

BESTEMMINGSPLAN LOPIKERWEG WEST 60, LOPIK





BESTEMMINGSPLAN LOPIKERWEG WEST 60, LOPIK GEMEENTE LOPIK

Planstatus

Vastgesteld

Datum

05 - 03- 2024

Plan identificatie

NL.IMRO.0331.LopWest60-VA01

Auteur(s)

Judith van Kuijk, Cristian van Kuijk



Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH
Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 54811554

TOELICHTING



1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Geldend bestemmingsplan	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	4
1.5	Leeswijzer	4
2.	Bestaande situatie	5
2.1	Huidige situatie	5
3.	Toekomstige situatie	7
3.1	Gewenste situatie	7
3.2	Landschappelijke inpassing	8
3.3	Verkeer en parkeren	9
4.	Beleidskader	11
4.1	Rijksbeleid	11
4.2	Provinciaal beleid	12
4.3	Gemeentelijk beleid	18
5.	Omgevingsaspecten	22
5.1	Water	22
5.2	Bodemkwaliteit	23
5.3	Luchtkwaliteit	24
5.4	MER- beoordeling	25
5.5	Geluid	26
5.6	Bedrijven en Milieuzonering	27
5.7	Externe veiligheid	28
5.8	Archeologie en Cultuurhistorie	30
5.9	Natuurwetgeving	31
5.10	Kabels en leidingen	34
6.	Juridische regelgeving	35
6.1	Inleiding	35
6.2	Systematiek van de regels	35
6.3	Beschrijving van de bestemmingen	35
7.	Uitvoerbaarheid	36
7.1	Economische uitvoerbaarheid	36
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36

Bijlagen:

- Bijlage 1: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 2: QuickScan FLORA & FAUNA
- Bijlage 3: AERIUS-berekening
- Bijlage 4: Watertoets
- Bijlage 5: Bodemrapport

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de wens om de agrarische bedrijfsbestemming (intensieve veehouderij) op de locatie Lopikerweg West 60 in Lopik om te zetten naar een bedrijfsbestemming ten behoeve van de exploitatie van een verhuur- en opslagbedrijf (categorie 1 en 2). Door de sloop van een deel van de bebouwing kan de oostzijde van het perceel als natuurstrook worden ingericht. De natuurstrook zal de openbare weg verbinden met de achterliggende landerijen. Door het nieuwe ensemble van bebouwing en natuur ontstaat extra ruimtelijke kwaliteit.

Hoewel de bedrijfsmatige activiteiten (verhuur en opslag) al jaren worden uitgeoefend in de bestaande bebouwing, is dat strijdig met het geldende bestemmingsplan en voorziet de ontwikkeling (renovatie, sloop en nieuwbouw) dus ook in een legalisatie / correcte planologische inpassing van de bedrijfsactiviteiten op het perceel.

Op 6 juni 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lopik besloten om:

- In principe geen bezwaar te hebben tegen het initiatief om het perceel Lopikerweg West 60 te Lopik te herontwikkelen voor bedrijvigheid en natuurontwikkeling.
- Initiatiefnemer informeren dat een ruimtelijke procedure, in de vorm van een herziening van het bestemmingsplan, gestart kan worden conform onderhavig besluit.
- Geconcentreerde bebouwing aan de westzijde en een natuurfkavel aan de oostzijde.
- De natuurfkavel en het beheer leiden tot verbeteringen van de ecologie (flora en fauna).
- Verbetering van de zichtlijnen.
- De bouwfkavel wordt door groen aan het zicht onttrokken.
- Sloop van oude bebouwing en renovatie van bestaande bebouwing, ruim 2.600 m² asbestsanering.
- Verbetering van de afwatering, watermanagement.
- Duurzame opwekking van energie met zonnepanelen.
- Beperking van de verkeersintensiteit, ten opzichte van de toegestane intensieve veehouderij.
- Facilitering lokaal ondernemerschap. De opslagruimten worden primair gebruikt door particulieren en kleinschalige bedrijven uit de omgeving.
- Al met al vormen deze verbeteringen voldoende onderbouwing om af te wijken van het sloopperscentage van 50%. Aan de overige voorwaarden van artikel 9.9 van de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht kan worden voldaan.

Middels dit bestemmingsplan wordt de beoogde bestemmingswijziging juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Lopikerweg West 60 te Lopik, in het veenweidegebied tussen de kernen Cabauw en Lopik. Naast agrarische en niet-agrarische bedrijven komen hier ook woningen voor. Ten zuiden van de weg ligt de Lopiker Wetering.



Figuur 1 Ligging plangebied (Bron: streetsmart.globespotter.nl)



Figuur 2 Ligging en begrenzing plangebied (Bron: streetsmart.globespotter.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden van het perceel Lopikerweg West 60 geldt het bestemmingsplan "Landelijk gebied", dat op 8 maart 2022 door de gemeenteraad is vastgesteld. Na de uitspraak over de voorlopige voorziening is dit plan per 31 augustus 2022 in werking getreden. Het perceel Lopikerweg West 60 is bestemd als Agrarisch met een functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Op de planverbeelding is een agrarisch bouwvlak met een oppervlak van circa 1,2 hectare weergegeven. Tevens is een bouwaanduiding 'aaneengebouwd' opgenomen ter plaatse van de gesplitste woonboerderij, waar twee bedrijfswoningen zijn toegestaan. Tot slot is sprake van de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 3 en Waarde - Archeologie 5 evenals de gebiedsaanduidingen 'overige zone - agrarisch gebied met landschappelijke openheid', 'overige zone - cultuurhistorische waarden' en 'vrijwaringszone - onderzoekstation'.



Figuur 3 Uitsnede geldend bestemmingsplan (plangebied rood omlijnd)

De eerste herziening bestemmingsplan “Landelijk Gebied” is op 7 februari 2023 vastgesteld. Een ontwerp bestemmingsplan voor de tweede herziening van het bestemmingsplan “Landelijk Gebied” is op 24 juli 2023 gepubliceerd.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding:
Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.
- Regels:
In de regels is het gebruik en de bouwhoogtes van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstellen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.
- Toelichting:
In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 vormt de inleiding op het plan. In hoofdstuk 2 worden de huidige en in hoofdstuk 3 de toekomstige situatie beschreven. De beleidsmatige onderbouwing van het plan wordt in hoofdstuk 4 gegeven. In hoofdstuk 5 wordt het plan getoetst aan wetgeving met betrekking tot aspecten zoals bodem, archeologie en dergelijke. In hoofdstuk 6 volgt de juridische regelgeving en in hoofdstuk 7 volgt de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

2. BESTAANDE SITUATIE

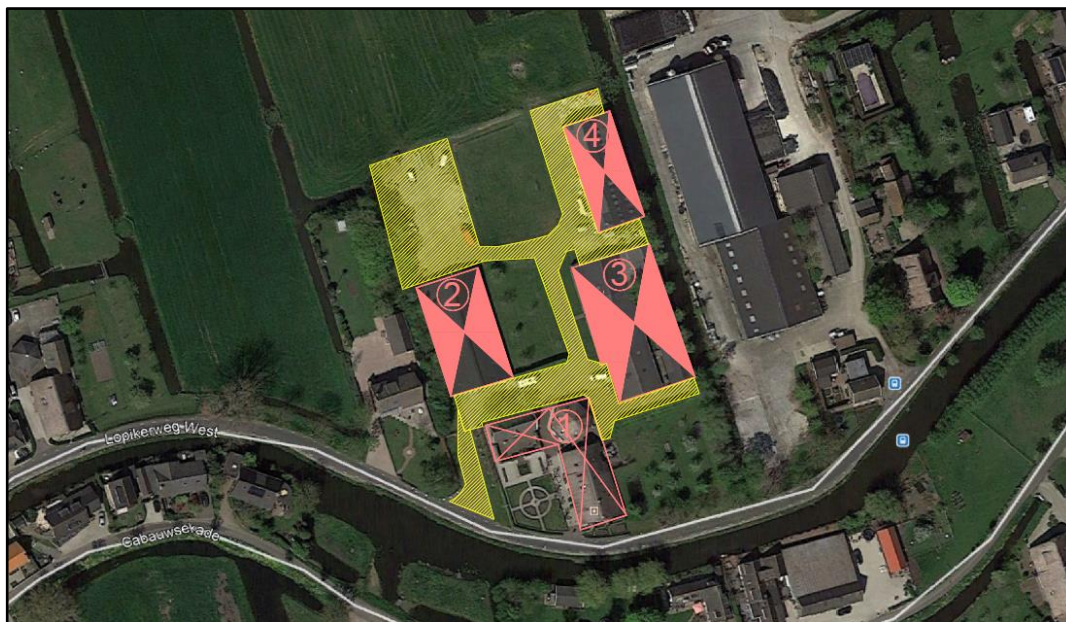
2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan het dubbelzijdig bebouwingslint tussen Cabauw en Lopik. De hoofdstructuur wordt bepaald door de historische lintstructuur van de Lopiker Wetering. Naast agrarische bedrijven staan in het lint veel vrijstaande woningen en enkele niet agrarische bedrijven. Achter het lint ligt het veenweidegebied van de Lopikerwaard.

De aan de Lopikerweg West 60 gelegen woonboerderij heeft in de loop van de jaren zijn originele staat behouden. De woonboerderij staat op een ruime en brede kavel en betreft een 'monument'. Voor deze monumentale boerderij is na het doorlopen van de uitgebreide voorbereidingsprocedure bij besluit van 29 september 2015 een omgevingsvergunning verleend voor het verbouwen en splitsen van de woonboerderij en het bouwen van een aanbouw aan de achterzijde. Ten westen van de woonboerderij is een landschappelijk ingepast boerenerf aangelegd. Van oorsprong werden hier koeien en vleeskalveren gehouden op het bedrijf.



Figuur 4 (van links naar rechts): monumentale boerderij nr 60, de Lopiker Wetering en Lopikerweg West, het achterliggende veenweidegebied en de inrit naar het boerenerf.



Figuur 5 Overzicht van de bestaande situatie gebouwen en erf

Samenstelling van de aanwezige gebouwen bestaande situatie						
NR gebouw	Functie	Afmeting	Totaal m2	Totaal m2 asbest	Totaal inhoud m3 werkelijk aanwezig	Totaal inhoud m3 mogelijk volgens bestemmingsplan
1	Woning prive					
2	Berging	20,5 x 37	758	817	3790	5500
3	Berging	17,7x47/1,7x32,5/7,6x46,5	1231	1150	4616	8925
4	Berging	15 x 35	525	644	2861	3806
Totaal			2514	2611	11267	18231

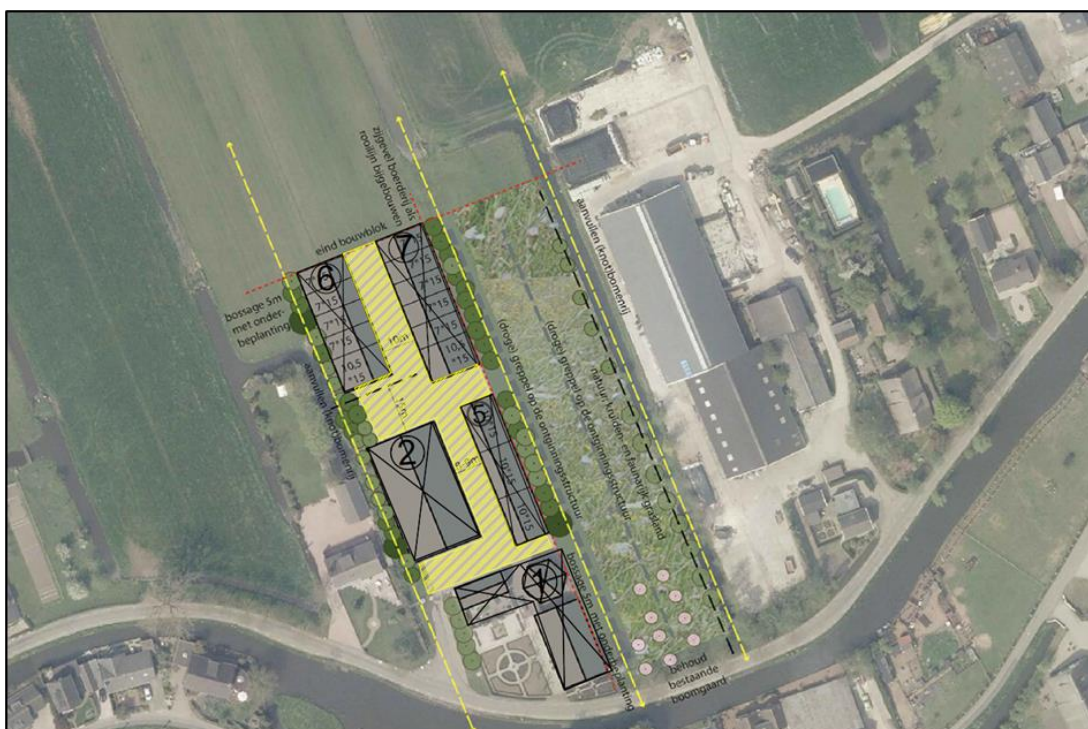
De aanwezige verharding bedraagt 3.250 m². Beoogd is om de gebouwen 3 en 4, met een gezamenlijk oppervlak van 1.756 m² te saneren.

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Gewenste situatie

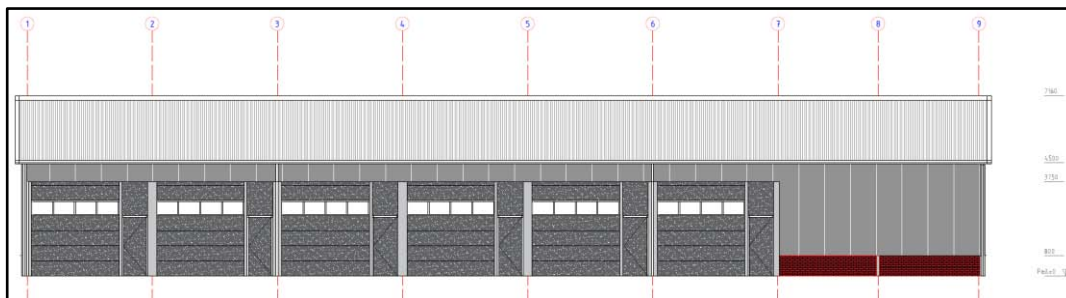
Het landelijk gebied staat aan de vooravond van grote veranderingen. Het platteland wordt steeds meer een multifunctionele leef- en werkomgeving waar bewoners zelf oplossingen aandragen voor problemen. Schaalvergroting van agrarische bedrijven gaat gelijk op met een toename van kleinschalige en lokale initiatieven van burgers en bedrijven. De schaalvergroting heeft tot gevolg dat veel boerderijen en stallen hun agrarische functie verliezen. Dit is funest voor het platteland. Alterra heeft in het rapport Vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied (2014) berekend dat een oppervlakte van 32 miljoen m² aan agrarische gebouwen in 2030 haar agrarische functie verloren heeft; ongeveer 16 miljoen m² staat naar verwachting tegen die tijd leeg. De omvorming van agrarische erven naar woon-, werk- of zorgerven is al aan de gang en zal zich de komende jaren verder voltrekken. Leegstand op grote schaal betekent zowel verlies aan kapitaal als aan cultuurhistorisch interessante gebouwen. Door hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing kan het landelijk gebied economisch en sociaal vitaal blijven. Deze uitgangspunten hebben geleid tot het voorgenomen plan.

In de voormalige veestal nr. 2 op tekening (figuur 5) zijn 20 opslagruimten aanwezig. De schuren 3 en 4 met een gezamenlijk oppervlak van 1.756 m² worden gesaneerd voor de aanleg en instandhouding van een natuurstrook. Deze natuurstrook zal de openbare weg verbinden met de achterliggende landerijen. Verder is de oprichting beoogd van een drietal nieuwe bedrijfsgebouwen (nrs. 5, 6 en 7) met een gezamenlijk oppervlak van 1.724 m².



Figuur 6 Overzicht van de beoogde situatie gebouwen en erf

Samenstelling van de aanwezige gebouwen nieuwe situatie						
NR gebouw	Functie	Afmeting	Totaal m2	Totaal m2 asbest	Totaal inhoud m3 werkelijk aanwezig	Totaal inhoud m3 mogelijk volgens bestemmingsplan
1	woning prive					
2	Berging	20,5 x 37	758		3790	5500
5	Berging	10 x 45	450		2340	3340
6	Berging	15 x 38,5	577		3272	4196
7	Berging	15 x 46,5	697		3953	5068
Totaal			2482	0	13355	18104

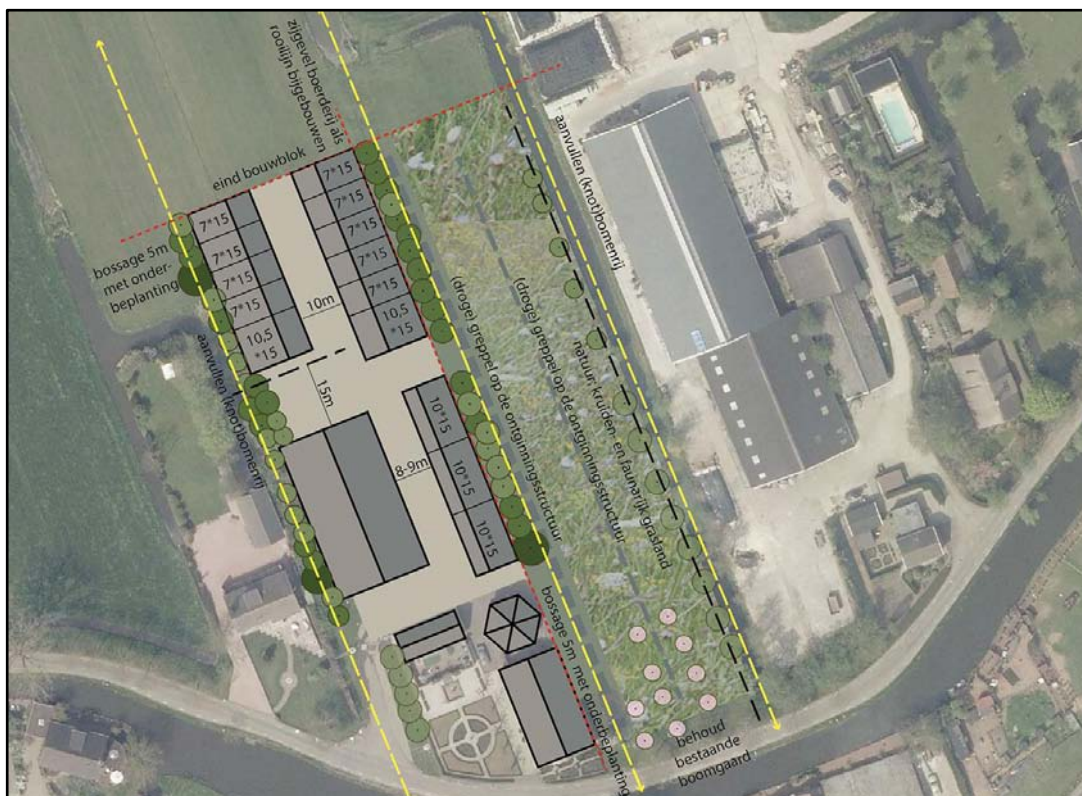


Figuur 7 Gevelaanzicht van de nieuw op te richten bedrijfsbebouwing

Het totaaloppervlak aan bedrijfsbebouwing, exclusief bedrijfswoningen en bijgebouwen bedraagt 2.482 m². De noodzakelijke verharding is teruggebracht tot 1.530 m². Bij de overige loodsen is ruim voldoende parkeergelegenheid. Om de bestaande karakteristieke boerderij, een rijksmonument, te behouden is de aanduiding 'monument' opgenomen. De niet voor bedrijfsdoeleinden benodigde gronden behouden de agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheid.

3.2 Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van voorgenomen ontwikkeling is door bureau Mooisticht een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.



Figuur 8 Landschappelijk inpassingsplan

3.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Lopikerweg West. In oostelijke richting is Lopik bereikbaar. In westelijke richting ligt Cabauw. Via de Nicolaas van Catsweg wordt aangetakt op de N210 (Lopik, Utrecht en Schoonhoven). Voor de bereikbaarheid buiten de eigen kern is men grotendeels aangewezen op de eigen auto. Openbaar vervoer is hier beperkt.

Bestaande planologische situatie

In de bestaande planologische situatie is sprake van een aantal verkeersbewegingen op weekbasis van gemiddeld 116 van het voormalige intensieve veehouderijbedrijf aan de Lopikerweg West 60. De verkeersbewegingen zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Activiteit	Lopikerweg West 60	Opmerkingen
Zwaar transport mest, tractorbewegingen e.d.	60	Van locatie op nr. 60 naar nummer 21a
Zwaar transport melk	30	
Personenauto's en bestelbusjes	26	Personeelsleden, Bedrijfsbezoeken veearts, bedrijven e.d.
Totaal per week	116	

Figuur 9 Tabel opgave verkeersbeweging (voormalige) veehouderijbedrijf

Nieuwe planologische situatie

In de CROW-publicatie 381 wordt voor arbeidsextensieve bedrijven (loods, opslag) in het buitengebied (niet stedelijk) een verkeersgeneratie aangehouden van gemiddeld 4,8 per 100 m² bvo. Dit zou een aantal verkeersbewegingen met zich meebrengen van 119 op basis van een bebouwd oppervlak van 2.482 m².

De in de CROW opgenomen verkeersgeneratie is niet representatief voor deze ontwikkeling (verhuur van opslag- en bedrijfsruimten), omdat nagenoeg alle opslagruimten worden verhuurd aan particulieren voor opslag van goederen e.d. Uit tellingen blijkt voorts dat in de afgelopen zomerperiode sprake is van een gemiddeld aantal verkeersbewegingen van 5 tot 6 personenwagens per dag. Voorts vinden er gemiddeld 6 verkeersbewegingen per week plaats met lichte vrachtwagens.

Dit betekent een gemiddeld aantal verkeersbewegingen van (6 dagen x 12 aankomende en vertrekkende auto's) 72 verkeersbewegingen voor personenauto's en 12 aankomende en vertrekkende vrachtwagens per week, totaal 84 verkeersbewegingen per week. Dit betreft een afname van 32 verkeersbewegingen per week. Gelet hierop kan worden geconstateerd dat de aard en omvang van de nieuwe functie geen verkeer aantrekkende werking met zich meebrengen. Bovendien vindt het merendeel van de verkeersbewegingen plaats met personenauto's.

Parkeren

In de CROW-publicatie 381 wordt bij de parkeerkencijfers een minimum en maximumnorm gehanteerd. Deze cijfers kunnen als hulpmiddel worden gebruikt bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen. De gemeente hanteert het gemiddelde van deze norm, omdat uit ervaring dan voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn voor nieuwe functies en er geen tekort ontstaat.

Voor de beoogde functiewijziging wordt daarom de gemiddelde parkeernorm aangehouden uit de CROW -publicatie 381. De parkeernormen zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Funcities	Norm gemiddeld buitengebied	Aandeel bezoekers
Woning koop, vrijstaand	2,4 per woning	Waarvan 0,3 per woning
Bedrijf arbeidsextensief/ bezoekers extensief (loods, opslag)	1,1 per 100 m ² bvo	5%
Bedrijfsverzamelgebouw	2,0 per 100 m ² bvo	-

Figuur 10 Tabel parkeernormen (niet stedelijk)

Op basis van deze normering ontstaat de volgende parkeerbalans.

Funcities	Parkeernorm	Oppervlakte	Totaal
Bedrijf arbeidsextensief	1,1 per 100 m ²	2.482 m ²	27,3
Totaal			28

Figuur 11 Tabel parkeerbalans nieuwe situatie (Lopikerweg West 60)

De parkeerbehoefte wordt gerealiseerd door voldoende parkeerruimte te reserveren bij de opslag- en bedrijfsruimten. Tussen de bedrijfsgebouwen is voldoende ruimte (verhard terrein) beschikbaar om op eigen perceel 28 parkeerplaatsen te realiseren. Op de woonerven is voorts ruim voldoende plaats voor 3 parkeerplaatsen per wooneenheid, zodat kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie.

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Deze belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Door het nationale karakter van de NOVI en de kleine schaal van onderhavig planvoornemen, heeft het voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationale kader. Met onderhavig planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening stelt het Rijk een aantal regels die zijn bedoeld om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 verder aangevuld.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequenties voor het planvoornemen.

Conclusie

Het planvoornemen sluit aan bij het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Provincie Utrecht

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultuur erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de provincie alvast een provinciale Omgevingsvisie gemaakt. Volgens de laatste informatie treedt de nieuwe Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking. De Omgevingsvisie van de provincie Utrecht is vastgesteld door de Provinciale Staten op 10 maart 2021. De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) is opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. Via haar ruimtelijk beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is.

De Omgevingsvisie is uitgewerkt aan de hand van 7 thema's en 3 regio's. De thema's zijn als volgt:

1. Gezonde en veilige leefomgeving;
2. Klimaatbestendig en waterrobuust;
3. Duurzame energie;
4. Vitale steden dorpen;
5. Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
6. Levend landschap, erfgoed en cultuur;
7. Toekomstbestendige natuur en landbouw.

In de Omgevingsvisie staan zowel de ambities, als de wijze waarop de provincie daar uitvoering aan wil geven. De uitwerking in gebieden valt uiteen in drie regio's: U16, Amersfoort en Foodvalley. In de uitwerking van het beleid brengt de provincie gebiedsgericht samenhang aan tussen de thematische ambities.

Deels loopt deze uitvoering van de ruimtelijke ambities via de Interim Omgevingsverordening, die tegelijk met de Omgevingsvisie is vastgesteld. Op grond van de Wro heeft de Omgevingsvisie alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De Interim Omgevingsverordening zorgt voor doorwerking van het beleid en is bindend voor de gemeenten.

Nieuwe functies voor stoppende agrarische bedrijven

In de Omgevingsvisie, heeft de provincie Utrecht haar wensen uitgesproken met betrekking tot nieuwe functies voor stoppende agrarische bedrijven. Daar waar de bouwpercelen gunstig liggen ten opzichte van de goede landbouwgrond is in het geval een agrarisch bedrijf stopt, het behoud van een agrarisch bouwperceel voor de landbouw wenselijk. Door het grote aantal bedrijven dat stopt, en de soms ongunstige ligging van een bouwperceel ten opzichte van veldpercelen is dit echter vaak niet haalbaar. Veelal zal de voormalige bedrijfswoning een woonfunctie krijgen. De voormalige bedrijfsbebouwing kan dan blijven staan, maar kan in dat geval niet voor een bedrijfsmatige functie worden gebruikt. Een beperkte oppervlakte in de nabijheid van de woning kan worden gebruikt voor beroep of bedrijf aan huis. Om sloop van overbodig geworden bedrijfsbebouwing te stimuleren en dus verval te voorkomen, beveelt de provincie de saneringsregeling voor bedrijfsbebouwing aan. Veel gemeenten hanteren die: de overbodige bedrijfsbebouwing wordt onder het overgangsrecht gebracht, maar kan toch worden vervangen indien de oppervlakte met 50% afneemt.

Als een agrarisch bouwperceel geheel vrijkomt is het beleid gericht op sloop van overbodig geworden bedrijfsbebouwing. De provincie biedt via haar Omgevingsverordening in het landelijk gebied ruimte voor de bouw van één tot drie woningen (ruimte-voor-ruimte) of de vestiging van een niet-agrarische functie in ruil voor de sloop van een evenredige oppervlakte aan bedrijfsbebouwing. Daarbij is het uitgangspunt dat alle bedrijfsmatige bebouwing moet worden gesloopt. Naar mate er meer wordt gesloopt, is er meer ontwikkelruimte. De provincie hanteert standaard normen. Hiervan kan door gemeenten worden afgeweken, indien een evenredige kwaliteitswinst anders dan sloop van gebouwen wordt bereikt. Zo ontstaat ruimte voor maatwerk: bijvoorbeeld meer dan 1 tot 3 woningen, woningen op een andere plek dan het agrarisch bouwvlak,

combineren van sloop van meerdere bouwvlakken of vestiging van een groter niet-agrarisch bedrijf. De provincie monitort het gebruik van de regels en het daarin geboden maatwerk en past dit zo nodig aan voor een groter doelbereik.

Bij de beoordeling van evenredige kwaliteitswinst, anders dan door sloop, kunnen onder andere de volgende aspecten een rol spelen: herstel van landschapselementen, versterking van de cultuurhistorische hoofdstructuur (agrarisch cultuurlandschap), oplossingen voor de wateropgave, realisering van wandel- en recreatievoorzieningen, de verbetering van het woonmilieu in een aangrenzende kern en extra, compact gebouwde woningen die aantoonbaar in een plaatselijke woningbehoefte voorzien. De beoordeling of sprake is van meer ruimtelijke kwaliteit is primair een verantwoordelijkheid van de gemeente. Gemeenten kunnen een eigen afweging maken om een andere, evenredige vorm van ruimtelijke kwaliteitswinst mogelijk te maken. De provincie faciliteert gemeenten graag bij de invulling van het kwaliteitsbegrip en stimuleert daarbij de samenwerking tussen gemeenten, bijvoorbeeld om tot uitwisseling van sloopmeters te komen. Daarmee wordt verrommeling voorkomen en wordt bijgedragen aan ontstening.

De provincie stimuleert intergemeentelijke samenwerking op het gebied van de aanpak van leegstand van agrarische bebouwing. In de afgelopen jaren zijn hierin al stappen gezet. Met name aan de oostelijke kant van de provincie, waar de problematiek het grootst is. Provinciebreed wordt de problematiek van leegstand in kaart gebracht. Is leegstand slechts een probleem van de individuele eigenaar of is de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van het landelijk gebied in het geding? Vanuit een goed beeld van de problematiek kan gewerkt worden aan een gezamenlijke aanpak die inspelt op behoeften van eigenaren, ondermijning tegengaat en initiatiefnemers de kansen biedt voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De provincie gaat er van uit dat bij functiewijziging op vrijkomende agrarische bedrijfspercelen de omliggende grond in agrarisch gebruik blijft.

Handreiking Vrijkomende Agrarische Bebouwing

De Handreiking Vrijkomende Agrarische Bebouwing is een beleidsdocument van de Provincie Utrecht gericht op het waarborgen van de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied. De regeling richt zich op de sloop van overbodig geworden bedrijfsbebouwing. Om de sloop te stimuleren, biedt de handreiking ruimte voor één of meer extra woningen of voor een passende bedrijfsfunctie. Indien er sprake is van de vestiging van een niet agrarisch bedrijfsperceel geldt de standaardregel dat de bebouwing op het betreffende perceel met 50% wordt teruggebracht. De Handreiking biedt ook de mogelijkheid om maatwerkafspraken te maken en daarmee af te wijken van het percentage van 50% mits er andere vormen van kwaliteit worden geboden die bijdragen aan de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied.

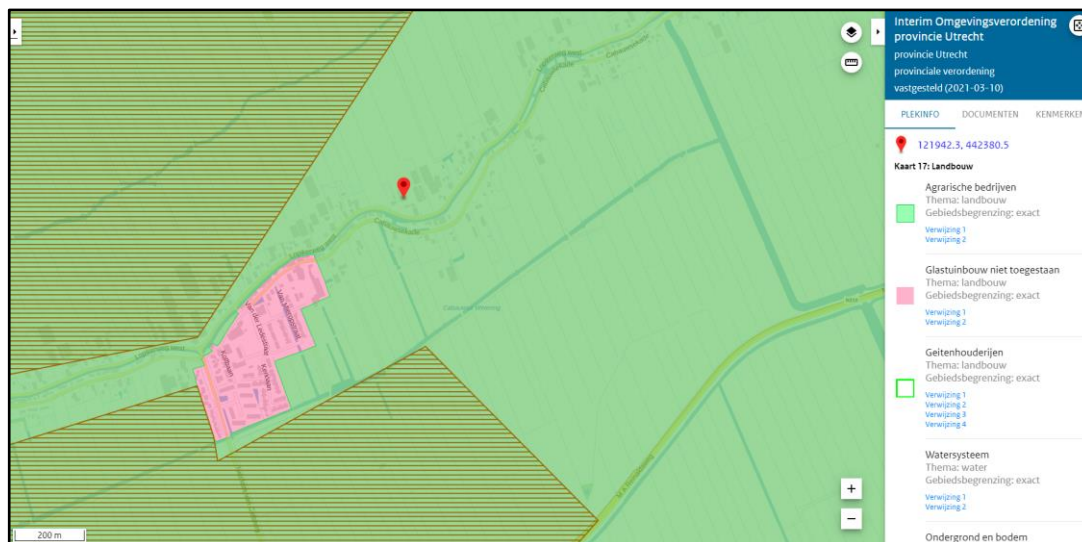
Uit het voorgaande blijkt dat in deze casus niet aan het standaardpercentage van 50% terugdringen van bebouwing wordt voldaan, omdat het oppervlak van de gebouwen nagenoeg gelijk blijft. De beoogde reconstructie van de percelen en gebouwen biedt echter meerdere andere vormen van kwaliteit waardoor de toepassing van de VAB-regeling hier ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht. Met name de concentratie van bebouwing op het erf (bouwkavel wordt 43% kleiner) en het creëren van een natuurstrook zorgt voor een gewaardeerde scheiding tussen de bouwkavel en natuurskapeiland. Ook neemt verharding op het erf met 53% af.

De ruimtelijke regels over sloop van overbodige bedrijfsbebouwing en over passend hergebruik van erven staan in de provinciale Interim Omgevingsverordening. Die regels geven aan waar gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Ze staan in artikelen 9.9 tot en met 9.11.

Provinciale Interim Omgevingsverordening Utrecht

De Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht is vastgesteld door de Provinciale Staten op 10 maart 2021. De Interim Omgevingsverordening bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de Omgevingsverordening staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de Omgevingsverordening zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen.

De Omgevingsverordening geeft soms harde ruimtelijke grenzen aan. Soms wordt volstaan met de verplichting om een ruimtelijke keuze voor een bepaald beleidsaspect goed te onderbouwen. Daarnaast bevat de Omgevingsverordening ook regels die voortvloeien uit het Barro. Bij de verordening zijn verschillende kaarten opgenomen.



Figuur 12 Uitsnede kaart 17 'Landbouw' – agrarische bedrijven



Figuur 13 Uitsnede kaart 18 'Wonen, werken en recreëren kaart 1, ligging in landelijk gebied

Het perceel Lopikerweg West 60 ligt op grond van de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht, in het landelijk gebied. Artikel 9.2 schrijft voor dat in het landelijk gebied geen verstedelijking is toegestaan, tenzij in de verordening anders is bepaald.

Artikel 9.9 van de verordening bevat de "Instructieregel functiewijzing (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar stedelijke functie (anders dan wonen)", waarmee een stedelijke functie kan worden toegestaan:

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat op agrarische bedrijfspercelen waar het agrarisch gebruik is beëindigd, de bedrijfswoning en overige bedrijfsgebouwen een stedelijke functie, niet zijnde wonen, krijgen, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw of, in het geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een concentratiegebied glastuinbouw;
 - b. door sloop wordt de oppervlakte van de fysiek aanwezige bebouwing met 50% gereduceerd, waarbij te behouden historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing niet in de berekening wordt betrokken, tenzij:
 - i. het gaat om een nieuwe functie die voorziet in een kleinschalige woonzorgvoorziening, of
 - ii. het gaat om een nieuwe functie die bijdraagt aan recreatieve beleving, of recreatief gebruik waaraan in het gebied nadrukkelijk behoefte bestaat;
 - iii. het gaat om de hervestiging van één of enkele bedrijven die op hun oorspronkelijke locatie een ruimtelijk obstakel vormden of de kwaliteit van de leefomgeving ernstig aantasten en die op de nieuwe locatie, nabij de kern, goed inpasbaar zijn;
 - iv. het gaat om vestiging van bedrijven die vanwege hun werkzaamheden met zwaar rijdend materieel zich voornamelijk richten op het landelijk gebied;
 - v. er is sprake van twee of meer bouwpercelen waar de agrarische functie is beëindigd en op de betrokken bouwpercelen gezamenlijk wordt het vereiste sloopperscentage van 50% wel gehaald; of
 - vi. de ruimtelijke kwaliteit wordt op een andere wijze verhoogd dan alleen door sloop van bebouwing, in een mate die een lager sloopperscentage dan 50% rechtvaardigt;
 - c. te handhaven en nieuw op te richten bedrijfsgebouwen worden zo compact mogelijk gesitueerd binnen het voormalige bouwperceel en het bouwperceel wordt evenredig met de oppervlakte gesloopte gebouwen verkleind;
 - d. de bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden worden behouden; en
 - e. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.
2. De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Toetsing

Het agrarisch bedrijfsperceel betreft een bedrijfscomplex, waarvan de (intensieve) veehouderij activiteiten zijn gestaakt. Dit betekent dat gebruik kan worden gemaakt van de in artikel 9.9 opgenomen regeling.

De instructieregel is gebaseerd op de Handreiking Vrijkomende Agrarische Bebouwing van de provincie Utrecht, die is gericht op het waarborgen van de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied. De regeling richt zich op sloop van overbodig geworden bedrijfsbebouwing. Om de sloop hiervan te stimuleren, biedt de regeling ruimte voor één of meer extra woningen of voor een passende bedrijfsfunctie. Indien sprake is van de vestiging van een niet agrarisch bedrijfsperceel, is het uitgangspunt dat de bebouwing op het betreffende perceel in beginsel met 50% wordt teruggebracht. Echter, de Handreiking evenals de instructieregel biedt ook de mogelijkheid om maatwerkafspraken te maken en daarmee af te wijken van dit percentage van 50%, mits er andere vormen van kwaliteit worden geboden die bijdragen aan de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied.

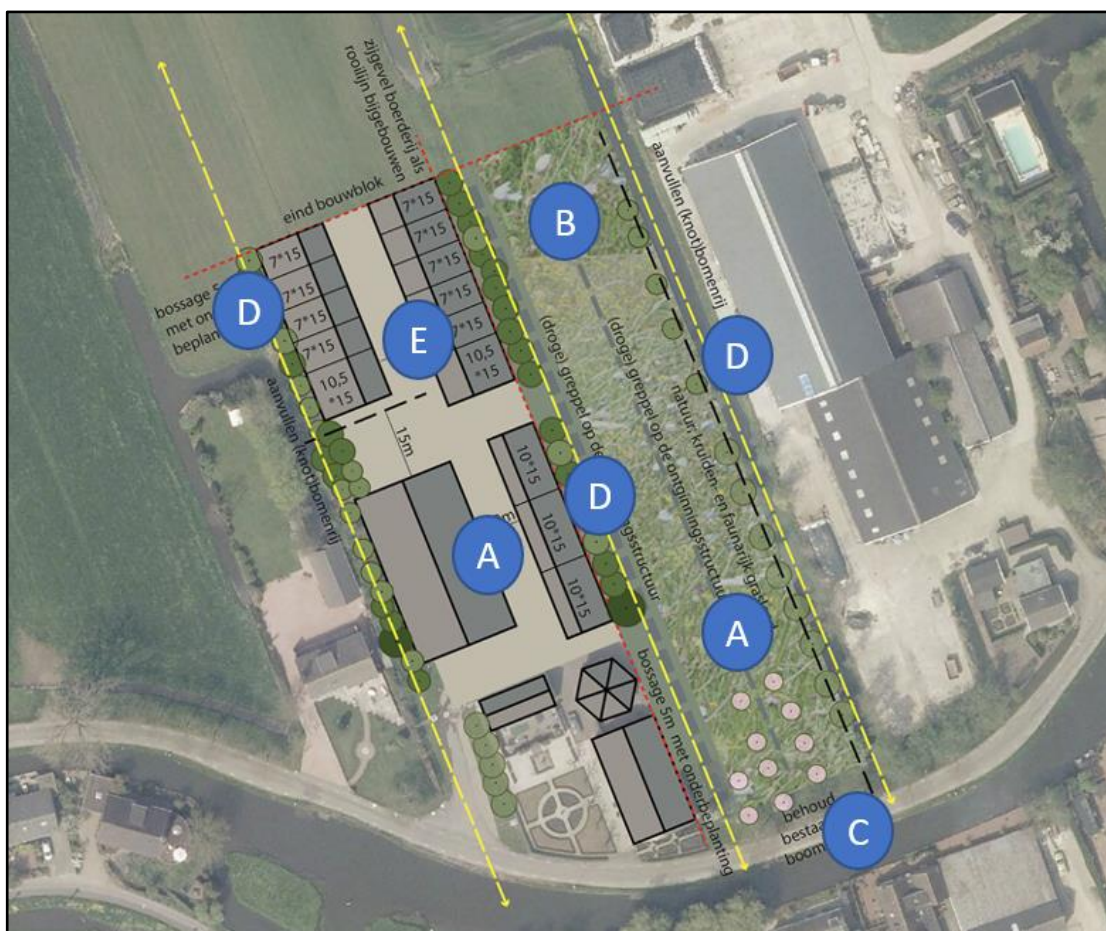
De voorgenomen herontwikkeling van Lopikerweg West 60 voldoet niet aan het sloopperscentage van 50%. Lange tijd was dat ook de reden waarom de ontwikkeling niet verder kwam: economisch gezien is het voor initiatiefnemer niet mogelijk om de helft van de oude agrarische bebouwing te slopen en de exploitatie daarvan te missen. In een overleg tussen de provincie Utrecht en de gemeente Lopik, op 3 november 2021, zijn enkele casussen over vrijkomende agrarische bebouwing behandeld en is specifiek ingegaan op de casus Lopikerweg West 60. In dat overleg heeft de provincie Utrecht expliciet aangegeven dat er op het perceel veel kwaliteitsverbeteringen mogelijk zijn die rechtvaardigen dat van het percentage van 50% wordt afgeweken.

Met een kwaliteitsverbetering zullen de bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden ter plaatse verbeteren.

De volgende kwaliteitsverbeteringen zijn beoogd:

- A. Geconcentreerde bebouwing aan de westzijde en een natuurkavel aan de oostzijde.
- B. De natuurkavel en het beheer leiden tot verbeteringen van de ecologie (flora en fauna).
- C. Verbetering van de zichtlijnen.
- D. De bouwkavel wordt door groen aan het zicht onttrokken.
- E. Sloop van oude bebouwing en renovatie van bestaande bebouwing, ruim 2.600 m² asbestsanering.
- F. Verbetering van de afwatering, watermanagement.
- G. Duurzame opwekking van energie met zonnepanelen.
- H. Beperking van de verkeersintensiteit, ten opzichte van de toegestane intensieve veehouderij.
- I. Facilitering lokaal ondernemerschap. De opslagruimten worden primair gebruikt door particulieren en kleinschalige bedrijven uit de omgeving.

In het navolgende zal dit nader worden toegelicht.



Figuur 14 Uitsnede kaart + toelichting ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen

- A. Creatie van gescheiden geconcentreerde bouwkavel en nieuwe natuurkavel:
 - ✓ door reconstructie wordt bebouwing geconcentreerd op één bouwkavel
 - ✓ bouwkavel wordt 43% kleiner en verharding neemt met 53% af
 - ✓ er ontstaat een nieuwe natuurkavel
 - ✓ overall verbeterde landschappelijke enscenering

- B. Natuurkavel zorgt voor natuurwinst
 - ✓ ontstaan van natuur-, kruiden- en faunarijk grasland
 - ✓ behoud van bestaande hoogstamboomgaard
 - ✓ behoud poel wat gunstig voor nestvorming met klei door zwaluwen en dienst doet als waterbuffer ter bescherming van de fundering van de oude boerderij (Rijksmonument)
- C. Verbetering zichtlijn
 - ✓ er ontstaat vanaf de weg een verbetering van de zichtlijn richting de Achterkade
 - ✓ zichtlijn wordt versterkt door droge greppels op de ontginningsstructuur
 - ✓ als rooilijn voor de bijgebouwen aan de oostkant geldt de zijgevel van de boerderij
- D. Bouwkavel is uit het zicht door bosschage
 - ✓ door aanleg van bosschage met onderbeplanting en aanvulling van (knot)bomenrijen is de bebouwing helemaal uit het zicht
- E. Verbetering bebouwing inclusief ruim 2.600m² asbestsanering
 - ✓ Sanering van 2.600 m² asbest in alle daken op het terrein
 - ✓ Nieuwe gebouwen passen beter in het landschap door veldschuur constructie
 - ✓ Kwaliteit van de gebouwen is beter
- F. Watermanagement
 - ✓ Afwatering van het erf en hemelwater van daken in de nieuw te creëren droge greppels.
 - ✓ Dit voorkomt erfspoeling en doordat geen rechtstreekse lozing op het oppervlaktewater plaatsvindt dus ook geen vervuiling op de perceel sloten.
- G. Duurzame energieopwekking met zonnepanelen
 - ✓ Plaatsing van 100 zonnepanelen op gebouw 5 goed voor ca 30.000 kwu per jaar waardoor in eigen energievoorziening zakelijk en privé wordt voorzien
- H. Beperking verkeersintensiteit
 - ✓ De verkeersintensiteit verbetert ten opzichte van de situatie met een actief agrarisch bedrijf waar regelmatig zwaarder verkeer af en aan rijdt. Verkeersbewegingen zijn nu vooral auto's en bestelbusjes.
- I. Facilitering lokaal ondernemerschap
 - ✓ Bedrijfsactiviteiten bestaan vooral uit opslag voor particulieren en kleinschalige bedrijven uit de omgeving. Middels de laatste activiteit wordt het lokale ondernemerschap ondersteund.

Al met al vormen deze verbeteringen voldoende onderbouwing om af te wijken van het slooopercentage van 50%. Aan de overige voorwaarden van artikel 9.9 van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht kan worden voldaan.

Conclusie

Het planvoornemen sluit aan bij het provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Landschapsonwikkelingsplan Groene Driehoek (2005)

Het lokaal beleid komt voort uit het door de gemeenten Lopik, Montfoort en Oudewater opgestelde landschapsonwikkelingsplan. Dit plan geeft een visie op de ontwikkelingen in het landschap voor de komende 10 jaar. In het verlengde van deze visie zijn diverse uitvoeringsprojecten benoemd, waar de gemeenten afzonderlijk of gezamenlijk hun schouders onder willen zetten. Het plan betreft het buitengebied van de drie gemeenten en omvat een gaaf deel van het Nederlandse veenweidelandschap. Het gebied behoort tot het Nationaal Landschap het Groene Hart en is cultuurhistorisch waardevol. Typend zijn de zeer open polders, welke volgens het vaste copesysteem ontgonnen zijn en de besloten lintbebouwingen langs de weteringen en de waterlopen. Achter de ontginningsassen liggen de kenmerkende tiendwegen en houtkades. Door het weidevogelbeheer is het gebied van groot belang voor weidevogels, zoals de Grutto. De landschapsonwikkelingsvisie gaat uit van behoud en versterking van de openheid in de polders en versterking van het half open karakter van de stroomruggen.

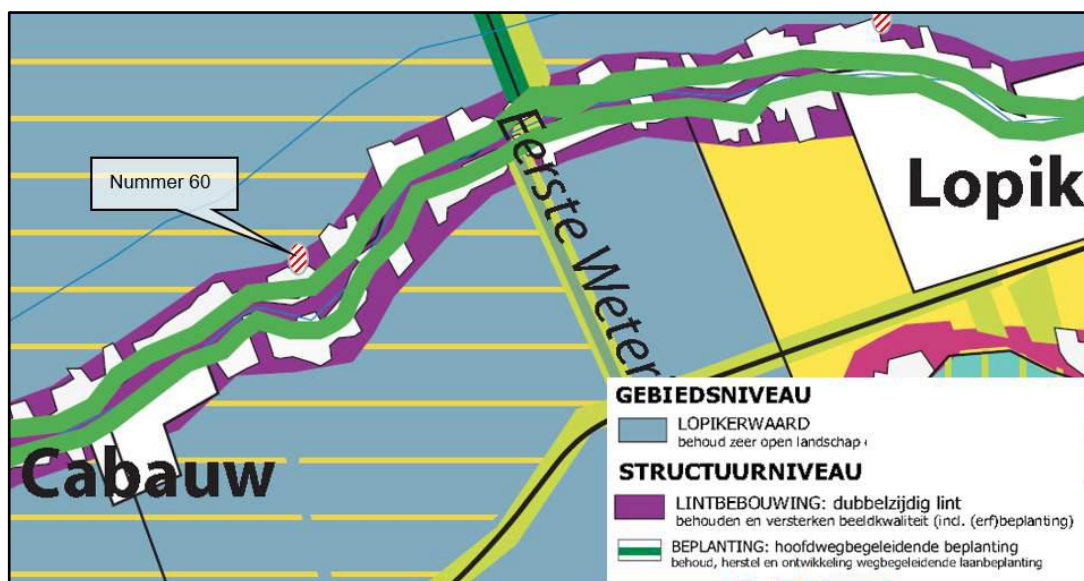
Voor de Groene Driehoek gemeenten staat behoud en ontwikkeling van de streekeigen identiteit, verscheidenheid en beleving van het landschap voorop, onder de voorwaarde dat een groot deel van het gebied levensvatbaar blijft voor de landbouw en met name de veeteelt. Er is echter behoefte aan het inpassen van tal van niet-agrarische ontwikkelingen. Bij het vaststellen van nieuwe ontwikkelingsrichtingen moeten de bestaande kernkwaliteiten van het landschap in al hun facetten als basis en richtinggevend kader dienen voor ruimtelijke veranderingen. Zo is er in de visie aandacht besteed aan actuele thema's zoals de wateropgave, de cultuurhistorische structuren en elementen van het landschap, beeldkwaliteit van bebouwing, beplanting en dorpsranden, het recreatief medegebruik, functieveranderingen bij boerderijen, agrarisch natuurbeheer.

Hoofdlinten

Een van de meest kenmerkende onderdelen van het landschap zijn de bebouwingslinten. Om het verschil tussen de linten aan te geven is een verschil gemaakt tussen dichtere hoofdlinten, meer open nevenlinten en dijklinten. Het hoofdlint bestaat uit een wetering of riviertje met aan beide zijden een dichte bebouwing met erfbeplanting. Tussen de historische boerderijen, veelal langgevelboerderijen en een enkele krukboerderij, is in verschillende tijden nieuwe bebouwing geplaatst. De linten langs weteringen zijn recht. Tot de hoofdlinten behoort onder andere de lintbebouwing van Cabauw - Lopik.

Dubbelzijdig hoofdlint: Cabauw - Lopikerkapel

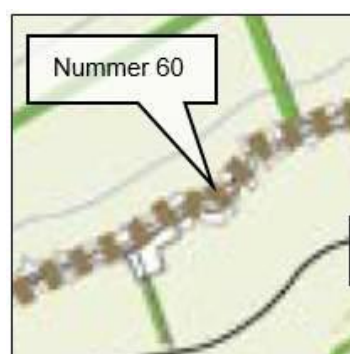
Een dicht lint rond de Lopiker Wetering met aan twee zijden een boerderijlint en op een aantal plaatsen een middenlint met woningen. De enkele boerderij met grote bedrijfsgebouwen ligt tussen de burgerwoningen. Een aantal agrarische bedrijven is omgezet in een andersoortige onderneming, zoals een caravanstalling, garage, camping, materiaalhandel of aannemerij. Deze bedrijven wijken door hun vaak parallelle in plaats van haakse oriëntatie af van de andere bebouwing en verstoren met hun situering en massa de beeldkwaliteit van het lint. De wegbeplanting is vaak middelhoog en gevarieerd, zoals populier, kastanje, es, esdoorn, wilg en plataan. De achterkanten van de linten zijn erg groen en niet hard of irritant. Dit dubbelzijdig hoofdlint is weergegeven in figuur 15.



Figuur 15: Uitsnede kaart Landschapsvisie

Lokaal beleid

Het plangebied maakt onderdeel uit van lokaal beleid, waarin het op de bijbehorende plankaart is aangeduid als 'bebouwingslinten, verdichtingszones: besloten, kleinschalig, doorzichten naar openheid, behoud en versterken karakter, beeldcontinuïteit, ontwikkeling groene structuren' (figuur 16). Als kwaliteit van het bebouwingslint wordt aangegeven dat sprake is van waardevolle aaneengesloten occupatieassen van de ontginningen. Ook in de toekomst dient bij functieveranderingen de bebouwing zich te concentreren in de linten of de dorpen. Bij veranderingen binnen de linten is behoud en versterking van de beeldkwaliteit belangrijk. Uitbreiding van agrarische erven of kleinschalige bedrijven dient gepaard te gaan met inachtneming van randvoorwaarden van beeldkwaliteit en een erfinrichtingsplan. Ook functie-veranderingen van agrarische bebouwing naar andere bestemmingen dienen te voldoen aan randvoorwaarden met betrekking tot beeldkwaliteit. De huidige opbouw van de linten is daarbij bepalend en het behoud van doorzichten op het achterliggende land.



Figuur 16 Uitsnede kaart Lokaal beleid

Lokaal beleid

-  **Bebouwingslinten, verdichtingszones:**
besloten, kleinschalig, doorzichten naar openheid, behoud en versterken karakter, beeldcontinuïteit, ontwikkeling groene structuren
-  **Open polders, komgebieden:**
grasland kenmerkend patroon kavels en sloten, ontwikkeling lijnvormige landschapselementen

Het plangebied ligt in een waardevol aaneengesloten occupatie-as van de ontginning in de Lopikerwaard. Binnen de bebouwingslinten spelen diverse ruimtelijke ontwikkelingen (bedrijvigheid, verdwijnen erf- en kavelbeplantingen en slotenpatroon op de kop van de kavel, achteruitgang van de beplanting langs de weterring), die vragen om nadere randvoorwaarden vanuit beeldkwaliteit. Het behouden van tweezijdige bebouwingslinten, alsmede weteringen waaronder de Lopiker Wetering, met bijbehorende beeldkwaliteiten, beplantingen en doorzichten op het achterland wordt nagestreefd.

Toetsing

De functiewijziging voldoet aan de randvoorwaarden van beeldkwaliteit, omdat de bestaande veestallen uitwendig niet worden veranderd, terwijl het boeren erf al kwalitatief hoogwaardig is ingericht. De opbouw van het lint wijzigt niet, zodat doorzichten naar het veenweidegebied blijven behouden. De karakteristieke boerderijwoningen, waarvan nummer 60 een rijksmonument is, behouden een prominente plaats op het boeren erf met bestaande inheemse beplanting. Initiatiefnemer is al vele jaren deelnemer bij het weidevogelbeheer met een aantal zware pakketten. De voorgenomen ontwikkeling draagt op deze manier bij aan de instandhouding.

Toekomstvisie

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

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

Toetsing

Door overwegend hergebruik en nieuwbouw van de voormalige veestallen naar kleinschalige opslagruimten voor particulieren en beperkte bedrijfsfuncties in een lichte milieucategorie ontstaat er ruimte om de ruimtelijke kwaliteit van de boerenerven te behouden en het agrarisch natuurbeheer van de achterliggende weilanden te continueren. De ontwikkeling is passend binnen de kaders van de Toekomstvisie.

Nota ruimtelijke kwaliteit

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

Relatie met landschap en buitengebied

Ruimtelijke kwaliteit is meer dan rood alleen. Landschap, cultuurhistorie en openbare ruimte zijn integraal met elkaar verbonden. Bovendien mag de factor duurzaamheid (toekomstwaarde, gebruikswaarde, belevingswaarde) niet worden vergeten. De gemeente Lopik heeft specifiek beleid voor het buitengebied ontwikkeld, gezien de hoge kwaliteitsambities die daar gelden. Verder maakt de gemeente gebruik van een ervenconsulent om ruimtelijke ingrepen verantwoord in te kunnen passen. Wil welstandsbeleid in het buitengebied effectief zijn, dan moet een integratie plaatsvinden met het bestaande ruimtelijk beleid, zowel qua bebouwing als qua landschap.

Linten

De historische linten vormen waardevolle elementen in het huidige beeld van de gemeente. Ze vormen de historische context van veel objecten van cultuurhistorische waarde, zijn belangrijke schakels binnen het wegennetwerk en ondersteunen de oriëntatie binnen de gemeente. De kernkwaliteiten betreffen de specifieke gebiedskenmerken, zoals de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur, het groene karakter, de dorpse maat en schaal van de bebouwing, de eenvoudige traditionele hoofd- en kapvormen, de zelfstandige plaatsing van de bebouwing en het individuele karakter van de panden. Voor landelijke ontginningslinten geldt het beoordelingsniveau 'respect'. Dit betekent dat essentiële kenmerken van de aanwezige bebouwings- en omgevingskarakteristiek op het gebied van stedenbouw/ landschap en architectuur worden

gerespecteerd. Bebouwing dient te passen bij de omgeving met vloeiende overgangen in de hoofdropzet van de omgeving. Bouwmassa's voegen zich binnen uitersten van de omgeving én nemen ook de beeldbepalende elementen over. De functiewijziging houdt rekening met deze uitgangspunten.

Toetsing

De bestaande veestallen worden uitwendig niet veranderd. De nieuwe bedrijfsgebouwen worden in dezelfde stijl als de bestaande (vee)stallen gerealiseerd en met de nieuwe indeling van het erf wordt aangesloten op de aanwezige ontginningsstructuur. De opbouw van het lint wijzigt niet, zodat doorzichten naar het veenweidegebied blijven behouden. De karakteristieke boerderijwoningen, waarvan nummer 60 een rijksmonument is, behouden een prominente plaats op het boerenerf met bestaande inheemse beplanting. Door bureau Mooisticht is een inrichtingsplan opgesteld dat rekening houdt met de uitgangspunten uit de Nota ruimtelijke kwaliteit. De functiewijziging sluit aan op de uitgangspunten in de Nota ruimtelijke kwaliteit.

Conclusie

Het planvoornemen sluit aan op het gemeentelijk beleid.

5. OMGEVINGSASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een beschouwing op die factoren die een beperking kunnen inhouden voor het planvoornemen. Het gaat hierbij om onder andere archeologie, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit en water.

5.1 Water

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Water Programma 2022-2027

In het Nationaal Water Programma 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Dit doet het Rijk voor de periode 2022 – 2027, maar men kijkt ook verder vooruit. Het Rijk werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De ministeries van Infrastructuur en Waterstaat, Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit hebben de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het opstellen van het NWP. Dit ontwikkelen zij samen met medeoverheden, drinkwaterbedrijven, maatschappelijke organisaties en branche- en sectorpartijen. Om de uitdagingen rondom water het hoofd te bieden is samenwerking cruciaal.

Bestuursakkoord Water

Het Bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevende kaders voor onder andere water. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:

- Heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- Beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- Doelmatig beheer van de waterketen,
- Werkzaamheden slim combineren;
- Het waterschapsbestuur.

Provinciaal Bodem- en Waterprogramma provincie Utrecht 2022-2027

Op 9 februari 2022 is het Provinciaal Bodem- en Waterprogramma provincie Utrecht 2022-2027 (BWP) vastgesteld. Het Bodem- en waterprogramma provincie Utrecht 2022-2027 (BWP) bundelt het provinciaal bodem- en waterbeleid in één programma. Het vervangt de bodem- en wateronderdelen uit het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021. In het BWP is beschreven hoe de provincie Utrecht werkt aan een duurzaam bodem- en watersysteem en hoe bodem en water bijdragen aan een veilige, vitale en leefbare provincie. Door samenwerking tussen de provincie, waterschappen, gemeenten en maatschappelijke organisaties wordt gewerkt aan een provincie waar wonen, werken en leven goed blijft.

Het BWP is uitgewerkt aan de hand van 7 thema's:

1. Duurzaam gebruik ondergrond en circulair bodem- en waterbeheer
2. Schoon oppervlaktewater
3. Schone bodem en grondwater
4. Bodem: kwaliteit, vruchtbaarheid, aardkundige waarden en ontgroningen
5. Voldoende water
6. Waterveiligheid

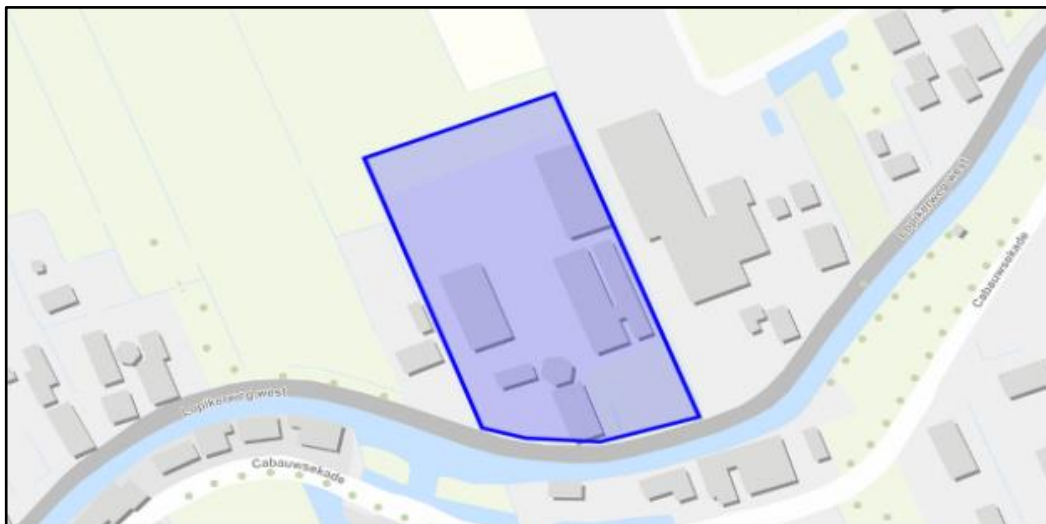
7. Energie uit bodem en water

Watertoets

De 'watertoets' is verplicht voor alle ruimtelijke plannen. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het plangebied aan de Lopikerweg West 60 te Lopik is gelegen binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden.

Voor elk bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bouw mogelijkheden op het waterbeheer. De waterbeheerder voert de Watertoets uit. De Watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is de digitale watertoets doorlopen (www.dewatertoets.nl) om te beoordelen of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn. Het resultaat hiervan is toegevoegd als bijlage bij deze toelichting.



Figuur 17 Uitsnede plankaart watertoets

Uit de digitale watertoets blijkt dat de normale procedure van toepassing is. In dit gebied bestaat extra risico op wateroverlast. Bij ruimtelijke plannen in dit gebied dient wateroverlast te worden voorkomen.

Toetsing

Onderhavig plan gaat uit van een forse reductie van het verhard oppervlak op het perceel. Op individueel perceel niveau wordt een bijdrage geleverd om wateroverlast te verminderen. Met het waterschap zal het plan worden voorbesproken.

Conclusie

Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen.

5.2 Bodemkwaliteit

Om te zorgen voor een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu én gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen zoals woningbouw of aanleg van wegen, is in 2008 het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) in werking getreden. Het doel van het Bbk is duurzaam bodembeheer.

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een bestemmingswijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting mogelijk is moet ten minste een verkennend bodemonderzoek verricht worden.

Onderzoek

Het planvoornemen betreft een functieverandering van een agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming ten behoeve van een verhuur- en opslagbedrijf. Baecx BV heeft ter plaatse een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740+A1:2016 uitgevoerd (externe bijlage, projectnr: 231139, d.d. 29 september 2023).

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek en de toetsing van de analyseresultaten is geconcludeerd dat de grond en het grondwater maximaal licht verhoogde waardes bevatten, die geen verdere actie behoeven. De locatie is op basis van deze resultaten geschikt voor het beoogde gebruik.

Ter plaatse is puin van een onbekende kwaliteit aanwezig. Er wordt aanbevolen een aanvullend asbest in de grond onderzoek (NEN5707) uit te voeren. Ter plaatse van een aantal schuren blijkt sprake van druppelzones. Hiervoor wordt aanbevolen om een aanvullend asbestonderzoek (druppelzoneonderzoek NEN5707) uit te voeren.

Voor een bestemmingsplanwijziging is de locatie voldoende in beeld gebracht voor wat betreft de aanwezigheid van bodemverontreinigingen of de verdenkingen op basis van aanvullende informatie. Aanbevolen wordt om voorafgaand aan grondroerende activiteiten eerst aanvullend bodem- / asbestonderzoek te laten uitvoeren.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.3 Luchtkwaliteit

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse. De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Titel 5.2 Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteit, daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'.

Met de 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'.

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het begrip NIBM is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstofdioxide en fijnstof.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect

luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Op grond van de regeling NIBM zijn onder andere woningenbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing.

Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof zijn in de navolgende tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ²)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Toetsing

Volgens de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie PM_{2,5} in 2025 (gegevens 2022) ter plaatse tussen de 5 en 10 µg/m³. De concentratie PM₁₀ in 2025 (gegevens 2022) is ter plaatse tussen de 14 en 16 µg/m³. De concentratie NO₂ in 2025 (gegevens 2022) is ter plaatse gelegen tussen de 10 en 15 µg/m³. Op basis van de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse hiermee ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren.

Onderhavig planvoornemen betreft een functieverandering van een agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming ten behoeve van een verhuur- en opslagbedrijf. Er worden geen extra wooneenheden gerealiseerd. Het planvoornemen draagt dan ook 'niet in betekenende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen.

5.4 MER- beoordeling

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG – richtlijn milieueffectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elke besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig, in het andere geval dient een m.e.r.- beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG – richtlijn milieueffectbeoordeling.

Drempelwaarde lijst D

In het plangebied is sprake van de aanleg, wijziging of uitbreiding van een klein stedelijk ontwikkelingsproject. Het gaat in dit geval om een functieverandering van een agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming ten behoeve van een verhuur- en opslagbedrijf. De planontwikkeling zit qua omvang ruim onder de grens voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Op basis van de kenmerken genoemd in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten' dient te worden gemotiveerd waarom geen MER noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Het plan is getoetst aan de volgende kenmerken.

Kenmerken van het project

Sprake is van een geringe omvang van het plangebied, terwijl er geen cumulatie is met andere projecten. Evenmin is het gebruik van natuurlijke hulpbronnen aan de orde. Voorts is er geen sprake van productie van afvalstoffen en verontreiniging. Hinder wordt ondervangen door voldoende afstand te houden van nabijgelegen milieugevoelige activiteiten (in paragraaf Milieuzonering wordt hierop nader ingegaan). In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen speciale beschermingszones aangewezen in het kader van de Vogelrichtlijn, zodat uit dien hoofde geen beperkingen van toepassing zijn. Risico van ongevallen speelt evenmin bij de voorgestane bedrijfsbebouwing.

Plaats van het project

Het plangebied is niet van cultureel of archeologisch belang, omdat er buiten het bouwvlak geen bouwactiviteiten plaatsvinden. De boerderij op nummer 60 wordt beschermd door de status van 'monument' te behouden. Het plangebied ligt voorts niet binnen de invloedssfeer van het zuidelijk gelegen Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Lek'.

Kenmerken van het potentiële effect

Het project heeft in samenhang met de hiervoor genoemde criteria geen aanzienlijke effecten op de bevolking. Evenmin is er sprake van een grensoverschrijdend karakter. Bovendien is er geen sprake van een onomkeerbaarheid van het effect. De complexiteit is gering gelet op de omvang van het plangebied.

Conclusie

Op basis van bovenstaande korte toelichting in relatie tot vormvrije M.e.r.-beoordeling kan worden geconcludeerd dat de beoogde planontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu tot gevolg zal hebben.

5.5 Geluid

Het aspect geluid speelt een belangrijke rol in de omgevingskwaliteit. Er bestaan verschillende geluidsbronnen die van invloed kunnen zijn op deze omgevingskwaliteit. Overlast van geluid op geluidsgevoelige functies dient te worden voorkomen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt tussen verkeerslawaai en industriellawaai. Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van de Wet geluidhinder iedere weg in beschouwing te worden genomen tenzij de weg binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. De te beschouwen wegen hebben een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De grootte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Op grond van de Wet geluidhinder bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB op de gevels van geluidsgevoelige bestemmingen.

In artikel 1 van de Wet geluidhinder wordt een beperkt aantal type objecten aangemerkt als geluidsgevoelig object. Dit zijn: woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige

gebouwen (onder andere onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen). Objecten die niet onder deze categorieën zijn te scharen zijn op basis van de Wgh niet beschermd tegen geluidhinder.

Wegverkeerslawaaï

Onderhavig planvoornemen betreft een functieverandering van een agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming ten behoeve van een verhuur- en opslagbedrijf. In de nabijheid liggen wegen met een snelheid van 60 km/ uur. In deze situatie is sprake van bestaande wegen en bestaande woningen aan Lopikerweg West 60 waarvoor de uitzondering van toepassing is als genoemd in artikel 76, lid 3 Wgh. Dit betekent dat lid 1 en 2 van artikel 76 niet gelden met betrekking tot deze woningen. Hierdoor is in het kader van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek niet nodig. Een bedrijf in milieucategorie 2 valt niet onder de noemer geluidsgevoelige gebouwen, zodat de Wet geluidhinder hierop niet van toepassing is voor wat betreft wegverkeerslawaaï ten gevolge van de nabij gelegen wegen.

Industrielawaaï

De bedrijfsactiviteiten vallen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer. Bij het bevoegd gezag zal tijdig een milieumelding worden gedaan. Aan de door het bevoegd gezag te stellen geluidvoorschriften zal kunnen worden voldaan. In de nabijheid liggen verder geen bedrijfsterrinen. Met inachtneming hiervan kan er voor de omliggende woningen een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.6 Bedrijven en Milieuzonering

De Wet milieubeheer (Wm) zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer.

In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De lijst geeft richtlijnen voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De benodigde afstand tussen bedrijven en gevoelige functies is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. In de VNG-publicatie is een omschrijving van de gebiedstypes gemengd gebied en rustige woonwijk/rustig buitengebied gegeven.

Omgevingstype gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Alle bedrijven die in de buurt van het plangebied liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m

Figuur 18 Tabel Richtafstanden en Omgevingstype

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een functiewijziging om in voormalige veestallen bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 en 2 mogelijk te maken. Het plangebied ligt in een bebouwingslint met functiemenging. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandstap kunnen worden verminderd (figuur 18). Deze richtafstand geldt met name voor het onderdeel geluid.

Aangezien op het perceel een intensieve veehouderij zat (Fokken en houden van koeien; SBI: 0141) in milieucategorie 3.2 en deze functies veranderd worden naar een minder milieubelastende activiteit tot maximaal milieucategorie 2, is er sprake van een significante verbetering op het gebied van milieuzonering. Zelfs voor het aspect geluid gaat de zonering terug van 50 m (van het agrarische bedrijf) naar 10 m (opslag) in een gemengd buitengebied. Bovendien liggen de omliggende woningen verder dan de richtafstand van 10 m in een gemengd buitengebied die voor bedrijven in milieucategorie 2 geldt. De dichtstbijzijnde woning is de Lopikerweg West 59a. Deze woning ligt op circa 12 m afstand. Overige woningen liggen op een grotere afstand dan 30 m, zodat er vanuit milieuzonering geen bezwaren bestaan tegen deze planontwikkeling.

Uit inventarisatie is gebleken dat er binnen de richtafstand van 10 m voor een gemengd buitengebied geen woningen van derden staan buiten het plangebied. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat de beoogde activiteiten binnen het plangebied milieuhygiënische knelpunten naar de omgeving zullen opleveren. Een goed woon- en leefklimaat kan voor de verderop gelegen milieugevoelige functies worden gegarandeerd, zodat er vanuit milieuzonering geen bezwaren bestaan tegen het voorgenomen plan.

Conclusie

Vanuit het aspect milieuzonering zijn geen belemmeringen.

5.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge

samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. De risico's dienen te worden beoordeeld op het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers. Hoe hoger het groepsrisico, hoe groter deze kans. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven in de vorm van contouren rond een risicobron. Het groepsrisico wordt weergegeven in een grafiek: de fN-curve. Deze curve geeft aan hoe groot de kans is op een ongeval met een bepaald aantal slachtoffers.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans dat iemand die zich op een bepaalde plaats bevindt, komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het rijk heeft als maatgevende risicocontour de kans op overlijden van 10⁻⁶ per jaar gegeven (indien een persoon zich gedurende een jaar binnen deze contour bevindt is de kans op overlijden groter dan één op een miljoen jaar). Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan het plaatsgebonden risico 10⁻⁶. Het plaatsgebonden risico 10⁻⁶ is voor ruimtelijke besluiten vertaald naar grenswaarden en richtwaarden.

De wetgeving is erop gericht om voor bestaande situaties geen personen in kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen en grote kantoren) en zo min mogelijk personen in beperkt kwetsbare objecten (zoals kleine kantoren en sportcomplexen) bloot te stellen aan een plaatsgebonden risico dat hoger is dan 10⁻⁶ per jaar.

Nieuwe ontwikkelingen van kwetsbare objecten binnen de risicocontour van 10⁻⁶ per jaar zijn niet toegestaan. Nieuwe ontwikkelingen van beperkt kwetsbare objecten zijn ongewenst, maar wel toegestaan indien gemotiveerd kan worden waarom dit noodzakelijk is. Daarnaast dient aangetoond te worden dat afdoende maatregelen worden genomen om de risico's en de gevolgen van een eventueel ongeval te beperken.

Groepsrisico

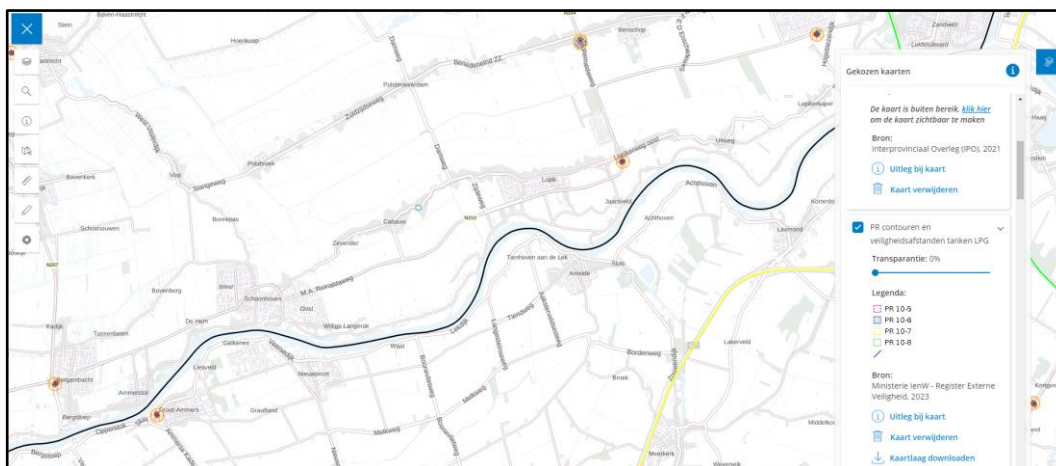
Het groepsrisico is een maat voor de kans dat een bepaald aantal mensen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De hoogte van het groepsrisico hangt af van:

- De kans op een ongeval;
- Het effect van het ongeval;
- Het aantal personen dat in de omgeving van de bron (inrichting of transportroute) verblijft;
- De mate waarin de personen in de omgeving beschermd zijn tegen de gevolgen van een ongeval

Het groepsrisico kan worden weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de kans per jaar op tenminste dat aantal slachtoffers. Het groepsrisico wordt bepaald binnen het zogenaamde invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Hoe meer personen in het invloedsgebied aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is, en hoe hoger het groepsrisico. Bij het opstellen van een bestemmingsplan, waarvan het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van een risicobron, geldt een verantwoordingsplicht.

Onderzoek

De Risicokaart geeft een beeld van de risico's in de woon- en leefomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of versterking van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Op de Risicokaart zijn er in de directe nabijheid van het plangebied geen risicovolle bedrijven gevestigd, zodat er geen belemmeringen zijn voor deze planontwikkeling.



Figuur 19 Uitsnede Risicokaart Nederland

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die in de directe omgeving aanwezig zijn in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Vanuit spoor-, vaarwegen, wegtransport, buisleidingen en inrichtingen gelden geen beperkingen voor het plangebied.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.8 Archeologie en Cultuurhistorie

Wettelijk kader

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

In het verdrag van Malta wordt gesteld dat archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Het verdrag is geïmplementeerd in de Erfgoedwet die per 1 juli 2016 in werking is getreden. Deze wet is in de plaats gekomen van 6 wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed. De gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met eventueel aanwezige archeologische waarden.

Archeologiebeleid gemeente Lopik (2010)

De gemeente Lopik heeft in samenwerking met de gemeenten Montfoort, Oudewater en Woerden een gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. In de beleidsnota geeft de gemeente aan hoe zij invulling geeft aan haar rol van bevoegd gezag, de reikwijdte en ambities van het beleid en de uitvoering daarvan. Naast een beleidsnota is een beleidskaart opgesteld. Deze kaart bestaat uit een samenhangend pakket van kaarten en een toelichting, die tezamen de noodzakelijke informatie bevatten over hoe de gemeente bij besluitvorming over gebruik en inrichting van de ruimte omgaat met "bekende en te verwachten archeologische monumenten".

Monumenten

De bestaande boerderijwoning op nummer 60 is een rijksmonument. Om de bestaande cultuurhistorische waarde van deze boerderij te handhaven wordt het hoofdgebouw op de plankaart van voorliggend bestemmingsplan aangeduid als 'monument'.

Het plangebied ligt langs een ontginningsas met een hoge archeologische verwachting. Hier is sprake van bijzondere archeologische verwachtingen voor bewoningssporen die samenhangen met de ontstaansgeschiedenis van Lopik uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Een archeologisch onderzoek moet conform het gemeentelijke beleid worden uitgevoerd wanneer het plangebied groter is dan 200 m² en de verstoring dieper gaat dan 0,50 cm.

Onderzoek

In onderhavige situatie is mede sprake van nieuwbouw, waarbij grondingrepen binnen het bouwvlak zullen plaatsvinden. In opdracht van Van Westreenen heeft Laagland Archeologie in september-oktober 2023 een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek-verkennende fase uitgevoerd (externe bijlage: rapport 1211, oktober 2023).

Op basis van het uitgevoerde booronderzoek is de kans klein dat het plangebied archeologische sporen bevat, afgezien van het zuidelijk deel, een zone met een hoge archeologische verwachting vrijwel direct aan de Lopiker Wetering, waar de oude bebouwing ligt die wellicht teruggaat tot de 17e eeuw. Omdat de bodemingrepen zijn voorzien in het noordelijke deel van het plangebied (met een lage archeologische verwachting) wordt geadviseerd geen vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven. Wel wordt geadviseerd om voor het zuidelijk deel (de zone die is aangeduid met een hoge archeologische verwachting) de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' te handhaven. Het opnemen van de dubbelbestemming voor het zuidelijk deel van het plangebied voorkomt dat eventuele bodemingrepen de archeologische waarden van het gebied zullen verstoren.

Selectieadvies

De implementatie van dit advies is in handen van de gemeente Lopik, hierin vertegenwoordigd door de archeologisch adviseur van de gemeente, de Omgevingsdienst Regio Utrecht (RUD).

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.9 Natuurwetgeving

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000- gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), vroeger de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd, is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en het omringende agrarische gebied verbinden.

In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder 20 nationale parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren, meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de begrenzing en ontwikkeling van dit natuurnetwerk. Tot die tijd was de Rijksoverheid verantwoordelijk. In het Natuurpact hebben de provincies met het Rijk afgesproken om tot 2027, 80.000 hectare natuur in te richten. Het NNN moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen een aangesloten Pan Europees Ecologisch Netwerk (PEEN) vormen.

Beschermde planten en dieren

De lijsten met beschermde soorten zijn veranderd. Er zijn soorten die voorheen beschermd waren en onder de Wet natuurwetbescherming (Wnb) niet meer en andersom. Zo zijn een aantal soorten orchideeën, de kleine modderkruiper en rode bosmieren sinds 1 januari 2017 niet meer beschermd. De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming behoeven:

- Vogels
 - o Alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn (paragraaf 3.1 van de Wnb). Voor een aantal vogelsoorten geldt dat hun nesten jaarrond beschermd zijn, ook als de soort op het moment van de handeling geen gebruik maakt van het nest. Dit is het geval wanneer een vogelsoort jaarlijks terugkeert naar zijn nest en niet of nauwelijks in staat is om elders in zijn leefgebied een vervangend nest te vinden of te maken.
- Internationaal beschermde soorten
 - o Alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (paragraaf 3.2 van de Wnb).
- Overige beschermde soorten
 - o Soorten genoemd in de bijlage bij de Wnb, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen (paragraaf 3.3 van de Wnb).

De beschermde status van soorten kan echter per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten. Er is dan geen ontheffing nodig voor werkzaamheden.

Voor soorten die ook niet in de bijlagen van de Wnb worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te voorkomen.

Onderzoek

Het planvoornemen betreft een functieverandering van een agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming ten behoeve van een verhuur- en opslagbedrijf. Tevens wordt op het perceel om natuurherstel te kunnen realiseren, voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Omdat in de te slopen gebouwen beschermde soorten kunnen voorkomen is een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd door Baecx BV (externe bijlage: projectnr:231140 d.d. 6 september 2023).

Flora

Uit het vooronderzoek en het veldwerk concludeert Baecx BV dat er geen beschermde flora soorten zijn waargenomen binnen het plangebied. De aanwezige bomen blijven behouden.

Fauna

Rugstreeppad

Het plangebied is potentieel geschikt voor rugstreeppadden. Er zijn ter plaatse geen waarnemingen en/of verblijfplaatsen aangetroffen. Voor het omliggende watersysteem wordt een nader ecologisch onderzoek aanbevolen.

Gierzwaluw

In het plangebied zijn geen gierzwaluwen en/of (potentiële) nestplaatsen vastgesteld.

Huismus

Het plangebied is geschikt als leefgebied voor huismussen. In het plangebied zijn geen nesten, verblijfplaatsen, individuele huismussen en/of roepende paartjes waargenomen.

Vleermuizen

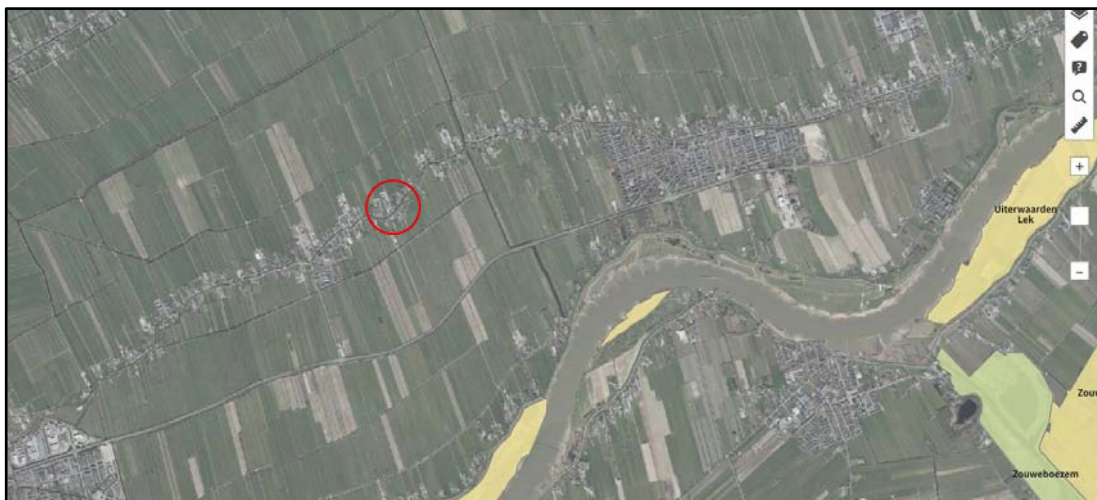
In het plangebied zijn geen beschermde soorten aangetroffen. De drie te slopen schuren zijn wel potentieel geschikt als verblijfplaats. Op basis van de potentieel geschikte verblijfplaatsen wordt een nader ecologisch onderzoek aanbevolen.

De zorgplicht blijft van toepassing. Versturende werkzaamheden dienen zo beperkt mogelijk gehouden te worden.

Stikstof

Met de uitspraak van de Raad van State is het Programma Aanpak Stikstof komen te vervallen. Ieder plan en project zal daarom moeten aantonen dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de kwalificerende soorten en habitattypen uit de dichtstbijzijnde stikstofgevoelige delen in de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden.

Het planvoornemen betreft een functieverandering van een agrarische bestemming naar bedrijfsbestemming. Voor het planvoornemen moet gekeken worden wat de invloed is van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. De natuur wordt niet geraakt zolang de depositie van stikstof op beschermde natuurgebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar.

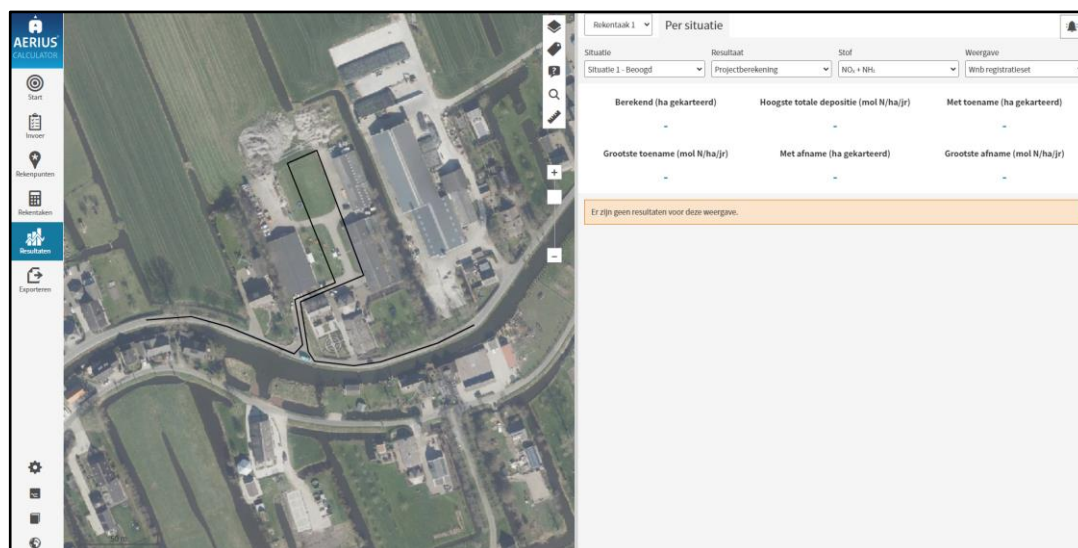


Figuur 20 Uitsnede plangebied ligging N2000 gebieden

Met behulp van Aeries calculator (versie november 2023) is een worstcaseberekening gemaakt ten aanzien van de verkeersbewegingen die te verwachten zijn in de beoogde situatie. In figuur 21 zijn de te verwachte verkeersbewegingen opgenomen, zie verder paragraaf 3.3 voor de onderbouwing van deze verkeersbewegingen.

	Verkeersbewegingen per week	Verkeersbewegingen per jaar
Licht verkeer	72	3744
Zwaar vrachtverkeer	12	624
Totaal	84	4368

Figuur 21 Tabel verkeersgegevens in beoogde situatie



Figuur 22 Rekenresultaten van de AERIUS calculator

Gelet op de forse afstand van circa 2.200 meter zijn er geen factoren die leiden tot een negatief effect op het dichtstbijzijnde, en daarmee maatgevende, Natura 2000-gebied. Uit de calculatie blijkt dat in de toegepaste 'worst-case' benadering de stikstofdepositie niet leidt tot significant negatieve effecten op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Zodoende kan op voorhand worden uitgesloten dat er bij onderhavig voornemen sprake zal zijn van significant negatieve effecten.

Conclusie

Het aspect natuurwetgeving vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.10 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen naast de gebruikelijke kabels en leidingen geen ruimtelijk relevante watertransportleidingen en gastransportleidingen, zodat een beschermende regeling niet nodig is.

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

6. JURIDISCHE REGELGEVING

6.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan sluit wat betreft de juridische regelgeving aan op de regeling van het bestemmingsplan Landelijk gebied. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden, door middel van de op de kaart aangegeven bestemmingen en de daarop betrekking hebbende regels, de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden.

6.2 Systematiek van de regels

De gemeente Lopik hanteert een bestek waar een bestemmingsplan aan dient te voldoen. Een hulpmiddel wat de gemeente daarbij gebruikt is een standaard opzet voor het maken van regels bij bestemmingsplannen. Elk bestemmingsplan blijft echter maatwerk. De opzet van de regels is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012).

Uiteraard is de mogelijkheid tot het leveren van maatwerk opgenomen, om de specifieke eisen die een gebied stelt aan de bestemmingsplanregeling te kunnen verwerken. Daarnaast is in landelijke standaarden (SVBP2012 en IMRO 2012) vastgelegd welke kleuren, lijnen, symbolen e.d. toegepast worden bij het opstellen van de verbeelding. In de volgende paragraaf worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht.

6.3 Beschrijving van de bestemmingen

Artikel 3 Bedrijf

Artikel 3 bevat regels voor de bestemming 'Bedrijf'. De gronden binnen deze bestemming zijn ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van bedrijf – Opslag' bestemd voor een verhuur- en opslagbedrijf. Ook zijn de gronden binnen deze bestemming bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, met daarbij behorende wegen en paden, erven en (parkeer)terreinen en bouwwerken.

Artikel 4 Natuur

Artikel 4 bevat regels voor de bestemming 'Natuur'. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor realisatie en instandhouding van natuurskapeel ter verbetering en verhoging van de biodiversiteit en bescherming van de doorzichten richting het achterland.

Artikel 5 Waarde- Archeologie 3

Artikel 5 bevat regels voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden in de bodem. De bestemmingsregels schrijven voor dat bij werkzaamheden een archeologisch veldonderzoek noodzakelijk is.

Artikel 6 Waterstaat- Waterkering

Artikel 6 bevat regels voor de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor het behoud en de bescherming van de waterhuishoudkundige waarden binnen het plangebied.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen voor gronden waarop een aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In artikel 6.2.1. Bro staat aangegeven wat onder een aangewezen bouwplan wordt verstaan.

Het bestemmingsplan betreft een particulier initiatief op particulier terrein. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt ten behoeve van de kosten een overeenkomst gesloten. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

In het kader van de omgevingsdialoog zijn bewoners in de omgeving van het plangebied geïnformeerd over het planvoornemen. Hieruit zijn geen op- of aanmerkingen naar voren gekomen.

Procedure

In het kader van het zgn. 3.1.1 Bro wordt het concept-ontwerp bestemmingsplan toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid wordt geboden om een reactie te geven op het plan.

Ontwerp

Het college van burgemeester en wethouders heeft ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan heeft van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024 ter inzage gelegen. In deze periode heeft eenieder de mogelijkheid gehad zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Vaststelling

Na vaststelling wordt het plan, samen met het besluit tot vaststelling hiervan, opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen dit besluit beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.