



ADROMI GROEP

Bestemmingsplan Batuwseweg 52, Lopijkerkapel
en Lekdijk Oost 12a, Jaarsveld
Gemeente Lopik

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

T 078 – 684 55 55
F 078 – 684 55 59

algemeen@adromi.nl
www.adromi.nl

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

Projectnummer: R201822/1901i
Versiedatum: 13-7-2021
Auteur: M. Kollaard
Geaccordeerd: J. Wildschut

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Locatie plangebied	3
1.3.	Geldend bestemmingsplan	5
1.4.	Leeswijzer	7
2.	Gebiedsbeschrijving	8
2.1.	Locatie algemeen	8
2.2.	Bestaande situatie	8
2.3.	Beoogde situatie	10
2.4.	Beeldkwaliteit	11
3.	Ruimtelijk beleidskader	12
3.1.	Rijksbeleid	12
3.2.	Provinciaal beleid: Utrecht	13
3.3.	Gemeentelijk beleid	18
3.4.	Conclusie	20
4.	Archeologie	21
4.1.	Archeologie	21
4.2.	Cultuurhistorie	23
5.	Verkeerskundige aspecten	24
5.1.	Verkeer	24
5.2.	Parkeren	24
6.	Natuur	26
6.1.	Wet natuurbescherming	26
7.	Water	29
7.1.	Waterkoers 2016-2021	29
7.2.	Ruimtelijke ontwikkelingen	30
8.	Milieu	32
8.1.	Besluit milieueffectrapportage	32
8.2.	Bedrijven en milieuzonering	32
8.3.	Geluid	33
8.4.	Geurhinder	35
8.5.	Luchtkwaliteit	36
8.6.	Bodem	38
8.7.	Externe veiligheid	39
8.8.	Overig	40
9.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
9.1.	Economische uitvoerbaarheid	42
9.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
10.	Conclusie	43
	Bijlagen	44

1. Inleiding

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op een tweetal percelen in de gemeente Lopik, te weten de Batuwseweg 52 in Lopikerkapel en de Lekdijk Oost 12a in Jaarsveld.

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op een ruimte voor ruimte project waarbij er circa 1.370m² agrarische bedrijfsbebouwing aan de Batuwseweg 52 wordt gesaneerd en een nieuwe woning aan de Lekdijk Oost 12a wordt gerealiseerd.

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

1.1. Aanleiding

Batuwseweg 52

Op het perceel gelegen aan de Batuwseweg 52 in Lopikerkapel is een restaurant met een cateringbedrijf en een partycentrum gevestigd. Rondom het horecabedrijf is een perenboomgaard aanwezig. De perenboomgaard fungeert als nevenactiviteit bij de horeca in de vorm van zelfpluk en de verkoop van perensap. Tot slot zijn op het perceel twee agrarische bedrijfswoningen aanwezig. Al deze functies maken gebruik van de aanwezige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

Los hiervan is op het perceel de nodige bebouwing aanwezig welke voorheen werd gebruikt voor agrarische bedrijvigheid en die nu in onbruik is geraakt.

Het is de bedoeling om deze niet meer in gebruik zijnde bebouwing te saneren. Verder is het plan om de bebouwing van het horecabedrijf te vernieuwen en een gebouwtje op te richten ten behoeve van onderhoud en instandhouding van de perenboomgaard. Per saldo zal ca. 1.370 m² bebouwing gesaneerd worden.

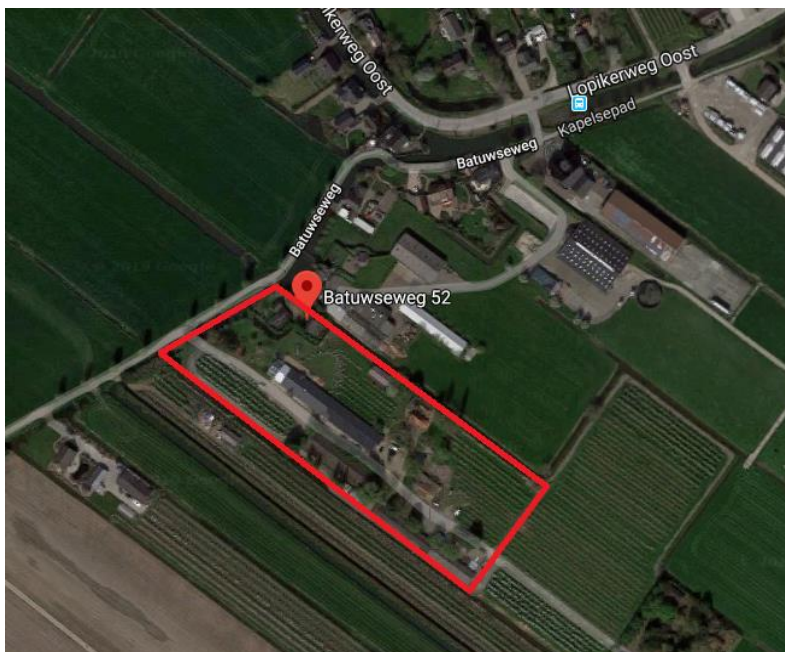
Lekdijk Oost 12a

Op het perceel gelegen aan de Lekdijk Oost 12a in Jaarsveld is een solitaire agrarische bedrijfsloods aanwezig. In de beoogde situatie wordt er bij deze loods een nieuwe (burger)woning gerealiseerd. De agrarische loods zal een rol van bijgebouw bij deze nieuwe woning gaan vervullen.

1.2. Locatie plangebied

Batuwseweg 52

De locatie is gelegen langs de oostzijde van de Batuwseweg, een aftakking van de doorgaande weg Lopikerweg Oost, aan de rand van Lopikerkapel. Het perceel is omringd door gronden met een agrarische bestemming. Onderstaand figuur geeft een indicatie van de ligging en begrenzing van het plangebied.



Figuur 1: Plangebied indicatief weergegeven met rode lijnen. (Bron: Google Maps 2019, bewerkt)

Lekdijk Oost 12a

Het agrarische perceel aan de Lekdijk Oost 12a is gelegen aan de noordwestelijke zijde van de rivier Lek. Het plangebied ligt op een afstand van circa 350 meter van de rand van de kern Jaarsveld en wordt ontsloten op de Lekdijk Oost. Rondom het perceel is gebiedseigen halfhoge- tot hoge beplanting aanwezig. Rondom het perceel is eveneens sprake van gronden met een agrarische bestemming. Onderstaand figuur geeft een indicatie van de ligging en begrenzing van het plangebied.

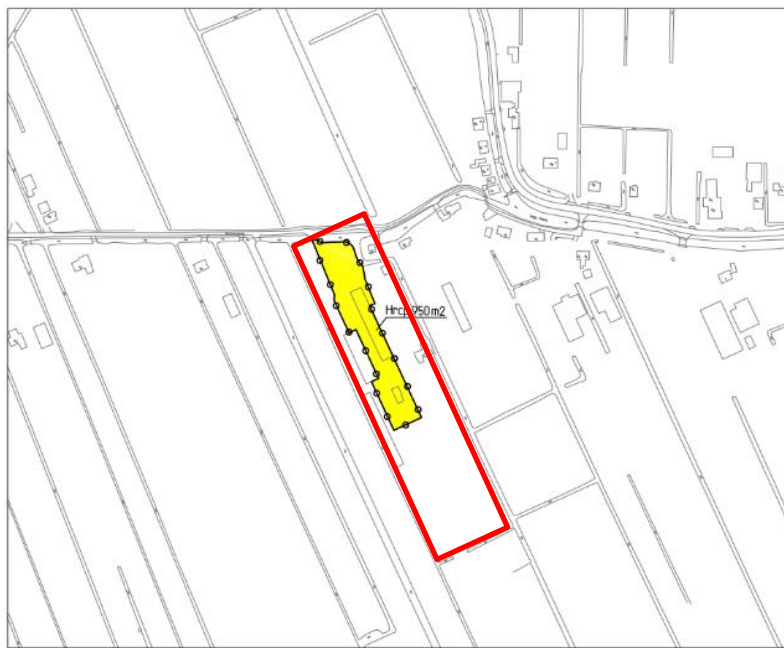


Figuur 2: Plangebied indicatief weergegeven met rode lijnen. (Bron: Google Maps 2019, bewerkt)

1.3. Geldend bestemmingsplan

Batuwseweg 52

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', vastgesteld door de gemeenteraad op 12 juni 2007, na de tweede herziening welke is vastgesteld op 28 juni 2010. In dit bestemmingsplan is het perceel aangeduid voor 'Horecadoeleinden' met nadere aanduiding voor 'restaurant, catering en partyservice'. Voor het overige is het perceel voorzien van de aanduiding 'Primair agrarisch gebied kleinschalig (zone 3)', 'bouwvlak', 'twee woningen toegelaten' en 'fruitteelt'.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' tweede herziening, het perceel aan de Batuwseweg 52 bestemd voor de functie Horecadoeleinden. (Bron: Gemeente Lopik)



Figuur 4: uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Landelijk gebied'

Gelet op deze aanduidingen is sprake van een bestemming voor restaurant, catering en partyservice, welke wordt omringd door het agrarische bouwvlak van een fruitteeltbedrijf met twee agrarische bedrijfswoningen.

Lekdijk Oost 12a

Voor de noordzijde van het perceel Lekdijk Oost 12a geldt ook het al beschreven bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' na tweede herziening. In dit bestemmingsplan is het perceel aangeduid voor 'Agrarische doeleinden' en 'Primair agrarisch gebied kleinschalig (zone 3)'. De aanwezige loods is voorzien van de aanduidingen 'bouwvlak' en 'zonder woning'.

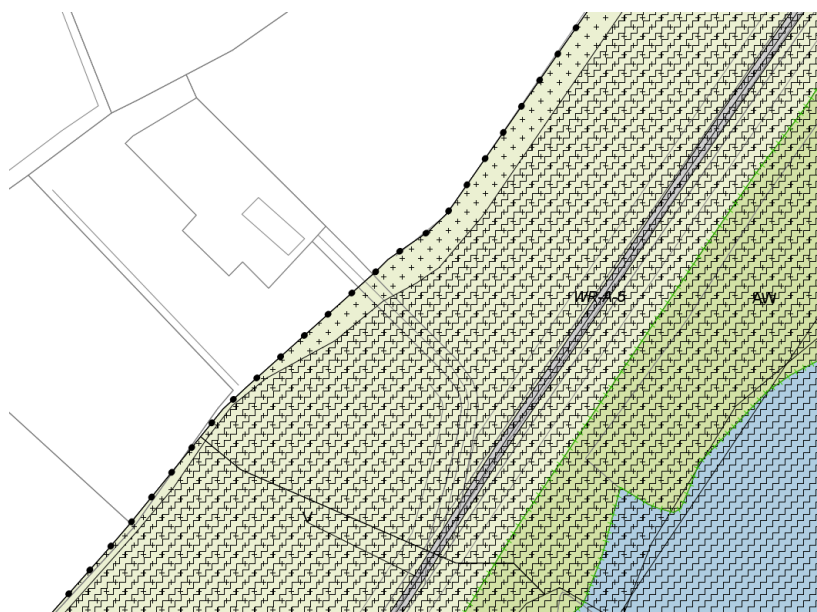
Voor de zuidelijke helft van het perceel geldt het bestemmingsplan 'Lopik Uiterwaarden' vastgesteld door de gemeenteraad op 29 januari 2013. In dit bestemmingsplan is de zuidzijde van het perceel bestemd voor 'Agrarische doeleinden'. De zuidzijde heeft dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 5' en 'Waterstaat – Waterkering'.



Figuur 5: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Landelijk gebied (Bron: Gemeente Lopik)



Figuur 6: Uitsnede bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', tweede herziening het perceel aan de Lekdijk Oost 12a bestemd voor de functie agrarische doeleinden. (Bron: Gemeente Lopik)



Figuur 7: Uitsnede bestemmingsplan Lopik Uiterwaarden. (Bron: Gemeente Lopik 2013)

1.4. Leeswijzer

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

2. Gebiedsbeschrijving

2.1. Locatie algemeen

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

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

Het perceel Batuwseweg 52 is gelegen ten oosten van Lopikerkapel. De Lekdijk Oost 12a ligt aan de westzijde van Jaarsveld.

2.2. Bestaande situatie

Batuwseweg 52

Het perceel aan de Batuwseweg 52 bestaat uit horeca met een cateringbedrijf en een partycentrum. Daarnaast is hier een perenboomgaard aanwezig. De perenboomgaard fungeert als nevenactiviteit bij de horeca in de vorm van zelfpluk en de verkoop van perensap. Tevens zijn er op het perceel twee bedrijfswoningen aanwezig. Al deze functies maken gebruik van de aanwezige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Op het perceel is echter nog veel meer bebouwing aanwezig welke voorheen werd gebruikt voor agrarische bedrijvigheid en nu in onbruik is geraakt. Het perceel wordt gescheiden van omliggende gronden door sloten. De omliggende gronden worden benut voor agrarische doeleinden.

In totaal is er sprake van circa 2.120 m² bebouwing. Hiervan wordt circa 750 m² gebruikt voor de horecabestemming. In de tweede herziening van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' wordt tot 950 m² aan horecabestemming toegelaten.



Figuur 9: Impressie aanwezige bebouwing Batuwseweg 52. (Bron: Verstoep 2018)

Lekdijk Oost 12a

Het perceel aan de Lekdijk Oost 12a betreft agrarische grond met daarop een schuur.

Het perceel wordt omgeven door agrarische gronden. Aan de weerszijden van het perceel is een bosschage aanwezig.

Onderstaand figuur geeft een impressie van de bestaande situatie.



Figuur 10: Impressie huidige situatie aan de Lekdijk Oost 12a. (Bron: Verstoep 2018)

2.3. Beoogde situatie

Batuwseweg 52

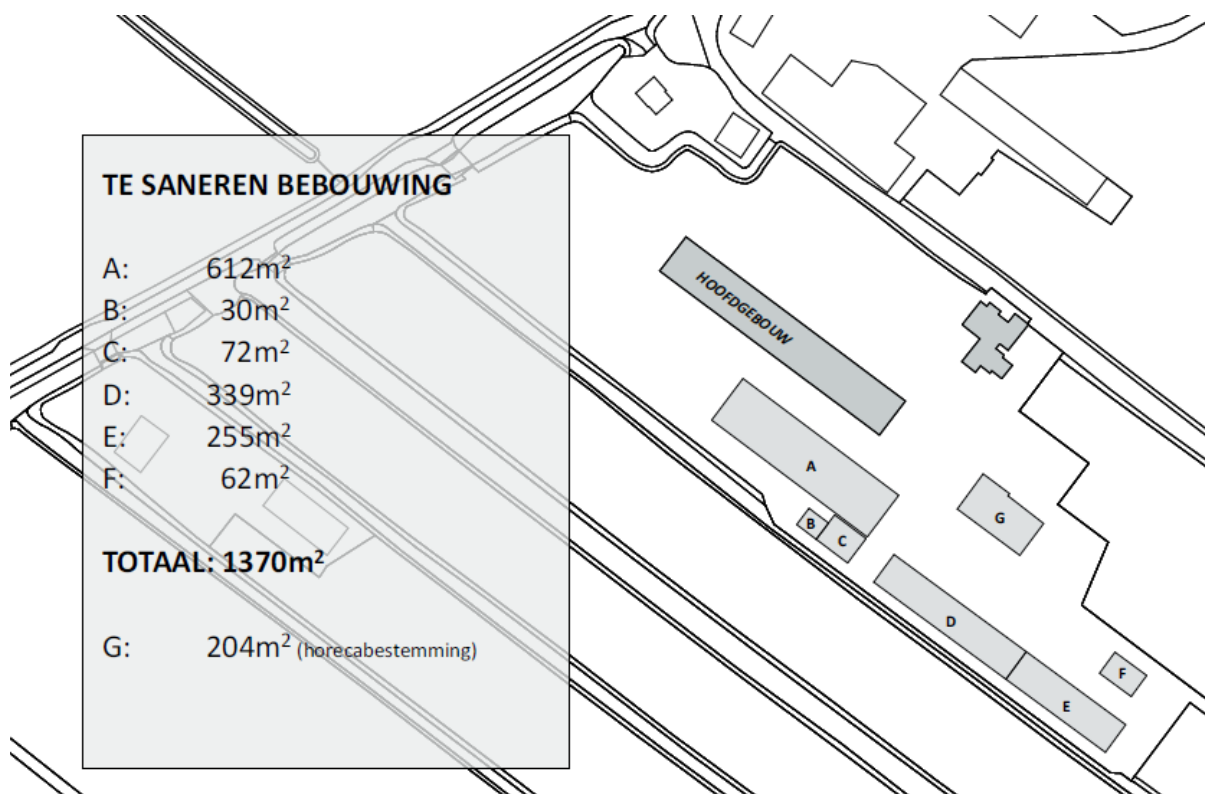
In dit bestemmingsplan wordt de in onbruik geraakte agrarische bedrijfsbebouwing wegbestemd door het agrarische bouwperceel te laten vervallen. De bestemming voor horeca/catering zal behouden blijven, al zal de begrenzing iets worden aangepast. Net als thans zal er maximaal 950 m² bebouwing aanwezig mogen zijn ten behoeve van horeca/catering. Bij de boomgaard zal een bouwvlak worden toegevoegd alwaar een gebouw mag worden opgericht met een oppervlak van circa 275 m² voor het beheer en het onderhoud van de boomgaard. De aanwezige agrarische bedrijfswoningen zullen worden herbestemd voor burgerwoondoeleinden.

Als uitvloeisel van deze wijzigingen zal per saldo 1.370 m² van de op het perceel aanwezige bebouwing onder het overgangsrecht worden gebracht.

Door deze bestemmingswijziging zullen er in de toekomstige situatie veel minder (afzonderlijke) gebouwen op het perceel aanwezig zijn. Tevens wordt voorzien in vernieuwing/verbetering van de parkeergelegenheid op het terrein door gemarkeerde parkeerplaatsen te realiseren met een kleine groenstrook. In de figuren hieronder is een impressie van de beoogde situatie weergegeven.



Figuur 11: Impressie van de beoogde situatie aan de Batuwseweg 52. (Bron: Verstoep 2018)



Figuur 12: Te saneren bebouwing aan de Batuwseweg 52. (bron: Verstoep 2018)

Lekdijk Oost 12a

In dit bestemmingsplan wordt er aan het perceel Lekdijk Oost 12a een woonbestemming toegekend. Op het perceel zal een vrijstaande woning mogen worden opgericht op voorwaarde dat de bedoelde 1.370 m² bebouwing op het perceel Batuwseweg 52 wordt gesloopt. De op het perceel aanwezige schuur zal als bijgebouw bij deze nieuwe woning aanwezig mogen blijven. In de onderstaande figuur is een impressie van de beoogde situatie weergegeven.

2.4. Beeldkwaliteit

In het kader van de ruimte voor ruimte (artikel 3.11 provinciale verordening ruimte) zal met de ontwikkeling op de twee percelen worden bijgedragen aan de kwaliteit van het landelijk gebied. Aan de Batuwseweg 52 zal de bebouwingsdichtheid aanzienlijk worden verminderd. De aanwezige horeca/catering zal worden gemoderniseerd en er zal worden voorzien in de verdere instandhouding van de perenboomgaard als agrarisch landschapselement.

In ruil voor de sanering op de Batuwseweg is er de wens om op het perceel aan de Lekdijk Oost 12a een 'ruimte voor ruimte' woning te realiseren. Op dit moment bevindt zich op het perceel een agrarische schuur. De ruimte voor ruimte woning zal kortom niet op een onbebouwde locatie worden geprojecteerd, maar op een reeds bebouwd perceel, waarbij de op dit perceel aanwezige schuur nuttig kan worden hergebruikt als bijgebouw bij deze woning.

De woning zelf zal voor wat betreft ontwerp aansluiten bij de historische agrarische bedrijfsbebouwing in het gebied. Dit zal worden bereikt door toepassing van traditionele bouwmaterialen en uitvoering van de woning in één bouwlaag met kap, waarvan de nokrichting zich, net als die van de aanwezige schuur, loodrecht op de dijkrichting bevindt.

3. Ruimtelijk beleidskader

3.1. Rijksbeleid

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

3.1.1. Rijksbeleid: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte & AMvB Ruimte

In het algemeen wordt het landelijk ruimtelijk beleidskader vertegenwoordigd door:

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

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

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

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

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

n) Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

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

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Toepassingsbereik

Vooropgesteld moet worden dat de ladder voor duurzame verstedelijking voor deze ontwikkeling niet direct van toepassing is. Er is pas sprake van een stedelijke ontwikkeling bij het toevoegen van twaalf woningen. De ontwikkeling is daarmee niet Ladderplichtig¹.

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 (herijking 2016) vastgesteld. De structuurvisie bevat het ruimtelijke beleid van de provincie voor het komende decennium. In het kader van onderhavige ontwikkeling is het van belang om het plan te bezien in het licht van deze structuurvisie en dan met name vanuit de kwaliteiten en kansen voor het plangebied.

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

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

¹ Kenniscentrum InfoMil, handreiking Ladder Wonen, geraadpleegd 28 februari 2019.
<https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/gebiedsontwikkeling/ladder-duurzame/handreiking-ladder/wonen/>

- 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.

Batuwseweg 52

Met dit bestemmingsplan verkrijgt de bestaande horeca/cateringservice de mogelijkheid om te investeren in de locatie Batuwseweg 32, waardoor een solide basis ontstaat voor deze nieuwe economische drager in het buitengebied. Mede nu deze ontwikkeling gepaard gaat met de sanering van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen is geen sprake van strijd met het provinciale beleid op dit punt.

Lekdijk Oost 12a

Ontwikkelingen zijn mogelijk als daarbij rekening wordt gehouden met de eigenschappen en karakteristieken van het landelijk gebied. De beoogde situatie heeft aandacht voor dit aspect en zal geen invloed hebben op of tegenstrijdig zijn met het provinciale beleid.

Overig

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

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

De ontwikkeling van dit plan vindt plaats buiten bedoeld woningbouwprogramma op grond van een ruimte voor ruimte ontwikkeling.

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 17 augustus 2018 is een ontwerp verschenen van de 2e partiële herziening. 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

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

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

Op dit vlak wil de provincie de kernkwaliteiten in de vorm van de openheid en het veenweidekarakter met strokenverkaveling en lintbebouwing behouden.

In het nu volgende worden de relevante onderdelen van de Verordening beschreven, waarna er een beoordeling plaatsvindt op basis van deze artikelen.

Artikel 1.8 Landschap – Het groene Hart

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

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

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

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

Artikel 3.2 Verstedelijkingsverbod landelijk gebied

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

Artikel 3.4 Woningen en Woonschepen in landelijk gebied

Voor gronden die zijn aangewezen als ‘landelijk gebied’ dient er een ruimtelijke onderbouwing aanwezig te zijn in de vorm van een beeldkwaliteitsparagraaf. Hieruit moet duidelijk worden dat genoemde voorwaarden zijn voldaan.

Voor de bouw van een woning aan de Lekdijk Oost is het van belang dat wordt toegelicht hoe het beeld van het landschap wordt gewaarborgd.

Hier voor wordt terugverwezen naar paragraaf 2.4. Ruimtelijke kwaliteit.

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 dat 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.

Met betrekking tot de te bouwen woning is artikel 3.11.1 lid c van belang, welke toe ziet op de landschappelijke inpassing van de woning op het voormalige agrarische bedrijfsperceel zelf, tenzij er ruimtelijke kwaliteitswinst kan worden behaald op een andere locatie in het landelijk gebied. De voorkeur is daarbij dan om deze nieuwe woning aan de rand van een dorp te situeren.

Toetsing

Voor de beoogde ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van de ruimte voor ruimte-regeling als vervat in artikel 3.11. Door de sloop van de voormalige agrarische bebouwing kan ter compensatie één nieuwe woning gerealiseerd worden.

Met het beoogde plan worden de kernkwaliteiten in acht genomen door bebouwing te saneren, waardoor er meer openheid wordt gecreëerd. Tevens wordt er met het plaatsen van woning bij de schuur aan de Lekdijk Oost 12a bijgedragen aan een landschappelijke diversiteit tussen de weides. Met de woning in het open landschap wordt een landschap gecreëerd wat rust & stilte uitstraalt.

Batuwseweg 52

Aan de Batuwseweg is historisch gesproken sprake van fruitteelt omdat ter plaatse klei aanwezig is in de ondergrond. Vanwege de klei was hoogwaardiger agrarisch gebruik mogelijk dan alleen veenweide. In zoverre is aan de Batuwseweg dus geen sprake van veenweidegebied als zodanig, maar kunnen de aanwezige fruitboomgaarden worden beschouwd als historische landschapselementen.

Voortzetting van de grondgebonden fruitteelt als volwaardige functie is evenwel, gelet op de beperkt voorhanden gronden alsook beperkingen vanwege spuitzones en daarvoor gevoelige functies in de omgeving, geen bedrijfseconomisch haalbare optie gebleken. De gronden zijn evenmin geschikt voor andere vormen van agrarisch gebruik. Behoud van de bestaande perenboomgaard als ondergeschikte functie bij de horeca/catering is wel een optie, waardoor de boomgaard als landschapselement behouden kan blijven.

De te slopen bebouwing is niet langer geschikt voor agrarisch gebruik. De te saneren bebouwing heeft geen cultuurhistorische waarde. De sanering van de bebouwing leiden tot een kwaliteitsverbetering waardoor de aanwezige fruitboomgaard beter tot zijn recht zal komen.

De overige aanwezige bebouwing zal in gebruik blijven voor horeca/catering, waarbij onderhavig bestemmingsplan de basis zal vormen voor investering in gedeeltelijke vernieuwbouw voor de horeca/catering. Voor de perenboomgaard zal een onderhoudsgebouwtje worden opgericht.

Lekdijk Oost 12a

Op het perceel Batuwseweg 52 is geen behoefte aan een extra woning. Vanwege de vorm van het perceel kan een extra woning ook niet goed worden ingepast zonder beperkingen te veroorzaken voor de aanwezige bedrijvigheid. Ook qua stedenbouw en landschappelijke kwaliteit is een situering van een nieuwe woning achter andere bebouwing minder wenselijk.

Om die reden ligt herbouw op de wel beschikbare locatie Lekdijk Oost 12a meer voor de hand. De woning zal hier complementair zijn aan de aanwezige loods, die een nieuwe functie zal kunnen verkrijgen als bijgebouw. Ook qua ontwerp zal de nieuwe woning aansluiten bij de aanwezige loods zodat het geheel een agrarisch ensemble zal vormen van bedrijfswoning en stal.

Aan de Lekdijk Oost 12a zal de nieuwe woning worden ingepast in de lintstructuur langs de Lekdijk. De nieuwe woning wordt geclusterd bij de aanwezige schuur, waardoor aanwezige doorzichten vanaf de dijk gerespecteerd worden.

De bouw van de woning op dit perceel zorgt kortom voor een meer samenhangende invulling van het bestaande bebouwingspatroon en een betere inpassing van de bestaande schuur in het traditionele bebouwingspatroon.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Algemeen

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

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

3.3.2. Toekomstvisie gemeente Lopik 2030: Ondernemend in de Lopikerwaard

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

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

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

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

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

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

Toetsing

Onderhavige ontwikkeling betreft een initiatief om de bestaande horeca/catering beter op de kaart te zetten door formele beëindiging van het agrarische bedrijf en sloop van niet gebruikte bebouwing.

Daarnaast voorziet het plan in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door een zorgvuldige inpassing van een nieuwe woning op een reeds bebouwd perceel aan de Lekdijk Oost.

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.

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

Toetsing

De gewenste ontwikkelingen op het perceel aan de Batuwseweg 52 sluit aan op de wens van de gemeente om de voormalige agrarische bebouwing te saneren om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te verbeteren. Daarnaast voorziet de nieuwbouw op het perceel aan de Lekdijk Oost in het toevoegen van een nieuwe gezinswoning in het gebied door middel van de ruimte voor ruimte regeling. Toepassing van de ruimte voor ruimte regeling staat in principe los van het woningbouwbeleid voor de kernen.

3.4. Conclusie

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de gewenste ontwikkelingen aan de Batuwseweg en Lekdijk Oost inpasbaar zijn in het provinciale en gemeentelijke beleid.

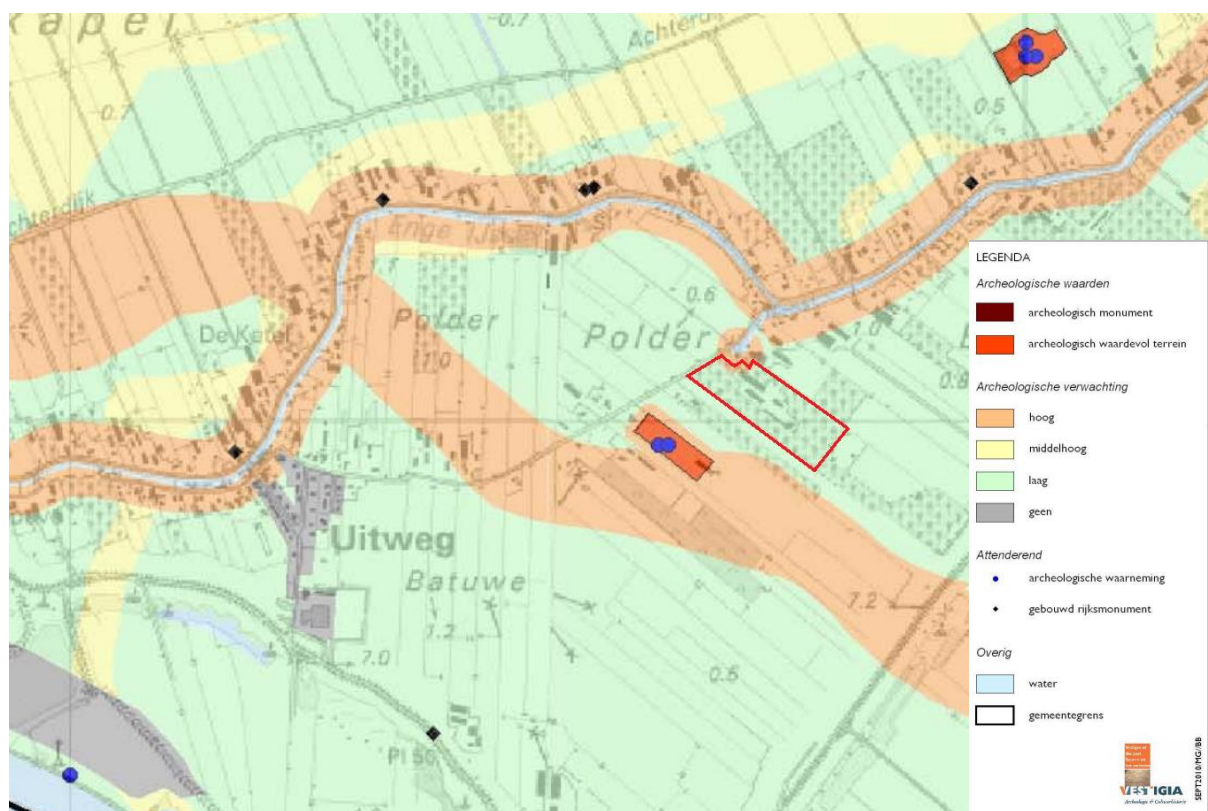
Er is sprake van de met dit beleid beoogde ruimtelijke kwaliteitswinst door zowel bebouwing op de locatie aan de Batuwseweg te saneren en/of te vernieuwen, als een betere landschappelijke inpassing van de ruimte voor ruimte woning aan de Lekdijk Oost op een reeds bebouwd perceel en de hier aanwezige schuur een tweede leven te geven als bijgebouw bij de nieuwe woning.

4. Archeologie

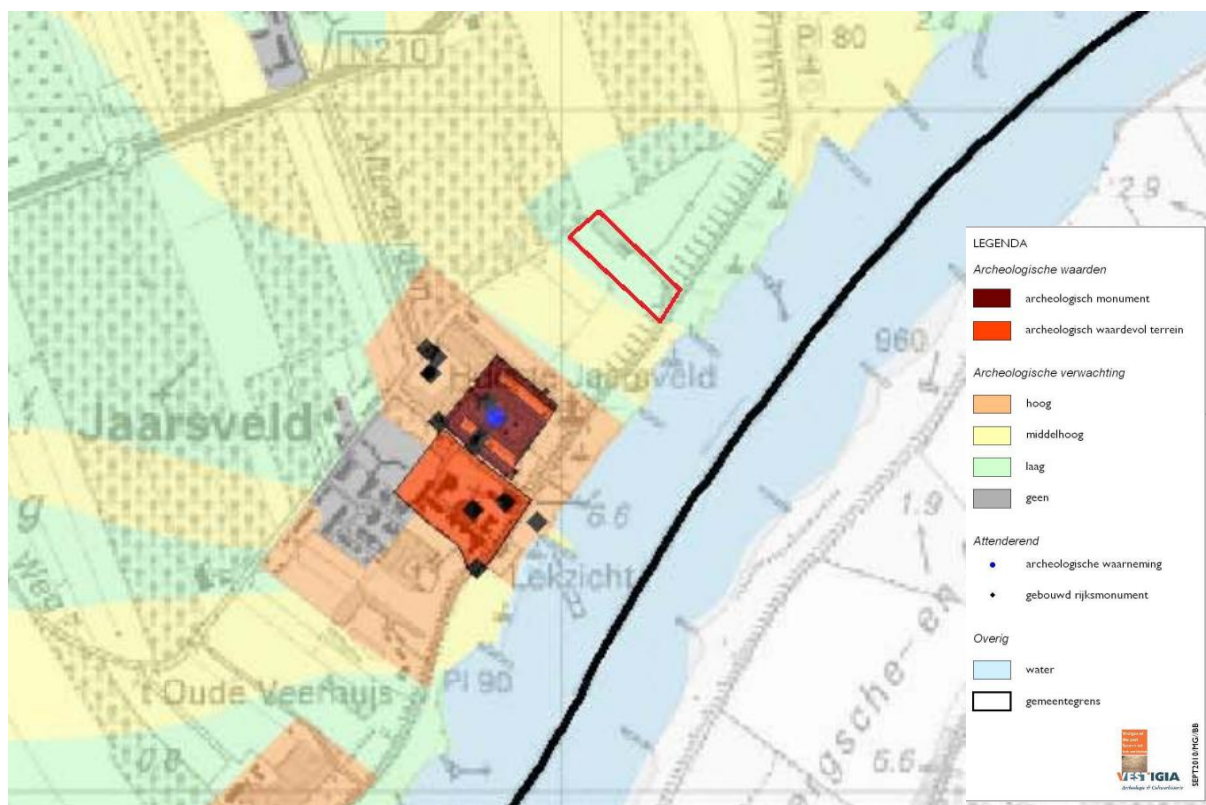
In een bestemmingsplan dient gekeken te worden naar archeologische en cultuurhistorische aspecten welke eventueel aanwezig zijn op het betreffende perceel.

4.1. Archeologie

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



Figuur 13: Uitsnede archeologische inventarisatiekaart gemeente Lopik, plangebied Batuwseweg 52 indicatief rood omlijnd. (Bron: Nota archeologiebeleid Lopik 2010).



Figuur 14: Uitsnede archeologische inventarisatiekaart gemeente Lopik, plangebied Lekdijk Oost 12a indicatief rood omlijnd. (Bron: Nota archeologiebeleid Lopik 2010).

De gemeente Lopik heeft in 2010 een Nota archeologiebeleid vastgesteld². Uit het bij deze nota behorende kaartmateriaal is af te leiden dat er op basis van eerder archeologisch onderzoek een verwachtingswaarde is toegekend aan het plangebied. Zo zijn de twee plangebieden aangeduid met een lage archeologische verwachtingswaarde. Aan de Batuwseweg is in de noordoostelijke hoek van het perceel een klein gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

De toekenning van de lage archeologische waarde betekent conform het gemeentelijk beleid dat bij een ruimtelijke ontwikkeling onderzoek vereist is, indien er sprake is van m.e.r.-plichtige projecten. Bij toekenning van een hoge archeologische waarde geldt er een onderzoeksverplichting indien het plangebied groter is dan 200m² en de bodemingreep dieper is dan 50 cm, gemeten vanaf het maaiveld.

Voor de beoogde ontwikkeling is geen archeologisch onderzoek nodig omdat er sprake is van een lage archeologische waarde op beide percelen. De ontwikkeling valt volgens het Besluit milieueffectrapportage niet onder m.e.r.-plichtige projecten (verwezen wordt naar paragraaf 8.1). De noordoostelijke hoek van de Batuwseweg 52 met een hoge archeologische verwachtingswaarde kan als niet relevant worden beschouwd omdat de beoogde sanering en bebouwing hier niet plaatsvindt (zie ook figuur 7 en 8 in paragraaf 2.3).

Naar de toekomst toe is de archeologische waarde gezekeerd middels een dubbelbestemming.

² Vestigia - Archeologiebeleid Gemeente Lopik, d.d. 23 september 2010

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

Batuwseweg 52

De beoogde ontwikkeling betreft het saneren van bebouwing en het toevoegen van nieuwe bebouwing ten behoeve van het aanwezige horeca-/cateringbedrijf en de perenboomgaard. De nieuwe bebouwing is noodzakelijk voor het in stand houden en door ontwikkelen van de perenboomgaard en bedrijvigheid. De perenboomgaard vormt onderdeel van het aanwezige cultuurlandschap en zal behouden blijven.

Lekdijk Oost 12a

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op het toelaten van een woning bij de solitaire agrarische schuur op het perceel. Het toevoegen van de woning zal passend worden vormgegeven. Aangezien sprake is van een reeds bebouwd perceel, zal geen verdichting optreden en blijven de bestaande doorzichten in het dijklint behouden. De beoogde situatie zal daarmee het beeld van het agrarisch cultuurlandschap niet schaden.

5. Verkeerskundige aspecten

5.1. Verkeer

Batuwseweg 52

Het perceel wordt via de westzijde ontsloten op de Batuwseweg, een aftakking van de Lopikerweg Oost. Er geldt op de Lopikerweg Oost een maximum snelheid van 60 km/uur en deze weg kan worden beschouwd als gebiedsontsluitingsweg. De Batuwseweg betreft een perceelontsluitingsweg. De horeca/catering bevindt zich op enkele tientallen meters van de Lopikerweg Oost, zodat sprake is van een eenvoudige en efficiënte ontsluiting voor onder meer bezoekers van de horeca. Tevens bevindt zich op circa 250 meter afstand van het terrein een bushalte.

In de beoogde situatie blijft de ontsluiting hetzelfde. De horeca/catering zal niet worden uitgebreid, terwijl de perenboomgaard niet als zelfstandige publiekstrekker kan worden beschouwd. Er zal dus geen sprake zijn van een verkeerstoename ten opzichte van de huidige situatie.

Lekdijk Oost 12a

De Lekdijk Oost betreft een smalle dijkweg waar passerend verkeer moet afremmen en moet uitwijken in de bermen. De weg kan worden beschouwd als een perceelontsluitingsweg. Doorgaand verkeer zal voornamelijk gebruik maken van de provinciale weg N210.

Met de bouw van een woning op het perceel wordt per saldo geen rekening gehouden met een verkeerstoename. Dit omdat in de huidige situatie rekening moet worden gehouden met het nodige agrarische verkeer van en naar de aanwezige schuur. In de toekomstige situatie verkrijgt deze schuur de status van bijgebouw. Het agrarische verkeer zal vervallen en de schuur zal geen zelfstandige verkeervraag meer genereren.

Ten aanzien van de nieuwe woning zal sprake zijn van regulier woon- werkverkeer met personenwagens, maar niet meer van zwaar agrarisch verkeer. Doordat één woning wordt toegevoegd, zal geen sprake zijn van een toename van verkeer van huisvuildiensten of postdiensten welke thans al over de Lekdijk Oost rijden.

5.2. Parkeren

Batuwseweg 52

Aan de Batuwseweg 52 zijn 30 parkeerplaatsen aanwezig om in de parkeerbehoefte van de horeca te voorzien. Op dit vlak doen zich geen wijzigingen voor omdat geen sprake is van uitbreiding van de horeca/catering. Van belang hierbij is ook dat dit aantal in de praktijk voldoende is gebleken en dat er geen sprake is van parkeertekorten en bijbehorende overlast in openbaar gebied.

Volgens de CROW³ zou voor horeca als de onderhavige kunnen worden uitgegaan van de norm voor een beurs of congrescentrum met een parkeernorm van 6 tot 11 parkeerplaatsen per 100 m². Er is dan sprake van een rekenkundige behoefte van 45 tot 83 parkeerplaatsen. Zoals aangegeven is het niet noodzakelijk om extra parkeerplaatsen te realiseren omdat de huidige situatie voldoet. Echter op eigen

³ CROW, *Toekomstbestendig parkeren, Van parkeerkencijfers naar parkeernormen*, december 2018

terrein is in principe voldoende ruimte om extra parkeerplaatsen te realiseren, mocht zich op dit vlak een wijziging voordoen in de toekomst.

De perenboomgaard en het bijbehorende onderhoudsgebouwtje zal fungeren als ondergeschikte functie (pluktuin bij deze horeca) en genereert geen zelfstandige vraag naar parkeerruimte.

Bij de twee bestaande woningen aan de Batuwseweg 54 is voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein. Dit is overeenkomstig de CROW normen die uitgaan van 1,8 tot 2,6 parkeerplaatsen per aaneengebouwde woning in het buitengebied.

Lekdijk Oost 12a

Op het perceel Lekdijk Oost 12a zal ook na toevoeging van de nieuwe woning voldoende ruimte zijn voor parkeren. Bij deze woning zal tevens worden voorziening in minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit is overeenkomstig de CROW normen die uitgaan van 2 tot 2,8 parkeerplaatsen per vrijstaande woning in het buitengebied, waarbij van belang is dat op eigen terrein voldoende vrije ruimte is om zo nodig 3 parkeerplaatsen te realiseren. De aanwezige schuur zal fungeren als bijgebouw, zodat deze geen zelfstandige vraag naar parkeerruimte meer zal genereren.

6. Natuur

6.1. Wet natuurbescherming

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

6.1.1. Gebiedsbescherming

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

Batuwseweg 52

Vanaf het plangebied ligt op circa 1,4km afstand een Natura 2000-gebied, 'Uiterwaarden Lek'. Op circa 400m afstand ligt buitendijks het Natuurnetwerk Nederland. De ontwikkeling op het perceel valt buiten deze gebieden.

De omvang van de ontwikkeling is dan ook te klein om invloed te hebben op de beschermde gebieden. Hierbij is verder van belang dat met onderhavig bestemmingsplan geen uitbreiding van de bestaande activiteiten aan de Batuwseweg 52 is beoogd, maar dat in tegendeel sprake zal zijn van een afname van mogelijke stikstofdepositie, nu het agrarische bedrijf (bouwperceel) wordt weg bestemd.



Figuur 15: Uitsnede natuurgebieden provinciale structuurvisie, Batuwseweg 52 ten opzichte van NNN. (Bron: Provincie Utrecht 2019)

Lekdijk Oost 12a

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van circa 250m ten zuiden van het plangebied aan de andere oever van rivier Lek en betreft het gebied 'Uiterwaarden Lek'. Ten zuiden van het perceel ligt buitendijks een strook behorend tot Natuurnetwerk Nederland. De ontwikkeling valt buiten beschermde gebieden.

Doordat het huidige agrarisch bestemde perceel een woonbestemming krijgt, zal geen sprake meer zijn van emissies van (zwaar) agrarisch verkeer van en naar de aanwezige schuur. In de nieuwe situatie zal alleen sprake zijn van emissies vanwege personenwagens. De emissies van faciliterend verkeer, zoals inzameling van huisvuil en postbezorging, zal als uitvloeisel van één extra woning op deze locatie niet toenemen. De woning zelf zal 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.

Per saldo zal voor het perceel Lekdijk Oost 12a dus ook kunnen worden uitgegaan van een afname van de stikstofdepositie op natuurgebieden.



Figuur 16: Uitsnede natuurgebieden provinciale structuurvisie, Lekdijk Oost 12a ten opzichte van NNN. (Bron: Provincie Utrecht 2019)

6.1.2. Soortbescherming

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

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

Op dit vlak is ecologisch onderzoek uitgevoerd voor beide locaties⁴. Uit dit onderzoek blijkt dat voor wat betreft de aanwezige bebouwing geen rekening behoeft te worden gehouden met verblijfplaatsen van beschermde soorten. Op basis van advies van de RUD namens Gedeputeerde Staten van Utrecht dienen wel specifieke voorzorgmaatregelen te worden genomen in verband met de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen, broedvogels en overige (zoog)dieren en amfibieën⁵. Mits wordt gehandeld conform advies van de RUD kan het plan vanuit een oogpunt van soortenbescherming als realiseerbaar worden beschouwd. Op dit vlak heeft aanvullend onderzoek plaatsgevonden⁶.

Verder zijn, zoals aangegeven, in de plangebieden geen verblijfsplaatsen van beschermde soorten aangetroffen. Wel dienen overeenkomstig de Wet natuurbescherming algemene voorzorgsmaatregelen getroffen te worden vanuit de algemene zorgplicht. Zo zal voorafgaand aan sloop-, snoei- of rooiwerkzaamheden een broedvogelcheck uitgevoerd worden.

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

⁴ Bui-tegewoon, *Quicksan Wet Natuurbescherming Batuwseweg 52-54 Lopikerkapel*, d.d. augustus 2019. Bijlage 1

Bui-tegewoon, *Quicksan Wet Natuurbescherming Lekdijk Oost 12a Jaarsveld*, d.d. augustus 2019. Bijlage 2

⁵ RUD, Ecologisch advies Batuwseweg 52-54 te Lopikerkapel, 2020-1242, 21 september 2020, bijlage 3

⁶ Bui-tegewoon, *Briefrapportage Batuwseweg 52-54 Lopikerkapel*, d.d. 12 juni 2020, RAPP.BTG.220/22, Bijlage 4

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.

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

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

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

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

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

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

Activiteiten bij oppervlaktewater mogen geen nadelige effecten hebben voor:

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

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

7.2. Ruimtelijke ontwikkelingen

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

Beoordeling plangebied

Batuwseweg 52

Het bestaande oppervlakte water bestaat in de huidige situatie uit een omlijning van sloten. In de beoogde situatie zal het oppervlakte water niet afnemen. Tevens zal er voor het plan 1.574m² bebouwing worden gesaneerd en zal er 475m² worden gebouwd. Per saldo zal er sprake zijn van een afname van 1.370m² bebouwing. Voor een overzicht van de te saneren bebouwing wordt verwezen naar paragraaf 2.3.

In de nieuwe situatie wordt rekening gehouden met het volgende afwaterende oppervlak:

- 1.433 m² bebouwing (bestaand, minus genoemde 1.370 m²);
- 2.850 m² verharding (bestaand);

Gelet hierop zijn er geen water compenserende maatregelen nodig.

Relevant te vermelden is dat de perenboomgaard net als in de huidige situatie fungeert als pluktuin en dat hierin hoogstens biologische gewasbescherming wordt toegepast welke geen risico vormt voor de waterkwaliteit.

Lekdijk Oost 12a

In het beoogde plan zal er voor de aanwezige agrarische schuur een woning worden gerealiseerd van maximaal 600m³. Er wordt rekening gehouden met een toename van afwaterend oppervlak in de

vorm van deze woning alsook verharding in de vorm van bijvoorbeeld een terras, oprit en parkeerruimte. Deze toename van verharding zal echter onder de norm van 1.000m² blijven.

Hierdoor is watercompensatie in de beoogde situatie niet van toepassing.

Het bouwvlak van de nieuwe woning zal zodanig worden gepositioneerd dat dit de belangen van de waterkering niet zal aantasten.

8. Milieu

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

8.1. Besluit milieueffectrapportage

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

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

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

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

In de betreffende situatie is sprake van de bouw van één woning op een reeds bebouwd agrarisch perceel gelegen in het buitengebied en de sanering van in onbruik zijnde agrarische bebouwing. Deze kleinschalige aanpassingen hebben geen zwaarwegende effecten op het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapport niet aan de orde is.

8.2. Bedrijven en milieuzonering

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

Het realiseren van een milieugevoelige functie buiten de betrokken afstanden is in principe acceptabel. Indien een milieugevoelige functie binnen een afstand moet worden gerealiseerd is maatwerk nodig

waarbij gericht kwantitatief onderzoek noodzakelijk kan zijn om beter te kunnen beoordelen of sprake zal zijn van een ruimtelijk aanvaardbare situatie.

De normafstanden uit de VNG brochure zijn gebaseerd op de afstand van bedrijvigheid (terreingrens) tot een rustige woonwijk (gevel van een woning).

Batuwseweg 52

De bestaande horecafunctie aan de Batuwseweg wordt als zodanig bestemd, zodat er voor de omgeving niets verandert voor wat betreft het woon- en leefklimaat. Dit geldt ook voor de twee woningen aan de Batuwseweg 54.

Lekdijk Oost 12a

In de directe omgeving van de nieuwe woning is geen sprake van relevante bedrijvigheid, met uitzondering van een fruitboomgaard op het achtergelegen perceel. In lijn daarmee is een zogenaamd locatiespecifiek onderzoek uitgevoerd⁷. Uit dit onderzoek blijkt dat sprake is van een acceptabele afstand tussen bedoelde fruitboomgaard en het perceel Lekdijk Oost 12a dat voor wonen en tuin zal worden gebruikt. Op dit vlak hoeft geen rekening te worden gehouden met beperkingen voor aanwezige bedrijvigheid en/of beperkingen van een acceptabel woon- en leefklimaat.

8.3. Geluid

8.3.1. Wegverkeerslawaaai

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

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

Batuwseweg 52

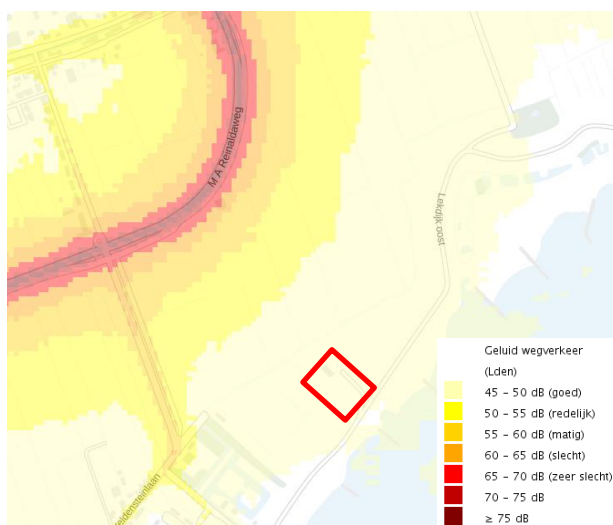
Langs het plangebied ligt op circa 100 meter de Lopikerweg Oost. Dit is een 60 km/u weg. Het plangebied verkrijgt als bestemming horeca, waarbij de aanwezige woningen als zodanig worden bestemd. Een horeca bestemming wordt niet gerekend tot geluidgevoelig object, terwijl het bestemmingsplan geen wijzigingen met zich brengt voor de geluidbelasting op de bestaande woningen.

Lekdijk Oost 12a

Langs het perceel ligt de Lekdijk Oost. Een smalle dijkweg, in gebruik voor bestemmingsverkeer. Doorgaand verkeer gaat via de N210, een tweebaansweg ten noorden van het plangebied. De Lekdijk Oost is een 60 km/uur weg. De verkeerintensiteit op de weg is dusdanig laag dat geluidsoverlast verwaarloosbaar is. Het geluidsniveau van de N210 op het plangebied is 45-50 dB. Tevens ligt het perceel op circa 400 meter afstand van de N210. Het gaat om een tweebaansweg, hier geldt een zone

⁷ Adromi B.V., *Sputzone onderzoek De Batuwe*, wil/R201822/2101b, 11 maart 2021, bijlage 6

van 250. Het perceel ligt buiten de geluidszone wegverkeerslawaai, een akoestisch onderzoek is daarom niet relevant.



Figuur 17: Geluidsbelasting N210, Lekdijk 12a weergegeven met rode lijnen. (Bron: RIVM 2011)

8.3.2. Industrielawaai

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

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

Batuwseweg 52

De huidige bedrijvigheid op het perceel bestaat uit horeca in de vorm van een partycentrum en daarnaast een perenboomgaard als nevenactiviteit. De functies op het perceel zullen niet aangepast worden, hierdoor zal er geen verandering zijn in de geluidsproductie. De nieuwe bebouwing ten behoeve van de horeca zal conform het bouwbesluit voldoen aan de juiste geluidsisolatie.

Lekdijk Oost 12a

In de relevante omgeving van het plangebied is er sprake van een opslag voor straatmeubels aan de N210. Voor dit bedrijf is het bestemmingsplan voorontwerp Buitengebied Lopik het meest relevant. Hierin heeft het de bestemming opslag. Het bedrijf valt in categorie 2 van de milieuzonering. Hiervoor geldt een geluidszone van 30 meter. Het plangebied valt hier ruim buiten. Voor wat betreft het aspect Industrielawaai kan op onderhavige locatie kortom een acceptabel woon- en leefklimaat worden gerealiseerd.

8.4. Geurhinder

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

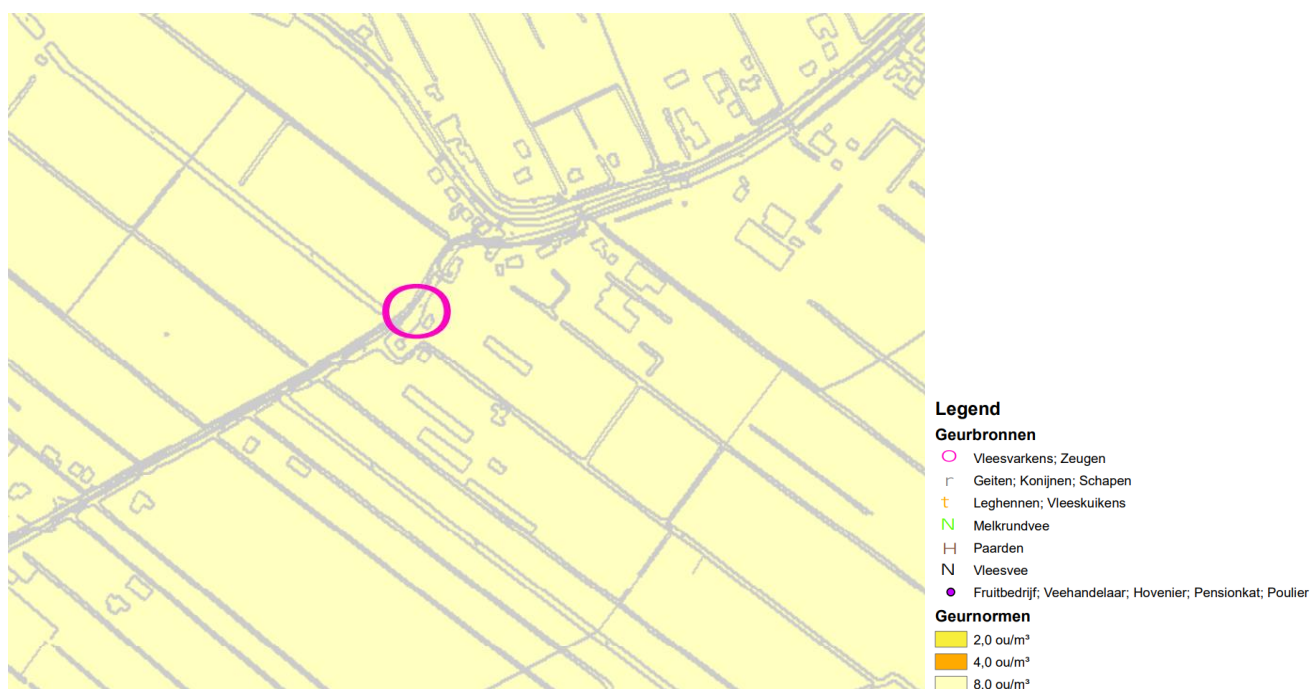
De gemeente Lopik heeft hier gebruik van gemaakt en in 2008 de Geurgebiedsvisie gemeente Lopik opgesteld waarin alle aanwezige veehouderijen zijn opgenomen. De gemeente Lopik heeft middels een onderzoek naar daadwerkelijke geurbelasting kleinere minimale afstanden vast kunnen stellen. Buiten de bebouwde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

Batuwseweg 52

Aan de hand van de Geurgebiedsvisie normenkaart van gemeente Lopik is bekend dat aan de Batuwseweg 56 een veehouderij gevestigd is (zie figuur 15). De twee woningen aan de Batuwseweg 54 en de horeca vallen binnen de geurcontour van de veehouderij. Een woning kan als geurgevoelig worden beschouwd. Horeca kan als beperkt geurgevoelig worden beschouwd.

Op dit punt is van belang dat met onderhavig bestemmingsplan geen nieuwe geurgevoelige objecten worden toegelaten, waardoor geen verdergaande beperkingen zullen worden gecreëerd voor omliggende bedrijven. De huidige agrarische bedrijfswoningen aan de Batuwseweg 54 zullen daarbij als zogenaamde plattelandswoning ook niet meer bescherming tegen eventuele geurhinder ontvangen dan thans het geval is.

Overigens is niet bekend dat er sprake is van geurklachten. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat het aspect geurhinder niet in de weg staat aan de beoogde bestemming voor de Batuwseweg 52.



Figuur 18: Uitsnede Geurgebiedsvisie normenkaart (Bron: Gemeente Lopik 2008)

Lekdijk Oost 12a

In de nabije omgeving van het perceel is geen geur belastende bedrijvigheid aanwezig.

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er geen onevenredige geurhinder afkomstig van agrarische bedrijven op het beoogde plan te verwachten is en dat onderhavig plan geen aanvullende beperkingen met zich zal brengen voor de betrokken agrarische bedrijven.

8.5. Luchtkwaliteit

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

8.5.1. Wettelijk kader

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

1. een project niet tot het overschrijden van een grenswaarde leidt;
2. De luchtkwaliteit ten gevolge van het project (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
3. Een project “niet in betekenende mate” (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht (De NIBM bijdrage is gedefinieerd als een toename van de concentraties van zowel fijn stof (PM_{10}) als stikstofdioxide (NO_2) met minder dan 3% van de grenswaarde ($1,2 \mu g/m^3 PM_{10}$ of NO_2 en $0,75 \mu g/m^3 PM_{2,5}$ jaargemiddeld);
4. een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). (Het programma bevat een pakket maatregelen dat erop gericht is om grote ruimtelijke projecten tijdig aan de grenswaarden te laten voldoen.)

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

8.5.2. Gevolgen van bouwplan voor luchtkwaliteit

Het plan is zodanig kleinschalig dat hierop het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteit) van toepassing is (hierna ook: NIBM). De grens op grond van dit besluit is immers meer dan 1.500 woningen⁸. In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen is vastgelegd in welke situaties sprake is van een ontwikkeling van zodanig geringe omvang dat kan worden aangenomen dat geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is.

⁸ Bijlage 3a, voorschrift 3A2 van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) – uitgaande van een bepalende ontsluitingsweg. In de overige gevallen, die niet in het Besluit NIBM genoemd worden, zal op een andere manier, bijvoorbeeld door middel van berekeningen, aannemelijk gemaakt moeten worden dat de bijdrage niet in betekenende mate is of dat de grenswaarden niet worden overschreden.

In de context van een goede ruimtelijke ordening dient los daarvan te worden nagegaan of een ontwikkeling geen gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit. Uit de NIBM-tool⁹ blijkt dat pas vanaf 1.370 motorvoertuigen per dag extra, in betekenende mate wordt bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Zie hiervoor ook de tabel bij paragraaf 9.5.3. De beoogde ontwikkeling draagt in niet betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit.

8.5.3. Invloed van omgevingslucht op bouwplan

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

Via de landelijke voorziening NSL-monitoringstool wordt de (geprognosticeerde) luchtkwaliteit in Nederland in beeld gebracht. In de navolgende tabel is hiervan een overzicht gegeven voor de N210 en de Lopikerweg Oost.

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

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

Tabel 4: Geprognosticeerde luchtkwaliteit op locatie

Monitoring NSL 2018				
Rekenjaar 2017	Stof	Lopikerweg Oost	N210	norm
	NO ₂	<35 µg/m ³	<35 µg/m ³	40 µg/m ³ jaargemiddelde
	PM _{10C}	<35 µg/m ³	<35 µg/m ³	40 µg/m ³ jaargemiddelde
	PM _{10d}	<35 dagen	<35 dagen	<35 dagen/jaar >50 µg/m ³
	PM _{2,5}	<20 µg/m ³	<20 µg/m ³	25 µg/m ³ jaargemiddelde
	EC	<1 µg/m ³	<1 µg/m ³	
Rekenjaar 2020				
	NO ₂	<35 µg/m ³	<35 µg/m ³	40 µg/m ³ jaargemiddelde
	PM _{10C}	<35 µg/m ³	<35 µg/m ³	40 µg/m ³ jaargemiddelde
	PM _{10d}	<35 dagen	<35 dagen	<35 dagen/jaar >50 µg/m ³
	PM _{2,5}	<20 µg/m ³	<20 µg/m ³	25 µg/m ³ jaargemiddelde

⁹ <https://www.nsl-monitoring.nl/>

	EC	<0,75 µg/m ³	<0,75 µg/m ³	
Rekenjaar 2030				
	NO ₂	<35 µg/m ³	<35 µg/m ³	40 µg/m ³ jaargemiddelde
	PM _{10C}	<35 µg/m ³	<35 µg/m ³	40 µg/m ³ jaargemiddelde
	PM _{10d}	<35 dagen	<35 dagen	<35 dagen/jaar >50 µg/m ³
	PM _{2,5}	<20 µg/m ³	<20 µg/m ³	25 µg/m ³ jaargemiddelde
	EC	<0,75 µg/m ³	<0,75 µg/m ³	

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

8.6. Bodem

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

Lekdijk Oost 12a

De percelen zijn in het verleden gebruikt ten behoeve van agrarische bedrijvigheid. Aangezien de ontwikkelingen op de percelen betrekking hebben op het realiseren van een nieuwe woning op de Lekdijk Oost 12a, is een bodemonderzoek uitgevoerd¹⁰.

Tevens is gekeken naar eventuele asbestvoorkomens. De asfalt verharding op het erf en het pad zijn verdacht voor asbest vanwege de mogelijkheid dat zich hieronder asbesthoudend punt kan bevinden. Echter dient opgemerkt te worden dat de verharding in de beoogde situatie niet zal worden gewijzigd, waardoor er geen sprake is van een contact- of verspreidingsrisico. Er is dus ook geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader asbestonderzoek. Zou op enig moment in de toekomst wel werkzaamheden nodig zijn ter plaatse van deze asfalt verhardingen, dan kan nader onderzoek plaatsvinden. Eventueel in puinverharding aanwezig asbest kan relatief snel en eenvoudig worden gesaneerd door afgraven.

De bodem is kortom geschikt voor het beoogde woongebruik. Zo lang geen grondroering plaatsvindt op asbestverdachte locaties, vormt dit geen risico op contact/verspreiding.

Batuwseweg 52

Voor wat betreft de Batuwseweg 52 geldt dat er geen wijzigingen ten opzichte van de bestaande situatie worden bestemd, met uitzondering van het per saldo saneren van niet meer in gebruik zijnde voormalige agrarische bebouwing.

¹⁰ B&L Grondmanagement, *Rapport Milieukundig Vooronderzoek Lekdijk Oost 12a Jaarsveld*, september 2019, Bijlage 5.

Er is sprake van onverwarmde relatief kleine gebouwtjes, zodat geen sprake zal zijn van asbesthoudende materialen in verwarmingsinstallaties, isolatiematerialen of katten. Gelet op de aard van de bebouwing dient kortom in principe alleen rekening te worden gehouden met asbesthoudende bouwmaterialen in de vorm van golfplaten.

Deze kunnen in principe worden verwijderd zonder risico op bodemverontreiniging.

Op een voormalige agrarische bedrijfslocatie dient in principe altijd rekening te worden gehouden met asbestvoorkomens in de bodem. Dit vanwege bijvoorbeeld in het verleden aangebrachte puinverhardingen en/of asbestvezels afkomstig uit op de ondergrond afstromend hemelwater via uitloging uit asbesthoudende dakbedekking. Asbesthoudend puin kan in principe worden gesaneerd door dit af te graven. Naarmate de asbestvoorkomens een meer diffuus karakter hebben, is het in principe voldoende om bij grondwerkzaamheden maatregelen te nemen om contact cq. verspreidingsrisico te voorkomen.

Conclusie

Gelet op de voorhanden gegevens en de verwachtingen omtrent bodemverontreiniging kan worden geconcludeerd dat de bodem geschikt is of geschikt te maken is voor het beoogde woongebruik. Het aspect bodemverontreiniging staat niet in de weg aan de realiseerbaarheid van het bestemmingsplan.

8.7. Externe veiligheid

8.7.1. Algemeen

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

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats. Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op een bepaalde geografische plaats in de omgeving van een transportroute of industriële risicobron overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen op deze transportroute, er van uitgaande dat die persoon onbeschermd en permanent op die plaats aanwezig is. Anders gezegd, het plaatsgebonden risico is een rekenkundig begrip. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogenoemde risicocontour). Dergelijke contouren zijn van belang bij de beoordeling of een risicovolle activiteit of een risicovolle bestemming op een bepaalde plaats kan worden toegelaten. Voor het plaatsgebonden risico is door de rijksoverheid voor nieuwe situaties een grenswaarde vastgesteld van 10^{-6} per jaar.

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

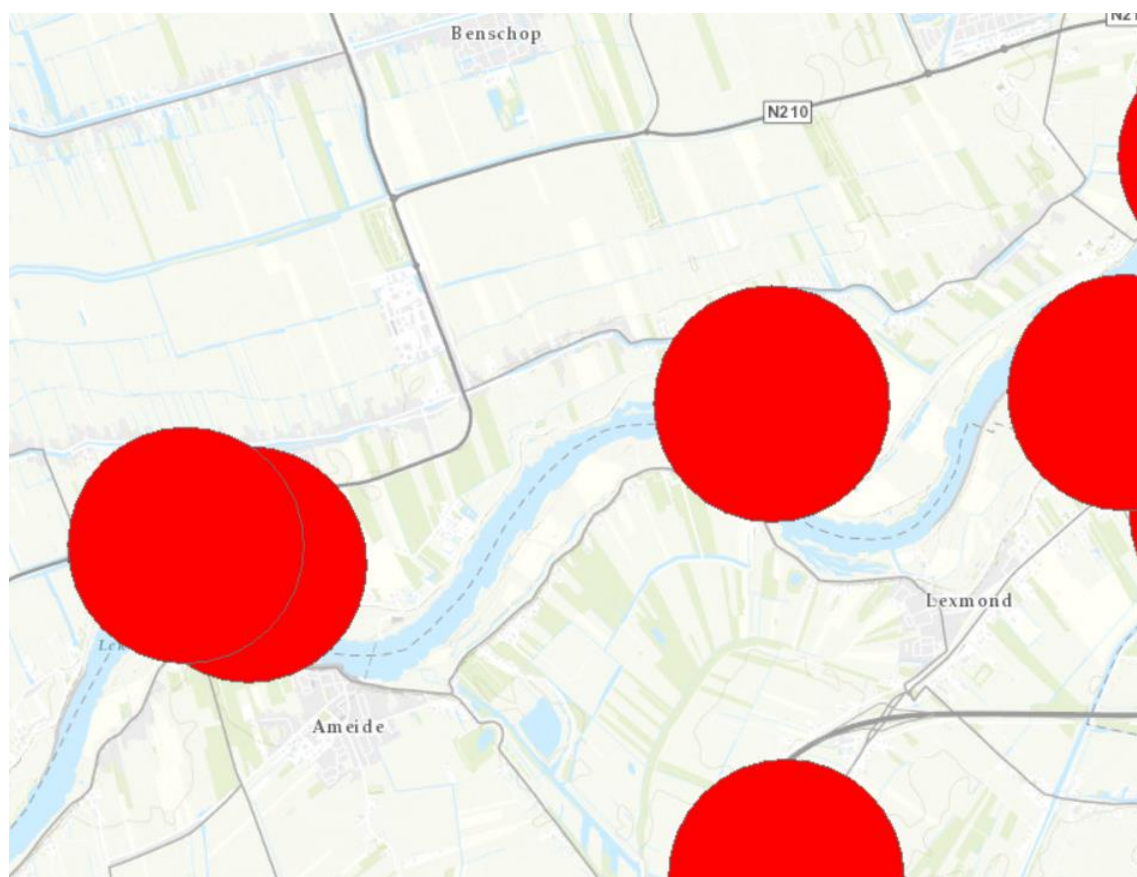
Hoe meer personen per hectare in het schadegebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is. Het groepsrisico is in tegenstelling tot het plaatsgebonden risico een oriënterende waarde.

8.7.2. Risicobronnen, kabels en leidingen en transportroutes

Uit raadpleging van de risicokaart is gebleken dat zich in de nabijheid van de planlocaties geen risicobronnen bevinden. Ten zuiden van de Lekdijk Oost 12a bevindt zich wel het PR-plafond water van rivier de Lek. Echter geldt voor een PR-plafond water 0 meter, het perceel valt hier ruim buiten. Het PR-plafond water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

8.7.3. Blindgangers

Op de locatie van de nieuwe woning aan de Lekdijk Oost 12a behoeft geen rekening te worden gehouden met mogelijke blindgangers. Verwezen wordt naar onderstaande indicatieve kaart van Rijkswaterstaat.



Figuur 19: indicatie risico afwerpmunitie WOI (bron: Rijkswaterstaat)

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

8.8. Overig

Voor het overige is geen sprake van omgevingsrelevante aspecten die van belang zijn voor het bestemmingsplan. Van belang hierbij is te vermelden dat de perenboomgaard net als voorheen fungeert als pluktuin bij de horeca. In de boomgaard worden om die reden dan ook uitsluitend biologische

teeltmethoden toegepast en geen gewasbeschermingsmiddelen ten aanzien waarvan het noodzakelijk zou zijn om een spuitzoneonderzoek uit te voeren. Op dit punt is hoe dan ook relevant dat met dit bestemmingsplan geen wijzigingen worden beoogd voor wat betreft de aard en de omvang van de bestaande activiteiten; enkel zal hier per saldo niet meer in gebruik zijnde voormalige agrarische bedrijfsbebouwing worden gesaneerd.

Bij nieuwbouw- en aanlegwerkzaamheden zal het voorzorgbeginsel worden gehanteerd met het oog op het voorkomen van zoönose. Concreet zullen maatregelen worden genomen om te voorkomen dat vleermuizen zich vestigen op locaties waarbij sprake zal zijn van een verhoogd contactrisico met uitwerpselen en/of dode vleermuizen. Dit is overeenkomstig de richtlijnen van de WHO¹¹.

¹¹ PREDICT, *Living safely with bats*, juli 2018, Africa version

9. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1. Economische uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6, sub i van het Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd dat inzicht gegeven moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkeling die concreet mogelijk wordt gemaakt met dit bouwplan moet (economisch) uitvoerbaar zijn en kunnen worden gerealiseerd.

De plannen voor de Batuwseweg 52 zullen zorgen voor een herinvestering in het horecacentrum en de perenboomgaard. Dit zal zorgen voor een duurzame bedrijfsvoering. De ruimte-voor-ruimte woning zal gezien de locatie en de huidige woningmarkt realiseerbaar zijn.

9.1.1. Grondexploitatie

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

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

9.1.2. Planschade

Een ander aspect dat in het kader van de economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld, is de vraag of er aanleiding bestaat voor omwonenden om vergoeding te vragen van schade die volgens artikel 6.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet voor hun rekening dient te blijven. Bij de beoordeling van verzoeken om schadevergoeding ex artikel 6.1 Wro is het van belang om te bezien of er sprake is van een wijziging van een planologisch regime, waardoor een belanghebbende in een 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 ruimtelijke kader maximaal kan worden gerealiseerd. Dit ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden of dat verwezenlijking voor de hand heeft gelegen, bijvoorbeeld gezien privaatrechtelijke verhoudingen. Zo er sprake is van nadelige planologische mutatie, dan kan de daaruit mogelijk voortvloeiende schade per peildatum, in casu het moment van het in werking treden van de vergunning, worden vastgesteld. Aansluitend moet worden beoordeeld of de schade redelijkerwijs geheel of gedeeltelijk ten laste van eventuele aanvragers om planschadevergoeding behoort te blijven.

Het horecacentrum aan de Batuwseweg 52 zal niet van functie wijzigen en zal toenemen in ruimtelijke kwaliteit. Hier wordt daarom geen planschade verwacht. Zoals te doen gebruikelijk is een planschadeovereenkomst als bedoeld in artikel 6.4a, lid 1 van de Wro opgenomen in de met de ontwikkelaar gesloten anterieure overeenkomst.

9.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.2.1. Inspraak en zienswijzen

In het traject om te komen tot de ontwikkelingen aan de Batuwseweg 52 en de ruimte-voor-ruimte woning aan de Lekdijk Oost 12a is aandacht besteed aan communicatie met bewoners en daarnaast is het plan voorgelegd in het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening). De overlegpartners (HDSR en Provincie) kunnen instemmen met het plan.

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

Het ontwerp plan heeft van 13 januari 2021 tot en met 24 februari 2021 voor een ieder ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Er is één zienswijze ingediend waarmee bij de vaststelling van het plan rekening is gehouden.

10. Conclusie

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

Bijlagen

Bijlage 1 -	Quickscan Ecologie Batuwseweg 52
Bijlage 2 -	Quickscan Ecologie Lekdijk Oost 12a
Bijlage 3 -	Ecologisch advies RUD
Bijlage 4 -	Briefrapportage aanvulling Quickscan Batuwseweg 52
Bijlage 5 -	Bodemonderzoek Lekdijk Oost 12a
Bijlage 6 -	Locatiespecifiek onderzoek spuitzones
Bijlage 7 -	Nota van zienswijzen