

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING



Status	Datum	Opmerkingen
Concept	10-01-2018	
Gewijzigd	14-08-2018	Verwerkt opmerkingen gemeente Lopik en RUD 05-07-2018
Definitief		

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	2
1.1	AANLEIDING	2
1.2	DOELSTELLING	2
1.3	LIGGING PLANGEBIED	2
1.4	GELDENDE PLANOLOGISCHE SITUATIE	4
1.5	LEESWIJZER	5
2	PLANBESCHRIJVING / INITIATIEF	6
2.1	ONTSTAANSGESCHIEDENIS LOCATIE	6
2.2	BESCHRIJVING BESTAANDE TOESTAND	7
2.3	BESCHRIJVING NIEUWE SITUATIE	9
3	BELEIDSKADER	11
3.1	RIJKSBELEID	11
3.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	11
3.1.2	<i>Barro</i>	11
3.2	PROVINCIAAL BELEID	11
3.2.1	<i>Provinciale Structuurvisie 2013 - 2028</i>	11
3.2.2	<i>Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (Herijking 2016)</i>	14
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	15
3.3.1	<i>Toekomstvisie</i>	15
3.3.2	<i>Bestemmingsplan "Benschop Uitbreiding, zuidelijk deel"</i>	16
3.3.3	<i>"Nota ruimtelijke kwaliteit gemeente Lopik"</i>	17
3.3.7	<i>Conclusie</i>	18
4	OMGEVINGSASPECTEN	19
4.1	MILIEU	19
4.1.1	<i>Bodem</i>	19
4.1.2	<i>Wet luchtkwaliteit</i>	19
4.1.3	<i>Geluid</i>	20
4.1.4	<i>Externe veiligheid</i>	21
4.1.5	<i>Geur</i>	22
4.1.6	<i>Bedrijven en milieuzonering</i>	23
4.2	WATER	24
4.3	KABELS EN LEIDINGEN	26
4.4	ECOLOGIE	27
4.5	ARCHEOLOGIE	28
4.6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	31
4.6.1.	<i>Beoordeling plan</i>	31
5	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	32
5.1	OVERLEG	32
5.2	ZIENSWIJZEN	32
5.3	CONCLUSIE	32

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In Benschop oost is op initiatief van Heilijgers projectontwikkeling B.V. een nieuwbouwwijk ontwikkeld en gerealiseerd van circa 100 woningen. Voor de ontsluiting van de wijk is aan de westkant van het perceel Dorp 123 in Benschop een ontsluitingsweg aangelegd, genaamd “De Lansing”. Het resterende deel van het perceel bestaande uit een woning en bijgebouw, zijn in 2016 aangekocht door de heer B. Terberg uit Benschop.

Het onderhavige perceel Dorp 123 is groot ca. 1260 m². Op het perceel is aanwezig een karakteristiek woonhuis genaamd “De Hamerslag” met huisnummer 123 en een bijgebouw groot ca. 125 m², huisnummer 123a t/m 123d. Het bijgebouw is in het verleden in gebruik geweest als werkplaats van een aannemingsbedrijf en is in 2017 ingrijpend gerenoveerd tot 4 zelfstandige appartementen. Aan de zuidkant van het perceel is ruimte voor het realiseren van een vrijstaande woning met bijgebouw. Deze woning kan worden ontsloten aan “De Lansing”, hier is inmiddels een uitritvergunning voor verleend en gerealiseerd. Als huisnummer is hiervoor nummer 1 beschikbaar. Dit initiatief omvat dus het realiseren van een woning met bijgebouw aan de zuidkant van het perceel. Voor het plan hebben we op 2 februari j.l. een conceptaanvraag omgevingsvergunning ingediend. Het ontwerp is op 6 maart j.l. beoordeeld op bouwmassa en nokrichting en op 11 oktober j.l. is het schetsontwerp beoordeeld. De commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op beide onderdelen van het plan een positief advies uitgebracht.

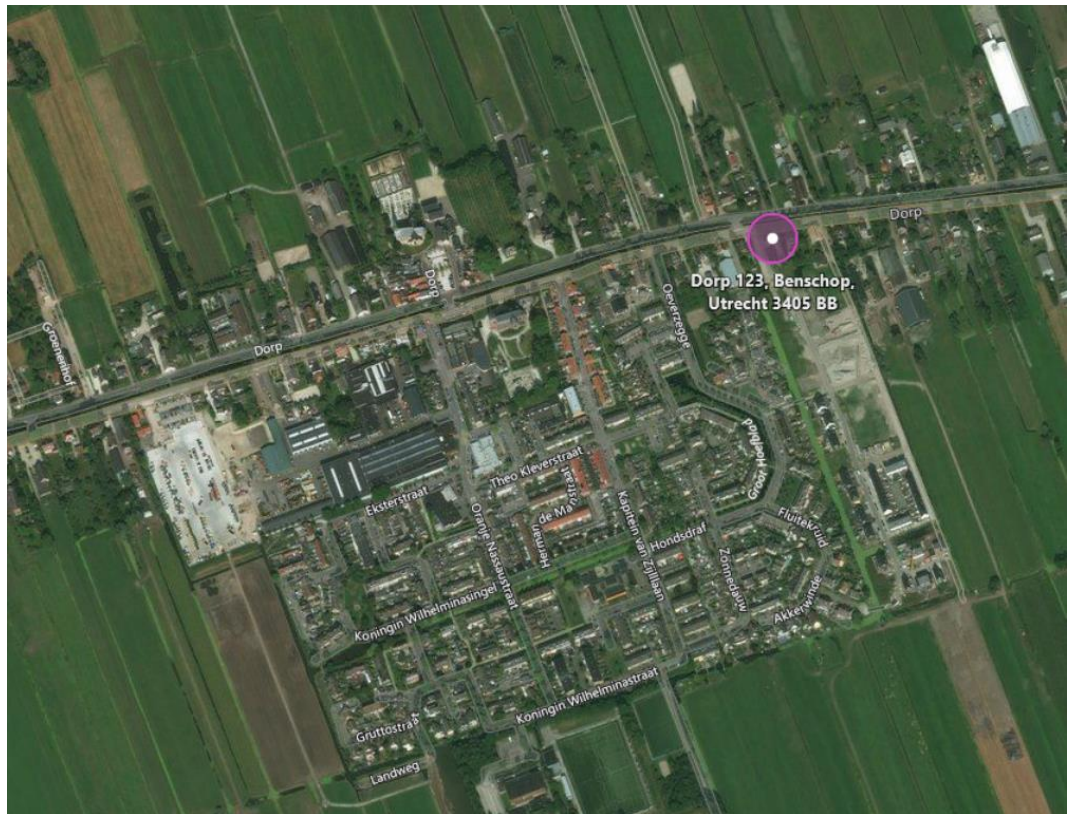
In Benschop is er sprake van een vraag naar specifieke woningcategorieën. Door in het bijgebouw appartementen te realiseren is er ruimte toegevoegd voor starters. Het huidige initiatief omvat de bouw van een kleine vrijstaande woning welke past in de doelgroep voor starters echter de indeling biedt ook de mogelijkheid om door de groeien naar een gezin. Het bestemmingsplan voorziet momenteel niet in de mogelijkheid tot het realiseren van een extra woning op het perceel doordat deze niet binnen het bestaande bouwvolume gerealiseerd kan worden.

1.2 Doelstelling

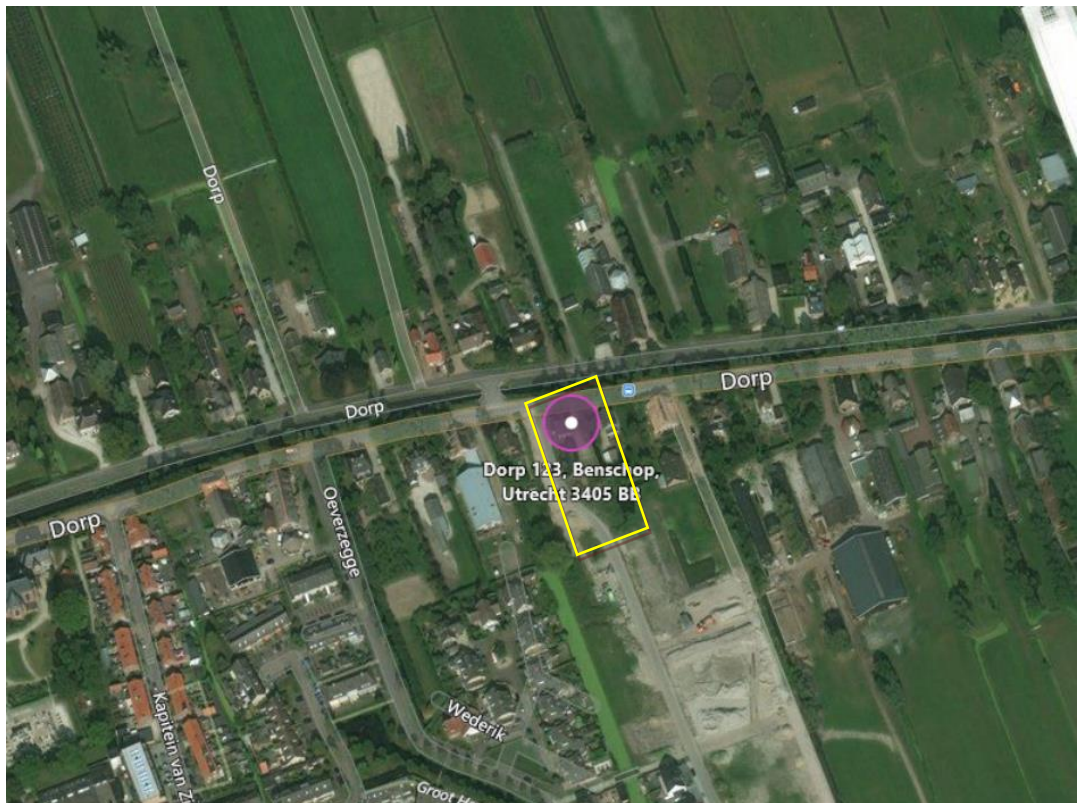
Het doel van deze Ruimtelijke Onderbouwing is het tot stand brengen van een planologische regeling die de voorwaarden schept voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de onderhavig locatie en tevens een adequaat toetsingskader biedt dat voldoende rechtszekerheid geeft.

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het bebouwingslint van ontsluitingsweg genaamd “Dorp”, deze weg is gelegen ten oosten van de kern van Benschop. Het plangebied staat kadastraal bekend onder de gemeente Lopik, sectie E, nummer 1648. De bebouwing langs het “Dorp” vormt een bebouwingslint van (niet)agrarische bedrijven, agrarisch verwante bedrijven en burgerwoningen. Het plangebied ligt t.g.v. de uitbreiding van het dorp Benschop inmiddels binnen de bebouwde kom en is aan de zuid- en westzijde door nieuwbouwwoningen omgeven. Het “Dorp” is voornamelijk een ontsluitingsweg van het dorp Benschop richting IJsselstein/ snelweg A2. Langs het “Dorp” ligt aan de noordzijde de Benschopper wetering.



Figuur 1.1: Luchtfoto plangebied met omgeving (bron Bing Maps)



Figuur 1.2: Luchtfoto plangebied, nieuwbouwwijk nog in aanbouw (bron Bing Maps)

1.4 Geldende planologische situatie

Voor de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan “Benschop Uitbreiding, zuidelijk deel”, vastgesteld op 25 februari 2014. Het bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied aan de zuidoost zijde van de kern Benschop. Met dit plan is een gedeelte van het bestemmingsplan “Landelijk Gebied” vervangen. Dit om de uitbreiding van woningbouw mogelijk te maken.

Binnen het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Woondoeleinden (W)" met de dubbelbestemming “archeologie”. De goothoogte bedraagt maximaal 3,5 meter, nokhoogte maximaal 10 meter en een bebouwingspercentage van maximaal 30%.

Daarnaast is er binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Benschop Uitbreiding, zuidelijk deel' een maximaal aantal woningen bepaalt op 56 woningen.



Figuur 1.3: Uitsnede bestemmingsplankaart “Benschop Uitbreiding, zuidelijk deel” met de pijl is het perceel aangeduid.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante nationale -, provinciale -, en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Tot slot bevat hoofdstuk 5 de procedure waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn opgenomen.

Het perceel is plaatselijk bekend als Dorp 123. De nieuwe woning krijgt zijn ontsluiting aan “De Lansing” met als huisnummer 1. Aangezien de bebouwing toegevoegd wordt aan het perceel Dorp 123 zullen we in deze omschrijving het onderhavige perceel aanduiden als Dorp 123.

2 Planbeschrijving / Initiatief

2.1 Ontstaansgeschiedenis locatie

De gemeente Lopik is gelegen in het zuidwesten van de provincie Utrecht en maakt deel uit van de ten noorden van de Lek gelegen Lopikerwaard. Tot de gemeente behoren de dorpskernen Lopik, Polsbroek, Polsbroekerdam, Benschop, Lopikerkapel, Jaarsveld, Cabauw, Uitweg en Willige-Langerak. De bebouwing buiten de dorpskernen is voor het overgrote deel gerangschikt in enkele kilometerslange boerderij linten. De gemeente in haar huidige omvang is tot stand gekomen door samenvoeging van enkele kleinere gemeentes, voormalige gerechten, in de 19de en 20ste eeuw. In 1812 vond een samenvoeging plaats van Lopik, Lopikerkapel en Zevenhoven. Noord- en Zuid-Polsbroek werden in 1857 verenigd. In hetzelfde jaar werden de gemeentes Zevender, Cabauw en Willige Langerak samengevoegd tot de nieuwe gemeente Willige Langerak. In 1943 zijn de gemeentes Willige Langerak en Jaarsveld aan de gemeente Lopik toegevoegd. Op 1 januari 1989 zijn Lopik, Benschop en Polsbroek verenigd tot de nieuwe gemeente Lopik.



Figuur 2.1: Ligging plangebied.

Het agrarisch cultuurlandschap van de Utrechtse Waarden is grootscheeps ontgonnen in de middeleeuwen. De ontginningen van de woeste, maar vruchtbare, veengronden vonden vooral tussen 1050 en 1300 plaats. De bezitters van de wildernis waren de Bisschop van Utrecht en de Graaf van Holland. In de tweede helft van de 10e eeuw kreeg de stad Utrecht een tekort aan granen en gaf de Bisschop opdracht tot ontginning van het „Wilde Westen“. De ontginningen gebeurden volgens vooropgezet plan, volgens een uniform systeem en werden uitgevoerd door derden. De uitgangen van plaatsnamen cop, kop en koop, die nog veel terug komen in deze omgeving, zijn afkomstig van cope en dat is weer afgeleid van de coper, de koper van het betreffende stuk grond binnen de ontginning. Het is een oud voorbeeld van een term die een steeds bredere betekenis heeft gekregen, want oorspronkelijk stond het begrip cope alleen voor de kavel, maar uiteindelijk is het synoniem geworden met de vorm en het systeem van ontginning in het Utrechts-Hollandse veenweidegebied. Het zijn de polders die naar de oude rechthebbenden op de ontginning heten onder wie Benno van Aemstel. Hieraan ontleent ook Benschop haar naam. Benschop is een afgeleide van Benno's Cope.

De ontginning van Benschop is iets later begonnen dan in Lopik. In oude oorkonden wordt Polsbroek genoemd in 1155, Benschop moet dan ook al in exploitatie zijn geweest. De eerste bewoning van het gebied vond op de hoger gelegen oeverwallen plaats. Het oeverwallenlandschap is relatief besloten en kleinschalig van aard. Naast melkveehouderijen zijn hier van oudsher ook fruitteeltbedrijven gevestigd. Van oorsprong bestond de bebouwing in de linten voornamelijk uit agrarische bedrijven. De laatste decennia hebben vele agrarische complexen hun functie verloren en hebben andere functies, met name wonen en niet-agrarische bedrijven, hier een plek gevonden. Het samenspel tussen natuurlijke elementen in het landschap (veenstroom, oeverwallen) en de rationele verkaveling (stelsel van diepe kavels, kaarsrechte weteringen en bijbehorende lintbebouwing) is nog duidelijk in het landschap van de gemeente Lopik herkenbaar. Dit beeld geeft, samen met de openheid van het weidegebied en de vele

monumentale boerderijen in het lint, een landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische betekenis rondom het perceel.

2.2 Beschrijving bestaande toestand

Het perceel waarop het plan betrekking heeft, staat kadastraal bekend als gemeente Lopik, sectie E, nummer 1648 (figuur 2.2).



Figuur 2.2: Uittreksel kadastrale kaart (verkleind)

Op het perceel staat een karakteristiek woonhuis genaamd “De Hamerslag” met erachter een bijgebouw welke in het verleden in gebruik geweest als werkplaats van een aannemingsbedrijf, dit bijgebouw is gerenoveerd tot 4 zelfstandige appartementen. (zie figuur 2.3 en 2.4) Aan de zuidkant op het perceel ligt een open ruimte geschikt voor de bouw van een woning. Ten zuiden van het perceel ligt de nieuwbouwwijk welke recent is gerealiseerd.



Figuur 2.3: Foto locatie, vanuit zuidelijke richting genomen en foto woning “De Hamerslag”



Figuur 2.4 Plangebied bestaande toestand met gerenoveerd bijgebouw (donker gekleurd)



VOORGEVEL

RECHTER ZIJGEVEL



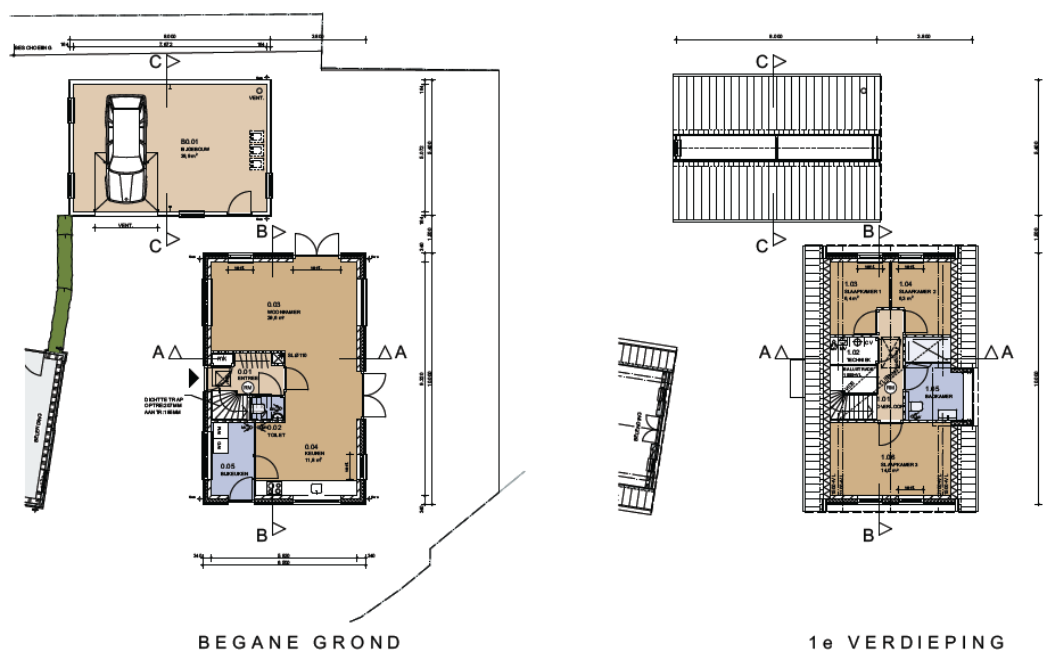
ACHTERGEVEL

LINKER ZIJGEVEL

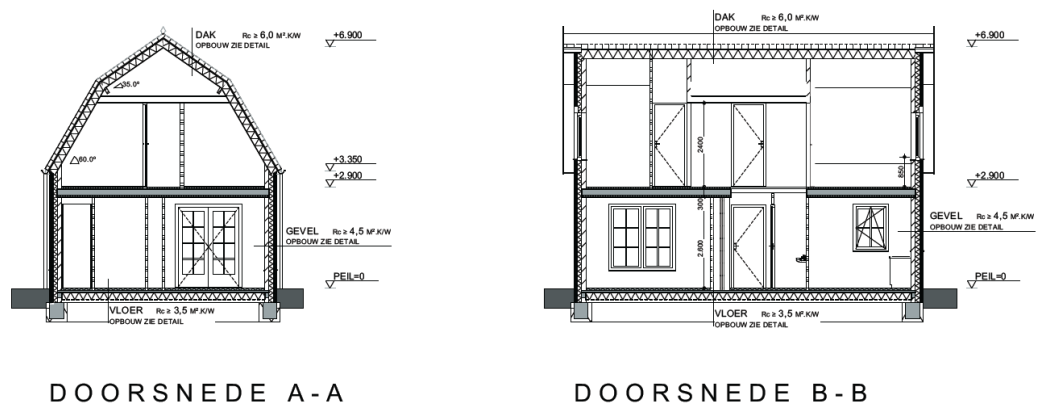
Figuur 2.5 Gevels gerenoveerd bijgebouw

2.3 Beschrijving nieuwe situatie

Aan de zuidkant van het perceel is een ruimte beschikbaar voor het realiseren van een kleine vrijstaande woning met bijgebouw. Qua bouwvolume, kleur- en materiaalgebruik is aansluiting gezocht bij bebouwing welke reeds op het perceel aanwezig is. De kapvorm van de woning sluit aan op de kapvorm van de tot appartementen verbouwde schuur. De gevelsteen van de woning en plint bijgebouw in kleur plint schuur en potdekselwerk voor het bijgebouw eveneens gelijk aan de schuur. Tevens past de woning door de toepassing van zwarte keramische dakpannen goed in de landelijke setting aan het “Dorp” waar onderhavig perceel deel van uitmaakt. De woning krijgt een eigen uitrit aan de ontsluitingsweg “De Lansing” welke ten behoeve van de nieuwbouwwijk is aangelegd. Parkeren vindt plaats op het eigen terrein en wordt het parkeren zoveel mogelijk geweerd uit de openbare ruimte. In het vigerende bestemmingsplan is de gehanteerde parkeernorm voor een vrijstaande woning: 2,0 parkeerplaatsen. Hier wordt in voorzien. Aangezien het initiatief slecht één woning betreft is er nauwelijks sprake van toename van verkeer op de openbare weg. De ontsluiting ligt op ruime afstand van het kruispunt. Tevens is op De Lansing een 30 km/uur regime van toepassing.



Figuur 2.6: Ontwerptekening plattegronden woning en bijgebouw



Figuur 2.7: Ontwerptekening doorsneden woning



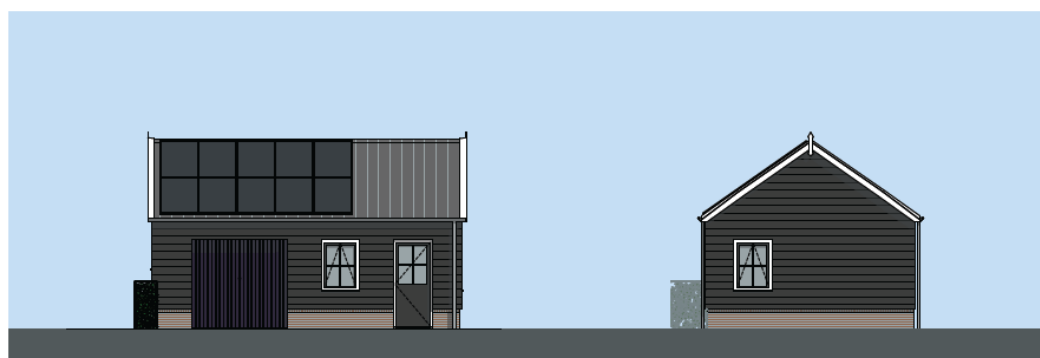
VOORGEVEL

RECHTER ZIJGEVEL



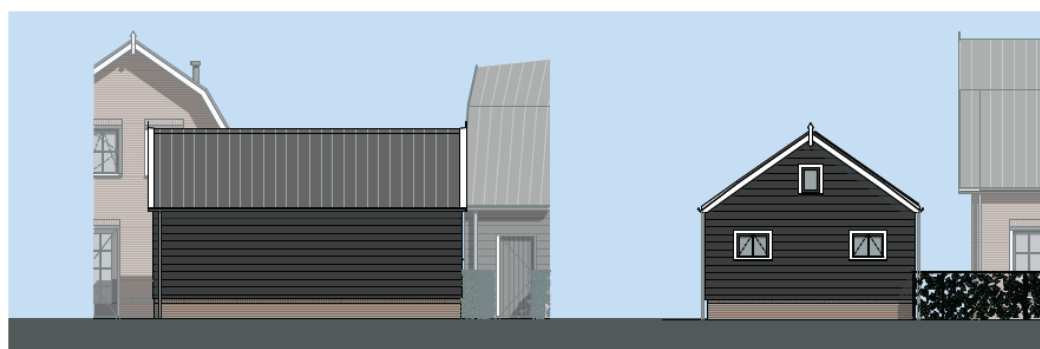
ACHTERGEVEL

LINKER ZIJGEVEL



VOORGEVEL

RECHTER ZIJGEVEL



ACHTERGEVEL

LINKER ZIJGEVEL

Figuur 2.8: Ontwerptekening gevels woning en bijgebouw

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. De SVIR is verder niet specifiek van toepassing op het voorliggende plan. Aangezien in het plangebied slechts sprake is van kleinschalige toevoeging hoeft de ladder voor duurzame verstedelijking niet doorlopen te worden.

3.1.2 Barro

De wetgever heeft in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 13 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Aangezien in het voorliggende plan slechts sprake is van bouwmogelijkheden op een perceel binnen het bestaande bebouwingslint zijn er geen nationale belangen in het geding.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Structuurvisie 2013 - 2028

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (herijking 2016) (PRS), vastgesteld door PRS op 12 dec 2016, is opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. Via haar ruimtelijk beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. De PRS geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) die tegelijk met de PRS is vastgesteld. De PRS is een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Wro heeft de PRS alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De PRV zorgt voor doorwerking van het beleid en is bindend voor de gemeenten.

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

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

In het ruimtelijke beleid van de provincie Utrecht heeft ruimtelijke kwaliteit een centrale plek. Volgens de provincie Utrecht heeft ruimtelijke kwaliteit betrekking op zowel het behoud van het bestaande als het creëren van nieuwe kwaliteit. De afweging of een ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit legt de provincie Utrecht bij de gemeenten. De provincie Utrecht heeft in haar beleid wel geprobeerd aan te geven waar het voor haar om gaat bij ruimtelijke kwaliteit. Zij vinden bij ruimtelijke kwaliteit de volgende thema's belangrijk:

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

Het Groene Hart ontleent zijn waarden en bestaansrecht mede aan het contrast met en belang voor de grote stedelijke agglomeraties er om heen. Economische dynamiek, infrastructuur, de interactie met het stedelijk gebied en de voor de bewoners van de grote steden zo belangrijke recreatiegebieden betekenen dat niet alleen rust, maar ook reuring van nature bij delen van het Groene Hart hoort. Het Utrechtse deel van het Groene Hart kent vaak eeuwenoude overgangen tussen de landschappen. Bij ontwikkelingen in het landschap van het Groene Hart staat het versterken van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap centraal. Daarbij dienen de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut te worden om de contrasten tussen de verschillende typen landschap te behouden én te versterken. Enkel en alleen het accent leggen op rust en stilte doet geen recht aan het Groene Hart. Het waarborgen van rust vraagt ook het bieden van ruimte voor vormen van dynamiek. Daarbij ligt de focus op het vergroten van de contrasten in rust en dynamiek tussen de agrarische landschappen van de velden en de dynamische landschappen van de oude stroomruggen.

De kernkwaliteiten zijn benoemd in de "Voorloper Groene Hart". De kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van het Groene Hart verschillende accenten. Een uitgebreide beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten is opgenomen in de "Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen". Het Utrechtse deel van het Groene Hart heeft een divers landschap. Rust en open weidegebieden vormen haar essentie. Maar het Groene Hart biedt meer dan dat. Van oudsher kent het ook zones waar dynamiek de overhand heeft. Hier hebben oude economische dragers en transportassen - vooral rivieren en hun oevers - vaak moderne opvolgers gekregen, in de vorm van (rijks-)wegen, spoorlijnen en kanalen. Deze hebben op hun beurt weer nieuwe impulsen gegeven aan wonen en werken. Enkel en alleen het accent leggen op rust en stilte doet geen recht aan het Groene Hart. Het waarborgen van rust vraagt ook het bieden van ruimte voor vormen van dynamiek.

Uit de PRS blijkt dat bij ontwikkelingen in het landschap van het Groene Hart het versterken van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap centraal staat. Daarbij dienen de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut te worden. Dat betekent echter niet dat op perceelsniveau geen ontwikkelingen zijn toegestaan. In paragraaf 6.3.3. van de PRS wordt verwezen naar de Kwaliteitsgids. In de kwaliteitsgids "Utrechtse Landschappen – Groene Hart" worden de kernkwaliteiten van het Utrechtse landschap concreet gemaakt.

In de Kwaliteitsgids wordt benadrukt: *“dat een landschap een levend geheel is, dat door de jaren heen geleidelijk verandert. Zonder die veranderingen wordt het landschap een museumstuk. Het is absoluut niet de bedoeling dat de Nationale en andere landschappen “op slot” gaan. Sterker nog om het landschap vitaal te houden zijn nieuwe ontwikkelingen juist vaak nodig en ze geven kansen om de kernkwaliteiten te verstevigen.” Het doel van de Kwaliteitsgids is tevens om aan de hand van uitwerkingsprincipes, inspiratie en houvast te bieden voor het omgaan met ontwikkelingen zodat de kernkwaliteiten voor de toekomst zijn zeker gesteld en zelfs betere beleefbaar worden. De uitwerkingsprincipes van de Kwaliteitsgids komen overeen met de uitwerkingsprincipes uit “Linten in de leegte” en de “Nota ruimtelijke kwaliteit gemeente Lopik”.*

Het plangebied Dorp 123 is gelegen aan de open zijde van de rode contour van de kern Benschop. Gebieden aangrenzend aan de rode contour worden in het provinciaal ruimtelijk beleid aangemerkt als “kernrandzone”. Met de aanwezigheid van stedelijk gelieerde functies en stedelijk uitloopegebied levert de kernrandzone als deel van het landelijk gebied een belangrijke bijdrage in de kwaliteit van het stedelijk leefmilieu van de kern. Voor het borgen en verbeteren van de kwaliteit van de kernrandzone en voor het ondersteunen van het functioneren ervan richt de provincie Utrecht haar beleid op het in de kernrandzone mogelijk maken van nieuwe stedelijk gelieerde functies. Indien dit bijdraagt aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit, kunnen in de kernrandzone stedelijke functies worden toegestaan, mits deze kleinschalig en passend zijn. Voor de landschappelijke aansluiting en inpassing vormt de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen een belangrijk hulpmiddel.



**Figuur 3.1 Bebouwingscontour Benschop
(Structuurvisie 2005-2015, provincie Utrecht)**

Deze kwaliteitsverbetering kan ook betrekking hebben op de bebouwingsrand van een kern. In de nabijheid van de rode contour kunnen incidentele, passende bouwinitiatieven worden toegestaan. Deze regels kunnen ook worden toegepast om desgewenst een functie uit de kern of het verderop gelegen landelijk gebied naar de kernrandzone te verplaatsen. De borging van ruimtelijke kwaliteit is een belangrijke voorwaarde voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Op veel plaatsen in het landelijk gebied is sprake van bebouwingsconcentraties met stedelijke functies die geen rode contour hebben gekregen. De provincie Utrecht biedt hier ruimte voor verdichting van de concentraties, mits de omgevingskwaliteit, met name de landschappelijke karakteristiek, voldoende is geborgd. Bij bebouwingsconcentraties kan zowel gedacht worden aan buurtschappen van minder dan vijf hectare, als aan dichter bebouwde delen van bebouwingslinten en ontginningsassen. Plaatselijk acht de provincie Utrecht verdichting mogelijk, zowel door extra bebouwing als door extra functies, als dit bijdraagt aan ruimtelijke kwaliteit. Daarbij denkt de provincie Utrecht aan de sanering van ongewenste situaties of aan herstel van het landschap.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (Herijking 2016)

Op 12 december 2016 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Verordening Utrecht 2013 (Herijking 2016) vastgesteld, (afgekort PRV).

De Provinciale Ruimtelijke Verordening is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro). Op basis van dit artikel kunnen, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, Provinciale Staten regels stellen omtrent de inhoud, toelichting of onderbouwing van ruimtelijke besluiten. Hieronder vallen de bestemmingsplannen (inclusief de uitwerkings- en wijzigingsplannen), besluiten o.g.v. de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht waarbij afgeweken wordt van een bestemmingsplan, beheersverordeningen en projectuitvoeringsbesluiten op basis van de Crisis en herstelwet. Doel van de verordening is om een aantal provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De regels van de verordening richten zich primair tot gemeenteraden, verantwoordelijk voor het vaststellen van bestemmingsplannen. De regels van de verordening hebben betrekking op nieuwe planologische besluiten. Dit betekent dat bijvoorbeeld vigerende bestemmingsplannen niet onder de werking van de verordening vallen. De verordening bevat géén zogenaamde burgerbindende bepalingen. De normen uit de artikelen moeten eerst “vertaald” worden in een gemeentelijk planologisch besluit. Pas dan worden burgers daardoor gebonden.

Toetsing aan provinciaal beleid

Het locatie ligt binnen de rode contouren en maakt onderdeel uit van het Stedelijk gebied. In artikel 4.1, lid 2 is opgenomen dat een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als ‘Stedelijk gebied’ bestemmingen en regels kan bevatten voor verstedelijking.

Conclusie

Het oprichten van een nieuwe woning ligt binnen de rode contour van het provinciaal beleid. Hier geldt geen provinciaal belang. Deze ontwikkeling levert een bijdrage aan het vitaal houden van het dorp Benschop. Dit is mogelijk door diversiteit in de woningvoorraad, een woningvoorraad die aansluit bij de huidige en op de toekomst gerichte woonwens, doorstroming op de woningmarkt en voldoende huisvesting voor doelgroepen. Het voorliggende verzoek levert een bijdrage aan het hechten en binden en daarmee de vitaliteit van de leefomgeving. De gevraagde woning houdt rekening met de door de provincie geformuleerde uitgangspunten en randvoorwaarden, zoals deze ook zullen worden vastgelegd in de herziening van het bestemmingsplan “Benschop Uitbreiding, zuidelijk deel”. Verder wordt voor de realisatie van de woning de belangen van bestaande omringende functies niet onevenredig aangetast.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie

De Toekomstvisie bevat de strategische hoofdlijnen, een missie en een aantal ambities die de gemeente Lopik richting 2030 wil realiseren. Kijkend naar het Lopik anno 2010, de trends en de ontwikkelingen die op de gemeente afkomen en de wens tot behoud en verdere versterking van de Lopikse kwaliteiten, is de volgende missie voor de gemeente Lopik 2030 geformuleerd: *De gemeente Lopik streeft naar behoud en versterking van de kwaliteiten van de dorpse gemeenschap met een ondernemende en agrarische mentaliteit, profiterend van de ligging in het Groene Hart en aan de Lek, nabij stedelijk gebied.* Om de missie verder te concretiseren en richting te geven aan de kansen en kwaliteiten zijn vier ambities voor de toekomst opgesteld:

- Landelijk gebied versterken en ontsluiten;
- Levendige linten;
- Ondernemend Lopik in MKB en ZZP;
- Vitale schakel in de Lopikerwaard.

Inwoneraantal en bevolkingssamenstelling

Gelegen tussen Schoonhoven en IJsselstein en ten noorden van de rivier de Lek is de gemeente Lopik met een oppervlakte van 79,40 km² één van de grootste gemeenten van de provincie Utrecht. De gemeente telde op 1 januari 2010 een inwoneraantal van 14.181. Net als buurgemeente IJsselstein heeft Lopik een relatief jonge leeftijdsopbouw in vergelijking met de rest van de provincie. Statistieken tonen een relatief hoge groene druk aan. Dat wil zeggen dat het aantal personen van 0 tot 20 jaar relatief hoog is ten opzichte van het aantal personen van 20 tot 65 jaar. Daartegenover staat een relatief lage grijze druk. Dat wil zeggen dat het aantal personen van 65 jaar en ouder relatief laag is ten opzichte van het aantal personen van 20 tot 65 jaar.

Regionale prognose kerncijfers; 2015-2040				
	Totale bevolking	Leeftijd 0 - 20 jaar	Leeftijd 20 - 65 jaar	Leeftijd > 65 jaar
2015	13396	3442	7842	2112
2020	12939	2978	7471	2490
2025	12629	2630	7229	2770
2030	12567	2587	6888	3092
2035	12519	2581	6570	3368
2040	12562	2620	6440	3502

Bron: CBS

Figuur 3.2 Regionale prognose uit Toekomstvisie gemeente Lopik 2010.

Door deze ontwikkelingen zal de opkomende trend van vergrijzing en ontgroening, die in veel andere (kleinere) gemeenten al speelt, in Lopik pas later plaatsvinden.

In het door de gemeente Lopik in 2010 gehouden woningbehoefteonderzoek wordt voorspeld dat het aantal inwoners daalt met zo'n 9% in 2030. Daarna stijgt het aantal weer licht. Daarbij is er vooral sprake van een zogenaamde verdunning van de huishoudens: eerst neemt het aantal (eenpersoons) huishoudens toe, waarna er stabilisatie optreedt.

In de rapportage Quick-scan "Krimp & Groei in de provincie Utrecht", opgesteld door de Universiteit van Utrecht in opdracht van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), afdeling Utrecht, blijkt onder meer dat in Lopik zich "enige bevolkingsdaling zal voordoen" en dat de "vergrijzing voor een grotere uitdaging voor de gemeenten zal zorgen". Uit dit rapport blijkt tevens de verschillen tussen de prognoses van het CBS en de Primos prognoses. De laatstgenoemde prognoses voorspellen enigszins grotere groeipercentages, doordat hierin ook de geplande woningbouw meegenomen wordt. De CBS prognoses zijn voornamelijk gebaseerd op de demografische trends en ontwikkelingen van de afgelopen jaren.

Wonen, wijk en buurt

Eén van de kernkwaliteiten van gemeente Lopik is de mooie en rustieke woonomgeving, gelegen in het Groene Hart. Dichtbij grootstedelijke voorzieningen en een goede ontsluiting

door de centrale ligging, heeft de gemeente Lopik zijn karakteristieke plattelandsmentaliteit goed weten te behouden.

Landelijk gezien richt de vraag naar woningen zich op meer vierkante meters per persoon en woningen van het luxere segment in het groene buitengebied. De praktijk anno 2010 in de gemeente Lopik is echter een andere: uit de ontwikkelingen van een uitbreidingsplan in Cabauw en een inbreidingsplan in Benschop is gebleken dat op dit moment de verkoop van luxere woningen moeizaam verloopt in tegenstelling tot de goedkopere woningen.

In de nabije toekomst zal de trend zijn gericht op realisatie van woningen voor specifieke doelgroepen zoals starters en senioren, en nieuwe concepten (woonzorg/generatiewonen). Deze behoefte aan sociale woningbouw en goedkopere koopwoningen blijkt onder meer uit het woningbehoefte-onderzoek 2010.

Conclusie

De Toekomstvisie heeft een hoog abstractieniveau. Op perceelsniveau worden geen uitspraken gedaan. In algemene zin kan worden gesteld dat de beoogde ontwikkelingen het de gemeenschap versterken. In de toekomstvisie wordt gesproken over vergrijzing en een dalend inwonersaantal met een omslagpunt rond 2030. Woningen blijven echter volop nodig, voor starters welke een bijdrage kunnen gaan leveren aan de leefbaarheid van de gemeenschap, tevens is de verwachting dat de samenstelling van de huishoudens zal verkleinen naar meer éénpersoonshuishoudens. Met inachtneming hiervan is deze ontwikkeling passend binnen de kaders van de Toekomstvisie.

3.3.2 Bestemmingsplan “Benschop Uitbreiding, zuidelijk deel”

Ter plaatse van de plangebieden geldt het bestemmingsplan "Benschop Uitbreiding, zuidelijk deel". Dat plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 25 februari 2014.

In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen voor de bouw van maximaal 56 woningen. De bouwprogramma omvatte 55 nieuwbouwwoningen en aanvullend één woning, welke toegevoegd is aan de lintbebouwing, ten westen van de ontsluitingsweg De Lansing.

Aangezien het aantal te bouwen woningen is gerealiseerd handelt onderhavig plan in strijd met het bestemmingsplan. Middels het volgen van de uitgebreide procedure als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, van de Wabo is de aanvraag vergunbaar.

Volgens het bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming “Woondoeleinden (W) met de dubbelbestemming “archeologie”. Voor de woning bedraagt de goothoogte maximaal 3,5 meter en de nokhoogte maximaal 10 meter. Voor het bijgebouw bedraagt de goothoogte maximaal 3,0 meter en de nokhoogte maximaal 6 meter, c.q. max. 75% van de nokhoogte van het hoofdgebouw. Bebouwingspercentage maximaal 30% van het perceel. De geplande ontwikkeling ligt binnen het bouwvlak op het perceel.

Het onderhavige plan bestaat uit de bouw van een woning met bijgebouw. Op het perceel bevinden zich de woning genaamd “Hamerslag” en een tot appartementen verbouwde schuur. De woning met bijgebouw gaan niet kadastraal afgesplitst worden maar vormen met de reeds aanwezige bebouwing samen één geheel.

Onderbouwing bebouwingspercentage

- Perceel	: 1259,4 m2
- Max. te bebouwen 30%	: 377,8 m2

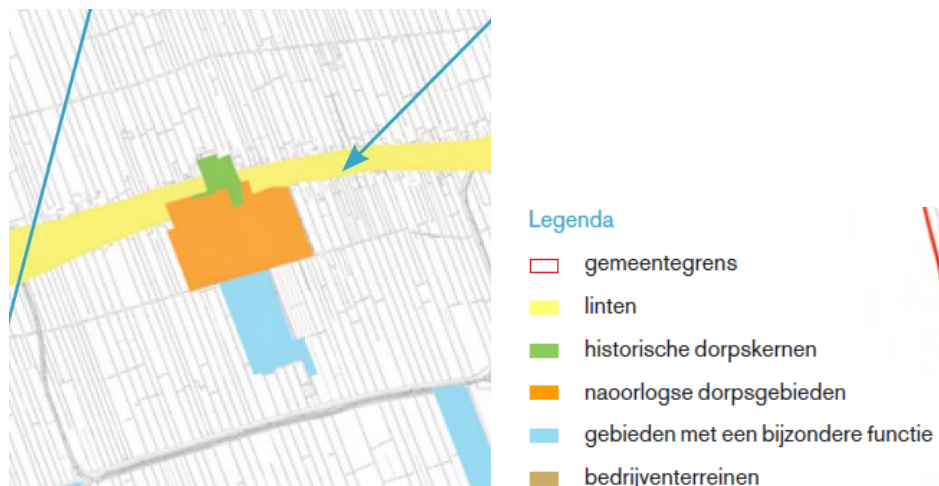
Aanwezig aan bebouwing

- Woning De Hamerslag	: 112,7 m2	
- Tot appartementen verbouwde schuur	: 125,2 m2	
- Nieuwbouw woning	: 65,0 m2	
- Nieuwbouw bijgebouw	: <u>43,2 m2</u>	
- Totaal	: 346,1 m2	(voldoet)

3.3.3 “Nota ruimtelijke kwaliteit gemeente Lopik”

De gemeenteraad van Lopik heeft op 25 februari 2014 de Nota ruimtelijke kwaliteit vastgesteld. De nota bevat de aspecten en de criteria waaraan aanvragen om omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen worden getoetst. De kern bestaat uit beknopte gebiedsbeschrijvingen, met daaraan gekoppeld een beleidsniveau met afzonderlijke toetsingscriteria. In totaal worden vijf gebieden, twee thema's en zeven typen kleine bouwwerken onderscheiden. Hiervoor zijn drie beoordelingsniveaus ontwikkeld: keuze, behoud en respect.

Onderhavig plan is gelegen in het bebouwingslint van Benschop.



Figuur 3.3 Uitsnede overzicht gebieden en beleidsniveaus (Nota Ruimtelijke Kwaliteit)

Linten

De historische linten vormen waardevolle elementen in het huidige beeld van de gemeente. Ze vormen de historische context van veel objecten van cultuurhistorische waarde, zijn belangrijke schakels binnen het wegennetwerk en ondersteunen de oriëntatie binnen de gemeente. De kernkwaliteiten betreffen de specifieke gebiedskenmerken, zoals de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur, het groene karakter, de dorpsmaat en schaal van de bebouwing, de eenvoudige traditionele hoofd- en kapvormen, de zelfstandige plaatsing van de bebouwing en het individuele karakter van de panden.

Voor landelijke ontginningslinten geldt het beoordelingsniveau 'respect'. Dit betekent dat essentiële kenmerken van de aanwezige bebouwings- en omgevingskarakteristiek op het gebied van stedenbouw/ landschap en architectuur worden gerespecteerd. Bebouwing dient te passen bij de omgeving met vloeiende overgangen in de hoofdopzet van de omgeving. Bouwmassa's voegen zich binnen uitersten van de omgeving én nemen ook de beeldbepalende elementen over. De te bouwen woning met bijgebouw zal in overeenstemming zijn met deze uitgangspunten.

Conclusie

De hoofdopzet bestaande uit een hoofdgebouw zijnde de woning “De Hamerslag” met daarachter “bijgebouwen” blijft intact en wordt door de nieuwbouw aan de achterzijde versterkt. De nieuwbouw vormt een afsluiting van het perceel. Het oorspronkelijke erf met inrit blijven intact. Aan de nieuwe weg, “De Lansing” zal middels een natuurlijke erfbeplating aangesloten worden op voorgenoemde weg. Het erf behoudt een herkenbaar ensemble aan de rand van het Dorp in de vroegere lintbebouwing welke nog goed zichtbaar is. Het ontwerp is op 6 maart j.l. beoordeeld op bouwmassa en nokrichting en op 11 oktober j.l. is het schetsontwerp beoordeeld. De commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op beide onderdelen van het plan een positief advies uitgebracht. Aanvullend is in het plan de gevelafwerking aangepast van houten potdekselwerk naar baksteen. Dit vanuit het oogpunt van duurzaamheid. Deze aanpassing zal nog voorgelegd worden aan de commissie.

3.3.7 Conclusie

In de Toekomstvisie heeft de gemeente de ambitie uitgesproken voor levendige linten en een vitale schakel in de Lopikerwaard. Met voorliggend plan wordt aansluitend aan de kern Benschop voorzien in een extra woning op een perceel dat gelet op de ligging en de daar aanwezige kwaliteiten past binnen de gangbare inrichtingsprincipes. De uitbreidingswijk welke recent is gerealiseerd voorziet in de woningbehoefte, desondanks blijft er in Benschop sprake van een groot woningtekort. Het is van groot belang, dat indien de mogelijk er is, een extra woning te realiseren en dan bij voorkeur binnen de rode contouren. Dit initiatief voldoet hieraan en komt hiermee tegemoet aan de hiervoor genoemde ambities en de geldende kernkwaliteiten van het gebied.

4 Omgevingsaspecten

De uitvoerbaarheid van een plan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden. Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, ect.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

In opdracht van BAM Infra regio Noordwest Wegen is door Multiconsult op 20 oktober 2016 een verkennend (actualisatie) bodemonderzoek met kenmerk AZD/BM160810.002235-058 uitgevoerd. Uit de conclusie komt naar voren dat de ondergrond maximaal licht verontreinigt is en voldoet aan bodemkwaliteitsklasse wonen. Er zal t.b.v. de bouw sprake zijn van het afvoeren van vrijkomende grond, omdat dit niet allemaal hergebruikt kan worden op het perceel zelf. De regels van het Bouwstoffenbesluit en het Besluit bouwkwaliiteit zijn derhalve van toepassing. Te zijner tijd zal voor het afvoeren nader onderzoek plaatsvinden.

4.1.2 Wet luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3% bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijnstof en stikstofdioxide ($1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). 'Kleine' projecten die minder dan 3% bijdragen, zoals in onderhavig geval, kunnen doorgaan zonder toetsing. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

Een plan voldoet in de regel aan het NIBM criterium als het minder dan 1500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². Nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is in onderhavig geval dan ook niet noodzakelijk.

4.1.3 Geluid

Het geluidsaspect is relevant in relatie tot industrielawaai, wegverkeerslawaaï en/of spoorweglawaaï. Toetsingskader is de Wet geluidhinder en enkele uitvoeringsbesluiten.

De wet geluidhinder stelt eisen m.b.t. de geluidsbelasting op de gevel van woningen. De nieuwe woning is gelegen aan “De Lansing” en de weg genaamd “Dorp”. Er geldt bij beide wegen een maximum snelheid van 30 km/h, waarbij deze bij “Dorp” overgaat naar 50 km/h. in Benschop. Verder is er geen spoorweg en/of een gezoneerd bedrijfsterrein in de directe nabijheid van het onderhavige project aanwezig.

Bij verandering van een bestemmingsplan moet er in principe worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In verband met het vorenstaande is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door LBP-Sight bijlage: rapportnummer van LBP_Sight R026250ac.18A5Y9K.fwi, 27-07-2018.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat ten gevolge van wegverkeerslawaaï de voorkeursgrenswaarde van 48 (dB) Lden niet wordt overschreden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden, dat de optredende geluidbelasting niet hoger dan de 48 dB zal zijn, zodat er sprake is van een toelaatbare geluidbelasting.

4.1.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. Daarnaast worden de risico's van het opstijgen en landen op vliegvelden ook onder het thema externe veiligheid gevangen. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden risico (hierna: PR) en het groepsrisico (hierna: GR).

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of dit plan is gelegen binnen het invloedgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast wordt gekeken of het plan ligt binnen het invloedgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd.

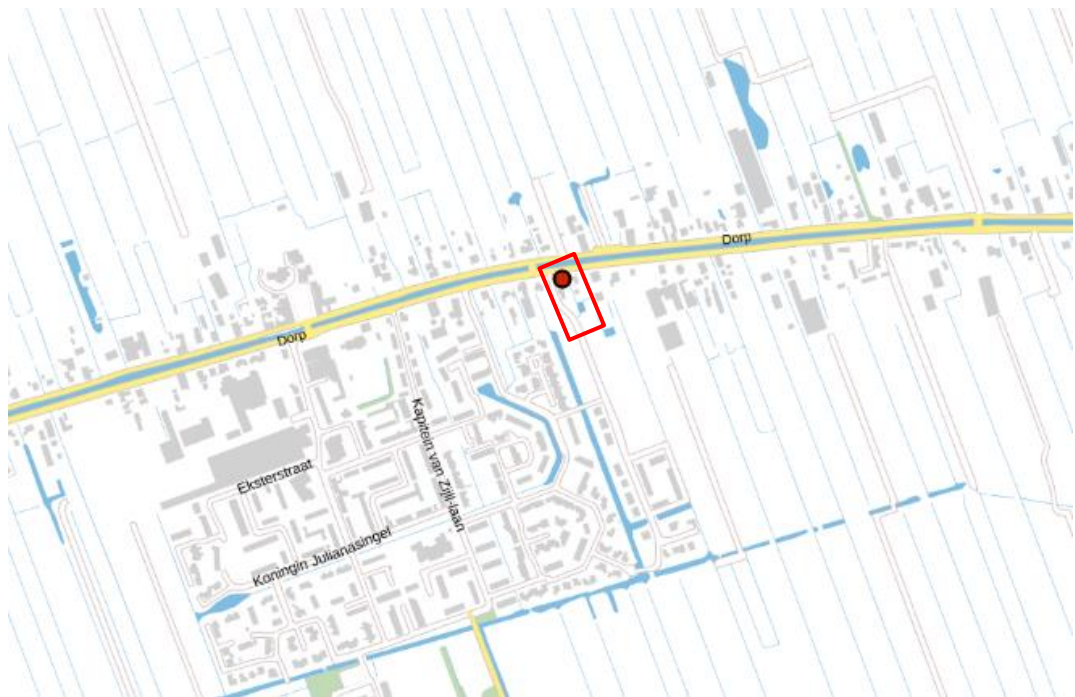
Plan specifiek:

Over de N204 en de N210 worden volgens de 'Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen' gevaarlijke stoffen vervoerd. In de circulaire Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen wordt gesteld dat de aanwezigheid van (beperkt) kwetsbare objecten op afstanden van meer dan 200 m is toegestaan, ongeacht de ligging van contouren van het Plaatsgebonden Risico. De afstand van het plangebied tot de wegen bedraagt ruim 1100 meter, waardoor er geen overschrijding plaatsvindt van de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden- en groepsrisico;

Uit het onderzoek blijkt dat de locatie buiten de invloedssfeer van bedrijven/ inrichtingen met een significante risicocontour ligt. Tevens blijkt dat de locatie niet binnen de invloedssfeer van in de omgeving aanwezige tanks ligt. De dichtstbijzijnde opslagtanks liggen op een afstand van ca. 1550 meter, Autobedrijf De Haan. Dit betekent dat geen sprake is van een overschrijding van normen voor het plaatsgebonden- of groepsrisico;

In Benschop zijn geen hogedruk aardgasleidingen aanwezig volgens de Gasunie.

Daardoor kan worden voldaan aan de normen voor risico's als gevolg van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Met de voorgenomen nieuwbouw hoeft niet te worden gevreesd voor overschrijding van grens-/ richtwaarden. Er zijn daarom geen beperkingen voor het plangebied.



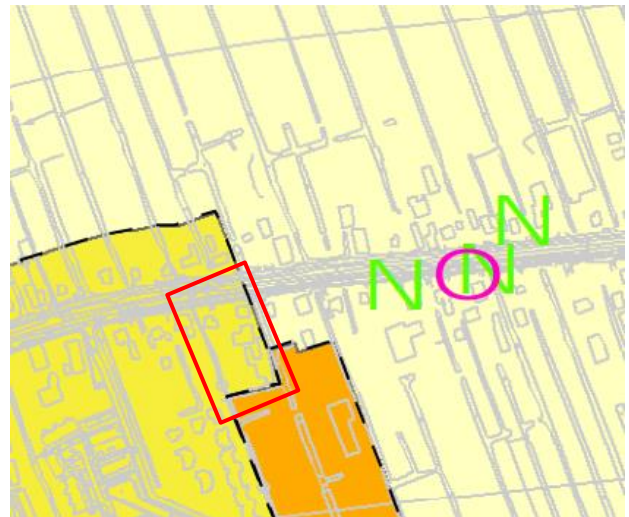
Figuur 4.1: Uitsnede risicokaart Nederland (plangebied met kader aangeduid).

4.1.5 Geur

Nabij het plangebied liggen twee agrarische bedrijven (Dorp 107 en Dorp 113). Op Dorp 107 is een rundvee- en varkenshouderij gevestigd. Op Dorp 113 bevindt zich een rundveehouderij. Het agrarisch bedrijf Dorp 113 heeft qua bestemming een aanpassing ondergaan, om de planontwikkeling van de nieuwbouw "Benschop Noord" mogelijk te maken. Hierbij is het bouwvlak van dit bedrijf wordt vergroot tot 1,5 ha.

Dierverblijven

De Wet geurhinder en veehouderij biedt de mogelijkheid om met een gemeentelijke verordening de geurnormen af te stemmen op de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Deze verordening is ook van toepassing op bedrijven die vallen onder het Activiteitenbesluit. De raad van de gemeente Lopik heeft daartoe op 21 april 2009 de Geurgebiedsvisie gemeente Lopik en de Verordening geurhinder en veehouderij 2008 vastgesteld. Hierin is aangegeven dat voor het gebied aan de oostzijde van Benschop (waaronder de planlocatie valt), voor wat betreft een varkenshouderij, een maximale geurbelasting van 4,0 ouE /m³ als 98-percentiel is toegestaan. Deze geurbelasting heeft betrekking op de geur van diervverblijven. Daarnaast is bepaald voor bedrijven met minder dan 200 stuks melkrundvee (en 140 stuks jongvee) en/of 50 overige dieren (bijvoorbeeld paarden), dat de in acht te nemen vaste afstanden worden gehalveerd tot 50 m tot woningen in de bebouwde kom en 25 m tot woningen in het buitengebied.



Figuur 4.2: Uitsnede geurverordeningsskaart gemeente Lopik, d.d. 10-11-2008 (plangebied met kader aangeduid).

Dorp 107

Voor Dorp 107 is de contour van 4 odour units van belang. Uit de geurverordening blijkt dat deze contour, gemeten vanuit het bouwvlak, ruim buiten het plangebied ligt.

Dorp 113

Voor Dorp 113 geldt een vaste afstand van 50 meter tussen de diervverblijven en geurgevoelige objecten in de bebouwde kom. De planlocatie (gelegen binnen bebouwde kom) ligt op een afstand van 60 meter van het bouwvlak van Dorp 113 en voldoet ruimschoots.

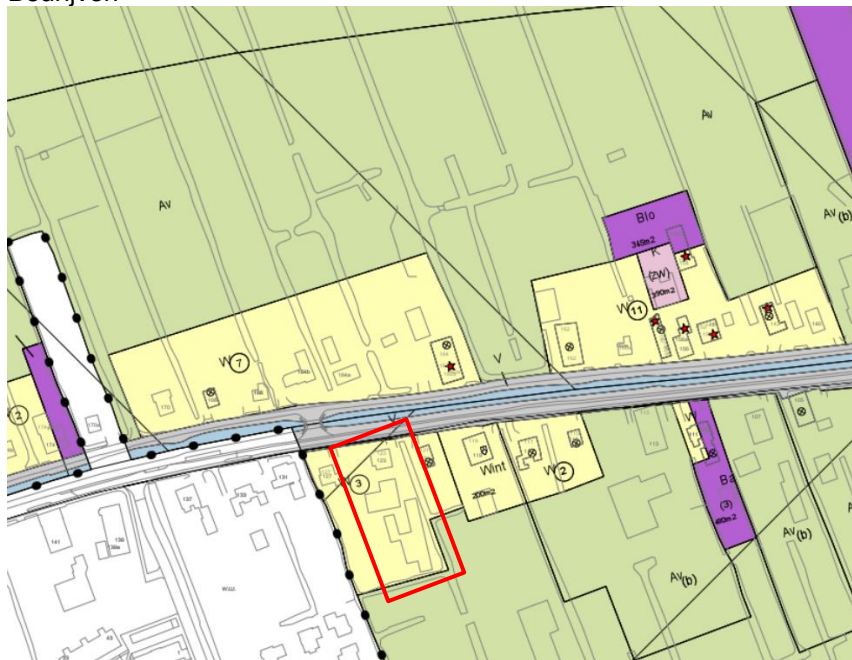
Mestopslag

Beide agrarische bedrijven, Dorp 107 en 113, hebben een vaste mestopslag.

Het Activiteitenbesluit bepaalt dat ter voorkoming of beperking van hinder een aan te houden afstand van 100 meter geldt tussen geurgevoelige objecten en de vaste mestopslag. Bij de beoordeling sluiten wij hierbij aan. Het nieuwe geurgevoelige object (de woning) wordt op meer dan 100 meter van het bouwvlak van Dorp 107 gerealiseerd. Het aspect geur van de vaste mestopslag vormt daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

De vaste mestopslag van Dorp 113 is een mestopslag van beperkte omvang. In het bestemmingsplan "Uitbreiding Noord" is geregeld dat deze mestopslag wordt afgedekt ter voorkoming dat er geuroverlast ontstaat. Ook deze mestopslag ligt op een afstand van ruim 100 meter vanaf de geplande bouwlocatie. De beoogde geurgevoelige functie (de woning) wordt op voldoende afstand van de diervverblijven en vaste mestopslag van Dorp 107 en Dorp 113 gerealiseerd.

Bedrijven



Figuur 4.3: Uitsnede bestemmingsplan landelijk Gebied gemeente Lopik (plangebied met kader aangeduid).

Conclusie

De beoogde geurgevoelige functies worden op voldoende afstand van de dierverblijven en opslag van vaste mest gerealiseerd. Er kan geconcludeerd worden dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

4.1.6 Bedrijven en milieuzonering

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich twee agrarische bedrijven (Dorp 107 en 113). Bij deze bedrijven is geur de maatgevende factor. In voorgaande paragraaf is aangegeven dat geur geen belemmering vormt voor de ontwikkeling. Voor de aspecten stof en geluid geldt een richtafstand van 30 meter. Hier wordt ruim aan voldaan.

Op Dorp 109 is een aannemersbedrijf gevestigd. In het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied is dit bedrijf bestemd als een bedrijf categorie 3. Hiervoor geldt een maximale richtafstand tot geluidgevoelige functies (zoals woningen) van 100 m. De geplande woningen worden op meer dan 100 meter van dit perceel gerealiseerd.

Binnen het plangebied en in de woningen langs de weg Dorp zijn aan huis verbonden beroepen toegestaan. Hier is alleen de lichtste vorm van bedrijvigheid toegestaan. Deze verhoudt zich goed tot de woonfunctie.

Conclusie

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die voor een belemmering van de ontwikkeling van het plangebied kunnen zorgen.

4.2 Water

“Waterkoers!” Waterbeheerplan 2016-2021

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

In het waterbeheerplan zijn onder andere de maatregelen voor de Kaderrichtlijn Water (KRW) vastgelegd. Voor de maatregelen geldt een resultaatsverplichting voor eind 2021. De doelen die aan deze maatregelen ten grondslag liggen zijn vastgelegd in het Waterplan van de Provincie Utrecht.

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

Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, 2002)

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

- het gewenste veiligheidsniveau tegen overstroming en wateroverlast is gegarandeerd;
- er is sprake van een goede waterkwaliteit;
- de ecohydrologische variatie binnen het plangebied is hersteld;
- de bodemdaling is verminderd of zo mogelijk stopgezet;
- er zijn goede gebruiksmogelijkheden van het plangebied voor verschillende maatschappelijke functies; er is voldoende water van voldoende kwaliteit beschikbaar om dit mogelijk te maken;
- de landschappelijke betekenis van water is behouden of versterkt.

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

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

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

Ruimtelijke ontwikkelingen

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op water. Niet alleen bouwen nabij of op een waterkering, maar ook een toename van verhard oppervlak. Een ruimtelijke ontwikkeling moet minimaal voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: “het standstill beginsel”. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kader van een watertoetsproces moeten de gemeente en het waterschap zoeken naar kansen om het watersysteem te verbeteren en duurzaam in te richten. Voor elke toename van verharding van meer dan 500m² in stedelijk gebied en 1000m² in landelijk gebied is een Watervergunning nodig.

Planspecifiek

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is verantwoordelijk voor schoon oppervlaktewater, veilige dijken en het waterpeil in het zuidelijke deel van de Provincie

Geconcludeerd kan worden dat er ten aanzien van het aspect water geen zaken zijn die nadelig zijn t.g.v. het plan.

4.3 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen, behoudens de gebruikelijke kabels en leidingen voor huisaansluitingen van gas, water, elektra, data en riolering geen watertransportleidingen en gastransportleidingen, zodat een beschermende regeling niet nodig is.

Klcc-melding:	9807464336/10	17O022861 - 1	Aanvraagdatum:	03-04-2017		Blz 1 van 9
Verzamelkaart (alle thema's)	Status: Levering compleet				04-04-2017 14:55	
Sted in datatransport	Sted in gas hoge druk	Sted in gas lage druk	Sted in laagspanning	d' datatransport	vdbgentloot riool onder d'n	KPN datatra report
Vriens water						



Figuur 4.5: Uitsnede Klic-melding

4.4 Ecologie

Europese richtlijnen

Binnen de Europese Unie vormen de Natura2000-gebieden een netwerk van beschermde natuur. Het doel van deze gebieden is het behoud van de biodiversiteit in Europa. Het beschermen van kwetsbare planten en dieren en hun leefgebieden is hierbij het uitgangspunt. Deze richtlijnen zijn in Europa uitgewerkt in de Vogel- en Habitatrichtlijn. In de Nederlandse wetgeving zijn deze geïmplementeerd in de Wet Natuurbescherming. Deze wet is van kracht geworden op 1 januari 2017.

Landelijk natuurbeleid- en wetgeving

Wet Natuurbescherming 2017 (Wnb)

In de Wet Natuurbescherming zijn per 1 januari 2017 drie wetten opgenomen, te weten de Natuurbeschermingswet, Flora- en faunawet en Boswet.

Natura2000-gebieden

In Nederland zijn gebieden aangewezen als speciale beschermingszones. Deze gebieden vallen onder de Vogelrichtlijn en/of de Habitatrichtlijn en worden aangeduid als Natura2000-gebieden. Voor deze gebieden zijn instandhoudingsdoelen geformuleerd. Per provincie is het college van Gedeputeerde Staten verantwoordelijk voor het treffen van instandhoudingsmaatregelen en passende maatregelen. Tevens heeft de provincie de bevoegdheid om bijzondere landschappen of bijzondere provinciale natuurgebieden aan te wijzen, mits deze niet reeds onder een Natura2000-gebied vallen.

Activiteiten die mogelijk negatieve gevolgen hebben voor de kwaliteit van de natuurlijke habitats, of habitats van soorten kunnen verslechteren of een significant verstorend effect zouden kunnen hebben op aangewezen soorten binnen een gebied, zijn vergunningsplichtig.

Soorten

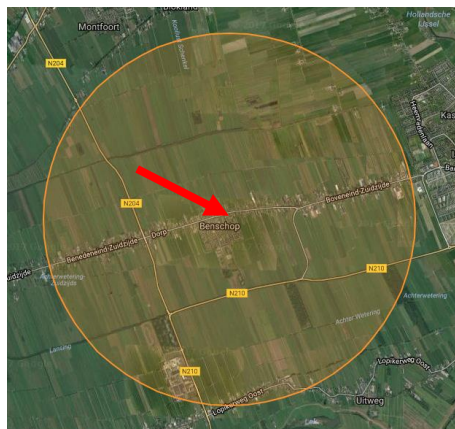
De soortenbescherming is bedoeld om in het wild levende planten- en diersoorten te beschermen als er werkzaamheden plaatsvinden in en rond het leefgebied van een soort. In de Wet Natuurbescherming worden drie beschermingsregimes onderscheiden; Europees beschermde soorten vallen onder beschermingsregime soorten "Vogelrichtlijn (wnb-vrl) en beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn" (wnb-hrl) en nationaal beschermde soorten vallen onder beschermingsregime "andere soorten" (wnb- andere soorten).

Werkzaamheden die schade kunnen veroorzaken aan soorten zijn, o.a; (ver)bouwen, slopen, of wegen aanleggen, water dempen en graven. Voor werkzaamheden die geen schade veroorzaken aan beschermde soorten, hoeft vooraf niets geregeld te worden. Als het echter onmogelijk is om schade aan beschermde soorten te voorkomen, dan moet vooraf bepaald worden of er een vrijstelling geldt of dat er een ontheffing moet worden aangevraagd. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of ontheffing zijn afhankelijk van de mate van bescherming van de planten- en diersoorten die binnen het plangebied voorkomen.

Wanneer in geval van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting schade ontstaat aan beschermde planten en dieren, is het mogelijk te werken met een goedgekeurde gedragscode die toepasbaar is voor de geplande activiteiten en de aangetroffen soorten. Indien dit niet het geval is en er schade ontstaat aan beschermde soorten dient een ontheffing te worden aangevraagd. Ontheffingen worden aangevraagd bij de provincie. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of ontheffing zijn afhankelijk van de mate van bescherming van de planten- en diersoorten die binnen het plangebied voorkomen. Een ontheffing wordt alleen toegekend als de werkzaamheden het voortbestaan van de soort niet in gevaar brengen.

Conclusie en aanbevelingen

Om het gewenste bouwplan te kunnen realiseren, zullen grondwerkzaamheden plaats moeten vinden. Bij dergelijke ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de actuele natuurwaarden van de locatie. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten getoetst worden aan de Vogel- en/of Habitatrichtlijn, Natuurbeschermingswet en Flora en Faunawet. In de omgeving van de planlocatie, van belang hiervoor een afstand van 3km zijn geen Natura-2000 gebieden gelegen. Verder is het perceel is recent heringericht t.b.v. de uitbreidingswijk Benschop-oost. Hierbij is een deel van de bebouwing geamoveerd en een nieuwe watergang aangelegd ten zuiden van het perceel. Op het te bebouwen deel van het perceel zijn geen bomen en planten aanwezig. Op grond van voorgaande gegevens worden geen beschermde planten, reptielen en ongewervelden in het plangebied verwacht.



Figuur 4.6: Kaart natura 2000



Foto planlocatie, vanuit het zuiden genomen

(plangebied is met een pijl aangeduid).

4.5 Archeologie

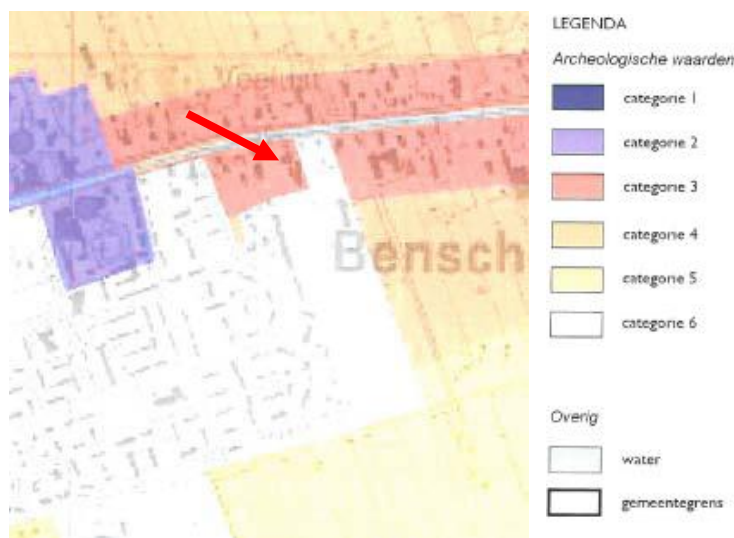
Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: 'de veroorzaker betaalt'. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven. De eigen rol van de overheden wordt hierbij steeds belangrijker. Gemeenten moeten rekening houden met archeologie bij nieuwe bestemmingsplannen.

Op 23 november 2010 heeft de Lopikse gemeenteraad de nota Archeologiebeleid en de bijbehorende beleidskaart vastgesteld als uitgangspunt voor het opstellen van ruimtelijke beleidsplannen, zoals bestemmingsplannen. Figuur 4.7 geeft een uitsnede weer van de waarden- en verwachtingenkaart ter plaatse van de kern Benschoop.



Figuur 4.7: Archeologische waarden en verwachtingenkaart (plangebied is met een pijl aangeduid).

Volgens deze kaart ligt de planlocatie in een gebied waar een hoge archeologische verwachting is. Volgens de maatregelenkaart (zie figuur 4.8) betreft het een gebied met een hoge archeologische waarde (categorie 3). Hiervoor is in dit bestemmingsplan een beschermende dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen, waarop een stelsel van kracht is dat verplicht tot het verkrijgen van een 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, en voor werkzaamheden' (de voormalige aanlegvergunning). Conform het gemeentelijk beleid moet voor gebieden die zijn aangeduid als 'categorie 3' archeologisch onderzoek worden uitgevoerd wanneer het terrein in oppervlakte groter is dan 200 m² en die leiden tot ingrepen in de bodem dieper dan 0,5m1 cm ten opzichte van maaiveld.



Figuur 4.8: Maatregelenkaart (plangebied is met een pijl aangeduid).

Overigens is het wel zo dat te allen tijde, wanneer bij aanleg-, bouw- of verbouwwerkzaamheden vondsten worden aangetroffen, hiervoor een meldingsplicht geldt. Dit conform artikel 5.10 Archeologische toevalsvondst uit de erfgoedwet van 2015.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Utrecht (zie figuur 4.9) is een aantal waarden aangegeven dat betrekking heeft op cultuurhistorie en archeologie.

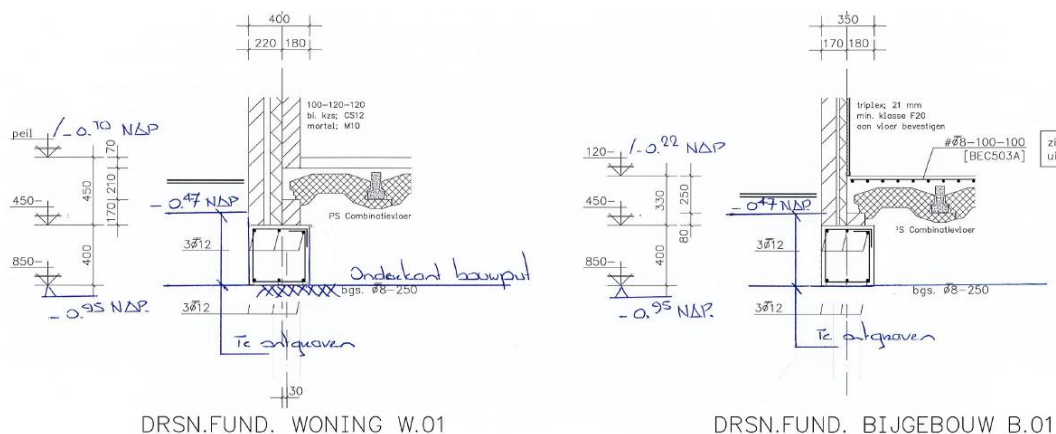


Voor het realiseren van het project zullen er ontgravingen plaats vinden t.b.v. de bouwput woning en bijgebouw en een leidingssleuf voor kabels en leidingen.

De bouwput voor de woning zal rondom één meter groter worden gehouden om de fundering te kunnen maken. Voor de woning resulteert dit in een bouwput van 102 m² en voor het bijgebouw van 64 m². Voor kabels en leidingen is een sleuf nodig van de woning naar de weg van 2,5 m² en van de woning naar de sloot van 2,5 m². Voor de 4 bomen een plantgat van 1m² per boom. Totaal 175 m². Aangemerkt wordt dat het bijgebouw hoogstwaarschijnlijk geen kruipruimte krijgt waardoor het te ontgraven oppervlak met ca. 20 m² verkleind wordt. Het te ontgraven oppervlak is in figuur 4.10 gearceerd aangegeven.



Het huidige maaiveld ligt laag, uit de hoogtemeting welke t.b.v. de sonderingen gemaakt is door Inpijn Blokpoel, zie rapport 06P004212-adv-01, d.d. 31-05-2018, blijkt het maaiveld te liggen op respectievelijk -0.66 NAP, -0.49 NAP en -0.27 NAP. Gemiddeld op -0.47 NAP. Peil bijgebouw (bovenkant begane grondvloer) komt gelijk aan Peil naastgelegen tot appartementen verbouwde schuur, welke ligt op -0.22 NAP, de woning komt 0.12 m1 hoger is -0.10 NAP. Voor de funderingsbalken wordt ontgraven tot onderkant fundering welke ligt op -0.95 NAP. De ontgraving komt hiermee uit op -0.95 NAP minus -0.47 NAP is 0.48m1. Er zal in afwijking van de tekeningen gewerkt worden met een traditioneel bekistingssysteem om de ontgravingsdiepte te beperken.



Figuur 4.11: Te ontgraven diepte

Conclusie

Uit het gemeentelijk archeologiebeleid blijkt dat er voor het overgrote deel van het plangebied een hoge archeologische verwachting is (categorie 3). Het te ontgraven oppervlakte blijft onder de 200 m2 en bedraagt minder dan 0,5 m1 diep. Verder is de grond op het perceel al geroerd t.g.v. de sloopwerkzaamheden welke hebben plaats gevonden t.b.v. de nieuwe ontsluitingsweg "De Lansing". Er zijn geen cultuurhistorische belangen die geschaad kunnen worden. Derhalve zal er geen aanvullend archeologisch onderzoek worden verricht.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijke onderbouwing dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Doorgaans is relevant de vraag of er gemeentelijke kosten zijn en hoe deze verhaald worden. Deze vraag omhelst tevens eventuele planschade.

4.6.1. Beoordeling plan

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het plan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro). De begeleiding van de planologische procedure is door middel van het heffen van leges gedekt. Daarnaast is het aanleggen van voorzieningen in het aangrenzende openbaar gebied niet aan de orde. Voor de gemeente Lopik zijn derhalve geen kosten verbonden aan het opstellen en uitvoeren van deze ruimtelijke onderbouwing. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst afgesloten. De economische uitvoerbaarheid van het bouwplan is voldoende aangetoond.

5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Overleg

De ruimtelijke onderbouwing zal in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd worden aan de overleginstanties. Op deze plaats, dan wel in een separate bijlage, zullen de vooroverlegreacties van een antwoord worden voorzien.

5.2 Zienswijzen

Op de te volgen procedure ex art. 2.12, lid 1, a, onder 3 van de Wabo is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan zal het ontwerpbesluit voor zes weken ter inzage worden gelegd. Een ieder krijgt in deze periode de gelegenheid om zienswijzen in te dienen. In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen beantwoord. Tevens wordt aangegeven of de zienswijze aanleiding is de ruimtelijke onderbouwing te wijzigen.

5.3 Conclusie

Het plan wordt maatschappelijk uitvoerbaar geacht. Gesteld kan worden dat het plan ruimtelijk goed inpasbaar is en op de beoordeelde aspecten voldoet aan de beleidsmatige en wettelijke kaders. Het plan is ambtelijk voorbesproken en gemeente heeft een positieve grondhouding tegenover de bouw van de woning met bijgebouw. De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bouwplan is voldoende aangetoond.