

TOELICHTING

op het bestemmingsplan 'Uitweg – Uitbreiding' van de gemeente Lopik

Opdrachtgever:

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lopik

Wissing ruimtelijke denkers

Barendrecht
oktober 2011

Statusnummer	Procedurefase	Datum
01	Concept	Augustus 2010
02	Voorontwerp voor inspraak/overleg	November 2010
	na inspraak/overleg	Mei 2011
03	Ontwerp	oktober 2011
04	Vaststelling gemeenteraad	

Bestandsnaam: 2011-10-13_Toelichting_Uitweg_- _Uitbreiding

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
	1.1 Aanleiding	5
	1.2 Leeswijzer	5
2	GEBIEDSBESCHRIJVING	7
	2.1 Ligging planlocatie	7
	2.2 Omgeving plangebied	8
	2.3 Infrastructuur	8
3	PLANBESCHRIJVING	9
	3.1 Uitbreiding	9
4	BELEIDSKADER	15
	4.1 RijksBeleid	15
	4.2 Provinciaal Beleid	19
	4.3 Regionaal Beleid	22
	4.4 Gemeentelijk Beleid	23
	4.5 Conclusies beleid	24
5	OMGEVINGSASPECTEN	25
	5.1 Flora en fauna	25
	5.2 Water	26
	5.3 Bodem	31
	5.4 Luchtkwaliteit	32
	5.5 Wegverkeerslawaaï	33
	5.6 Externe veiligheid	33
	5.7 Milieukundige belemmeringen	35
	5.8 Cultuurhistorie en archeologie	37
	5.9 Conclusies Omgevingsaspecten	40
6	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	41
	6.1 Keuze van bestemming	41
7	ECONOMISCHE HAALBAARHEID	43
8	MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	45
	8.1 Inspraak	45
	8.2 Overleg	45
9	BIJLAGEN	47

1 Inleiding

Dit document vormt de toelichting op het bestemmingsplan 'Uitweg – Uitbreiding'. Het bestemmingsplan bestaat verder uit een verbeelding en regels. In dit hoofdstuk worden de aanleiding en leeswijzer van dit bestemmingsplan uiteen gezet.

1.1 AANLEIDING

De gemeente Lopik is voornemens medewerking te verlenen aan diverse woningbouwontwikkelingen in Uitweg. Met deze ontwikkeling wordt in een uitbreiding en inbreidingen van het kleine dorp voorzien die de afronding van de ruimtelijke structuur van het dorp betekenen. De voorgestane ontwikkelingen passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkelingen toch juridisch-planologisch mogelijk te maken, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

Een bestemmingsplan is een juridisch bindend instrument uit de Wet ruimtelijke ordening. De gemeente wordt geacht voor het hele grondgebied één of meer bestemmingsplannen vast te stellen. Bestemmingsplannen zijn een instrument om een goede ruimtelijke ordening te waarborgen. Met dit bestemmingsplan heeft de gemeente Lopik het gereedschap in handen om de gewenste ruimtelijke en functionele kwaliteit van de nieuwe situatie in Uitweg te reguleren.

1.2 LEESWIJZER

Dit bestemmingsplan bestaat uit regels, een digitale verbeelding en de toelichting met bijlagen. De verbeelding is los bijgevoegd als een PDF-bestand en vormt de basis van het interactief digitaal raadpleegbare bestemmingsplan. Het gehele bestemmingsplan is tevens digitaal raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl en de site van de gemeente Lopik.

Het tweede hoofdstuk van de toelichting beschrijft de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving ervan. Vervolgens gaat hoofdstuk drie in op het stedenbouwkundig ontwerp van het te ontwikkelen plangebied.

Hoofdstuk vier beschrijft het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid dat van toepassing is op het plangebied en de directe omgeving. In hoofdstuk vijf zijn verschillende omgevingsaspecten, zoals lucht, geluid en archeologie, beschreven. De gewenste situatie, onderzoeksgegevens en de beleidsoverwegingen komen hierin aan bod en worden getoetst aan de wet- en regelgeving.

In hoofdstuk zes worden de bestemmingen die weergegeven zijn op de verbeelding toegelicht. Hoofdstuk zeven gaat in op de economische haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk acht gaat vervolgens in op de maatschappelijke haalbaarheid van het plan. Tot slot is in hoofdstuk negen een overzicht van de bijlagen te vinden.

2 Gebiedsbeschrijving

Lopik is een relatief kleine gemeente met circa 15.000 inwoners in de provincie Utrecht, gelegen in de Lopikervwaard en aan de uiterwaarden ten noorden van de rivier de Lek. Het grondgebied kenmerkt zich door polderlandschappen en lintbebouwing. In de gemeente Lopik liggen negen bebouwingskernen, te weten; Benschop, Caubauw, Jaarsveld, Lopik, Lopikerkapel, Polsbroek, Polsbroekerdam, Uitweg en Willige Langerak.

2.1 LIGGING PLANLOCATIE

Uitweg is een klein dorp gelegen aan de Lopikerweg Oost tussen Lopik dorp en Lopikerkapel. Het plangebied van dit bestemmingsplan is met name geconcentreerd aan de noordzijde van Uitweg, gecombineerd met enkele kleine uitbreidingslocaties, verspreid over de kern. De grote uitbreidingslocatie (A) telt circa 1,35 hectare en is in de huidige situatie met name in gebruik als erf van de huidige (bedrijfs-)bebouwing aan de Batuwseweg. In de toekomstige situatie zal hier geen bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden en worden er 38 woningen gerealiseerd. Uitbreidingslocatie B is in de huidige situatie een braakliggend perceel. Op deze locatie wordt 1 woning gerealiseerd. Locatie C bestaat uit een braakliggend terrein en wordt ontwikkeld met twee woningen.

De grote uitbreidingslocatie (A) wordt begrensd door woonbebouwing aan de noordzijde, open polderlandschap aan de oostzijde, de Batuwseweg aan de zuidzijde en Lopikerweg Oost aan de westzijde. De overige uitbreidingslocaties zijn gelegen aan: (B) de Enge IJssel en Batuwseweg, (C) Uitweg en De Waard.

De exacte begrenzing van het plangebied is vastgelegd in de bij dit bestemmingsplan horende verbeelding.



Figuur 2.1 Ligging en begrenzing plangebied.

2.2 OMGEVING PLANGEBIED

Het beeld van de omgeving van Uitweg wordt bepaald door open polderlandschappen en kilometers lange lintbebouwing. Door de afwisseling met natuurlijk ogende uiterwaarden en besloten oeverwallen heeft zich een veelzijdig beeld gevormd. Het landschap heeft een rechtlijnige verkavelingsstructuur die is ontstaan tijdens de ontginningen in de elfde eeuw. Hierbij wordt het open polderlandschap doorsneden door evenwijdige kavelsloten haaks op de Enge IJssel. Verspreid door het landschap staan geriefbosjes die onderdeel uitmaakten van de ontginingsgronden.



Figuur 2.2 Omgeving plangebied. Bron: Cyclorama.

Het dorp Uitweg is van oorsprong een ontginningsdorp langs de Enge IJssel en kent een hiervoor karakteristieke strokenverkaveling met lange, smalle kavels. Aan de uiteinden van deze kavels, langs de Enge IJssel is een bebouwingslint ontstaan. De bebouwing in Uitweg bestaat uit agrarische bebouwing afgewisseld met woonbebouwing.

2.3 INFRASTRUCTUUR

Wegverkeer

De kern Uitweg en de planlocaties zijn op diverse manieren over de weg te bereiken. Lopikerweg Oost vormt een belangrijke verbinding met Lopik en Lopikerkapel. Haaks hierop wordt een groot deel van het dorp ontsloten door de Uitweg die middels een brug en sluis over de Enge IJssel op de Lopikerweg Oost aansluit. Ten zuiden van Uitweg vormt de Lekdijk een verbinding met Jaarsveld en een alternatief naar Lopikerkapel. Ook de Batuwseweg vormt een alternatieve ontsluitingsroute tussen Uitweg en Lopikerkapel, maar deze is betreffende verkeerskundige inrichting ondergeschikt aan de Lopikerweg Oost. Zowel de Lopikerweg Oost als de Lekdijk vormen, op redelijke afstand van Uitweg, een knooppunt met de A2 ter hoogte van IJsselstein/ Nieuwegein. De wegen kennen bij de randen van het dorp geen duidelijke entrees. Voor een goede verkeersveiligheid en afronding van het dorp zou dit moeten worden verbeterd.

Openbaar vervoer

Binnen een straal van 15 kilometer vindt geen treinverkeer plaats. Buiten die 15 kilometer is keuze uit diverse treinstations/ spoorlijnen: onder andere Utrecht, Woerden, Gouda, Gorinchem en Culemborg.

Langzaam verkeer

Parallel aan de Enge IJssel loopt het Korte Zandpad. Het Korte Zandpad fungeert als fietsverbinding naar Lopik en gaat aan de oostzijde over in de Batuwseweg, die Uitweg met Lopikerkapel verbindt. In het dorp zelf geldt op de meeste wegen een 30 km/h-regime. Hierdoor zijn er verder geen specifieke langzaam verkeersroutes in Uitweg.

3 Planbeschrijving

De basis van voorliggend bestemmingsplan wordt gevormd door een stedenbouwkundig plan dat in overleg met de gemeente is opgesteld. Om enige flexibiliteit te behouden in de definitieve uitwerking van het stedenbouwkundig plan is in de bijbehorende bestemmingsregels enige ruimte gehouden. De bestemmingsregeling waarvan de beschrijving is opgenomen in hoofdstuk 6 is gebaseerd op de in dit hoofdstuk opgenomen stedenbouwkundige uitgangspunten.

3.1 UITBREIDING

De ontwikkelingen in Uitweg zullen in sfeer aansluiten bij het dorpse karakter van het bestaande dorp. Verkaveling, woningtypes, inrichting van de openbare ruimte en architectuur passen bij het kleinschalige karakter. De verschillende ontwikkellocaties worden in dit hoofdstuk apart beschreven. Een overzicht van de locaties vindt u in figuur 2.1.

3.1.1 Ontwikkellocatie A (figuur 3.1)

Typologie en situering

De typologie in ontwikkellocatie A bestaat uit rijwoningen, twee-onder-één-kap woningen, halfvrijstaande en vrijstaande woningen. De uitbreiding biedt ruimte aan verschillende doelgroepen, waaronder senioren en starters. De woningen staan gegroepeerd rondom een interne ontsluitingsstraat.

Langs de rand van het plangebied zijn de bestaande sloten gehandhaafd en waar mogelijk verbreed ter compensatie van de gedempte sloot die zich in de huidige situatie binnen het plangebied bevindt. Het water zorgt daarnaast voor voldoende afscherming met aangrenzende percelen en vergroot de beleving van het “wonen aan het water” met uitzicht over de weilanden.



Figuur 3.1 Verkavelingopzet ontwikkellocatie A; september 2011.

In het algemeen worden de woningen in een eenduidige rooilijn geplaatst met een minimale voortuin van 3 m. Om langere gevelwanden te doorbreken of ter plaatste van een stedenbouwkundige accent zijn kleine rooilijnspron- gen toegestaan. De situering van de woningen is door middel van een bouwvlak aangegeven op de verbeelding.

Bouwhoogte

De bouwhoogte in deze woonbuurt bestaat uit één en twee woonlagen met een kap met een maximum bouw- hoogte van 11 m. Deze bouwhoogte sluit aan op de bouwhoogte van de omringende bestaande bebouwing. Hierdoor ontstaat een overwegend groen en kleinschalig beeld. De woningen hebben een goothoogte van maxi- maal 6,5 m. De bijgebouwen zoals garages en bergingen hebben een bouwhoogte van één laag en kunnen even- tueel worden voorzien van een kap met een maximale bouwhoogte van 6 m.

Stedenbouwkundige accenten

In het plangebied komen stedenbouwkundige accenten voor in de vorm van hoeken van bouwblokken aan de openbare ruimte. Voor de vormgeving van de hoeken van de stedenbouwkundige bouwblokken wordt tweezijdig georiënteerde bebouwing voorgestaan. Dit betekent dat een hoekwoning altijd twee straatgevels heeft die dienen te worden vormgegeven als "voorgevel". Tweezijdige hoeken hebben het voordeel dat er een optimale sociale controle op de openbare ruimte ontstaat, schuttingen in zijtuinen die het straatprofiel verstoren worden voorko- men, evenals inkijk op achterkanten van woningen. De verbijzondering in de bouwmassa van deze hoekwoningen kan plaats vinden in de vorm van het uit de rooilijn schuiven van eindwoningen, een gedraaide kaprichting en door entreepartijen, ramen of uitbouwen in de zijgevels op te nemen.

Erfafscheiding

Soort: Erfafscheidingen vormen de belangrijkste overgangselementen tussen de openbare ruimte en privé tuinen. In deze buurt staan daarom, in het kader van de ambitie om een duurzame en sfeervolle woonbuurt te maken, zorgvuldig en mooi afgewerkte erfafscheidingen voorop. Deze erfafscheiding bestaat uit een haag (beukenhaag). Dit geldt voor alle erfafscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte zoals hoge groene erfafscheiding en ook de lage erfafscheidingen die gelegen zijn in de voortuin. Voor de overige erfafscheidingen is de keuze vrij.

Afmeting: De erfafscheiding bij de voortuinen is laag (maximaal 1 m). Waar zij- en achtertuinen aan de openbare ruimte grenzen worden in verband met de privacy hoge erfafscheidingen van maximaal 2 m toegestaan. Voor de overgang bij zijtuinen op hoekpercelen van de lage naar de hoge erfafscheiding geldt in principe dat de lage erf- afscheiding (minimaal) 2/3 van de zijgevel van de woning beslaat en de hoge erfafscheiding (maximaal) 1/3. Het karakter van de zijgevel als voorgevel (entree, raampartijen) is medebepalend daarbij. Voor de erfafscheidingen grenzend aan de achterpaden wordt in verband met de privacy hoge erfafscheidingen voorgesteld van maximaal 2 m.

De twee vrijstaande woningen in het westen van het plangebied grenzen met de achterkant aan de Enge IJssel en de Lopikerweg Oost. Het is belangrijk dat kwaliteitseisen worden gesteld aan de achterkantsituatie en erfaf- scheidingen. Een goede oplossing is het realiseren van (historische)schuurtjes aan de waterkant in combinatie met beplanting in de talud, zoals een knotwilg, els of een fruitboom. Op deze manier ontstaat er een natuurlijke erfafscheiding die past in het karakter van de Enge IJssel.

Verkeer en Parkeren

De interne ontsluitingslus van het plangebied wordt aangesloten op een nieuwe verbindingsweg tussen de Lopi- kerweg Oost, een belangrijke verbinding met Lopik en Lopikerkapel, en de Batuwseweg een belangrijke ontslui- tingsweg van de kern Uitweg. De nieuwe ontsluitingswegen bestaan uit een rijbaan van 5 m met aan één zijde een voetpad van 1,5 m. Teneinde de kwaliteit van de openbare ruimte alsmede het woon- en leefklimaat van het woongebied zo groot mogelijk te maken dient er naar te worden gestreefd de dominantie van de auto in het straatbeeld te beperken. Het parkeren vindt daarom op de volgende manieren plaats:

1. Op eigen terrein bij vrijstaande en geschakelde woningen, door middel van het aanbrengen en in het be- stemmingsplan vastleggen van 2 opstelplekken op eigen erf;
2. De rijwoningen worden waar mogelijk voorzien van een garage en opstelplek op eigen erf. Waar mogelijk zal een parkeerkoer worden gerealiseerd. De overige parkeerplaatsen zijn gesitueerd in de openbare ruimte;
3. Parkeren in de openbare ruimte gebeurt in de vorm van geconcentreerde aangelegde haakse parkeerplaat- sen deels in het groen en een aantal aangelegde parkeerplaatsen langs de straten;

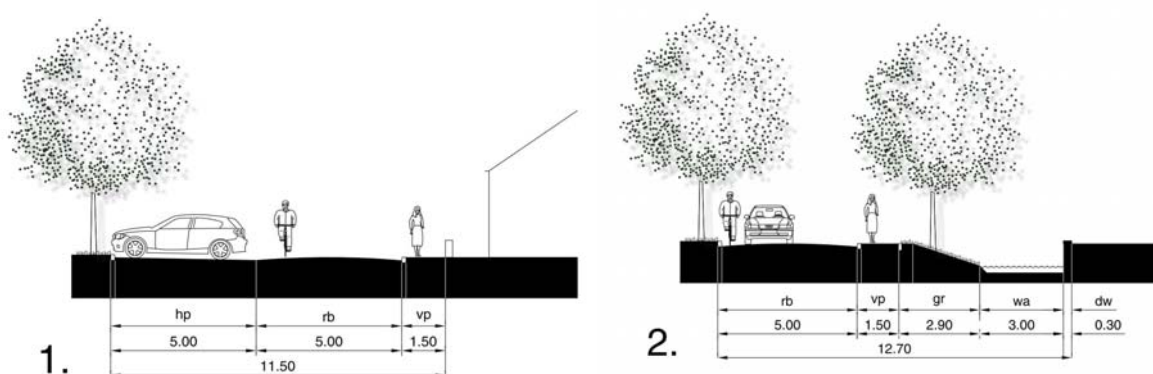
Voor de woningen wordt uitgegaan van 3 verschillende parkeernormen verdeeld naar financieringscategorie:

1. Goedkoop; 1,4 parkeerplaatsen per woning inclusief 0,3 bezoekersparkeren;
2. Middelduur; 1,8 parkeerplaatsen per woning, inclusief 0,3 bezoekersparkeren;
3. Duur; 2 parkeerplaatsen per woning, inclusief 0,3 bezoekersparkeren.

Omdat een garage zelden als autostalling wordt gebruikt, wordt deze niet meegeteld in de normering. Ook voor de opstel mogelijkheden op eigen terrein gelden verschillende verdelingen van de parkeernorm afhankelijk van de situering van de opstelplaatsen en de lengte van de oprit. In de openbare ruimte wordt minimaal 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers gerealiseerd.

categorien				goedkoop	midden	duur
basis parkeernormen wonen				1.5	1.8	2
parkeersituatie eigen terrein		theoretisch aantal	berekenings-aantal	parkeernormen openbaar gebied		
a	enkele oprit zonder garage	1	0.8	0.7	1	1.2
b	lange oprit zonder garage	2	1	0.5	0.8	1
c	dubbele oprit zonder garage	2	1.7	0.3	0.3	0.3
d	garage zonder oprit	1	0.4	1.1	1.4	1.6
e	garagebox (niet bij woning)	1	0.5	1	1.3	1.5
f	enkele oprit met garage	1	1	0.5	0.8	1
g	lange oprit met garage	2	1.3	0.3	0.5	0.7
h	dubbele oprit met garage	2	1.8	0.3	0.3	0.3
Minimum parkeren in het openbaar:			0.3			

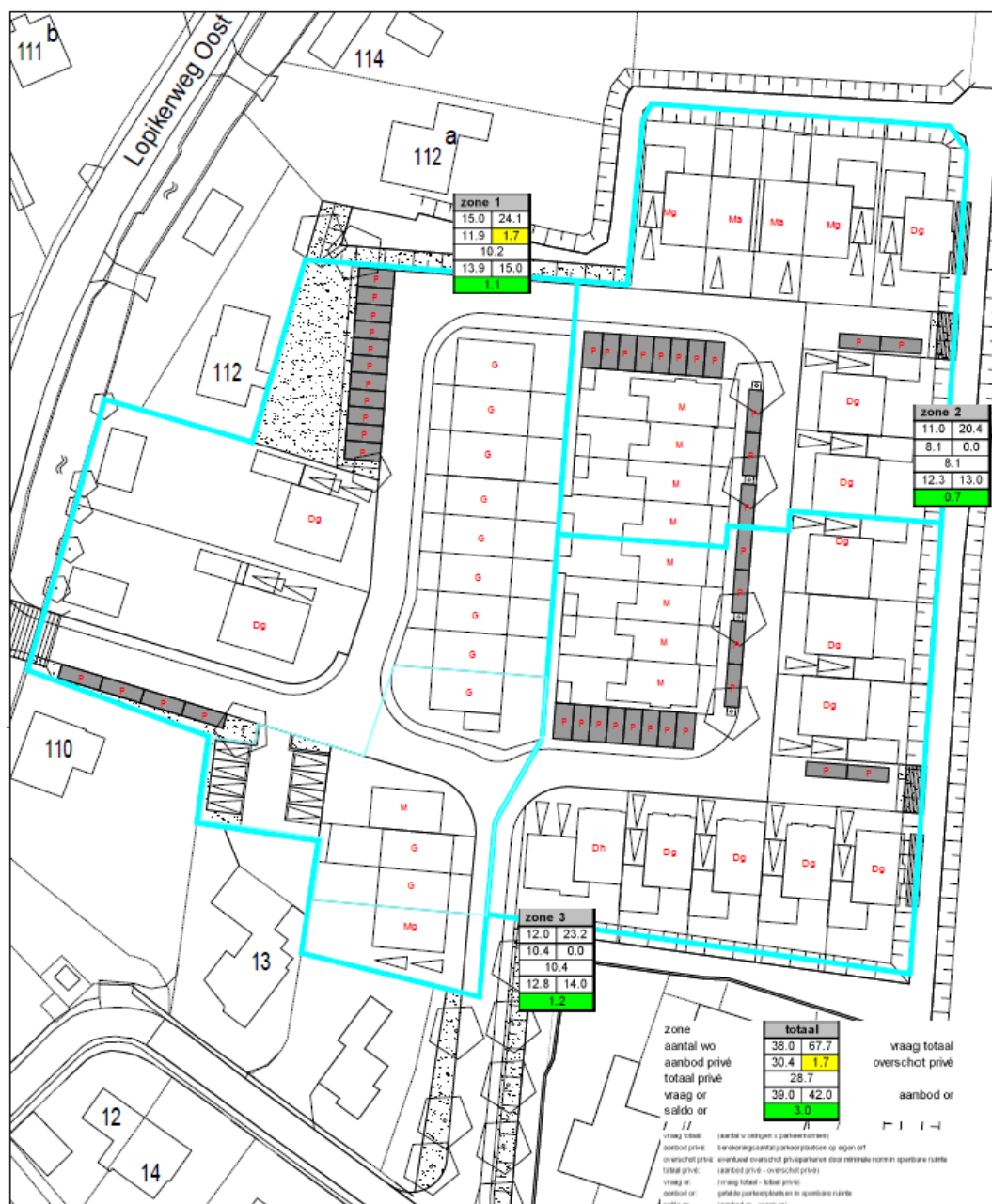
Figuur 3.2 Parkeernormen.



Figuur 3.3 Principe profielen, 1: woonstraat en 2: entree Batuwseweg.

Op basis van bovengenoemde parkeernormen is een parkeerbalans opgesteld. De parkeerbalans geeft in alle drie de deelgebieden een positieve parkeerbalans met in totaal een positief saldo van 3 parkeerplaatsen. In het noordelijk deelgebied (zone 2) is dat een overschot van van 0,7 parkeerplaatsen, aan de zuidkant (zone 3) is dat 1.1 parkeerplaats, en aan westkant (zone 1) is dat 1.1 Parkeerplaats. Door het parkeren op deze manier op te lossen kan het plantsoentje in de buurt behouden blijven en wordt er een goede overgang gerealiseerd naar de bestaande woning aan de Lopikerweg Oost nr 112.

De 3 rijwoningen in de zuidwesthoek van de ontwikkellocatie en de tegenoverliggende kopwoning hebben een eigen parkeerbox. Deze parkeerplaatsen horen bij de 4 rijwoningen van de woningbouwvereniging. De 8 parkeerplaatsen zijn zowel voor de bewoners zelf als voor de bezoekers van de bewoners. De 4 rijwoningen hebben geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Deze parkeerplekken worden eventueel overkapt passend bij de architectuur van de woningen.



zone	totaal		vraag totaal overschot privé aanbod or
aantal wo	38.0	67.7	
aanbod privé	30.4	1.7	
totaal privé	28.7		
vraag or	39.0	42.0	
saldo or	3.0		

vraag totaal: (aantal w oningen x parkeernormen)
aanbod privé: berekeningsaantal parkeerplaatsen op eigen erf
overschot privé: eventueel overschot privéparkeren door minimale norm in openbare ruimte
totaal privé: (aanbod privé - overschot privé)
vraag or: (vraag totaal - totaal privé)
aanbod or: getelde parkeerplaatsen in openbare ruimte
saldo or: (aanbod or - vraag or)

Figuur 3.4 parkeerbalans Verkavelingopzet ontwikkellocatie A; september 2011)

Groen en speelvoorzieningen

De groeninrichting van de openbare ruimte zal in belangrijke mate bijdragen aan het landschappelijke karakter van de buurt. Belangrijke landschappelijke elementen zijn de sloten van het onderliggende slagenlandschap. Waar mogelijk zullen de oevers van de sloten worden voorzien van inheemse boomgroepen. Aan de oostrand komen twee steigers die over de sloot uitzicht geven op het open weide landschap. Bij de achterkanten van de kavels die aan het water grenzen wordt uitgegaan van een natuurlijke oeverzone met taluds en rietkragen. De rietkragen zorgen enerzijds voor een natuurlijk beeld gezien vanaf het openbaar gebied en anderzijds voor privacy van de bewoners. Tussen de parkeervakken zullen bomen worden gesitueerd. Deze bomen zorgen voor een groen straatbeeld en halen het dominante beeld van de auto's weg. Het afval wordt verzameld op daarvoor aangewezen opstelplekken voor containers. Aan de westrand van het plangebied is een plantsoentje gelegen van circa 400 m². Het haaksparkeren wordt hier ingepakt door middel van een haag.

Batuwseweg 23

Door de ontwikkeling van het bedrijfsperceel aan de Batuwseweg naar woningbouw zal ook in de toekomst het kantoor aan de Batuwseweg 23 verdwijnen. Het bestemmingsplan anticipeert hierop door een wijzigingsbevoegdheid op te nemen naar de bestemming Wonen. De wijzigingsbevoegdheid maakt de bouw van 2 woningen mogelijk met een maximale goot- en nokhoogte van 6 en 10 meter.

3.1.2 Ontwikkellocatie B De Enge IJssel/ Batuwseweg (figuur 3.5)

Deze locatie is ca. 265 m² groot. Deze smalle kavel van ca. 8,5 m breed is gelegen aan de Lopikerweg Oost. De Lopikerweg Oost is een historisch lint met veelal vrijstaande woningen van één laag met kap in een wisselende rooilijn en met verschillende kaprichting. De ontwikkeling op deze locatie moet aansluiten op het beeld van dit historische lint. Omdat de locatie gelegen is in de geurzone van het bedrijf aan de Lopikerweg Oost 111 krijgt de locatie een wijzigingsbevoegdheid. Wanneer het bedrijf zijn geurbelastende activiteiten stopt kan de woning worden gerealiseerd. De ontwikkeling van de locatie moet voldoen aan de volgende randvoorwaarden:

- Maximaal één woning gesitueerd met de voorgevel aan de Lopikerweg Oost;
- Maximale breedte hoofdgebouw circa 5,4 m;
- Voorgevelrooilijn minimaal 4 m vanaf de Enge IJssel. De woning mag niet voor de voorgevelrooilijn van de woning Batuwseweg nr. 5 komen te staan;
- bouwhoogte:
 - één laag met kap;
 - maximale goothoogte 4 m;
 - maximale bouwhoogte 10 m.
- afstand zijdelingse perceelsgrens tot hoofdgebouw minimaal 1,5 m;
- bijgebouwen en aanbouwen mogen in perceelsgrens;
- nokrichting hoofdgebouw haaks op de weg;
- ontsluiting perceel via Batuwseweg;
- parkeren op eigen terrein.



Figuur 3.5 Situatietekening ontwikkellocatie B Enge IJssel/ Batuwseweg.

3.1.3 Ontwikkellocatie C De Waard / Uitweg (figuur 3.6)

Deze locatie is ca. 1.068 m² groot en ligt aan de zuidoostrand van de kern Uitweg aan het open weide landschap. De locatie wordt omsloten door water. De bestaande bebouwing aan deze dorpsrand bestaat uit vrijstaande woningen van één laag met kap op ruime kavels. De ontwikkeling van deze locatie moet aansluiten op deze groene dorpsrand. Deze ontwikkellocatie krijgt een directe woonbestemming Wonen -2 (W-2). De ontwikkeling van de locatie moet voldoen aan de volgende randvoorwaarden:

- maximaal twee woningen;
- pad 4,5 m breed i.v.m. bereikbaarheid woningen, ruimte nodig voor talud en passeren van 2 auto's;
- De kavels hebben een gezamenlijk oppervlakte van circa 1000 m² inclusief pad;
- rooilijn van de zuidelijk gelegen woning t.o.v. pad minimaal 3 m;
- bouwhoogte:
 - Uitgangspunt 1 laag met kap;
 - Goothoogte 4 m;
 - maximale bouwhoogte 10 m.
- afstand bebouwing (hoofd en bijgebouwen) en sloot 2,5 m. Dit in verband met onderhoud sloot en vrijhouden dorpsrand van bebouwing;
- nokrichting vrij;
- parkeren op eigen terrein.



Figuur 3.6 Situatietekening ontwikkellocatie C.

4 Beleidskader

In dit hoofdstuk worden de verschillende beleidskaders weergegeven voor zover deze van belang zijn voor de ruimtelijke ordening en inrichting van het plangebied van 'Uitweg – Uitbreiding'. De beleidskaders zijn afkomstig van Europese, landelijke, provinciale en gemeentelijke overheden en zijn de grenzen waar binnen de wijk wordt gerealiseerd en het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt. Het betreft niet alleen ruimtelijk en/ of economisch beleid, maar ook beleid op het gebied van natuur en landschap, cultuurhistorie, water, milieu (bodem, lucht, geluid en zonering), veiligheid, kabels en leidingen en de verkeersinfrastructuur.

4.1 RIJKSBELEID

4.1.1 Nota Ruimte

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling". In deze nota zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland vastgelegd. Het gaat in de nota om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020 met een doorkijk naar 2030. De nota geeft de hoofdlijnen van beleid aan, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een belangrijke rol speelt en waarin 'ruimte voor ontwikkeling' centraal wordt gesteld. Voor heel Nederland is de ondergrens op het gebied van veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water vastgelegd. De nota zorgt ervoor dat water een integraal onderdeel wordt van de ruimtelijke planvorming.

De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid. Het Rijk kiest als ruimtelijke strategie voor een bundeling van economie, infrastructuur en verstedelijking.

Gemeenten krijgen de ruimte om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei. De infrastructuur en het groen worden hierbij optimaal benut en in samenhang ontwikkeld.

In de Nota Ruimte zijn verschillende stedelijke en landelijke gebieden aangewezen. Uitweg valt volgens de bij de Nota Ruimte behorende kaartbeelden volledig binnen de grenzen van het Nationaal stedelijk netwerk Randstad Holland, waarvan het Rijk de internationale concurrentiepositie wil versterken. Tevens ligt Uitweg in het gebied dat op de kaartbeelden van de Nota Ruimte wordt aangeduid als Nationaal landschap het "Groene Hart". De kwaliteitszonering geeft een specificering van het gebied als zijnde "Grote Groene Hart-eenheden".

Voor wat betreft wonen, streeft het Rijksbeleid naar het voorkomen van een eenzijdige samenstelling van de bevolking en wordt meer variatie in het woningaanbod gestimuleerd. Om de leefbaarheid te vergoten is vernieuwing en herstructurering dringend nodig. Hierbij wordt gesteld dat niet alleen de grote steden, maar ook de omliggende gemeenten een aandeel leveren aan de huisvesting van minder draagkrachtigen. In haar gemeentelijke beleid besteedt de gemeente Lopik aandacht aan deze thema's waarbij het huisvesten van specifieke doelgroepen en behoud van leefbaarheid en identiteit uit de nota volkshuisvesting (samen met gemeente Montfoort) belangrijke beleidslijnen zijn (zie paragraaf 4.4.1).

4.1.2 Realisatieparagraaf

In de Nota Ruimte staan verschillende planologische kernbeslissingen. Op 1 juli 2008 hebben de vigerende planologische kernbeslissingen (PKB's) op basis van het overgangsrecht bij de invoeringswet van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) de status van structuurvisie verkregen. Nieuwe structuurvisies moeten volgens de Wro een beschrijving bevatten waaruit blijkt hoe het Rijk de in de structuurvisie verwoorde nationale ruimtelijke belangen wil verwezenlijken.

Omdat de vigerende PKB's niet over een dergelijke realisatieparagraaf beschikken heeft het kabinet de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid vastgesteld. Het overzicht van alle nationale ruimtelijke belangen uit de verschillende PKB's en de voorgenomen verwezenlijking daarvan zijn gebundeld in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen de medeoverheden over de voorbereiding van bestemmingsplannen overleg te voeren met het Rijk.

In het document worden de PKB's ingedeeld in drie categorieën: "netwerken en steden", "water en groen" en "gebieden en thema's".

Bij planvoorbereiding dient getoetst te worden of het project bij kan dragen aan de realisering van de PKB's, of dat er mogelijk conflicten zijn tussen de PKB's en het plan(voornemen).

De volgende PKB's zijn van belang voor het bestemmingsplan "Uitweg - Uitbreiding":

NETWERKEN EN STEDEN	(07)	Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten. O.a.: glastuinbouw, bebouwing buitengebied, recreatiecomplexen, locatiebeleid (bedrijven en voorzieningen incl. detailhandel) <i>Van toepassing omdat:</i> Bebouwing in het buitengebied wordt gebundeld: niet "los in het open landschap bouwen", maar aangesloten aan bestaand bebouwd gebied.
	(09)	Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid <i>Van toepassing omdat:</i> In bestemmingsplannen aandacht moet worden besteedt aan de waarborging van de milieukwaliteiten en externe veiligheid. In dit bestemmingsplan vindt u de inpassing hiervan in hoofdstuk 5 "omgevingsaspecten".
WATER EN GROEN	(12)	Het op orde brengen en houden van de regionale watersystemen, ter bescherming van het land tegen wateroverlast, de veiligstelling van de zoetwatervoorraden, het voorkomen van verdroging en onnodige bodemdaling, watertekorten en verzilting, de verbetering van de kwaliteit van grond-en oppervlaktewater, de zorg voor een goede ecologische waterkwaliteit en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit <i>Van toepassing omdat:</i> Wettelijk is bepaald dat rekening dient te worden gehouden met het nationale en regionale waterbeleid ter bescherming van grond en water. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is rekening gehouden met de randvoorwaarden en wensen uit het nationale beleid en van het waterschap De Stichtse Rijnlanden. Daarnaast zal er tijdens het vooroverleg ex. artikel 3.1.1. Bro aan het waterschap de mogelijkheid worden geboden te reageren op dit bestemmingsplan.
	(14)	Behoud, beheer en versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en recreatieve kwaliteiten van de nationale landschappen en het daarbinnen tegengaan van grootschalige verstedelijkingslocaties en bedrijventerreinen, nieuwe grootschalige glastuinbouwlocaties en nieuwe grootschalige infrastructuurprojecten <i>Van toepassing omdat:</i> Het plangebied is gelegen in het nationale landschap "Groene Hart". Dit betekent dat in het algemeen ontwikkelingen mogelijk zijn mits de kernkwaliteiten van het nationale landschap worden behouden of versterkt. De kernkwaliteiten worden met de voorgestane ontwikkelingen zeker behouden, zo mogelijk verbeterd door het bieden van een duidelijker bebouwingsbeeld.
	(19)	Behoud en versterking van de kernkwaliteiten met betrekking tot natuur, architectuur, cultuurhistorie, gebruikswaarde en belevingswaarde van het landschap (landschappelijke kwaliteit). <i>Van toepassing omdat:</i> Het belangrijk is dat landschappelijke kwaliteit ook buiten de werelderfgoedgebieden expliciet wordt meegenomen in ruimtelijke afwegingen. Het betreft hier zowel behoud, versterking en vernieuwing van de landschappelijke kwaliteit als een adequate borging van de gewenste kwaliteiten. Het plangebied is gelegen in het Groene hart, dat deze bescherming zeker nodig heeft.

GEBIEDEN EN THEMA'S	(22)	Versterking van de internationale concurrentiepositie van de Randstad als geheel, tot een duurzame en concurrerende Europese topregio. Versterking van de economie, vergroting van de kracht en dynamiek van de steden en ontwikkeling van de bijzondere kwaliteiten in de Randstad en de vitaliteit van het Groene Hart. <i>Van toepassing omdat:</i> Het plangebied is gelegen in het Groene Hart en hierdoor deel uitmaakt van een belangrijk gebied met complexe opgaven op het gebied van verstedelijking versus openheid, kwaliteit en vitaliteit.
----------------------------	------	--

Op PKB-kaart 7 van de realisatieparagraaf is te zien dat het plangebied binnen het nationale landschap "Groene Hart" valt.

4.1.3 AMvB Ruimte

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel de AMvB Ruimte genoemd, heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan de AMvB aan de gemeente opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

Het ontwerp voor de AMvB bevat een vertaling van het geldende planologische beleid dat bedoeld was om op lokaal niveau: in bestemmingsplannen, te worden verwerkt. Het betreft een beperkt aantal van de beslissingen van wezenlijk belang (en evt. concrete beleidsbeslissingen) uit de Nota Ruimte, evenals uit de PKB Derde Nota Waddenzee, de PKB Structuurschema Militaire Terreinen (SMT2) en de PKB Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PMR).

De AMvB Ruimte is nog niet vastgesteld en in werking getreden. De inwerkingtreding is voorzien voor medio 2010. De AMvB Ruimte blijft uiteindelijk niet beperkt tot de bestaande ruimtelijke kaders uit de PKB's. Ook het nieuwe rijksbeleid, dat moet doorwerken tot in de ruimtelijke plannen van andere overheden, zal worden opgenomen in de AMvB. Dit zal gebeuren via een aanvulling die in het derde kwartaal van 2010 in ontwerp naar de Eerste en Tweede Kamer wordt gezonden. Hierin zal mogelijk plaats worden ingeruimd voor onder meer de kaders voor het IJsselmeergebied, de Structuurvisie Randstad 2040 en het Nationaal Waterplan.

Op de kaarten van het ontwerp AMvB Ruimte komt het plangebied voor op kaart 2a: nationale landschappen en 2b nationaal landschap "Het Groene Hart". Daarnaast is de nabijgelegen IJssel aangeduid als "stroomvoerend deel van het rivierbed"(kaart 4a) en BRTN-vaarweg (kaart 5).

Betreffende nationale landschappen worden regels gesteld over de inhoud van en de toelichting bij bestemmingsplannen die bewerkstelligen dat bij de vaststelling van bestemmingsplannen:

1. in acht wordt genomen, dat de maximale wooncapaciteit in het nationaal landschap niet meer bedraagt dan de wooncapaciteit die nodig is om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte, welke wordt berekend op basis van de natuurlijke bevolkingsontwikkeling en een evenwicht tussen het aantal personen dat zich binnen het nationaal landschap vestigt en dat daaruit vertrekt (migratiesaldo nul), en
2. rekening wordt gehouden met de optimale benutting van mogelijkheden om binnen het nationaal landschap de onder 1 bedoelde woningbehoefte door herstructurering of intensivering te ondervangen.

Hiervan kan worden afgeweken indien er sprake is van een substantieel negatieve natuurlijke bevolkingsontwikkeling en wanneer de bouw van nieuwe woningen de enige manier is om deze ontwikkeling te keren. Hierbij dient het aantal woningen beperkt te zijn en moeten de uitgewerkte kernkwaliteiten van het nationale landschap worden behouden of versterkt.

Voor Uitweg wordt gebouwd voor de vraag naar nieuwe woningen vanuit de eigen woningbehoefte. Er is grote vraag naar nieuwe woningen om de natuurlijke toename van het aantal inwoners en de doorstroming binnen de woningmarkt te bevorderen. Het aantal te realiseren woningen wordt aanvaardbaar geacht waardoor het migratiesaldo uitkomt op 0.

4.1.4 Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4)

In 2001 verscheen de kabinetsnota 'Een wereld en een wil: werken aan duurzaamheid', beter bekend als het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4). In dit beleidsplan licht het kabinet het te voeren milieubeleid toe. Het NMP4 wil een eind maken aan het afwentelen van milieulasten op de generaties na ons en op mensen in arme landen. Want met de huidige manier van produceren en consumeren schuiven we nog steeds onze milieulasten door naar anderen. Volgens het NMP4 moet het lukken binnen 30 jaar te zijn overgestapt naar een duurzaam functionerende samenleving. Dan zijn wel ingrijpende maatschappelijke (inter)nationale veranderingen en maatregelen nodig.

In het kader van het NMP4 is het noodzaak dat ook bij het project Uitweg wordt nagedacht over duurzaamheid. Duurzaamheid in stedenbouw, gebouw, uitvoering en gebruik. Alleen dan kan worden voldaan aan de ambitie van het rijk om binnen 30 jaar een duurzaam functionerende maatschappij te kunnen leven.

4.1.5 Het Groene Hart

Kabinetsbesluiten voor het rijksprogramma Groene Hart

Het kabinet heeft ervoor gekozen om de rijksinzet in een viertal gebieden in Nederland gecoördineerd te laten plaatsvinden via rijksprogramma's waarin wordt samengewerkt met de diverse overheidsinstanties uit de regio. Eén van deze rijksprogramma's is het programma Groene Hart, waar het plangebied onderdeel van uitmaakt. Het Groene Hart is al sinds eeuwen het rustgevende middelpunt van de bedrijvigheid van de Randstad, het economisch centrum van ons land.

In het rijksprogramma Groene Hart denken het rijk en de betrokken partijen in het gebied over de ontwikkeling van het Groene Hart met respect voor het unieke karakter van het gebied (openheid, verkavelingspatroon, veenweide, cultureel en militair erfgoed). Het rijk heeft daarbij een Groene Hart voor ogen dat leeft en wordt gedragen door de mensen die er werken, wonen en vertoeven. Dat moet er ook toe bijdragen dat de randstadregio op de lange termijn de internationale concurrentie aan kan met andere regio's in Europa als het gaat om het bieden van een aantrekkelijk vestigingsmilieu voor bedrijven en om in te wonen.

De rijksdoelen voor het Groene Hart staan, in hoofdlijnen, beschreven in de Nota Ruimte en in de nota's Agenda Vitaal Platteland, Pieken in de Delta, Nota Mobiliteit en het Actieplan Ruimte en Cultuur. De inhoudelijke doelstellingen voor het rijksprogramma luiden onder andere:

1. Duurzaam behoud van de kwaliteiten in de veenweidegebieden. Er zijn scherpe en robuuste keuzen nodig om de kwaliteiten van het veenweidenlandschap duurzaam te behouden. Voor het beheer is behoud van grondgebonden veeteelt een voorwaarde;
2. Behoud en versterking van de economische vitaliteit van het gebied. Dit vraagt om ontwikkeling van nieuwe economische dragers;
3. Behoud, beheer en, waar mogelijk, versterking van de kwaliteiten van de nationale landschappen volgens de voor het Groene Hart geformuleerde kernkwaliteiten;
4. Ja, mits regime voor ruimtelijke ontwikkelingen; ontwikkelingen zijn mogelijk mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt en binnen ruimtelijke kaders zoals migratiesaldo-nul (alleen bouwen voor eigen behoefte) en geen grootschalige verstedelijkingslokaties en bedrijventerreinen.

De rijksbesluiten zijn uitgewerkt in het uitvoeringsprogramma voor het Groene Hart van de Randstad dat een resultaat is van samenwerking tussen de verschillende provincies in het Groene Hart.

Uitvoeringsprogramma 2007-2013 Het Groene Hart

Het uitvoeringsprogramma is de uitwerking van het ontwikkelingsperspectief Groene Hart en kent de volgende vier uitvoeringsaccenten:

5. het Groene Hart nationaal en internationaal op de kaart;
6. Groene Hart-kwaliteit bij wonen en werken;
7. de transitie van de veenweidegebieden;
8. een nieuwe toekomst voor de droogmakerijen.

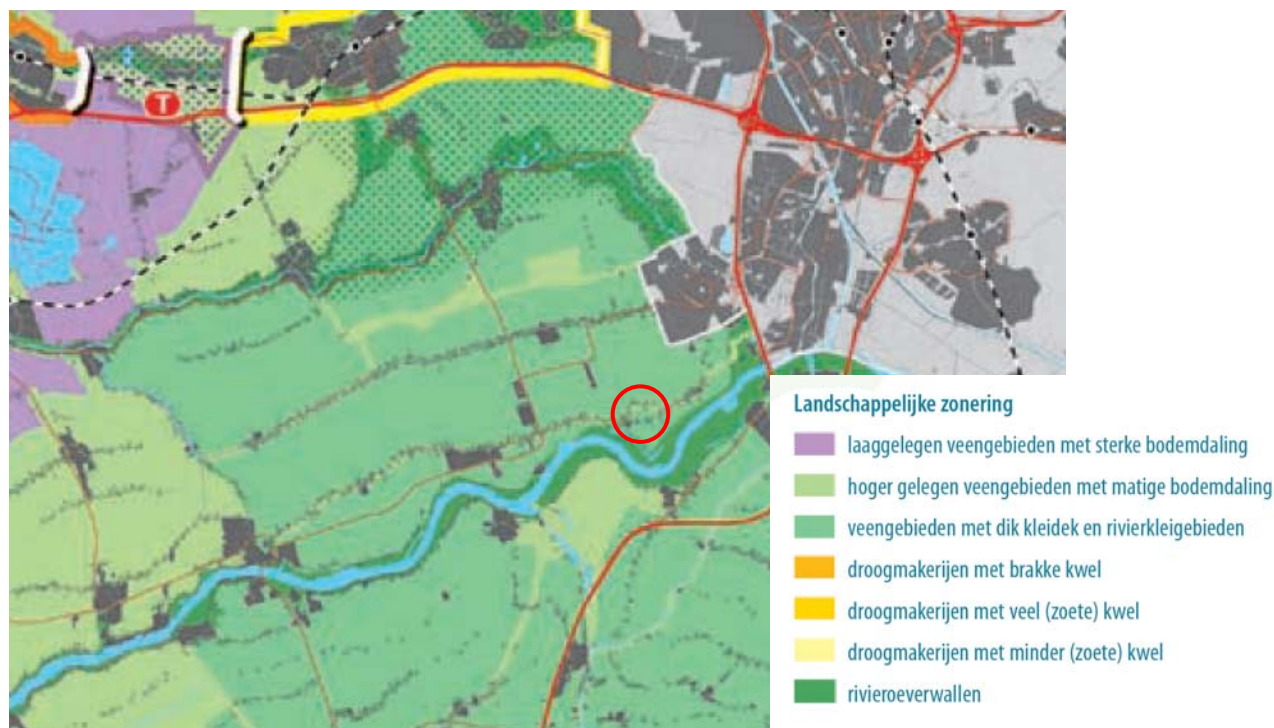
Het uitgangspunt is om hiermee invulling te geven aan de centrale en gemeenschappelijke ambitie: het realiseren van een landschappelijk mooi, ecologisch waardevol en economisch vitaal Groene Hart, waarin het voor inwoners en recreanten goed toeven is.

Het beleid zet in op kwaliteit bij wonen en werken. Kwaliteit gaat hierbij vóór kwantiteit. Het toevoegen van woningen en overige bebouwing dient dusdanig te gebeuren dat er een duurzaam en kwalitatief goed beeld ontstaat. Bebouwing mag tevens alleen toegevoegd worden, daar waar dit noodzakelijk is om de kwaliteit van de woon-/werkomgeving te kunnen behouden. Ontwikkelingen moeten altijd bij de gebiedsontwikkelingsfilosofie passen. De uitbreidingen bij Uitweg zorgen met name voor transformatie van bedrijventerrein naar woongebied. Binnen de gebiedsfilosofie van het Groene Hart is dit een betere functie dan de huidige situatie.

4.1.6 Conclusie Nationaal beleid Uitweg

In het uitvoeringsprogramma is de planlocatie aangeduid als veengebied met dik kleidek en rivierklei. Als ontwikkelingsmogelijkheden voor dit type gebied worden de grootschalige open kommen, dooradering met groene linten en verdichte stroomruggen; weidevogels, boezemlanden, grienden en houtkaden en grondgebonden productie-landbouw met bijbehorende drooglegging. Het gebied kent voornamelijk landschappelijke ontwikkelingskwaliteiten.

De kwaliteit van het Groene Hart ligt tevens bij wonen en werken, geconcentreerd bij bestaande bebouwing en volgens migratiesaldo-0. Bij Uitweg wordt gebouwd voor versterking van de woonkern en eigen woonmigratie. De vraag naar nieuwe woningen in de kern vanuit de eigen bevolking is groot. Om te voorzien in voldoende woningen voor de natuurlijke toename van het aantal inwoners en de doorstroming binnen de woningmarkt te bevorderen, is de realisatie van de woningen aanvaardbaar en komt het migratiesaldo uit op 0. Passend binnen de uitgangspunten van het Groene Hart is deze beperkte woningbouwontwikkeling mogelijk. Doordat het plangebied (deels) wordt getransformeerd van bedrijventerrein naar woningen wordt deze kwaliteit verbeterd.



Figuur 4.1 Uitsnede uit Ontwikkelingsperspectief Uitvoeringsprogramma Groene Hart en legenda.

4.2 PROVINCIAAL BELEID

4.2.1 Streekplan/ Structuurvisie 2005-2015

Onder de Wet Ruimtelijke Ordening (WRO) is het Streekplan 2005-2015 opgesteld. In dit Streekplan en in 3 uitwerkingsplannen zijn de verschillende ruimtelijke keuzes afgewogen en afgekaderd. Belangrijke onderwerpen in het streekplan zijn de ruimte voor nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen en de bescherming van natuur, landschap en cultuurhistorie. Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Onder deze wetgeving is iedere overheidsorgaan verplicht om een zelfbindende structuurvisie op te stellen waarin tevens is

aangegeven hoe de beleidsdoelen zullen worden gerealiseerd en kunnen doorwerken naar de lagere overheden. De Provincie Utrecht heeft in dat kader 3 documenten opgesteld:

1. Beleidslijn nieuwe Wro;
2. Structuurvisie Provinciaal Belang;
3. Uitvoering Beleidslijn nieuwe Wro.

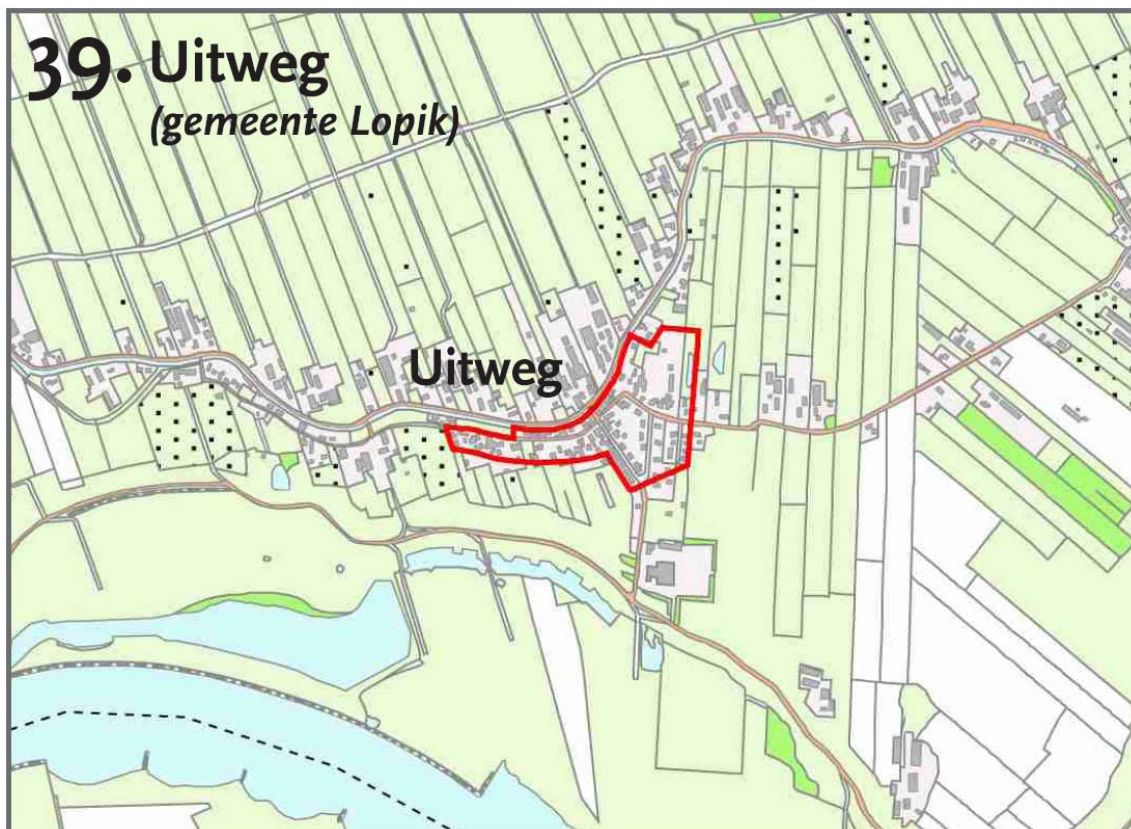
De documenten wijken in die zin niet veel af van de Structuurvisie 2005-2015 dat ze hetzelfde ontwikkelingsdoel voor ogen hebben. De uitvoering onder de Wet ruimtelijke ordening is echter wel anders dan in het Streekplan onder de WRO en wordt met deze beschrijvingen ondervangen.

Het primaire doel dat de Provincie Utrecht voor ogen staat is een gezonde, veilige en duurzame leefomgeving. In het streekplan is dit uitgewerkt aan de hand van de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. De grote variatie in woon- en werkmilieus, de diversiteit en de kwaliteit van de verschillende landschapstypen en de centrale ligging vormen de kernkwaliteiten van de provincie. Er zijn echter actuele en potentiële bedreigingen van deze kernkwaliteiten. Zo neemt hier en daar de diversiteit in landschappen en het contrast tussen stad en land af. Om verdere transformatie hiervan tegen te gaan zoekt de provincie naar het evenwicht tussen (leef)kwaliteit en druk op de ruimte. Ze kiest dan ook voor beheerste groei. Dit betekent dat niet de kwantitatieve vraag maar de ruimtelijke mogelijkheden bepalend zijn voor nieuwe ontwikkelingen.

Zorgvuldig ruimtegebruik is een belangrijk uitgangspunt van het beleid van de provincie en vormt dan ook één van de hoofdbeleidslijnen van het streekplan. Het gaat daarbij om efficiënt, intensief, meervoudig en duurzaam gebruik maken van ruimte. Rode contouren zijn een belangrijk en doelmatig sturingsinstrument om de aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking zoveel mogelijk te vermijden.

Rode contouren

Om de contrastwerking tussen stad/dorpen en landschap te versterken en de aantasting van de open ruimte te vermijden is het gewenst om nieuwe bouw mogelijkheden binnen het bestaande stedelijke gebied goed te benutten. Compactheid van bebouwingskernen wordt middels dit beleid nagestreefd. De bebouwingskernen zijn in dit kader afgebakend door zogenoemde rode contouren.



Figuur 4.2 Rode contour Uitweg (bron structuurvisie Provincie Utrecht).

De verstedelijkingsambities moeten worden gerealiseerd binnen de rode contour. Om enigszins flexibiliteit te kunnen bieden worden initiatieven, bij toepassing van het instrument 'rode contour' beoordeeld in het licht van ontwikkelingsplanologie.

De methode voor rode contouren richt zich met name op de afbakening van steden en dorpen bestaande uit een samenhangende en multifunctionele bebouwingsconcentratie (oppervlakte van minimaal 5 hectare). Binnen de rode contour stuurt de provincie niet op aantallen. Als de ontwikkelingen binnen de rode contour passen bij de uitgangspunten van de structuurvisie dan beschouwd de provincie de ontwikkelingen als passend. In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik is overigens wel aangegeven dat inbreiding, transformatie en intensivering op een zorgvuldige wijze moeten plaatsvinden met behoud van de aanwezige specifieke waardevolle kwaliteiten. Het is daarbij de uitdaging om stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden en waardevol groen en speelterreinen in stand te houden en veiligheid, gezondheid, milieu en waterhuishoudkundige situaties zo mogelijk te verbeteren.

De rode contouren worden in beginsel strikt gebruikt om het landelijk gebied zo min mogelijk aan te tasten. Om te kunnen inspelen op nieuwe kansen en ontwikkelingen zijn twee vormen van flexibiliteit mogelijk: de zogenoemde *touwtjesmethode* en de *afwijkingsbevoegdheid*. Bij de *touwtjesmethode* wordt aansluitende overschrijding van de contour toegestaan, mits elders een gelijkwaardige, voor bebouwing geschikte locatie wordt geschrapt (oppervlakteneutraal). Indien dit planologisch inpasbaar is, kunnen gedeputeerde staten de touwtjesmethode toepassen. Met de *afwijkingsbevoegdheid* hebben gedeputeerde staten de mogelijkheid om, na een zorgvuldige afweging van belangen en argumenten en bij het ontbreken van alternatieven, de contour op te rekken (niet oppervlakte-neutraal).

Aanpassing rode contour

Een deel van de ontwikkelingen in Lopik past niet binnen de rode contour zoals deze is vastgesteld door de provincie. Met name aan de zuidkant van het dorp is dit het geval. Om deze reden is aanpassing van de contour aangevraagd bij de provincie. Voor het aanpassen van de contour zijn er twee mogelijkheden van flexibiliteit, namelijk via de *touwtjesmethode* en een *afwijkingsbevoegdheid*. Bij de *touwtjesmethode* wordt een gedeelte, dat binnen de rode contour valt, buiten de contour gelegd. Vervolgens wordt een even zo groot oppervlakte binnen de rode contour gelegd.



Figuur 4.3 Kaart aangepaste rode contour: vastgesteld - voorstel voor wijziging en te vervallen contour.
Bron rode contour: provincie Utrecht

Ten behoeve van het onderhavige plan is aanvankelijk deze methode aanvankelijk toegepast. Op 13 juli 2010 heeft Gedeputeerde Staten het conceptbesluit genomen tot aanpassen van de rode contour conform het verzoek van de gemeente Lopik. De termijn van inzage eindigde op 22 september 2010. Er zijn geen reacties en zienswijzen ontvangen tegen het ontwerpbesluit. Voorts heeft Gedeputeerde Staten op 16 november 2010 het besluit

genomen tot definitieve aanpassing van de rode contour, conform het verzoek van de gemeente Lopik. Tijdens de ter inzagelegging van het besluit die tot en met 5 januari 2011 duurde, zijn tegen dit besluit geen beroepen ingesteld. Het besluit is daarmee onherroepelijk en is de rode contour aangepast.

Nieuwe structuurvisie in de maak

De vigerende structuurvisie loopt tot 2015. Toch is in januari 2010 al begonnen met het voorbereiden van een nieuwe structuurvisie. Welke naar verwachting eind 2011 ter inzage zal worden gelegd en in 2012 definitief zal worden vastgesteld. Op verschillende manieren worden inwoners, andere overheden en maatschappelijke organisaties betrokken bij het opstellen van de nieuwe structuurvisie.

4.2.2 Provinciaal ruimtelijke verordening

Op 28 april 2009 hebben Gedeputeerde Staten van Utrecht het Ontwerp van de provinciale ruimtelijke ordening vastgesteld. Op 21 september 2009 is de provinciale verordening vastgesteld door de Provinciale Staten. Doel van de verordening is om de provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De verordening bevat regels die bij het opstellen van bestemmingsplannen in acht moet worden genomen. De verordening bevat geen regels die direct van invloed zijn op de beoogde ontwikkeling binnen dit plangebied.

4.2.3 Conclusie Provinciaal beleid Uitweg

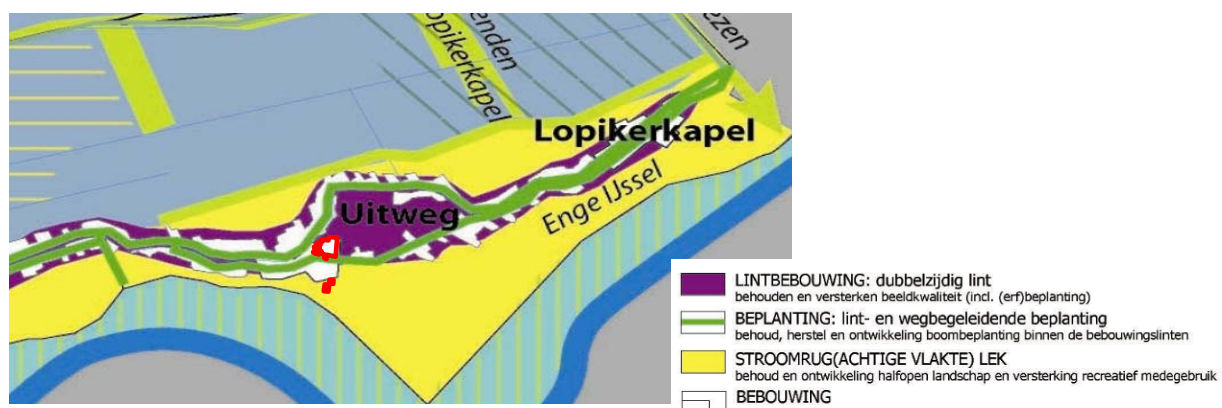
De ontwikkelingen in Uitweg passen binnen het provinciaal beleid als het gaat om het bevorderen van een gezonde, veilige en duurzame leefomgeving. Beheerste groei is mogelijk waarbij de aandacht uitgaat naar kwaliteit van de ontwikkeling en minder naar kwantiteit in de zin van aantallen toe te voegen woningen. Door in Uitweg een passende uitbreiding binnen de rode contour te realiseren die met aandacht voor (ruimtelijke) kwaliteit, gezondheid, veiligheid en duurzaamheid is ontwikkeld wordt aan die doelstelling van de provincie voldaan.

Aan de noordzijde van Uitweg is uitbreiding, op de voormalige percelen van de Van Ieperen Groep en Stema opgenomen binnen de rode contour. Een deel van de uitbreidingen, met name aan de zuidgrens van het dorp, valt buiten de oorspronkelijk vastgestelde rode contour en is feitelijk in strijd met het provinciaal beleid. Voor dit gedeelte heeft de provincie Utrecht ontheffing verleend tot wijziging van de rode contour. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat de ontwikkelingen met de vergunde ontheffing van de provincie binnen de rode contour vallen.

4.3 REGIONAAL BELEID

4.3.1 Landschapsontwikkelingsplan De Groene Driehoek

Samen met de gemeenten Montfoort en Oudewater heeft de gemeente Lopik het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) De Groene Driehoek opgesteld. Het plan geeft de visie op ontwikkelingen in het landschap tot circa 2015. Uitgegaan wordt van het unieke veenweidelandschap waarin de agrarische functie wordt behouden en de natuur- en landschapswaarden worden versterkt. Eén van de bijbehorende projecten richt zich op het versterken van de eigen karakteristiek van de (bebouwings-)linten.



Figuur 4.4 Uitsnede uit Kaart Landschapvisie.

Het plangebied van Uitweg is deels gelegen in gebied dat is aangemerkt als bebouwing, grenzend aan lintbebouwing. Het LOP zet in op behouden en versterken van de beeldkwaliteit van bestaande lintbebouwing. Erfbeplanting vormt hiervan een onderdeel. Bij realisatie van het project dient daarom aandacht besteedt te worden

aan de plaatsing van de woning en beplanting van de erfrand om aan te sluiten bij het gewenste beeld van dubbelzijdige lintbebouwing. Het dubbelzijdig lint kent een dubbelzijdige wegbeplanting.

De zuidelijk gelegen kavels zijn gelegen in het gebied dat is aangemerkt als Stroomrug(achtige vlakke) Lek. In deze zone wordt gezocht naar behoud en ontwikkeling van het halfopen landschap en versterking van recreatief medegebruik. Binnen deze visie is de ontwikkeling van zulke kleinschalige locaties mogelijk, mits aandacht wordt besteedt aan de openheid van het landschap.

4.4 GEMEENTELIJK BELEID

4.4.1 Volkshuisvestingbeleid

In samenwerking met de gemeente Montfoort heeft de gemeente Lopik het woonbeleid en haar ambities op het gebied van wonen vastgelegd in de "Nota Volkshuisvesting 2006-2010". De nota dient onder meer als basis en leidraad voor de beoordeling van nieuwbouwplannen. Prestatieovereenkomsten met woningcorporaties, afspraken en overeenkomsten met marktpartijen alsmede ten behoeve van overleg in regionaal verband en met hogere overheden over het streekplan en de Nota Ruimte (onder ander Groene Hart).

De visie is uitgesplitst in een viertal beleidslijnen:

1. Huisvesten van specifieke doelgroepen: starters, senioren en huishoudens met een laag inkomen (zoeken naar woonmogelijkheden voor de specifieke doelgroepen);
2. Huisvesten met behoud leefbaarheid en identiteit: kernenbeleid (woningtoewijzing met voorrang voor bewoners uit de kern, in verband met grote vraag vanuit de regio);
3. Huisvesten met zorg: wonen-zorg-welzijn integraal benaderen (mede door vergrijzing en de trend van langer zelfstandig wonen met een lichamelijke- of geestelijke beperking ontstaat er een steeds grotere behoefte aan woningen met zorgmogelijkheden);
4. Huisvesten met regie: de rol van de gemeente (een aansturende rol van de gemeente bij ontwikkeling van woningen door andere partijen en de toewijzing hiervan aan belanghebbenden).

In het beleid is tevens een hard- en zacht nieuwbouwprogramma opgenomen, waarin voor de locatie Uitweg 45 woningen zijn opgenomen.

4.4.2 Geurgebiedsvisie Lopik

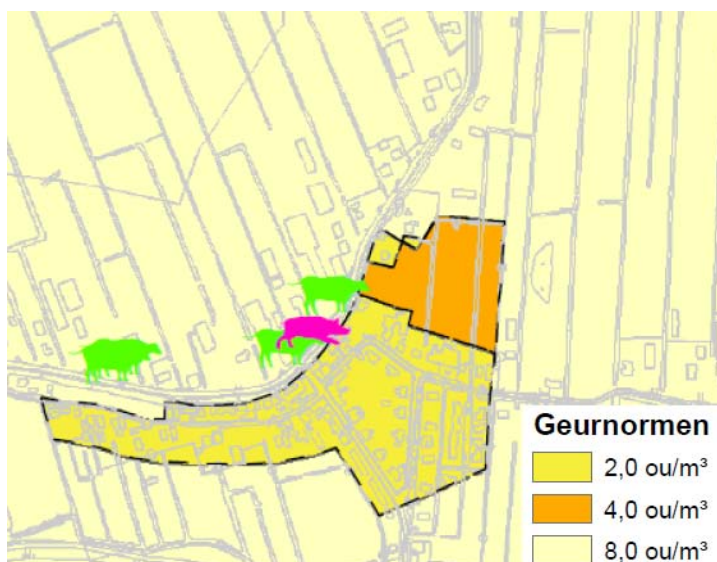
De per 1 januari 2007 in werking getreden nieuwe Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) heeft in november 2008 geleid tot de vaststelling van de geurgebiedsvisie Lopik. Het geurbeleid is opgesteld om het aantal geurknelpunten binnen de gemeente terug te dringen. Het doel van de gebiedsvisie is om aan de hand van analyses en afwegingen een visie te ontwikkelen met (afwijkende) geurnormen of vaste afstanden per deelgebied volgens de Wgv. Het resultaat van de gebiedsvisie is vormgegeven in de verordening en de gebiedsindeling is op de bijbehorende kaarten weergegeven. De verordening en bijbehorende kaarten geven duidelijkheid over wat geurgevoelige objecten zijn, hoe hiermee wordt omgegaan en wat de consequenties hiervan zijn voor de agrarische bedrijven en toekomstige woningbouw.

Specifiek over het plangebied meldt de geurgebiedsvisie het volgende. De geplande locatie voor het uitbreidingsgebied is gelegen tegen het buitengebied ten noorden van het dorp Uitweg. Op dit moment is deze locatie in gebruik als agrarisch bouwland. In figuur 4.5 is aangegeven waar de geurcontouren zijn gelegen, bepaald volgens de vergunde situatie van enkele bedrijven aan de Lopikerweg oost. Uit figuur 4.5 blijkt dat de geurcontour van 2 odour unit van het rundvee en varkensbedrijf bijna over het gehele plangebied voor komt. Voor de rundveebedrijven raakt komt een vaste afstand van 100 meter grotendeels over het plangebied, maar ligt de gehalveerde afstand van 50 meter niet over het plangebied. Dit betekent dat de rundveebedrijven niet meer worden belemmerd door het plangebied en het gemengde bedrijf, behalve door het realiseren van emissie arme stalsystemen met meer geurreductie, geen ontwikkelruimte meer heeft. Nu bekend is dat de bedrijfslocatie reeds door bestaande bebouwing wordt belemmerd kan ook worden bepaald welke normstelling nodig zou zijn om in het plangebied woningbouw mogelijk te maken. Hiervoor zijn verschillende geurcontouren bepaald en bij een normstelling van 4 odour units loopt de contour nog slechts voor een beperkt deel over het plangebied.

Daartoe is besloten door het college van B&W om binnen het plangebied een maximale geurbelasting van 4,0 ou_g/m³ als 98 percentiel toe te staan. De rest van de bebouwde kommen binnen de gemeente Lopik hebben als maximale geurbelasting 2,0 ou_g/m³ als 98 percentiel. Daarnaast is er bepaald voor bedrijven met minder dan 200 stuks melkrundvee (en 140 stuks jongvee) en/of 50 overige dieren worden de in acht te houden vaste afstanden gehalveerd.



Figuur 4.5 Geurcontour vanaf rand bebouwing,



Figuur 4.6 gemeentelijke normstelling,

4.5 CONCLUSIES BELEID

1. Vanuit nationaal beleid (Nota Ruimte en AMvB) is gesteld dat het plangebied is gelegen binnen nationaal landschap "Het Groene Hart". Hierbij hoort een woningbouwprogramma op basis van "migratie-saldo nul". Bij Uitweg wordt gebouwd voor versterking van de woonkern en eigen woonmigratie. De vraag naar nieuwe woningen in de kern vanuit de eigen bevolking is groot. Om te voorzien in voldoende woningen voor de natuurlijke toename van het aantal inwoners en de doorstroming binnen de woningmarkt te bevorderen, is de realisatie van de woningen aanvaardbaar en komt het migratiesaldo uit op 0.
2. Op basis van het Rijksprogramma Groene Hart moet verduidelijkt worden hoe de uitbreidingen passen binnen de nationale visie Groene Hart waarin wordt gesteld dat ontwikkelingen moeten bijdragen aan versterking van de kernkwaliteiten van het nationale landschap. Doordat met de ontwikkeling een oude bedrijvenlocatie wordt getransformeerd tot woongebied en de dorpsrand wordt afgerond dragen de ontwikkelingen bij aan versterking van de kernkwaliteiten van het nationale landschap.
3. Rode contouren provincie: De ontwikkelingen aan de zuidkant van Lopik passen in eerste instantie niet (geheel) binnen de touwtjesmethode. Na aanpassing van de rode contour middels de touwtjesmethode passen de ontwikkelingen hier wel binnen. Op het concept-besluit van GS hiertoe zijn geen inspraakreacties gekomen. Er kan worden aangenomen dat deze wijziging geen bezwaren oplevert. Een klein deel van de ontwikkeling valt ook in de gewijzigde situatie buiten de rode contour. Het betreft hier een parkeerruimte ten behoeve van de woningen die wel binnen de rode contour vallen. Uit correspondentie tussen de gemeente en de provincie blijkt dat dit geen probleem is, mits de woningen wel binnen de rode contour worden gerealiseerd.

5 Omgevingsaspecten

Omgevingsaspecten zijn aspecten uit lucht, water, bodem en land die invloed hebben op het plangebied en waar het plangebied invloed op kan hebben. In dit hoofdstuk wordt verwoord hoe er met de aspecten rekening wordt gehouden.

5.1 FLORA EN FAUNA

5.1.1 Inventarisatie beschermde natuurwaarden bouwlocaties Cabauw en Uitweg

In het kader van de realisatie van woningbouw in de twee kleine kernen Uitweg en Cabauw heeft de gemeente Lopik in 2006 Stichting Ecologisch advies opdracht gegeven voor het uitvoeren van een onderzoek naar de aanwezige flora en fauna op beide locaties en de aanwezigheid daarbij van beschermde plant- en diersoorten. Het onderzoek is in mei en juli 2006 uitgevoerd. De conclusies voor Uitweg, planlocatie van dit bestemmingsplan, zijn als volgt:

Samenvatting

In de locatie Uitweg zijn alleen licht beschermde soorten aangetroffen of te verwachten. Een ontheffing op de Flora- en faunawet is daarom niet nodig. Wel wordt aanbevolen om in de uitvoering de te verwachten verstoring van aanwezige amfibieën zoveel mogelijk te beperken, daarom kunnen ingrepen aan de oostelijk gelegen sloot van plangebied A het beste worden gedaan in de periode eind augustus tot eind november. Dit is na de kwetsbare periode voor amfibieën en voordat de dieren in de sloot in winterrust gaan.

Het bouwrijp maken van het gebied dient buiten het broedseizoen plaats te vinden, ná 15 juli en vóór 15 maart. De effecten op zoogdieren zijn in deze periode ook minder groot.

Uitgebreidere aanwijzingen voor het omgaan met aanwezige plant- en diersoorten tijdens de uitvoering van de plannen is te vinden in het complete onderzoeksrapport. Zie hiervoor bijlage 1.

5.1.2 Vleermuisinventarisatie

Op 28 mei 2006 heeft Stichting Ecologisch Advies te Utrecht aan de Stichting Zoogdierenwerkgroep Zuid-Holland opdracht gegeven tot het uitvoeren van een vleermuisinventarisatie op twee locaties binnen de Gemeente Lopik met als doel vast te stellen of bestaande gebouwen op onder andere de planlocatie door vleermuizen worden gebruikt als verblijfplaats. In Uitweg betreft dit het volgende gebouw:

Adres Batuwseweg 17, alsmede diverse opstallen achter Batuwseweg 23 en Batuwseweg 15 te Uitweg. Deze gebouwen zullen worden gesloopt ten behoeve van de realisatie van de voorgestane woningbouwontwikkeling (ontwikkellocatie A).

Resultaat

Het onderzoeksgebied, alsmede de omgeving ervan maakt deel uit van een foerageergebied voor gewone dwergvleermuizen en laagvliegers. Er is geen enkele aanwijzing gevonden dat er zich in het onderzoeksgebied verblijfplaatsen of kraamkolonies van vleermuizen bevinden. Voor het volledige onderzoeksrapport verwijzen wij u naar bijlage 2.

5.1.3 Conclusie flora en fauna

Uit de onderzoeken flora en fauna die in 2006 zijn uitgevoerd blijkt dat er geen beschermde plant- en diersoorten in het plangebied aanwezig zijn die voor belemmering van de ontwikkeling zorgen. De rapporten zijn beoordeeld door de gemeente waarop is geconstateerd dat er geen extra onderzoek naar flora en fauna noodzakelijk is. Gelet op de aard en inrichting van de locaties worden er geen andere uitkomsten verwacht dan in 2006 ingeval er een onderzoek wordt uitgevoerd. Het onderzoek uit 2006 is inmiddels verjaard en daarom is een nieuw onderzoek noodzakelijk. Het geactualiseerde rapport zal eind oktober 2011 worden afgerond. Voor de vaststelling zal het onderzoek aan het bestemmingsplan worden toegevoegd.

5.2 WATER

5.2.1 Wettelijk kader

Nationaal waterbeleid

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. In deze wet zijn een achttal wetten samengevoegd tot één en vormt daarmee de basis voor normen die aan watersystemen kunnen worden gesteld. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning, die met een wettelijk vastgesteld aanvraagformulier kan worden aangevraagd.

De Waterwet maakt het mogelijk om normen te stellen voor watersystemen ter voorkoming van onaanvaardbare wateroverlast. Zo geeft de Waterwet onder andere normen voor de bergings- of afvoercapaciteit van regionale watersystemen. Het regionale watersysteem dient zo te worden ingericht dat bij hoog water voldoende water kan worden geborgen of afgevoerd.

Nationaal Waterplan "Een veilige leefbare delta, nu en in de toekomst"

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan verschijnt eens in de zes jaar.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Waterbeleid voor de 21e eeuw (WB21)

De opgave van Waterbeheer 21ste eeuw (WB21) is om ervoor te zorgen dat in 2015 geen regionale wateroverlast meer voorkomt: systeem op orde! De afspraken hierover tussen het rijk, provincies en gemeenten zijn vastgelegd in het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

"Water moet de ruimte krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt." Dat is de kern van het Waterbeleid 21ste eeuw. In het landschap en in de stad moet ruimte gemaakt worden om water op te slaan, bijvoorbeeld door het aanleggen van vijvers in woonwijken.

Conclusies Uitweg

Water staat hoog op de agenda bij het nationale beleid. De wateropgave is er dan ook een die een belangrijke plaats inneemt in de ruimtelijke ordening. Veiligheid en waterkwaliteit zijn hierbij speerpunten. Voor Uitweg betekent het nationaal waterbeleid dat er, net als bij ieder ander project in Nederland, een watertoets in het bestemmingsplan moet worden opgenomen en dat in het ontwerp voldoende aandacht aan waterberging en waterkwaliteit besteed dient te worden.

Hoogheemraadschap

Betreffende voorliggend bestemmingsplan is Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) het bevoegd gezag.

De Keur

Hoogheemraadschappen en waterschappen zijn de verantwoordelijke instanties voor het beheer en instandhouden van waterkeringen, watergangen en kunstwerken. Op basis van een door de afzonderlijke waterschappen opgestelde 'Keur' geeft het waterschap vergunningen af en kan zij beheerswerkzaamheden uitvoeren. Feitelijk stelt de Keur de regels waarbinnen de vergunningverlening kan geschieden. Zonder een vergunning van het waterschap mag niemand iets wijzigen aan waterkeringen, watergangen en waterkunstwerken zoals gemalen en stuwen.

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft gewerkt aan een nieuwe keur. Op de ontwerp-beleidsregels, die tot en met 23 juli 2010 ter inzage hebben gelegen worden reacties die tot en met 6 augustus 2010 bij het

waterschap binnen komen nog meegenomen. In de ontwerp-beleidsregels zijn de uitgangspunten nader uitgewerkt wanneer het waterschap wel of niet een vergunning verleent op basis van de Keur.

Handboek watertoets

Waterschap De Stichtse Rijnlanden heeft een handboek gemaakt voor het opstellen van de watertoets in bestemmingsplannen. Hierin beschrijft ze wat de planfasen zijn die bij de watertoets doorlopen worden en wat daarbij van het Hoogheemraadschap kan worden verwacht. Het Hoogheemraadschap wil met de watertoets het belang van water een evenwichtige plaats geven in ontwikkeling van ruimtelijke plannen en besluiten. Een 'evenwichtige plaats' houdt in dat in elk plan of besluit de negatieve effecten voor de waterhuishouding ten gevolge van ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden voorkomen. Daarnaast wil het hoogheemraadschap via de watertoets de waterhuishouding verbeteren op plaatsen waar ze hiervoor goede kansen of grote noodzaak zien.

5.2.2 Watertoets

Ontwikkellocatie A:

Duurzaam watersysteem

Voor de uitbreiding van Uitweg is het uitgangspunt geformuleerd om een duurzaam watersysteem te realiseren, waarbij het schone hemelwater mogelijk in het plangebied geborgen en geïnfiltreerd wordt. Het vuilwater wordt via een rioolstelsel afgevoerd. Uitgangspunt daarbij is het zo min mogelijk verstoren van het natuurlijke afvoeregime. Er is aansluiting gezocht bij het bestaande waterhuishoudingssysteem in het gebied, waarbij onder andere is gekeken naar de aanwezige hoogteverschillen en de grondwaterstanden.

Waterpeil

Het grondwaterpeil in de polder en bij de bestaande woningen is 0,06 m+NAP. Alle slootjes in het plangebied hebben peil van 0,06 m+NAP. Het peil van de Enge IJssel staat op 0,30 m+NAP, circa 24 cm hoger dan het grondwaterpeil in de polder. Het is belangrijk hiermee rekening te houden en aan te sluiten bij het bestaande polderpeil om ervoor te zorgen dat er geen wateroverlast ontstaat.

Bij de nieuwbouw wordt overal rekening gehouden met een oppervlaktewaterpeil van 0,06 m+NAP. Drooglegging van de woningen is 80 tot 100 cm ten opzichte van het hoogste waterpeil.

De aanleg van kunstwerken (dammen, stuwtjes) is niet nodig, omdat overal het waterpeil gelijk is. Inlaat van water uit de Enge IJssel lijkt tevens niet nodig voor doorstroming. Met name als regenwater vanaf de daken van de woningen naar de sloten wordt afgevoerd (zoals uit het oogpunt van duurzaamheid is voorgesteld), zal dit voor voldoende doorstroming zorgen. Wel wordt ter plaatse van de Batuwseweg een duiker geplaatst onder de weg door richting de watergang langs de Sluisweg. Deze duiker wordt hier geplaatst ter voorkoming dat hier sprake zal gaan zijn van stilstaand water.

Waterkering

Binnen het plangebied is een gedeelte van de Enge IJssel opgenomen. De Enge IJssel heeft een waterkerende functie. Binnen het bestemmingsplan wordt beoogd om hierover een brug- of oeververbinding te realiseren. Een ander is mogelijk met goedkeuring van het waterschap. Om de waterkerende functie te beschermen is in de planregels de bestemming Waterstaat – Waterkering opgenomen. Op de verbeelding is voorts deze dubbelbestemming opgenomen ter hoogte van de Enge IJssel zoals door HDSR is aangeleverd.

Wateroppervlakte

Ten behoeve van de realisatie van de uitbreidingslocatie Uitweg is het nodig om ingrepen te doen in de waterhuishouding op de planlocatie. Een deel van een watergang zal moeten worden gedempt en ten behoeve van het verbeteren van de waterkwaliteit, wateropvang en waterdoorstroming dienen enkele nieuwe watergangen te worden aangelegd of bestaande watergangen te worden verbreed.

Op basis van de verkaveling van juli 2011 (tevens basis voor voorliggend bestemmingsplan) van Wissing is een berekening gemaakt van de toename aan verhard oppervlak en het oppervlak aan watercompensatie dat daarvoor nodig is.

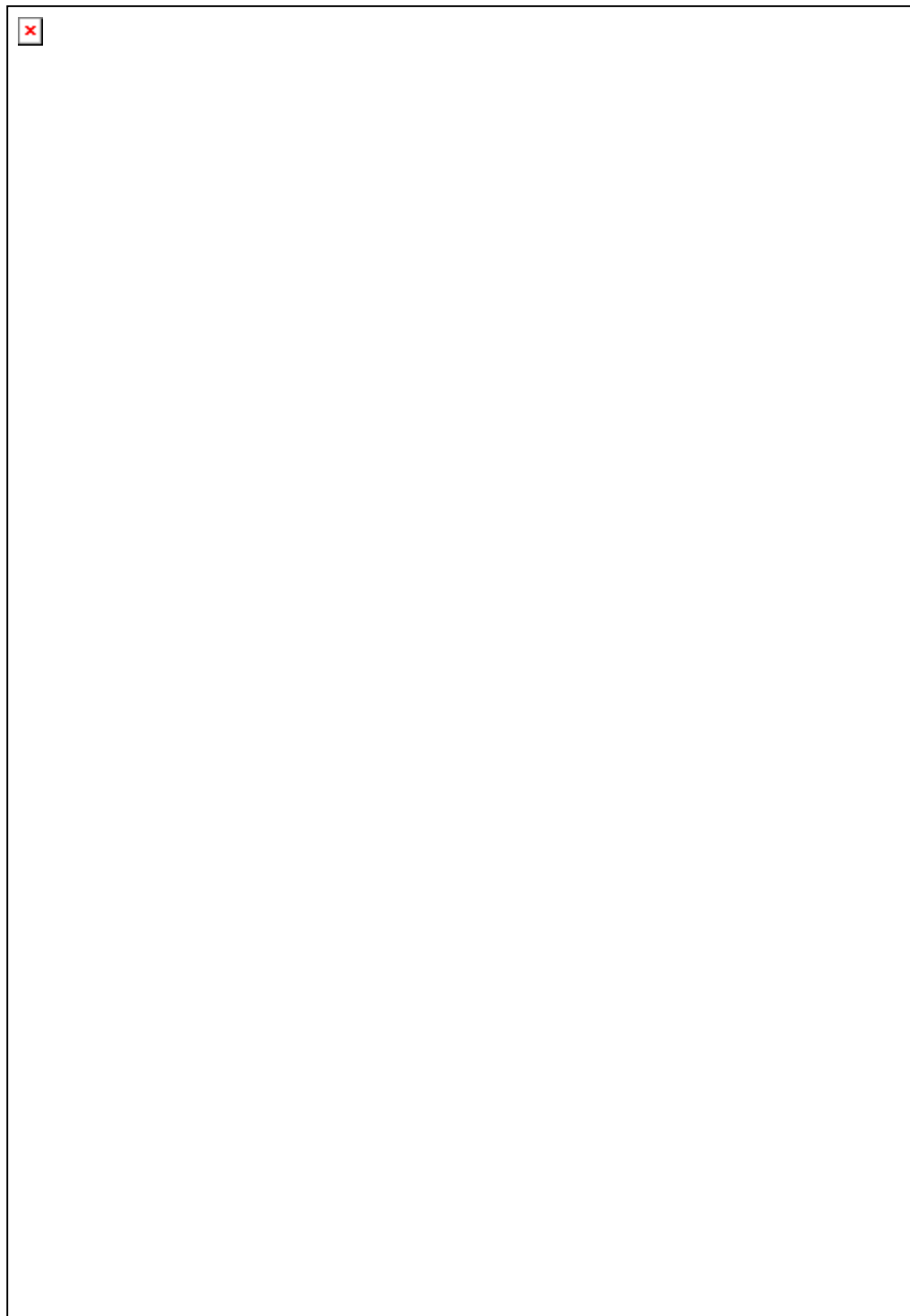
Verharding

De verharding in de bestaande situatie is 6.768 m². De verharding in de nieuwe verkavelingsopzet bedraagt 7.115 m² (inclusief verharde openbare grond en 50% van uit te geven grond). In de toekomstige situatie zal er 347 m² meer verharding zijn. Bij een toename van 500m² verharding of meer dient compensatie plaats te vinden. Compensatie is derhalve niet noodzakelijk. Toch is er in het plangebied 18 m² extra water aangelegd..

Oppervlaktewater

Tevens is een berekening gedaan voor het oppervlaktewater in de huidige en toekomstige situatie. In de bestaande situatie is er 1.157 m² aan oppervlaktewater. In de nieuwe situatie wordt 351 m² water gedempt. Deze oppervlakte aan water moet in de nieuwe verkavelingsopzet worden gecompenseerd. In het ontwerp is 1.175 m² water opgenomen. Hiermee wordt voldaan de compensatie voor het dempen van de sloot.

In het bestemmingsplan wordt de waterberging gegarandeerd door de watergangen te bestemmen als Water. Hiermee is juridisch vastgelegd dat deze gronden alleen gebruikt mogen worden ten behoeve van water(berging) en onderhoud daarvan.



Figuur 5.1 Nieuwbouwplan Uitbreiding locatie A en toekomstige waterhuishouding.

Ontwikkellocaties B en C:

De locaties B en C betreffen kleine ontwikkelingslocaties die bedoeld zijn voor de realisatie van één of twee woningen. Hierbij gaat het om kleinschalige ontwikkelingen waarbij ook slechts een geringe hoeveelheid verharding zal worden toegevoegd. Daarnaast zijn beide locaties gelegen aan open water. Het water kan doordoor makkelijk worden afgevoerd.

Duurzaam watersysteem

Net als voor ontwikkellocatie A geldt voor de locaties B en C dat de realisatie van een duurzaam watersysteem het uitgangspunt is. Hierbij is de algemene doelstelling het bereiken en handhaven van een goede waterkwaliteit. Het schone hemelwater wordt hierbij, waar mogelijk, in het plangebied geborgen en geïnfiltreerd.

Waterkwaliteit

De 'kwaliteitsstrits' voor duurzaam waterbeheer wordt gehanteerd waarbij aandacht wordt besteedt aan:

1. preventie: voorkomen van ontstaan van vervuild water door terugdringen diffuse bronnen en puntbronnen;
2. scheiden: voorkomen van menging van schoon met vervuild water, vasthouden van schoon water, stroming van schoon naar vuil;
3. en zuiveren: vergaand zuiveren van effluent, zuiverende elementen (zoals zuiveringsmoerassen) en zo nodig zuiveren van aanvoerwater voor waardevolle waternatuur.

Om dit te bewerkstelligen zullen er bij de realisatie en afwerking van de woningen en civiel technische uitwerking geen uitlopende materialen worden gebruikt en wordt een gescheiden rioolstelsel voor regenwater en vuilwater toegepast. Verder wordt vervuiling van neerslag op verhardingen voorkomen en wordt het oppervlak aan verhardingen geminimaliseerd.

Waterberging

Bij ontwikkelingen mag de bestaande open waterberging niet afnemen. Wanneer sprake is van een toename van de verharding, moet de open waterberging binnen het plangebied worden uitgebreid (bergen) om de afvoerpiek op te kunnen vangen, tenzij infiltratie mogelijk is (vasthouden). Er is sprake van de 'bergingstrits': water vasthouden, water bergen en water afvoeren.

Uitgangspunt is om neerslag niet direct af te wentelen op de omgeving. Ontwikkelingen en oplossingen op de ene plaats mogen niet leiden tot problemen elders.

De aard en omvang van de ontwikkelingen ter plaatse van de locaties B en C is dusdanig klein van omvang dat er nauwelijks effect voor de waterberging zal optreden. Het regenwater geïnfiltreerd in de bodem en afgevoerd naar de bestaande sloten en de Enge IJssel. Het hemelwater dat vanaf de nieuwe bebouwing en verharding komt kan tevens ter plaatse worden geïnfiltreerd door het aanleggen van technische ondergrondse voorzieningen. Compensatie van de bebouwing in oppervlaktewater is dan ook niet noodzakelijk.

Waterpeil

De ontwikkellocaties zullen hetzelfde waterpeil krijgen als de naastgelegen woningen. Binnen de locaties is verder geen open water aanwezig.

5.2.3 Overleg met waterschap

Afstemming oktober 2009

Op 6 oktober 2009 heeft afstemming plaatsgevonden tussen de gemeente en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Tijdens dit overleg is besproken:

- A. Dat het te dempen slootdeel van ongeveer 85 m akkoord is, mits hiervoor een Keurvergunning wordt afgegeven door het hoogheemraadschap;
- B. Het aanleggen van een nieuwe sloot aan de zuid- en noordwest randen van het plangebied akkoord is, mits hiervoor een Keurvergunning wordt aangevraagd;

- C. Dat gezien de geringe toename onder 347 m², wat zelfs een afname blijkt te zijn, van het verharde oppervlakte voldaan wordt aan de compensatie-eis oppervlaktewater van 10% van het toenemende verharde oppervlak;
- D. Het aanleggen van een brug over de Enge IJssel is mogelijk, onder technische voorwaarden conform de Keur van het hoogheemraadschap. Voor de aanleg van de brug moet tevens een Keurvergunning worden aangevraagd.

Vooroverleg

Verdere afstemming met het waterschap betreffende dit bestemmingsplan heeft plaatsgevonden tijdens het Vooroverleg van het voorontwerp bestemmingsplan.. De Stichtse Rijnlanden adviseren positief over het bestemmingsplan. Het plan voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde, namelijk 'het standstil beginsel'. Het hoogheemraadschap heeft de samenwerking met de initiatiefnemer zeer gewaardeerd. Wel wordt verzocht de op de kaart opgenomen bestemming Waterstaat-waterkering aan te passen aan de juiste ligging.

Afstemming september/oktober 2011

Naar aanleiding van het gewijzigde stedenbouwkundig plan is het bestemmingsplan opnieuw naar De Stichtse Rijnlanden gestuurd. De volgende opmerkingen zijn:

- A. Daarnaast wordt geadviseerd om bij het bepalen van de vloerpeilen te kijken naar de ontwateringsdiepte en niet naar de drooglegging. Om een minimale ontwateringsdiepte te kunnen garanderen is drainage nodig. Geadviseerd wordt om dit met het rioleringsplan mee te laten ontwerpen.
- B. Bouwen binnen de waterkeringzone is vergunningsplichtig en er zijn een aantal redenen waarom die vergunning verleend kan worden Voor de woning tussen nr. 5 en nr. 110 Batuwseweg/Enge IJssel is door het waterschap ingeschat dat er geen vergunning verleend zal worden. Reden is dat de woning nog dicht bij de waterlijn ligt dan de bestaande bebouwing. Het waterschap geeft aan dat wanneer de rooilijn van huis nr. 5 wordt aangehouden een vergunning wel mogelijk is. Dit omdat nr. 5 ook in de waterstaatzone is gevestigd en het betreffende perceel tussen nr. 5 en nr. 110 hier niet van afwijkt. Geadviseerd wordt dan ook om de woning iets op te schuiven of te draaien. De woning wordt in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door een wijzigingsbevoegdheid. In de wijzigingsbevoegdheid zal een eis worden opgenomen met betrekking tot de situering van de woning conform de eis van het waterschap.
- C. De schuurtjes van de 2 meeste westelijke percelen van ontwikkellocatie A geldt hetzelfde als voor de woning tussen nr. 5 en nr.110. Het waterschap concludeert dat het niet noodzakelijk is om de schuurtjes in de waterkeringzone te bouwen. Geadviseerd wordt dan ook om de schuurtjes elders op de percelen te realiseren. Dit advies is overgenomen. De schuren worden buiten de waterkeringzone gesitueerd. Wel is het mogelijk om in de waterkeringzone bijvoorbeeld knotwilgen te planten die zorgen voor een natuurlijke afscherming van de tuin.

5.2.4 Conclusie water

Ter plaatse van ontwikkellocatie A wordt oppervlaktewater aangelegd ter compensatie van de te dempen slootdeel. Ter plaatse van de locaties B en C neemt de verharding dusdanig gering dat kan worden volstaan met de aanleg van enkele technische (ondergrondse) voorzieningen. Oppervlaktewatercompensatie is hier niet aan de orde. Bij de nieuwbouwontwikkelingen wordt rekening gehouden met het bestaande grondwaterpeil. Hierbij wordt aangesloten bij de grondwaterstanden in de directe omgeving. Ingezet wordt op een duurzaam watersysteem dat een goed ecologisch systeem mogelijk maakt.

5.3 BODEM

Ter plaatse van de planlocatie zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd om de milieukwaliteit vast te stellen. Hieronder vindt u de conclusies uit de onderzoeken. De complete onderzoeksrapporten vindt u in de bijlagen.

5.3.1 Verkennend bodemonderzoek gemeentelijk deel woningbouwproject te Uitweg, gemeente Lopik (bijlage 3).

Deellocatie a

Uit de analyseresultaten van het onderzoek blijkt dat de top- en onderlaag van de bodem ter plaatse niet verontreinigd zijn met de onderzochte parameters. Het grondwater ter plaatse is wel licht verontreinigd.

Deellocatie b

Uit de analyseresultaten blijkt dat de kleiige toplaag van de bodem ter plaatse van het perceel licht verontreinigd is met cadmium, lood en PAK. De zandige toplaag is licht verontreinigd met cadmium, lood en zink. De vastgestelde verontreinigingen zijn vermoedelijk te relateren aan in het verleden opgebracht ophoogmateriaal en het langdurig menselijk gebruik van het perceel. Het grondwater ter plaatse is licht verontreinigd.

Algemeen

Met betrekking tot de vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse kan worden geconcludeerd dat er gezien de geringe mate aan verontreiniging milieuhygiënisch gezien geen bezwaar is tegen de toekomstige herontwikkeling van beide percelen.

5.3.2 Verkennend bodemonderzoek perceel achter Batuwseweg 15-17 te Uitweg (bijlage 4).

Algemeen

Uit de analyseresultaten blijkt dat de op het perceel aanwezige zandige ophooglaag licht verontreinigd is met PCB. Voorts zijn in de ophooglaag geen verontreinigingen vastgesteld. De toplaag van het kleipakket is niet tot licht (zink, noordzijde) verontreinigd met de onderzochte parameters. De onderlaag is niet verontreinigd.

Het grondwater ter plaatse is licht verontreinigd. De partij grond op de achterzijde van het perceel is licht verontreinigd met zink en minerale olie (stookolie-achtig). De vastgestelde verontreinigingen zijn vermoedelijk te relateren aan de herkomst van de partij (ingedroogd slib uit de oostelijk aangrenzende sloot).

Specifiek

Op de voorzijde van het perceel, ter plaatse van de westzijde van de bedrijfsloods, is de zandige toplaag van de bodem sterk verontreinigd met dieselolie. De contour wijkt niet af van de eerder vastgestelde contour; wel zijn lagere gehalten vastgesteld.

De verontreiniging is aanwezig in de bodemlaag van 0,3 m-mv tot 0,9 m-mv en heeft een omvang van circa 20 m³. derhalve is er geen sprake van een geval van ernstige verontreiniging en daarmee geen saneringsnoodzaak. Met betrekking tot de vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse kan worden geconcludeerd dat er, gezien de geringe omvang van de verontreiniging met dieselolie en gezien de geringe mate aan verontreiniging op de rest van het perceel, er in het kader van de Wet bodembescherming milieuhygiënisch gezien geen bezwaar is tegen de toekomstige herontwikkeling. Wel wordt aanbevolen de verontreiniging met dieselolie voorafgaand aan de voorziene nieuwbouw te verwijderen.

De bodemkwaliteit in het plangebied is niet specifiek geïnventariseerd. Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan is dit vooralsnog ook niet relevant. Alleen ten aanzien van het uit te werken woongebied dient in het kader van de nadere planvorming een bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

5.3.3 Verkennend bodemonderzoek deel Stema Beheer (bijlage 5)

Deellocatie A

Uit de analyseresultaten blijkt dat de zandige toplaag van de bodem ter plaatse van de deellocatie licht verontreinigd is met zink en PCB. De kleiige toplaag en onderlaag is plaatselijk licht verontreinigd met nikkel en plaatselijk met PAK.

Het grondwater ter plaatse is licht verontreinigd met zink. Een dergelijke licht verhoogd gehalte wordt vaker in het grondwater vastgesteld en wordt doorgaans veroorzaakt door natuurlijke ophoping. Daarnaast is het grondwater als gevolg van de AS3000 – correctie licht verontreinigd met xylenen en som dichloretheen.

Deellocatie B

Uit de analyseresultaten blijkt dat de zandige toplaag als gevolg van AS3000-correctie licht verontreinigd is met PCB. De puinhoudende kleiige onderlaag is licht verontreinigd met cadmium, koper, kwik, lood, zink en PAK. De verontreinigingen zijn vermoedelijk te relateren aan in het verleden opgebracht ophoogmateriaal en lichte bijmengingen met puin.

Het grondwater als gevolg van de AS3000 – correctie licht verontreinigd met xylenen en som dichloretheen.

Deellocatie C:

Uit de analyseresultaten blijkt dat de toplaag van de bodem licht verontreinigd is met PAK en lood. De onderlaag is licht verontreinigd met cadmium, kwik, lood, zink en PAK. De verontreinigingen zijn vermoedelijk te relateren aan in het verleden opgebracht ophoogmateriaal en lichte bijmengingen met puin.

Het grondwater als gevolg van de AS3000 – correctie licht verontreinigd met xylenen en som dichloretheen.

Deellocatie D:

Uit de analyseresultaten blijkt dat de toplaag van de bodem ter plaatse van deellocatie D licht verontreinigd is met lood, zink en PAK. De verontreinigingen zijn vermoedelijk te relateren aan in het verleden opgebracht ophoogmateriaal en lichte bijmengingen met puin. De onderlaag is niet verontreinigd.

Het grondwater als gevolg van de AS3000 – correctie licht verontreinigd met xylenen en som dichloretheen.

Algemeen:

Met betrekking tot de vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse kan worden geconcludeerd dat er, gezien de geringe mate aan verontreiniging, milieuhygiënisch gezien geen bezwaar is tegen de toekomstige herontwikkeling van de onderzochte percelen. De beslissing of op deze locaties gebouwd mag worden ligt uiteindelijk bij de gemeente.

Het slib in de onderzochte watergang is, op basis van de milieuhygiënische kwaliteit, vrij toepasbaar op de omliggende percelen.

5.3.4 Conclusie bodem

Ter plaatse van de planlocatie zijn drie bodemonderzoeken uitgevoerd en is er gebruik gemaakt van een reeds gemaakt onderzoek. De resultaten van de onderzoeken zijn dusdanig dat de milieukundige bodemsituatie voldoende in kaart zijn gebracht voor dit bestemmingsplan. Wel wordt geadviseerd om de gevonden verontreiniging met dieselolie op het perceel achter Batuwseweg 15-17 te verwijderen alvorens te starten met de voorziene nieuwbouw. Voor de ontwikkeling op het perceel van de Batuwseweg 23 zal meer duidelijkheid zijn ten aanzien van de bodemkwaliteit wanneer tot realisatie van de woningen wordt over gegaan.

5.4 LUCHTKWALITEIT

5.4.1 Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂).

In de "Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term "niet in betekende mate".

De bijlage van deze regeling geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrageneutraal). Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen.

5.4.2 Conclusie luchtkwaliteit

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 41 woningen en geen andere ontwikkelingen die (kunnen) leiden tot een toename van de verkeersbewegingen of op een andere manier bijdragen aan een toename van vervuilende stoffen in de atmosfeer. De verkeerstoename en daardoor de invloed op de luchtkwaliteit zullen daardoor "Niet in betekenende mate" toenemen.

5.5 WEGVERKEERSLAWAAI

In opdracht van de gemeente Lopik is een onderzoek ingesteld naar de geluidbelasting door wegverkeer op een uitbreidingsplan in de kern Uitweg, gemeente Lopik. De locatie bestaat uit twee deellocaties. De woningen op de noordelijke locatie liggen op een afstand van ten minste 15 meter uit het hart van de Lopikerweg Oost en op een afstand van 13 meter uit het hart van de Batuwseweg. De woningen op de zuidelijke locatie liggen op een afstand van ten minste 6 meter uit het hart van de Uitweg en op een afstand van 125 meter uit het hart van de Lekdijk Oost. De zuidelijke woningen liggen binnen de wettelijk vastgestelde zone van de Lekdijk Oost. De overige wegen kennen een maximum snelheid van 30 km/uur en hebben geen geluidzone in de zin van de Wet Geluidhinder. Voor een situatieoverzicht zie tekening 1 en 2 in bijlage I en figuur 1 in bijlage II van het akoestisch rapport (bijlage 6). Tabel i geeft voor de Lekdijk Oost een overzicht van de berekende invallende geluidbelasting B_i (L_{den}) in de rekenpunten in 2021 *inclusief* de tijdelijke aftrek van 5 dB ex. art. 110-g Wgh voor wegen met een rijsnelheid tot 70 km/uur. Alleen de woningen binnen de zone zijn beschouwd (rekenpunt 17 – 21). De geluidbelasting door de Lekdijk Oost bedraagt op de woningen ten hoogste 44 dB na aftrek van 5 dB ex. art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. Er hoeft voor de woningen geen hogere waarde te worden aangevraagd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn bij een geluidbelasting van meer dan 53 dB (zie tabel III.1) geluidwerende voorzieningen aan de woning noodzakelijk conform het Bouwbesluit. De karakteristieke geluidwering GA_k van de scheidingsconstructies dient na het aanbrengen van voorzieningen ten minste 24 dB(A) te bedragen voor de woning (rekenpunt 22) met een geluidbelasting van 57 dB zonder aftrek. Bij een invallende geluidbelasting tot 53 dB kan worden volstaan met standaard voorzieningen. Voor alle overige woningen zijn daarom geen aanvullende voorzieningen nodig.

5.5.1 Resultaten onderzoek wegverkeerslawaaï

In bijlage 6 behorende bij dit bestemmingsplan is het gehele onderzoek naar de geluidsbelasting opgenomen. Uit het onderzoek is gebleken dat binnen het plangebied geen sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Derhalve is het aanvragen van hogere waarden niet van toepassing. De hoogst gemeten waarde bedroeg 44 dB. Na het uitvoeren van het geluidsonderzoek is het stedenbouwkundige plan nog enigszins gewijzigd. De afstand van de woningen is ten opzichte van de wegen echter niet verkleind. Daar komt bij dat de Lopikerweg een 30 km/h zone is, die wettelijk gezien geen geluidzone heeft. Derhalve veranderd er ten opzichte van het laatste akoestische onderzoek niets.

5.5.2 Conclusie wegverkeerslawaaï

Lettende op het voorgaande en hetgeen is gesteld in het onderzoek zoals is opgenomen in bijlage 6 bij deze toelichting op het bestemmingsplan, kan worden geconcludeerd dat het aspect wegverkeerslawaaï de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de wegstaat.

5.6 EXTERNE VEILIGHEID

5.6.1 Wettelijk kader

Normstelling en beleid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Externe veiligheidsbeleid heeft betrekking op het gebruik, productie, opslag en transport van gevaarlijke stoffen. De overheid stelt grenzen aan de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen. De grenzen zijn vertaald in een norm voor het PR en een oriëntatiewaarde en verantwoordingsplicht voor het GR.

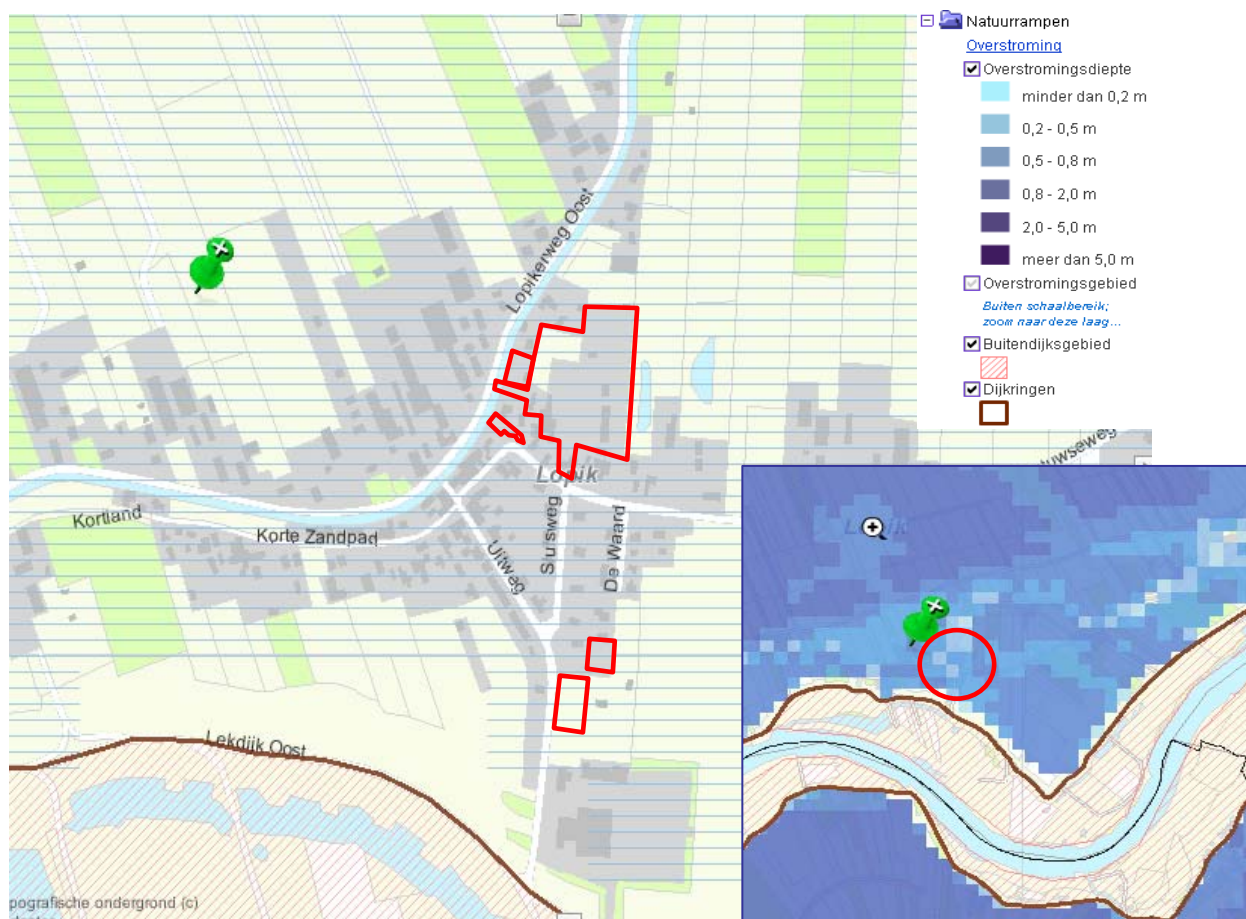
Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire RNVGS) en de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (2006) van toepassing. Sinds 1 januari 2011 is voor wat betreft buisleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden.

5.6.2 Aanwezige risico-elementen

De provincie Utrecht heeft een risicokaart gemaakt waarop verschillende zogenoemde risicobronnen en risico-ontvangers (onder andere gevoelige bestemmingen) zijn weergegeven. Op de risicokaart staat informatie over risico's zoals risicoveroorzakende bedrijven (inrichtingen) die gevaarlijke stoffen gebruiken, produceren of opslaan, maar ook het transport van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen. Gevaarlijke stoffen betreffen hier stoffen die schadelijke gevolgen hebben voor de gezondheid en het milieu.

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen gevarenrisico's aanwezig. Dit blijkt uit de informatie van de risicokaart. Het plangebied ligt wel in een gebied waar een overstromingsrisico met een mogelijke overstromingsdiepte van 0,5-0,8 m aanwezig is. Een overstroming ontstaat wanneer een onbeheersbare hoeveelheid water het land instroomt. De bescherming tegen deze overstromingsrisico's ligt buiten het bereik van het voorliggende bestemmingsplan.



Figuur 5.2 Uitsnede risicokaart Utrecht.

Conclusie

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen gevarenrisico's aanwezig. Dit betekent dat de bestemmingswijzigingen naar woningen op de betreffende gronden niet door gevarenrisico's wordt belemmerd.

5.7 MILIEUKUNDIGE BELEMMERINGEN

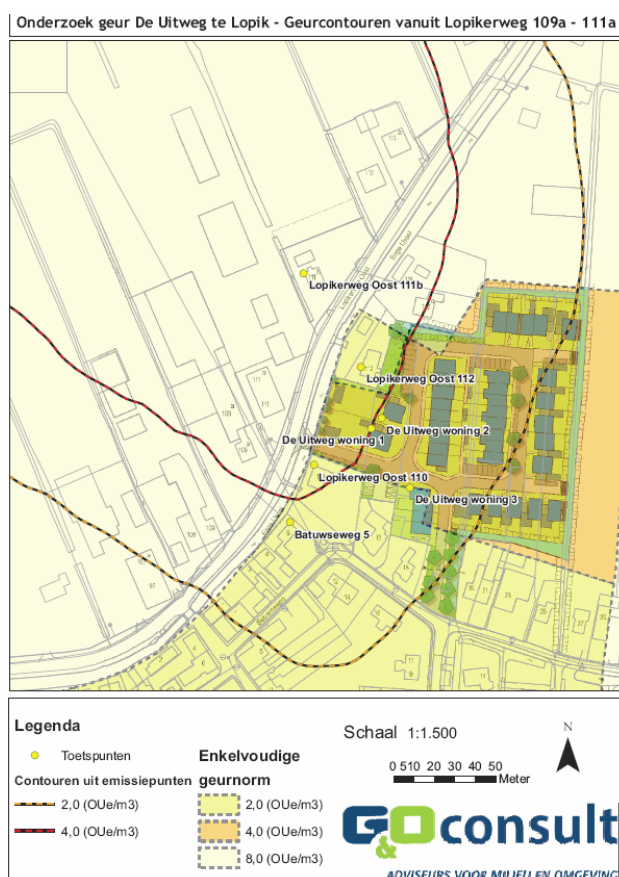
5.7.1 Wettelijk kader en situatie

Milieu-kundige belemmeringen hebben betrekking op geluid-, geur- en stofhinder van milieuvergunde bedrijven in de omgeving van het plangebied die mogelijk invloed kunnen hebben op de ontwikkelingen binnen het plangebied. Andersom kan de ontwikkeling tevens invloed hebben op het milieuvergunde bedrijf waardoor dit belemmerende situaties kan opleveren.

In de directe omgeving van het plangebied zijn op het gebied van stof- en geluidhinder geen bedrijven gesitueerd die directe invloed hebben op het plangebied of directe invloed ervaren van de ontwikkelingen in het plangebied. Wel zijn in de nabijheid van het plangebied twee agrarische bedrijven gevestigd met een geurhinderzone. Dit is het bedrijf aan de Lopikerweg Oost 111 en het bedrijf aan de Uitweg 31..

Lopikerweg Oost

Op onderstaande afbeelding is zichtbaar gemaakt hoe de geurcontour van het bedrijf aan de Lopikerweg Oost zich op de omgeving projecteert. Wettelijk is bepaald dat bij 3 ou/m^3 geen geurgevoelige bestemmingen mogen worden gerealiseerd. Op onderstaande afbeelding zijn de 4 ou/m^3 en 2 ou/m^3 weergegeven. Hieruit is duidelijk dat de planlocatie met geurhinder is belast.



Figuur 5.3 Weergave van geurcontouren vanuit Lopikerweg 109a-111a.

Aanvullend milieuonderzoek: Geuronderzoek voor bestemmingsplanwijziging de Uitweg (bijlage 7)

Aan de hand van de geurcontouren van de van de omliggende veehouderijen en de berekende geurbelasting op de beoogde woningen in het plangebied zijn de volgende belangenafweging gemaakt:

- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad;
- Is ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd?

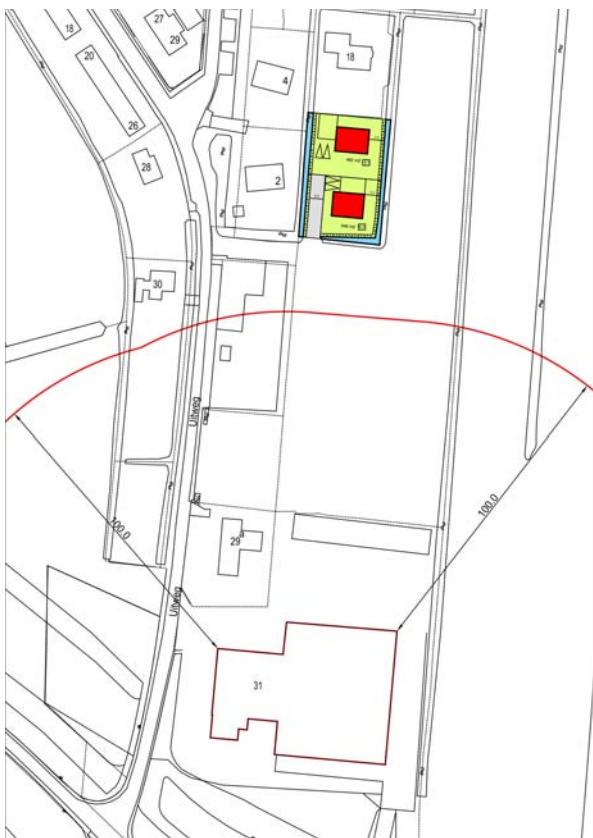
Uit de beoordeling kunnen de volgende deelconclusies worden getrokken:

1. Op basis van de berekende voorgrondbelasting op de beoogde woningen in het plangebied De Uitweg te Lopik wordt de veehouderij aan de Lopikerweg Oost 109a - 111a te Lopik niet verder in zijn belangen geschaad;
2. Het leefklimaat als gevolg van de maatgevende voorgrondbelasting voldoet ter plaatse van woning "3" en daaraan grenzende 3 woningen in het plangebied De Uitweg aan de gemeentelijke norm van 15% geurghinderden in de bebouwde kom, derhalve geldt ter plaatse een afweegbaar woon- en leefklimaat. Het is in dergelijke gevallen aan de gemeenteraad om te besluiten dat ter plaatse een aanvaardbaar geurniveau kan worden gewaarborgd. Er zijn binnen het plangebied geen mogelijkheden om deze woningen elders te realiseren en door de ligging van zowel bestaande woningen als andere binnen het plangebied te realiseren woningen zal de geurhinder ter plaatse in de toekomst nooit kunnen toenemen;
3. De veehouderij aan de Lopikerweg Oost 109a - 111a wordt, voor wat betreft geurhinder en vaste afstand conform artikel 3 lid 2 van de Wgv, door de beoogde woningen in plangebied De Uitweg niet in haar bedrijfsvoering gehinderd. Aan de vaste afstanden vanuit de beoogde woningen in plangebied De Uitweg te Lopik tot aan de meest dichtbij gelegen veehouderij en aan de gevel-gevel afstand wordt derhalve voldaan.

Rekening houdend met bovenstaande kan worden geconcludeerd dat in de omgeving van de beoogde woningen in het plangebied De Uitweg te Lopik niemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt en dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd kan worden.

Geurcontour Uitweg 31

De veehouderij op Uitweg 31 heeft conform zijn milieuvergunning een maximale geurcontour van 100 meter. In figuur 5.4 is zichtbaar dat ontwikkellocatie C buiten die contour valt. De geurcontour vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.



Figuur 5.4: Geurcontour veehouderij Uitweg 31.

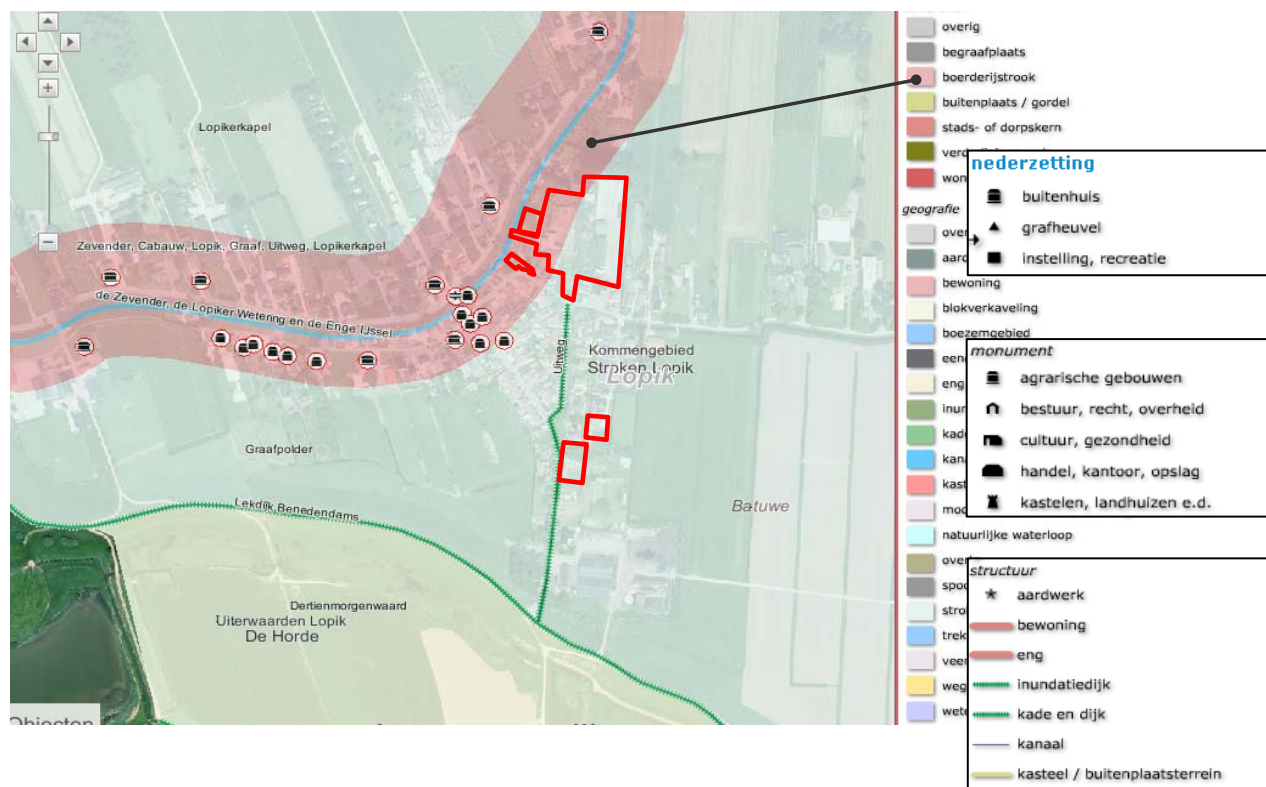
5.7.2 Conclusie milieukundige belemmeringen

Over ontwikkellocatie A ligt een geurcontour. Het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan is zodanig opgezet, dat rekening is gehouden met de geurcontour van 50 meter van het bedrijf aan de Lopikerweg Oost. Na het uitvoeren van een onderzoek kan geconcludeerd worden dat in de omgeving van de beoogde woningen van ontwikkellocatie A niemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt en dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd kan worden. Ter plaatse van woning "3" en daaraan grenzende 3 woningen in het plangebied geldt een afweegbaar woon- en leefklimaat. Voor de vaststelling van dit bestemmingsplan zal de

gemeenteraad een besluit moeten nemen of dat ter plaatse een aanvaardbaar geurniveau kan worden gewaarborgd. Voor ontwikkellocatie C is geen milieukundige belemmering van het bedrijf aanwezig. Cultuurhistorie en archeologie

5.7.3 Cultuurhistorie

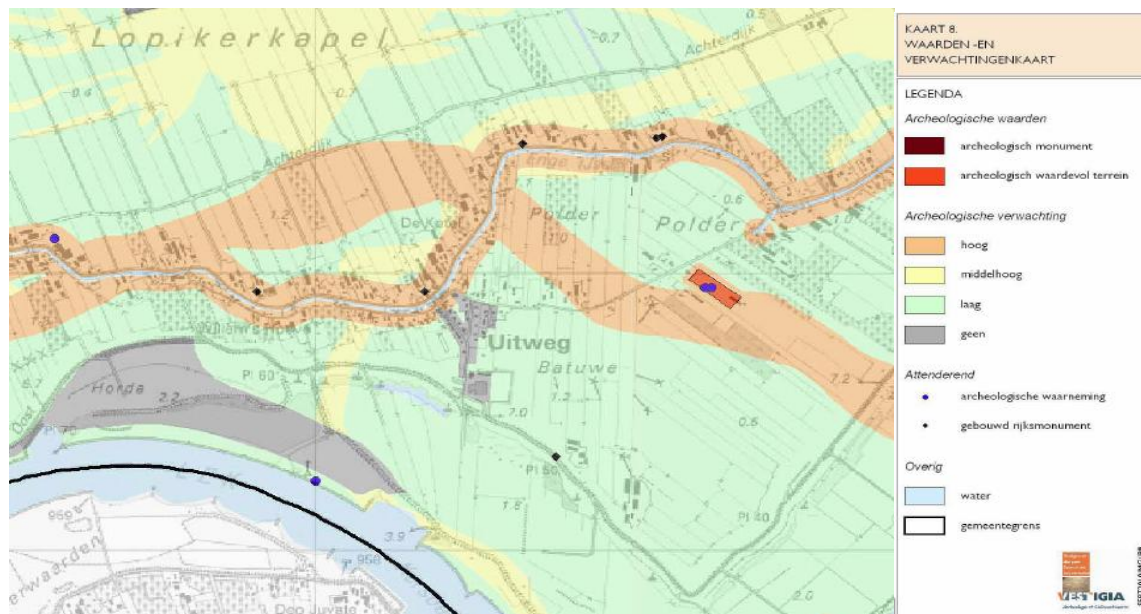
Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient zorgvuldig aandacht geschonken te worden aan de aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden. In onder andere de Wet ruimtelijke ordening is dit verankerd middels de inventariserende onderzoeksplicht en zijn verschillende documenten en kaartbeelden opgesteld die een beeld geven van de te verwachten waarden. Zo ook de cultuurhistorische waarden kaart (CHW-kaart) van de provincie Utrecht. Een klein gedeelte van de ontwikkelingslocatie is op de CHW-kaart aangewezen als boerderijstrook. De archeologisch verwachte trefkans is hiermee hoger dan normaal.



Figuur 5.5 Uitsnede CHW-kaart provincie Utrecht met uitsneden uit legenda.

5.7.4 Archeologie

De gemeente Lopik heeft een Waarden en Verwachtingenkaart opgesteld op het gebied van archeologie. Een uitsnede hiervan is opgenomen in figuur 5.6. De waarden komt overeen met de waardekaart zoals die is opgesteld door de provincie. Gelet op de verschillende verwachtingswaarden binnen het plangebied is om een goed beeld te kunnen krijgen van de archeologische situatie ter plaatse van de planlocatie is september 2010 archeologisch onderzoek uitgevoerd.



Figuur 5.6 Uitsnede Waarden en Verwachtingenkaart, Archeologie gemeente Lopik.

Resultaten archeologisch onderzoek (bijlage 8)

Inventariserend Vooronderzoek

Op basis van het Inventariserend Vooronderzoek (IVO) zijn 4 archeologische 'paleolandschappen' onderscheiden die elk een eigen verwachtingswaarde hebben voor diverse perioden uit de geschiedenis:

- Voor afzettingen van de Lopikstroomgordel geldt een middelhoge verwachting voor vindplaatsen vanaf het Neolithicum tot en met de Vroege Bronstijd en een hoge verwachting van af de Late IJzertijd tot en met de Romeinse tijd. Voor eventuele nederzittingsresten uit de periode Romeinse tijd tot en met de Middeleeuwen geldt een lage verwachting. Na de bedijking, de Achterdijk, kunnen in de afzettingen van de Lek die in het buitendijkse gebied zijn afgezet, sporen van de eerste bewoning van de ontginning in de Late Middeleeuwen aanwezig zijn.

Veldonderzoek

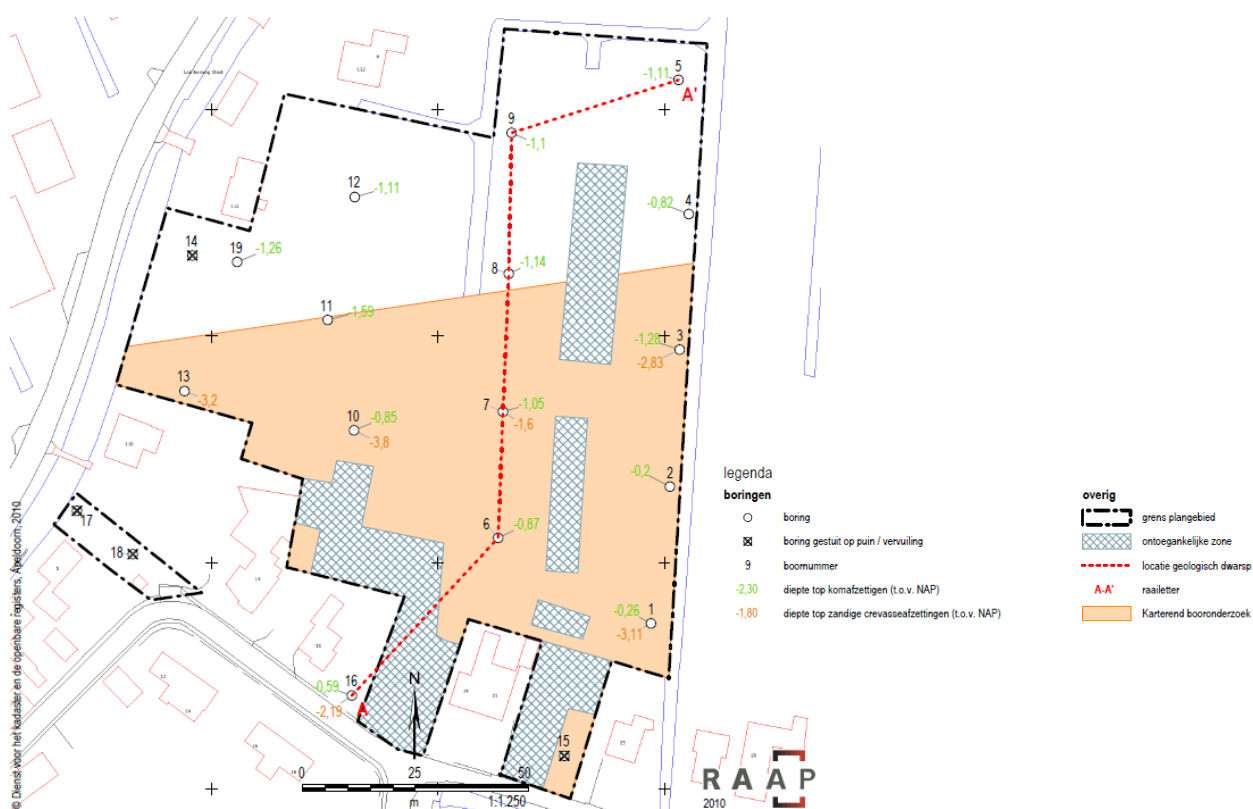
Tijdens het veldonderzoek is, zoals verwacht, een bodemopbouw aangetroffen die overwegend bestaat uit uiterwaard- op komafzettingen van de Lek. De bodemlagen kunnen worden geschaard onder de diverse 'paleolandschappen'. Het bodemprofiel is, behoudens de bovenste 45 cm, grotendeels intact.

- De opbouw van de diepere ondergrond ter hoogte van deellocatie B is onbekend. Dit deel van het plangebied is vanwege het stuiten van de boringen op vermoedelijk kabels en leidingen niet verder onderzocht.
- Er zijn in de afzettingen van het oude rivierenlandschap van de Kapel- en Lopikstroomgordel, als in de hierboven gelegen, jongere, afzettingen van de Lek geen relevante archeologische indicatoren aangetroffen.
- In de aangetroffen crevasseafzettingen van de Lopikstroomgordel zijn eveneens geen archeologisch kansrijke niveaus of indicatoren aangetroffen. Er zijn derhalve geen aanwijzingen om de aanwezigheid van een archeologische vindplaats te vermoeden.

Ondanks het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van een vindplaats, kan niet geheel worden uitgesloten dat er bewoningsresten uit de Bronstijd aanwezig zijn. Het kan bijvoorbeeld gaan om boerderijen met een klein erf van boeren die zich hebben gevestigd op de crevasseafzettingen. De kans dat zich in de ondergrond van het plangebied nog een (intacte) archeologische vindplaats bevindt is echter klein.

5.7.5 Conclusie archeologie

Op basis van de onderzoeksresultaten en de voorgenomen bodemingrepen (zoals mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan) in het plangebied (maximale ontgravingsdiepte van ca. 1 m -Mv, 0 m +NAP), kan worden geconcludeerd dat bij de realisering van de voorgenomen inrichting geen archeologische waarden zullen worden verstoord.



Figuur 5.7 Resultaten veldonderzoek archeologie.

Indien diepere ingrepen dan circa 1 m -Mv (0 m +NAP) plaatsvinden, bijvoorbeeld door onderkeldering van huizen, dan wordt het potentieel archeologisch niveau wel bereikt. Geadviseerd wordt dan het zuidelijke deel van deelgebied A (zie figuur 5.7), oranje deel) te onderzoeken om vast te stellen of er daadwerkelijk archeologische resten aanwezig zijn.

Onverlet blijft dat indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007) aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

5.8 CONCLUSIES OMGEVINGSASPECTEN

1. Flora en Fauna: In het kader van de flora- en faunawetgeving is geen vrijstelling noodzakelijk. De aanwezige plant- en diersoorten vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van de planlocatie. Het onderzoek wordt op het moment geactualiseerd.
2. Water: Op basis van de plannen voor de nieuwbouw van 41 woningen, heeft het hoogheemraadschap aangegeven in te stemmen met de ontwikkeling en hoe daarin wordt omgegaan met water. Wel zijn Keurvergunningen benodigd alvorens tot realisatie over te gaan. Tijdens het overleg wordt naar Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden teruggekoppeld hoe de opmerkingen zijn verwerkt.
3. Bodem: Ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn de onderzochte percelen voldoende in kaart gebracht. De aangetroffen verontreinigingen vormen wel aanleiding voor het verwijderen van deze verontreinigingen of het verder onderzoeken van de locaties alvorens tot realisatie van de woningbouwprojecten over te gaan.
4. Luchtkwaliteit: De plannen dragen Niet In Betekenende Mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Verder onderzoek is dan ook niet nodig.
5. Geluid: Het merendeel van de wegen rond de ontwikkelingen kennen een 30 km/uur regime. Hiervoor is dan ook geen onderzoek naar verkeersgeluid nodig. De Lopikerweg-Oost en de Lekdijk Oost kennen echter deels een 60 km/uur regime met onderzoekszone van 250 m. Deze liggen over een deel van de planlocatie. Hiervoor is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Er kan worden geconcludeerd dat het aspect wegverkeerslawai de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de wegstaat.
6. Externe veiligheid: Op basis van de provinciale risicokaart kan geconcludeerd worden dat er geen persoonlijk- of groepsrisico in het plangebied is dat verder onderzoek of verantwoording behoeft.
7. Milieukundig belemmering: Over ontwikkellocatie A ligt een geurcontour. Na het uitvoeren van een onderzoek kan geconcludeerd worden dat in de omgeving van de beoogde woningen van ontwikkellocatie A niemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt en dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd kan worden.
8. Cultuurhistorie en Archeologie: Uit de CHW-kaart van de provincie blijkt dat verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Dit onderzoek is uitgevoerd door een erkend archeologisch onderzoeksbureau. De conclusie is dat archeologie geen belemmeringen geeft voor de geplande ontwikkelingen. Indien ter plaatse van de aangegeven zone ingrepen plaatsvinden dieper dan 1 m –mv, dient aanvullend onderzoek gedaan te worden.

6 Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt in het kort ingegaan op de opbouw en inhoud van de regels van het bestemmingsplan 'Uitweg – Uitbreiding' en is de verbeelding van de plankaart opgenomen. In de voorgaande hoofdstukken is het beleid beschreven en de ruimtelijke en functionele opzet van het plangebied toegelicht. De regels zijn niets meer en niets minder dan de juridische vertaling van de gemaakte keuzes voor dit plangebied.

6.1 KEUZE VAN BESTEMMING

Vrijwel alle functies zijn apart bestemd of aangeduid, waardoor het direct mogelijk is om met het bijbehorende renvoi (verklaring van de bestemmingen) te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied gegeven zijn. In de bijbehorende regels zijn de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de gebruiksregels alsmede de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden te vinden.

6.1.1 Bestemmingsvlakken

In dit plan wordt gebruikgemaakt van bestemmingsvlakken en bouwvlakken. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik toegestaan is. Het bouwvlak is een gebied dat op de plankaart is aangegeven waarvoor de mogelijkheden om gebouwen te bouwen in de regels zijn aangegeven.

6.1.2 Aanduidingen

Op de verbeelding is een onderscheid gemaakt in enkele verschillende aanduidingen. Een functieaanduiding wordt gebruikt om de gebruiksmogelijkheden binnen een bestemming of een gedeelte daarvan nader te specificeren. Het kan hierbij gaan om een nadere specificatie van de gebruiksmogelijkheden, een expliciete verruiming daarvan of juist een beperking. De enige functieaanduiding in het plangebied is 'brug'

Alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken, worden bouwaanduidingen genoemd. Een voorbeeld van een bouwaanduiding in het plangebied is bijvoorbeeld 'twee-aaneen'. Alle aanduidingen die betrekking hebben op afmetingen en oppervlakten, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn maatvoeringaanduidingen.

6.1.3 Bestemmingen

Groen

De bestemming Groen is gegeven aan beeld- of structuurbepalend groen. Het gaat dan om gronden die in gebruik zijn als plantsoenen, bermen, speelvoorzieningen, fiets- en voetpaden.

Verkeer

De gronden die worden gebruikt voor de verkeersontsluiting van het plangebied, zijn bestemd als Verkeer. Hierbinnen zijn ook parkeer- en speelvoorzieningen toegestaan.

Water

De watergangen in het plangebied hebben de bestemming Water gekregen. De aanduiding 'brug' is opgenomen op locaties waar bruggen of oeververbindingen toegestaan zijn.

Wonen

De woonbestemmingen binnen het plangebied zijn de volgende: 'Wonen', 'Wonen – 1' en 'Wonen - 2'.

De bestemming Wonen is gelegd op het grootste ontwikkelingsgebied aan de noordzijde van de kern. Hierbinnen zijn verschillende type woningen toegestaan, namelijk vrijstaand, twee-aaneen en aaneengeschaald. De maximale goot- en bouwhoogte en het maximaal aantal te realiseren wooneenheden is op de verbeelding weergegeven. Als afwijkend element is in de planregels opgenomen dat ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – hoekaccent' het hoofdgebouw buiten het bouwvlak gebouwd mag worden. Binnen de bestemming Wonen – 1 zijn slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan in verband met de aanwezige geurbelasting. Na wijziging kan hier onder voorwaarden een woning worden gebouwd. Binnen Wonen – 2 zijn na uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan. Afwijkend aan de bestemming Wonen – 2 is dat een regel is opgenomen dat ten opzichte

van de watergang binnen een afstand van 2,5 m geen hoofdgebouwen, aan- uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan. Dit in verband met de bescherming en de bereikbaarheid van de watergang.

Algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De algemene regels bestaan uit de volgende artikelen.

<i>Antidubbeltelregel</i>	De formulering van de antidubbeltelregel wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.4 Bro).
<i>Algemene aanduidingsregels</i>	Binnen het plangebied bevinden zich twee Wro-zones ten behoeve van een wijzigingsbevoegdheid.
<i>Algemene afwijkingsregels</i>	In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan kan worden afgeweken. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om af te wijken van regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.
<i>Overige regels</i>	Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.
<i>Overgangs- en slotregel</i>	In het afsluitende onderdeel van de regels komen de overgangs- en slotregel aan de orde. De formulering van het overgangsrecht is bindend voorgeschreven in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.1 Bro). Deze slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

6.1.4 Standaardregels en afwijkende bouwregels

De gemeente Lopik heeft standaardregels en een planologisch afwijkingsbeleid. De bouwregels van de woonbestemmingen in dit bestemmingsplan wijken daar op een aantal punten vanaf.

- De afstand van bijbehorende bouwwerken aan de zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 1 meter te bedragen, indien deze grenst aan het openbaar gebied.

In dit bestemmingsplan is bovenstaande regel niet opgenomen vanwege noodzakelijke ruimte voor parkeren en een effectieve verkaveling zonder afbreuk te doen aan de voorgestane beeldkwaliteit.

- De breedte van bijbehorende bouwwerken aan de zijgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 75% van de oorspronkelijke gevelbreedte van de voorgevel van het hoofdgebouw, met een maximale breedte van 5 m.

In de regels wordt op deze bepaling een aanvulling gegeven om bredere bijbehorende bouwwerken mogelijk te maken als verbijzondering. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoekaccent' is een bijbehorend bouwwerk toegestaan van maximaal 7 meter.

- Bijbehorende bouwwerken aan de achtergevel van het hoofdgebouw mogen ten hoogste 3 meter diep zijn, gerekend vanaf de oorspronkelijke achtergevel.

Om in het plan op eigenterrein twee opstelplekken voor auto's mogelijk te maken is het noodzakelijk dat de garage (bijbehorende bouwwerk) meer dan 3 meter achter de achtergevel uitsteekt. Daarnaast komt in het plan een woningtype voor waarbij de bijkeuken en de berging achter de achtergevel één bouwkundig geheel vormen. Deze aanbouw van 6,65 meter is dieper dan 3 meter maar is vanuit het functionele gebruik en vanuit de architectuur wenselijk. Ten behoeve van deze flexibiliteit en het vergroten van bouw mogelijkheden op het achtererf is deze regel niet opgenomen in het bestemmingsplan.

- Het bij het oorspronkelijke hoofdgebouw behorende achtererf- en zijerfgebied mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd.

Gezien een aantal voorgestelde woningtypes, waarbij niet aan deze regel voldaan kan worden, is deze niet opgenomen.

7 Economische haalbaarheid

Het is noodzakelijk om in bestemmingsplannen aan te geven in hoeverre de voorgestane plannen en bestemmingen financieel haalbaar zijn en wie de risicodragende partij is. Hieronder wordt dat voor dit bestemmingsplan kort toegelicht.

De gemeente Lopik heeft met Woningbouwvereniging Lopik en Stigter's Projectontwikkeling op 23 juni 2008 een intentieovereenkomst gesloten voor de bouw van 41 woningen op drie locaties in Uitweg. Vervolgens is gewerkt aan een anterieure overeenkomst in de vorm van een samenwerkingsovereenkomst. In deze overeenkomst zijn de rechten en plichten over en weer vastgelegd. Deze anterieure overeenkomst is tijdens een informatieavond in uitweg op 6 juli 2010 ondertekend. In verband met de gewijzigde stedenbouwkundige opzet zal er op korte termijn nog een aanpassing van de samenwerkingsovereenkomst nodig zijn. Door het sluiten van een anterieure overeenkomst wordt voldaan aan artikel 6.12 Wro en is derhalve geen exploitatieplan noodzakelijk.

8 Maatschappelijke haalbaarheid

In dit hoofdstuk worden de uitkomsten van het bestuurlijke vooroverleg (conform artikel 3.1 Bro) met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van de provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn.

8.1 INSpraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Uitweg – Uitbreiding' heeft in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening gedurende zes weken ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Daarnaast was het voorontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar via de gemeentelijke website. In deze periode is een ieder de mogelijkheid geboden een reactie in te dienen. De resultaten van de inspraak worden in een afzonderlijke notitie 'inspraak- en overlegreacties' opgenomen en beantwoord. Naar aanleiding van ingediende inspraakreacties is op 24 januari 2011 een klankbordgroepbijeenkomst geweest. De verslaglegging hiervan is eveneens in de notitie 'inspraak- en overlegreacties' opgenomen. Vanwege de privacywet voor digitaal raadpleegbare documenten zullen de namen van insprekers niet worden genoemd. In verband met de gewijzigde stedenbouwkundige opzet is er tijdens de raadscommissie van 11 oktober 2011 een presentatie gehouden over de nieuwe opzet van het stedenbouwkundig plan. Naar aanleiding van deze vergadering wordt de maximale nokhoogte van de te ontwikkelen woning op locatie B, naast Batuwseweg 5, verlaagd van 10 meter naar 9 meter.

8.2 OVERLEG

Ten behoeve van het overleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan 'Uitweg – Uitbreiding' voorgelegd aan verschillende instanties. De resultaten van het overleg zijn in een afzonderlijke notitie 'inspraak- en overlegreacties' opgenomen en beantwoord.

9 Bijlagen

Hieronder vindt u een overzicht van de bij voorliggende toelichting behorende bijlagen. De bijlagen zijn in een aparte bijlagenbundel samengevoegd en behoren bij dit bestemmingsplan.

1. **Flora en fauna**
Inventarisatie beschermde natuurwaarden bouwlocaties Cabauw en Uitweg
Rapportnr.: L06.18,
2006
Stichting Ecologisch Advies (StEA), Utrecht
2. **Flora en fauna**
Vleermuisinventarisatie Locatie Cabauw en Locatie Uitweg, Lopik
28 april 2009
Stichting Zoogdierwerkgroep Zuid-Holland
3. **Bodem**
Verkennd bodemonderzoek; gemeentelijk deel woningbouwproject te Uitweg, gemeente Lopik
Opdrachtnummer: 151016
26 augustus 2010
Geo- en milieutechniek b.v., De Meern
4. **Bodem**
Verkennd bodemonderzoek; Perceel achter Batuwseweg 15-17 te Uitweg
Opdrachtnummer: 150995
30 september 2010
Geo- en milieutechniek b.v., De Meern
5. **Bodem.**
Verkennd bodemonderzoek deel Stema Beheer
Opdrachtnummer: 150996
26 augustus 2010
Geo- en milieutechniek b.v., De Meern
6. **Wegverkeerslawaaï**
Geluidbelasting wegverkeer op woningen uitbreidingsplan kern Uitweg (gem. Lopik
Opdrachtnummer: 10-285
25 januari 2011
Adviesburo van der Boom bv
7. **Geur**
Geuronderzoek voor bestemmingsplanwijziging De Uitweg te Lopik.
Rapportnummer: 2810go0111
21 september 2011
G&O Consult
8. **Cultuurhistorie en Archeologie**
Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek (verkennende fase)
RAAP-NOTITIE 3585
Oktober 2010
RAAP Archeologisch adviesbureau B.V., Weesp