



ADROMI GROEP

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

Bestemmingsplantoelichting Tiendweg 5/3a

Gemeente Lopik

Projectnummer: mk/R201901/1901i
Versiedatum: 17-9-2020
Vaststellingsdatum: 29-9-2020
IDN: NL.IMRO.0331.Tiendweg5-BP01
Auteur: M. Kollaard
Geaccordeerd: J. Wildschut

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Plangebied	3
1.3.	Geldend planologisch regime	4
1.4.	Leeswijzer	4
2.	Gebiedsbeschrijving	5
2.1.	Locatie algemeen	5
2.2.	Bestaande situatie	5
2.3.	Beoogde situatie	6
3.	Ruimtelijk beleidskader	8
3.1.	Rijksbeleid	8
3.2.	Provinciaal beleid: Utrecht	9
3.3.	Gemeentelijk beleid	13
4.	Archeologie	16
4.1.	Archeologie	16
4.2.	Cultuurhistorie	17
5.	Verkeerskundige aspecten	19
5.1.	Verkeer	19
5.2.	Parkeren	19
6.	Natuur	20
6.1.	Juridisch kader	20
6.2.	Natuurgebieden	20
6.3.	Soortenbescherming	21
7.	Water	22
7.1.	Waterkoers 2016-2021	22
7.2.	Ruimtelijke ontwikkelingen	23
8.	Milieu	25
8.1.	Besluit milieueffectrapportage	25
8.2.	Bedrijven- en milieuzonering	26
8.3.	Geluid	27
8.4.	Geurhinder	29
8.5.	Bodem	30
8.6.	Luchtkwaliteit	31
8.7.	Externe veiligheid	31
8.8.	Algehele conclusie milieu	33
9.	Uitvoerbaarheid	34
9.1.	Algemeen	34
9.2.	Planschade	34
	Bijlagen	35

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Aan de Tiendweg 5 in het buitengebied van de gemeente Lopik is een agrarisch bedrijf met bijbehorende bedrijfswoning gelegen. Samen met de naastgelegen bedrijfswoning op Tiendweg 3a maakt deze bebouwing onderdeel uit van het agrarisch bouwvlak.

De agrarische bedrijvigheid is men aan het afbouwen om op korte termijn te stoppen geheel te stoppen met de agrarische bedrijfsvoering, waardoor de agrarische bebouwing overbodig is geworden. Het is de bedoeling om deze bebouwing met een oppervlak van 1.327 m² te saneren. Conform de ruimte-voor-ruimte regeling zullen deze vierkante meters worden aangewend voor een nieuw te bouwen woning met circa 163 m² bijgebouwen.

In verband met het opheffen van het agrarische bedrijf zullen de percelen worden voorzien van een woonbestemming met een bouwvlak. Dit betekent dat zowel de twee aanwezige bedrijfswoningen, als de nieuw te bouwen woning een reguliere woonbestemming krijgen. Dit document ziet toe op de toelichting van het nieuwe bestemmingsplan voor dit betreffende gebied om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

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 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Lopik aan de Tiendweg 3a / 5. De woningen zijn gelegen nabij de kern Willige Langerak. De Tiendweg betreft een ontsluitingsweg die parallel gelegen is aan de Lekdijk West. Kenmerkend voor het gebied is de lintbebouwing en de langgerekte percelen ontstaan uit de periode van de veenontginningen. Deze onbebouwde gronden worden hoofdzakelijk gebruikt als grasland bij melkveehouderijen.



Figuur 1: Plangebied indicatief weergegeven met rode lijnen. (Bron: Bing Maps).

Het plangebied bevindt zich in het zuidelijke deel van de gemeente Lopik, in de nabijheid van de Lek en grofweg tussen de kernen Schoonhoven en Tienhoven. Bovenstaand figuur geeft een indicatie van de ligging van het plangebied.

1.3. Geldend planologisch regime

Voor de percelen geldt het bestemmingsplan Landelijk gebied van de gemeente Lopik, waarvan laatstelijk de 2^e herziening op 28 juni 2010 is vastgesteld. De percelen hebben de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'grondgebonden veehouderij' en een bouwvlak. In dit bouwvlak zijn twee bedrijfswoningen toegestaan. Tevens is sprake van de dubbelbestemming 'Primair agrarisch gebied, kleinschalig (zone 3)'.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan '2e herziening Landelijk Gebied' (Bron: Gemeente Lopik)

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat voor het plangebied, evenals voor de gehele provincie Utrecht, het voorbereidingsbesluit 'Geitenstop' vastgesteld op 11 juni 2018, van toepassing is. In het kader van onderhavige ontwikkeling is dit plan echter niet relevant.

De planlocatie is gelegen in een gebied dat conform het gemeentelijk archeologiebeleid is aangeduid als gebied met een hoge archeologische verwachting.

1.4. Leeswijzer

Het eerste hoofdstuk is ingegaan op de aanleiding voor het nieuwe bestemmingsplan en het geldende bestemmingsplan in het gebied. 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 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. Lopik is qua grondoppervlak de grootste gemeente van de provincie Utrecht.

Het plangebied is gelegen nabij de kern Willige Langerak, in het zuidwestelijke gedeelte van de gemeente.

2.2. Bestaande situatie

Het plangebied bevindt zich ten oosten van de Schoonhoven en Willige Langerak in landelijk gebied. De directe omgeving bestaat vooral uit agrarische percelen met bijbehorende bedrijfswoningen gelegen aan de Tiendweg. Op de percelen in het plangebied zijn momenteel twee bedrijfswoningen aanwezig, een hooiopslag en twee schuren ten behoeve van het agrarisch bedrijf. Door een tussengelegen sloot worden de twee percelen van elkaar gescheiden.



Figuur 3: Bestaande situatie plangebied. (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl 2019).

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Tiendweg. Aan de andere zijde van deze weg is eveneens een agrarisch bedrijf met bijbehorende bedrijfswoning aanwezig. Ten oosten, zuiden en westen van het plangebied bevinden zich agrarische graslanden. Het zuidelijke agrarische perceel behoort tot het agrarische bedrijf gevestigd aan de Lekdijk West, die de Lek afschermt van het achterliggende poldergebied.



Figuur 4: Zijaanzicht (westgevel) bedrijfswoning aan de Tiendweg 5 vanaf de Tiendweg. (Bron: initiatiefnemer).

2.3. Beoogde situatie

De ontwikkeling ziet toe op het saneren van de agrarische bebouwing die aanwezig zijn op het perceel. Door totaal 1.327 m² aan agrarische bebouwing te saneren, kan middels de provinciale ruimte voor ruimte regeling een nieuwe woning worden teruggebouwd als er meer dan 1.000 m² verwijderd wordt. De nieuwe woning zal worden geplaatst op de vrijgekomen ruimte waar de oostelijke schuur aanwezig was. De aanwezige hooiberg wordt niet gesaneerd en maakt zodoende geen deel uit van de 1.327 m² te saneren bebouwing.

De overige 327m² aan gesloopte bebouwing zal voor de helft (163 m²) worden teruggebouwd in de vorm van bijgebouwen behorende tot de nieuwe woning.

De hooiberg zal worden gerestaureerd en zal worden getransformeerd naar een bijgebouw bij de woning Tiendweg 5. Op deze wijze blijft dit voor het gebied karakteristieke bebouwingselement behouden.

Een substantieel deel van het achterste deel van het bouwvlak zal worden getransformeerd naar agrarisch grasland. Het zal de agrarische bestemming behouden maar het agrarische bouwvlak zal van de gronden worden verwijderd.



Figuur 5: Impressie aanwezige bebouwing op het perceel. (Bron: initiatiefnemer).

De beoogde ontwikkeling zal dus voorzien in het slopen van de bedrijfsbebouwing van het agrarische bedrijf, transformatie van de beide agrarische bedrijfswoningen als burgerwoningen en het bouwen van een nieuwe woning op het vrijgekomen stuk grond aan de oostzijde van het perceel aan de Tiendweg 5. Ter plaatse van de westelijke schuur zal ruimte beschikbaar komen voor de nieuwe bijgebouwen. Tevens zal diverse gebiedseigen beplanting worden aangebracht. In bijlage 4 is de nieuwe indeling van het perceel weergegeven.

3. Ruimtelijk beleidskader

3.1. Rijksbeleid

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

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte & AMvB Ruimte

In het algemeen wordt het landelijk ruimtelijk beleidskader vertegenwoordigd door:

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

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

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

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

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

n) Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

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

3.1.3. Ladder van 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 ziet toe op een zorgvuldige afweging van iedere stedelijke ontwikkeling. In geval van een stedelijke ontwikkeling moet deze voorzien in een behoefte. Als de ontwikkeling niet plaatsvindt in bestaand stedelijk gebied, moet het plan een motivering bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Door het mogelijk maken van één compensatiewoning is sprake van een stedelijke ontwikkeling. Op het perceel is echter al jarenlang bebouwing aanwezig. Bovendien wordt de compensatiewoning mogelijk gemaakt door het amoveren van agrarische bebouwing. Per saldo is dus sprake van een afname van bebouwing. Voor wat betreft de behoefte is in de regio is sprake van voldoende vraag naar woningen. Daarnaast betreft het een initiatief van de toekomstige eigenaar van de nieuwe woning.

Vooropgesteld moet worden dat de ladder voor duurzame verstedelijking voor deze ontwikkeling niet direct van toepassing is. Er is pas sprake van een stedelijke ontwikkeling bij het toevoegen van twaalf woningen. De ontwikkeling is daarmee niet Ladderplichtig en een nadere motivering is dan ook niet nodig.

3.2. Provinciaal beleid: Utrecht

3.2.1. Structuurvisie 2013-2028

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

- Behouden van bestaande kwaliteiten en het versterken ervan;
- Samenhang en continuïteit herstellen, ontbrekende schakels toevoegen,

- Versnipperde onderdelen samenvoegen;
- Diversiteit vergroten;
- Robuustheid vergroten;
- Beleefbaar en toegankelijk maken.

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

- Openheid;
- (Veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.);
- Landschappelijke diversiteit;
- Rust en stilte.

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

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

Het plangebied is, evenals het gehele zuidelijke deel van de gemeente Lopik, gelegen in gebied opgenomen in de provinciale verordening als overstroombaar gebied. Tevens is het gebied gelegen in bodemdalingsgevoelig gebied en maakt het onderdeel uit van het landbouwkerngebied. De beoogde situatie zal geen invloed hebben op of tegenstrijdig zijn met het provinciale beleid.

3.2.2. Provinciale Ruimtelijke verordening

Het college van Provinciale Staten van Utrecht heeft op 4 februari 2013 de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld. Op 12 december 2016 heeft het college van Provinciale Staten de herijking van deze Verordening vastgesteld. Op 11 december 2017 is een correctie vastgesteld van de Verordening. Op 10 december 2018 is de 2e partiële herziening vastgesteld. De Ruimtelijke Verordening is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van dit artikel kunnen Provinciale Staten regels stellen omtrent de inhoud, toelichting of onderbouwing van

ruimtelijke ontwikkelingen, omgevingsvergunningen en beheersverordeningen. Doel van de Verordening is om provinciale ruimtelijke belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau.

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

Artikel 1.7 Cultuurhistorische hoofdstructuur

De locatie is gelegen in gebied wat in de cultuurhistorische hoofdstructuur gemarkeerd is als 'Agrarisch cultuurlandschap'. Conform artikel 1.7 lid 2 betekent dit dat een ruimtelijk besluit voor dergelijke gronden bestemmingen en regels bevat ter bescherming van de waarden van de hoofdstructuur, zoals genoemd in de bijlage Cultuurhistorie. De Lopikerwaard is daarbij aangeduid als agrarisch cultuurlandschap. Er gelden daarbij geen specifieke aanvullende eisen zoals wel het geval is ten aanzien van buitenplaatsen en militair erfgoed. In lid 3 van het artikel is vervat dat op de betreffende gronden geen nieuwe bestemmingen gerealiseerd mogen worden welke leiden tot een onevenredige aantasting van in het plangebied voorkomende waarden. Op dit vlak wil de provincie de kernkwaliteiten in de vorm van de openheid en het veenweidekarakter met strokenverkaveling en lintbebouwing behouden.

Beoordeling

De ontwikkeling ziet toe op het wijzigen van de agrarische bestemming naar een reguliere woonbestemming met toevoeging van één extra woning. Deze woning wordt geplaatst op een perceel wat reeds bebouwd is en op een plek waar in de huidige situatie al bebouwing aanwezig is. De openheid van het landschap wordt hersteld doordat per saldo een groot oppervlak aan bebouwing zal worden geamoveerd. De aanwezige elementen van de cultuurhistorische hoofdstructuur worden door deze kleinschalige wijziging niet onevenredig aangetast, terwijl het behoud van de hooiberg als cultuurhistorisch/karakteristiek element bijdraagt aan het behoud van het agrarische karakter van het gebied. Om die redenen is de ontwikkeling niet in strijd met de provinciale verordening op dit punt.

Artikel 1.8 Landschap – Het Groene Hart

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

1. Openheid;
2. (Veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.);
3. Landschappelijke diversiteit;
4. Rust & stilte.

Deze elementen zijn tevens opgenomen in de structuurvisie. In de bijlage 'Kernkwaliteiten Landschap' van de verordening wordt benadrukt dat bij ontwikkelingen in het Groene Hart de kernkwaliteiten van het landschap gerespecteerd en benut dienen te worden om de contrasten tussen de verschillende landschappen te behouden. Dit houdt in dat als vervat in artikel 1.8 lid 1, 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. Tevens zijn er conform lid 2, geen nieuwe bestemmingen en regels opgenomen die leiden tot een

onevenredige aantasting van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, zodat deze behouden kunnen worden.

Beoordeling

Door het wijzigen van de bestemming en het toevoegen van een woning aan de Tiendweg worden de kernkwaliteiten van het Groene Hart niet onevenredig aangetast en is er geen sprake van onevenredige verstedelijking in het gebied.

Artikel 3.2 Verstedelijkingsverbod landelijk gebied

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

Artikel 3.11 Functiewijziging (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar woonfunctie met extra woningen

Een uitzondering op het verstedelijkingsverbod kan gemaakt worden bij agrarische bedrijfspercelen waarvan het agrarisch gebruik beëindigd is. Dit betreft de zogenaamde ruimte voor ruimte regeling. Doel van deze ruimte voor ruimte-regeling is het verminderen van bebouwing in het landelijk gebied en het voorkomen van ongewenst gebruik van de bebouwing.

Ter compensatie van de sloop van de agrarische bebouwing is de bouw van één of meerdere woningen toegestaan, afhankelijk van het aantal vierkante meters bebouwing wat gesaneerd wordt (3.11.1 lid b). Daarnaast is de voorwaarde dat het perceel niet meer optimaal moet zijn toegerust voor de grondgebonden landbouw, er geen sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en omliggende agrarische bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Beoordeling

Het agrarische bedrijf is al enige tijd niet meer in gebruik. Het bedrijf is qua schaalgrootte, aanwezige bebouwing en beschikbaar areaal niet levensvatbaar in de context van de huidige marktomstandigheden.

Transformatie naar een andere functie ligt voor de hand. Door sanering van de niet meer doelmatig in te zetten bedrijfsbebouwing (1.327 m²) kan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied plaatsvinden en wordt tevens voorzien in de vraag naar woningen in de gemeente. In het plangebied is geen cultuurhistorische bebouwing aanwezig. De hooiberg in het plangebied zal behouden blijven en worden gebruikt als bijgebouw. De ruimtelijke opzet van het plan sluit aan bij de indeling van de omliggende erven in het gebied. Dit, samen met het behoud van de karakteristieke hooiberg draagt bij aan het behoud van de landelijke en agrarische uitstraling van het gebied.

3.2.3. Conclusie provinciaal beleid

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het beoogde initiatief niet tegenstrijdig is met het provinciaal ruimtelijk beleid. De ontwikkeling ziet toe op het saneren van de agrarische

bedrijfsbebouwing ten behoeve van het voormalige agrarische bedrijf, waarvoor in de plaats één nieuwe woning wordt toegevoegd. Per saldo is sprake van een afname van de bebouwing in het gebied en daarnaast wordt het open en landelijke karakter in stand gehouden.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. 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 zwakke punten en worden de gewenste ontwikkelingen schetst.

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

De voorzieningen staan in de gemeente Lopik onder druk vanwege demografische en financiële ontwikkelingen. De aanwezigheid en kwaliteit van voorzieningen zijn cruciaal voor een leefbare samenleving. Het in standhouden 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.

Beoordeling

De sanering van de (vervallen) agrarische bebouwing en de nieuwbouw betekent een vernieuwd uitstraling in het landelijk gebied alsmede een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De nieuw te bouwen woning is weliswaar niet in stedelijk gebied gelegen, maar zal geplaatst worden tussen twee bestaande woningen in en bevindt zich in dichte nabijheid van andere woonbestemmingen.

Het landelijke gebied wordt hierdoor niet onevenredig verstoord en de tegelijkertijd kan worden voorzien in de regionale woningbehoefte, waarbij de extra woning ook bijdraagt aan doorstroming op de woonmarkt.

3.3.2. 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 het realiseren van 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.

Beoordeling

De betreffende ontwikkeling ziet toe op het realiseren van de bouw van een woning en het saneren van agrarische bebouwing in het landelijk gebied. Dit betreft een kleinschalige ontwikkeling en is daarmee in lijn met de visie op de linten van de gemeente.

3.3.3. 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.

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling op de percelen aan de Tiendweg betreft een kleinschalige ontwikkeling in een gebied waar reeds diverse woningen en woonbestemmingen aanwezig zijn. Het saneren van de (vervallen) agrarische bebouwing zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied en daarnaast kan worden voorzien in een extra woning door deze tussen de twee reeds aanwezige woningen te plaatsen. Zodoende kan invulling worden gegeven aan de regionale woonbehoefte door te voorzien in nieuwbouwwoningen en is de ontwikkeling in lijn met de gemeentelijke woonvisie.

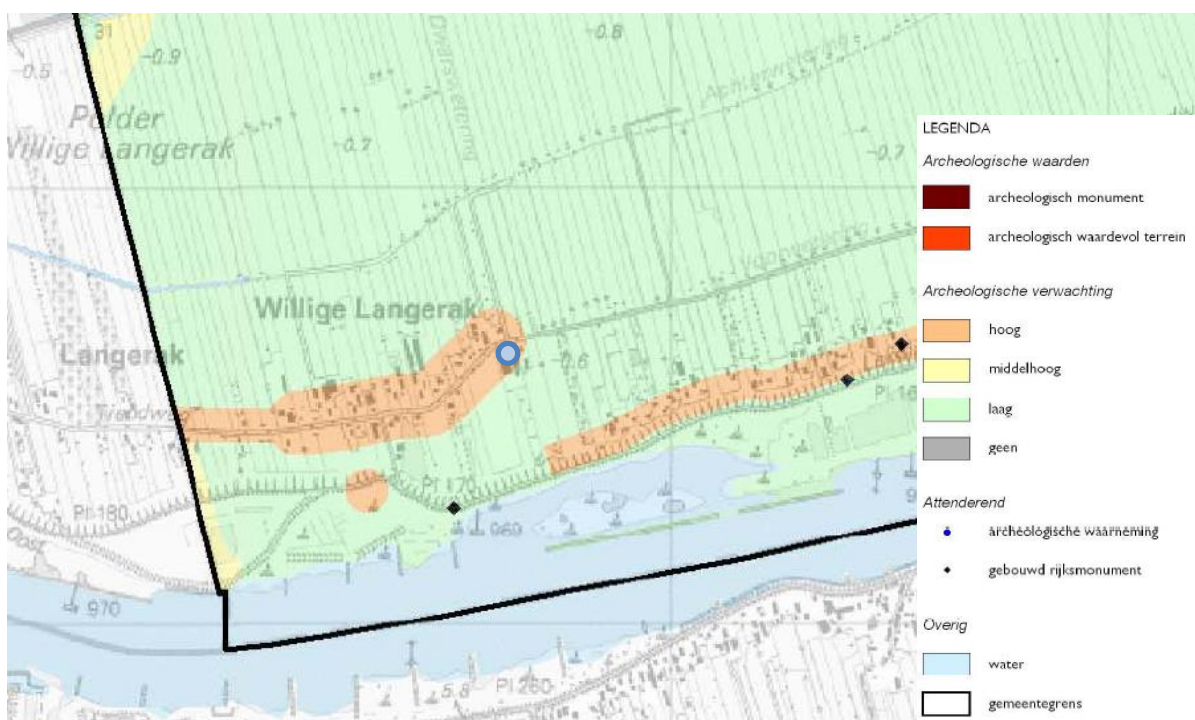
4. Archeologie

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

4.1. Archeologie

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

De gemeente Lopik heeft in 2010 een beleidsnota Archeologie opgesteld¹ 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 7: Plangebied indicatief met blauwe stip aangegeven. (Bron: Vestigia, Waarden- en verwachtingenkaart gemeente Lopik 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.

¹ Vestigia. Archeologiebeleid Gemeente Lopik, d.d. 23 september 2010

De nieuwe woning en het bijgebouw zullen worden gebouwd op de locatie waar nu de twee schuren aanwezig zijn. Aangezien de nieuwe bodemingrepen van de woning samen met de gewenste bijgebouwen meer bedragen dan 200 m² en dieper plaats zullen vinden dan 50 cm onder maaiveld, is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd.

Het onderzoek is uitgevoerd door Bureau voor Archeologie.² Er is ten behoeve van de toekomstige ontwikkelingen een combinatie bureau- / booronderzoek uitgevoerd in het plangebied. De ontwikkelingen bestaan eruit dat er een stal met mestkelder en een schuur zal worden gesloopt, waarna er binnen de desbetreffende contouren een nieuw bijgebouw en een nieuwe woning zullen worden gebouwd. Van de stal met mestkelder is duidelijk dat daar, door de diepe aanleg ervan, geen archeologische resten meer te verwachten zijn. Vandaar dat ervoor gekozen is om de veldtoets in de vorm van boringen alleen uit te voeren ter plaatse van de schuur.

Uit het kaartmateriaal in de onderzoeksrapportage blijkt onder andere dat er in de noordoostelijke hoek van het plangebied een erf met bebouwing is geweest dat waarschijnlijk in de 19e eeuw is opgegaan in het huidige erf. Dit deel van het plangebied is echter niet verder onderzocht met boringen, omdat het niet door de huidige ontwikkelingen bedreigd wordt. Daardoor is het niet mogelijk om er in het kader van het bestemmingsplan een waardestelling aan te geven voor het gehele plangebied.

Op basis van het onderzoeksrapport kan worden geconcludeerd dat de beoogde sloop en nieuwbouw niet zal leiden tot aantasting van archeologische waarde. Voor het overige zal het plangebied beschermd blijven middels daartoe strekkende dubbelbestemmingen ter bescherming van archeologische waarden.

Hoe dan ook geldt een meldplicht op grond van de Erfgoedwet in verband met onverwacht aangetroffen archeologische resten en dat vormt in de onderhavige context afdoende bescherming voor wat betreft de gronden die betrokken worden in de sloop en nieuwbouw.

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

² Bureau voor Archeologie, Rapport 828 Tiendweg 5 Lopik, september 2019. Bijlage 1.

De gemeente Lopik heeft een eigen gemeentelijke Cultuurhistorische Waardenkaart ontwikkeld met bijbehorend rapport 'Cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Lopik'. Op deze kaart heeft het lint van de Tiendweg een hoge waardering gekregen. In de online publieksversie van de cultuurhistorische waardevolle elementen in de gemeente is de woning Tiendweg 5 opgenomen als waardevolle langhuisboerderij uit het eind van de negentiende eeuw.



Figuur 8: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart, plangebied indicatief met blauwe omlijn aangegeven. (Bron: Gemeente Lopik).

Beoordeling

De gewenste ontwikkeling betreft de nieuwbouw van een woning in gebied wat aangewezen is als landelijk gebied. De nieuwe woning maakt onderdeel uit van het bestaande lint wat hier reeds aanwezig is en heeft geen invloed op de huidige lijnelementen in het landschap. Voor de positionering en bouwstijl is aansluiting gezocht bij de voor de omgeving gangbare uitvoeringswijze. Er zullen geen wijzigingen worden aangebracht bij de woning Tiendweg 5. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling de aanwezige cultuurhistorische waarden in het gebied niet onevenredig aantast of verstoort.

5. Verkeerskundige aspecten

5.1. Verkeer

De Tiendweg dient voornamelijk als ontsluitingsweg voor de (agrarische bedrijfs-) woningen aan de landelijke percelen. Het betreft een 60 km/uur weg, waarbij in de kernen een snelheidslimiet van 30 km/uur geldt. Ter hoogte van de Tiendweg 5 en 3a is de weg echter een 60 km/uur weg.

Toegang tot de Tiendweg kan verkregen worden via de N216 en Lekdijk Oost ten westen van het plangebied. Ten oosten van het plangebied sluit de Lekdijk West eveneens aan op de Tiendweg.

De Tiendweg wordt behalve door gemotoriseerd verkeer tevens veel gebruikt door (brom-) fietsers en voetgangers. Op grote delen van de Tiendweg is sprake van een smalle berm met aan weersijden een sloot.

Voor de betreffende ontwikkeling is slechts sprake van de nieuwbouw van één woning. Daarnaast zullen de agrarische vervoersbewegingen niet meer plaats vinden, waardoor er geen toename is qua verkeersbewegingen. Voor de nieuwe woning kan uitgegaan worden van maximaal vier vervoersbewegingen per dag met personenwagens. Er zal geen sprake zijn van extra rijbewegingen met vrachtwagens, zoals bijvoorbeeld voor het inzamelen van communaal afval.

De aanwezige wegenstructuur heeft voldoende capaciteit om dit te accommoderen ende percelen te ontsluiten. Bouw- en saneringswerkzaamheden hebben slechts een tijdelijke invloed op de huidige verkeerssituatie en het aantal verkeersbewegingen.

5.2. Parkeren

De Tiendweg is een smalle, doorgaande weg met aan weersijden agrarische percelen afgewisseld met woningen. Gezien de breedte van de weg en snelheidslimiet biedt de Tiendweg geen ruimte om langs de weg te parkeren. Alle benodigde parkeerruimte dient kortom op eigen terrein te worden voorzien, aangezien voor incidentele pieken in de parkeervraag geen overlopmogelijkheden bestaan in openbaar gebied.

De bestaande woningen zijn reeds voorzien van voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein. Voor de nieuw te bouwen woning zal dit eveneens het geval zijn waardoor op deze wijze meer dan voldoende parkeerruimte aanwezig is (minimaal voor drie voertuigen), ook voor eventueel bezoek. Er wordt hierbij uitgegaan van minimaal 2 parkeerplaatsen per woning.

De benodigde parkeerruimte is in de planregels vastgelegd.

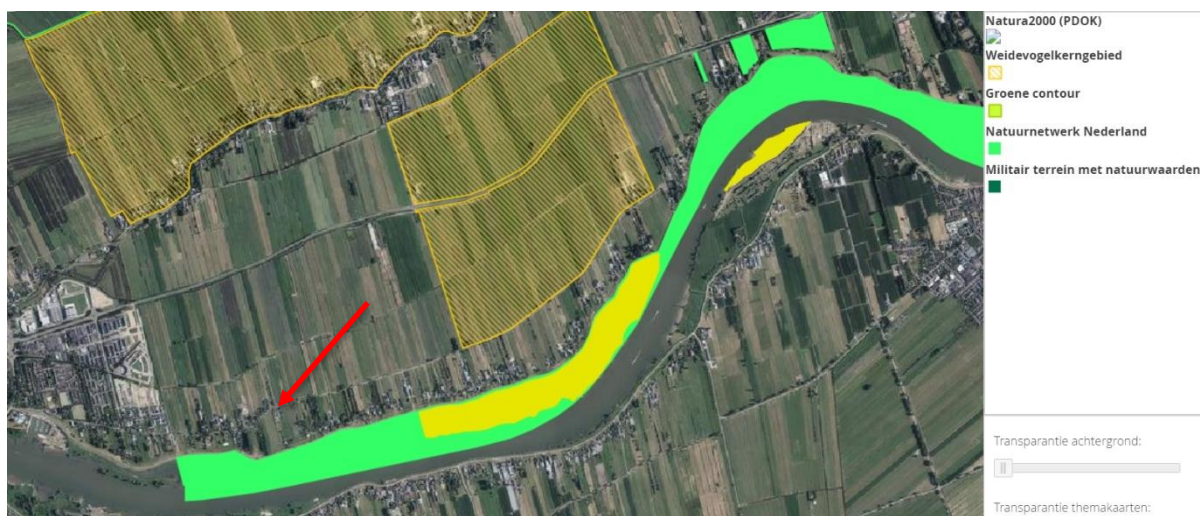
6. Natuur

6.1. Juridisch kader

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

6.2. Natuurgebieden

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 200 meter ten zuiden van het plangebied. Dit gebied betreft de strook langs de Lek, ten zuiden van de Lekdijk West. Dit NNN-gebied sluit ook aan op het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Lek, circa 980 meter ten zuidoosten van het plangebied. Circa 1,4 km ten oosten en 1,65 km ten noorden van het plangebied zijn weidevogelkerngebieden gelegen.



Figuur 9: Natura 2000-, NNN- en Weidevogelkerngebieden, plangebied indicatief met rode pijl aangegeven. (Bron: Provincie Utrecht 2019).

Onderhavige ontwikkeling ziet toe op het beëindigen van een agrarische bedrijfsvoering en het realiseren van een nieuwe woning. Gelet op de sterke afname van stikstof/ammoniak door de beëindiging van het agrarisch bedrijf en de kleinschalige omvang van het nieuwbouwproject, leidt dit niet tot een relevante toename van stikstofdepositie. Daarnaast hebben storende effecten van de sloop- en bouwwerkzaamheden een beperkte reikwijdte welke geen blijvende effecten zullen hebben op het natuurgebied. Tot slot zal de compensatiewoning zelf gasvrij worden uitgevoerd, waarbij in verwarming en warm water wordt voorzien middels een warmtepomp, zonneboiler en zonnepanelen. Op dit vlak zijn dus geen emissies te verwachten.

6.3. Soortenbescherming

Als onderdeel van de realisatie van de nieuwe woning worden de aanwezige schuren gesloopt. In die context is een quickscan uitgevoerd³.

Uit het onderzoek blijkt dat de beoogde ontwikkeling geen effect zal hebben op beschermde gebieden in de omgeving van het plangebied. De aanwezigheid van enkele beschermde soorten kan niet op voorhand worden uitgesloten, maar de kans hierop wordt zeer beperkt geacht. Voor dit project betekent dit dat de resultaten van de quickscan geen aanleiding geven voor een aanvullend ecologisch onderzoek of aanvraag voor ontheffing van de Wet natuurbescherming.

Wel zullen er tijdens de sloop en de voorbereiding van de nieuwbouw mitigerende 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. Daarnaast dienen de klimplanten aan de westzijde buiten het broedseizoen te worden verwijderd in verband met de mogelijke aanwezigheid van broedvogels. In verband met eventuele amfibieën in het plangebied dient de aanwezige grondhoop buiten de periode oktober-maart te worden verwijderd en moet de opslag grond en zand in de periode september-december afgeschermd worden met een amfibieënraaster. Tot slot dient ecologische begeleiding oproepbaar te zijn. 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.

³ Bui-tegewoon groenprojecten, Quickscan Wet Natuurbescherming Tiendweg 5 Lopik, januari 2019. Bijlage 2.

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 worden een aantal specifieke thema's benoemd als groene daken en infiltratievoorzieningen.

De nieuwe Keur van het waterschap is vastgesteld op 1 mei 2019. De nieuwe Keur is gebaseerd op “ja mits” in plaats van “nee tenzij”, waardoor meer ruimte gegeven kan worden aan nieuwe initiatieven waarbij het uitgangspunt is dat er sprake is van een verantwoordelijk watergebruik. De volgende algemene doelcriteria gelden voor alle activiteiten (op en rond oppervlaktewater, waterkeringen en voor het onttrekken of infiltreren van grondwater):

- Kwaliteit van oppervlaktewater moet in stand blijven en voor ecologie waar mogelijk verbeteren;
- De mogelijkheid voor maatschappelijk medegebruik moet in stand blijven;
- De veiligheid moet gewaarborgd blijven en schade aan waterstaatswerken en eigendommen van derden moet worden voorkomen;
- Taakuitoefening van het waterschap wordt niet belemmerd;
- Initiatiefnemer en/of uitvoerder is verantwoordelijk voor het in dezelfde of verbeterde toestand achterlaten van het werk en werkterrein.

Activiteiten bij oppervlaktewater mogen geen nadelige effecten hebben voor:

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

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

7.2. Ruimtelijke ontwikkelingen

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

Het plangebied bevindt zich in de nabijheid van de primaire waterkering de Lek, maar is niet binnen deze beschermingszone gelegen. De noordelijke grens van het plangebied grenst wel aan de beschermingszone van de primaire watergang en de duiker die zich hier bevindt. Het onderhoud van deze watergang wordt gedaan door het waterschap. De nieuw te bouwen woning komt op dusdanige afstand van deze watergang te liggen dat de ontwikkeling buiten de gemarkeerde beschermingszone plaatsvindt. De sloten op en langs de lange zijden van het perceel betreffen tertiaire watergangen waarvan het onderhoud bij de aangelande ligt. Onderstaand figuur geeft een illustratie van de aanwezige waterwegen en -werken in het gebied.



Figuur 10: Plangebied indicatief in zwart aangegeven. (Bron: Legger oppervlaktewaterKeur 2019, HDSR).

Voor wat betreft het verhard oppervlak zullen de twee aanwezige schuren op het perceel aan de Tiendweg 5 worden gesaneerd, waarmee totaal 1.327 m² aan afwaterend oppervlak wordt verwijderd. Deze vierkante meters worden gebruikt om een woning terug te bouwen van circa 150 m² en een bijgebouw met een gezamenlijke oppervlakte van circa 167 m². Per saldo zal zodoende circa 1.000 m² aan verhard oppervlak in het gebied verdwijnen, waardoor sprake is van een vermindering van de verharding. De drempelwaarde van 500 m² voor watercompensatie wordt dus niet overschreden. Er is dan ook geen noodzaak voor compenserende maatregelen.

8. Milieu

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

8.1. Besluit milieueffectrapportage

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

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

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

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

Uitgaande van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak d.d. 18 juli 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:2414) dient bij de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. rekening te worden gehouden met de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Blijkens de considerans van de Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (hierna ook: de Richtlijn) zijn in het kader van een beoordeling van de milieueffecten van een bepaalde ontwikkeling met name de volgende aspecten relevant:

- Een hoog beschermingsniveau van het milieu en de menselijke gezondheid.
- Efficiënt gebruik van hulpbronnen, waaronder zo veel mogelijk beperking van het grondgebruik en beperking van het ruimtebeslag.
- Duurzame groei in de Unie waartoe de voorziene procedures moeten worden vereenvoudigd en moeten worden geharmoniseerd.
- Bescherming van biodiversiteit en ecosysteemdiensten, waaronder het mariene milieu.
- Het voorkomen en tegengaan van klimaatverandering, waaronder bescherming tegen de gevolgen van klimaatverandering.
- Preventie en beheersing van rampen en voorkomen van kwetsbaarheid bij rampen.

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

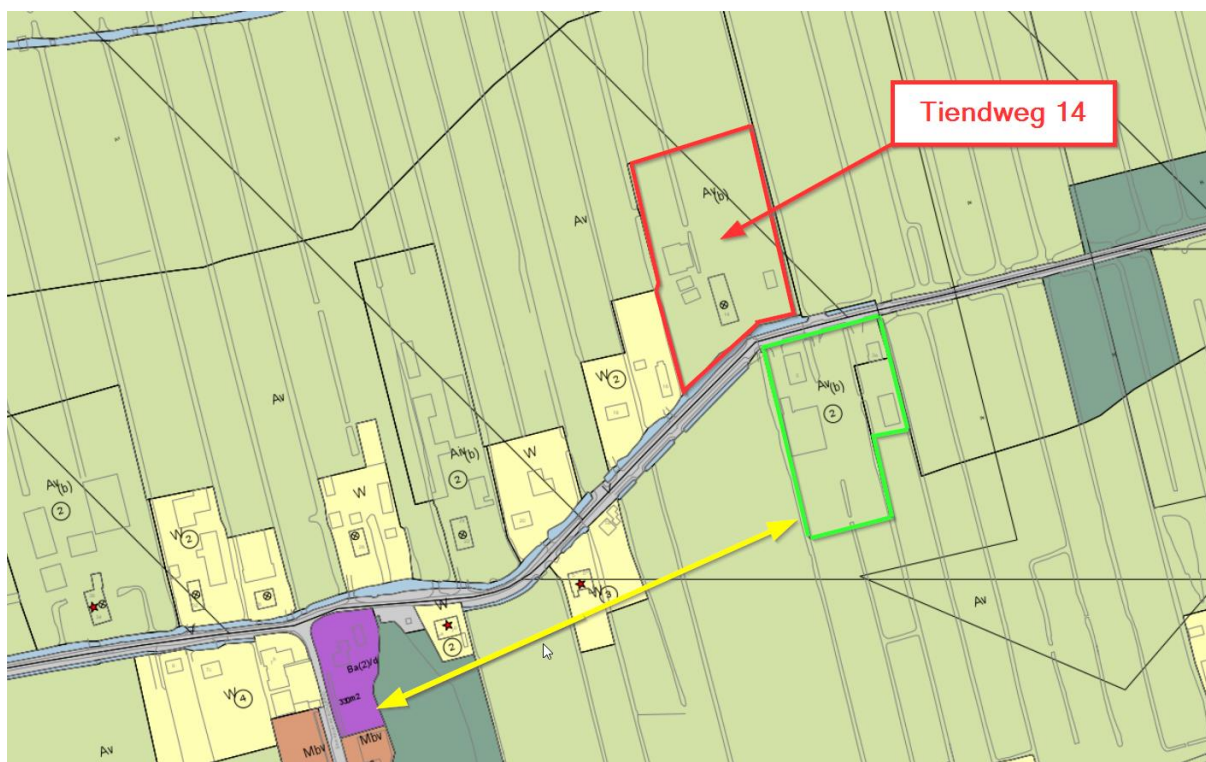
In de onderhavige situatie is sprake een planologische transformatie van een agrarische bestemming naar een reguliere woonbestemming en de nieuwbouw van een woning. Deze ontwikkeling gaat niet gepaard met significante gevolgen voor het milieu en is in de context van de m.e.r. richtlijn dan ook niet te beschouwen als project waarvoor een milieueffectrapportage dient te worden opgesteld. Voor het overige blijkt uit deze bestemmingsplantoelichting dat de bouw niet stuit op beperkingen vanuit een oogpunt van gezondheid en een goed woon- en leefklimaat.

8.2. Bedrijven- en milieuzonering

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

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

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse agrarische bedrijven aanwezig, die hoofdzakelijk bestaan uit grondgebonden veehouderijen. Voor dergelijke bedrijven dient een richtafstand aan te worden gehouden voor het aspect geur van 100 meter (milieucategorie 3.2).



Figuur 11: Overzicht van bedrijvigheid in de omgeving (op basis van het geldende plan Landelijk gebied)

Bepalend is de veehouderij aan de Tiendweg 14 tegenover het plangebied. De stallen van dit melkveebedrijf bevinden zich op een afstand van respectievelijk 38 en 54 meter van de gevel van de reeds dichtstbijzijnde aanwezige woning in het plangebied, aan de Tiendweg 5. De afstanden tot de nieuw te bouwen woning bedragen circa 73 en 96 meter.

Voor wat betreft het aspect geur zijn de huidige bedrijfswoningen gevoelige objecten voor geur afkomstig van omliggende bedrijvigheid die evenwel minder bescherming verdienen vanwege de huidige bestemming als bedrijfswoningen bij een veehouderij.

In het kader van de transformatie naar burgerwoningen en de bouw van de nieuwe woning is dus een nadere beoordeling aan de orde. Op dit punt wordt verwezen naar paragraaf 8.4.

Voor het overige is geen sprake van bedrijvigheid in de omgeving met richtafstanden welke relevant zijn voor dit bestemmingsplan. Het dichtstbij gelegen bedrijf betreft een aannemersbedrijf op de hoek van de Tiendweg met de Graaf Floris – IV weg. De onderlinge afstand bedraagt meer dan 200 meter, waarbij tussengelegen woonbebouwing al bepalend is voor deze bedrijvigheid.

8.3. Geluid

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met de geluidbelasting. Dit zowel in de context van de normering die is opgenomen in de Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet voor wat betreft wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai, industrielawaai en vliegtuiglawaai op geluidgevoelige bestemmingen als in de context van de Wet ruimtelijke ordening vanuit oogpunt van goede

ruimtelijke ordening. In dat kader dient tevens de cumulatie van geluid uit verschillende bronnen te worden beoordeeld alsook geluid uit andere bron, zoals scheepvaartverkeerslawaai.

De woningen in het plangebied zijn geluidgevoelige objecten. Van belang is dat op deze locatie geen rekening behoeft te worden gehouden met railverkeerslawaai, scheepvaartlawaai of luchtverkeerslawaai.

8.3.1. Wegverkeerslawaai

In de Wet geluidhinder (artikel 74) zijn onder andere voor wegen binnen de bebouwde kom formele zones met betrekking tot geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaai 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.

Op de Tiendweg geldt ter plaatse van het plangebied een snelheidslimiet van 60 km/uur. De weg wordt voornamelijk gebruikt als ontsluitingsweg voor de aangelegene woningen en om toegang te krijgen tot de agrarische percelen. Aan de Tiendweg zijn slechts enkele woningen gevestigd en de agrarische bedrijvigheid bestaat hoofdzakelijk uit veehouderijen. Dit zorgt voor een lage verkeersintensiteit op de Tiendweg, waardoor geluidhinder in de zin van wegverkeerslawaai niet te verwachten is. Tevens gaat de Tiendweg in oostelijke richting over in een karrespoor. De verkeersintensiteit is hierdoor zeer laag en is er enkel sprake van verkeersbewegingen door aanwonenden.

De twee bestaande bedrijfswoningen zijn reeds gevoelige objecten voor het aspect van wegverkeerslawaai. De transformatie naar een burgerwoonbestemming heeft geen invloed op de normering welke op grond van de Wet geluidhinder voor deze woningen moet worden aangehouden.

De nieuw te bouwen woning zal dieper op het perceel worden gerealiseerd en komt te liggen op een afstand van circa 40 meter van de Tiendweg. Bij de bouw van de nieuwe woning zal er extra materiaal aan worden gebracht op de noordelijke gevel van de woning om de geluidbelasting op de woning te beperken.

Gezien de afstand tot de weg, de lage verkeersintensiteit en de krachtens het Bouwbesluit 2012 benodigde karakteristieke geluidwering van de gevel is geen onevenredige geluidoverlast ten aanzien van wegverkeerslawaai te verwachten op de woning.

Van belang in dit verband is ook dat in het kader van het woningbouwproject 'Thiendenland II' ten noorden van de Tiendweg in de naburige gemeente Krimpenerwaard akoestisch onderzoek is uitgevoerd ('Nieuwbouwlocaties Thiendenland II en Zevender te Schoonhoven Akoestisch onderzoek' (22 januari 2010 –Royal Haskoning)). Uit dit onderzoek komt naar voren dat vooral stroomwegen en wijkontsluitingswegen (N210, Vrouwenmantel) bepalend zijn voor de geluidbelasting.

Gelet hierop wordt ervan uitgegaan dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd in de nieuw te bouwen woning.

8.3.2. Industrielawaai

Eén van de hinderaspecten die kan worden veroorzaakt door bedrijvigheid is Industrielawaai. Situaties waarbij geluidgevoelige functies en bedrijvigheid in de directe omgeving samenkomen, moeten worden beoordeeld. De nieuw te bouwen woning betreft een geluidgevoelig object, ten aanzien waarvan de geluidbelasting vanwege bedrijvigheid in de omgeving dient te worden beoordeeld.

Uitgaande van de aanwezige bedrijven in de omgeving als 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. Dit vanwege de afstand van de bedrijven tot de woning en richtafstanden als opgenomen in de VNG-brochure (tabel 8.1). De normafstand voor het aspect geluid voor melkveehouderijen is 30 meter. De stallen van de Tiendweg 14 (dichtstbijzijnde bedrijvigheid) bevinden zich op respectievelijk 38 en 54 meter van de gevel van de woning Tiendweg 5.

Daarnaast zijn diverse woningen buiten het plangebied tussen de betreffende bedrijven en de nieuw te realiseren woning gesitueerd. De geluidbelasting op die woningen kan dus als maatgevend worden beschouwd.

Geconcludeerd kan worden dat voor wat betreft Industrielawaai, op onderhavige locatie een acceptabel woon- en leefklimaat aanwezig is en dat de mogelijkheden van omliggende bedrijvigheid door onderhavige ontwikkeling niet zal worden aangetast.

8.4. Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij vormt het toetsingskader voor de omgevingsvergunning milieu voor het aspect geurhinder met betrekking tot veehouderijen. Middels minimumafstanden en maximale waarden wordt gewaarborgd dat (geur)gevoelige objecten beschermd worden tegen onevenredige geurhinder. De geuremissie wordt weergegeven in Odor Units (OU) waarbij de waarden van maximaal 14 OU/m³ voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom en 3 OU/m³ binnen de bebouwde kom wordt aangehouden. Voor melkveehouderijen geldt echter een vaste afstand die wordt aangehouden tot geurgevoelige objecten. Binnen de bebouwde kom is deze afstand 50 meter en buiten de bebouwde kom betreft deze afstand 100 meter.

De wet biedt gemeenten de mogelijkheid een eigen geurbeleid op te stellen.

De gemeente Lopik heeft hier gebruik van gemaakt en in 2008 de Geurgebiedsvisie gemeente Lopik opgesteld⁴ 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. In het geurbeleid is verder bepaald dat dit alleen geldt voor meldingsplichtige agrarische bedrijven (type B inrichtingen, vallend onder het Activiteitenbesluit milieubeheer) en niet voor vergunningplichtige agrarische bedrijven (type C inrichtingen).

⁴ Gebiedsvisie geurhinder: geurbeleid rond veehouderijbedrijven in de gemeente Lopik, november 2008.

De woningen in het plangebied betreffen geurgevoelige objecten. Gezien de ligging buiten de bebouwde kom is de maatgevende afstand 25 meter.

Het melkveebedrijf aan de Tiendweg 14 ligt op korte afstand van de woningen. De relevante geuremissiepunten (stallen) op het terrein bevinden zich op circa 38 en 54 meter afstand, waarmee deze op voldoende afstand van de woningen in het plangebied gelegen zijn om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woning te kunnen realiseren voor wat betreft het aspect geur.

Binnen het agrarische bouwperceel is voldoende ruimte voor eventuele uitbreiding van het bedrijf buiten de 25 meter contour. In geval van eventuele uitbreiding van het melkveebedrijf zal dit in de regel niet plaatsvinden voor de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning, welke gelegen is op 10 circa meter afstand van de perceelgrens met het plangebied. Zodoende is uitbreiding mogelijk achterop het perceel van het melkveebedrijf, waardoor de huidige stallen maatgevend blijven. Het melkveebedrijf ondervindt derhalve geen beperkingen van de aanwezigheid van de nieuwe woning.

Voor het aspect geur kan zodoende voor de nieuwe woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gerealiseerd.

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 geleet op de geldende regelgeving en het staande beleid zich niet verzetten tegen het beoogde gebruik.

De nieuwe woning zal op de locatie van een van de vervallen schuren worden gebouwd. Hoewel dit gebied dus reeds bebouwd is, waren deze gronden in gebruik ten behoeve van de agrarische bestemming. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden bepaald of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik, en dus voor een woonbestemming. Op het perceel is daarom een bodemonderzoek uitgevoerd⁵. Alhoewel de bebouwing ter plaatse van de nieuwe woning geen asbesthoudende bouwmaterialen bevat, is de locatie daarbij aangemerkt als diffuus asbestverdacht.

Blijkens het onderzoek is ter plaatse van de beoogde locatie van de woning sprake van licht verhoogde waarden PAK, (zware) metalen, PCB en minerale olie. Het betreft hier evenwel geen verontreinigingen van relevante concentratie, waarbij verhoogde waarden voor bepaalde metalen ook worden toegeschreven aan lokaal hogere achtergrondwaarden.

Wel blijkt ter plaatse van een voormalige tankplaats sprake te zijn van een lokaal sterke verontreiniging met minerale olie. Het is echter goed mogelijk deze verontreiniging te saneren, waardoor de verontreinigingssituatie niet in de weg staat aan de uitvoering van het plan. Voor de uitvoering van grondwerkzaamheden binnen de contouren van de sterke verontreiniging dient vooraf een plan van aanpak te worden opgesteld.

⁵ Lawijn Advies & Management, Verkennend en Aanvullend bodemonderzoek Tiendweg 5 te Lopik, 12 mei 2020. Bijlage 3

Er zijn geen asbestverontreinigingen aangetroffen.

De verkregen resultaten geven geen milieutechnische bezwaren voor het afgeven van een omgevingsvergunning. Gelet hierop is de bodem ter plaatse geschikt te maken voor de beoogde woonfunctie. De kwaliteit van de bodem verzet zich niet tegen het gebruik van de gronden voor woondoeleinden.

8.6. Luchtkwaliteit

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, ervan uitgaande dat die persoon onbeschermd en permanent op die plaats aanwezig is. Anders gezegd, het plaatsgebonden risico is een rekenkundig begrip. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogenoeten risicocontour). Dergelijke contouren zijn van belang bij de beoordeling of een risicovolle activiteit of een risicovolle bestemming op een bepaalde plaats kan worden toegelaten. Voor het plaatsgebonden risico is door de rijksoverheid voor nieuwe situaties een grenswaarde vastgesteld van 10^{-6} per jaar.

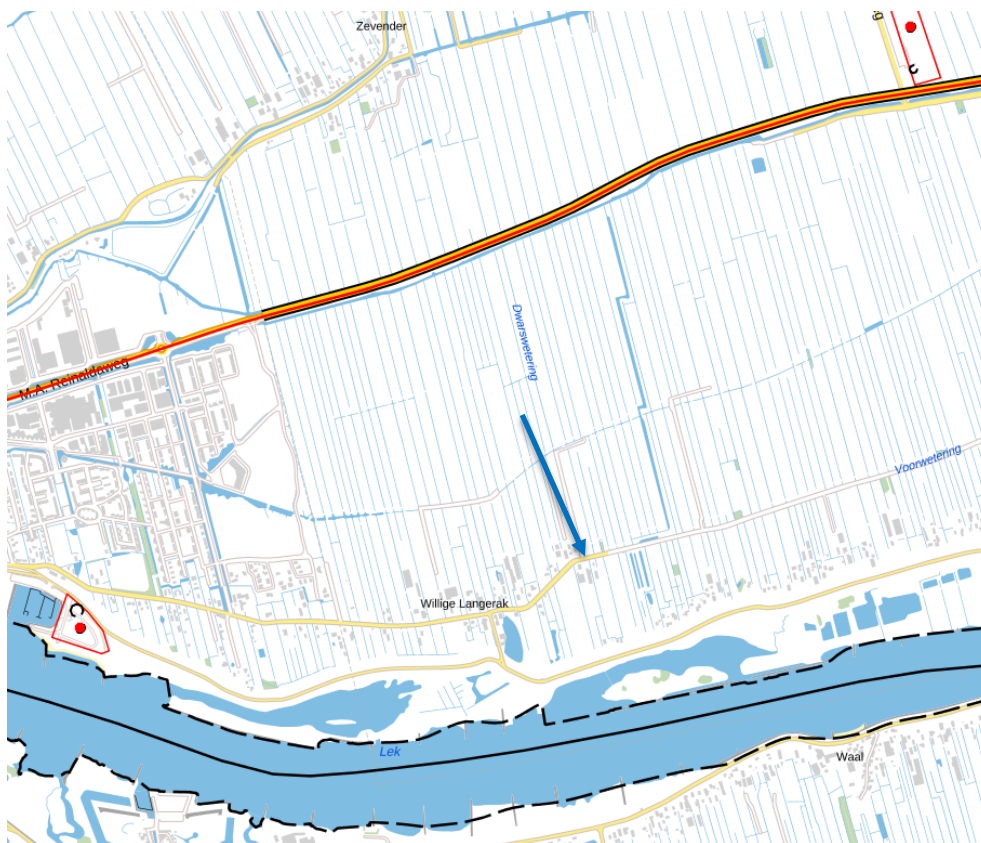
Het groepsrisico drukt de kans uit per jaar dat een groep mensen van minimale omvang overlijdt als direct gevolg van één ongeval op de transportroute of industriële risicobron waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Het groepsrisico is te beschouwen als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting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

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

8.7.2. Risicobronnen, kabels en leidingen en transportroutes

Uit raadpleging van de risicokaart is gebleken dat zich in de nabijheid van de planlocatie geen risicobronnen bevinden (zie volgende figuur).

De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting bevindt zich op een afstand van 1,47 kilometer van het plangebied. Dit betreft de opslag van 4.800 liter propaan of ander vloeibaar gemaakt brandbaar gas bij Camping Jachthaven 't Wilgerak, gelegen aan de Lekdijk Oost 3. Verder is op een afstand van 1,77 kilometer ten noordoosten van het plangebied eveneens een propaanopslag aanwezig van 3.000 liter, bij voetbalvereniging Cabauw aan de Nicolaas van Catsweg 3.



Figuur 11: Plangebied indicatief weergegeven met blauwe pijl. (Bron: risicokaart.nl 2019).

Daarnaast is het plangebied vanwege de korte afstand tot de Lek (circa 300 meter) gelegen nabij het basisnet water. De Lek maakt deel uit van de binnenvaartroute Amsterdam-Rijn, waarover tevens gevaarlijke stoffen als diesel en benzine worden getransporteerd. Deze stoffen alsmede propaan worden ook over de N210 vervoerd. Deze weg bevindt zich op 1,02 kilometer van het plangebied.

De gewenste ontwikkeling ziet toe op het transformeren van de agrarische bestemming naar een reguliere woonbestemming, met de toevoeging van een woning in het gebied. Het plangebied is gelegen buiten de risicogrens van de aanwezige risicovolle objecten en transportroutes en bevindt zich dus op voldoende afstand hiervan.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat.

8.8. 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.

9. Uitvoerbaarheid

9.1. Algemeen

Het onderhavige plan heeft betrekking op gronden welke in eigendom zijn van de initiatiefnemer. De uitvoering komt dan ook niet ten laste van de publieke middelen. Met initiatiefnemer is een exploitatieovereenkomst gesloten. Vanuit dit oogpunt bezien wordt het plan 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 die worden gerealiseerd door toepassing te geven aan artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening of artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moeten worden vergeleken met het thans geldende planologische regime. Niet de feitelijke situatie is daarbij van belang, maar wat op grond van het geldende bestemmingsplan 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 plan, is door middel van het sluiten van een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer van het plan afgedekt.

9.3. Procedure

Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen met ingang van 1 juli 2020 tot en met 12 augustus 2020. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Bijlagen

Bijlage 1 – Archeologisch onderzoek

Bijlage 2 – Quicksan Flora en Fauna

Bijlage 3 – Bodemonderzoek

Bijlage 4 – Bouwplan