijk, zowel door extra bebouwing als door extra functies, als dit bijdraagt aan ruimtelijke kwaliteit.

Het bouwplan zal kortom resulteren in verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Het plan is niet strijdig met de provinciale verordening ruimte. Het onderhavige plan is evenmin strijdig met het ontwerp van de partiële herziening Provinciale Ruimtelijke Verordening: Provincie Utrecht 2013.

4.3.3. *Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen*

De provincie Utrecht heeft een kwaliteitsgids² vastgesteld waarin de kwaliteiten van verschillende Utrechtse landschappen zijn vastgelegd in afzonderlijke katernen. Voor de onderhavige locatie is het katern Groene Hart relevant³. In dit katern is de historische ontwikkeling van het landschap beschreven, alsook de kernkwaliteiten van het gebied: de openheid van het veenweidelandschap in combinatie met de bebouwingslinten langs de dijken en kaden.

Voor dit gebied staat het versterken van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap centraal. Daarbij worden de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut om de contrasten tussen de verschillende typen landschap te behouden en versterken. De focus ligt op het behouden, benutten en versterken van de contrasten tussen: openheid en intimiteit, rust en reuring en oude en nieuwe overgangen.

Voor het landelijk gebied in de gemeente Lopik wordt ingezet op de versterking van de gebiedsidentiteit. Onderhavig plan draagt daar zoveel als mogelijk aan bij. De bestaande landschappelijke structuur wordt door de karakteristieken van de bouw versterkt en de dynamiek en vitaliteit van de kern wordt vergroot. Bovendien wordt met de invulling van het plan ingezet op een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij is voornamelijk aandacht besteed aan de schakering van bebouwing in een streekeigen vorm en het zoveel mogelijk behouden van de bestaande verkavelingsstructuur.

4.4. *Waterschap De Stichtse Rijnlanden*

4.4.1. *"Water voorop!" Waterbeheerplan 2010-2015*

Het waterbeheerplan beschrijft in hoofdlijnen de belangrijkste doelen en maatregelen die het waterschap de komende zes jaar wil bereiken en uitvoeren. In het plan staat hoe Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden zorgt voor een duurzaam, schoon en veilig watersysteem. In het waterbeheerplan zijn onder andere de maatregelen voor de Kaderrichtlijn Water vastgelegd. Voor de

² Provincie Utrecht. *Utrechtse Landschappen; mooi, verrassend, veelzijdig*, d.d. 2012

³ Provincie Utrecht. *Gebiedskatern Groene Hart*, d.d. 12-07-2011

maatregelen geldt een resultaatsverplichting voor eind 2015. De doelen die aan deze maatregelen ten grondslag liggen zijn vastgelegd in het Waterplan van de Provincie Utrecht.

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. Het waterschap werkt in 2014 en 2015 aan een nieuw waterbeheerplan voor de periode 2016-2021.

4.4.2. 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:

- a. het gewenste veiligheidsniveau tegen overstroming en wateroverlast is gegarandeerd;
- b. er is sprake van een goede waterkwaliteit;
- c. de eco-hydrologische variatie binnen het plangebied is hersteld;
- d. de bodemdaling is verminderd of zo mogelijk stopgezet;
- e. er zijn goede gebruiksmogelijkheden van het plangebied voor verschillende maatschappelijke functies; er is voldoende water van voldoende kwaliteit beschikbaar om dit mogelijk te maken;
- f. 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 ons 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 – 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 ons werkgebied.

4.4.3. 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 een 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 m² in stedelijk gebied en 1.000 m² in landelijk gebied is een Watervergunning nodig.

Met onderhavig plan wordt invulling gegeven aan de beleidsdoelstellingen met betrekking tot het aspect water. In de waterparagraaf, verderop in deze bestemmingsplantoelichting, worden de diverse aspecten nader beschreven.

4.5. Gemeentelijk beleid

4.5.1. 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, recreëren, 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) of het mogelijk maken van verbrede landbouw.

Met het onderhavige plan wordt door middel van woningbouw binnen de rode contour een kwaliteitsverbetering en bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde van het gebied geleverd. Door verplaatsing van het bedrijf naar het achter terrein wordt de gebruikswaarde en belevingswaarde in deze gecombineerde herontwikkeling sterk vergroot.

4.5.2. Toekomstvisie Lopik

Op 1 februari 2012 heeft de gemeenteraad van de gemeente Lopik de Toekomstvisie Lopik 2030⁴ 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 voorzieningen staan ook in deze plattelandsgemeente onder druk vanwege demografische en financiële ontwikkelingen. De aanwezigheid en kwaliteit van voorzieningen is cruciaal voor een leefbare samenleving. Het in standhouden van het voorzieningenaanbod vergt creatieve oplossingen, waarbij de hoofdrol niet per definitie bij de gemeente ligt. Meegroeien met de samenleving is het uitgangspunt. Maar ook het inspelen op behoeften van doelgroepen.

Gezien het door 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 binnen de contouren is mogelijk. Nieuwbouw 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 om het inwoneraantal op peil te houden of het stimuleren van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid (ongeacht het inwoneraantal) om de kern aantrekkelijk te houden. Dit zorgt er onder andere voor dat inwoners zich hechten en binden aan een gebied waardoor de uitstroom beperkt wordt en/of jongeren terugkeren om zich te vestigen in de gemeente. De insteek is dat de gemeente Lopik een agrarische

⁴

Gemeente Lopik. Toekomstvisie gemeente Lopik 2030; Ondernemend in de Lopikerwaard, d.d. november 2010

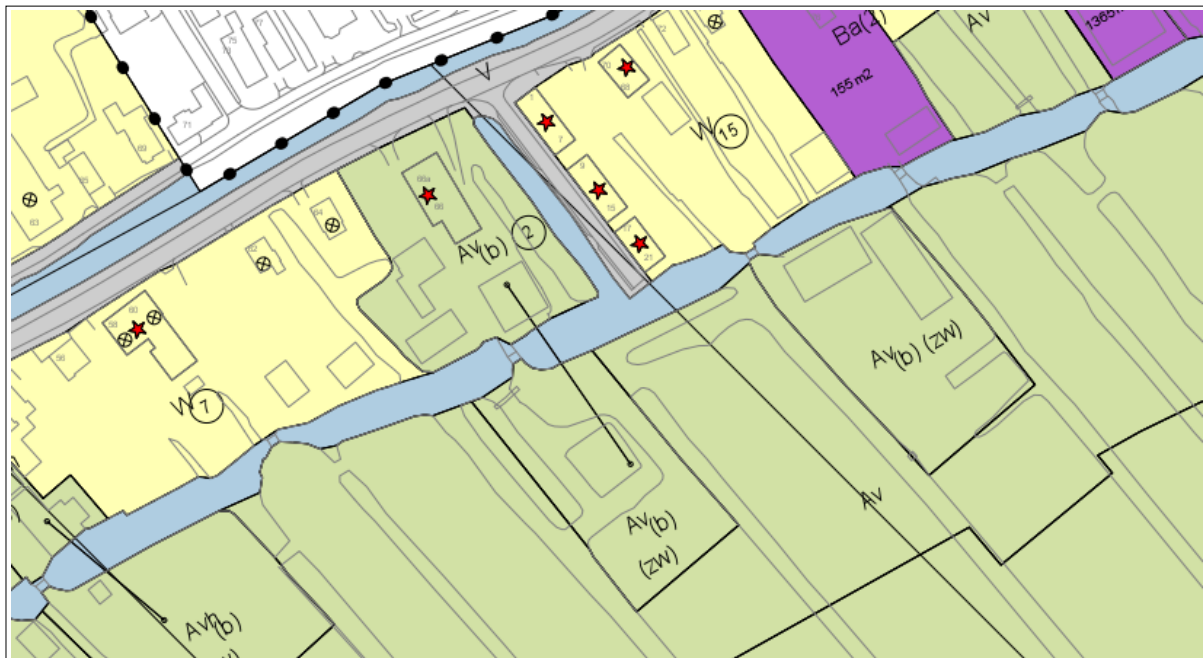
gemeente met een traditionele samenleving is en blijft, met een levendige gemeenschap die zichtbaar is in de kernen.

Het onderhavig plan geeft een kwaliteitsimpuls aan het plangebied en de kern Polsbroek. Hiermee wordt bijgedragen aan de doelstellingen van de gemeente Lopik ten aanzien van de kwaliteit en leefbaarheid in de kernen. Het plan is dan ook in lijn met de toekomstvisie Lopik.

4.5.3. Bestemmingsplan

Met onderhavig bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', dat thans voor het onderhavig perceel geldt, vervangen. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Lopik op 12 juni 2007 en nadien enkele malen herzien op ondergeschikte onderdelen.

In dit bestemmingsplan zijn aan de locatie de bestemmingen Agrarische doeleinden (A) met de subbestemming grondgebonden veehouderij (v) en Water (W). Beide agrarische bouwvlakken zijn functioneel met elkaar verbonden waarbij op het noordelijke terreindeel twee aaneengesloten (*) woningen (2) zijn toegestaan binnen het bouwvlak (b) en binnen het zuidelijke bouwvlak geen woning is toegestaan.



Figuur: uitsnede bestemmingsplan Landelijk gebied (Bron: Gemeente Lopik)

In het bestemmingsplan Landelijk gebied mag een woning een inhoud hebben van maximaal 600 m³ en is per woning een bijgebouw van maximaal 50 m² toegestaan. Maximale goot- en bouwhoogte van de woningen bedragen respectievelijk 3,5 en 10 meter. Voor bijgebouwen bedragen deze respectievelijk 3 en 6 meter. Gebouwen ten behoeve van de veehouderij en overige gebouwen bedragen respectievelijk 4,5 en 10 meter.

4.6. Conclusie

Hoewel het onderhavige plan in strijd is met het bestemmingsplan Landelijk Gebied, is de voorgenomen herontwikkeling wel in overeenstemming met het overige planologische beleid van de gemeente Lopik en andere overheden. Met onderhavige bestemmingsplanherziening wordt de voorgenomen herontwikkeling aan de Dorp 66 vormgegeven.

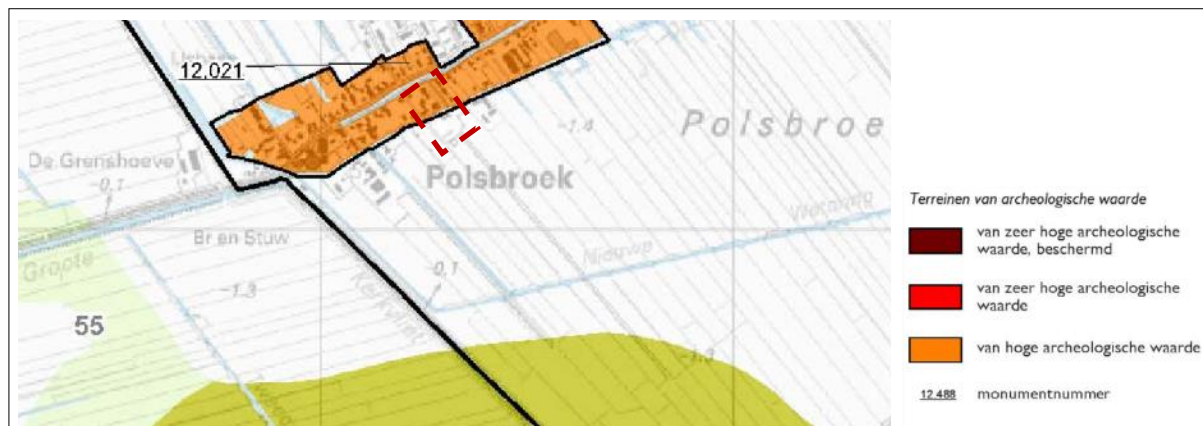
5. Archeologie en cultuurhistorische aspecten

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

5.1. Archeologie

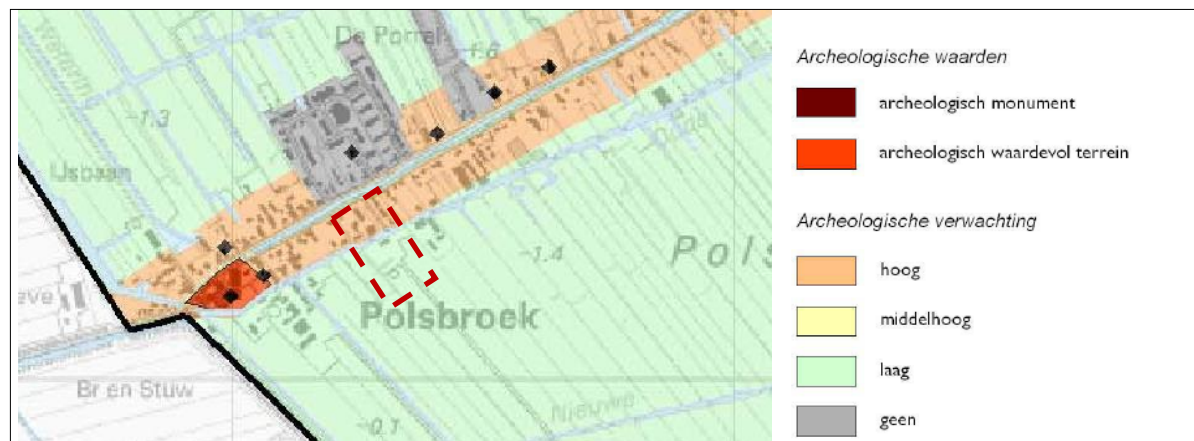
De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valletta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en geratificeerd. Bij toelichtingen als onderhavige, dient vanuit dit perspectief aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

De gemeente Lopik heeft in 2010 een Nota archeologiebeleid vastgesteld.⁵ 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 noordelijke deel van het perceel. Aan het zuidelijke deel van het plangebied is geen waarde toegekend.



Figuur: archeologische inventarisatiekaart gemeente Lopik (Bron: nota archeologiebeleid)

Uit de volgende kaartuitsnede is af te lezen dat het noordelijke deel van het plangebied een gebied betreft met een hoge kans op archeologische waarden. Voor wat betreft het zuidelijke deel van het plangebied gebied bestaat een lage verwachtingswaarde van archeologische sporen. In de directe nabijheid rond het perceel is geen sprake van specifiek beschermde archeologisch waardevolle terreinen of vindplaatsen.



Figuur: archeologische verwachtingswaarden gemeente Lopik (Bron: nota archeologiebeleid)

Wat betreft de verwachtingswaarde voor het noordelijke deel is het volgende van belang. Het woonhuis aan de voorzijde is in de jaren '50-'60 herbouwd, hiervoor is een groot gedeelte van de oorspronkelijke bebouwing gesloopt. Het bestaande woonhuis heeft een grote kruipruimte en is voorzien van een stroken-fundering. Om dit te kunnen realiseren is de ondergrond tot zeker 1.20 - 1.50 meter uitgegraven. De aanbouw aan de huidige boerderij is in de jaren '50 van de vorige eeuw gerealiseerd. Deze aanbouw is voorzien van diverse groepen en kelders.

⁵ Vestigia. Archeologiebeleid Gemeente Lopik, d.d. 2010

Ter plaatse zijn kortom de nodige verstoringen in de ondergrond te verwachten. Ook door de aanwezigheid van mestkelders is het terrein behoorlijk verstoord. Het bij de bouw en verbouw vrijkomende puin is, zoals dat indertijd gebruikelijk was, benut om op het terrein aanwezige sloten te dempen c.q. om het terrein op te hogen. Gelet op de grondslag is het terrein door de jaren heen diverse keren opgehoogd nadat zakkingen waren opgetreden (toerit voor de melkwagen etc.).

Ter vaststelling van de archeologische waarden op het terrein is archeologisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 6). Voor het uitvoeren van de bouwplannen zal nader archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. In het bestemmingsplan is conform de gemeentelijke archeologienota voor nu een beschermingszone opgenomen voor de gronden ten noorden van de achterwetering.

5.2. Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Utrecht zijn een aantal cultuurhistorische elementen aangeduid. Zo is aangeduid tot welke landschapstype de gebieden behoren. Bovendien zijn op de kaart monumenten aangeduid. Op het onderhavige perceel staan overigens geen monumenten.

Ten aanzien van het onderhavige perceel is enkel het landschapstype van belang als cultuurhistorisch waardevol element. De Lopikerwaard is aangewezen als agrarisch waardevol cultuurlandschap. Ten behoeve van de landschappelijke elementen is bij de stedenbouwkundige opzet van het plan onder andere rekening gehouden met de bestaande verkavelingsstructuur en behoud van de cultuurhistorische bebouwingselementen.

Als gevolg van onderhavig plan zullen geen fysieke veranderingen worden aangebracht aan de cultuurhistorisch waardevolle lijnelementen in het landschap. Het plan vormt een bijdrage aan het vergroten van de landschappelijke kwaliteit op en rond het perceel. Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor dit plan.

5.3. Conclusie

In relatie tot archeologie en cultuurhistorie zal er met betrekking tot onderhavig plan geen sprake zijn van belemmeringen die onderhavig plan in de weg staan.

6. Verkeerskundige aspecten

In onderstaande alinea's worden de gevolgen van het plan voor de verkeerskundige aspecten verkeer en parkeren uiteengezet.

6.1. Verkeer

Het plangebied voorziet in het realiseren van een wegdeel dat openbaar toegankelijk is. Dit openbare wegdeel loopt vanaf de Dorp tot de brug richting het agrarisch bedrijf. Het plangebied wordt dan ook in hoofdzaak via de openbare weg binnen het plangebied ontsloten naar de Dorp. Tevens is er een ontsluiting via de Vrijheer de Graeffweg. In de volgende figuur is een uitsnede van de planimpressie weergegeven. Daarnaast toont het de ligging van het plangebied in de directe omgeving.



Figuur: ontsluiting perceel op de Dorp (Bron: Verstoep Bouwkundigen / Google Earth - bewerkt)

Agrarisch bedrijf

De verkeersbewegingen van en naar het agrarische bedrijf zullen na uitplaatsing vergelijkbaar blijven met de huidige situatie. Een agrarisch bedrijf als het onderhavige brengt geen hoge verkeersintensiteit met zich mee, ook niet als rekening wordt gehouden met de uitbreiding welke middels onderhavig bestemmingsplan gerealiseerd kan worden. Vervoer van (jong)vee zal niet wekelijks plaatsvinden. Levering van voer vindt normaliter eens per drie à vier weken plaats. Omdat het agrarisch bedrijf geen melkveebedrijf betreft is er geen sprake van melkwagens van en naar het agrarisch bedrijf. Uitgaande van het bovenstaande zullen de agrarische activiteiten hoogstens 6 zware verkeersbewegingen per week veroorzaken. Verder wordt rekening gehouden met circa 8 verkeersbewegingen per dag als gevolg van verkeer door eigenaren van het agrarisch bedrijf. Buiten een incidenteel bezoek van bijvoorbeeld de veearts zal dit verkeer in de dagperiode plaatsvinden. In totaal genereert deze functie, overeenstemming met het huidige gebruik, circa 14 verkeersbewegingen per dag.

Geconcludeerd kan worden dat de verkeersbelasting als gevolg van het agrarisch bedrijf niet substantieel toeneemt en daardoor ruimtelijk aanvaardbaar is.

Herontwikkeling noordelijke terreindeel

De nieuw te realiseren functies (woningen, ontmoetingsruimte etc.) zullen uit de aard der zaak hun eigen verkeersbewegingen genereren. Het woon-werkverkeer, het halen en brengen van kinderen en het bezoek van de winkel zal met name overdag plaatsvinden, terwijl de ontmoetingsruimte ook in de avondperiode verkeer zou kunnen trekken. Voor de bewoners van de kom van Polsbroek is de locatie te voet of met de fiets bereikbaar.

Ten aanzien van de grondgebonden woningen wordt per wooneenheid uitgegaan van gemiddeld circa 5 verkeersbewegingen per etmaal. Voor de appartementen wordt uitgegaan van 2 verkeersbewegingen per etmaal. Uitgaande van 12 appartementen (24 verkeersbewegingen) en 5 woningen (25 verkeersbewegingen) ontstaan als gevolg van de herontwikkeling circa 49 extra verkeersbewegingen.

Indien gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid voor een vierde rijwoning tegenover de garageboxen bedraagt het aantal appartementen 12 stuks (24 verkeersbewegingen) en het maximale aantal woningen 6 stuks (30 verkeersbewegingen). In het meest bepalende geval ontstaan als gevolg van de herontwikkeling dan circa 54 extra verkeersbewegingen.

Voor wat betreft het ontmoetingscentrum wordt uitgaan van circa 10 verkeersbewegingen per dag. Dit getal is gebaseerd op het feit dat het ontmoetingsruimte niet dagelijks in gebruik zal zijn. Bezoekers, voor zover van buiten de kom van Polsbroek afkomstig, zullen vaak in de gelegenheid zijn om samen aan te rijden waardoor autoverkeer beperkt wordt.

Ten aanzien van de kleine winkelruimte onder de oostelijk gelegen appartementen wordt uitgegaan van circa 40 extra verkeersbewegingen per dag. De winkelruimte zal hoofdzakelijk bezocht worden

door bewoners in de nabije omgeving. Hierdoor levert het per saldo slechts een zeer beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen op.

Voor het kinderdagverblijf wordt rekening gehouden met circa 60 verkeersbewegingen per dag, uitgaande van een bezetting met 20 kinderen en maximaal 3 begeleiders.

Het aantal extra verkeersbewegingen als gevolg van de herontwikkeling bedraagt in de voorgenomen ontwikkeling circa 159 per dag. Indien gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid voor realisatie van een extra rijwoning tegenover de garageboxen bedraagt het aantal extra verkeersbewegingen circa 164 per dag.

Het aantal extra verkeersbewegingen als gevolg van onderhavig plan zal niet volledig via de Vrijheer de Graeffweg naar de Dorp worden geleid. In het plan wordt voorzien in een directe ontsluiting waardoor een groot deel van het verkeer via deze nieuwe ontsluiting op de Dorp zal worden afgewikkeld. Gezien de huidige verkeersbelasting op de Dorp, welke de doorgaande weg voor Polsbroek vormt, en het karakter van de Dorp levert dit geen belemmering op. Deze weg heeft voldoende capaciteit om deze verkeerstoename op te vangen.

6.2. Parkeren

Voor wat betreft het aspect parkeren geldt, dat binnen het nieuwe agrarische bouwvlak kan worden voorzien in voldoende parkeerruimte voor het agrarische bedrijf. Voor de herontwikkeling binnen de komgrens is een parkeerbalans opgesteld, gebaseerd op de ASVV⁶. Zoals uit onderstaand overzicht blijkt, bedraagt de maximale parkeerbehoefte op basis van de huidige planindeling circa 40 parkeerplaatsen. Feitelijk zullen 47 (rekenkundige) parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de vorm van 45 openbare parkeerplaatsen, 5 garageboxen en een stallingsgarage bij de vrijstaande woning (volgens de ASVV telt een garagebox of een stallingsgarage bij een woning als 0,4 parkeerplaats, dus 2,4 parkeerplaatsen).

Functie	Aantal/oppervlakte	Norm max.	Totaal	Werkdag overdag	Werkdag avond	Weekend dag	Weekend avond
Rijwoningen + woning hooiberg	4 stuks	1,7	6,8	60% 4,1	100% 6,8	70% 4,8	100% 6,8
Appartementen	12 stuks	1,7	20,4	60% 12,2	100% 20,4	70% 14,3	100% 20,4
Vrijstaande woning (middel)	1 stuks	1,9	1,9	60% 1,1	100% 1,9	70% 1,3	100% 1,9
Bestaande woningen Vrijheer de Graeffweg (goedkoop) - conform huidig gebruik	11 stuks	1	11,0	60% 6,6	100% 11,0	70% 7,7	100% 11,0
Winkelruimte	75 m ²	4,5	3,4	70% 2,4	0% 0,0	100% 3,4	0% 0,0
Ontmoetingsruimte	70 m ²	0,4	0,3	40% 0,1	100% 0,3	60% 0,2	90% 0,3
Peuterspeelzaal	4 arbeidsplaatsen	0,8	3,2	100% 3,2	0% 0,0	0% 0,0	0% 0,0
Totaal			47,0	29,7	40,4	31,6	40,4

Figuur: parkeerbalans bestemmingsplan Dorp 66 –huidige planindeling

Alle te ontwikkelen nieuwe functies zijn meegenomen in de parkeerbalans. Bovendien zijn de bestaande woningen aan de Vrijheer van Graeffweg hierin opgenomen omdat de parkeerruimte aan de Vrijheer van Graeffweg opnieuw wordt ingericht. In de bestaande situatie bevinden zich aan de Vrijheer van Graeffweg 11 fileparkeerplaatsen tegenover de hier aanwezige woningen. Dit aantal is, zoals gangbaar, conform huidige gebruik opgenomen in de balans. In de onderstaande afbeelding zijn de voorziene openbare parkeerplaatsen weergegeven.

⁶ Bij het bepalen van de parkeervraag is gebruik gemaakt van de Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (ASVV), publicatie 182, 1 november 2008 - CROW (zie verder: www.crow.nl).



Figuur: overzicht 45 openbare parkeerplaatsen bestemmingsplan Dorp 66

Naar blijkt wordt meer parkeerruimte gerealiseerd dan de statistische behoefte aangeeft. Dit wordt gedaan om 'frictietekorten' tijdens het halen en brengen van kinderen van en naar het kinderdagverblijf te voorkomen. Gelet op een overschot van 7 parkeerplaatsen in het plan zal het halen en brengen geen problemen opleveren. Verder beschikt de ontmoetingsruimte op deze wijze over een buffer voor de opvang van piekbelastingen tijdens bijeenkomsten en dergelijke.

Indien gebruik wordt gemaakt van de realisatiemogelijkheid van één extra rijwoning zal nog steeds voldoende parkeerruimte aanwezig zijn. In onderstaande afbeelding is de parkeerbalans weergegeven voor het scenario waarin één extra rijwoning wordt gerealiseerd tegenover de garageboxen.

In dit scenario is sprake van een maximale parkeerbehoefte van 42 parkeerplaatsen. Daarbij is dus nog steeds sprake van een overcapaciteit van 5 parkeerplaatsen ten behoeve van het halen en brengen en gebruik als buffer voor het opvangen van piekbelasting tijdens bijeenkomsten en dergelijke.

Functie	Aantal/oppervlakte	Norm max.	Totaal	Werkdag overdag	Werkdag avond	Weekend dag	Weekend avond
Rijwoningen	5 stuks	1,7	8,5	60% 5,1	100% 8,5	70% 6,0	100% 8,5
Appartementen	12 stuks	1,7	20,4	60% 12,2	100% 20,4	70% 14,3	100% 20,4
Vrijstaande woning (middel)	1 stuks	1,9	1,9	60% 1,1	100% 1,9	70% 1,3	100% 1,9
Bestaande woningen Vrijheer de Graeffweg (goedkoop) - conform huidig gebruik	11 stuks	1	11,0	60% 6,6	100% 11,0	70% 7,7	100% 11,0
Winkelruimte	75 m²	4,5	3,4	70% 2,4	0% 0,0	100% 3,4	0% 0,0
Ontmoetingsruimte	70 m²	0,4	0,3	40% 0,1	100% 0,3	60% 0,2	90% 0,3
Peuterspeelzaal	4 arbeidsplaatsen	0,8	3,2	100% 3,2	0% 0,0	0% 0,0	0% 0,0
Totaal			48,7	30,8	42,1	32,8	42,1

Figuur: parkeerbalans bestemmingsplan Dorp 66 – mogelijke alternatieve planindeling met 1 extra rijwoning

6.3. Conclusie

De onderhavige herontwikkeling heeft geen beperkende invloed op de verkeersbelasting van de omliggende wegenstructuur en biedt voldoende parkeerruimte voor de in deze herontwikkeling voorziene functies. De bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte, waaronder langs de Wetering zullen door de gemeente zoveel mogelijk in stand worden gehouden. Vanuit het oogpunt van verkeerskundige aspecten zijn er geen omstandigheden die zich verzetten tegen het onderhavige bestemmingsplan.

7. Natuur

7.1. Ecologie

De basis voor het natuurbeleid is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De provincie Utrecht versterkt daarin de bestaande natuurgebieden en verbindt natuurgebieden door middel van ecologische verbindingzones. De provincie beschermt de EHS door middel van het 'Nee, tenzij'-principe: de provincie staat geen nieuwe functies toe, tenzij is aangetoond dat ze niet schadelijk zijn voor de natuur.



Figuur: Ecologische hoofdstructuur (Bron: EHS kaart provincie Utrecht)

Voor de bescherming van plant- en diersoorten is de Flora- en faunawet (2002) normstellend. Deze wet vormt tevens de implementatie van Europese en internationale verplichtingen. De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. Bij (de voorbereiding van) ruimtelijke ontwikkelingen moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van de plannen niet in de weg staat.

Uit de provinciale EHS kaart blijkt dat het onderhavige perceel niet tot de ecologische hoofdstructuur behoort. Bovenstaande figuur toont een uitsnede van de ecologische hoofdstructuur kaart in de gemeente Lopik. Onderhavig perceel is indicatief rood omlijnd.

Op het plandeel waar de komontwikkeling plaats vindt bevinden zich geen vestigingsmogelijkheden voor beschermde flora en fauna. Het huidige agrarische bouwperceel is dagelijks in gebruik voor de bedrijfsactiviteiten. De hier aanwezige bebouwing voldoet aan het Bouwbesluit (muisdichtheid e.d.). Het buitenterrein rondom de bebouwing is verhard en om die reden evenmin geschikt voor vestiging van beschermde soorten.

In het kader van de nieuwbouw van de stal bij het bedrijf, welke vorm gegeven wordt in een afzonderlijke procedure, wordt reeds voorzien in compensatie voor een boomgaard welke als uitvloeisel van die nieuwbouw zal worden geamoveerd.

Op het plandeel waar het agrarische bedrijf zich zal vestigen is sprake van grasland. Bij de verplaatsing van het agrarische bedrijf zal rekening worden gehouden met het broedseizoen van weidevogels.

De locatie is verder op voldoende afstand van beschermde natuurgebieden gelegen. Het agrarische bedrijf beschikt over een vergunning in de zin van de Natuurbeschermingswet. De toekomstige depositie van het bedrijf kan worden gesaldeerd met de huidige depositie. Op dit punt is op 28 februari 2014 een melding bij het bevoegd provinciaal gezag ingediend.

Voor de uitplaatsing van het agrarische bedrijf is een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet aangevraagd. Blijkens de inhoud van deze aanvraag zal het agrarische bedrijf geen significante invloed hebben op de relevante natuurgebieden in de omgeving.

Geconcludeerd kan worden dat er geen aanleiding is om verder onderzoek uit te voeren ten aanzien van ecologie.

7.2. Landschappelijke inpassing

Het noordelijk deel van het plangebied ligt binnen de rode contour van de gemeente Lopik. Voor dit deel van het plangebied is gekozen voor een traditionele schakering en uitstraling van bebouwing en een streekeigen indeling van het omliggende terrein. Aan de overzijde van de wetering wordt het agrarisch bedrijf in de lengterichting van het perceel gesitueerd. Dit is reeds toegelicht in hoofdstuk 3. Het noordelijke deel van het plangebied zal de agrarische bebouwing in het zuidelijke deel van het plangebied grotendeels aan het oog onttrekken.

De wetering tussen het noordelijke en het zuidelijke deel van het plangebied zal worden vergroot om de scheiding tussen kom en buitengebied te accentueren. In het plan dient tevens voldaan te worden aan de vereiste watercompensatie en daarvoor is een aanpassing van de wetering tussen het noordelijke en zuidelijk deel van het plangebied beoogd. De watercompensatie is voornamelijk vereist voor het plan binnen de rode contour van Lopik. Om de volgende redenen is op deze plek voor compensatie gekozen;

- de compensatie van de toename van verharding dient in de nabijheid van het te verhardende oppervlak te geschieden;
- de oorspronkelijke ligging van de watergangen (zie volgende figuur) laat zien dat het perceel behoorlijk "verknijpt" was. Met het te graven water is aansluiting gezocht bij de contour van het landschap achter de "landtong";
- door deze manier van compensatie wordt er geen inbreuk gedaan aan de structuur van het achterliggende verkavelingsstructuur;
- het verbreden van de wetering zorgt voor een natuurlijke maar duidelijke overgang tussen het agrarisch bedrijf en de nieuwe inbreiding in de dorpskern zonder dat de agrarische bebouwing solitair komt te liggen in het anders onbebouwde buitengebied;
- het is een nadrukkelijke wens van de omwonenden om openheid te creëren. Met het graven van water wordt dit gegarandeerd.

In het plan wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de specifieke landschappelijke kenmerken van de Wetering en wordt aangesloten op de oorspronkelijke loop zoals afgebeeld op onderstaand figuur.



Figuur: oorspronkelijke loop wetering

Voor wat betreft de overige inrichting van het terrein wordt voornamelijk gebruik gemaakt van streekeigen beplanting. Hagen en solitaire bomen kunnen worden toegepast om de geparkeerde voertuigen op het achter terrein af te schermen van de omgeving.

In de planvorming is rekening gehouden met de wensen van omwonende om tussen het agrarisch bouwperceel en de bestaande woningen aan de Vrijheer de Graeffweg voldoende ruimte te hanteren om zo de zichtlijnen te vergroten en meer openheid en afstand in het plan te brengen. Bovendien zal het bestaande agrarische bijgebouw dat dwars op de kavel staat worden verwijderd om deze openheid te bevorderen. Door middel van een landschappelijk inpassingsplan is de inpassing van het agrarisch bedrijf ten opzichte van het omliggende landschap en de directe omgeving gewaarborgd. Het inrichtingsplan ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling is toegevoegd als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan.

Middels de planregels is verzekerd dat de bedoelde landschappelijke inpassing in de vorm van waterpartijen en ruimte voor groen zal worden gerealiseerd. Het onderhavige plan voldoet qua situering, bebouwing (zie hoofdstuk 3), beplanting en ruimtelijke indeling aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening en vormt dan ook geen belemmering in het kader van landschappelijk inpassing.

8. Water

Het waterschap De Stichtse Rijnlanden is verantwoordelijk voor schoon oppervlaktewater, veilige dijken en het waterpeil in het gebied. In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan het hoogheemraadschap waarop een aantal aspecten zijn aangegeven die van belang zijn voor dit bestemmingsplan.

8.1 Peilgebieden en oppervlaktewater

Het noordelijk deel van het plangebied heeft een vast peil van -2,01 meter NAP. Het zuidelijk deel van het plangebied heeft een zomerpeil van -2,17 m NAP en een winterpeil van -2,27 m NAP. Het noordelijke gebied (het gebied met het vaste peil) is de hoogwaterzone.

In het plangebied liggen geen primaire watergangen. Wel liggen er secundaire watergangen. Deze watergangen zijn in het onderhavige plan bestemd als water.

8.2 Watercompensatie

Conform de Keur van het waterschap dient er watercompensatie plaats te vinden wanneer het totale oppervlak aan verharding (gebouwen en niet waterdoorlatende verharding zoals straten en parkeervoorzieningen) met meer dan 1.000 m² toeneemt. Iedere toename boven 1.000 m² moet gecompenseerd worden. Het verhard oppervlak zorgt er namelijk voor dat regenwater versneld tot afstroming komt naar oppervlaktewater. Dit leidt tot ongewenste peilstijgingen.

Het plan voldoet op dit punt aan het "standstill principe". Dit principe houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. In het kort gaat het om:

- De versnelde afvoer van hemelwater tijdens piekbuien, door toename in verharding en het dempen van water, wordt voldoende gecompenseerd door de aanleg van (nieuwe) waterberging in het oppervlaktewater.
- Hemelwater vanaf de nieuwbouw wordt afgevoerd via het oppervlaktewater.

Als onderdeel van het plan zal circa 1.517 m² water worden gedempt en circa 1.721 m² oppervlaktewater worden gegraven. Het bestemmingsplan is op dit punt afgestemd met het waterschap.

8.3 Hemelwaterafvoer

De nieuwe bebouwing zal door middel van een nieuw rioleringsstelsel worden aangesloten op de bestaande riolering ter hoogte van de Dorp. Schoon hemelwater van daken zal worden afgekoppeld en worden geloosd op oppervlaktewater. Het hemelwater dat van de terreinverharding afkomt, wordt via een bodempassage geloosd op het oppervlakte water. Bij de bouw worden waar mogelijk niet uitlogende / gecoate materialen toegepast om diffuse verontreiniging van oppervlaktewater te voorkomen.

8.4 Conclusie

Voor het aanpassen van de watergangen is reeds overleg gevoerd met het waterschap. In het kader van de uitvoerende werkzaamheden zal een vergunning worden aangevraagd. Het plan leidt overigens niet tot aanpassing van het peilbeheer en schoon hemelwater worden geloosd op oppervlaktewater.

Geconcludeerd kan worden dat er ten aanzien van het aspect water geen zaken zijn die zich verzetten tegen dit bestemmingsplan.

9. Milieu

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

9.1. Bodem

Verontreiniging in de bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Het is daarom belangrijk bij dergelijke ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit in overweging te nemen. De aanvaardbaarheid van verontreiniging wordt bepaald in de Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet.

Het onderhavige plan betreft een wijziging van een deel van de gronden met de bestemming agrarisch naar de bestemmingen wonen, gemengd en verkeer – verblijfsruimte. In het kader van de onderhavige bestemmingsplanherziening is een bodemonderzoek uitgevoerd.

De verkregen resultaten geven geen milieutechnische bezwaren ten aanzien van het huidige en toekomstig gebruik van de locatie. In bijlage 1 is de rapportage van het (verkennd) bodemonderzoek bijgevoegd.

Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten bestaat, conform de richtlijnen van de Wet Bodembescherming, geen aanleiding tot nader onderzoek.

9.2. Geluid

9.2.1. Wegverkeerslawaaï

De nieuw te realiseren woningen en het kinderdagverblijf zijn in het kader van de Wet geluidhinder geluidgevoelige bestemmingen. De Dorp, alsook de nieuwe ontsluitingsweg binnen het bestemmingsplan en de Vrijheer de Graeffweg, betreffen 30 km/u wegen. Hierop is de normering van de Wet geluidhinder niet van toepassing. In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing kan aanvullend hierop het volgende worden opgemerkt.

Gelet op de huidige en de als uitvloeisel van dit bestemmingsplan te verwachten verkeersbelasting op de Dorp, de Vrijheer de Graeffweg en de nieuwe ontsluitingsweg vanuit het plangebied, in combinatie met de beperkte rijsnelheid op deze wegen behoeft geen rekening te worden gehouden met het ontstaan van een onaanvaardbaar leefklimaat.

Gezien het bovenstaande luidt de conclusie dat er vanuit het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmeringen zijn voor de realisering van dit plan.

9.2.2. Lawaai bedrijfsmatige activiteiten

De geluiduitstraling vanwege bedrijfsmatige activiteiten in het plangebied, zoals het kinderdagverblijf, de winkel, het ontmoetingsruimte en het te verplaatsen agrarische bedrijf, kan hinder veroorzaken op hiervoor gevoelige bestemmingen in het plangebied en daarbuiten. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de geluiduitstraling van in de omgeving aanwezige (agrarische) bedrijven.

Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat geen rekening hoeft te worden gehouden met lawaai als gevolg van wegverkeer afkomstig van het agrarisch bedrijf. Hoofdzakelijk omdat ter plaatse van de ontsluitende infrastructuur sprake is van een rijsnelheid van ten hoogste 30 kilometer per uur (woonerfinrichting). Bovendien zal voor het agrarisch bedrijf hoofdzakelijk sprake zijn van personenvervoer (circa 8 vervoersbewegingen per dag). Transport van jongvee of de aanvoer van krachtvoer (vrachtverkeer) zal circa 6 transportbewegingen per week veroorzaken. Omdat het agrarisch bedrijf geen melkveebedrijf betreft is er geen sprake van tankwagens van en naar het agrarisch bedrijf.

De beoogde uitbreiding van het bedrijf met een nieuwe stal is reeds vergund in de context van het geldende bestemmingsplan. In het kader van de melding op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer welke flankerend aan de aanvraag voor omgevingsvergunning is ingediend, blijkt dat het bedrijf kan voldoen aan de standaard geluidgrenswaarden op grond van het Activiteitenbesluit.

Ten aanzien van de overige bedrijvigheid geldt verder als uitgangspunt dat woningen geen onevenredige hinder mogen ondervinden van nabijgelegen bedrijvigheid. In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, editie 2009, worden in verband met de aanwezigheid van milieubelastende functies indicatieve afstandsnormen voorgeschreven tot milieugevoelige functies, vooral wonen.

De kern Polsbroek kan worden gekenmerkt als het omgevingstype gemengd gebied, gelet op de aanwezigheid van (agrarische) bedrijfslocaties. Gelet op de aanwezigheid van verschillende functies is sprake van gemengd gebied. Voor een dergelijke situatie kent de VNG-publicatie specifieke richtlijnen, waarbij een 3-tal categorieën worden onderscheiden. In dit geval relevant is dat de activiteiten uit categorie A zonder meer toelaatbaar zijn in een woonomgeving. De winkel kan worden aangemerkt als een categorie A activiteit.

Categorie B activiteiten zijn enkel toelaatbaar indien zij bouwkundig afgescheiden van gevoelige functies plaatsvinden. Een kinderdagverblijf en een ontmoetingsruimte kunnen worden aangemerkt als categorie B activiteiten.

Daarnaast dient op dit punt aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

- Het moet gaan om kleinschalige / ambachtelijke bedrijvigheid;
- Productie en/of laden en lossen vindt enkel in de dagperiode plaats;
- Activiteiten (inclusief opslag) vinden hoofdzakelijk in pandig plaats;

Voor wat betreft het kinderdagverblijf, de ontmoetingsruimte en de winkel kan op basis van de indicatieve normen gesteld wordt dat vanuit de aard van de functies geen sprake zal zijn van onevenredige hinder. Op basis van de melding blijkt dat het agrarisch bedrijf kan voldoen aan de standaard geluidgrenswaarden op grond van het Activiteitenbesluit. Het aspect lawaai als gevolg van bedrijfsmatige activiteiten vormt dan ook geen belemmering voor totstandkoming van het onderhavige bestemmingsplan.

Het aspect geur is overigens bepalend voor het agrarische bedrijf. Dit aspect wordt behandeld in de volgende paragraaf.

9.2.3. Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er met betrekking tot het onderhavige plan, voor wat betreft de aspecten wegverkeerslawaai en industriellawaai geen belemmering zijn. Railverkeerslawaai, luchtverkeerslawaai en scheepvaartlawaai spelen op onderhavige locatie geen rol.

9.3. Geurhinder

Sinds 1 januari 2013 geldt het Activiteitenbesluit voor agrarische bedrijven. Bij een bestemmingsplanherziening dient rekening te worden gehouden met eventuele geurhinder die kan optreden als gevolg van vestiging van veehouderijbedrijven. Voor wat betreft geurhinder wordt in het Activiteitenbesluit een normafstand van 100 meter aangehouden vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt

tot de dichtstbijzijnde geurgevoelige objecten. Op grond van de gemeentelijke geurgebiedsvisie en geurverordening bedraagt de normafstand in dit geval 50 meter. Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat de bedrijfswoning binnen het agrarisch bouwblok niet als te beschermen geurgevoelig object wordt aangemerkt.

De agrarische activiteiten zoals voorzien ter plaatse van het nieuwe agrarische bedrijf zijn reeds gemeld bij het bevoegd gezag (d.d. 12 maart 2014). In de stal zullen 49 schapen, 68 stuks jongvee en 50 stuks overig rundvee worde gehouden. Om te bepalen of de geurbelasting op de omliggende geurgevoelige bestemmingen voldoet aan de norm van 2 OU_E is een V-stacks berekening uitgevoerd. Daarbij is uitgegaan van de dichtstbijzijnde geurgevoelige bestemming te weten de woning aan het einde van de Vrijheer de Graeffweg (nummer 21). Alle overige bestaande en nieuwe geurgevoelige bestemmingen liggen op een (veel) grotere afstand van de stal waardoor deze woning bepalend is voor het onderhavige plan.

Uit de geuremissieberekeningen, zoals bijgevoegd onder bijlage 4, blijkt dat de geurbelasting op de maatgevende geurgevoelige bestemming, evenals ook de overige berekende objecten, ver onder de norm van 2 OU_E zal liggen. De geurbelasting op de Vrijheer de Graeffweg bedraagt berekend 0,6 OU_E.

Geconcludeerd kan worden dat totstandkoming van dit bestemmingsplan niet wordt gehinderd door het aspect geurhinder.

9.4. Luchtkwaliteit

Buiten de aanwezige weg 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. De herontwikkeling kan worden aangemerkt als een ontwikkeling in de zin van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen.

Gelet op de niet significante effecten op de verkeersbelasting ter hoogte van de Dorp zijn vanwege de onderhavige bestemmingsplanherziening geen negatieve effecten voor de lokale luchtkwaliteit te verwachten. Derhalve is het dan ook niet noodzakelijk dat er verder onderzoek wordt gedaan naar de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

9.5. Veiligheid en risico's

9.5.1. 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 (zogeneten 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 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 plaatsgebonden risico een oriënterende waarde.

9.5.2. Risicobronnen

Uit raadpleging van de risicokaart is gebleken dat zich in de nabijheid van de planlocatie geen risicobronnen bevinden. Ten zuiden van het plangebied is wel een gasleiding gelegen. De afstand tussen de planlocatie en de gasleiding bedraagt met 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: risicokaart omgeving plangebied (Bron: Website Risicokaart)

Van dit aspect ondervindt het bestemmingsplan dan ook geen belemmeringen.

9.5.3. Risico van gevaarlijk transport over water

Voor onderhavig plan is de risicokaart en de 'Risicoatlas voor vervoer gevaarlijke stoffen over water' van Rijkswaterstaat geraadpleegd. Hieruit volgt dat er voor onderhavige bestemmingsplanherziening geen rekening gehouden hoeft te worden met een plaatsgebonden risicocontour, aangezien de aanwezige watergangen niet worden gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen.

9.5.4. Conclusie externe veiligheid

Op grond van het bovenstaande geldt dat het aspect externe veiligheid de beoogde ontwikkelingen niet in de weg staat.

9.6. Algehele conclusie milieu

Ten aanzien van milieu, zoals in dit hoofdstuk behandeld, zijn geen aspecten naar voren gekomen die onderhavige bestemmingsplanherziening belemmeren.

10. Economische uitvoerbaarheid

10.1. Algemeen

Het onderhavige plan betreft de herontwikkeling van een voormalig agrarisch perceel. De bestemmingsplanherziening is van toepassing op gronden van de initiatiefnemer. De uitvoering komt

dan ook niet ten laste van de publieke middelen. Vanuit dit oogpunt bezien 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 zullen worden gerealiseerd door toepassing te geven aan artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening moeten worden vergeleken met het thans geldende planologische regime. Niet de feitelijke situatie is daarbij van belang, maar wat op grond van het geldende bestemmingsplan maximaal kan worden gerealiseerd, 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 het bestemmingsplan, 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. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

11.1. Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

11.2. Overleg met instanties

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient overleg plaats te vinden met organisaties en instanties die mogelijk een ruimtelijk belang hebben in of bij het plangebied. Het plan is voor vooroverleg c.q. ter beoordeling toegezonden aan Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. Bovendien heeft er in een vroeg stadium overleg plaatsgevonden tussen de Gemeente Lopik en de initiatiefnemer van het plan.

12. 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 – Lawijn, Verkennend bodemonderzoek perceel D609 (13.1805-A1, maart 2014)
- Bijlage 2 – Lawijn, Verkennend bodemonderzoek Dorp 66-66A te Polsbroek (14.2002-A1, maart 2014)
- Bijlage 3 – Ontvangstbevestiging melding Natuurbeschermingswet (28 februari 2014)
- Bijlage 4 – Geuremissieberekening V-stacks Vergunning 2010
- Bijlage 5 – Welstandsadvies. LOP 13-00041 / 2 (19 februari 2014)
- Bijlage 6 – Rapportage archeologisch onderzoek, BAAC (juli 2014)