

Bestemmingsplan Boveneind Noordzijde Sectie E nummer 1021 te Benschop

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/R202158/2301g
IDN: NL.IMRO.0331.BeNz112Bnschp-VG01
Vaststellingsdatum: 17 december 2024
VersieDatum: 15-1-2025

Auteur: S.P. van Werven

Geaccordeerd: J. Wildschut

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Plangebied	4
1.3.	Geldend planologisch regime	5
1.4.	Leeswijzer	6
2.	Gebiedsbeschrijving	7
2.1.	Locatie algemeen	7
2.2.	Bestaande situatie	7
2.3.	Beoogde situatie	12
3.	Ruimtelijk beleidskader	14
3.1.	Algemeen	14
3.2.	Rijksbeleid	14
3.3.	Provinciaal beleid: Utrecht	16
3.4.	Gemeentelijk beleid	21
4.	Archeologie	27
4.1.	Archeologie	27
4.2.	Cultuurhistorie	28
5.	Verkeerskundige aspecten	31
5.1.	Verkeer	31
5.2.	Parkeren	31
6.	Natuur	32
7.	Water	34
7.1.	Waterkoers 2016-2021	34
8.	Milieu	38
8.1.	Bedrijven- en milieuzonering	38
8.2.	Geluid	39
8.3.	Geurhinder	40
8.4.	Besluit milieueffectrapportage	41
8.5.	Bodem	43
8.6.	Luchtkwaliteit	44
8.7.	Externe veiligheid	44
8.8.	Spuitzones	46
8.9.	Algehele conclusie milieu	46
9.	Uitvoerbaarheid	47
9.1.	Algemeen	47
9.2.	Planschade	47
9.3.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
	Bijlagen	49

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een bouwplan voor een nieuwe woning op het perceel Boveneind Noordzijde (ongenummerd, tussen 92 en 94a, kadastraal bekend als Benschop, sectie E nummer 1021) te Benschop, gemeente Lopik. In de bestaande situatie is op dit perceel een hoogstam boomgaard aanwezig, evenals een kleine veldschuur. Aangezien op basis van het geldende bestemmingsplan ter plaatse momenteel enkel agrarische activiteiten zijn toegestaan, dient deze ontwikkeling van een nieuw passend planologisch kader te worden voorzien.

De beleidsmatige grondslag voor de nieuwe woning vormt de zogenaamde “ruimte voor ruimte” regeling. Op grond van het “ruimte voor ruimte” beleid kan in principe een nieuwe woning worden toegelaten als minimaal 750 m² voormalige agrarische bedrijfsopstallen in het buitengebied worden gesloopt. Eventueel kunnen ook sloopmeters van andere locaties dan de beoogde locatie van de nieuwe woning worden ingezet. Voorwaarde is dat een minimaal te slopen oppervlak van 750 m² wordt bereikt.

In onderhavige situatie wordt hieraan voldaan door sloop van voormalige agrarische bedrijfsopstallen op de volgende locaties:

- Boveneind Noordzijde, perceel E1021 Benschop: 70 m²;
- Benedeneind Zuidzijde 383 Benschop: 420 m²;
- Achtersloot 33C IJsselstein: 252 m².

Met deze te slopen bebouwing wordt voldaan aan het ruimte voor ruimte beleid. Weliswaar wordt 742 m² oppervlak verwijderd, maar in samenhang daarmee wordt ook zorg gedragen voor bij deze bebouwing aanwezige verhardingen. Op deze wijze zal worden bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit. De betrokken te slopen opstallen op de andere locaties vallen reeds onder het overgangsrecht en met de betrokken eigenaren zijn afspraken gemaakt over het uitvoeren van de sloop met het oog op dit bestemmingsplan. Door het college is principe-medewerking toegezegd aan een bouwplan in ruil voor sloop van deze opstallen. Daadwerkelijke sloop wordt middels een voorwaardelijke verplichting verzekerd.

Onderhavig document heeft betrekking op de toelichting behorend tot het bestemmingsplan waarmee de gewenste ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

Voor het opstellen van deze toelichting is gebruik gemaakt van de door de opdrachtgever verstrekte informatie, foto's en kadastrale ondergronden. De in deze toelichting vermelde tekeningen, onderzoeksrapporten en overige documenten zijn als bijlage toegevoegd en kunnen als integraal onderdeel daarvan worden beschouwd.

1.2. Plangebied

Het plangebied aan het Boveneind Noordzijde (ongenummerd) is gelegen ten oosten van de kern van Benschop, op het verbindingslint naar IJsselstein. Dit bebouwde lint is gelegen aan weerszijden van het kanaal de 'Benschopper Wetering'. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Lopik, sectie E, nummer 1021. Op het perceel is een veldschuur aanwezig. Het gebied rondom het plangebied betreft voornamelijk agrarische bestemmingen, woonbebouwing en enige kleinschalige bedrijvigheid.

Kenmerkend voor het gebied is de lintbebouwing langs de Benschopper Wetering, waaraan zich woningen, agrarische bedrijven en andere bedrijven vestigden. De lintbebouwing gaat aan de westkant van het plangebied over in de dorpskern van Benschop. Het 'Boveneind Zuidzijde', aan de overzijde van de Benschopper Wetering, vormt de belangrijkste ontsluitingsroute richting IJsselstein. Het omliggende gebied aan de noord- en zuidzijde van het kanaal betreft hoofdzakelijk gras- en akkerland. Het kanaal zelf heeft geen functie meer voor goederentransport en dient enkel nog een waterstaatkundige functie.

Onderstaand figuur 1 geeft een indicatie van de ligging en begrenzing van het plangebied in de huidige situatie.



Figuur 1: Plangebied indicatief weergegeven met rode lijnen. (Bron: Google Earth 2021, bewerkt)

1.3. Geldend planologisch regime

Voor het plangebied en de omgeving geldt een agrarische bestemming op grond van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' (vastgesteld op 8 maart 2022, na eerste herziening van 7 februari 2023).

De aanwezige veldschuur is in dit bestemmingplan als zodanig bestemd via de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veldschuur'.

Verder is sprake van de aanduiding 'overige zone - agrarisch gebied met landschappelijke openheid', op grond waarvan akkerbouw en vollegronds tuinbouw zijn verboden. Boomteelt en fruitteelt zijn

eveneens verboden. Op grond van de 'overige zone – cultuurhistorische waarden' zijn aanwezige cultuurhistorische waarden beschermd.

Tot slot is blijkens de aanduidingen in de verbeelding sprake van verschillende archeologische verwachtingswaarden. Het gaat hierbij om de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5'. Ten aanzien van de dubbelbestemmingen geldt dat het noordelijke gedeelte van het perceel is aangeduid als Waarde – Archeologie 5 en het zuidelijke gedeelte als Waarde – Archeologie 3, een zeer smalle strook tussen deze twee delen is aangeduid als Waarde – Archeologie 4.

Verwezen wordt naar figuur 2.

De geldende agrarische bestemming laat woongebruik cq. de bouw van een nieuwe woning niet toe.



Figuur 2: uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Landelijk gebied' – positie plangebied indicatief rood omlijnd (bron: Ruimtelijkeplannen.nl, kaartblad 3 – bewerkt)

1.4. Leeswijzer

Het eerste hoofdstuk is ingegaan op de aanleiding voor dit bestemmingsplan en de geldende bestemmingsplannen in het plangebied. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande en toekomstige situatie 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. In hoofdstuk 9 komt uiteindelijk de uitvoerbaarheid van het plan aan bod.

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 opheffing van de gemeenten Benschop, Polsbroek en Lopik in 1989. De gemeenten werden ondergebracht in de nieuwe, huidige gemeente Lopik. Het plangebied is gelegen nabij het dorp Benschop, gelegen in het noordoostelijke deel van de gemeente.

2.2. Bestaande situatie

2.2.1. Boveneind Noordzijde

Het plangebied bevindt zich aan de oostzijde van het dorp Benschop. In de directe omgeving bevinden zich voornamelijk woningen en agrarische bedrijven. Het plangebied wordt in het zuiden begrensd door de Boveneind Noordzijde. Op het perceel zijn de overblijfselen van een hoogstam boomgaard aanwezig. Verder is er een veldschuur op het perceel aanwezig. Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich langs de gehele lengte een laagstam boomgaard. Aan de oostzijde is sprake van grasland met op een afstand van circa 56 meter het woonperceel Boveneind Noordzijde 92. Tot slot bevinden zich aan de noord- en oostzijde smalle watergangen.

De planlocatie biedt in de huidige situatie geen doorzicht op het achterland. Er staat reeds een schuur en ook de bestaande hoogstamboomgaard neemt veel zicht weg.



Figuur 3: bestaande situatie plangebied, gezien vanaf het Boveneind Noordzijde (Bron: Google Maps)

De bodem ter plaatse bestaat uit oude kleiafzettingen. Om die reden zijn hier van oudsher veel boomgaarden aanwezig. Verwezen wordt naar figuur 4.



Figuur 4: bodemvlak Leek-/woudeerdgronden; klei, (groen), locatie aangeduid met blauwe cirkel (bron: PDOK)

2.2.2. Benedeneind Zuidzijde 383 Benschop

Aan de Benedeneind Zuidzijde 383 te Benschop is sprake van een voormalig agrarisch bedrijfscomplex dat inmiddels een woonbestemming kent. Er is hier nog sprake van diverse opstallen van agrarische oorsprong, waarvan 420 m² middels sloop zal worden ingezet voor onderhavige ontwikkeling. De geldende woonbestemming verzet zich tegen het opnieuw terugbouwen van deze bebouwing, zodat het op dit punt niet nodig is om bedoelde bebouwing weg te bestemmen in onderhavig bestemmingsplan. Verwezen wordt naar figuur 5 en naar figuur 6 voor een overzicht van de gesloopte bebouwing.

Onderhavige planregeling voorziet in de voorwaarde dat bedoelde bebouwing ook daadwerkelijk moet zijn gesloopt voordat vergunning mag worden verleend voor een nieuwe woning.



Figuur 5: Benedeneind Zuidzijde 383 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Figuur 6: foto van de gesloopte bebouwing Benedeneind Zuidzijde 383

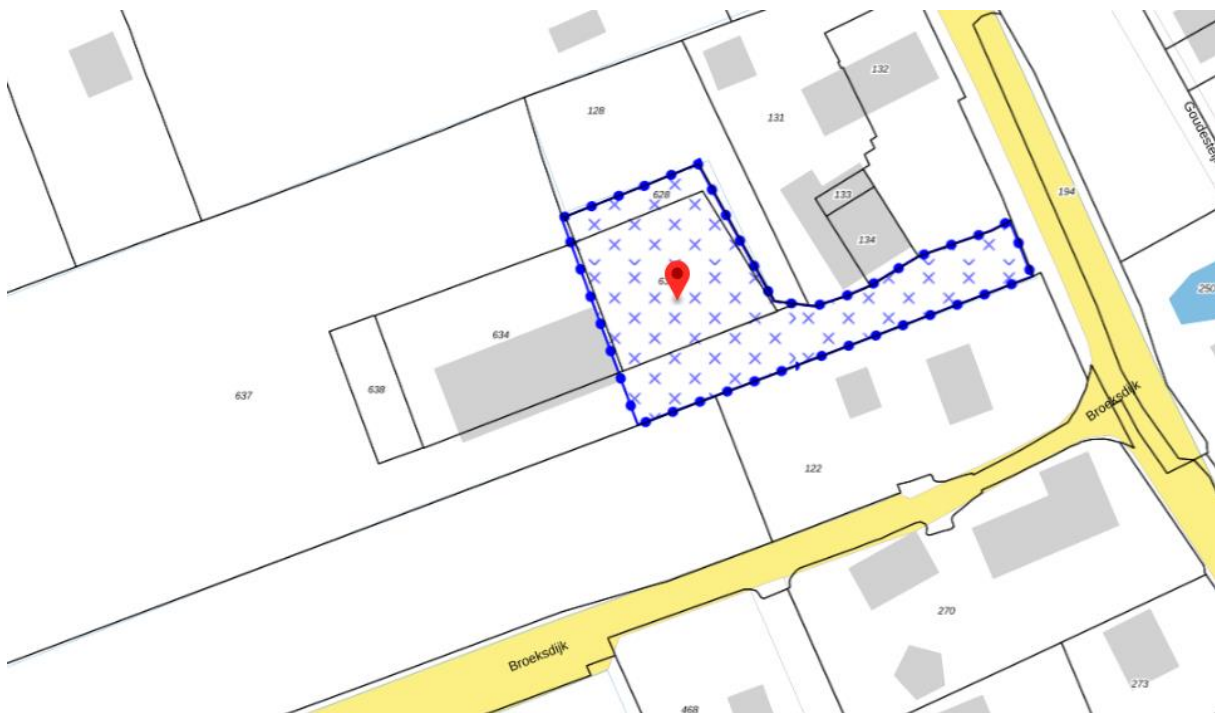
2.2.3. Achtersloot 33C IJsselstein

Aan de Achtersloot 33C te IJsselstein is op 12 december 2022 vergunning verleend voor de realisatie van een nieuwe hooibergwoning. Deze woning is geprojecteerd *binnen* de rode contour. Als voorwaarde voor die ontwikkeling diende een op dit perceel aanwezige voormalige agrarische stal te worden gesloopt. Deze stal bevond zich grotendeels *buiten* de rode contour. Verwezen wordt naar figuur 7, 8 en 9. In genoemde vergunning is overwogen dat de sloopmeters van die stal, voor zover gelegen buiten de rode contour, mochten worden ingezet voor ruimte-voor-ruimte ontwikkelingen.

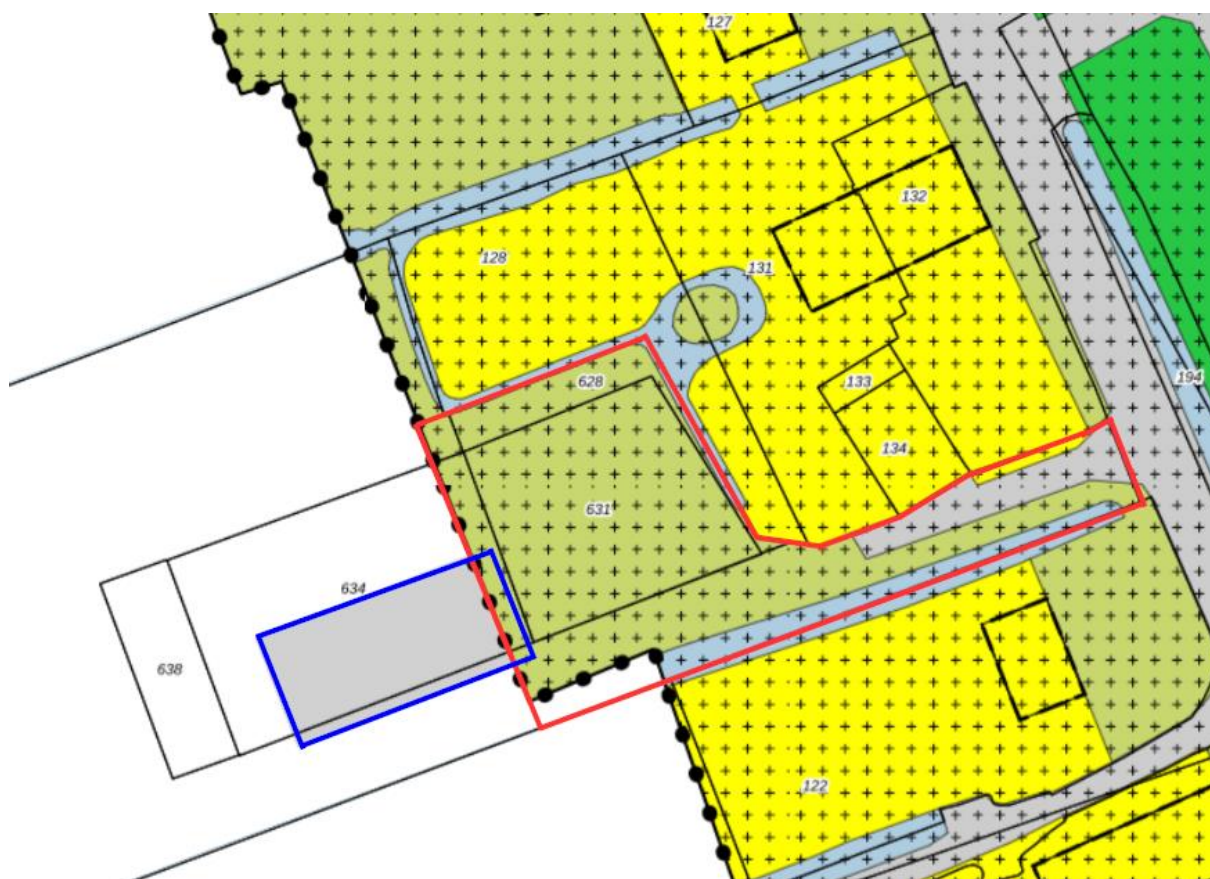
Als onderdeel van de sloop van deze voormalige agrarische bebouwing zal 252 m² ten goede komen aan onderhavig plan.

Op de locatie van de betrokken stal, voor zover gelegen buiten de rode contour, rust de bestemming 'agrarisch' zonder bouwvlak. Voor zover gelegen binnen de rode contour rust de op de stal de bestemming 'tuin' (voor deze tuinbestemming geldt de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woning). Een en ander betekent dat de bedoelde stal niet meer mag worden teruggebouwd.

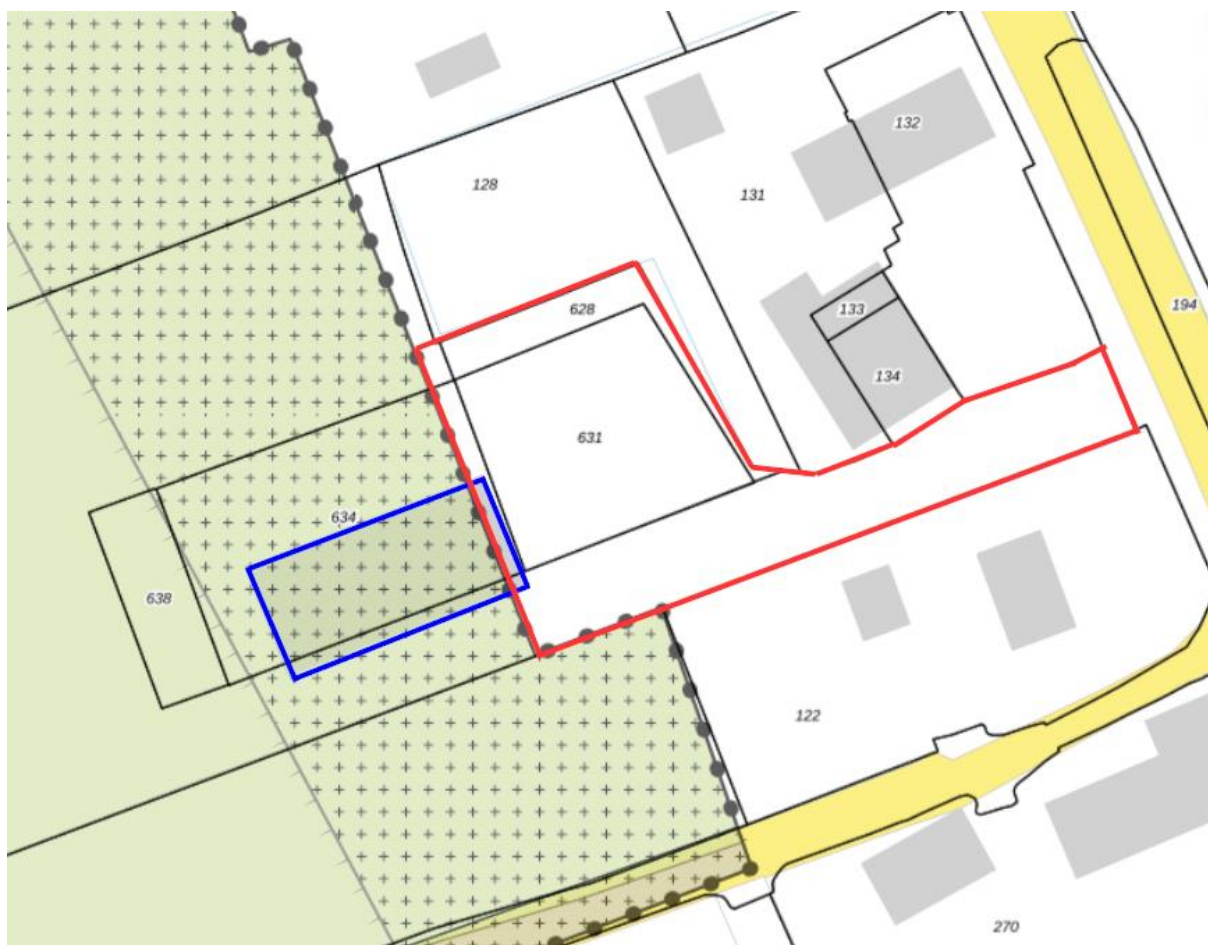
In onderhavig bestemmingsplan is de voorwaarde opgenomen de bedoelde loods gesloopt moet zijn alvorens vergunning mag worden verleend voor de bouw van een nieuwe woning. Verwezen wordt ook naar paragraaf 3.3.2.



Figuur 7: begrenzing omgevingsvergunning Achtersloot 33C IJsselstein (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Figuur 8: geldende bestemming Achtersloot 33C IJsselstein binnen rode contour (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Figuur 9: geldende bestemming stal Achtersloot 33C IJsselstein buiten rode contour (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

2.3. Beoogde situatie

In de gewenste situatie wordt de aanwezige gedateerde veldschuur gesloopt. Er zal een nieuwe vrijstaande woning worden gebouwd binnen het in dit bestemmingsplan opgenomen bouwvlak. De nieuwbouw zal op de beoogde locatie aansluiten op de aanwezige bebouwingsstructuur.

Er wordt hierbij gekozen voor een geïntegreerde opzet van woning en bijgebouwen achter elkaar, zodat doorzichten vanaf het Boveneind Noord- en Zuidzijde zo veel mogelijk worden verbeterd. Door de boomgaard aan de randen van het perceel uit te dunnen en de woning in het midden van het perceel te positioneren worden nieuwe doorzichten gecreëerd en wordt de nieuwe woning geïntegreerd in het slagenlandschap. Ter compensatie van de uitgedunde bomen worden er aan de achterzijde, in het verlengde van de woning, nieuwe bomen aangeplant. Hiermee wordt de kenmerkende erfrichting hersteld, overeenkomstig het landschappelijke inpassingsplan van MooiSticht¹.

Voor wat betreft parkeren zal hier op het eigen perceel in worden voorzien. Onderstaande figuur 10 geeft een indruk van de beoogde situatie.

¹ MooiSticht, *Ruimtelijke randvoorwaarden Boveneind NZ tussen 92 en 94 Benshop (kadastraal E 1021)*, bijlage 6b



Figuur 10: Bovenaanzicht beoogde situatie (Bron: Verstoep).

Het ontwerp van de nieuwe woning sluit voor wat betreft volume en goot- en bouwhoogte goed aan bij de stedenbouwkundige structuur in de omgeving, nu wordt uitgegaan van de standaard afmetingen voor een woning in het geldende bestemmingsplan Landelijk gebied, te weten een maximaal toegelaten inhoud van 750 m³ en goot- respectievelijk bouwhoogten van 3,5 en 10 meter.

3. Ruimtelijk beleidskader

3.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid uit de Nationale Omgevingsvisie en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) wordt in de eerste paragrafen beschreven. Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

3.2. Rijksbeleid

In het algemeen wordt het landelijk ruimtelijk beleidskader vertegenwoordigd door:

- Nationale omgevingsvisie (hierna ook Novi);
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna ook Barro).

3.2.1. Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

De NOVI is toegeschreven op een aantal dringende maatschappelijke opgaven waar Nederland zich voor gesteld ziet. Dit betreft de gevolgen van de klimaatverandering (wateroverlast/droogte, opwarming en zeespiegelstijging), de energietransitie naar duurzame opslag en opwekking, de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen, het bereikbaar houden van stedelijk gebied en de inpassing van nieuwe distributiecentra.

Verder betreft dit de gelijktijdige versterking van de natuur en de biodiversiteit en het behoud van landbouw en agrarisch landschap.

Deze opgaven moeten volgens de NOVI in samenhang bekeken worden, waarbij de versterking van de omgevingskwaliteit centraal staat. In de NOVI worden daarvoor drie afwegingsprincipes geformuleerd:

- 1) Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
- 2) Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
- 3) Afwenteling op toekomstige generaties of op andere gebieden wordt voorkomen.

De beoogde ontwikkeling is in overeenstemming met de beleidsambities van de NOVI.

3.2.2. 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.

Toetsing plangebied

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

Er is wel sprake van de hogedruk aardgasleiding Hoornaar-Heierscop welke op een afstand van circa 250 meter van het plangebied zal worden gesitueerd. Deze leiding komt nog aan de orde in paragraaf 8.7.

3.2.3. 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.

Als een planologisch besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling toelaat, dient er een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling te worden gegeven. Indien sprake is van een ontwikkeling buiten stedelijk gebied dient verder een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Zoals is overwogen in diverse uitspraken van de Afdeling², dient bij de beantwoording van de vraag of sprake is van bestaand stedelijk gebied als bedoeld in artikel 1.1.1, onder h, van het Besluit ruimtelijke ordening beoordeeld te worden of het voorgaande bestemmingsplan binnen het gebied reeds een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca mogelijk maakte, en of het gebied op grond van het voorgaande plan kan worden beschouwd als bij een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing behorend geheel van openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Toetsing plangebied

De ontwikkeling waar dit plan in voorziet heeft betrekking op een nieuwe woning. Er kan worden gesproken over een kleine stedelijke ontwikkeling.

² ARRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, alsook ARRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340 (Veghel) en ARRvS 20 mei 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1581 (Papendrecht)

De uitbreiding voldoet aan de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling, nu er behoefte is aan de nieuwe woning, zoals onder meer blijkt uit de omstandigheid dat de initiatiefnemer hiervoor verbintenissen is aangegaan voor de sloop van diverse voormalige agrarische opstallen elders.

De situering van de nieuwe woning bevindt zich weliswaar in het landelijk gebied, maar er is sprake van een locatie die geheel en al ingepast is in het bestaande bebouwingslint. Hierbij is uiteraard ook van belang dat de nieuwe woning wordt toegelaten in ruil voor sloop van bebouwing welke zich eveneens in het landelijk gebied bevindt, zodat per saldo sprake is van een afname van de versterking buiten het stedelijk gebied.

De beoogde ontwikkeling voldoet dan ook aan de ladder.

3.3. Provinciaal beleid: Utrecht

3.3.1. Omgevingsvisie provincie Utrecht

Op 3 maart 2021 is de Omgevingsvisie van de provincie Utrecht vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat het integrale ruimtelijke beleid van de provincie voor de komende jaren. In het kader van onderhavige ontwikkeling is het van belang om het plan te bezien in het licht van deze visie en dan met name vanuit de kwaliteiten en kansen voor onderhavig 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 aangegeven naar welke zeven punten zij streeft. In 2050 wil zij een provincie

- waarin stad en land gezond zijn;
- die klimaatbestendig en waterrobuust is;
- waarin duurzame energie een plek heeft;
- met vitale steden en dorpen;
- die duurzaam, gezond en veilig bereikbaar is;
- met een levend landschap, erfgoed en cultuur;
- die een toekomstbestendige natuur en landbouw heeft.

Toetsing plangebied

De provincie kiest er in algemene zin voor om de ruimtevraag voor wonen en werken op een duurzame wijze te accommoderen via onder andere binnendorpse ontwikkeling met aandacht voor bereikbaarheid, klimaatadaptatie, energietransitie, gezondheid en inclusiviteit. Onderhavige ontwikkeling in een reeds bebouwd lint van woningen en (agrarische) bedrijvigheid sluit hierop aan.

3.3.2. Interim Omgevingsverordening

Op 10 maart 2021 is de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht vastgesteld. De interim omgevingsverordening is een tijdelijke verordening die op 1 april 2021 inwerking is getreden en een looptijd zal hebben tot 31 december 2023. Dan treedt, als de Omgevingswet van kracht is, de omgevingsverordening inwerking.

De interim omgevingsverordening vervangt bestaande verordeningen zoals de ruimtelijke verordening, de milieuverordening, de natuur en landschapsverordening. De interim omgevingsverordening bevat instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Daarnaast bevat de interim omgevingsverordening direct werkende regels. Dit zijn regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit. Andere voorbeelden van direct werkende regels zijn de meld- en informatieplichten en de specifieke zorgplichten. Regels over bijvoorbeeld een vergunningplicht gelden ook voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers.

Daarbij zijn de volgende artikelen uit de Interim Omgevingsverordening van belang.

Artikel 7.3 Kwaliteit van landschappen

Voor het Groene Hart heeft de provincie in bijlage 15 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.

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 dat als vervat in artikel 7.3 lid 3, 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. Door het bouwen van de woning aan het Boveneind Noordzijde worden de kernkwaliteiten van het Groene Hart niet onevenredig aangetast. Het karakter van de lintbebouwing blijft in stand en er is geen sprake van een onevenredige verstedelijking. Daarnaast past de nieuwe bebouwing in het landelijke ruimtelijke karakter van de omgeving.

Artikel 7.7 Cultuurhistorische hoofdstructuur

De locatie is gelegen in gebied wat in de cultuurhistorische hoofdstructuur gemarkeerd is als 'Agrarisch cultuurlandschap'. Conform artikel 7.7 lid 1 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 13 - Cultuurhistorie.

Aangezien de gewenste ontwikkeling betrekking heeft op het realiseren van slechts één nieuwe woning, worden de in het gebied voorkomende waarden met betrekking tot de cultuurhistorische hoofdstructuur niet onevenredig aangetast. Het gaat om een kleinschalige ingreep in het gebied, welke qua vormgeving aansluit op de gebouwde omgeving.

Artikel 9.2 Verstedelijkingsverbod landelijk gebied

Tenzij anders in de Interim Omgevingsverordening 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.

Artikel 9.11 Instructieregel functiewijziging (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar woonfunctie met extra woningen ('ruimte voor ruimte')

Blijkens dit artikel kan een bestemmingsplan een nieuwe woonfunctie toelaten in landelijk gebied, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw en alle bedrijfsbebouwing op de betrokken bouwpercelen wordt gesloopt, tenzij het gaat om historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing of bedrijfswoning;
- minimaal 750 m² aan bebouwing dient te worden gesloopt om een woning toe te laten;
- de nieuwe woning moet worden gesitueerd binnen de voormalige bouwpercelen, tenzij situering van de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
- omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Toetsing plangebied

De verschillende locaties waar bebouwing wordt gesloopt betreffen:

- Boveneind Noordzijde, perceel E1021 Benschop: 70 m²;
- Benedeneind Zuidzijde 383 Benschop: 420 m²;
- Achtersloot 33C IJsselstein: 252 m².

Het gaat hierbij zonder uitzondering om kleine bouwpercelen in de nabijheid van milieugevoelige functies. Door de schaalvergroting in de landbouw ontbreekt de mogelijkheid om op deze drie locaties een levensvatbaar bedrijf te behouden. In lijn daarmee is de agrarische bedrijvigheid ook reeds beëindigd en is de agrarische functie op deze locaties reeds wegbestemd.

Benedeneind Zuidzijde 383

Benedeneind Zuidzijde 383 is een perceel waarop karakteristieke / cultuurhistorische waardevolle bebouwing aanwezig is. Deze bebouwing bestaat uit een woning en aangebouwd bijgebouw vanwege de karakteristieke / cultuurhistorische waarde zijn deze bebouwingen behouden. De niet waardevolle bebouwingen vertegenwoordigden een oppervlakte van 420m². Deze bebouwingen zijn reeds geamoveerd. Het Ruimte voor ruimte beleid gaat ervan uit dat sloop in samenhang met de nieuwbouw dient plaats te vinden en niet voorafgaand daaraan. Echter is (onderbouwd door de eigenaar van Benedeneind ZZ 383) aangegeven dat de gebouwen een gevaar vormden, zodat onmiddellijke sloop gewenst was.

Verder is van belang dat voor karakteristieke bebouwingen in relatie tot het berekenen van de sloopmeters geldt dat de oppervlakte van de te handhaven karakteristieke bebouwingen mag worden meegeteld. (zie artikel 24.5.1 van het bestemmingsplan Landelijk gebied). Fysiek is er op deze locatie 420m² gesloopt. Vanwege het karakteristieke gehalte van bebouwing is er ongeveer 20m² aan bijgebouwen/aanbouwen blijven staan.

De geamoveerde bebouwingen waren in de hoofdzaak aangebouwd aan de karakteristieke bebouwing waardoor de aandacht meer uitging naar de bebouwing met indifferente waarden dan naar de karakteristieke bebouwing zelf. Door het amoveren van de overige gebouwen is de karakteristieke woning veel meer tot zijn recht gekomen en versterkt het aan de Benedeneind Zuidzijde juist ook de kwaliteit van het lint. Herbouw is in de huidige bestemming uitgesloten. De bebouwing is hiermee duurzaam verwijderd.

Achtersloot 33c

Achtersloot 33c betrof een voormalige stal die werd gebruikt voor het houden van melkrundvee. De stal was voor een klein gedeelte gelegen binnen de rode contour (zie figuur 7, 8 en 9 bij paragraaf 2.2.3). De locatie is zichtbaar van af de Achtersloot en de Broeksdijk. Door beëindiging van de bedrijfsvoering is gezocht naar een andere invulling van de stal. Uiteindelijk bleek het inzetten van het oppervlak van de stal op een locatie elders het meest haalbaar en wenselijk ook in relatie tot de ruimtelijke kwaliteit.

Het bij de stal behorende boerenerf is geherstructureerd ook is er een vergunning verleend om een nieuwe woning op het betreffende erf te realiseren. Vanwege de ligging binnen de bebouwingscontour van IJsselstein was het geen vereiste om de stal in te zetten voor realisatie van deze nieuwe woning. In de ruimtelijke onderbouwing voor deze procedure is, in lijn met de afstemming hierover tussen gemeente IJsselstein en de Provincie opgenomen dat het oppervlak van de stal (544m²) mocht worden ingezet voor "ruimte voor ruimte" elders.

Concreet is in deze vergunning³ hierover het volgende overwogen:

Provinciaal beleid

Over het bouwplan is vooroverleg geweest met de provincie. Het realiseren van een extra woning binnen de rode contour is in overeenstemming met het provinciale beleid. Buiten de rode contour kunnen de sloopmeters (circa 544 m²) eventueel ingezet worden bij een toekomstige "Ruimte voor Ruimte" regeling (minimale sloop eis 1000 m²).

De inzet voor sloop had ook de uitdrukkelijke voorkeur om ongewenst gebruik ten verloedering van het perceel tegen te gaan.

Van genoemde 544 m² wordt 252m² ingezet om onderhavig plan mogelijk te maken. De overige meters worden elders ingezet. De stal is reeds verwijderd en kan op de die locatie niet meer worden opgericht. Het bestemmingsplan staat bebouwing op die locatie niet meer toe (zie paragraaf 2.2.3).

De kwaliteitswinst zit niet allen in het verwijderen van deze stal maar ook in het verwijderen van de verharding die gebruikt werd voor het stallen van machines en het opslaan van kuilvoer en voerbalen. Met name vanaf de Broeksdijk is het zicht op de polder weer teruggebracht.

Plangebied Boveneind noordzijde.

Op het perceel is reeds bebouwing aanwezig in de vorm van een veldschuur. Deze schuur is in de loop van de jaren hier en daar wat opgeknapt, echter laat de uitstraling zeer te wensen over. De schuur is planologisch bestemd als veldschuur binnen een agrarische bestemming. De schuur is nog een restant van een boerderij die tot ca. de jaren '30-'40 van de vorige eeuw op die plek gestaan heeft. De achtergelegen hoogstamboomgaard stamt uit een eerdere periode. De schuur en de boomgaard maken dat er vanaf het lint nauwelijks doorzicht naar het achtergelegen land wordt ervaren. De boomgaard is typisch en karakteristiek voor dit gebied en de kleiige grondslag en hierom ook behoudenswaardig. De woning is beoogd in dezelfde lijn als de bestaande schuur. De stedenbouwkundige positionering van de woning volgt het slagenlandschap, waardoor het

³ College van burgemeester en wethouders van de gemeente IJsselstein, 26 september 2017, kenmerk: 477956

slagenlandschap geaccentueerd wordt. Om ook de positie van de woning en de beoogde stedenbouwkundige positie te kunnen borgen is specifiek middels een bouwvlak in de verbeelding bepaald waar de woning mag worden opgericht. Hierbij is ter behoud van het doorzicht er tevens voor gekozen bijgebouwen achter de woning te concentreren.

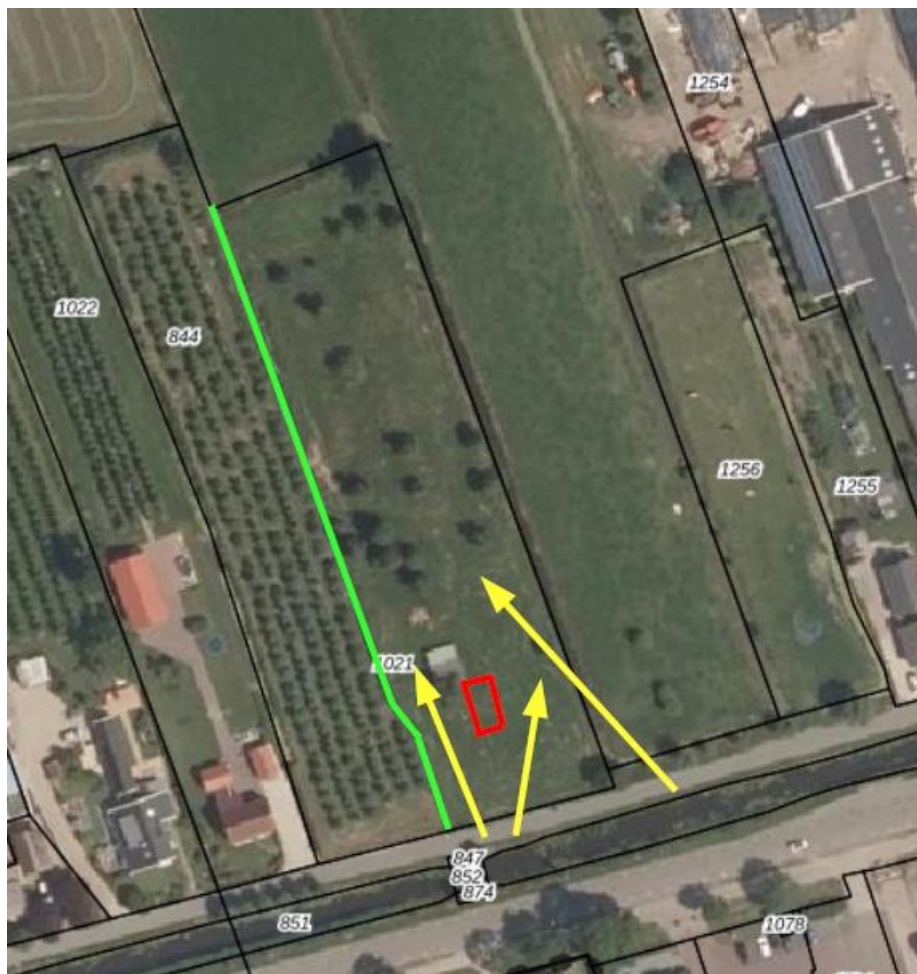
Conclusie:

Met het toevoegen van de woning als vervanging van de schuur en het toevoegen van gesloopt ruimte voor ruimte oppervlak van de andere locaties is er op een drietal locaties sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst.

Op twee percelen wordt er een aanzienlijk aandeel gesloopt welke een groot aandeel kwaliteitswinst vertegenwoordigen.

De nieuwe woning wordt weliswaar niet opgericht binnen een bestaand agrarisch bouwperceel, maar wel ter plaatse van de op het perceel aanwezige veldschuur. De vervanging van de veldschuur leidt tot een verbetering van de landschapskwaliteit.

Het plangebied bevindt zich in een bestaand lint op de grens van het Landelijk gebied. Aan weerszijden van het plangebied zijn reeds woonbestemmingen aanwezig in het lint. Daarnaast wordt er geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit door de woning met aandacht voor het slagenlandschap te positioneren, waarbij nieuwe doorzichten vanaf de openbare weg naar het veenweidelandschap worden gecreëerd. Verwezen wordt naar figuur 11 en naar paragraaf 2.2.1. Van belang is dat het landschap ter plaatse minder typerend is voor het veenweidegebied vanwege de aanwezige boomgaarden. Kortom zal op de beoogde locatie de nieuwe woning goed worden ingepast in het bestaande bebouwingslint. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit verhoogd. De nieuwe woning leidt niet tot aantasting van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven aangezien reeds aanwezige woningen bepalend zijn voor de milieuruimte van die bedrijven.



Figuur 11: doorzichten (gele pijlen) met de positie van de nieuwe woning globaal in rood (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt)

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. 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 zwakte 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.

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

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

Toetsing plangebied

De gewenste ontwikkeling op onderhavige locatie sluit aan op de toekomstvisie van de gemeente aangezien de ontwikkeling plaatsvindt binnen het geldende ruimte voor ruimte beleid. De nieuwe woning draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit in het gebied en voorziet deze in woonruimte die past bij de eisen van de huidige tijd. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het streven naar een vitale gemeenschap die voldoende draagvlak biedt voor het behoud van voorzieningen.

3.4.2. Beleidsnotitie 'Visie op de linten'

De gemeente heeft op 30 mei 2017 de beleidsnotitie 'Visie op de linten' vastgesteld. Enkel het realiseren van nieuwe woningen zorgt niet per definitie voor het behoud van vitale kernen, hetgeen een ambitie is voortvloeiend uit de Toekomstvisie Lopik 2030.

Bij een vitale leefomgeving gaat het ook om een sterke sociale structuur, een levendige gemeenschap en betrokken en actieve inwoners. Dit beperkt zich niet uitsluitend tot de kernen. Een groot deel van het leven in de gemeente speelt zich af in de linten van het landelijk gebied. Naast agrarische functies is wonen de meest voorkomende functie in dit gebied. Hoewel er terughoudendheid is geweest met betrekking tot nieuwe woningbouw, neemt het aantal woningen in het landelijk gebied wel toe vanwege de druk op de woningmarkt in stedelijke gebieden en de vervolgfunctie van woningbouw waar vaak voor gekozen wordt bij agrarische bedrijfsbeëindiging.

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

Toetsing plangebied

De betreffende ontwikkeling ziet toe op het realiseren van de bouw van een woning in een bestaand lint. De ontwikkeling kan niet worden gekwalificeerd als zijnde grootschalige woningbouw, maar als een

kleinschalig initiatief vanuit de samenleving welke het lint versterkt. Deze ontwikkeling is in lijn met de visie op de linten van de gemeente.

3.4.3. 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.

Toetsing plangebied

Er is sprake van een kleinschalige ontwikkeling op een perceel waar momenteel een veldschuur aanwezig is. Door een kwalitatief hoogwaardige woning te realiseren wordt voorzien in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voor de directe omgeving.

Van belang hierbij is ook dat de in de gemeentelijke woonvisie verwachte afname van de vraag naar woningen zich niet heeft voorgedaan. Het initiatief draagt bij aan het lenigen van de tekorten op de woningmarkt.

3.4.4. Weerbaar Lopikerwaard – Regionale Omgevingsagenda

In maart 2020 heeft de gemeente Lopik in samenwerking met de gemeenten Woerden, Montfoort, Oudewater en IJsselstein, en de het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden de Regionale Omgevingsagenda Lopikerwaard 2040 gepresenteerd. In deze agenda wordt op regionaal vlak gekeken hoe een balans kan worden gevonden tussen enerzijds gewenste ontwikkelingen en transformaties en anderzijds het koesteren en bewaken van hetgeen de polder zo bijzonder en gewaardeerd maakt. De agenda hanteert acht ambities en ontwikkelprincipes:

- Bouwen aan gezonde en vitale kernen
- Samen werken aan een krachtige regionale economie
- Actief verkennen van een toekomstbestendige en duurzame agrarische sector
- Investeren in betere en duurzame bereikbaarheid
- Vormgeven aan een eerlijke en wederkerige energietransitie

- Zorgdragen voor een klimaatadaptieve en bodemdalingsbestendige regio
- Ruimte geven aan natuur en een biodivers landschap
- Versterken van een recreatief aantrekkelijke regio

Bouwen aan gezonde en vitale kernen

Ontwikkelpincipe 1.1: Bouwen voor eigen behoefte in en aan de rand van de kernen

Aangezien de lokale woningmarkt in de kernen onder druk staat en een vraag vanuit de huidige bewoners naar betaalbare woningen wordt gesignaleerd, wil de regio allereerst bouwen voor de eigen lokale behoefte. Dit wordt zoveel mogelijk gedaan binnen en aan de randen van de bestaande kernen. Voor de gemeente Lopik wordt ingezet op een ontwikkeling van 300 woningen tot 2040.

Ontwikkelpincipe 1.2: Regionale vraag zoveel mogelijk accommoderen nabij OV-knooppunten

Mogelijke ontwikkelingen worden zoveel mogelijk geaccommodeerd nabij bestaande knooppunten, dit om het landschap open en van hoge kwaliteit te houden.

Ontwikkelpincipe 1.3: In linten woningen toevoegen door vrijkomend agrarisch vastgoed (VAB) te transformeren, passend bij de identiteit van het lint

De linten in de regio zijn divers in schaal en opzet, maar hebben allen kwaliteiten die gekoesterd moeten worden. De openheid van linten wordt van groot belang geacht. Tegelijkertijd wordt gesignaleerd dat veel agrarisch vastgoed leeg komt te staan. De transformatie van dit bestaande vastgoed naar woningen wordt daarom gefaciliteerd, maar wel binnen de kwaliteitskaders en identiteit van het betreffende lint.

Toetsing plangebied

Onderhavige ontwikkeling sluit aan op de ontwikkelprincipes van het thema 'Bouwen aan gezonde en vitale kernen' van de Regionale Omgevingsagenda. De ontwikkeling bestaat uit een lokale behoefte (vanuit de eigenaar van het perceel) aan het Boveneind Noordzijde die op deze locatie een woning wil bouwen. Binnen 80 meter van het plangebied bevindt zich een bushalte waarlangs lijnen rijden van Benschop naar IJsselstein. Gesteld kan worden dat het perceel goed ontsloten is op het openbaar vervoer.

Tot slot is voor het perceel sprake van een agrarische bestemming welke de bestaande veldschuur toelaat. De nieuwe woning ter plaatse leidt niet tot een verdergaande aantasting van de openheid. Vanwege de aanwezige boomgaard aan de westzijde van het perceel is enkel sprake van een doorzicht in noordoostelijke richting, langs het agrarische bedrijf ten oosten (Boveneind Noordzijde 92). Het bestaande perceel is van geringe omvang, waardoor dit minder aantrekkelijk is voor voortgezet agrarisch gebruik. Transformatie naar een woning, passend in het huidige lint, is derhalve een wenselijke ontwikkeling.



Figuur 12: uitzicht in de huidige situatie (bron: Google Streetview)

3.4.5. LopikMEerwaard

In de nota "LopikMEerwaard", zoals door de raad vastgesteld op 16 februari 2010, heeft de raad beschreven dat in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen de kwaliteit van het lint of het landschap wordt versterkt. De ruimtelijke ontwikkeling van het platteland staat immers onder druk, waardoor er aandacht dient te zijn voor het behoud en de versterking van de sociaaleconomische vitaliteit van het platteland en de leefbaarheid van de dorpskernen.

Methoden om dit te bereiken betreffen over meer ruimere toelatingsmogelijkheden voor nieuwe economische dragers in het buitengebied (zoals recreatieve voorzieningen, nieuwe bedrijvigheid) en/of verbrede landbouw. Daarnaast dient te worden voorkomen dat afbreuk wordt gedaan aan het open karakter van het buitengebied door het toelaten van meer bebouwing.

De nota LopikMEerwaard beoogt een balans te vinden tussen enerzijds het behouden en ontwikkelen van de kwaliteiten en potenties van het landelijk gebied en versterken van de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van dit gebied en anderzijds de bebouwingsmogelijkheden die daarbij horen.

Daarbij dient gezocht te worden naar een balans tussen belevingswaarde (karakteristiek, historie en variatie van de inrichting van een gebied, maar ook stilte, beeldkwaliteit en imago), gebruikswaarde

(samenhang en beschikbare ruimte voor wonen, werken, recreatie, natuur, water en verkeer) en de toekomstwaarde (duurzaam grondgebruik, milieukwaliteit, flexibiliteit, kwetsbaarheid).

De aandacht is daarbij gericht op behoud en versterking van de sociaaleconomische vitaliteit van het platteland en de leefbaarheid van de dorpskernen. Dit uit zich bijvoorbeeld in de wens tot ruimere mogelijkheden voor economische dragers in het buitengebied (recreatieve voorzieningen, nieuwe bedrijvigheid), het mogelijk maken van verbrede landbouw of het behalen van een kwaliteitsverbetering door transformatie van agrarische bedrijven.

Toetsing plangebied

In onderhavige situatie wordt invulling gegeven aan dit beleid door sloop van niet meer bruikbare agrarische bebouwing in ruil voor een nieuwe woning op een locatie waar zo min mogelijk afbreuk wordt gedaan aan de bestaande waarden van het veenweidegebied en waarmee bestaande doorzichten in het lint worden behouden. Verwezen wordt ook naar 3.2.1..

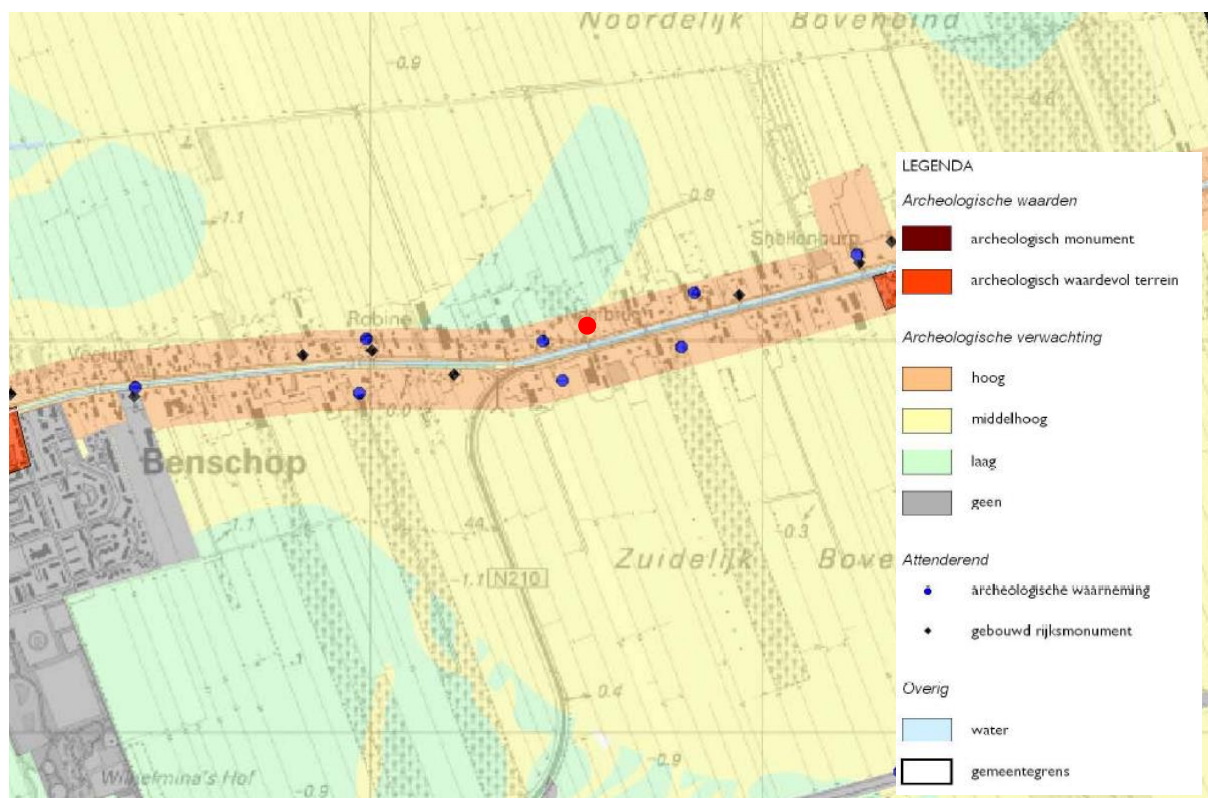
4. Archeologie

Bij een ruimtelijke onderbouwing dient gekeken te worden naar archeologische en cultuurhistorische aspecten welke eventueel aanwezig zijn op het betreffende perceel.

4.1. Archeologie

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Vóór 2016 waren er verschillende wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed. Sinds juli 2016 zijn die allemaal samengegaan in 1 wet. In een bestemmingsplan dient vanuit dit perspectief aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

De gemeente Lopik heeft in 2010 een beleidsnota Archeologie opgesteld⁴ met diverse kaarten waarop de te verwachten archeologische waarden zijn weergegeven. Voor het betreffende gebied blijkt uit de waarden- en verwachtingenkaart dat aan het gebied een hoge archeologische verwachting is toegekend (figuur 13).



Figuur 13: Archeologische verwachtingenkaart gemeente Lopik. Projectgebied indicatief met rode stip aangegeven. (Bron: Gemeente Lopik – Nota archeologiebeleid 2010)

Conform het gemeentelijk beleid betekent dit dat bij een ruimtelijke ontwikkeling archeologisch vooronderzoek plaats moet vinden, zodat vastgesteld kan worden of er sprake is van behoudenswaardige vindplaatsen. Voor dergelijke gronden geldt eveneens een onderzoeksverplichting wanneer het gebied waar sprake is van bodemingrepen groter is dan 200 m² en er bodemingrepen plaatsvinden dieper dan 50 cm.

⁴ Vestigia. Archeologiebeleid Gemeente Lopik, d.d. 23 september 2010

In het geldende bestemmingsplan wordt reeds rekening gehouden met de bescherming van archeologische verwachtingswaarden. Het perceel is opgedeeld in 'Waarde – Archeologie 3' in het zuiden, 'Waarde – Archeologie 4' in een smalle strook in het midden, en 'Waarde – Archeologie 5' op het noordelijke deel van het perceel. In onderhavig plan zullen deze dubbelbestemmingen worden gecontinueerd.

Ten aanzien van Waarde – Archeologie 3 geldt dat op deze gronden, in afwijking van het bepaalde in de andere bestemmingen, geen bouwwerken mogen worden gebouwd waarvan de oppervlakte groter is dan 200 m² en die leiden tot ingrepen in de bodem dieper dan 50 cm ten opzichte van maaiveld.

Ten aanzien van Waarde – Archeologie 4 geldt dat op deze gronden, in afwijking van het bepaalde in de andere bestemmingen, geen bouwwerken mogen worden gebouwd waarvan de oppervlakte groter is dan 2.500 m² en die leiden tot ingrepen in de bodem dieper dan 100 cm ten opzichte van maaiveld.

Ten aanzien van Waarde – Archeologie 5 geldt dat op deze gronden, in afwijking van het bepaalde in de andere bestemmingen, geen bouwwerken mogen worden gebouwd waarvoor een rapportage noodzakelijk is zoals bedoeld in artikel 7.2 Wet milieubeheer. Hiermee worden bouwwerken en activiteiten bedoeld welke een milieueffectrapportage behoeven.

Toetsing plangebied

De te realiseren woning zal gerealiseerd worden op gronden waar Waarde – Archeologie 3 van kracht is. Aangezien het bouwwerk een oppervlakte behelst van minder dan 200 m² is het uitvoeren van archeologisch onderzoek geen vereiste en kan de zogenaamde meldplicht in geval van toevalsvondsten als voldoende bescherming worden beschouwd.

4.2. Cultuurhistorie

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

In november 2017 is in opdracht van de gemeente Lopik een cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente gemaakt, welke in gaat op de historisch geografische en bouwhistorische waarden. Deze waardenkaart is op 6 februari 2018 vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin komt naar voren dat zich in de nabije omgeving van onderhavig plangebied enkele rijks- en gemeentelijke monumenten bevinden. In figuur 14 is te zien welke relevante cultuurhistorische elementen er aanwezig zijn in de nabijheid van het plangebied. Op korte afstand bevinden zich de Benschopper Wetering, welke een hoge waardering krijgt, en de brug welke over deze Benschopper Wetering loopt en een 'midden'-waardering krijgt. Deze zijn niet relevant voor onderhavige ontwikkeling.

De bijlage 'cultuurhistorie' van de Interim Omgevingsverordening geeft een korte beschrijving van de Lopikerwaard als agrarisch cultuurlandschap, wat een van de grootste veenweidegebieden van

Nederland is. Kenmerkend zijn de lange ontginningslinten en de dubbelzijdige lintbebouwing gelegen in het open polderlandschap.

Ter plaatse zijn evenwel de aanwezige boomgaarden meer typerend, welke hier kunnen gedijen vanwege de klei die aanwezig is in de ondergrond.



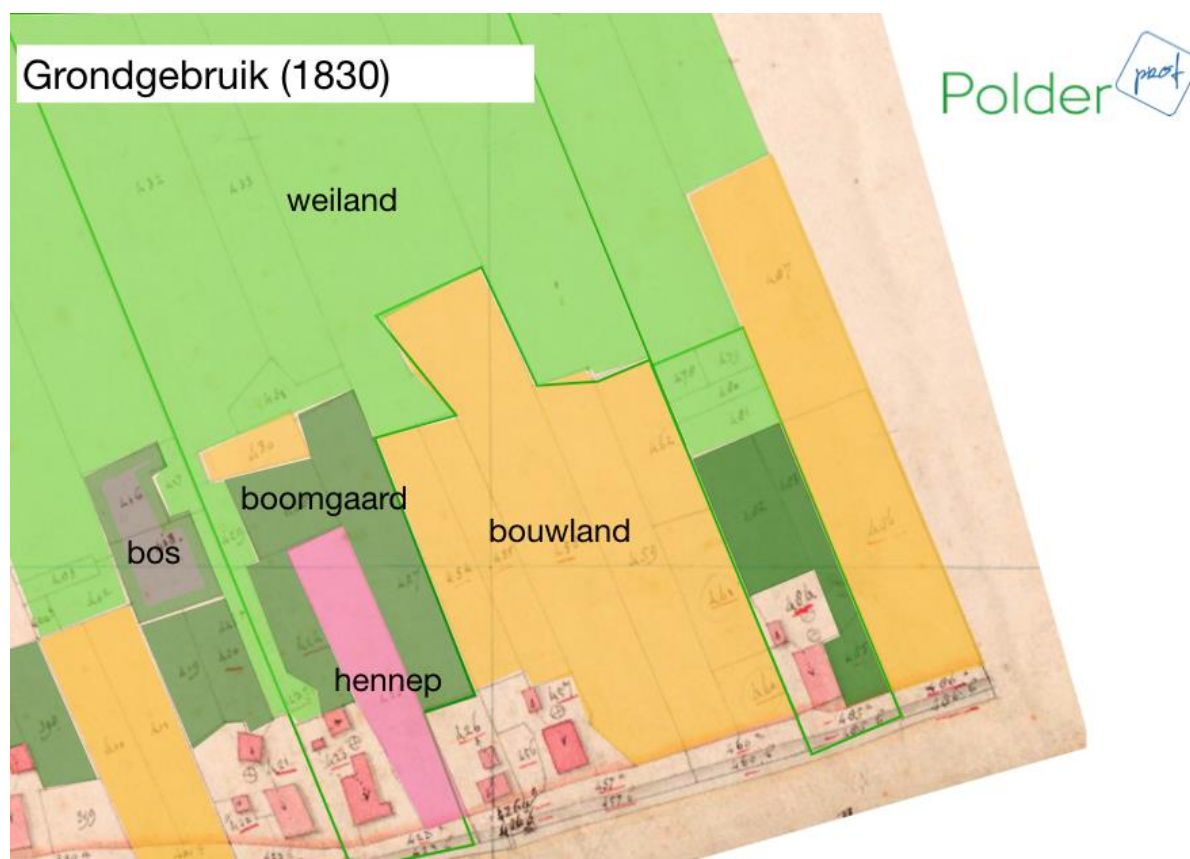
Figuur 14: Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Lopik. Projectgebied indicatief met rode stip aangegeven. (Bron: Gemeente Lopik – Cultuurhistorische waardenkaart)

Op basis van eerder onderzoek van de Polderprof is gebleken dat omstreeks 1830 een boerderij op het perceel aanwezig is geweest, welke al omgeven was door een boomgaard. Vanaf welk moment deze boerderij is gesloopt is niet bekend, wel is duidelijk dat deze in 1945 niet meer aanwezig was. De brug welke bij deze boerderij behoorde is nog een tijd langer aanwezig gebleven. Verwezen wordt naar het cultuurhistorische onderzoek⁵ en naar figuur 15.

Gelet op de aanwezige cultuurhistorische waarden en de zienswijze van de provincie Utrecht is een inpassingplan opgesteld door MooiSticht⁶. Aan de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd waarmee de uitvoering van dit inpassingsplan wordt geborgd.

⁵ Verstoep buro voor Bouwkunde, *Herinrichting Boveneind NZ tussen nr 92 -94 / Benshop*, 3363, december 2021, bijlage 6a

⁶ MooiSticht, *Ruimtelijke randvoorwaarden Boveneind NZ tussen 92 en 94 Benshop (kadastraal E 1021)*, bijlage 6b



Figuur 15: Situatie omstreeks 1830 (bron: Polderproef)



Figuur 16: voormalige brug naar perceel

Toetsing plangebied

De gewenste ontwikkeling betreft de nieuwbouw van een woning. Deze nieuwe woning maakt onderdeel uit van het bestaande lint en heeft geen invloed op de aanwezige lijnelementen in het landschap. Voor de positionering en bouwstijl is aansluiting gezocht bij de voor de omgeving gangbare uitvoeringswijze. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling de aanwezige cultuurhistorische waarden in het gebied niet onevenredig aantast of verstoort.

5. Verkeerskundige aspecten

5.1. Verkeer

Toegang tot het perceel aan het Boveneind Noordzijde wordt in de beoogde situatie verkregen via een te realiseren ontsluiting. Op het Boveneind Noordzijde geldt een maximumsnelheid van 60 km/uur. Aan de overzijde van de Benschopper Wetering loopt parallel aan het Boveneind Noordzijde, het Boveneind Zuidzijde, waar eveneens een maximumsnelheid van 60 km/uur geldt. Beide wegen bevinden zich binnen een straal van 30 meter van het plangebied en hebben voldoende capaciteit om probleemloos de ontsluiting van een nieuwe woning te accommoderen.

De komst van een nieuwe woning leidt daarnaast tot een zeer geringe toename van het aantal verkeersbewegingen, welke niet onevenredig bijdragen aan de verkeersintensiteit op bovengenoemde wegen.

5.2. Parkeren

Op het eigen perceel wordt voldoende ruimte beschikbaar gehouden voor het parkeren van minimaal drie motorvoertuigen. Op deze wijze is meer dan voldoende parkeerruimte aanwezig, ook voor eventueel bezoek. Verder zal bij de nieuwe woning worden voorzien in stallingsruimte voor fietsen.

6. Natuur

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).

Toetsing plangebied

Het plangebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied of in een NNN-gebied. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied is gelegen op een afstand van circa 1.100 meter ten noorden van het plangebied (zie ook figuur 17). Dit gebied betreft een ecologische verbindingszone genaamd de 'Noordzijdse Kadewetering'. Het plangebied is echter wel gelegen in een gebied dat is aangewezen als Ganzenrustgebied. Binnen dit gebied geldt een verbod op het opzettelijk verstoren van ganzen middels afschot, het teniet doen van de foerageerfunctie van het gebied, en het jagen, beheren en schade bestrijden.

De nieuwe woning zal niet leiden tot het opzettelijk verstoren van ganzen of het teniet doen van de foerageerfunctie. Aangezien op het perceel fruitbomen aanwezig zijn, is het onaantrekkelijk als foerageergebied. Ganzen zullen waar mogelijk immers open gebied verkiezen met goed zicht op eventuele bedreigingen en zonder obstakels om weg te kunnen vliegen.

Onderhavige ontwikkeling ziet toe op het realiseren van een nieuwe woning. De woning wordt gasvrij, waardoor enkel sprake zal zijn van emissies van verkeersbewegingen die worden veroorzaakt door de toekomstige bewoners. De hiermee samenhangende depositie is zo gering dat niet hoeft te worden gevreesd voor een relevante depositie op natuurgebieden in de omgeving.

In de aanlegfase van een project wordt materieel ingezet dat slechts tijdelijk stikstofemissie veroorzaakt. De depositie die samenhangt met de realisatie van één woning is zeer gering en bovendien van tijdelijke aard. Op dit vlak is door de Omgevingsdienst Zuid Holland Zuid (hierna: OZHZ) een beoordelingskader ontworpen dat zich meer en meer tot landelijke standaard ontwikkelt voor wat betreft de vraag of het meerwaarde heeft om een stikstofdepositieonderzoek te verlangen bij kleine bouwaanvragen⁷. Per slot van rekening is dit beoordelingskader ook representatief voor locaties buiten het beheersgebied van OZHZ. Als dit beoordelingskader wordt doorlopen voor onderhavig initiatief, dan blijkt dat dit niet het geval is. Er is immers sprake van een plan voor maar één woning op een afstand van circa 3 kilometer tot stikstofdepositiegevoelig gebied.

⁷ <https://www.ozhz.nl/wp-content/uploads/13122022-beoordelingskader-stikstof-woningbouw.pdf>, geraadpleegd op 15 juni 2023

Er is een stikstofonderzoek uitgevoerd⁸ waarmee dit gegeven is bevestigd: de depositie zal aanzienlijk minder dan 0,00 mol/ha/jaar bedragen op daarvoor gevoelige delen van beschermde natuurgebieden.

Voor het perceel is een quick-scan ecologie uitgevoerd⁹. Uit het onderzoek blijkt niet van de aanwezigheid van beschermde soorten flora en fauna. Wel vormt het perceel waarschijnlijk onderdeel van foerageergebied van vleermuizen en zullen er tijdens de sloop en de voorbereiding van de nieuwbouw maatregelen moeten worden genomen vanuit de algemene zorgplicht. Het betreft hier algemene voorzorgsmaatregelen, zoals sloop buiten het broedseizoen en het beperken van de verlichting van de bouwplaats. Deze maatregelen kunnen in de gegeven omstandigheden als afdoende bescherming voor eventueel op het perceel en in de directe omgeving aanwezige ecologische waarden worden beschouwd.

Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie Utrecht (zie ook paragraaf 9.3.2 en bijlage 9) is aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd in verband met het foerageergebied¹⁰. Conclusie is dat het betrokken perceel geen functie vervult cq. kan vervullen voor het grazen en rusten van ganzen, zodat dit aspect de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat.



Figuur 17: Omliggende natuurgebieden, plangebied indicatief weergegeven rode stip. Bron: Interim omgevingsverordening

⁸ Bremen Bouwadviseurs, *Nieuwbouw woning Perceel 1021 Sectie E te Benschop, gemeente Lopik, AERIUS berekening*, 23HPR094-00, 27 oktober 2023, Bijlage 7

⁹ BuiteGewoon, *Quickscan Boveneind Noordzijde Benschop*, augustus 2021, 2021/49, bijlage 1a

¹⁰ Bureau Natuurzorg. *Beoordeling op functioneel leefgebied (aangewezen winterrustgebied) ganzen*, 24 oktober 2024, bijlage 1b

7. Water

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

7.1. Waterkoers 2016-2021

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

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 zoals groene daken en infiltratievoorzieningen.

De nieuwe ‘Keur 2018’, welke is vastgesteld op 1 mei 2019 door de 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.

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.

Toetsing plangebied

Onderstaand figuur 18 geeft een illustratie van de aanwezige waterwegen en -werken in het gebied.

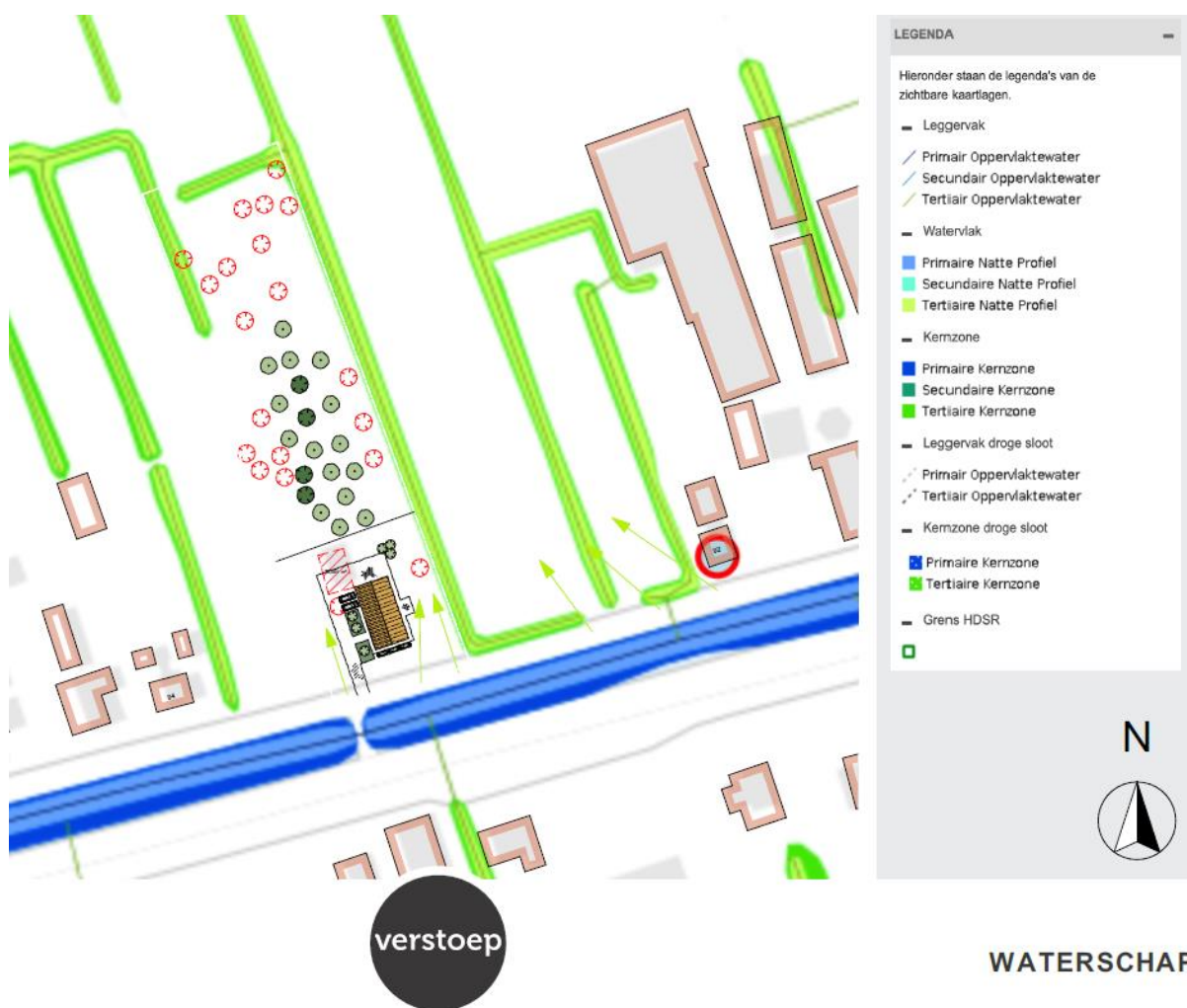


Figuur 18: Oppervlaktewateren in de nabije omgeving. Projectgebied indicatief rood omlijnd. (Bron: legger oppervlaktewateren, HDSR).

Het plangebied is gelegen in de directe nabijheid van een regionale waterkering (blauw) en enkele tertiaire watergangen. Hierom heeft overleg plaatsgevonden met het waterschap.

Aanvankelijk leek, na het invullen van de watertoets¹¹, de primaire watergang aan de voorzijde van het perceel relevant voor onderhavige ontwikkeling aangezien deze watergang zou grenzen aan het plangebied, echter bleek het daadwerkelijke plangebied anders te liggen, waarbij er geen gezamenlijke grens is tussen het plangebied en de watergang.

Daarnaast gaf de waterbeheerder aan dat het systeem de ingevulde toename van verharde meters (150 – 200 m²) verkeerd heeft geïnterpreteerd, zodat de uitkomst van het proces was dat geen normale procedure zou kunnen worden gevolgd. Na overleg met het waterschap is evenwel vast komen te staan dat het plan een gering effect heeft op de waterbelangen.



Figuur 19: Oppervlaktewateren in de nabije omgeving inclusief beoogde opzet van plangebied. (Bron: Verstoep bouwadvies).

Geen van deze gangen is tevens gelegen in het plangebied. De watergangen zijn in dezen niet relevant voor onderhavige ontwikkeling.

Voor wat betreft het verhard oppervlak is met onderhavige ontwikkeling sprake van een geringe uitbreiding van het verharde oppervlak op het perceel. In de huidige situatie heeft de aanwezige

¹¹ Zie bijlage 2

bebouwing een oppervlakte van circa 70 m². De nieuw te bouwen woning met bijbehorende verharding (inrit blijft qua locatie en vorm ongewijzigd) leidt tot een toename van 150 tot 200 m² aan verhard oppervlak, waardoor deze ruim beneden de vrijstellingsgrens van 1.000 m² in het landelijk gebied ligt.

De drempelwaarde van 1.000 m² voor watercompensatie wordt dus niet overschreden. Er is dan ook geen noodzaak voor compenserende maatregelen.

In het kader van het wettelijk overleg wordt voorliggende ruimtelijke onderbouwing gedeeld met Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden.

Voor de afvoer van afvalwater (enkel afvalwater van een standaard huishouden) wordt aangesloten op de bestaande riolering. Daarnaast zal hemelwater via zowel het riool worden afgevoerd alsook via infiltratie in de bodem. Op onderhavig plangebied worden geen materialen gebruikt waardoor het afstromende hemelwater verontreinigd kan raken.

8. Milieu

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

8.1. Bedrijven- en milieuzonering

Voor de inpassing van hindergevoelige functies zoals woningen nabij potentieel hinderlijke functies kan gebruik worden gemaakt van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (16 april 2009). In deze VNG brochure worden gangbare vormen van bedrijvigheid ingedeeld in (milieu)categorieën van bedrijfsactiviteiten, waarbij per activiteit wordt aangegeven met welke indicatieve afstanden rekening dient te worden gehouden voor wat betreft de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Daarnaast wordt een indicatie gegeven van de overige invloed die de activiteit kan hebben op de omgeving als het gaat om de aspecten verkeersaantrekkende werking, continu bedrijfsproces, visueel en gevolgen voor de luchtkwaliteit.

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

De normafstanden uit de VNG brochure zijn gebaseerd op de afstand van bedrijvigheid (terreingrens) tot een rustige woonwijk (gevel van een woning). In geval sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kan op grond van de VNG richtlijnen een kortere afstand worden aangehouden voor de aspecten geur en geluid. Onder 'gemengd gebied' wordt gebied verstaan, waar naast woningen ook winkels, horeca- en bedrijven aanwezig zijn (of zullen worden toegelaten). Gebieden die direct langs hoofdinfrastructuur liggen, worden ook tot dit omgevingstype gerekend vanwege de verhoogde geluidbelasting¹².

Tot slot hanteert de VNG een afzonderlijke categorisering voor functiemenging. Een benadering op grond van deze categorisering kan worden gehanteerd in stads- en dorpscentra waar veel verschillende functies op korte afstand van elkaar aanwezig zijn, soms zelfs in hetzelfde gebouw.

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

¹² Vereniging van Nederlandse Gemeenten, Bedrijven en milieuzonering, 16 april 2009, pagina 30 tekstvak bovenaan.

Tabel 1: Milieucategorieën bedrijven en normafstanden

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

Toetsing plangebied

Het plangebied is gelegen in een gemengd gebied, waarin naast woningen ook (agrarische) bedrijven aanwezig zijn. In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse agrarische bedrijven aanwezig, waarvan een aantal grondgebonden veehouderijen. Voor dergelijke bedrijven dient een richtafstand aan te worden gehouden voor het aspect geur van 50 meter (milieucategorie 3.2).

De stallen van de twee dichtstbijzijnde grondgebonden veehouderijen zijn gelegen op een afstand van circa 100 en 160 meter van de nieuw te bouwen woning. Hiermee liggen de bedrijven op een voldoende afstand.

Voor wat betreft de overige bedrijvigheid zijn de volgende functies relevant:

- Meubelmaker aan huis (BVO < 200 m²) (Boveneind Noordzijde 102)

Een meubelmaker wordt in de VNG brochure ingedeeld in categorie 3.1 (Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²). Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter, uitgaande van gemengd gebied. De beoogde woning is gelegen op ca. 100 meter. Hiermee ligt de woning op een voldoende afstand.

- Groothandel in noten- en olijven (Boveneind Zuidzijde 57b)

Voor wat betreft de groothandel, hanteert de VNG brochure de categorie 2. Hierbij hoort een richtafstand van 10 meter, uitgaande van gemengd gebied. De afstand van de beoogde woning tot de groothandel betreft ca. 60 meter en is daarmee ruim voldoende.

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat voor onderhavige locatie een acceptabel woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

8.2. Geluid

8.2.1. Wegverkeerslawaai

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met de geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai en industriellawaai op de geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. De woning betreft een geluidgevoelig object.

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. Wanneer sprake is van ligging binnen 200 meter van een weg met een of twee rijstroken en binnen 300 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 plangebied

Op het Boveneind Noordzijde geldt een maximumsnelheid van 60 km/h. De weg is uitsluitend bedoeld voor bestemmingsverkeer, aangezien de ontsluiting van het gebied plaatsvindt over het Boveneind Zuidzijde. Ook op het Boveneind Zuidzijde geldt een snelheidslimiet van 60 km/uur totdat de bebouwde kom van IJsselstein is bereikt. Het plangebied is gelegen in de geluidzones van beide wegen.

In het kader van het bouwplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaï¹³. Uit het onderzoek komt naar voren dat de geluidsbelasting vanwege het verkeer op het Boveneind Zuidzijde de voorkeurswaarde overschrijdt. Wel wordt voldaan aan de maximale grenswaarde van 53 dB. Om de overschrijding van de voorkeurswaarde toe te staan, is het vaststellen van een hogere waarde benodigd.

De geluidsbelasting wordt als aanvaardbaar geacht; vanuit het oogpunt van verkeerslawaaï is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

8.2.2. 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 nieuw te bouwen woning betreft een geluidgevoelig object, ten aanzien waarvan de geluidbelasting vanwege bedrijvigheid in de omgeving dient te worden beoordeeld.

Toetsing plangebied

Uitgaande van de aanwezige bedrijven in de omgeving (zoals beschreven in paragraaf 8.1) kan geconcludeerd worden dat de afstand tot deze bedrijven voldoende is om geen (onevenredige) geluidhinder te ondervinden van de bedrijfsactiviteiten.

Tevens zijn diverse woningen dichtbij de betreffende bedrijven gesitueerd, welke op dit gebied maatgevend zijn. De ontwikkeling heeft dus geen nadelige effecten op de beschreven bedrijvigheid. Geconcludeerd kan worden dat voor wat betreft Industrielawaai, op onderhavige locatie een acceptabel woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

8.3. 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.

¹³ Sain milieuadvies, *Akoestisch Onderzoek Boveneind NZ ong. Bens Chop*, 21 juli 2021, 2021-3081, bijlage 3

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.

De nieuwe woning betreft een geurgevoelig object. Gezien de ligging buiten de bebouwde kom is de maatgevende afstand 25 meter. In de directe omgeving van de woning bevinden de veehouderijen zich evenwel op een grotere afstand dan 25 meter, waarbij de relevante geuremissiepunten zich op nog grotere afstand bevinden.

De dichtstbijzijnde bedrijven zijn weergegeven in onderstaand figuur 20. De relevante bouwvlakken van het bedrijf ten oosten van het plangebied bevinden zich op een afstand van circa 100 meter. Voor de bedrijven gevestigd ten zuiden en zuidwesten van het plangebied bedraagt deze afstand minimaal circa 140 meter. Deze afstand is voldoende om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woning te kunnen realiseren voor wat betreft het aspect geur. Evenmin ondervinden de bedrijven belemmeringen door de aanwezigheid van de woning, voor zover aan de orde zijn voor de bedrijven in de ruimere omgeving de bestaande woningen reeds maatgevend.



Figuur 20: Dichtstbijzijnde stallen indicatief aangegeven met rode kruizen (plangebied indicatief weergegeven met blauwe omlijning)

8.4. Besluit milieueffectrapportage

Gelet op artikel 2, vijfde lid, onder b, van het Besluit m.e.r. bestaat de verplichting voor het bevoegd gezag om de artikelen 7.16, 7.17, eerste tot en met vierde lid, 7.18, 7.19, eerste en tweede lid en 7.20a van de Wet milieubeheer toe te passen. Dit komt erop neer dat het bevoegd gezag verplicht is

om een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van een besluit voor een in de bijlage van het Besluit m.e.r. genoemde activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Deze beslissing wordt een m.e.r.-beoordelingsbesluit genoemd.

In deze context dient verder te worden beoordeeld of de onderhavige ontwikkeling moet worden beschouwd als een zogenaamd 'plan of programma' als bedoeld in artikel 2, aanhef en onder a, van de Richtlijn 2001/42/EG van het Europees Parlement en de Raad van 27 juni 2001 (hierna ook: de SMB richtlijn). Immers artikel 7.2, lid 1, lid 2 en lid 5 van de Wet milieubeheer jo. Artikel 3, lid 3, van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (hierna ook: het Besluit mer) strekken mede ter uitvoering van het bepaalde in artikel 3, lid 2, aanhef en onder a, van de SMB-richtlijn. In kolom 3 van de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit mer zijn op plannen benoemd waarvoor in het Nederlandse recht voor de uitvoering van het bepaalde in artikel 3, lid 2, aanhef en onder a, van de SMB-richtlijn een milieueffectrapportageplicht kan gelden.

Een dergelijk m.e.r.-beoordelingsbesluit is niet alleen vereist indien sprake is van een besluit als bedoeld in kolom 4 van onderdeel D van de bijlage bij het besluit m.e.r. *en* de drempelwaarden voor de desbetreffende activiteit worden overschreden, maar ook indien de drempelwaarden *niet* worden overschreden. Zowel het college als de raad zijn op grond van artikel 7.1, vierde lid, van de Wet milieubeheer bevoegd om een dergelijk m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen.

Daarbij dient aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III bij de Richtlijn 2011/92/EU van het Europees Parlement en de Raad van 13 december 2011 betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (de m.e.r.-richtlijn) te worden beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

Onderhavige ontwikkeling kan worden aangemerkt als de wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in de bijlage van het Besluit m.e.r. onder D categorie 11.2. Een milieueffectbeoordeling is dus noodzakelijk, ook al wordt de drempel van 2.000 woningen of 100 hectare hierbij niet overschreden.

Echter, uitgaande van de hiervoor relevante uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak¹⁴ dient bij de vraag of er sprake is van een ontwikkeling die valt onder een van de categorieën die zijn genoemd in het Besluit m.e.r. wel rekening te worden gehouden met de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en omvang van de voorziene wijziging / ontwikkeling een rol spelen alsook de mate waarin:

- een ontwikkeling afwijkt van hetgeen planologisch is toegelaten¹⁵;
- sprake is van uitbreiding van bebouwing of verharding¹⁶;
- sprake is van een wijziging van het gebruik;
- de situatie rondom de ontwikkeling¹⁷.

¹⁴ ARRvS 18 juli 2018 ECLI:NL:RVS:2018:2414

¹⁵ ARRvS 31 juli 2019 ECLI:NL:RVS:2019:2651

¹⁶ ARRvS 29 juli 2020 ECLI:NL:RVS:2020:1832

¹⁷ ARRvS 10 juli 2019 ECLI:NL:RVS:2019:2355

Bij de vraag of sprake is van een ontwikkeling die valt onder de categorieën van het Besluit m.e.r. (de vraag of voor een activiteit een milieueffectbeoordeling moet worden gemaakt), dient de feitelijke situatie als uitgangspunt te worden genomen en niet de vergunde of bestemde situatie¹⁸. Het gaat er immers om, aan de hand van de feitelijk beoogde veranderingen/activiteiten te beoordelen of het Besluit m.e.r. van toepassing is.

Toetsing plangebied

Gelet hierop is geen sprake van een ontwikkeling als bedoeld in bijlage D categorie 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Er is immers sprake van het toevoegen van een woning op een perceel waar reeds bebouwing aanwezig is. Gelet op de reeds bestaande lintbebouwing in de directe omgeving en de in die bebouwing aanwezige functies kan niet worden gesproken het aanleggen, wijzigen of uitbreiden van een stedelijk ontwikkelingsproject. De met onderhavig bestemmingsplan toe te laten woning kan verder worden beschouwd als kleine wijziging in de zin van artikel 2, lid 3 van de SMB richtlijn welke verder geen mogelijke milieueffecten heeft.

Los hiervan worden in deze toelichting sowieso alle aspecten behandeld die feitelijk in de vormvrije milieueffectbeoordeling ook behandeld worden zodat dit document tevens als vormvrije milieueffectbeoordeling beschouwd kan worden.

8.5. 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 zich gelet op de geldende regelgeving en het staande beleid zich niet verzetten tegen het door onderhavig ruimtelijke onderbouwing beoogde gebruik.

Toetsing plangebied

Voor wat betreft de nieuw te bouwen woning bevindt deze zich op terrein wat nog niet bestemd is voor bewoning, en welke in de huidige situatie enkel bebouwd is met een veldschuur. Derhalve is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd¹⁹. Uit het onderzoek blijkt van lichte verontreinigingen in de bovengrond welke in principe niet in de weg staan aan woongebruik. Daarnaast is ter plaatse van de hemelwaterafloop van de veldschuur een ernstige verontreiniging met asbest geconstateerd welke zal moeten worden gesaneerd om woongebruik toelaatbaar te maken.

Het gaat hierbij om een eenvoudig uitvoerbare sanering welke op basis van een zogenaamde BUS-melding gestalte zal krijgen.

Indien bij de herinrichting van de locatie grond zal vrijkomen, dient er rekening mee te worden gehouden dat hiervoor beperkte hergebruiksmogelijkheden bestaan. De toepassingsmogelijkheden voor dit materiaal op een andere locatie dienen te worden bepaald aan de hand van de voorwaarden van het Besluit bodemkwaliteit en/of de Bodemkwaliteitskaart van de gemeente Lopik (regio Zuidwest-Utrecht).

¹⁸ ARRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694

¹⁹ Lawijn advies en management, *Verkend bodemonderzoek Boveneind Noordzijde, E1021 te Benschop*, 21.4598-A1, 30 augustus 2021, bijlage 4

8.6. Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wet milieubeheer, hierna ook: Wm) stelt dat een ruimtelijk plan of project doorgang kan vinden indien een project niet tot het overschrijden van een grenswaarde leidt, de luchtkwaliteit ten gevolge van het project (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft, een project “niet in betekenende mate” (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht of een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL).

Toetsing plangebied

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. Het onderhavige plan is zodanig kleinschalig dat hierop het Besluit niet in betekenende mate bijdragen van toepassing is. Gelet op de bekende achtergrondwaarden is op dit punt hoe dan ook geen sprake van een locatie waar sprake is van een (dreigende) overschrijding van de luchtkwaliteitseisen. Als gevolg van dit plan zijn ruimtelijk significante effecten voor de lokale luchtkwaliteit dan ook uitgesloten.

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 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 plaatsgebondenrisico een oriënterende waarde.

Toetsing plangebied

Uit raadpleging van de risicokaart is gebleken dat zich in de nabijheid van het plangebied twee risicobronnen bevinden (zie figuur 21). Dit betreffen een tweetal hogedruk aardgasleidingen ten oosten op circa 360 meter van het plangebied en ten westen op circa 250 meter van het plangebied. In beide gevallen betreft dit een DN300 leiding met een werkdruk van 66,2 bar.



Figuur 21: Projectgebied indicatief weergegeven met blauwe pijl. (Bron: risicokaart.nl, 2021)

Beoordeling plangebied

Er kan worden verwezen naar het onderzoek dat heeft plaatsgevonden in het bestemmingsplan 'Facetherziening buisleiding Hoornaar-Reijerscop (Lopik)'. Dit onderzoek heeft betrekking op de westelijke leiding, maar hieruit kunnen ook gegevens worden geëxtrapoleerd voor de oostelijke leiding.

Uit het onderzoek blijkt dat er geen $PR10^{-6}$ /jaar contour wordt berekend. Er zijn dus geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten die aan een te hoog plaatsgebonden risico worden blootgesteld. Dat zal ook gelden voor de nieuw te bouwen woning aangezien deze zich op grotere afstand tot beide leidingen bevindt dan bestaande kwetsbare objecten. Hiermee wordt voldaan aan de normstelling omtrent kwetsbare objecten in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Uit het onderzoek blijkt verder dat het berekende groepsrisico over de gehele leiding ruim beneden de oriëntatiewaarde gelegen is. Er wordt hierdoor voldaan aan de norm voor het groepsrisico conform het Bevb. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico voor het leidingtransport vormt geen belemmering voor het plan. Voor wat betreft de benodigde beperkte verantwoording van het groepsrisico kan worden verwezen naar genoemd bestemmingsplan. Deze verantwoording is ook relevant voor de oostelijke leiding welke op grotere afstand aanwezig is. Een scenario waarbij gelijktijdig aan beide leidingen een calamiteit zou optreden op korte afstand van elkaar wordt niet waarschijnlijk geacht.

8.8. Spuitzones

Vanwege de aanwezige perenboomgaard aan de westzijde van het projectperceel is een zogenaamd locatiespecifiek onderzoek uitgevoerd²⁰. In het onderzoek wordt geadviseerd op een zone aan te houden van 5 meter op de perceelgrens met de boomgaard, voor zover geen watergang aanwezig is. Verder wordt geadviseerd om uit voorzorg een vanggewas te plaatsen met een hoogte van 4,50 meter. Op deze wijze kan de woning met tuin inpasbaar worden gemaakt waarbij voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening.

Een en ander is vervat in een voorwaardelijke bepaling, waarin qua eisen aan het vanggewas wordt aangesloten bij de Technische Commissie Techniekbeoordeling²¹.

8.9. Algehele conclusie milieu

Ten aanzien van milieu, zoals in dit hoofdstuk behandeld, zijn er op het gebied van geluid, geurhinder, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit en externe veiligheid geen aspecten die onderhavig plan in de weg staan.

²⁰ Adromi B.V., *Spuitzone onderzoek Boveneind Noordzijde Rapportage inzake ruimtelijk acceptabele afstanden*, 30 juli 2021, wil/R202158/2101b, bijlage 5

²¹ TCT, *Informatieblad Windhaag in combinatie met standaard spuittechniek (inclusief aanleg- en onderhoudsprotocol windhaag)*

9. Uitvoerbaarheid

9.1. Algemeen

Het onderhavige project heeft betrekking op gronden welke in eigendom zijn van de initiatiefnemer. De uitvoering komt dan ook niet ten laste van de publieke middelen. Vanuit dit oogpunt gezien wordt het project economisch uitvoerbaar geacht.

9.2. Planschade

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

Plannen/projecten 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 bestemmingsplan cq. de omgevingsvergunning 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.

Eventuele planschade voortvloeiend uit de realisering van onderhavig project, is door middel van het sluiten van een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer van het plan afgedekt.

9.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.3.1. Vooroverleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met Rijks- en Provinciale diensten etc.

Het ontwerp van het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijke vooroverleg onder de aandacht gebracht van de overlegpartners.

9.3.2. Zienswijzen

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

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. Voor de beantwoording daarvan wordt verwezen naar de Nota van Zienswijzen en de Staat van wijzigingen welke als bijlage 9 bij deze toelichting is gevoegd.

Bijlagen

Bijlage 1a – Quicksan ecologie

Bijlage 1b – Ecologisch onderzoek rustgebied ganzen

Bijlage 2 - Watertoets

Bijlage 3 – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 4 – Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5 – Spuitzone onderzoek

Bijlage 6a – Studie landschappelijke inpassing en cultuurhistorie

Bijlage 6b – Inrichtingsplan

Bijlage 7 – Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 8 – Besluit hogere waarden wegverkeer

Bijlage 9 – Nota van zienswijzen en Staat van wijzigingen