



ADROMI GROEP

Bestemmingsplan Boveneind Noordzijde 42a en
Zuidzijdseweg 158a en Boveneind NZ 76-80
Gemeente Lopik

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

T 078 – 684 55 55
F 078 – 684 55 59

algemeen@adromi.nl
www.adromi.nl

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

Projectnummer: wil/R201740/1901h
Datum: 8-7-2020
Auteur: B. Beukers
Geaccordeerd: J. Wildschut

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1.	Globale planopzet	3
1.2.	Locatie plangebied	3
1.3.	Geldend bestemmingsplan.....	5
1.4.	Leeswijzer	7
2.	Gebiedsbeschrijving	8
2.1.	Locatie algemeen	8
2.2.	Bestaande situatie	8
2.3.	Beoogde situatie.....	10
3.	Ruimtelijk beleidskader	14
3.1.	Rijksbeleid.....	14
3.2.	Provinciaal beleid: Utrecht	15
3.3.	Gemeentelijk beleid	19
3.4.	Conclusie	22
4.	Archeologie.....	23
4.1.	Archeologie.....	23
4.2.	Cultuurhistorie.....	24
5.	Verkeerskundige aspecten	26
5.1.	Verkeer	26
5.2.	Parkeren	26
6.	Natuur.....	27
6.1.	Wet natuurbescherming	27
7.	Water.....	29
7.1.	Waterkoers 2016-2021.....	29
7.2.	Ruimtelijke ontwikkelingen	30
8.	Milieu.....	33
8.1.	Besluit milieueffectrapportage.....	33
8.2.	Bedrijven en milieuzonering.....	33
8.3.	Geluid	34
8.4.	Geurhinder	39
8.5.	Luchtkwaliteit	41
8.6.	Bodem	44
8.7.	Externe veiligheid	44
8.8.	Overig	45
9.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
9.1.	Economische uitvoerbaarheid.....	46
9.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
10.	Conclusie	48
	Bijlagen	48

1. Inleiding

Onderhaving bestemmingsplan heeft betrekking op een drietal percelen in de gemeente Lopik, te weten Boveneind Noordzijde 76-80, Boveneind Noordzijde 42a te Benschop en Zuidzijdseweg 158a te Polsbroek.

Het is de bedoeling om op de locatie Boveneind Noordzijde 76-80 twee van de drie aanwezige bedrijfswoningen uit te plaatsen. Eén woning zal uitgeplaatst worden naar de Zuidzijdseweg 158a en één woning zal uitgeplaatst worden naar de Boveneind Noordzijde 42a.

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

1.1. Globale planopzet

Het perceel Boveneind Noordzijde 76-80 heeft thans een bestemming 'bedrijfsdoeleinden', waarbij er drie bedrijfswoningen zijn toegelaten. Voor de huidige bedrijfsvoering is het hebben van drie bedrijfswoningen onnodig. Door de sloop van twee woningen zal het bedrijfsp perceel rationeler kunnen worden ingericht en zal ook de ongewenste hoge bebouwingsdichtheid op het perceel afnemen.

Het perceel Boveneind Noordzijde 42a heeft thans een bestemming voor woondoeleinden. Op het perceel staan twee woningen en tussen deze beide woningen staat een schuur. Beoogd wordt om op dit perceel een derde woonbestemming toe te voegen ter plaatse van deze schuur. Op die manier wordt een woning toegevoegd zonder dat de bebouwingsdichtheid zal toenemen.

Op het perceel Zuidzijdseweg 158a is thans sprake van een woonbestemming met een bed&breakfast. Ook hier zal een woonbestemming worden toegevoegd ter plaatse van een bestaande schuur, zodat ook hier de bebouwingsdichtheid niet zal toenemen.

1.2. Locatie plangebied

Boveneind Noordzijde 76-80

Het bedrijfsp perceel Boveneind Noordzijde 76-80 is onderdeel van de lintbebouwing tussen IJsselstein en Benschop en ligt ten noorden van de Benschopper Wetering. Het perceel wordt omringd door agrarische gronden en woonpercelen. Aan de oostzijde grenst het perceel aan een perceel met woonbestemming en is sprake van een camping. Aan de westzijde is sprake van een boomgaard.



Figuur 1: Plangebied Boveneind Noordzijde 76-80 indicatief weergegeven met rode lijnen. (Bron: Google Maps 2019, bewerkt)

Boveneind Noordzijde 42a

Het woonperceel aan de Boveneind Noordzijde 42a ligt in de lintbebouwing tussen IJsselstein en Benschop. Het perceel is gelegen aan de noordzijde van de Benschopper Wetering. Het perceel grenst aan de noordzijde aan een boomgaard. In de verdere omgeving is sprake van woonbebouwing. Ten oosten, aan de Boveneind Noordzijde 38a, is café en restaurant Zeevliet gevestigd.



Figuur 2: Plangebied Boveneind Noordzijde 42a indicatief weergegeven met rode lijnen. (Bron: Google Maps 2019, bewerkt)

Zuidzijdseweg 158a

Het plangebied aan de Zuidzijdseweg 158a is onderdeel van de lintbebouwing tussen Polsbroekerdam en Polsbroek. Het perceel is omringd door woonpercelen. Aan de noordzijde van het perceel ligt Polsbroeker Voorwetering. Aan de zuidzijde wordt het perceel begrenst door een sloot.



Figuur 3: Plangebied Zuidzijdseweg 158a indicatief weergegeven met rode lijnen. (Bron: Google Maps 2019, bewerkt)

1.3. Geldend bestemmingsplan

Boveneind Noordzijde 76-80

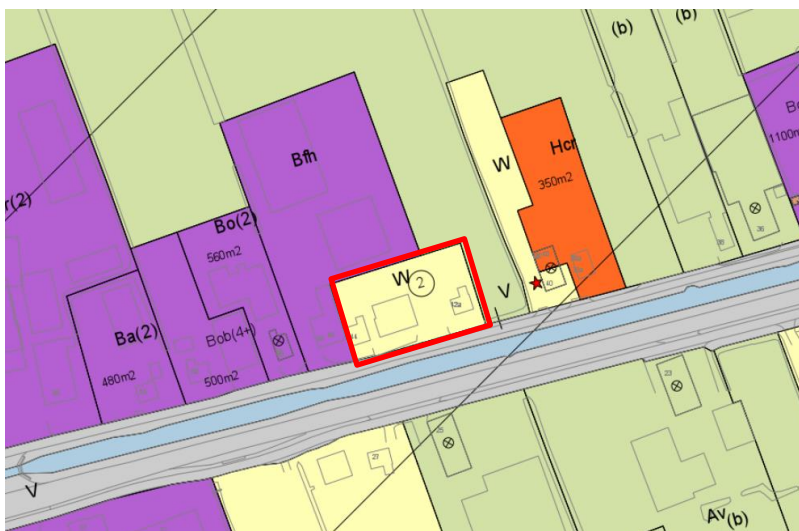
Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', vastgesteld door de gemeenteraad op 12 juni 2007, na de Tweede herziening welke is vastgesteld op 28 juni 2010. Echter zijn er voor het plangebied geen wijzigingen aangebracht in de Eerste en Tweede herziening. In dit bestemmingsplan is het perceel bestemd als bedrijf met subbestemming 'een fruithandels- en/of fruitverwerkingsbedrijf behorende tot categorie 2'. Blijkens de aanduidingen op de verbeelding zijn drie bedrijfswoningen toegelaten welke blijkens een aanduiding aaneengebouwd dienen te blijven.



Figuur 4: Uitsnede bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', het perceel aan de Boveneind Noordzijde 76-80 bestemd voor de functie Bedrijfsdoeleinden. (Bron: Gemeente Lopik)

Boveneind Noordzijde 42a

Voor het perceel aan de Boveneind Noordzijde 42a geldt ook het al genoemde bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' na tweede herziening. Ook voor dit perceel hebben de herzieningen geen verandering gebracht in de bestemmingsregeling. In dit bestemmingsplan is het perceel bestemd voor woondoeleinden, waarbij er blijkens de aanduiding in de verbeelding twee woningen aanwezig mogen zijn, aangezien het bestemmingsvlak wordt gedeeld met de woning nummer 44.



Figuur 5: Uitsnede bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', het perceel aan de Boveneind Noordzijde 42a bestemd voor de functie Woondoeleinden. (Bron: Gemeente Lopik)

Zuidzijdseweg 158a

Aan de Zuidzijdseweg 158a/160a is blijkens de daartoe strekkende aanduidingen ook sprake van een woonbestemming. De Zuidzijdseweg 158a/160a deelt een bestemmingsvlak met de Zuidzijdseweg

262/264 waarin vier woningen zijn toegelaten zodat er per saldo op het perceel Zuidzijdseweg 158a de twee bestaande woningen zijn toegelaten. De oorspronkelijke woonboerderij is daarbij aangeduid als karakteristiek pand, waarbij de bestaande woningen 160/160a en 162/164 aaneengebouwd dienen te zijn.



Figuur 6: Uitsnede bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', het perceel aan de Zuidzijdseweg 158a bestemd voor de functie Woondoeleinden. (Bron: Gemeente Lopik)

1.4. Leeswijzer

Dit hoofdstuk is ingegaan op de aanleiding van dit bestemmingsplan en de bestemming van het plangebied. In hoofdstuk 2 worden de bestaande situatie en het plan beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op het geldende ruimtelijke beleid van rijk, provincie en gemeente. In hoofdstuk 4 tot en met 8 wordt aandacht besteed aan sectorale aspecten en milieuhinder. De toelichting wordt afgesloten met de economische en maatschappelijk uitvoerbaarheid van het plan, als uiteengezet in hoofdstuk 9.

2. Gebiedsbeschrijving

2.1. Locatie algemeen

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

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

De drie percelen waar onderhavig bestemmingsplan betrekking tot heeft zijn onderdeel van de kenmerkende lintbebouwing in het Groene Hart, tussen de steden Utrecht en Rotterdam.

2.2. Bestaande situatie

Boveneind Noordzijde 76-80

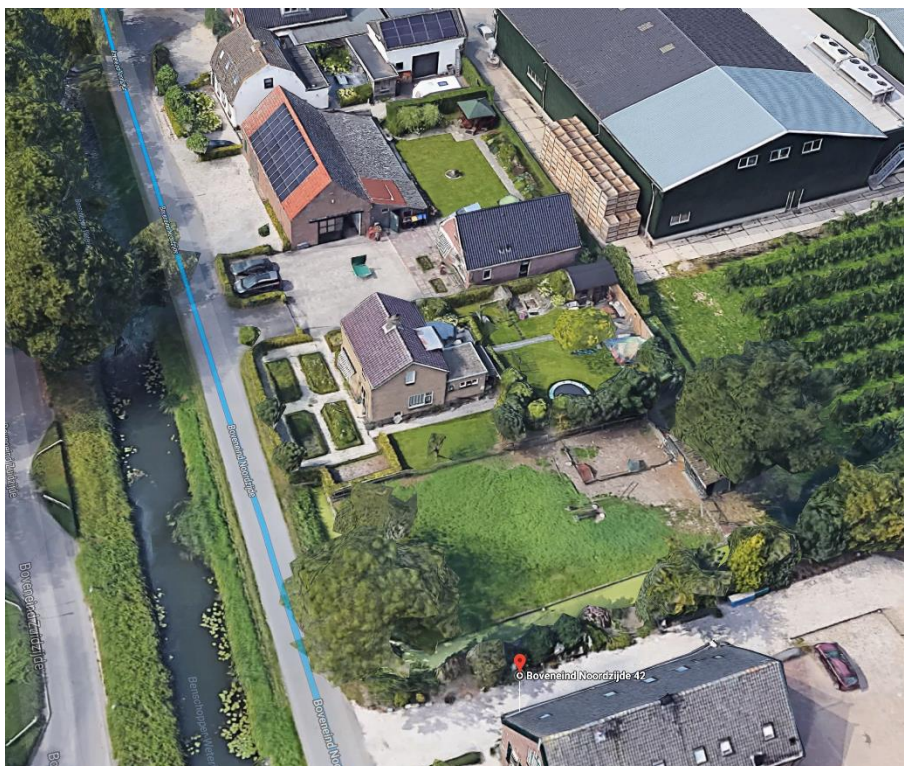
In de bestaande situatie is op het perceel een drietal bedrijfswoningen aanwezig met achterin op het perceel een loods ten behoeve van bedrijfsactiviteiten. De bedrijfsactiviteiten bestaan uit fruithandel en -verwerking. In de onderstaande figuur wordt een impressie weergegeven van de huidige situatie op het plangebied.



Figuur 7: Impressie huidige situatie Boveneind Noordzijde 76-80. (Bron: Google Streetview 2016)

Boveneind Noordzijde 42a

Het perceel aan de Boveneind Noordzijde 42a wordt ontsloten via een eigen oprit. Op het perceel is één woning aanwezig. De woning is vrijstaand en beschikt over eigen tuin en ruim voldoende parkeergelegenheid. Tevens zijn op het erf twee schuren aanwezig een schuur wordt thans gebruikt als mantelzorgwoning. De schuur welke evenwijdig met het lint geplaatst is, zal worden bestemd tot woning. Onderstaand figuur geeft een impressie van de bestaande situatie.



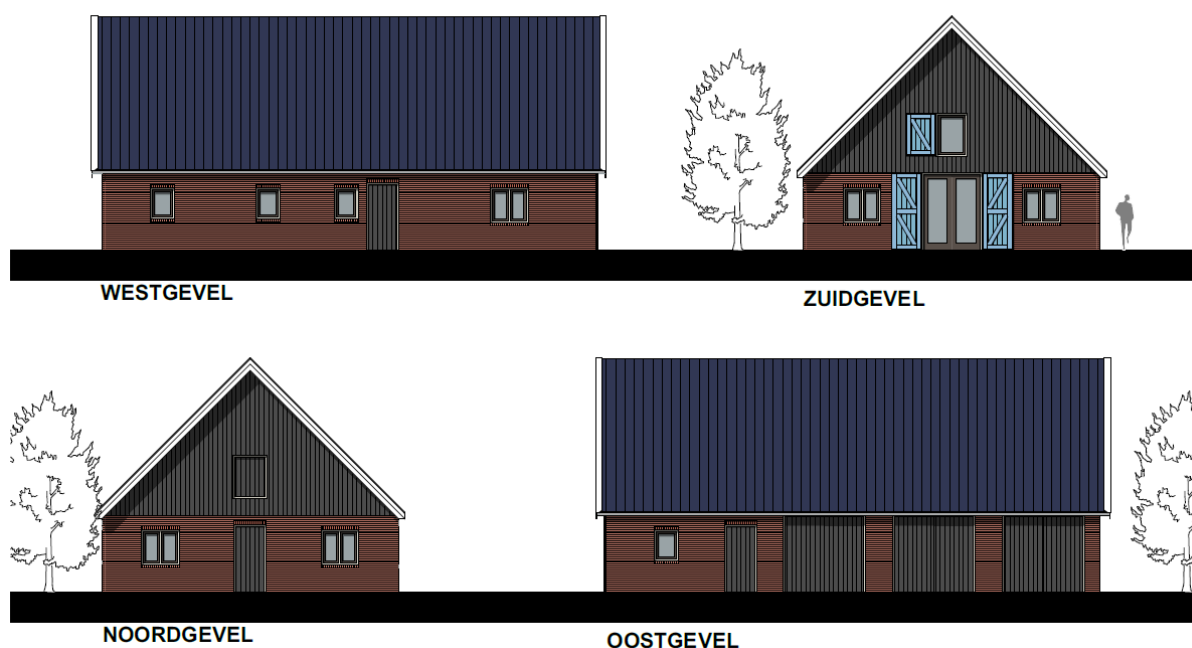
Figuur 8: Impressie huidige situatie Boveneind Noordzijde 42a. (Bron: Google Maps 2019)

Zuidzijdseweg 158a

Het perceel aan de Zuidzijdseweg 158a bestaat in de huidige situatie uit een twee-onder-één-kapwoning. Aan de zuidelijke kant van het perceel staat een agrarische schuur omringd door grasvelden. Aan de westzijde van het perceel is ook een schuur aanwezig. In de voorzijde van deze schuur is een bed&breakfast ondergebracht. De achterzijde van de schuur wordt als berging gebruikt. Het perceel wordt ontsloten vanaf de noordelijke zijde met twee opritten. Onderstaand figuur geeft een impressie van de bestaande situatie.



Figuur 9: Impressie huidige situatie Zuidzijdseweg 158a. (Bron: Google Maps 2019)



Figuur 10: Bestaande situatie van de schuur met bed&breakfast aan de voorzijde.

2.3. Beoogde situatie

Boveneind Noordzijde 76-80

In dit bestemmingsplan worden twee van de drie bedrijfswoningen weg bestemd. De huidige bestemming 'bedrijfsdoeleinden' blijft ongewijzigd. Voor het weg bestemmen van de twee bedrijfswoningen aan de Boveneind Noordzijde 76-80 worden op de twee onderstaande locaties een woning bijgeplaatst.

Boveneind Noordzijde 42a

In de beoogde situatie wordt de bestaande schuur bestemd als woning. De huidige woningen blijven ongewijzigd. Het perceel blijft de bestemming woondoeleinden houden, er wordt enkel een extra woning toegelaten.

Zuidzijdseweg 158a

Aan de Zuidzijdseweg 158a zal in de beoogde situatie een extra woning worden bestemd. De extra woning zal worden gerealiseerd in de berging van de schuur, hierbij zal de woning grenzen aan de bed&breakfast aan de voorzijde van de voormalige schuur. De huidige bebouwing blijft ongewijzigd. Ook dit perceel behoudt de woonbestemming waarbij er enkel een extra woning zal worden toegelaten.

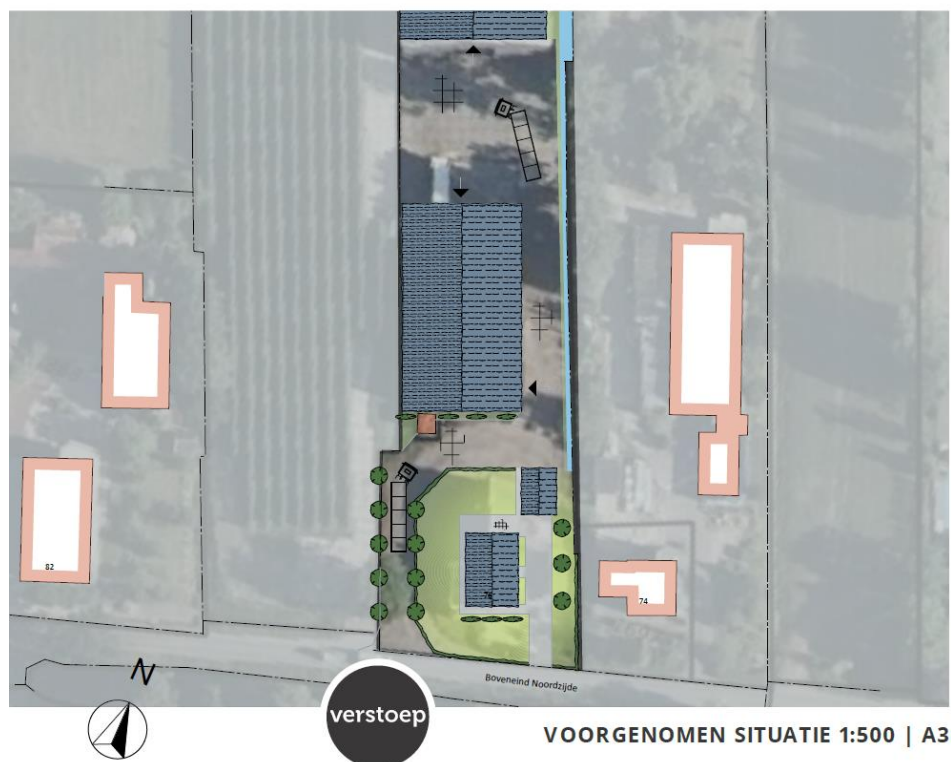
De exploitatie van de bed&breakfast zal worden voortgezet in lijn met de regels voor alle woningen overeenkomstig het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'.

2.3.1. Beeldkwaliteit

Boveneind Noordzijde 76-80

Op het bedrijfsperceel aan de Boveneind Noordzijde wordt bijgedragen aan de beeldkwaliteit door het opknappen van de huidige bedrijfswoning en het uitplaatsen van de 2 overige bedrijfswoningen. Behoud van de drie bedrijfswoningen op deze locatie is vanuit ruimtelijke ordening niet wenselijk, terwijl het

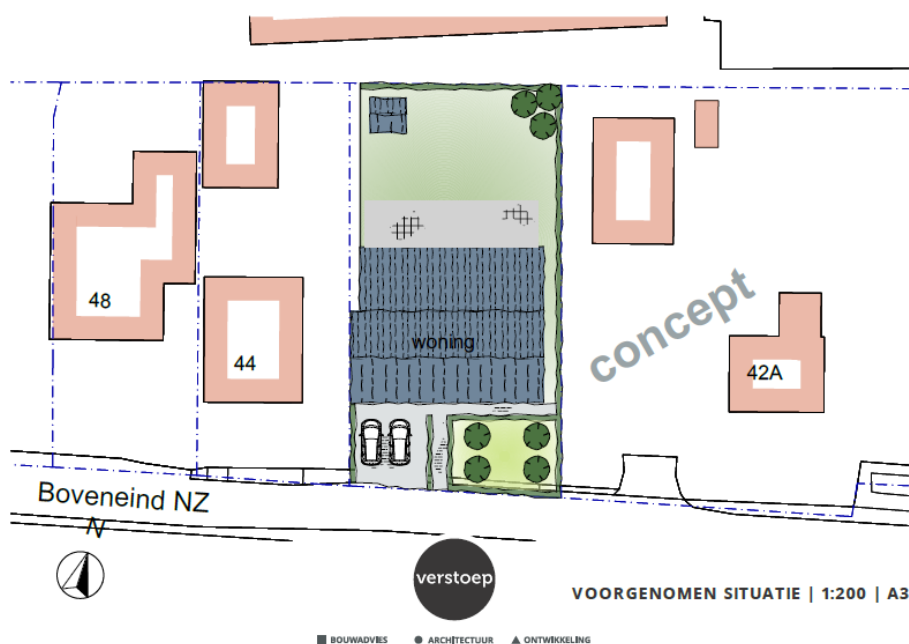
voor de huidige bedrijfsvoering niet meer noodzakelijk is om over een dergelijk aantal bedrijfswoningen te beschikken.



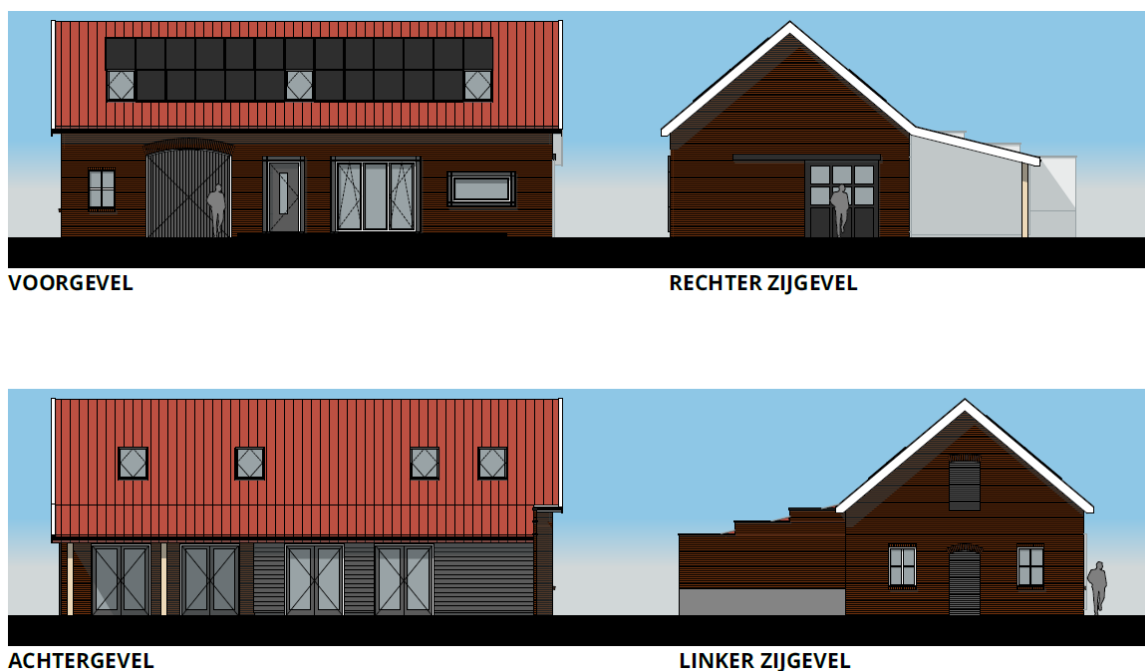
Figuur 11: Voorgenomen situatie aan de Boveneind Noordzijde 76-80. (Bron: Verstoep 2019)

Boveneind Noordzijde 42a

De woning aan de Boveneind Noordzijde 42a zal worden gerealiseerd in een bestaande schuur. Het ontwerp is een zogenoemd schuurmodel. De gevels en karakteristieke schuurdeur worden behouden. Hiermee wordt de woning passend gemaakt in de uitstraling van het agrarisch landschap en de lintbebouwing.



Figuur 12: Voorgenomen situatie aan de Boveneind Noordzijde 42a. (Bron: Verstoep 2019)



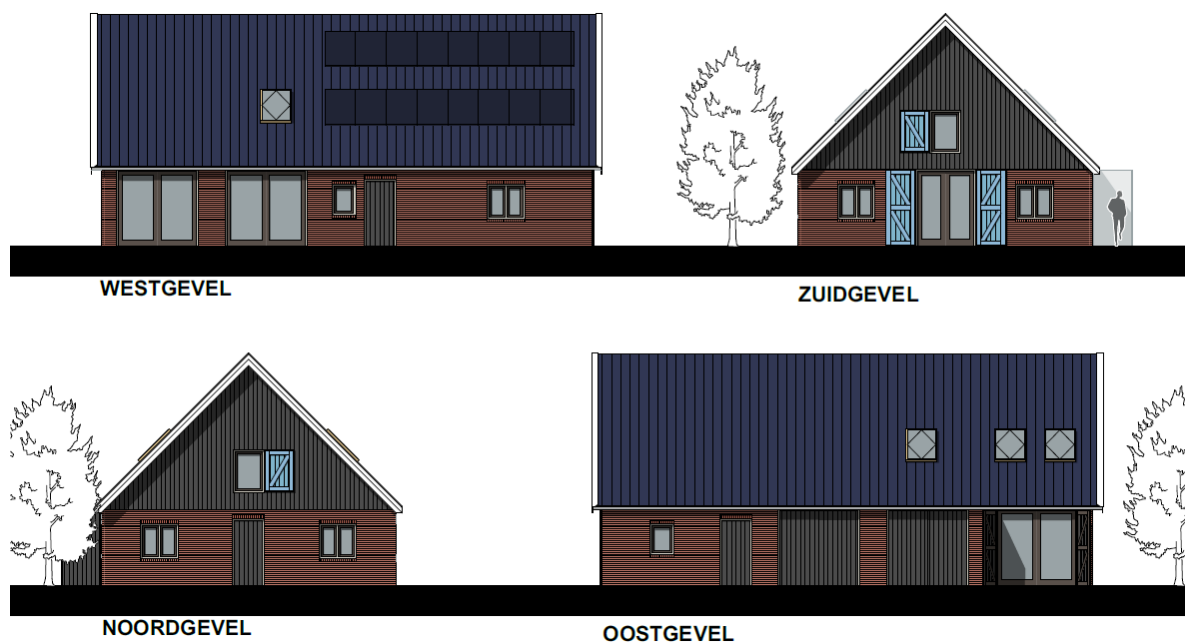
Figuur 13: Impressie van de beoogde woning in de voormalige schuur aan de Boveneind Noordzijde 42a. (Bron: Verstoep 2019)

Zuidzijdseweg 158a

In de nieuwe situatie wordt de woning op dit perceel gerealiseerd in de achterzijde van de bestaande schuur, grenzend aan de bed&breakfast. De uitstraling van de schuur zal zo veel mogelijk behouden blijven. De wijzigingen bevatten voornamelijk het toevoegen van ramen en deuren. Tevens worden op het dak zonnepanelen bevestigd.

Voor de Zuidzijdseweg 158a heeft er een ervenadvies plaatsgevonden¹. Dit advies is uitgevoerd door de Landschap Erfgoed Utrecht en Mooisticht. Volgens het advies zijn er mogelijkheden voor het waarborgen van de landschappelijke waarde van de waterkanten en de boomgaard aan de noord- en westzijde. In de beoogde ontwikkeling is het advies meegenomen in het ontwerp.

¹ Landschap Erfgoed Utrecht, *Inrichtingsplan extra woonbestemming Zuidzijdseweg 160 Polsbroek*, Januari 2018, bijlage 3



Figuur 14: Impressie van de beoogde woning in de voormalige schuur aan de Zuidzijdseweg 158a. (Bron: Verstoep 2018)

3. Ruimtelijk beleidskader

3.1. Rijksbeleid

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

3.1.1. Rijksbeleid: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte & AMvB Ruimte

In het algemeen wordt het landelijk ruimtelijk beleidskader vertegenwoordigd door:

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

In de Structuurvisie Ruimte staan de volgende drie hoofddoelen van het Rijk aangegeven:

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

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

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

n) Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Voor het voorliggende plan zijn geen van de in het Barro geregelde onderwerpen van toepassing. Hierbij wordt vermeld dat de locaties niet zijn gelegen in of nabij het Natuurnetwerk Nederland, noch maken de locaties deel uit van een rijks erfgoed.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Toepassingsbereik

Vooropgesteld moet worden dat de ladder voor duurzame verstedelijking voor deze ontwikkeling niet direct van toepassing is. Er is pas sprake van een stedelijke ontwikkeling bij het toevoegen van twaalf woningen. De ontwikkeling is daarmee niet Ladderplichtig². Relevant is in deze context ook dat met onderhavige ontwikkeling geen extra bouwmassa zal worden gerealiseerd.

3.2. Provinciaal beleid: Utrecht

3.2.1. Structuurvisie 2013-2028

Op 4 februari 2013 is de structuurvisie van de provincie Utrecht vastgesteld. Nadien is de structuurvisie (gedeeltelijk) herzien op 10 maart en 3 november 2014. Thans is de derde herziening (herijking) vastgesteld op 12 december 2016. Op 10 december 2018 is de 2^e partiële herziening van de provinciale ruimtelijke structuurvisie vastgesteld. De structuurvisie bevat het ruimtelijke beleid van de provincie voor het komende decennium. In het kader van onderhavige ontwikkeling is het van belang om het plan te bezien in het licht van deze structuurvisie en dan met name vanuit de kwaliteiten en kansen voor het plangebied.

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

- behouden van bestaande kwaliteiten en het versterken ervan;
- samenhang en continuïteit herstellen, ontbrekende schakels toevoegen,
- versnipperde onderdelen samenvoegen;

² Kenniscentrum InfoMil, handreiking Ladder Wonen, geraadpleegd 28 februari 2019.
<https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/gebiedsontwikkeling/ladder-duurzame/handreiking-ladder/wonen/>

- diversiteit vergroten;
- robuustheid vergroten;
- beleefbaar en toegankelijk maken.

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

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

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

Van oudsher kent het Utrechtse deel van het Groene Hart ook zones waar dynamiek de overhand heeft. Hier hebben oude economische dragers en transportassen - vooral rivieren en hun oevers – vaak moderne opvolgers gekregen, in de vorm van (rijks-)wegen, spoorlijnen en kanalen. Deze hebben op hun beurt weer nieuwe impulsen gegeven aan wonen en werken. Zonder die veranderingen wordt het landschap een museumstuk. Het is absoluut niet de bedoeling dat de Nationale en andere landschappen “op slot” gaan. Sterker nog: om het landschap vitaal te houden zijn nieuwe ontwikkelingen juist vaak nodig die als nieuwe economische en landschappelijke dragers bijdragen aan het behoud en de versterking van de kernkwaliteiten.

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de Structuurvisie 2013-2028 van provincie Utrecht. De ontwikkeling zorgt voor een logischer inpassing van de woningen. In de huidige situatie zijn er drie bedrijfswoningen gevestigd op het bedrijfsperceel aan de Boveneind Noordzijde 76-80. De aanwezigheid van drie bedrijfswoningen is overbodig geworden voor de bedrijfsvoering en vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening is dit evenmin wenselijk. Het onderbrengen van de nieuwe woningen ter plaatse van bestaande schuren aan de Boveneind Noordzijde 42a en Zuidzijdseweg 158a zorgt voor het behoud van de openheid in de lintbebouwing langs deze wegen.

Overig

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 is verder opgenomen dat het woningbouwprogramma van de gemeente Lopik 300 woningen bedraagt, waarvan 180 woningen binnenstedelijk worden gerealiseerd en 120 uitbreiding. De uitbreiding zal plaatsvinden op twee locaties ten oosten van Lopik

en ten oosten van Benschop. De betreffende locatie Benschop is in de herijking van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (2016) opgenomen als stedelijk gebied.

De ontwikkeling van dit plan is neutraal voor het woningbouwprogramma, omdat er geen woningen worden toegevoegd.

3.2.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening

Het college van Provinciale Staten van Utrecht heeft op 4 februari 2013 de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld. Op 12 december 2016 heeft het college van Provinciale Staten de herijking van deze Verordening vastgesteld. Op 11 december 2017 is een correctie vastgesteld van de Verordening. Op 10 december 2018 is de 2e partiële herziening vastgesteld. De Ruimtelijke Verordening is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van dit artikel kunnen Provinciale Staten regels stellen omtrent de inhoud, toelichting of onderbouwing van ruimtelijke ontwikkelingen, omgevingsvergunningen en beheersverordeningen. Doel van de Verordening is om provinciale ruimtelijke belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau.

Voor de gewenste ontwikkelingen in het plangebied is van belang dat de locatie is gelegen op gronden welke in de Verordening staan aangeduid als 'Landelijk gebied', 'wonen en werken' en 'cultuurhistorie'. Daarbij zijn de volgende artikelen uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening van belang.

Artikel 1.7 Cultuurhistorische hoofdstructuur

De drie locaties zijn gelegen in gebieden welke in de cultuurhistorische hoofdstructuur gemarkeerd zijn als 'Agrarisch cultuurlandschap'. Conform artikel 1.7 lid 2 betekent dit dat een ruimtelijk besluit voor dergelijke gronden bestemmingen en regels bevat ter bescherming van de waarden van de hoofdstructuur, zoals genoemd in de Bijlage 'Cultuurhistorie'. De Lopikerwaard is daarbij aangeduid als agrarisch cultuurlandschap. Er gelden daarbij geen specifieke aanvullende eisen zoals wel het geval is ten aanzien van buitenplaatsen en militair erfgoed.

Voor wat betreft de Lopikerwaard is op dat punt in de Bijlage 'Cultuurhistorie' van de Verordening opgenomen dat sprake is van een van de grootste aaneengesloten veenweidegebieden van Nederland. Waardevol zijn het nagenoeg volledig intact gebleven cope-ontginningsstelsel uit de 12^e eeuw. Kenmerkend zijn de vaste dieptematen, het patroon van scheislotten en de boerderijlinten met oriëntatie op de ontginningsbasis. Het contrast tussen de dicht bebouwde, doorgaans dubbelzijdige linten en het open tussenliggende polderland is karakteristiek voor de Lopikerwaard. Een fijnmazig sloot- en boezemsysteem typeert het westelijk deel. De randen van de waard hebben kenmerkende open (Lekdijk) en meer gesloten (IJseldijk) boerderijlinten langs de dijk.

Op dit vlak wil de provincie de kernkwaliteiten in de vorm van de openheid en het veenweidekarakter met strokenverkaveling en lintbebouwing behouden. In het nu volgende wordt een overzicht gegeven van de relevante onderdelen uit de Verordening, waarna een beoordeling is opgenomen.

Artikel 1.8 Landschap – Het groene Hart

Voor het Groene Hart heeft de provincie enkele kernkwaliteiten opgenomen, welke behouden dienen te worden. Deze elementen zijn:

1. openheid;

2. (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.);
3. landschappelijke diversiteit;
4. rust & stilte.

Deze aspecten zijn tevens opgenomen in de structuurvisie. In de bijlage ‘Kernkwaliteiten Landschap’ van de Verordening wordt benadrukt dat bij ontwikkelingen in het groene hart de kernkwaliteiten van het landschap gerespecteerd en benut dienen te worden om de contrasten tussen de verschillende landschappen te behouden.

Dit houdt in (zoals vervat in artikel 1.8 lid 1 van de Verordening): een ruimtelijk besluit voor dergelijke gronden toeziet op het opnemen van bestemming en regels ter bescherming van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, als genoemd in de bijlage “Kernkwaliteiten landschap”.

Artikel 3.2 Verstedelijkingsverbod landelijk gebied

Tenzij anders in de Provinciale Ruimtelijke Verordening is aangegeven, bevatten gebieden aangemerkt als ‘landelijk gebied’ geen bestemmingen en regels voor verstedelijking. Deze bepaling is opgenomen om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te behouden en grotere verspreiding van stedelijke functies te voorkomen. Op bepaalde voorwaarden zijn enkele uitzonderingen op het verbod mogelijk welke in de Verordening zijn opgenomen. In het kader van de gewenste ontwikkelingen is de ruimte voor ruimte-regeling (artikel 3.11) relevant.

Artikel 3.4 Woningen en Woonschepen in landelijk gebied

Voor gronden die zijn aangewezen als ‘landelijk gebied’ dient er een ruimtelijke onderbouwing aanwezig te zijn in de vorm van een beeldkwaliteitsparagraaf. Hieruit moet duidelijk worden dat genoemde voorwaarden zijn voldaan. Hier voor wordt terugverwezen naar paragraaf 2.3.1. Beeldkwaliteit.

Artikel 3.5 Bebouwingsenclaves en -linten

Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als ‘landelijk gebied’ kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat in bebouwingsenclaves of bebouwingslinten verstedelijking plaatsvindt, mits er gelijktijdig met de verstedelijking de ruimtelijke kwaliteit wordt verhoogd, bebouwing niet buiten de bestaande bebouwingsenclaves en linten plaatsvindt en belangen van bestaande omliggende bestaande functies niet worden aangetast.

Beoordeling

Met het beoogde plan worden de kernkwaliteiten in acht genomen door functies te saneren, waardoor de leefbaarheid wordt verbeterd zonder dat dit ten koste gaat van de openheid van het bebouwingslint.

De beoogde ontwikkeling past binnen de lintbebouwing van de Lopikerwaard. Met de ontwikkeling zullen overbodige bedrijfswoningen worden gesaneerd, waarbij de nieuwe woningen zullen worden ingepast op locaties waar reeds bebouwing aanwezig is. Het woningbestand van de gemeente wordt verbeterd, zonder dat sprake zal zijn van een relevante toename van verstening in het buitengebied.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Algemeen

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

De gemeente vraagt naast een goede ruimtelijke onderbouwing meer aandacht voor de landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing. Kwaliteit in ruimtelijke zin dient zo als een motivering voor het mogelijk maken van het bouwinitiatief dan wel het afwijken van planologisch beleid. Daarbij stelt de gemeente een integrale benadering voor. Er wordt gekeken naar een logische positionering van de bouwwerken op het perceel, passende beplanting en een goede inbedding van het erf in de omgeving.

3.3.2. Visie op de linten

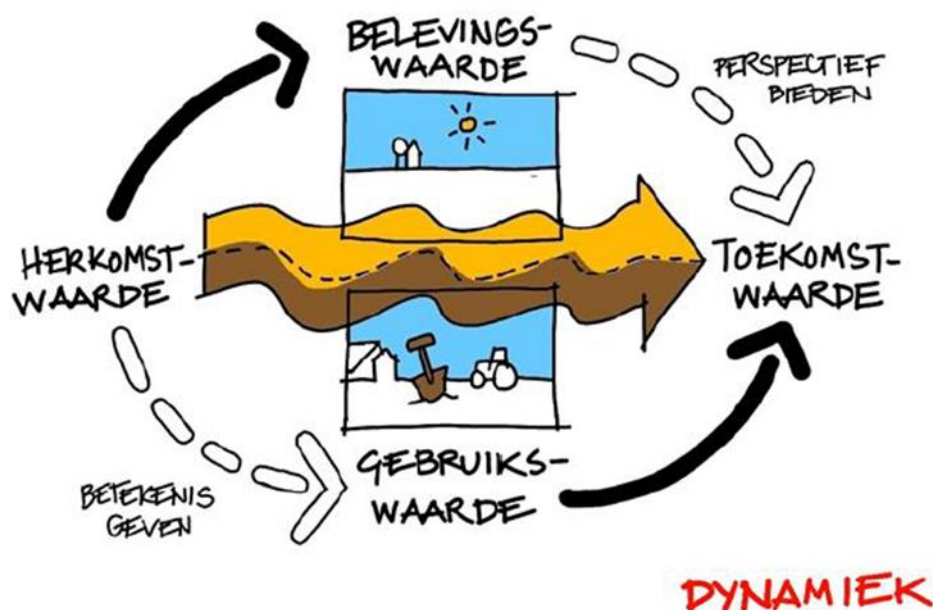
Op 20 mei 2017 heeft de raad van de gemeente Lopik de Visie op de Linten vastgesteld. Deze visie vormt een verdere uitwerking van de Toekomstvisie 2030 voor het landelijke gebied van Lopik en vormt tevens een opmaat voor de actualisatie van het bestemmingsplan Landelijk Gebied. In de visie geeft het gemeentebestuur de ruimtelijke kaders aan voor het behoud van de kwaliteit van het landelijk gebied tegen de achtergrond van de transformatie die plaatsvindt in het buitengebied vanwege onder meer schaalvergroting in de landbouw, vrijkomende agrarische bedrijfscomplexen en demografische ontwikkelingen.

In de visie worden een vijftal beleidsopgaven geformuleerd:

- Ruimtelijke kwaliteitsverbetering als voorwaarde bij nieuwe ontwikkelingen
- Waarborgen van cultuurhistorie en waardevolle structuren
- Van primair agrarisch gebied naar een multifunctioneel gebied met kwaliteit
- Ontwikkelen van het recreatief en toeristisch potentieel
- Stimuleren van duurzaamheid en waarborgen van veiligheid en waterbeheersing

Ruimtelijke kwaliteit definieert de gemeente hierbij langs de begrippen herkomstwaarde, gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Vanuit het oogpunt van de eigenaar/gebruiker is daarbij de herkomstwaarde en de gebruikswaarde van belang. Voor de omgeving is met name de belevingswaarde relevant. De rol van de gemeente daarbij is, te waken over het behoud van gebruikswaarde van alle gronden als over de belevingswaarde en het bereiken van een balans tussen de belevingswaarde en de gebruikswaarde. Als bijvoorbeeld uitsluitend wordt ingezet op sloop van voormalige agrarische bedrijfscomplexen, zal dat vooral leiden tot eigenaren die inzetten op behoud van de herkomstwaarde omdat er geen perspectief bestaat op toekomstwaarde.

KARAKTERISTIEK



Figuur 15: ruimtelijke kwaliteit (bron: gemeente Lopik)

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling past in deze visie. Er is immers sprake van het wegbestemmen van overbodig geworden bedrijfswoningen, welke elders op reeds bebouwde locaties worden teruggebracht, waardoor de kwaliteit van de woningvoorraad wordt verbeterd zonder dat dit ten koste gaat van het onbebouwde gebied. De nieuwe woonbestemmingen worden toegelaten op daarvoor meer geschikte locaties elders in het lint.

3.3.3. Toekomstvisie gemeente Lopik 2030: Ondernemend in de Lopikerwaard

Op 1 februari 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Lopik de Toekomstvisie Lopik 2030 vastgesteld. In de toekomstvisie analyseert de gemeente haar sterke en zwakke punten en worden de gewenste ontwikkelingen schetst.

Een leefbare samenleving wordt bepaald door de inwoners zelf. Er wordt ruimte geboden aan ideeën en initiatieven uit de samenleving. Hierdoor ontstaat draagvlak en daadkracht voor realisering en instandhouding van veerkrachtige voorzieningen, verenigingen en vrijwilligersverbanden – de kern van elke sociaal betrokken gemeenschap. De gemeente Lopik stimuleert zelfredzaamheid, faciliteert initiatieven en navigeert binnen de kaders.

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

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

Een sterke groei van de woningvoorraad in de gemeente Lopik niet wenselijk of realistisch. Het uitgangspunt voor woningbouw is het bouwen voor de eigen bevolking en het bewaren van een evenwichtige bevolkingssamenstelling. Nieuwbouw is binnen de contouren mogelijk en dient strategisch te worden ingezet.

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

Toetsing

De beoogde ontwikkeling betreft het uitplaatsen van twee bedrijfswoningen aan de Boveneind Noordzijde 76-80 en het toevoegen van een woning aan de Boveneind Noordzijde 42a en de Zuidzijdseweg 158a. Met de beoogde ontwikkeling wordt de ruimtelijke kwaliteit gestimuleerd door het saneren van niet meer benodigde bedrijfswoningen en het inpassen van nieuwe woningen ter plaatse van bestaande schuren.

3.3.4. Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

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

Beoordeling

Met het realiseren van onderhavig initiatief wordt de bestaande lintenstructuur verbeterd, zonder dat dit leidt tot verdichting van betekenis ten behoeve van de nieuwe woonbestemming. Geconcludeerd kan worden dat het plan niet in strijd is met de gemeentelijke uitgangspunten ten aanzien van landschappelijke kwaliteit.

3.3.5. Woonvisie Lopik 2018 – 2022: Ruimte met kwaliteit

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

Vanwege deze groeiende woningbehoefte heeft de gemeente besloten de woningvoorraad uit te breiden met nieuwbouwwoningen, waarbij het de bedoeling is om tot 2020 jaarlijks 25 extra woningen te bouwen. De verwachting is dat de vraag na 2020 weer iets afneemt, waardoor er in de periode 2020 – 2030 gemiddeld 10 nieuwe woningen per jaar toegevoegd zullen worden. Deze woningen worden evenredig verdeeld over de vier grootste kernen van de gemeente (Lopik, Benschop, Cabauw en Polsbroek).

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

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

Beoordeling

De gewenste ontwikkelingen op het perceel aan de Boveneind Noordzijde 76-80 sluit aan op de wens van de gemeente om de voormalige bedrijfswoningen te saneren om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te verbeteren. Met het plan blijft het woningsaldo in de gemeente ongewijzigd, maar zal wel sprake zijn van een kwalitatieve bijdrage aan de woningvoorraad in de gemeente.

3.4. Conclusie

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de gewenste ontwikkelingen aan de Boveneind Noordzijde en de Zuidzijdseweg inpasbaar zijn in het provinciale en gemeentelijke beleid.

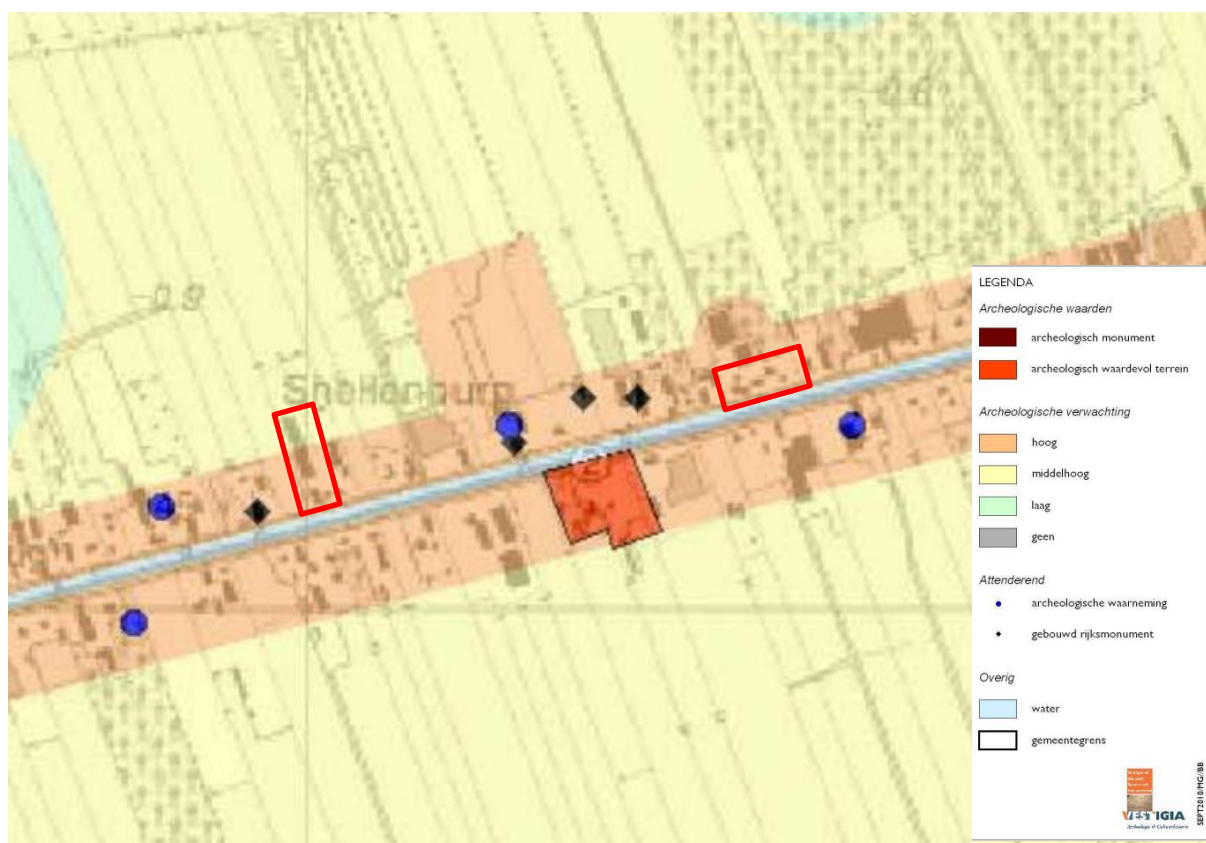
Er is sprake van de met dit beleid beoogde ruimtelijke kwaliteitswinst door zowel bebouwing op de locatie aan de Boveneind Noordzijde 76-80 te saneren, als een betere landschappelijke inpassing van de ruimte voor ruimte woningen aan de Boveneind Noordzijde 42a en de Zuidzijdseweg 158a op reeds bebouwde percelen binnen de contouren van de typerende lintbebouwing in Lopikerwaard.

4. Archeologie

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

4.1. Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valletta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en geratificeerd. Op 1 september 2007 trad de Wet op de Archeologische monumentenzorg in werking. In een bestemmingsplan dient vanuit dit perspectief aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.



Figuur 16: Uitsnede archeologische inventarisatiekaart gemeente Lopik, plangebieden aan Boveneind Noordzijde indicatief rood omlijnd. (Bron: Nota archeologiebeleid Lopik 2010)



Figuur 17: Uitsnede archeologische inventarisatiekaart gemeente Lopik, plangebied Zuidzijdseweg 158a indicatief rood omlijnd. (Bron: Nota archeologiebeleid Lopik 2010).

De gemeente Lopik heeft in 2010 een Nota archeologiebeleid vastgesteld³. Uit het bij deze nota behorende kaartmateriaal is af te leiden dat er op basis van eerder archeologisch onderzoek een verwachtingswaarde is toegekend aan de plangebieden. Zo zijn de drie plangebieden aangeduid met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Bij toekenning van een hoge archeologische waarde geldt er een onderzoeksverplichting indien het plangebied groter is dan 200 m² en de bodemingreep dieper is dan 50 cm, gemeten vanaf het maaiveld.

Voor de beoogde ontwikkeling is de hier boven genoemde voorwaarde van toepassing. In principe kan de beoogde bestemming worden gerealiseerd zonder bodemingrepen. Enkel in geval van nieuwbouw is een nadere archeologische beoordeling relevant. Op dit vlak is in het bestemmingsplan voorzien van bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden middels een dubbelbestemming.

4.2. Cultuurhistorie

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

³ Vestigia - Archeologiebeleid Gemeente Lopik, d.d. 23 september 2010

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

Toetsing

Voor de beoogde ontwikkeling worden er binnen de contouren van de lintbebouwing 2 bedrijfswoningen van de Boveneind Noordzijde 76-80 uitgeplaatst naar de locaties Boveneind Noordzijde 42a en Zuidzijdseweg 158a. De beoogde ontwikkeling op de locaties Boveneind Noordzijde 76-80, Boveneind Noordzijde 42a en Zuidzijdseweg 158a is in lijn met het cultuurhistorische landschap van de Lopikerwaard.

5. Verkeerskundige aspecten

5.1. Verkeer

Boveneind Noordzijde 76-80

Het perceel wordt via de zuidzijde ontsloten op de Boveneind Noordzijde, een parallelweg van de Boveneind Zuidzijde. Er geldt op beide wegen een maximum snelheid van 60 km/uur. Echter is de Boveneind Noordzijde een smallere weg waar passerend verkeer moet afremmen en moet uitwijken in de bermen. Hierdoor fungeert de Boveneind Noordzijde als perceelontsluitingsweg, met dito lage verkeersintensiteit. Doorgaand verkeer maakt gebruik van de Boveneind Zuidzijde. In de beoogde situatie zal het perceel minder verkeervraag generen door het uitplaatsen van twee bedrijfswoningen.

Boveneind Noordzijde 42a

Het woonerf wordt ontsloten aan de zuidzijde van het perceel op de Boveneind Noordzijde. Zoals hierboven beschreven betreft het een parallelweg van de Boveneind Zuidzijde. De nieuwe woning zal leiden tot een verkeervraag. Tegelijkertijd kan ook niet worden uitgesloten dat van de huidige schuur al een zekere verkeersaantrekkende werking zal uitgaan, bijvoorbeeld in het kader van de beoefening van een beroep of bedrijf aan huis.

Per saldo zal de verkeervraag van de Boveneind Noordzijde vrijwel gelijk blijven.

Zuidzijdseweg 158a

Het perceel wordt ontsloten aan de noordzijde op de Zuidzijdseweg, een gebiedsontsluitingsweg met een maximum snelheid van 60 km/uur. Over de Zuidzijdseweg rijdt een buslijn, de bushalte ligt op circa 100 meter afstand.

Ook voor de Zuidzijdseweg geldt dat de nieuwe woning een verkeersbehoefte zal hebben, maar dat evenmin een zekere verkeersaantrekkende werking kan worden toegerekend aan de huidige functie als schuur.

5.2. Parkeren

Op de drie percelen wordt de parkeervraag op eigen terrein opgelost. Bij iedere woning zijn minimaal 2 parkeerplaatsen aanwezig.

Aan de Boveneind Noordzijde 76-80 neemt, door het uitplaatsen van twee bedrijfswoningen, de parkeervraag af. De parkeernormering is in de regels van het bestemmingsplan geborgd.

Op eigen terrein bij de nieuwe woningen is voldoende ruimte om de vereiste parkeerplaatsen te realiseren.

6. Natuur

6.1. Wet natuurbescherming

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

6.1.1. Gebiedsbescherming

In Natura 2000-gebieden geldt een vergunningplicht voor activiteiten die belastend kunnen zijn voor de natuur. Onderhavige plangebieden liggen niet in of nabij een Natura 2000-gebied, Natuurnetwerk Nederland gebied of stiltegebied.

Boveneind Noordzijde 76-80

Vanaf het plangebied ligt op circa 1,2km afstand een Natuurnetwerk Nederland. In de omgeving van het perceel ligt geen Natura 2000 gebied.

De omvang van de ontwikkeling is te klein om invloed te hebben op de beschermde gebieden. Hierbij is verder van belang dat met onderhavig bestemmingsplan juist zal leiden tot een afname van de toegelaten activiteiten op het perceel.

Boveneind Noordzijde 42a

Het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk Nederland is gelegen op een afstand van circa 1,3km ten noorden van het plangebied. Er zijn in de omgeving verder geen Natura 2000 gebieden.

Door het toevoegen van een woning zal in de nieuwe situatie alleen sprake zijn van emissies vanwege personenwagens. De woning zelf zal gasvrij worden uitgevoerd, waarbij in verwarming en warm water wordt voorzien middels een warmtepomp, zonneboiler en zonnepanelen. Eventuele verkeersemisies samenhangend met het gebruik als schuur zullen komen te vervallen.

Zuidzijdseweg 158a

Op circa 1,4km afstand ligt een Natuurnetwerk Nederland. In de omgeving van het perceel is geen sprake van aanwezige Natura 2000 gebieden. Ook voor dit plangebied zal door het toevoegen van een woning in de nieuwe situatie alleen sprake zijn van emissies vanwege personenwagens. De woning zelf zal gasvrij worden uitgevoerd, waarbij in verwarming en warm water wordt voorzien middels een warmtepomp, zonneboiler en zonnepanelen. Eventuele verkeersemisies samenhangend met het gebruik als schuur zullen komen te vervallen.

Van belang hierbij is tevens dat in hoofdzaak bestaande bebouwing zal worden verbouwd, waardoor de bouwactiviteiten eveneens met verhoudingsgewijs weinig emissies gepaard zullen gaan.

6.1.2. Soortbescherming

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

Naast de mogelijkheid dat zich beschermde soorten hebben gevestigd op het onbebouwde deel van de percelen en/of de aanwezige vegetatie, wordt ook rekening gehouden met de mogelijkheid dat zich soorten zoals vleermuizen hebben gevestigd in de aanwezige bebouwing.

Zuidzijdseweg 158a

De bestaande schuur aan de Zuidzijdseweg 158a is dagelijks in gebruik als stalling/berging en voor bed&breakfast. Er hoeft geen rekening te worden gehouden met verstoring van aanwezige plant- en diersoorten vanwege de functiewijziging en bijbehorende verbouwing van de bestaande schuur.

Boveneind Noordzijde 42a

De bestaande schuur aan de Boveneind Noordzijde is eveneens als zodanig in gebruik, waarbij geen rekening hoeft te worden gehouden met een gebruik door beschermde dier- of plantsoorten.

Overeenkomstig de Wet natuurbescherming algemene voorzorgsmaatregelen getroffen te worden vanuit de algemene zorgplicht. Zo zal voorafgaand aan sloop-, snoei- of rooiwerkzaamheden een broedvogelcheck uitgevoerd worden.

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

7. Water

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

7.1. Waterkoers 2016-2021

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

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

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

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

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

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

- Initiatiefnemer en/of uitvoerder is verantwoordelijk voor het in dezelfde of verbeterde toestand achterlaten van het werk en werkterrein.

Activiteiten bij oppervlaktewater mogen geen nadelige effecten hebben voor:

- De dimensionering van het watersysteem zoals vastgelegd in de legger.
- De goede werking van het watersysteem (doorvoercapaciteit of vastgestelde peilbeheer bij verschillende belastingen).
- Het kunnen uitvoeren van onderhoud en de bereikbaarheid.
- Toekomstige capaciteitsvergroting van het watersysteem.

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

7.2. Ruimtelijke ontwikkelingen

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op water. Niet alleen bouwen nabij of op een waterkering, maar ook een toename van verhard oppervlak. Een ruimtelijke ontwikkeling moet minimaal voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: “het standstill beginsel”. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kader van het Watertoetsproces moeten de gemeente en het waterschap zoeken naar kansen om het watersysteem te verbeteren en duurzaam in te richten. Voor elke toename van verharding van meer dan 500 m² in stedelijk gebied en 1.000 m² in landelijk gebied is een Watervergunning nodig.

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt, omdat dit het meest duurzaam is. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

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.

Beoordeling plangebied

De beoogde ontwikkeling betreft het uitplaatsen van 2 woningen aan de Boveneind Noordzijde 76-80 naar de Boveneind Noordzijde 42a en de Zuidzijdseweg 158a. Het afwaterend oppervlak zal gelijk blijven doordat de beide woningen worden ondergebracht ter plaatse van de bestaande bebouwing. De beide percelen kennen reeds een woonbestemming.

Zuidzijdseweg 158a

De Zuidzijdseweg 158a is in het volgende figuur indicatief aangeduid. De locatie wordt omgeven door diverse watergangen. Het hemelwater zal geloost worden op deze open watergangen.

De schuur aan de Zuidzijdseweg 158a is gelegen in de leggerzone van de Lopikerwetering (beschermingszone waterkering). Voor wat betreft de Zuidzijdseweg zal enkel sprake zijn van inpandige verbouwingen. Dit heeft verder geen gevolgen voor de stabiliteit van de betrokken kering.

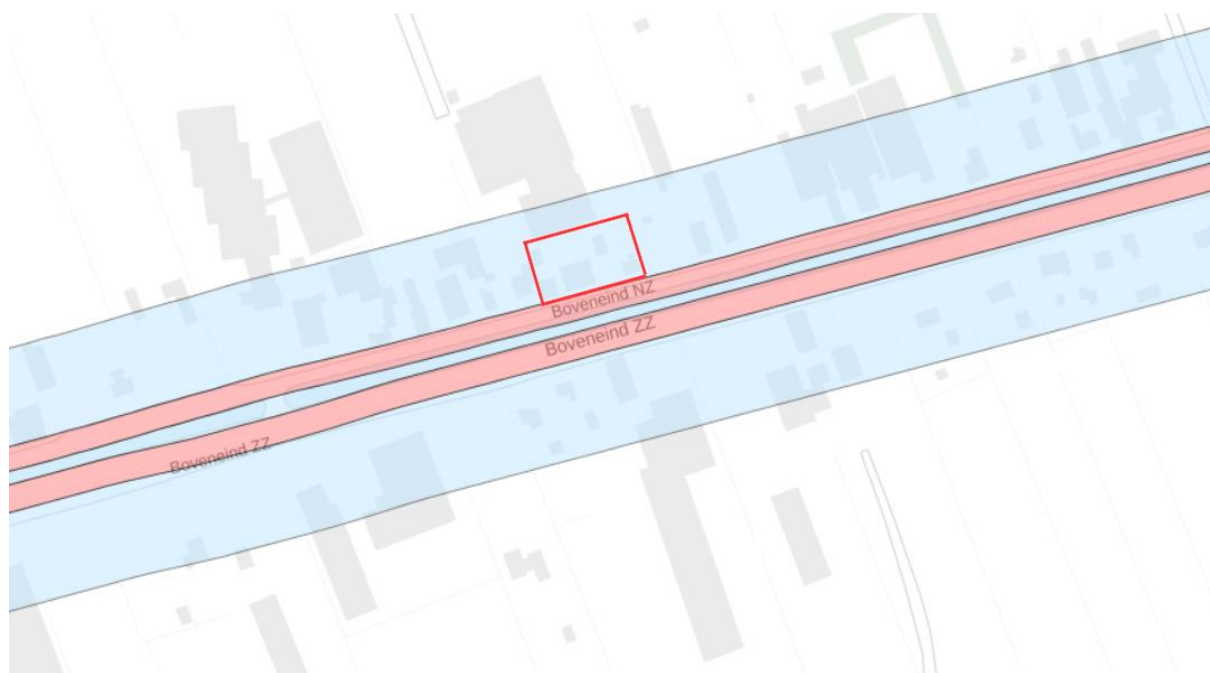


Figuur 18: plangebied Zuidzijdseweg 158a (Bron: geografisch informatie systeem HDSR - bewerkt)

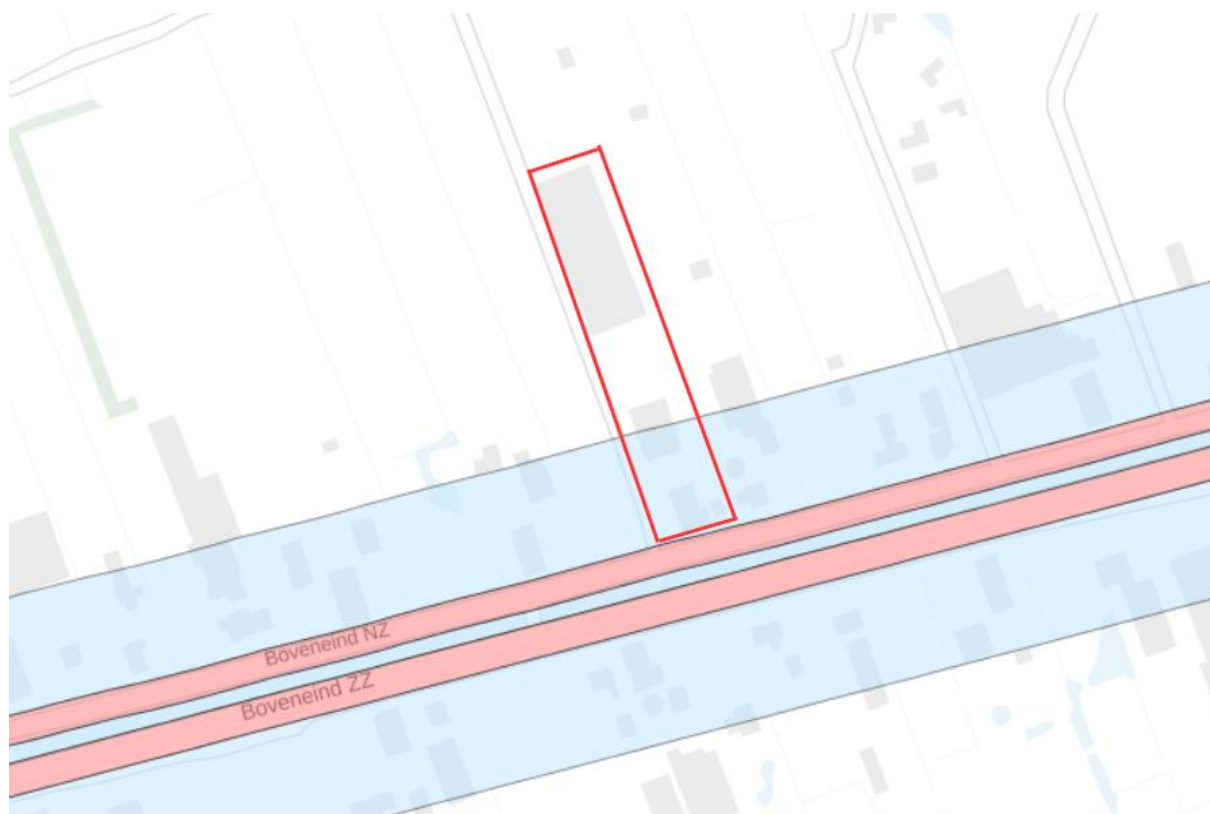
Boveneind Noordzijde 42a en 76a, 80 en 80a

De te transformeren schuur is gelegen in de beschermingszone waterkering. Het perceel Boveneind Noordzijde 76a, 80 en 80a is ook deels gelegen in deze beschermingszone. Deze zone met een breedte van vijftig meter is gelegen langs de waterkering. Binnen de zone gelden beperkingen voor werkzaamheden die de stabiliteit van de kering kunnen aantasten.

Ook voor de woning aan Boveneind Noordzijde 42a zal het hemelwater geloost worden op bestaand oppervlaktewater.



Figuur 19: plangebied Boveneind Noordzijde 42a (Bron: geografisch informatie systeem HDSR - bewerkt)



Figuur 20: Boveneind Noordzijde 76a, 80 en 80a

De beschermingszones (waterstaatswerkzones) zijn ook als zodanig in dit bestemmingsplan overgenomen.

8. Milieu

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

8.1. Besluit milieueffectrapportage

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

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

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

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

Uitgaande van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak d.d. 18 juli 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:2414) dient bij de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. rekening te worden gehouden met de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

Gelet op de omstandigheden, kan dit plan niet worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Het voornemen betreft per saldo alleen een verplaatsing van woonbestemmingen waarbij als zodanig geen bebouwing zal worden toegevoegd. Bovendien geldt voor de percelen Boveneind Noordzijde 42a en de Zuidzijdseweg 158a reeds een woonbestemming. Het valt te verwachten dat de milieu impact van de beide woningen op de nieuwe locaties verwaarloosbaar is. De functie wonen past bovendien in de directe omgeving. Deze kleinschalige aanpassingen hebben geen zwaarwegende effecten op het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapport niet aan de orde is.

8.2. Bedrijven en milieuzonering

Voor de inpassing van hindergevoelige functies zoals woningen nabij potentieel hinderlijke functies kan gebruik worden gemaakt van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van

Nederlandse Gemeenten (2019). In deze VNG brochure worden gangbare vormen van bedrijvigheid ingedeeld in (milieu)categorieën van bedrijfsactiviteiten, waarbij per activiteit wordt aangegeven met welke indicatieve afstanden rekening dient te worden gehouden voor wat betreft de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Daarnaast wordt een indicatie gegeven van de overige invloed die de activiteit kan hebben op de omgeving als het gaat om de aspecten verkeersaantrekkende werking, continu bedrijfsproces, visueel en gevolgen voor de luchtkwaliteit.

De richtlijnen bieden een handvat voor het inpassen van nieuwe milieugevoelige functies nabij bedrijvigheid en andersom, zodanig dat bestaande rechten worden gerespecteerd en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden geboden.

Voor wat betreft de beoogde locaties van de nieuwe woningen aan de Boveneind Noordzijde 42a en de Zuidzijdseweg 158a geldt dat er in de directe omgeving geen sprake is van relevante bedrijvigheid. De reeds aanwezige milieugevoelige bestemmingen in de omgeving zijn reeds bepalend voor de omliggende bedrijvigheid. Dit is bijvoorbeeld het geval ten aanzien van de aanwezige horeca, verblijfsrecreatie en de aanwezige boomgaarden.

8.3. Geluid

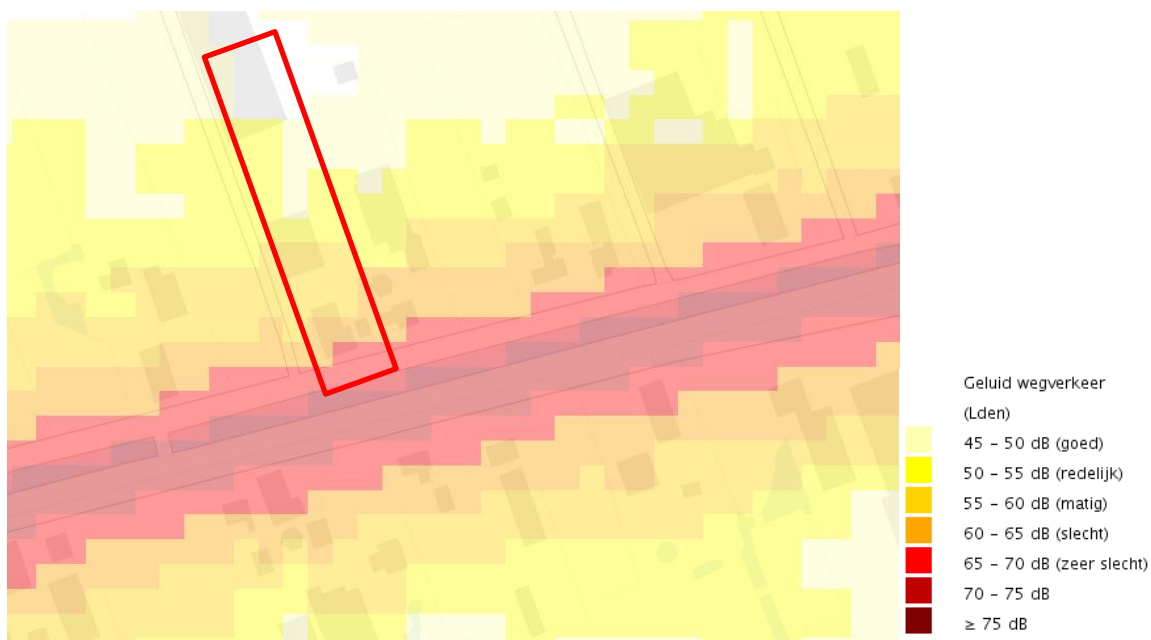
8.3.1. Wegverkeerslawaaï

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

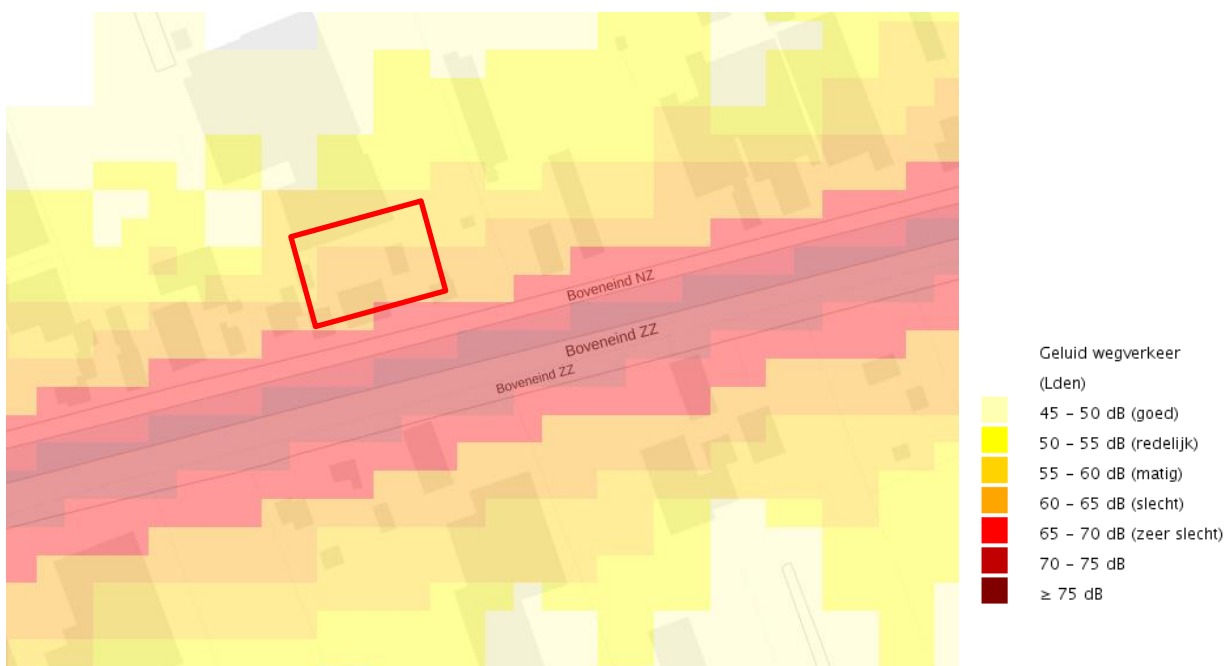
In de Wet geluidhinder (artikel 74) zijn onder andere voor wegen binnen de bebouwde kom formele zones met betrekking tot geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaaï opgenomen. Voor het buitenstedelijk gebied bedraagt deze zone 250 meter vanaf een weg met een of twee rijstroken en 400 meter van een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

Toetsing

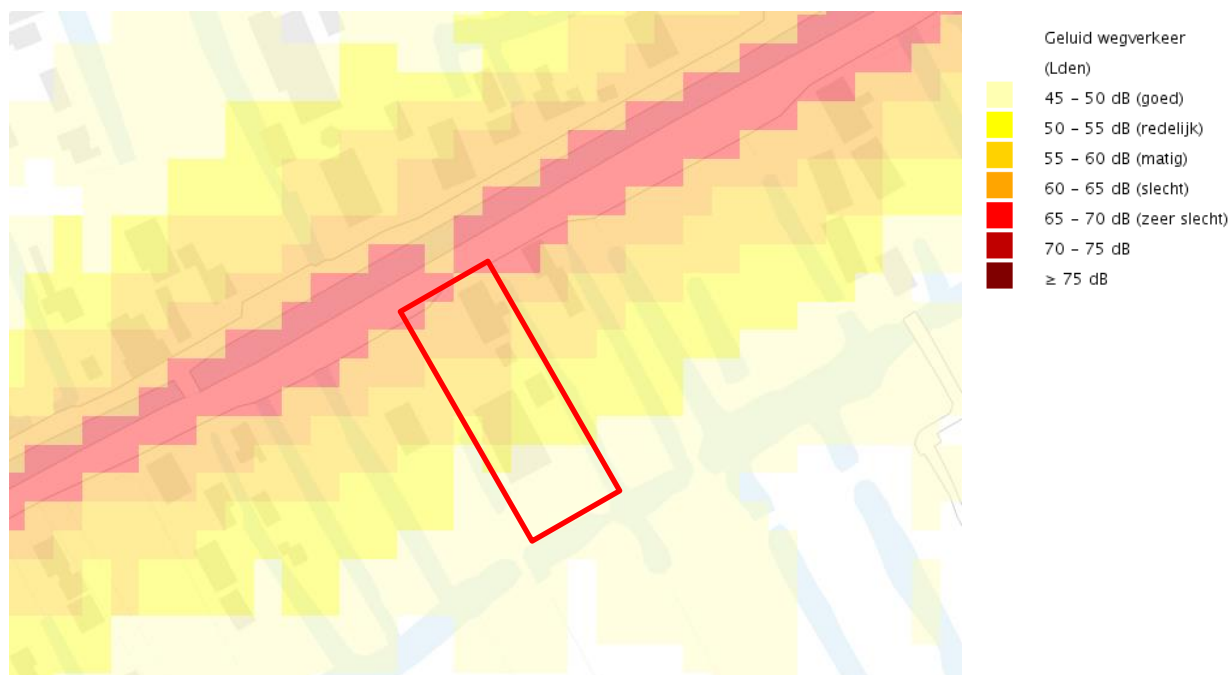
De drie percelen liggen elk aan een 60 km/uur weg. Op de figuren hieronder is per perceel de geluidsbelasting van de weg te zien. Tevens vallen de drie percelen volgens de Wet geluidhinder binnen het invloedsgebied van de aangrenzende weg. Onderstaand is een indicatieve kaart opgenomen van het RIVM ten aanzien van de te verwachte geluidbelasting. In principe dient hierbij te worden voldaan aan een geluidbelasting van 48 dB.



Figuur 21: Geluidsbelasting Boveneind Noordzijde 76-80 rood omljnd. (Bron: RIVM)



Figuur 22: Geluidsbelasting Boveneind Noordzijde 42a - rood omljnd. (Bron: RIVM)



Figuur 23: Geluidsbelasting Zuidzijdseweg, plangebied Zuidzijdseweg 158a rood omlijnd. (Bron: RIVM)

Beoordeling

Voor de nieuw op te richten woningen is het van belang om na te gaan of kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Voor de Zuidzijdseweg 158a heeft een akoestisch onderzoek plaatsgevonden⁴. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting van de Zuidzijdseweg inclusief 5 dB aftrek maximaal 48 en 49 dB bedraagt op respectievelijk 1,5 meter en 4,5 meter hoogte. Op 4,5 meter is de belasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor een nieuwe woning in 'buitenstedelijk gebied' wordt niet overschreden.

Vooralsnog zal de voorgevel van de woning uitgevoerd worden als een 'dove gevel', zodat geen hogere geluidgrenswaarde nodig zal zijn. Een 'dove gevel' is geen gevel in de zin van de Wet geluidhinder. Daarom gelden de grenswaarden uit de Wet geluidhinder niet op een dove gevel, waarbij de geluidwering van de dove gevel uiteraard wel dient te zorgen voor een binnenniveau van 33 dB overeenkomstig artikel 1b, lid 4 onder a Wet geluidhinder.

Voor de Boveneind Noordzijde 42a heeft eveneens akoestisch onderzoek plaatsgevonden⁵. Uit dit onderzoek blijkt dat niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar dat door middel van vaststelling van een hogere geluidgrenswaarde van 53 dB aan de vereisten van de Wet geluidhinder kan worden voldaan.

Het aspect cumulatie speelt in geen van beide gevallen een rol.

⁴ Buijvoets Bouw- en Geluidsadviesing, Akoestisch onderzoek extra woning Zuidzijdseweg 160 Polsbroek, 6 juli 2018, bijlage 1

⁵ Sain Milieuadvies, Akoestisch Onderzoek Boveneind NZ 42a Benshop, 2019-3108, 3 oktober 2019, bijlage 2

8.3.2. Industrielawaai

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

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

Boveneind Noordzijde 76-80

Het perceel aan de Boveneind Noordzijde 76-80 betreft een perceel bestemd voor bedrijfsdoeleinden. Er zijn drie bedrijfswoningen aanwezig, twee bedrijfswoningen worden in de beoogde situatie wegbestemd. Tevens valt de overblijvende bedrijfswoning onder de huidige situatie. Daarom is de beoogde ontwikkeling niet in strijd met de belangen van bedrijvigheid in de omgeving.

Boveneind Noordzijde 42a

Rondom het perceel is eveneens sprake van de nodige bedrijvigheid. Tussengelegen woonbebouwing is evenwel al bepalend voor de geluiduitstraling die van deze bedrijvigheid kan worden verwacht. Dit met uitzondering van het fruitbedrijf aan de Boveneind Noordzijde 44/46/48. Blijkens het akoestische rapport wordt op dit vlak evenwel geen rekening gehouden met een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde⁵.



Figuur 24: Ligging Boveneind Noordzijde 42a (rood omkaderd) ten opzichte van fruitbedrijf (oranje omkaderd). (Bron: Google Maps)

Zuidzijdseweg 158a

Rondom de Zuidzijdseweg 158a is sprake van diverse bedrijvigheid. Dit betreft een agrarisch bedrijf ten noorden aan de Noordzijdseweg 175, waarvoor de woningen Noordzijdseweg 173 en Zuidzijdseweg 160a bepalend zijn. Dit geldt ook voor de bedrijvigheid ten westen, waar de woningen Zuidzijdseweg 148-158a en de woningen Noordzijdseweg 171/173 bepalend zijn. In zuidelijke richting is op de relevante afstand uitsluitend sprake van grasland.



Figuur 25: Ligging Zuidzijdse 158a (rood gearceerd) ten opzichte van omliggende agrarische bedrijven (oranje omkaderd). (Bron: Google Maps)

Er doen zich kortom geen beperkingen voor ten aanzien van het aspect industrielawaai.

8.4. Geurhinder

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

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

Naast de Wet geurhinder en veehouderij kan gebruik worden gemaakt van de richtlijnen en normwaarden uit de brochure 'bedrijven en milieuzonering' van de VNG (zie paragraaf 8.2.).

Boveneind Noordzijde 76-80

Het perceel aan de Boveneind Noordzijde 76-80 betreft een perceel bestemd voor bedrijfsdoeleinden. Er zijn drie bedrijfswoningen aanwezig, twee bedrijfswoningen worden in de beoogde situatie wegbestemd. Voor wat betreft het aspect geur doen zich kortom op dit perceel geen relevante wijzigingen voor.

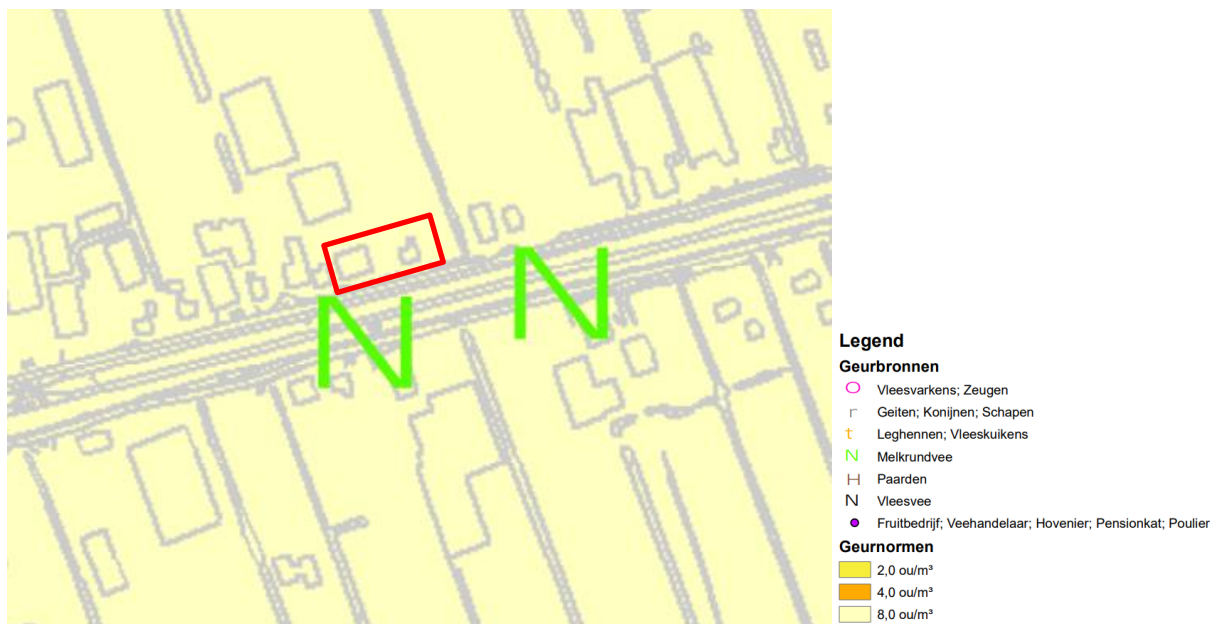
Boveneind Noordzijde 42a

Aan de hand van de Geurgebiedsvisie normenkaart van gemeente Lopik is bekend dat aan de Boveneind Zuidzijde 23 en 25 veehouderijen zijn gevestigd (zie figuur 24). De dichtstbijzijnde veehouderij ligt op 40 meter afstand. Gelet op de normering op grond van de Wet geurhinder en veehouderij liggen de veehouderijen op voldoende afstand om geen geurhinder te veroorzaken voor de beoogde ontwikkeling. Voor wat betreft de in de omgeving aanwezige niet agrarische bedrijvigheid speelt geen risico op geurhinder.

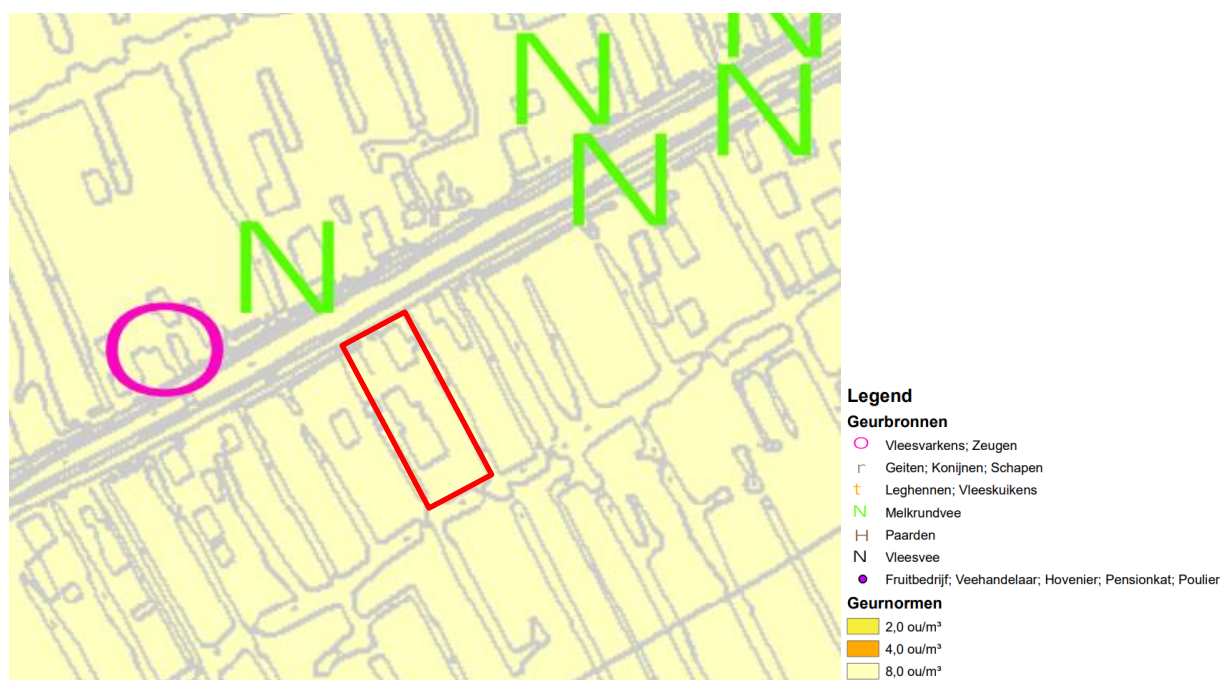
Zuidzijdseweg 158a

De nieuw te realiseren woning wordt beschouwd als geurgevoelig object. Echter de huidige verblijfsruimten ten behoeve van de bed&breakfast zijn dat ook al. In zoverre doen zich geen relevante wijzigingen voor op het perceel.

Op de Geurgebiedsvisie normenkaart van gemeente Lopik is af te lezen dat er een aantal veehouderijen in de omgeving van het perceel zijn gevestigd. De dichtstbijzijnde veehouderij ligt aan de Noordzijdseweg 175 op een afstand van 40 meter. De afstand vanaf de te herstemmen schuur tot aan de stallen van deze veehouderij bedraagt bovendien ruim 100 meter. Binnen deze afstand van 100 meter zijn reeds acht geurgevoelige objecten aanwezig waarvan de dichtstbijzijnde zich op 30 meter afstand van dit bedrijf bevindt. Gelet op de normering op grond van de Wet geurhinder en veehouderij ligt de veehouderij op voldoende afstand om geen geurhinder te veroorzaken voor de beoogde ontwikkeling, waarbij ook de uitbreidingsmogelijkheden van deze veehouderij niet worden aangetast.



Figuur 26: Uitsnede Geurgebiedsvisie normenkaart, plangebied Boveneind Noordzijde 42a rood omlijnd. (Bron: Gemeente Lopik 2008)



Figuur 27: Uitsnede Geurgebiedsvisie normenkaart, plangebied Zuidzijdseweg 158a rood omlijnd. (Bron: Gemeente Lopik 2008)

8.5. Luchtkwaliteit

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

8.5.1. Wettelijk kader

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

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

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

8.5.2. Gevolgen van bouwplan voor luchtkwaliteit

Het plan is zodanig kleinschalig dat hierop het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteit) van toepassing is (hierna ook: NIBM). De grens op grond van dit besluit is immers meer dan 1.500 woningen⁶. In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen is vastgelegd in welke situaties sprake is van een ontwikkeling van zodanig geringe omvang dat kan worden aangenomen dat geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is.

In de context van een goede ruimtelijke ordening dient los daarvan te worden nagegaan of een ontwikkeling geen gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit. Uit de NIBM-tool⁷ blijkt dat pas vanaf 1.370 motorvoertuigen per dag extra, in betekenende mate wordt bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Zie hiervoor ook tabel 5 bij paragraaf 8.5.3. De beoogde ontwikkeling draagt in niet betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit.

8.5.3. Invloed van omgevingslucht op bouwplan

Buiten de aanwezige wegenstructuur zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen activiteiten welke de kwaliteit van de buitenlucht als beschreven in de titel 5.2 en bijlage 2 van de Wet milieubeheer significant beïnvloeden.

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

Via de NSL-monitoringstool 2018 kunnen de jaren 2017, 2020 en 2030 in beeld worden gebracht. Andere jaren kunnen niet in beeld worden gebracht. Bij de beoordeling wordt rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen tot 10 jaar na vaststelling van het planologisch besluit. Hierbij geldt in principe dat voor de toekomst rekening wordt gehouden met een verkeerstoename ten opzichte van het huidige verkeersbeeld. Tegelijkertijd wordt naar de toekomst toe ook rekening gehouden met een afname van de emissies per voertuig.

In de navolgende tabel wordt een overzicht gegeven van de (geprognosticeerde) luchtkwaliteit op de dichtstbijzijnde rekenpunten van de twee plangebieden.

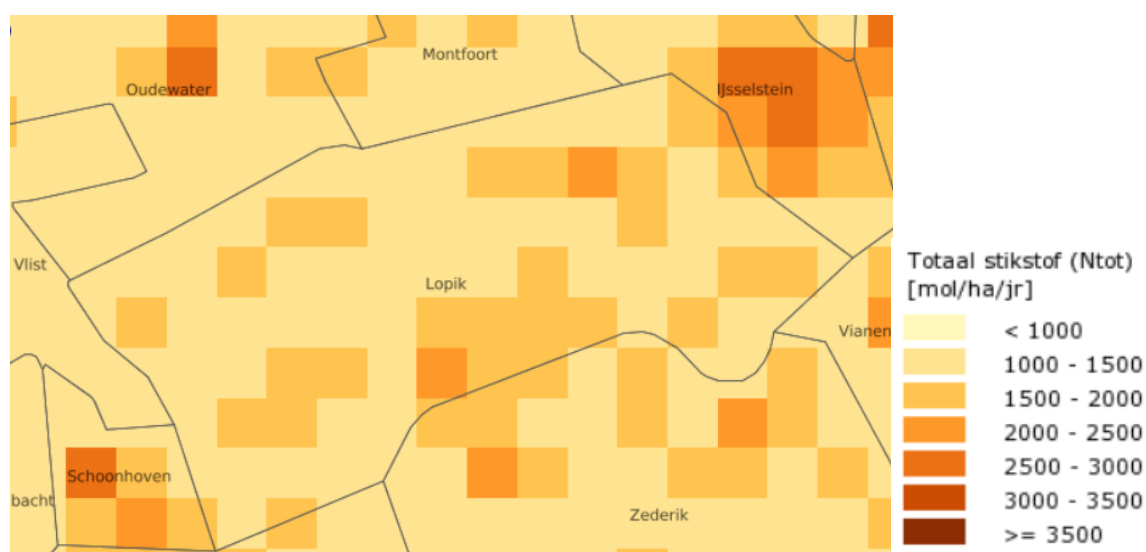
⁶ Bijlage 3a, voorschrift 3A2 van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) – uitgaande van een bepalende ontsluitingsweg. In de overige gevallen, die niet in het Besluit NIBM genoemd worden, zal op een andere manier, bijvoorbeeld door middel van berekeningen, aannemelijk gemaakt moeten worden dat de bijdrage niet in betekenende mate is of dat de grenswaarden niet worden overschreden.

⁷ <https://www.nsl-monitoring.nl/>

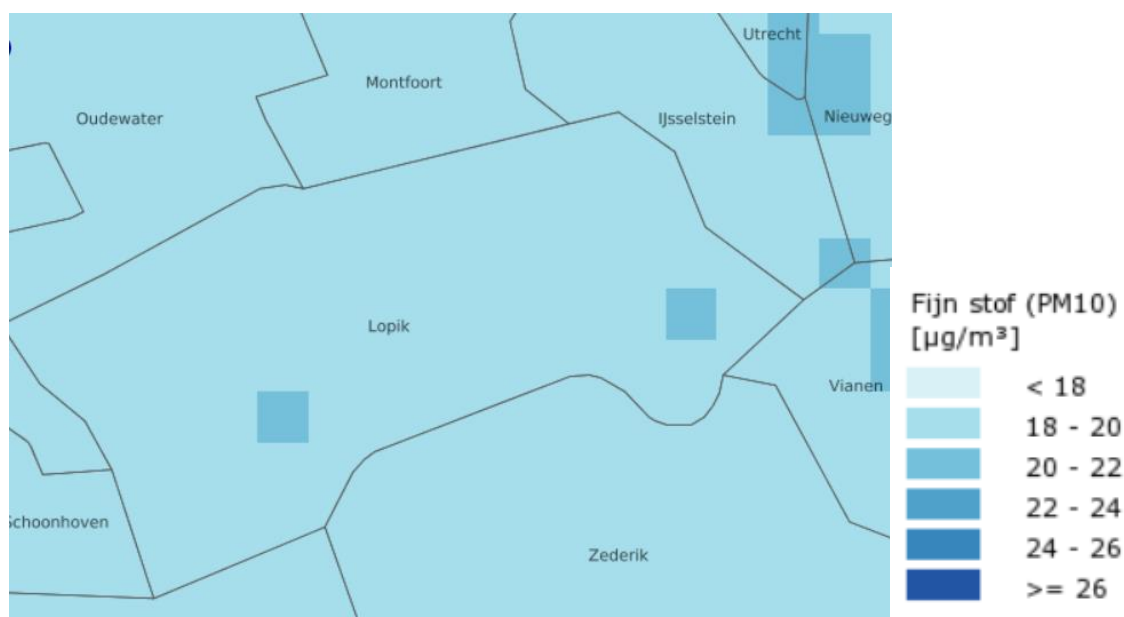
Tabel 1: Geprognosticeerde luchtkwaliteit op locatie

Monitoring NSL 2018				
Rekenjaar 2017	stof	Boveneind Noordzijde	Zuidzijdseweg	norm
	NO ₂	<35 µg/m ³	<35 µg/m ³	40 µg/m ³ jaargemiddelde
	PM _{10C}	<35 µg/m ³	<35 µg/m ³	40 µg/m ³ jaargemiddelde
	PM _{10d}	<35 dagen	<35 dagen	<35 dagen/jaar >50 µg/m ³
	PM _{2,5}	<20 µg/m ³	<20 µg/m ³	25 µg/m ³ jaargemiddelde
	EC	<1 µg/m ³	<0,75 µg/m ³	
Rekenjaar 2020				
	NO ₂	<35 µg/m ³	<35 µg/m ³	40 µg/m ³ jaargemiddelde
	PM _{10C}	<35 µg/m ³	<35 µg/m ³	40 µg/m ³ jaargemiddelde
	PM _{10d}	<35 dagen	<35 dagen	<35 dagen/jaar >50 µg/m ³
	PM _{2,5}	<20 µg/m ³	<20 µg/m ³	25 µg/m ³ jaargemiddelde
	EC	<0,75 µg/m ³	<0,75 µg/m ³	
Rekenjaar 2030				
	NO ₂	<35 µg/m ³	<35 µg/m ³	40 µg/m ³ jaargemiddelde
	PM _{10C}	<35 µg/m ³	<35 µg/m ³	40 µg/m ³ jaargemiddelde
	PM _{10d}	<35 dagen	<35 dagen	<35 dagen/jaar >50 µg/m ³
	PM _{2,5}	<20 µg/m ³	<20 µg/m ³	25 µg/m ³ jaargemiddelde
	EC	<0,75 µg/m ³	<0,75 µg/m ³	

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



Figuur 28: kaartuitsnede totale belasting stikstofverbindingen 2025 (bron: RIVM)



Figuur 29: kaartuitsnede PM10 2025 (bron: RIVM)

8.6. Bodem

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

De percelen zijn reeds bestemd voor woondoeleinden en in lijn daarmee is geen aanleiding te vrezen voor bodemverontreinigingen die in de weg zouden kunnen staan aan de realisatie van het plan.

Gelet hierop kan zonder nader bodemonderzoek worden geconcludeerd dat het plan realiseerbaar is. In geval van nieuwbouw zal alsdan het aspect bodemverontreiniging nader worden beoordeeld in de context van de aanvraag voor wabo-bouwvergunning.

8.7. Externe veiligheid

8.7.1. Algemeen

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

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

risicovolle bestemming op een bepaalde plaats kan worden toegelaten. Voor het plaatsgebonden risico is door de rijksoverheid voor nieuwe situaties een grenswaarde vastgesteld van 10^{-6} per jaar.

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

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

8.7.2. Risicobronnen, kabels en leidingen en transportroutes

Uit raadpleging van de risicokaart is gebleken dat zich in de nabijheid van de planlocaties geen risicobronnen bevinden. Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat.



Figuur 30: uitsnede risicokaart (Bron www.risicokaart.nl)

8.8. Overig

Overige aspecten zoals straalpaden, radarzones en gezondheid spelen in ten aanzien van de ontwikkelingen geen relevante rol, mede in aanmerking genomen dat geen specifiek risico bestaat op zoönose, onder meer gelet op de afstand tot agrarische bedrijven en ten aanzien van spuitzones voor het bedrijf Boveneind Noordzijde 48 reeds andere gevoelige functies bepalend zijn.

9. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1. Economische uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6, sub i van het Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd dat inzicht gegeven moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkeling die concreet mogelijk wordt gemaakt met dit bouwplan moet (economisch) uitvoerbaar zijn en kunnen worden gerealiseerd. Tevens komt door het wegbestemmen van de twee bedrijfswoningen ruimte vrij voor de ontwikkeling van het bedrijf aan de Boveneind Noordzijde 76-80. De ontwikkeling van het bedrijf zal ten goede doen aan de economische vitaliteit in het gebied.

Gelet op de huidige woningmarkt en de stijgende prijzen in de stedelijke gebieden, is het bestemmen van twee woningen binnen de contouren van de lintbebouwing in een landelijke omgeving realiseerbaar.

9.1.1. Grondexploitatie

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

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

9.1.2. Planschade

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

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

Zoals te doen gebruikelijk is een planschadeovereenkomst als bedoeld in artikel 6.4a, lid 1 van de Wro opgenomen in de met de ontwikkelaar gesloten anterieure overeenkomst.

9.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het traject om te komen tot de ontwikkelingen aan de Boveneind Noordzijde 76-80, 42a en de Zuidzijdseweg 158a is aandacht besteed aan communicatie met bewoners en andere belanghebbenden in het gebied.

9.2.1. Wettelijk vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), heeft er vooroverleg plaatsgevonden met organisaties van het rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn en met het betrokken waterschap.

In het kader van het vooroverleg zijn drie reacties ontvangen: Provincie Utrecht, Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden, RUD Utrecht. De reacties zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de 'Nota van Inspraak en Vooroverleg'⁸.

Hierin is tevens aangegeven welke aanpassingen er zijn gedaan naar aanleiding van de vooroverlegreacties.

9.2.2. Voorontwerp en inspraak

In het kader van de 'Inspraakverordening gemeente Lopik 2004' heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Boveneind Noordzijde 42a en Zuidzijdseweg 160' met bijbehorende stukken vanaf 18 maart 2020 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen.

De gemeente Lopik heeft één inspraakreactie ontvangen naar aanleiding van deze ter inzage legging. De inspraakreactie is samengevat en van een beantwoording voorzien in de genoemde 'Nota van Inspraak en Vooroverleg', welke als bijlage is opgenomen. Hierin is tevens aangegeven welke aanpassingen er zijn gedaan naar aanleiding van de inspraakreactie.

9.2.3. Ontwerp en zienswijzen

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

Het ontwerp plan heeft van <datum invullen> tot en met <datum invullen> ter inzage gelegen. Er zijn <aantal> zienswijzen ingediend.

De reacties zijn samengevat en verwerkt in de zienswijzennota bestemmingsplan Boveneind Noordzijde 76-80, 42a en de Zuidzijdseweg 158a (PM indien van toepassing).

9.2.4. Verdere procedure

⁸ Bijlage 4

Na vaststelling door de gemeenteraad treedt het bestemmingsplan zes weken na de publicatie van die vaststelling in werking. Gedurende deze termijn van zes weken kan door een belanghebbende die:

- tijdig een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren heeft gebracht;
- of redelijkerwijs niet kan worden verweten geen (niet tijdig) een zienswijze naar voren heeft gebracht;
- en/of ten wijzigingen die de gemeenteraad bij vaststelling van het bestemmingsplan heeft aangebracht;

bij de Raad van State beroep aangetekend worden. Wordt er een voorlopige voorziening bij de Raad van State aangevraagd, dan is het in werking treden van het plan vooralsnog afhankelijk van de uitspraak in voorlopige voorziening.

10. Conclusie

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

Bijlagen

- | | |
|-------------|--|
| Bijlage 1 – | Rapportage Akoestisch onderzoek Zuidzijdseweg 158a |
| Bijlage 2 – | Rapportage Akoestisch onderzoek Boveneind Noordzijde 42a |
| Bijlage 3 – | Inpassing Zuidzijdseweg 158a |
| Bijlage 4 – | Nota van Inspraak en Vooroverleg |