

 Gemeente Lopik

 Bestemmingsplan “*Uitbreiding Terberg*”

 Ontwerp



12 december 2012

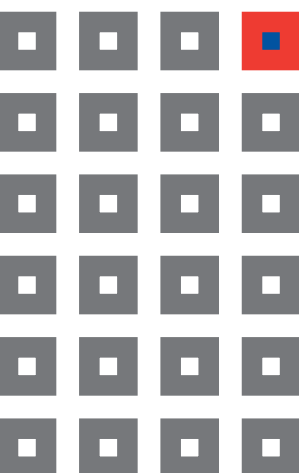


GEMEENTE
LOPIK

Gemeente Lopik

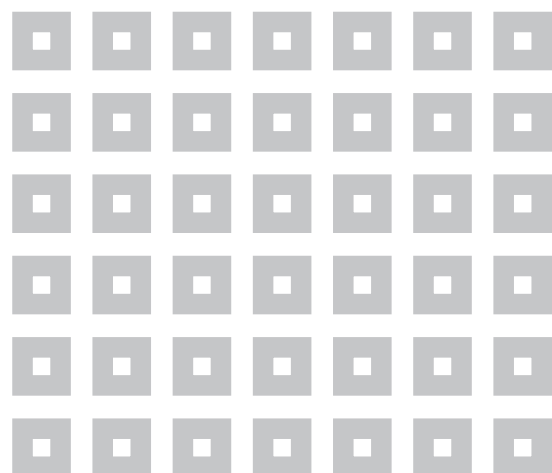
Bestemmingsplan “Uitbreiding Terberg”

Ontwerp



Inhoud:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding



projectnummer: 839.300.00

datum: 12 december 2012

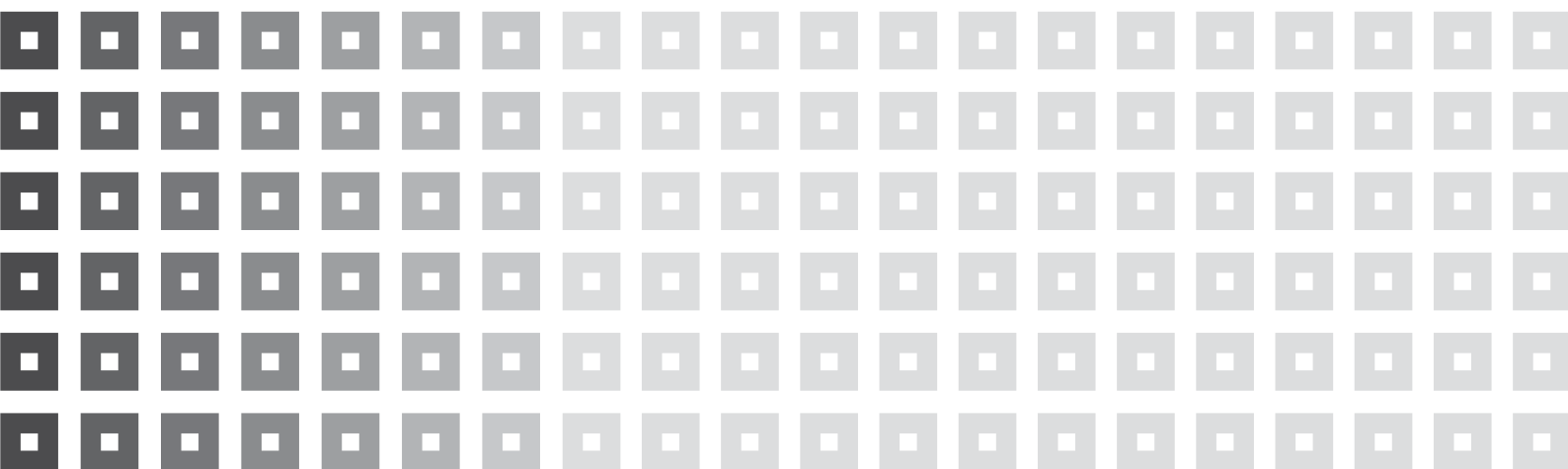
bestand: J:\839\300\00\3.Projectresultaat\c. ontwerp

Procedureoverzicht

Fase	Datum
1 ^e concept	13 juli 2012
2 ^e concept	8 augustus 2012
Voorontwerp	31 augustus 2012
<i>Inspraak en overleg</i>	september / oktober 2012
Ontwerp	12 december 2012
<i>Ter inzage legging</i>	
Vaststelling	

KuiperCompagnons BV

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam

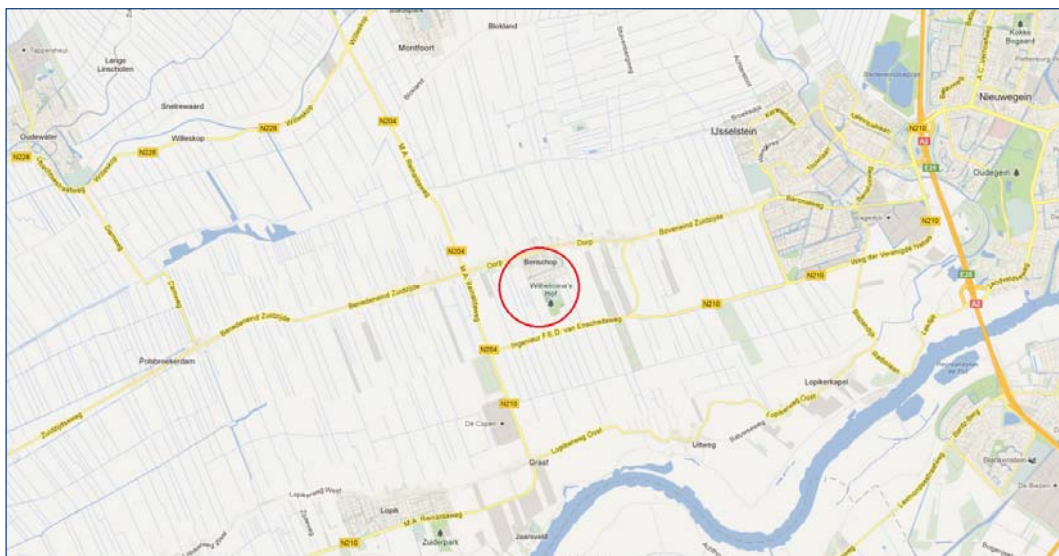


INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1.	INLEIDING	1
1.1.	Doel en aanleiding van het plan	1
1.2.	Onderdelen van het bestemmingsplan	1
1.3.	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.4.	Voorgaande bestemmingsplannen	3
2.	PLANBESCHRIJVING	5
2.1.	Bestaande situatie	5
2.2.	Toekomstige situatie	7
3.	Beleidskader	23
3.1.	Rijksbeleid	23
3.2.	Provinciaal beleid	24
3.3.	Gemeentelijk beleid	27
3.4.	Conclusie	27
4.	RANDVOORWAARDEN	27
4.1.	Inleiding	29
4.2.	Archeologie en cultuurhistorie	29
4.3.	Geluid (wegverkeerslawaaï)	31
4.4.	Luchtkwaliteit	31
4.5.	Externe veiligheid	33
4.6.	Bodemkwaliteit	35
4.7.	Hinder bedrijven	37
4.8.	Water	40
4.9.	Natuur en ecologie	49
4.10.	Kabels en leidingen	52
4.11.	M.e.r.-beoordeling	53
4.12.	Mobiliteit	53
5.	JURIDISCHE ASPECTEN	57
5.1.	Hoofdpzet	57
5.2.	Verbeelding	57
5.3.	Regels	57
6.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	63
6.1.	Exploitatieverplichting	63
6.2.	Exploitatieopzet	63
6.3.	Conclusie	63
7.	OVERLEG EN INSPRAAK EN VERVOLG PROCEDURE	65
7.1.	Overleg	65
7.2.	Inspraak	65
7.3.	Vervolg van de procedure	65

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

- Bijlage 1: Koenders en Partners, *Indicatief bodemonderzoek locatie Dorp 199 te Benschop*, kenmerk 110768, 31 augustus 2011
- Bijlage 2: Stichting Adviescentrum Metaal, *Terberg Benschop – Akoestisch onderzoek 2012*, kenmerk R075335ak.00001.tc, versie 02, 18 juli 2012
- Bijlage 3: Natuur-Wetenschappelijk Centrum, *Quickscan flora en fauna in het kader van sloopwerkzaamheden op een perceel aan de weg “Dorp” te Benschop*, W691 P12-065, Dordrecht, juli 2012
- Bijlage 4: Gemeente Lopik, Nota van beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties, behoort bij collegebesluit 12.17479 d.d. 4 december 2012
- Bijlage 5: Verslag bespreking n.a.v. provinciale reactie op (voor)-ontwerpbestemmingsplan “Uitbreiding Terberg, Benschop”, 13 november 2012
- Bijlage 6: Adviesbureau Mertens, *Vleermuizen, Steenmarter en Rugstreeppad in een tweetal deelgebied aan de weg “Dorp” te Benschop*, rapportnummer 2012.1439, oktober 2012



Afbeelding: ligging plangebied in groot verband. Bron ondergrond: Google Maps



Afbeelding: globale begrenzing plangebied. Bron luchtfoto: Google Earth

1. INLEIDING

Voor u ligt het bestemmingsplan “Uitbreiding Terberg” van de gemeente Lopik. In dit inleidende hoofdstuk van de toelichting worden het doel van het plan, de ligging van het plangebied, de onderdelen van het bestemmingsplan en de voorgaande bestemmingsplannen uiteengezet.

1.1. Doel en aanleiding van het plan

Het bedrijf Terberg Benschop B.V. (hierna: Terberg) is gevestigd in de dorpskern van Benschop. Het bedrijf is daar bijna 150 jaar geleden begonnen en de woningbouw van Benschop is er naderhand omheen gebouwd. Het bedrijf groeit en kan haar huidige activiteiten niet meer efficiënt uitvoeren op het huidige perceel. De mogelijkheid deed zich voor dat het agrarische perceel aan de westzijde van het bedrijf kon worden aangekocht. Op de voormalige agrarische bouwstede van dit perceel is een uitbreiding van de bedrijvigheid van circa 1,7 ha voorzien. Het agrarische perceel loopt verder zuidelijk door en sluit daar aan de oostzijde aan, aan het bestaande park Wilhelmina's Hof. Ter compensatie van de uitbreiding van het bedrijfsterrein zal een strook van de agrarische gronden aan dit bestaande park worden toegevoegd. Dit landschappelijk ontwikkelingsgebied zal een extensief recreatief karakter kennen, waar gestreefd wordt naar de realisatie van landschappelijke en natuurlijke waarden.

Zowel de uitbreiding van de bedrijvigheid alsook de functie van het landschappelijk ontwikkelingsgebied, passen niet binnen de geldende bestemmingsregelingen. Daarom is een nieuw bestemmingsplan benodigd.

1.2. Onderdelen van het bestemmingsplan

Elk bestemmingsplan, en dus ook het voorliggende, bestaat uit drie onderdelen:

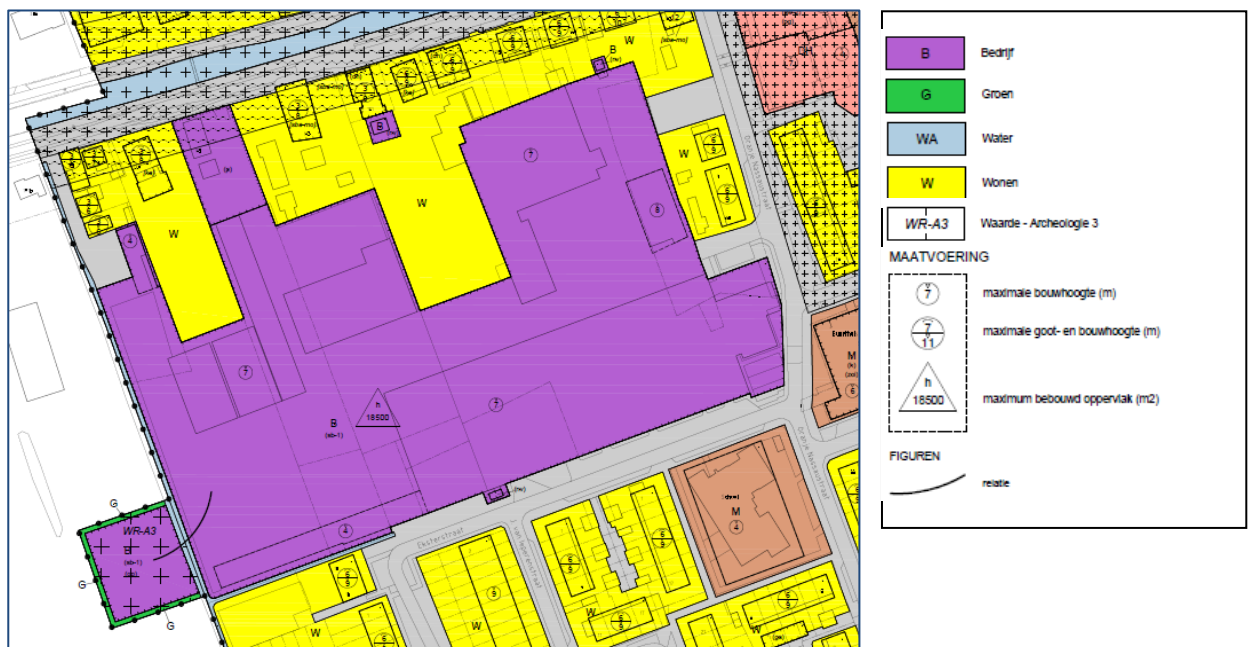
- De toelichting, waarin de gemaakte keuzes in het plan worden verantwoord. In de toelichting worden de kenmerken van het plangebied uiteengezet en wordt het beleidskader verwoord. Ook worden eventuele relevante (milieuhygiënische) aspecten in kaart gebracht en worden de ontwikkelingen toegelicht.
- De verbeelding (plankaart), waarbinnen op kadastrale ondergrond de verschillende bestemmingen en eventuele aanduidingen worden weergegeven.
- De regels, waarin het gebruik wordt geregeld welke voor de bestemmingen mogelijk is. Ook wordt met behulp van bouwregels bepaald onder welke voorwaarden, mag worden gebouwd.

De laatste twee onderdelen vormen samen het juridisch bindende deel van het plan; de toelichting dient als onderbouwing hierbij.

Dit plan voldoet aan alle digitale eisen waaraan ruimtelijke plannen moeten voldoen vanaf 1 januari 2010. Dit betekent onder meer dat het plan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar is.



Afbeelding: uitsnede bestemmingsplan "Landelijk gebied"



Afbeelding: uitsnede bestemmingsplan "Kern Benschop"

1.3. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied (zie de afbeeldingen 'ligging plangebied in groot verband' en 'globale ligging plangebied') bestaat uit het huidige bedrijfsperceel van Terberg met het onbebouwde perceel ten westen daarvan, en het perceel ten westen van Wilhelmina's Hof dat bij het bestaande park wordt getrokken.

1.4. Voorgaande bestemmingsplannen

Ter plaatse van de gronden die bij het bedrijf Terberg worden getrokken en de gronden die bij het bestaande park worden getrokken, geldt tot op het moment dat het voorliggende bestemmingsplan in werking is getreden de bestemmingsplannen "Landelijk gebied" (vastgesteld op 12 juni 2007) en "Landelijk gebied 2^e herziening" (vastgesteld op 28 juni 2010). De gronden hebben daarin de bestemmingen "Agrarische doeleinden" en "Maatschappelijke doeleinden". Zie afbeelding 'uitsnede bestemmingsplan "Landelijk gebied"'.

Om een goede juridisch-planologische regeling voor het totale perceel van Terberg te bewerkstelligen, is ook het al bestaande gedeelte van het bedrijfsperceel meegenomen in dit bestemmingsplan. Ter plaatse van die gronden vigeert tot op het moment dat het voorliggende plan in werking treedt, het bestemmingsplan "Kern Benschop", dat op 29 mei 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad van Lopik. Zie afbeelding 'uitsnede bestemmingsplan "Kern Benschop"'.

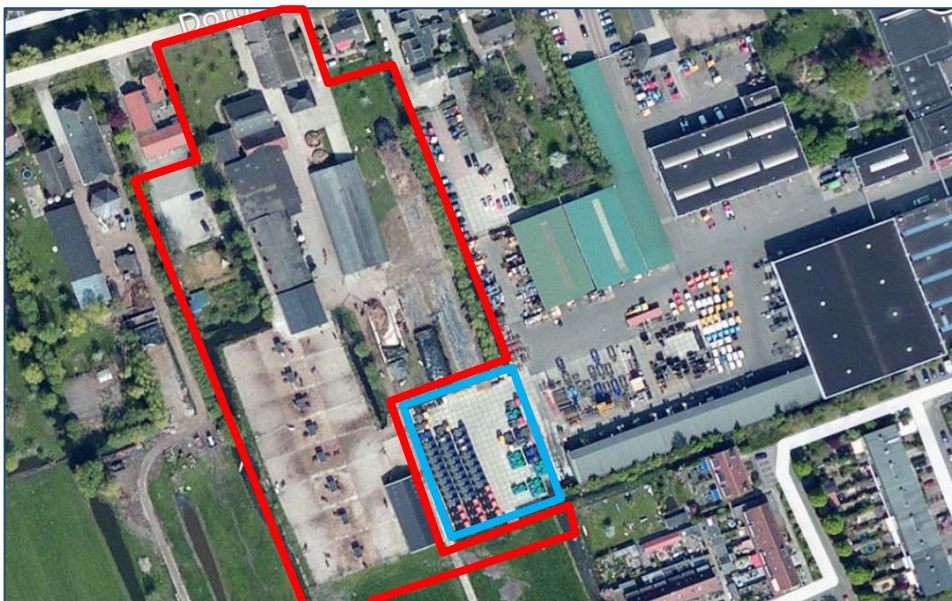
Het voorliggende plan vervangt na de inwerkingtreding de hiervoor genoemde plannen ter plaatse van de betreffende gronden.



Afbeelding: de smederij van Terberg anno 1869



Afbeelding: het bedrijfsperceel van Terberg in Benshop, gezien vanuit noordelijke richting



Afbeelding: luchtfoto bestaande situatie deellocatie 'Terberg'. Blauw omkaderd het gedeelte dat reeds bij het bedrijf Terberg behoort. Rood omkaderd het nog bij het bedrijfsperceel te trekken agrarisch perceel. Bron luchtfoto: Bing Maps

2. PLANBESCHRIJVING

2.1. Bestaande situatie

2.1.1. Deellocatie Terberg

▪ **Ligging en ontstaansgeschiedenis**

Terberg, gevestigd op het adres Oranje Nassastraat 10 te Bens Chop, is een gespecialiseerd bedrijf dat vrachtwagens modificeert en produceert voor specifieke doeleinden. Het bedrijfsperceel is gelegen in de dorpskern van Bens Chop en wordt aan de noordzijde begrensd door de weg Dorp en parallel daaraan de Wetering, aan de oost- en zuidzijde door de woonbebouwing van Bens Chop en aan de westzijde door agrarische percelen.

Het bedrijf werd in 1869 als een smederij opgericht door Johannes Bernardus Terberg (zie afbeelding 'de smederij van Terberg anno 1869'). Na de Tweede Wereldoorlog begon Terberg met de modificatie van Amerikaanse legerjeeps en legervoertuigen, en maakte hiermee haar entree in de transportwereld. Vanaf 1965 produceert Terberg zelf trucks.

▪ **Huidige omvang**

In de loop der jaren is het bedrijf flink gegroeid. Anno 2012 is het bedrijf een grote fabrikant van speciale voertuigen (zoals Yard, Terminal, Ro-Ro-trekkers en trucks voor on- en off road transport). In 2011 werden 983 units geproduceerd. Op de locatie in Bens Chop werken 235 medewerkers. Het bedrijf is van belang voor de plaatselijke economie en biedt werkgelegenheid aan een flink aantal Benschoppers.

Op het perceel, met een grootte van ongeveer 32.650 m², zijn momenteel 14 hallen aanwezig met een hoogte variërend tussen 4 en 9 meter. De hallen worden gebruikt als magazijn, kantine, voor productie of reparatie en als opslagruimte. Ongeveer 1.000 m² van het totale oppervlak aan bebouwing wordt momenteel gebruikt als bedrijfsgebonden kantoorruimte. Verder zijn parkeervoorzieningen, een fietsenstalling, een wasplaats en diverse elektriciteitskasten aanwezig.

De ligging binnen de dorpskern van Bens Chop en de wens om potentieel overlast veroorzakende handelingen buiten de nabijheid van woningen uit te voeren, heeft er mede toe geleid dat vervuilend werk (zoals stralen en spuiten) inmiddels is uitbesteed naar een bedrijf op een industrieterrein in het nabij gelegen IJsselstein. Ook speelde ruimtegebrek op het huidige perceel daarbij een rol. Vanwege datzelfde ruimtegebrek vindt een gedeelte van de opslag van materialen en halffabricaten thans plaats in een loods op een nabij gelegen perceel van derden. Aan de westzijde is recentelijk een klein gedeelte van het voormalige agrarische buurperceel bij het bedrijf getrokken. Dit is van een passende bedrijfsbestemming voorzien in het onlangs vastgestelde bestemmingsplan "Kern Bens Chop". Hier vindt alleen opslag plaats; er mag geen bebouwing worden opgericht. De afbeelding 'het bedrijfsperceel van Terberg in Bens Chop, gezien vanuit noordelijke richting' geeft een en ander weer.

▪ **Milieucategorie**

Het bedrijf valt qua milieuwetgeving onder het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit). Voor het onderdeel 'autofabriek en assemblagebedrijven' kan het bedrijf ingedeeld worden in milieucategorie 4.2. uit de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" en voor het onderdeel 'handel in vrachtauto's (inclusief import en reparatie)' in milieucategorie 3.2.

▪ **Ontsluiting en parkeren**

De ontsluiting van het bedrijfsperceel vindt in de huidige situatie plaats vanaf de noordzijde (het Dorp) over de Oranje Nassastraat richting de ingang van het bedrijf, aan de oostzijde van het bedrijfsperceel. (zie afbeelding 'ontsluiting vanaf Terberg'). De Oranje Nassastraat is één van de belangrijkste wijkontsluitingswegen in Benschop, waaraan onder meer een supermarkt is gelegen. De werknemers van het bedrijf moeten op het bedrijfsperceel parkeren, maar de praktijk leert dat dat in de bestaande situatie niet altijd goed gaat: vaak wordt geparkeerd in de omliggende woonstraten. Enkele jaren geleden heeft Terberg daarom het perceel Dorp 185 aangekocht en de daar aanwezige woning gesloopt. Deze gronden zijn nu ingericht als parkeerterrein. Evenwel is er nog steeds ruimtegebrek op het perceel zelf.



Afbeelding: ontsluiting vanaf Terberg

's Ochtends staan vrachtwagens te wachten tot ze het bedrijfsperceel op kunnen. Dit leidt soms tot overlast.

▪ **Huidige situatie bij het bedrijf te trekken agrarisch perceel**

Aan de westzijde van het bedrijfsperceel is een agrarisch perceel gelegen dat gedeeltelijk bij het bedrijf wordt getrokken. Het gaat alleen om het gedeelte van het agrarisch perceel waar in het voorgaande bestemmingsplan "Landelijk gebied" bebouwing was toegestaan (zie hiervoor ook de letter 'b' op de afbeelding 'uitsnede bestemmingsplan "Landelijk Gebied"). De omvang van deze gronden is 1,7 ha. Zoals de afbeelding 'luchtfoto bestaande situatie deellocatie Terberg' aangeeft, staan op dit perceel veel gebouwen, waaronder een boerderij uit de jaren '60 van de vorige eeuw en diverse schuren en stallen. Ook is er een bouwvergunning verleend voor de bouw van een nieuwe stal.

Hiermee zou nagenoeg het hele agrarische bouwvlak bebouwd zijn. Het bedrijf heeft een vergunning om (mest)varkens te houden. Vanwege de voorgenomen verkoop aan Terberg vinden in de bestaande situatie evenwel geen bedrijfsmatige agrarische activiteiten meer plaats.

▪ **Groen en water**

In de bestaande situatie is het bedrijfsperceel van Terberg vrijwel volledig verhard of bebouwd. Er is geen oppervlaktewater, behalve aan de westzijde alwaar een perceelscheidend slootje ligt. Ter plaatse van de agrarische, bij het bedrijfsperceel te trekken gronden liggen nog meer slootjes, vaak al deels gedempt en/of afgesloten van de oorspronkelijke kavelslotenstructuur. Op de agrarische gronden staan ook enkele bomen. Ten zuiden van de gronden die al bij het bedrijfsperceel zijn getrokken, zijn coniferen aangeplant.

2.1.2. Deellocatie landschappelijk ontwikkelingsgebied

Ter compensatie van de uitbreiding van het bedrijfsterrein bij Terberg zal een strook van de agrarische gronden aan het bestaande park Wilhelmina's Hof worden toegevoegd. Het Wilhelmina's Hof is het park van Benschop, gelegen ten zuiden van de woonbebouwing. In het noordelijke deel van het park zijn diverse sportvoorzieningen gelegen: voetbalveld, sporthal en tennisbanen. Daarachter begint de natuurlijk-recreatieve inrichting met een grote visvijver in het midden. De ingang met vijver en speelgelegenheid voor de kinderen ligt aan de Wilhelminastraat. Aan de zuidzijde zijn enkele volkstuinten gelegen. Het park sluit aan de zuidzijde aan aan de Provincialeweg N210 (ir F.E.D. van Enschedeweg) en wordt omzoomd door (perceels)sloten. Het perceel dat bij het bestaande park wordt getrokken, ligt ten westen van het bestaande park en heeft in de bestaande situatie een agrarische bestemming. Er mag niet worden bebouwd. Feitelijk is sprake van weidegrond (zie afbeeldingen 'luchtfoto bestaande situatie landschappelijk ontwikkelingsgebied' en 'foto bestaande situatie landschappelijk ontwikkelingsgebied'). Aan de noordzijde is reeds een pad gelegen richting het landschappelijk ontwikkelingsgebied, De Landweg. Dit pad komt van de Gruttostraat, tussen de percelen Gruttostraat 1 en Prins Bernardstraat 10, het landschappelijk ontwikkelingsgebied binnen. De Landweg wordt nu voornamelijk gebruikt als wandelroute waarbij bezoekers een klein stukje voor de achtertuinen van de woningen aan de Gruttostraat heen en weer kunnen lopen. Ook de gemeente Lopik gebruikt de Landweg voor haar reguliere onderhoud.

2.2. Toekomstige situatie

2.2.1. Deellocatie Terberg

▪ **Noodzaak uitbreiding Terberg**

In 2007 was het aanvankelijk de bedoeling om een deel van de productie van Terberg te verplaatsen naar IJsselstein. Echter, nadat in 2008 de financiële crisis uitbrak, werd besloten om de bestaande fabriekshallen in Benschop ingrijpend te moderniseren, de productie-lay-out te wijzigen en waar mogelijk de efficiency te verbeteren. In de drie jaren daarna heeft het bedrijf geïnvesteerd in haar productiefaciliteiten voor de lange termijn.



Afbeelding: luchtfoto bestaande situatie landschappelijk ontwikkelingsgebied.

Bron luchtfoto: Bing Maps



Afbeelding: foto bestaande situatie landschappelijk ontwikkelingsgebied, vanuit het noorden genomen in zuidelijke richting. Links het bestaande Wilhelmina's Hof, rechts het weideperceel dat bij het park wordt getrokken.

Gezien deze recente investeringen is het thans niet meer opportuun om het totale bedrijf naar elders te verplaatsen; dit zou een forse kapitaalvernietiging betekenen. Tevens wensen zowel Terberg alsook de gemeente Lopik het bedrijf graag op de bestaande locatie te behouden. In 2009 ontstond de mogelijkheid om aan de westzijde van het perceel, de gronden van het daar gelegen agrarische bedrijf aan te kopen. Omdat uitbreiding aan de noord-, oost- en zuidzijde niet mogelijk is, is uitbreiding aan deze zijde de enige mogelijkheid. Deze voormalige agrarische gronden krijgen een bedrijfsbestemming. De gronden zijn gelegen buiten de Rode Contour van Benschop. Door zowel de provincie Utrecht als door de gemeente Lopik is aan Terberg aangegeven dat het perceel alleen voor bedrijvigheid mag worden gebruikt, als er niet wordt gebouwd. Het nieuwe perceel zal dan ook enkel gebruikt worden voor opslag, parkeren en de nieuwe ontsluiting van Terberg.

Direct ten westen van de bij Terberg te trekken gronden ligt de brandweerkazerne van Benschop. Ook deze is bij Terberg in beeld voor eventueel aankoop. Vooralsnog worden alleen de achter dit gebouw gelegen gronden bij de bestemmingsverandering betrokken.

▪ ***Inrichting van het bij Terberg te trekken perceel***

De boerderij en alle bijbehorende gebouwen zullen worden gesloopt. Zoals de afbeelding 'overzichtskaart perceel Terberg toekomstige situatie' laat zien, neemt de nieuwe ontsluitingsweg van Terberg een prominente rol in op het bij Terberg te trekken perceel. De ontsluiting van het bedrijf zal in de toekomstige situatie dan ook niet meer via de Oranje Nassaustraat verlopen, maar via de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg aan de noordzijde van het nieuwe, bij het huidige perceel te trekken gedeelte (zie afbeelding 'overzichtskaart perceel Terberg toekomstige situatie'). Dit heeft een grote verbetering van de verkeerssituatie aan de Oranje Nassaustraat tot gevolg. Aan de noordzijde van het perceel wordt een opstelruimte gecreëerd voor vrachtwagens, zodat zij daar kunnen wachten totdat ze 's ochtends het terrein op kunnen rijden. Daar komt ook een slagboom met mogelijk een kleine portiersloge. Direct ten oosten van deze opstelruimte wordt een parkeerterrein aangelegd met ongeveer 88 parkeerplekken. Ten zuiden daarvan komen verschillende opslaglocaties voor trucks, banden, cabines, halffabricaten, chassis en cetera. De ontsluitingsweg maakt een bocht naar links, alwaar men het bestaande bedrijfsperceel van Terberg op rijdt. De bestaande slootjes op het perceel worden gedempt. De bestaande perceelssloot aan de westzijde blijft wel behouden. Aan de zuidzijde wordt een nieuwe sloot aangelegd (zie ook hierna onder 'landschappelijke inpassing').

Naast de al eerder gerealiseerde sloop van de woning aan Dorp 185 (zie hiervoor) zal ten behoeve van de beoogde bedrijfsuitbreiding nog een tweede woning worden gesloopt: de boerderij aan Dorp 199. Deze boerderij heeft geen cultuurhistorische waarde en kan bovendien onmogelijk worden ingepast in de uitbreidingsplannen van Terberg. Nu het als parkeerterrein ingerichte perceel Dorp 185 weer vrijkomt (omdat het parkeren op het nieuwe terreingedeelte wordt gerealiseerd), herbouwt Terberg deze twee woningen in de toekomst mogelijk op deze locatie. Vooralsnog bestaan er echter geen concrete plannen. Daarom is hiervoor geen directe bouwmogelijkheid opgenomen in het bestemmingsplan, maar een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid. De bouw van twee woningen op deze locatie is ruimtelijk goed inpasbaar. Hiermee zou de 'bebouwingswand' langs de

Wetering weer enigszins in ere kunnen worden hersteld, nu deze is onderbroken door de sloop van de woning(en).

De bestaande woning Dorp 197b blijft behouden. Dit perceel is thans in het bestemmingsplan “Landelijk gebied” deels bestemd als “Woondoeleinden” en deels als “Agrarische doeleinden” (zie afbeelding ‘ uitsnede bestemmingsplan “Landelijk gebied”’).



Afbeelding: overzichtskaat perceel Terberg bestaande situatie. Bron: Arco Architecten



Afbeelding: overzichtskaat perceel Terberg toekomstige situatie. Bron: Arco Architecten

Nu dit perceel in de toekomstige situatie geheel wordt omsloten door de bedrijvigheid van Terberg, zou het niet logisch zijn om op het zuidelijke gedeelte van dit perceel de agrarische bestemming te handhaven. Deze strook wordt dan ook omgezet naar een woonbestemming. Om voor het hele perceel een goede juridisch-planologische regeling te geven worden daarbij ook de noordelijke gronden (die al een woonbestemming hebben) in het voorliggende bestemmingsplan meegenomen.

2.2.2. Deellocatie landschappelijk ontwikkelingsgebied

De bij het park Wilhelmina's Hof te trekken perceel wordt qua inrichting en gebruikswaarde afgestemd op de huidige situatie. In de huidige situatie heeft het park, een natuurlijk-recreatieve waarde. De extra strook zal hierop aansluiten: het is de bedoeling om in het gebied hoogwaardige landschappelijke en natuurlijke waarden te ontwikkelen met een extensief recreatief karakter. Over de exacte inrichting in paragraaf 2.2.3. meer.

2.2.3. Landschappelijke inpassing

Om het nieuwe perceel te mogen betrekken bij het huidige bedrijfsperceel, zijn vanuit de gemeente Lopik en de provincie Utrecht eisen gesteld met betrekking tot landschappelijke inpassing. Omdat het perceel is gelegen in het agrarische buitengebied, midden in het Groene Hart, is niet alleen het gegeven dat geen bebouwing mag worden opgericht een harde voorwaarde, maar is ook een zorgvuldige landschappelijke inpassing vereist.

Hiervoor is in opdracht van Terberg, in overleg met de gemeente, een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (KuiperCompagnons, juli 2012). Dit inpassingsplan wordt hierna integraal behandeld (er is dus geen separate rapportage).

▪ Uitgangspunten landschappelijke inpassing

In het gebied hebben in het verleden ruimtelijke ontwikkelingen plaatsgevonden die vandaag de dag op een andere wijze zouden zijn ingevuld; meer in lijn met de specifieke gebiedskenmerkende kwaliteiten zoals weergegeven in de Provinciale Kwaliteitsgids.

Deze ruimtelijke ontwikkelingen zijn nu echter gegevenheden en bestaande situaties waarmee thans rekening dient te worden gehouden. Ze zijn ook mede bepalend voor de landschappelijke inpassing van de beoogde uitbreiding.

Een goede landschappelijke inpassing levert in deze situatie nauwelijks een verbetering van de landschappelijke structuren op, maar is vooral noodzakelijk om een verdere verstoring te voorkomen. Daarnaast spelen ook andere aspecten een belangrijke rol, zoals sociaal-maatschappelijke en economische belangen. Vanuit dat gegeven is voor de beoogde uitbreiding het landschappelijke inpassingsplan opgesteld.

Het opgestelde landschappelijk inpassingsplan heeft zowel betrekking op het nieuwe bedrijfsperceel alsook op het perceel dat bij het bestaande park wordt getrokken; het landschappelijk ontwikkelingsgebied. Een bedrijf als Terberg kan in dit landschapsbeeld zonder een goede inpassing en/of afscherming, een behoorlijke verstoring betekenen. En

een groen-/ natuurzone kan zonder een juiste inrichting en inpassing de plank volledig mislaan en een lage gebruikswaarde verkrijgen.

Uitgangspunt voor het bedrijfsperceel is om de 'verstoring' van het open agrarische weidelandschap door het bedrijf zo veel mogelijk te beperken.

Uitgangspunt voor het landschappelijk ontwikkelingsgebied is een zorgvuldige aansluiting op het al bestaande park te bewerkstelligen, met beplanting en een inrichting die past bij het Groene Hart, en waar mogelijk een verbetering van de in de bestaande situatie soms wat ongelukkige onderdelen van het park te creëren (zoals bijvoorbeeld de coniferenhaag rondom de tennisvelden).



Afbeelding: inventarisatie - de Wetering met aan de rechterzijde van de foto de straat Dorp



Afbeelding: inventarisatie – de langgerekte percelen met grasvegetatie en kavelstootjes daartussen, met op de achtergrond de bebouwing en bomen langs de Wetering

▪ **Inventarisatie**

Gestart is met het inventariseren van de omgeving. Benschop wordt getypeerd door de ligging aan het Dorp en de Wetering, het oorspronkelijke ontginningslint. Hierlangs staat bebouwing en groeien veel bomen. In zowel noordelijke als zuidelijke richting is sprake van langgerekte percelen met daartussen kavelsloten. Afgezien van enkele (knot)wilgen en essen is vaak sprake van open weidegronden met enkel grasvegetatie. Zie ook de afbeeldingen op pagina 12.

Het is wenselijk bij de inpassing van de nieuwe functies zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van gebiedseigen beplanting en de karakteristieke waarden van het gebied zo min mogelijk worden aangetast.

▪ **Landschappelijke inpassing deelgebied Terberg**

Inpassing aan de zijde van de Wetering en Dorp

De afbeelding 'landschappelijk inpassingsplan terrein Terberg' geeft weer hoe de nieuwe bedrijfsgronden landschappelijk goed kunnen worden ingepast. Het streven is om aan de noordzijde van het nieuwe bedrijfsperceel, dus aan de Wetering en Dorp, de bestaande bomen (platanen en essen) zoveel mogelijk te behouden. Eén van de kernkwaliteiten uit de provinciale Kwaliteitsgids is het behoud en het versterken van de linten. In het inpassingsvoorstel is hieraan vorm gegeven door enige afstand te creëren tussen het (nieuwe) bedrijfsterrein en het bestaande lint (Dorp). Deze overgang wordt bereikt door het aanleggen van een kleinschalig, 'groen' parkeerterrein, omzoomd met hagen en bomen. Gedacht kan worden aan fruit-/bloesembomen; een aspect dat in het landschap vaker voorkomt. De afbeelding 'referentie 'groen' parkeerterrein' geeft weer hoe zo'n parkeerkamer eruit zou kunnen komen te zien.

Om te voorkomen dat de bewoners aan de overzijde van de Wetering last krijgen van inschijnende koplampen of teveel zicht hebben op de bedrijvigheid op het perceel, wordt de bestaande beplanting aan de zijde van de Wetering en Dorp aangevuld met nieuwe gebiedseigen bomen en/of struiken.



Afbeelding: referentie 'groen' parkeerterrein

Inpassing aan de oostzijde

Aan de oostzijde sluit het nieuwe bedrijfsperceel aan op de bestaande gronden van het bedrijf Terberg en hier wordt dan ook geen groene afscherming gerealiseerd. De bestaande woningen Dorp 195 en 197 hebben een zorgvuldige inpassing gekregen door middel van het handhaven van de bestaande sloot en het aanbrengen van een groenstrook als overgang naar het bedrijfsterrein.

Inpassing aan de westzijde

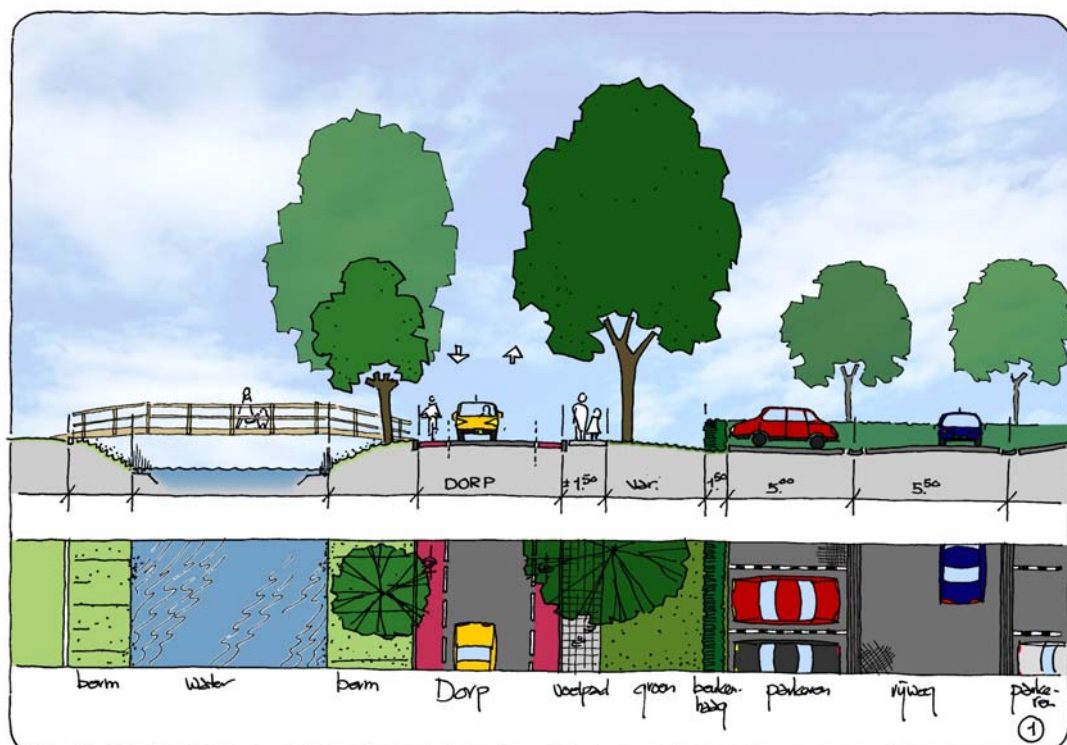
Aan de westzijde is, voor het gedeelte ten zuiden van de bestaande brandweerkazerne, een groene afscherming belangrijk. Eén van de kernkwaliteiten zoals genoemd in de provinciale Kwaliteitsgids is het zorgvuldig omgaan met bestaande watergangen en erfbeplantingen in het gebied. Om die reden blijft de hier aanwezige sloot behouden en dat geldt ook voor de aanwezige knotwilgen, elzen en knot-essen. Enkele openingen in het groen worden hier ingevuld met nieuwe elzen en essen. Meer in zuidelijke richting is in de bestaande situatie geen groen aanwezig en hier wordt dan ook voorgesteld om een nieuwe bossingel aan te planten, bestaande uit es, els enzovoort, met enkele solitaire bomen.



Afbeelding: landschappelijk inpassingsplan terrein Terberg (KuiperCompagnons, juli 2012)

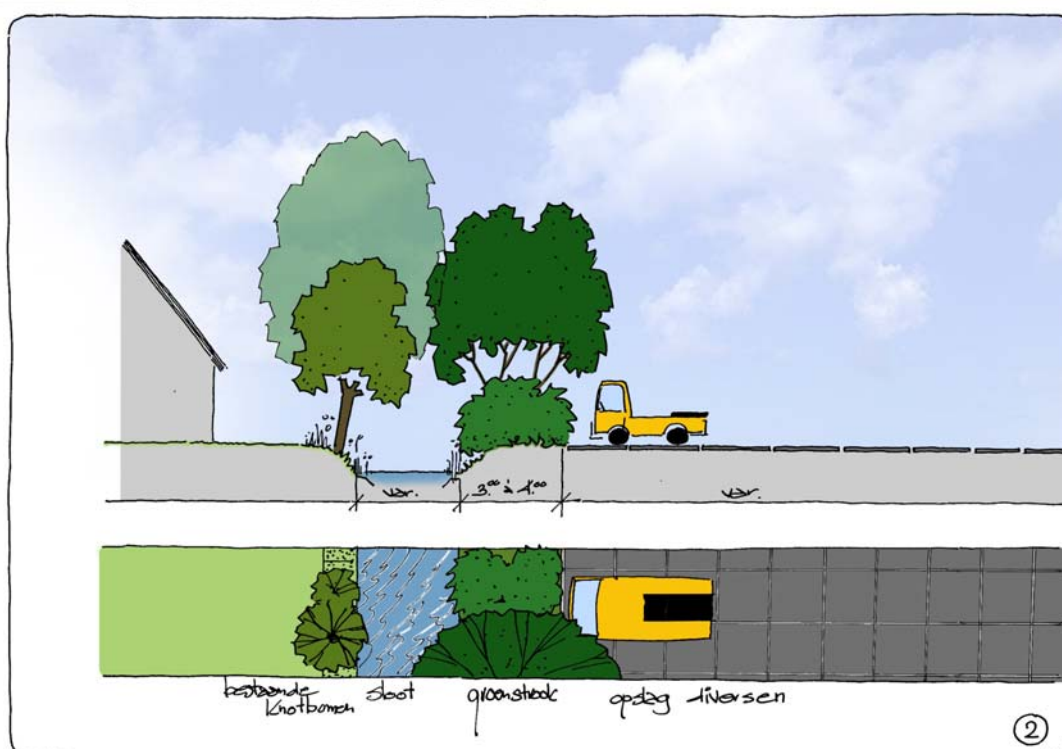


Afbeelding: profiel ter plaatse van noordelijke rand; foto geeft de straat Dorp weer



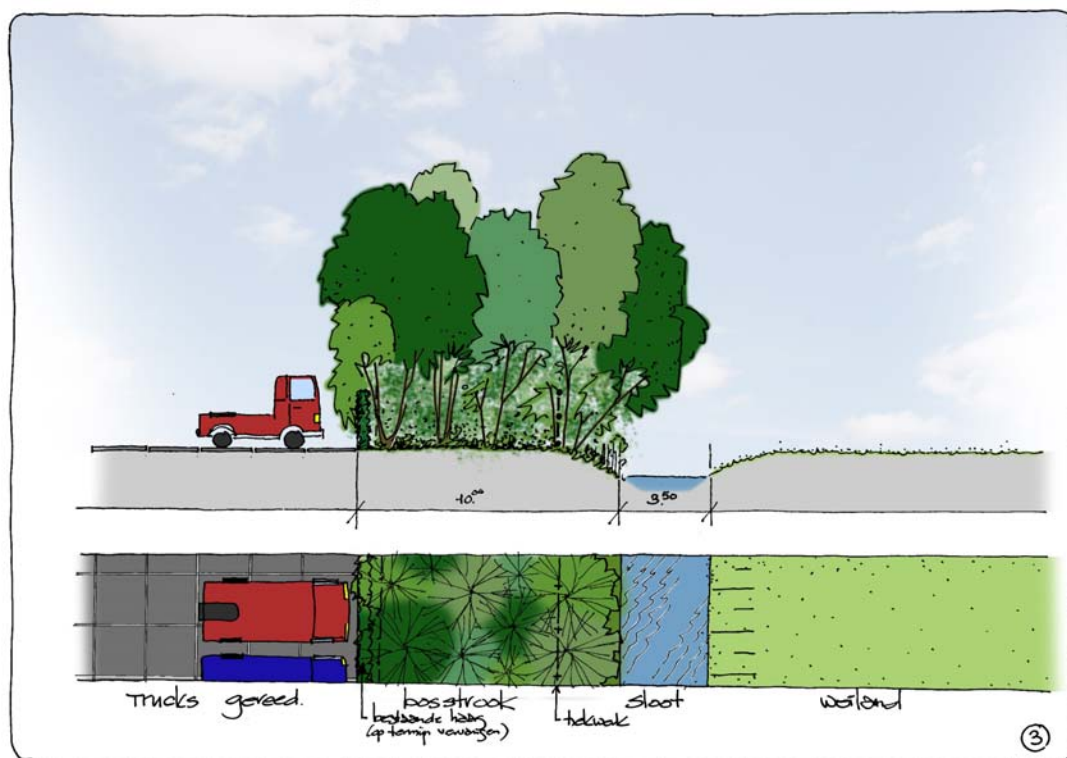


Abbeelding: profiel ter plaatse van westelijke rand; foto geeft bestaand hakhout + sloot weer.





Afbeelding: profiel ter plaatse van zuidelijke rand; foto geeft bestaande coniferenrij en woningen aan de Eksterstraat / Lijsterstraat weer.



Inpassing aan de zuidzijde

Aan de zuidzijde wordt een 10 meter brede bosstrook aangelegd (waarin een hekwerk wordt opgenomen). Ten zuiden daarvan wordt een nieuwe kavelsloot aangelegd met een breedte van 3,5 meter. Het bestaande betonpad blijft mogelijk behouden en loopt hier haaks doorheen. Vooralsnog dient dit betonpad ter ontsluiting van de zuidelijk gelegen agrarische gronden. Deze zijn momenteel bij Terberg in eigendom maar zullen worden verkocht. Het hangt van de toekomstige eigenaar af, hoe de gronden uiteindelijk ontsloten zullen worden: als de gronden worden aangekocht door een aangrenzende agrariër dan zal de ontsluiting via diens eigendommen plaatsvinden. In andere gevallen moet nog worden bekeken hoe de agrarische gronden het beste ontsloten kunnen worden.

De bestaande coniferenrij langs het al in gebruik genomen stukje grond, wordt op termijn verwijderd. De bosstrook sluit aan de oostzijde aan op de tuinen van de woningen langs de Lijsterstraat. Zowel de westelijke als de zuidelijke groenstroken en slootjes zijn in het bestemmingsplan bestemd tot "Groen" respectievelijk "Water". Ook de eventuele ontsluiting middels het betonpad via de zuidelijke strook is in het bestemmingsplan van een toereikende regeling voorzien (aanduiding 'ontsluiting'). De provinciale Kwaliteitsgids spreekt van openheid en doorzichten. In dit geval is het echter belangrijker om een goede landschappelijke overgang te realiseren tussen het open gebied en het bedrijfsterrein van Terberg. Op dit gedeelte van het bedrijfsterrein worden overigens geen gebouwen toegestaan waardoor de openheid vanaf Dorp tot op zekere hoogte gewaarborgd blijft.

De drie dwarsprofielen op de volgende pagina's geven weer hoe de groene inpassing aan zowel de noordelijke, de westelijke alsook de zuidelijke rand eruit kunnen komen te zien.

▪ ***Inpassing landschappelijk ontwikkelingsgebied***

De afbeelding 'inpassingsvoorstel landschappelijk ontwikkelingsgebied' geeft weer hoe de nieuwe strook die bij het park wordt getrokken, landschappelijk goed kan worden ingepast. De langgerekte kavel behoudt goeddeels de omkaderende perceelssloten en wordt van noord naar zuid ingedeeld in zes deelgebieden. Ook de gronden die aansluiten aan de percelen aan de Gruttostraat en de Prins Bernhardstraat zijn bij het gebied betrokken, omdat deze in de huidige situatie al niet meer als agrarisch gebied zijn ingericht. De realisatie van het landschappelijk ontwikkelingsgebied biedt een mooie aanleiding om deze gronden ook opnieuw in te richten waardoor de gebruiks- en belevingswaarde kan worden vergroot.

Het streven is om het landschappelijk ontwikkelingsgebied te laten aansluiten op het bestaande parkgebied. De provinciale Kwaliteitsgids gaat uit van openheid, landschappelijke diversiteit en rust en stilte. Deze aspecten hebben centraal gestaan bij het maken van het inpassingsvoorstel. Gestreefd wordt naar een grote diversiteit in dit ontwikkelingsgebied, met een plas-dras-zone, een mogelijke uitbreiding van de visvijver, het planten van vruchtbomen en het aanbrengen bosschages (met name bij het sportterrein). Met name de bestaande landschappelijke overgang bij de tennisvelden naar het open landschap, waar een gebiedsvreemde coniferenhaag nu beeldbepalend is, zal met het inpassingsvoorstel worden verbeterd. Met de uitvoering van het

landschappelijke inpassingsvoorstel wordt de nu 'harde' overgang tussen het park en het veenweidegebied, op een meer gebiedseigen wijze vormgegeven.

Bij de totstandkoming van het landschappelijk inpassingsplan zijn de wensen en opvattingen van de omwonenden gepeild en waar mogelijk verwerkt in het voorstel. Ook bij de verdere uitwerking en uitvoering van de plannen zal contact en overleg met de omwonenden belangrijk blijven.



Afbeelding: inpassingsvoorstel landschappelijk ontwikkelingsgebied

(KuiperCompagnons, juli 2012)

Het noordelijke gedeelte (A), grenzend aan het al bestaande pad dat vanuit de woonkern Benshop komt, bestaat voornamelijk uit een plas-drasgebied met een verbrede sloot aan de rand van het bestaande park. De toegang verloopt via een klaphek, geplaatst op de Landweg. Het klaphek wordt zodanig geplaatst en uitgevoerd dat het gebied uitsluitend toegankelijk is voor wandelaars. In gedeelte A worden natuurvriendelijke oevers gerealiseerd met pluksgewijs enkele knotwilgen. Ten zuiden daarvan (B), de gronden ter hoogte van de tennisbanen, worden ingepland met een stevige bosbeplanting met inlands houtsoorten. Ook hier komen natuurvriendelijke oevers met

pluksgewijs enkele knotwilgen. Het pad loopt hier door. In gebied C wordt dezelfde inrichting als in gebied B voorgesteld, met op de kop van het nieuwe pad – in aansluiting op het bestaande gebied – een vlonder als uitzichtpunt over het weidegebied. Ten zuiden daarvan (D) wordt in aansluiting op de bestaande karpervijver een nieuwe waterpartij gegraven zodat het bestaande pad tussen de twee waterpartijen komt te liggen.

Mogelijk wordt hier een beperkte doorlaat gerealiseerd om zuivering van de karpervijver te bewerkstelligen. Dit moet nog nader worden uitgewerkt. De strook tussen de nieuwe vijver en de poldersloot kan mogelijk als infiltratiezone (riet en biezengras) worden ingericht. Deelgebied E wordt in tweeën verdeeld; een boszone in aansluiting op het bestaande bosgebied en een plas/dras-zone met in het midden een graspad waarlangs knotwilgen worden geplant. Het meest zuidelijke gebied (F) tot slot, dat fungeert als 'scharnier' tussen het park en het open weidegebied, wordt ingericht als bomenweide, wellicht met eetbare vruchten zoals de walnoot.



Afbeelding: referentiebeelden inrichting landschappelijk ontwikkelingsgebied. Tegen de klok in, beginnend linksboven: kruidenrijk grasland (A), schelpenpad (B), vlonder (C) en bomenweide (D)

De afbeelding 'referentiebeelden inrichting landschappelijk ontwikkelingsgebied' geeft weer hoe het gebied eruit zou kunnen komen te zien.

▪ **Status landschappelijk inpassingsplan**

Het landschappelijke inpassingsplan is momenteel nog geen definitieve en exacte uitwerking. De komende tijd wordt het voorstel verder uitgewerkt en wordt onder meer gekeken naar beheer en onderhoud. Dit gebeurt buiten het bestemmingsplan om. Het bestemmingsplan beoogt evenwel de inrichting zoals voorgesteld op hoofdlijnen wel

bindend vast te leggen: dit geeft naar de omwonenden maar ook voor de gemeente Lopik en de provincie Utrecht de meeste zekerheid. Het nu voorliggende inpassingsplan is dan ook als bijlage bij de bestemmingsplanregels opgenomen, waardoor het een juridisch bindend karakter heeft. In de bestemming “Groen” is aangegeven dat alleen werkzaamheden, die passen binnen de *hoofddoelstellingen* van het inpassingsplan, zijn toegestaan. Een verdere uitwerking en detaillering blijft daarmee mogelijk, maar de belangrijkste uitgangspunten en het gedachtegoed van het inpassingsplan zijn bindend.

Verder sluit de gemeente Lopik met Terberg in het kader van de voorgenomen ontwikkelingen een anterieure overeenkomst (zie ook hoofdstuk 6 van deze toelichting). Het landschappelijke inpassingsplan maakt onderdeel uit van die overeenkomst en is daarmee – op hoofdlijnen – ook bindend.

3. BELEIDSKADER

3.1. Rijksbeleid

- ***Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte***

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden.

In het verleden heeft het rijk een selectie gemaakt van twintig 'Nationale landschappen', waaronder het Groene Hart. Deze landschappen weerspiegelen samen de diversiteit en ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Het beleid ten aanzien van landschap is echter niet langer een rijksverantwoordelijkheid, deze taak is met het in werking treden van de SVIR namelijk ondergebracht bij de provincies. Omdat het onderhavige bestemmingsplan is gelegen in het Groene Hart, is een zorgvuldige landschappelijke inpassing evenwel wel vereist. Hiervoor is in opdracht van Terberg, in overleg met de gemeente, een landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte doet geen specifieke uitspraken met betrekking tot het plangebied en vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

- ***Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)***

Het rijk legt met het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-)AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR). Het Barro is op 30 december 2011 voor wat betreft de eerste aspecten in werking getreden.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerktreding van het besluit zijn aangepast.

In de loop van 2012 zal het besluit worden aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook zal het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving worden opgenomen.

Het Barro doet geen specifieke uitspraken met betrekking tot het plangebied en vormt zodoende geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

- **Nota Belvédère**

De Lopiker- en Krimpenervaard zijn in de Nota Belvédère (1999) samen aangewezen als Belvédèregebied en maken deel uit van het Nationaal Landschap 'Het Groene Hart'. Het beleid is hier gericht op de instandhouding en versterking van de cultuurhistorische kwaliteit van het gebied. Dit dient zoveel als mogelijk te worden vastgelegd in bestemmingsplannen en structuurvisies. Het gaat hier met name om de instandhouding van de openheid van het Landelijk Gebied rondom de kern Benschop.

Vanuit het oogpunt van de instandhouding van de openheid van het Landelijk Gebied zijn in het kader van de beoogde uitbreiding van het bedrijf Terberg door de provincie en door de gemeente voorwaarden voor landschappelijke inpassing gesteld. Hiermee wordt de uitbreiding op een zorgvuldige manier ingepast en wordt een eventuele verstoring van het landschap zoveel mogelijk voorkomen.

3.2. Provinciaal beleid

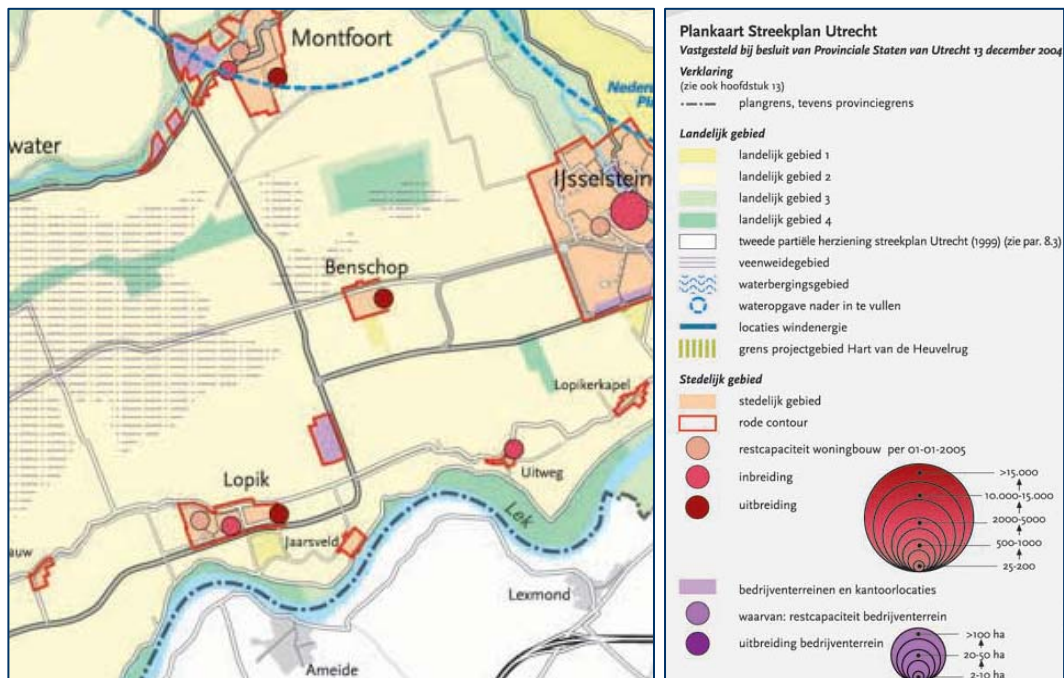
- **Streekplan Utrecht 2005-2015**

Het streekplan Utrecht 2005-2015, vastgesteld op 13 december 2004, geeft het ruimtelijk ontwikkelingsbeeld voor de provincie weer tot aan 2015. Bij besluit van 23 juni 2008 is besloten dat het streekplan moet worden beschouwd als een structuurvisie als bedoeld in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het streekplan vormt een nadere uitwerking van het rijksbeleid en heeft een sterk integrerend karakter, waarbij ruimtelijk relevante aspecten van alle andere provinciale beleidsterreinen op elkaar zijn afgestemd. Gemeenten hebben vervolgens de bevoegdheid het beleid vast te leggen in bestemmingsplannen, waarmee de juridische basis is gelegd voor feitelijke uitvoering van beleid. Voor de Lopikervaard (Montfoort, Oudewater en Lopik) geldt de centrale vraag hoe de gemeenten de verstedelijkingsdruk vanuit de oprukkende Randstad kunnen weerstaan. Tegelijkertijd speelt de discussie over de levensvatbaarheid van de kernen. De mogelijkheden voor nieuwe uitbreidingsmogelijkheden moeten uitdrukkelijk open blijven. Belangrijkste uitgangspunt is in ieder geval dat het landelijk gebied open en groen moet blijven. De nadruk ligt daarom met name op herstructurering en inbreiding.

Zoals op afbeelding 'uitsnede plankaart streekplan Utrecht' is te zien, is de kern Benschop aangeduid als 'stedelijk gebied'. De rode contour is strak om de huidige grenzen van de kern heen getrokken, met uitzondering van de oostelijke grens.

Sommige bedrijven (zoals Terberg) zijn vanwege hun bedrijfsactiviteiten en de daarmee gepaard gaande vervoersbewegingen nadelig voor de kwaliteit van de leefomgeving.

Vaak gaan de bedrijfsactiviteiten tevens gepaard met andere vormen van hinder en met veiligheidsrisico's. De provincie wil bevorderen dat deze bedrijven verhuizen naar (regionale) bedrijventerreinen. Dergelijke bedrijventerreinen moeten in de nabijheid van de hoofdinfrastructuur liggen.



Afbeelding: uitsnede plankaart streekplan Utrecht

In het de onderhavige situatie wordt niet ingezet op een verplaatsing van het bedrijf Terberg. Zoals in paragraaf 2.2.1. uiteen is gezet, is een uitplaatsing van het bedrijf om financieel-economische redenen niet reëel. Bovendien is het bedrijf belangrijk voor de plaatselijke economie. In overleg met de provincie is dan ook gekozen voor de uitbreiding van het bestaande bedrijfsterrein aan de westzijde. Onderdeel van de uitbreiding van het bedrijf betreft de verplaatsing van de op- en afrit van het bedrijfsterrein. Hierdoor wordt de dorpskern van Benschop ontlast van de vervoersbewegingen van Terberg waardoor de kwaliteit van de leefomgeving in de dorpskern wordt verbeterd. Ook vindt natuur-/groenontwikkeling plaats in de directe nabijheid, zodat eventuele nadelige effecten van de bedrijfsuitbreiding worden gecompenseerd.

• **Nieuwe Provinciale Structuurvisie**

De provincie Utrecht werkt aan een nieuwe ruimtelijke structuurvisie. Hierin wordt de strategie van Utrecht 2040 in ruimtelijke zin verder uitgewerkt. De nieuwe structuurvisie zal het beleid voor de periode 2015-2025 omvatten. De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie heeft in april en mei 2012 ter inzage gelegen en zal naar verwachting eind 2012 door Provinciale Staten worden vastgesteld. Bij de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie zal ook een (nieuwe) Verordening worden vastgesteld. De Provinciale Structuurvisie beoogt een aantrekkelijke provincie te creëren om in te wonen, werken en recreëren. De met vele regiopartijen opgestelde Strategie Utrecht 2040 vormt daarvoor het uitgangspunt. De doelen uit Strategie Utrecht 2040 vragen om een integrale aanpak die resulteert in drie pijlers:

- een duurzame leefomgeving;
- vitale dorpen en steden;
- landelijk gebied met kwaliteit.

Bij het voorliggende bestemmingsplan is de pijler 'vitale dorpen en steden' de belangrijkste. Met de uitbreiding van Terberg blijft het bedrijf in de gelegenheid een gezonde en moderne bedrijfsvoering tot uiting te brengen. Daarbij moet evenwel voorkomen worden dat het landelijk gebied, met diens hoge kwaliteit, teveel wordt aangetast. Het hiervoor uitgebreid beschreven landschappelijke inpassingsplan beoogt een eventuele aantasting te voorkomen. Conform de afspraken die met de provincie zijn gemaakt, zal op het nieuwe bedrijfsperceel geen bebouwing worden opgericht (met uitzondering van een kleine portiersloge).

• **Provinciale Ruimtelijke Verordening**

Provinciale Staten van de provincie Utrecht hebben in september 2009 de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld. Het doel van de verordening is om de provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De verordening bevat geen concrete beleidsregels voor het onderhavige bestemmingsplangebied.

• **Structuurvisie Nationale Landschappen**

De Structuurvisie Nationale Landschappen is een gedeeltelijke herziening van de (integrale) Structuurvisie 2005-2015 (het Streekplan) en bevat, ten opzichte van de provinciale belangen in het streekplan, uitgewerkte provinciale belangen voor de nationale landschappen in de provincie Utrecht. Het beleid hiervoor is strategisch van aard en gaat over de kwaliteit en de inrichting van de leefomgeving in deze gebieden. Behouden, versterken en ontwikkelen van de kernkwaliteiten is het uitgangspunt van beleid. Nationale landschappen zijn aangewezen door het rijk als gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Deze kwaliteiten vormen dan ook het vertrekpunt voor inrichting en ontwikkeling van de nationale landschappen. Dat betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen in de nationale landschappen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden, versterkt en/of ontwikkeld.

Het bestemmingsplangebied is gelegen binnen Nationaal landschap Het Groene Hart. Het Groene Hart is de centrale open ruimte in de Randstad. Het bestaat uit uitgestrekte (veen)weidegebieden, doorsneden door de Vecht, Oude Rijn en Hollandsche IJssel met kenmerkende stadjes en dorpen. Het Groene Hart vormt de groene en blauwe tegenhanger van het omringende stedelijk netwerk van de Randstad, maar heeft ook zijn eigen dynamiek. Deze heeft zich eeuwenlang vooral geconcentreerd langs de Vecht en de Oude Rijn, de oudste ontginnings- en transportassen in dit streekplandeelgebied.

De drie Groene Hartprovincies onderscheiden vier kernkwaliteiten voor het Groene Hart: landschappelijke diversiteit, (veen-)weidekarakter, openheid en rust en stilte. Behoud, versterking en ontwikkeling van deze kernkwaliteiten is uitgangspunt van beleid en dus van ruimtelijke ontwikkelingen in het Groene Hart. De vier kernkwaliteiten van het Groene

Hart zijn een bundeling van alle kwaliteiten die het Groene Hart kent. Het Groene Hart is onderverdeeld in verschillende deelgebieden. De kern Benschop is gelegen binnen het deelgebied 'de Waarden en de Venen'. Voor dit gebied geldt het algemene beleid zoals verwoord voor het gehele Groene Hart. Voor de kernkwaliteiten is er een nadere uitwerking waarbij behoud, herstel en ontwikkeling van het karakteristieke veenweidelandschap centraal staat. Openheid is ook een belangrijke waarde in deze gebieden waar de cultuurhistorie nog goed zichtbaar is. In grote delen heerst rust en stilte. Landbouw is de belangrijkste drager en beheerder van deze gebieden (m.n. melkveehouderij). Voor het behoud van de kernkwaliteiten is florerende landbouw dan ook een voorwaarde. Belangrijke delen van de Waarden en de Venen zijn kwetsbaar voor bodemdaling.

Zoals hiervoor al aangegeven is het belangrijk om aan Terberg de benodigde uitbreidingsruimte te bieden, om het bedrijf op die manier een gezonde en moderne bedrijfsvoering tot uiting te kunnen laten brengen. De bedrijfsuitbreiding vindt alleen plaats ter plaatse van de 'bouwstede', het gedeelte van het agrarische perceel waar bebouwing mocht worden opgericht. Tevens stond hier al de nodige bebouwing, waardoor op dit terrein al geen sprake meer was van waardevolle openheid. De achtergelegen weidegronden blijven open en onbebouwd. Met de zorgvuldige landschappelijke inpassing en de afspraak dat er geen bebouwing wordt opgericht (met uitzondering van een kleine portiersloge), worden de belangen van het Nationaal Landschap Het Groene Hart niet onevenredig geschaad.

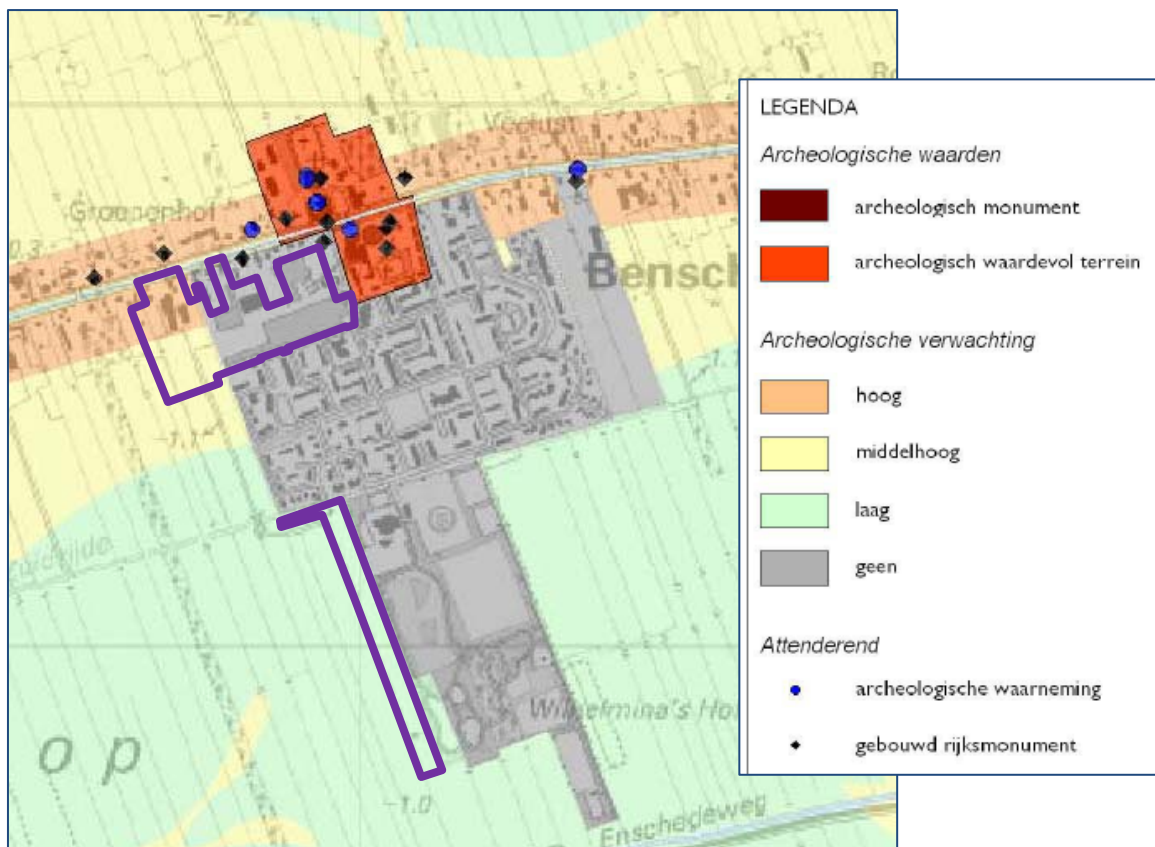
3.3. Gemeentelijk beleid

- ***Landschapsontwikkelingsplan Groene Driehoek***

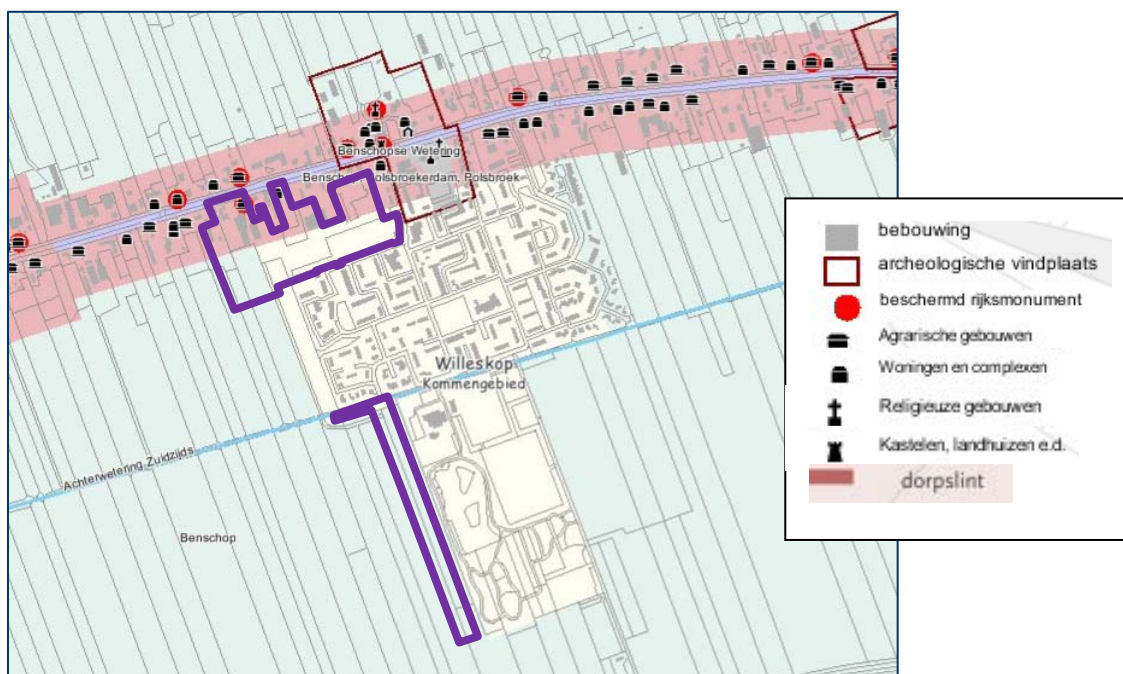
In november 2005 hebben de gemeentes Lopik, Montfoort en Oudewater gezamenlijk het Landschapsontwikkelingsplan Groene Driehoek vastgesteld. Het plan geeft de visie op de ontwikkelingen in het landschap tot aan 2015. De visie ziet met name op het buitengebied van de drie gemeenten; dat een gaaf deel omvat van het unieke Nederlandse veenweidelandschap. Het deelgebied dat bij het bedrijf Terberg wordt getrokken behoort tot het Nationaal Landschap Het Groene Hart, dat cultuurhistorisch zeer waardevol is. Evenwel vindt de bedrijfsuitbreiding alleen plaats ter plaatse van de 'bouwstede', het gedeelte van het agrarische perceel waar al bebouwing mocht worden opgericht. Tevens stond hier al de nodige bebouwing, waardoor op dit terrein al geen sprake meer was van waardevolle openheid. De achtergelegen weidegronden blijven open en onbebouwd. Met de zorgvuldige landschappelijke inpassing en de afspraak dat er geen bebouwing wordt opgericht (met uitzondering van een kleine portiersloge), worden de belangen van het Nationaal Landschap Het Groene Hart niet onevenredig geschaad.

3.4. Conclusie

Vanuit zowel Rijks-, provinciaal als gemeentelijk beleid bestaan er geen strijdigheden met de beoogde uitbreiding van het bedrijf Terberg en het landschappelijk ontwikkelingsgebied, zoals dit in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.



Afbeelding: uitsnede kaartbeeld archeologiebeleid gemeente Lopik



Afbeelding: uitsnede cultuurhistorische waardenkaart provincie Utrecht

Bron: www.provincie-utrecht.nl

4. RANDVOORWAARDEN

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de randvoorwaarden, die van toepassing zijn op het voorliggende plan, uiteengezet. Zo zijn er diverse (milieu)planologische factoren die mede de (on)mogelijkheden binnen het plangebied bepalen.

4.2. Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1. Kader

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: 'de veroorzaker betaalt'. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven. De eigen rol van de overheden wordt hierbij steeds belangrijker. Gemeenten moeten rekening houden met archeologie bij nieuwe bestemmingsplannen.

4.2.2. Onderzoek

- **Archeologie**

Op 23 november 2010 heeft de Lopikse gemeenteraad de nota Archeologiebeleid en de bijbehorende beleidskaart vastgesteld als uitgangspunt voor het opstellen van ruimtelijke beleidsplannen, zoals bestemmingsplannen.

De afbeelding 'uitsnede kaartbeeld archeologiebeleid gemeente Lopik' laat zien dat het deelgebied ten westen van Terberg, waar de bedrijfsuitbreiding wordt gerealiseerd, een hoge (categorie 3) en een middelhoge (categorie 4) archeologische verwachting kent. Hoe dichterbij het lint, hoe hoger de verwachting omdat dit gebied waarschijnlijk het vroegst bewoond is geweest. Het landschappelijk ontwikkelingsgebied kent een lage archeologische verwachting (categorie 5). De verdere dorpskern van Benschop kent geen archeologische verwachting (categorie 6), omdat deze gronden waarschijnlijk al fors verstoord zijn door de bouw van de woningen.

De beleidsdoestelling voor categorie 3 is archeologisch vooronderzoek om de archeologische verwachting nader te specificeren. Vervolgens wordt besloten of nader onderzoek nodig is, dan wel planaanpassing of vrijgave van het gebied. Binnen categorie 3 geldt hiervoor een ontheffing voor ingrepen tot 200 m² en tot 50 cm-mv. In het bestemmingsplan is dit vertaald in de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3". In categorie 4 geldt dezelfde beleidsdoelstelling, maar geldt eerder een vrijstelling: ingrepen

tot 2.500 m² en tot 100 cm-mv. Dit is vertaald in de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 4”. Ter plaatse van categorie 5 geldt als beleidsdoelstelling om nader archeologisch onderzoek te doen om de archeologische verwachting nader te specificeren, maar dan alleen bij zeer grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen, die onder de m.e.r.-plicht vallen. Vervolgens wordt besloten of nader onderzoek nodig is, dan wel planaanpassing of vrijgave van het gebied. Dit is juridisch verankerd middels de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 5”. De nummering van de archeologische dubbelbestemmingen in het bestemmingsplan komt dus overeen met de nummering van de categorieën uit de gemeentelijke nota Archeologiebeleid. Dit verklaart dat er in het plan geen dubbelbestemmingen met de nummers 1 en 2 voorkomen.

De overige gronden in het plangebied vallen onder ‘categorie 6’, waar geen archeologische verwachting geldt. Deze categorie heeft betrekking op zones en terreinen waar is vastgesteld dat geen bodemarchief (meer) aanwezig is, of waar behoudenswaardige archeologische resten zijn veiliggesteld door opgraving. Hier is het beleidsdoelstelling om de gronden vrij te geven voor andere ruimtelijke functies en hier geldt derhalve in het bestemmingsplan geen beschermende dubbelbestemming.

De uitbreidingsplannen van Terberg die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, hebben alleen betrekking op werkzaamheden die de grond ter plaatse van deelgebied ‘bedrijfsuitbreiding Terberg’ niet onevenredig zullen roeren. Er wordt immers geen bebouwing opgericht. Er zullen wel sloop- en egalisatiewerkzaamheden plaatsvinden maar hierbij zullen de ontheffingsnormen zoals hiervoor genoemd, niet worden overschreden. Een nadere afweging is dus niet noodzakelijk. Ter plaatse van het landschappelijk ontwikkelingsgebied wordt de grond mogelijk wel wat dieper geroerd, bijvoorbeeld als waterpartijen worden gegraven. Hier geldt echter een lager beschermingsregime en worden evenmin de normen van de ontheffing binnen die categorie overschreden. Archeologisch onderzoek is dus niet noodzakelijk.

Ter plaatse van het adres Dorp 185, waar de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om twee woningen te bouwen, geldt een lage verwachting. Mocht in de toekomst de wijzigingsbevoegdheid worden toegepast, dan is hier evenmin archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Overigens is het wel zo dat te allen tijde, wanneer bij aanleg-, bouw- of verbouwwerkzaamheden vondsten worden aangetroffen, hiervoor een meldingsplicht geldt.

• **Cultuurhistorie**

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Utrecht is een aantal waarden aangegeven dat betrekking heeft op cultuurhistorie en archeologie (zie afbeelding ‘uitsnede cultuurhistorische waardenkaart’). Het dorpslint langs de Wetering is beeldbepalend en herbergt tevens een aantal (Rijks-) monumenten alsmede panden die in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) in 1991 zijn aangeduid als waardevol. In het plangebied is de te slopen boerderij aangeduid als ‘agrarische bebouwing’. De boerderij is evenwel niet beeldbepalend en dan ook niet behoudenswaardig.

4.2.3. Conclusie

Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk waarvoor archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Conform de gemeentelijke beleidskaart zijn in het plan drie verschillende archeologische dubbelbestemmingen opgenomen. Bij mogelijke toekomstige grondingrepen moet hiermee rekening worden gehouden. Binnen het plangebied bevinden zich geen beschermenswaardige cultuurhistorische waarden.

4.3. Geluid (wegverkeerslawaaï)

4.3.1. Kader

Conform artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) 2007 bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Alvorens geluidgevoelige objecten - zoals woningen of scholen - kunnen worden geprojecteerd, dient te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied).

Ter plaatse van dit plangebied spelen de aspecten 'railverkeerslawaaï' en 'scheepvaartverkeerslawaaï' geen rol. Voor wat betreft het lawaaï ten gevolge van bedrijvigheid (Terberg) wordt verwezen naar paragraaf 4.7.

4.3.2. Onderzoek en conclusie

In dit bestemmingsplan wordt de ontsluiting van het bedrijfsperceel van Terberg gewijzigd. Omdat het profiel van de weg Dorp niet noemenswaardig wijzigt is geen sprake van reconstructie die onderzoeksplichtig is. Reconstructieberekeningen zijn hierom niet noodzakelijk.

Met een wijzigingsbevoegdheid wordt het mogelijk gemaakt de bestemming "Bedrijf" te wijzigen in de bestemming "Wonen", waarbij maximaal twee woningen zijn toegestaan. De geluidsbelasting vanuit wegverkeerslawaaï en industrielawaaï ten opzicht van de nieuwe te ontwikkelen woningen dient ten tijde van het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid te worden onderzocht.

4.4. Luchtkwaliteit

4.4.1. Kader

Het onderhavige bestemmingsplan is een plan waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Daarmee is het op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 "Luchtkwaliteitseisen" van de Wet milieubeheer (Wm) noodzakelijk het milieuaspect luchtkwaliteit nader te bekijken.

- **Wet luchtkwaliteit**

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen (op regionaal, nationaal en

internationaal niveau) die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen / projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen, waarvan stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) de belangrijkste zijn. Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO_2 en PM_{10} van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ aangepast. Voor PM_{10} is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO_2 .

Naast de introductie van het NSL is de invoering van het begrip “niet in betekenende mate” een belangrijk onderdeel van het systeem. Een project draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit als zowel de jaargemiddelde grenswaarde NO_2 als PM_{10} niet meer toeneemt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde van die stof. Dit betekent, kortweg, dat als de toename van de beide jaargemiddelde concentraties kleiner is of gelijk is aan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (3% van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$) een ontwikkeling kan worden beschouwd als een project dat NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Een ruimtelijke ontwikkeling kan volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang vinden als:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

4.4.2. Beoordeling luchtkwaliteit

De ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, zijn aan te merken als NIBM voor wat betreft de bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt evenwel tevens inzicht gegeven in de achtergrondconcentraties van de belangrijkste stoffen, NO_2 en PM_{10} .

• **Beoordeling achtergrondconcentraties NO_2 en PM_{10}**

In het CarII-rekenmodel, webbased versie 10.0, zijn voor het gehele grondgebied van Nederland de achtergrondconcentraties ingevoerd (vaste parameters), onderverdeeld in vlakken van 1 km bij 1 km. De bepaling hiervan vindt plaats aan de hand van de x, y-coördinaten. Voor het onderhavige bestemmingsplan zijn de coördinaten $x=126982$, $y=446664$ van belang.

De bijbehorende jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO_2 en PM_{10} in het jaar 2012 bedragen respectievelijk $21 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en $19 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor de beide stoffen bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Bij de achtergrondconcentratie voor PM_{10} is rekening gehouden met de voor de gemeente Lopik geldende correctie voor zeezout. Deze bedraagt $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De trend is dat de achtergrondconcentraties voor de beide stoffen in de toekomst afnemen.

4.4.3. Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan wordt aangemerkt als NIBM. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de achtergrondconcentraties NO_2 en PM_{10} inzichtelijk gemaakt. De beide achtergrondconcentraties ter plaatse van het plangebied zijn veel lager dan de gestelde grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit.

Geconcludeerd kan worden dat het milieuaspect luchtkwaliteit, volgens artikel 5.16, lid 1 aanhef en onder a en c Wm, geen belemmeringen oplevert voor het bestemmingsplan.

4.5. Externe veiligheid

4.5.1. Kader

Externe veiligheid betreft de risico's voor de omgeving veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, water, per rail of via buisleidingen dan wel veroorzaakt door het produceren, verwerken en opslaan van gevaarlijke stoffen bij bedrijven.

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico¹ (PR) zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor één persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10^{-6} /jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden. Bij beperkt kwetsbare objecten is de 10^{-6} /jaar-norm een richtwaarde die alleen mag worden overschreden als daar gewichtige redenen voor zijn.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico² (GR) door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijk slachtoffers groter wordt, moet de kans op een dergelijk ongeval kleiner zijn. Bij stationaire bronnen ligt de lijn op 10^{-5} /jaar voor tien slachtoffers en 10^{-7} /jaar voor 100 slachtoffers. Voor de transportmodaliteiten weg, rail, water en buisleiding ligt de lijn op 10^{-4} /jaar voor 10 slachtoffers en 10^{-6} /jaar voor 100 slachtoffers. Het aandachtsgebied van het groepsrisico komt overeen met de 10^{-8} plaatsgebonden risicocontour. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid wordt geboden om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken. Een afwijking moet in een openbare en goed inzichtelijke belangenafweging door het bevoegd gezag worden gemotiveerd.

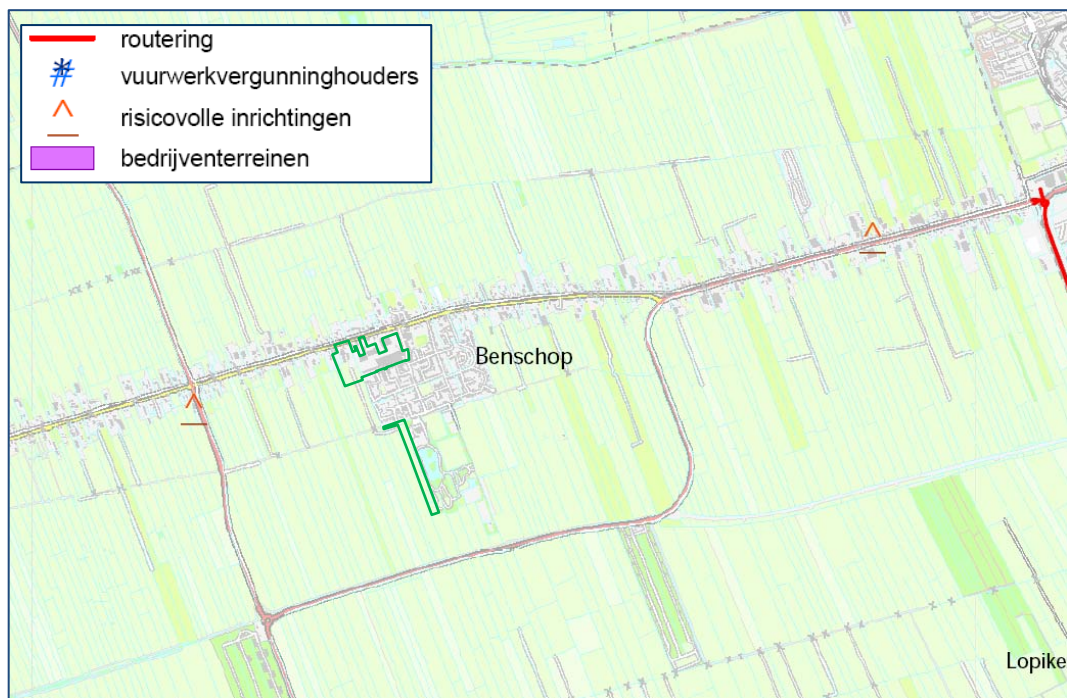
¹ Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

² Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

4.5.2. Aanwezigheid risicobronnen

Van de provinciale risicokaart is af te leiden dat zich in de omgeving van het plangebied enkele risicobronnen bevinden:

- Op een afstand van circa 800 meter vanuit de westelijke plangrens: een LPG-reservoir (autobedrijf A. de Haan). Bij het reservoir geldt een risicocontour 10^{-6} van 120 meter, welke niet tot het plangebied reikt.
- Ten zuiden van het plangebied, langs de N21: een buisleiding van de Defensie Pijpleiding Organisatie (DPO). Omdat bij de leiding een ongevalfrequentie aanwezig is, kent de leiding een risicocontour. Deze bedraagt 15 meter aan weerszijden vanuit het hart van de leiding en reikt derhalve niet tot in het plangebied. Ook het bij de leiding behorende invloedsgebied bereikt het plangebied niet.
- Ten westen van het plangebied: over de N204 worden incidenteel gevaarlijke stoffen vervoerd. De route is geen vastgestelde gemeentelijke 'transportroute gevaarlijke stoffen'. Uit de provinciale kaart 'routing gevaarlijke stoffen' (zie afbeelding 'routing gevaarlijke stoffen inclusief risicovolle inrichtingen') blijkt, dat er geen wegen zijn in of nabij het bestemmingsplangebied, die zijn aangewezen als 'transportroute gevaarlijke stoffen'. Er geldt derhalve geen significant extern veiligheidsrisico.



Afbeelding: routing gevaarlijke stoffen inclusief risicovolle inrichtingen. Bron: Provincie Utrecht.

4.5.3. Conclusie

Er zijn geen externe veiligheidsbronnen die de planvorming belemmeren.

4.6. Bodemkwaliteit

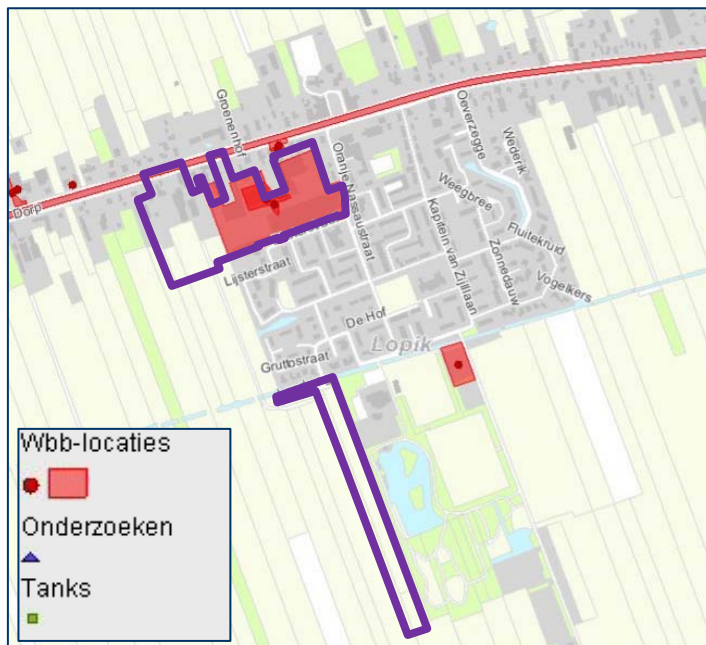
4.6.1. Kader

Het is wettelijk geregeld dat ontwikkelingen pas kunnen plaatsvinden indien de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht.

4.6.2. Onderzoek

Om de huidige situatie inzichtelijk te maken is gebruik gemaakt van het provinciaal bodemloket. Uit het provinciaal bodemloket (zie afbeelding 'uitsnede kaart bodemloket provincie Utrecht') is af te leiden dat binnen het plangebied één locatie aanwezig is, die onder de Wet bodembescherming (Wbb) valt. Het betreft de locatie Dorp 175 – 177, waar een ernstige mate van verontreiniging aanwezig is, deze is reeds voldoende onderzocht. Bovendien vindt ter plaatse van dit perceel geen ontwikkeling plaats en wordt de vigerende bestemming gecontinueerd.

Adres / perceel	Mate van verontreiniging	Sanering
Dorp 175 - 177	Ernstig, urgentie niet bepaald (bodemonderzoek van voor 2006)	Voldoende onderzocht



Afbeelding: uitsnede kaart bodemloket provincie Utrecht

Bron: www.provincie-utrecht.nl

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van een ontsluiting, parkeerplaats en een terrein ten behoeve van opslag. Deze voorzieningen zijn niet aan te merken als gevoelige functies die in het kader van de bestemmingsplanprocedure

onderzocht dienen te worden op bodemkwaliteit. Ook een natuurgebied is geen gevoelige functie, nader onderzoek is daarom niet nodig.

Voor het perceel aan Dorp 185 is een wijzigingsbevoegdheid naar "Wonen" opgenomen. Daarmee faciliteert deze wijzigingsbevoegdheid een gevoeliger bestemming ten opzichte van het huidige gebruik. Wanneer te zijner tijd toepassing wordt gegeven aan deze wijzigingsbevoegdheid dient dan ook een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden, teneinde de nieuwe woningen mogelijk te maken.

▪ **Indicatief bodemonderzoek**

In het kader van de voorgenomen grondoverdracht aan Terberg, is een indicatief bodemonderzoek³ uitgevoerd op het perceel gelegen aan het Dorp 199 te Benschop. Dit betreft de locatie waar de uitbreiding van het bedrijfsperceel van Terberg wordt voorzien. Het onderzoeksrapport is te vinden in bijlage 1.

Op basis van de analyseresultaten wordt (indicatief) geconcludeerd dat de bovengrond ter plaatse van de vijf boorlocaties, maximaal licht verontreinigd is met kwik, lood, zink, PAK en PCB's. De kwaliteit van de bovengrond wordt op basis van de toetsing aan het Besluit Bodemkwaliteit, indicatief beoordeeld als klasse 'Industrie'.

Met betrekking tot de ondergrond wordt (indicatief) geconcludeerd dat de bodemkwaliteit ter plaatse van de vijf boorlocaties, maximaal licht verontreinigd is met koper, kwik, lood, nikkel en zink. De kwaliteit van de ondergrond wordt op basis van de toetsing aan het Besluit Bodemkwaliteit, indicatief beoordeeld als klasse 'Industrie'.

Samenvattend is geconcludeerd dat het indicatieve bodemonderzoek geen aanleiding geeft tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

4.6.3. Conclusie

Dit bestemmingsplan maakt de uitbreiding van een bestaand bedrijf mogelijk, alsmede een landschappelijk ontwikkelingsgebied met een extensief recreatief karakter. De voorgenomen uitbreiding omvat de realisatie van een ontsluiting, parkeerplaats en een terrein ten behoeve van opslag. Deze voorzieningen zijn niet aan te merken als gevoelige functies die in het kader van de bestemmingsplanprocedure onderzocht dienen te worden op bodemkwaliteit. Ook een natuur-/groengebied met een extensief recreatief karakter is geen gevoelige functie, nader onderzoek is daarom niet nodig.

Wanneer toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van Dorp 185, dient te zijner tijd een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

³ Koenders en Partners, *Indicatief bodemonderzoek locatie Dorp 199 te Benschop*, kenmerk 110768, 31 augustus 2011

4.7. Hinder bedrijven

4.7.1. Kader

Woningen (en andere kwetsbare functies) kunnen hinder ondervinden van in de omgeving aanwezige bedrijven. Het gaat bijvoorbeeld om geur- of geluidsoverlast. Omdat in dit bestemmingsplan de uitbreiding van een bedrijf wordt mogelijk gemaakt, wordt in dezen beoordeeld of sprake is van een toename van milieuhinder. De verandering van de agrarische strook langs het Wilhelmina's Hof naar een landschappelijk ontwikkelingsgebied met een extensief recreatief karakter brengt geen dusdanige veranderingen met zich mee dat deze verandering in dit kader nadere aandacht behoeft. Er is en blijft namelijk sprake van een niet-hinderlijke en niet-gevoelige bestemming.

4.7.2. Onderzoek

• **Uitbreiding Terberg**

Het bedrijf Terberg valt qua milieuwetgeving onder het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit); eerder nog onder de wet Milieubeheer op basis waarvan milieuvergunningen nodig waren. Deze milieuvergunningen gelden nog steeds; de meest recente vergunningen betreffen een veranderingsvergunning, verleend op 28-04-1997 en een revisievergunning, verleend op 28-11-1997.

Volgens de brochure "Bedrijven en milieuzonering - handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk"⁴ gelden tussen een dergelijk bedrijf, wanneer het nieuw wordt gerealiseerd, en gevoelige bestemmingen (zoals woningen) de volgende richtafstanden:

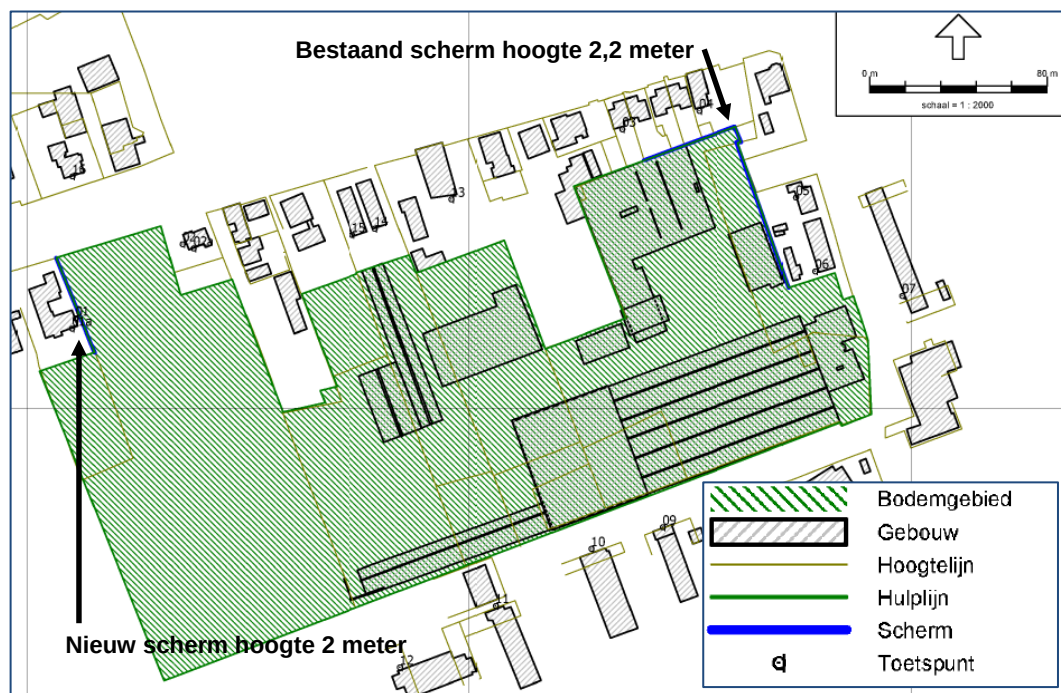
SBI-code	Omschrijving	Afstanden in meters					Categorie
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	
1993: 41 2008: 291	Autofabriek en assemblage-bedrijven	200	30	300	50	300	4.2
1993: 501 2008: 451	Handel in vrachtauto's (inclusief import en reparatie)	10	10	100	10	100	3.2

Deze richtafstanden worden in de huidige situatie al niet gehaald. Er is sprake van een historisch gegroeide situatie waarin de groei van het bedrijf gelijk opging met de bouw van de woonwijken in Benschoop. Directe saneringssituaties zijn niet aan de orde.

⁴ Uitgave Vereniging van Nederlandse Gemeenten, editie 2009

In onderhavige situatie is sprake van een beoogde uitbreiding van het bedrijf Terberg. De uitbreiding van het bedrijf, en daarmee mogelijk de richtafstanden, dienen goed te worden beargumenteerd. In het kader van de beoogde uitbreiding van het bedrijf wordt bij het bevoegd gezag een melding verricht. In het kader van deze melding is een akoestisch onderzoek naar industrielawaai⁵ verricht. Hierbij is de toekomstige situatie, die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, doorgerekend. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting. Het bestaande geluidsscherf met een hoogte van 2,2 meter aan de noordoostzijde van het perceel is reeds in de berekening meegenomen (zie afbeelding 'bedrijfsperceel inclusief schermen').

Uit het onderzoek komt naar voren dat wordt voldaan aan de voorschriften volgens het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer, met uitzondering van de woning die aanwezig is in de brandweerkazerne ten westen van de nieuwe inrit naar Terberg. Zowel het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau als het maximale geluidniveau overschrijden hier de grenswaarden. Dit wordt veroorzaakt door de passage van vrachtwagens. Dit kan worden opgelost door een 2 meter hoog scherm met een lengte van 46 meter (de gehele oostelijke grens van de woonkavel, zie afbeelding 'bedrijfsperceel inclusief schermen') naast de nieuwe oprit te plaatsen. Daarmee wordt aan de grenswaarden voldaan. Het oprichten van dit scherm wordt dan ook in het voorliggende bestemmingsplan afgedwongen. Het is wenselijk dat de plaatsing van dit scherm wordt gecombineerd met de voorgestelde landschappelijke inpassing.

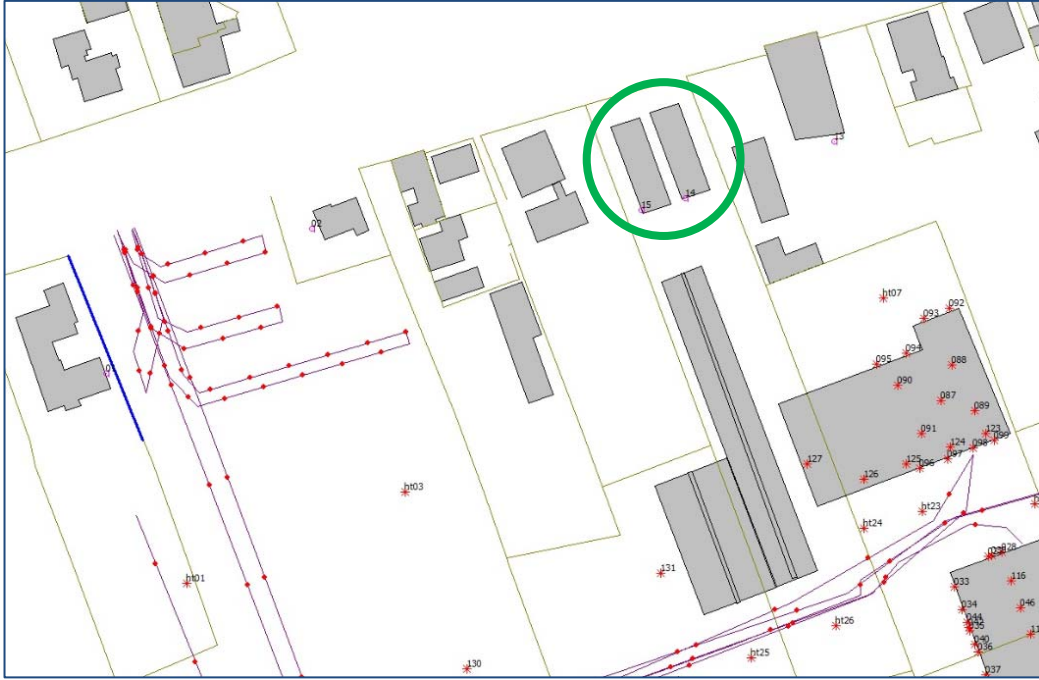


Afbeelding: bedrijfsperceel inclusief schermen

⁵ Stichting Adviescentrum Metaal, *Terberg Benscop – Akoestisch onderzoek 2012*, kenmerk R075335ak.00001.tc, versie 02, 18 juli 2012

• *Wijzigingsbevoegdheid twee woningen*

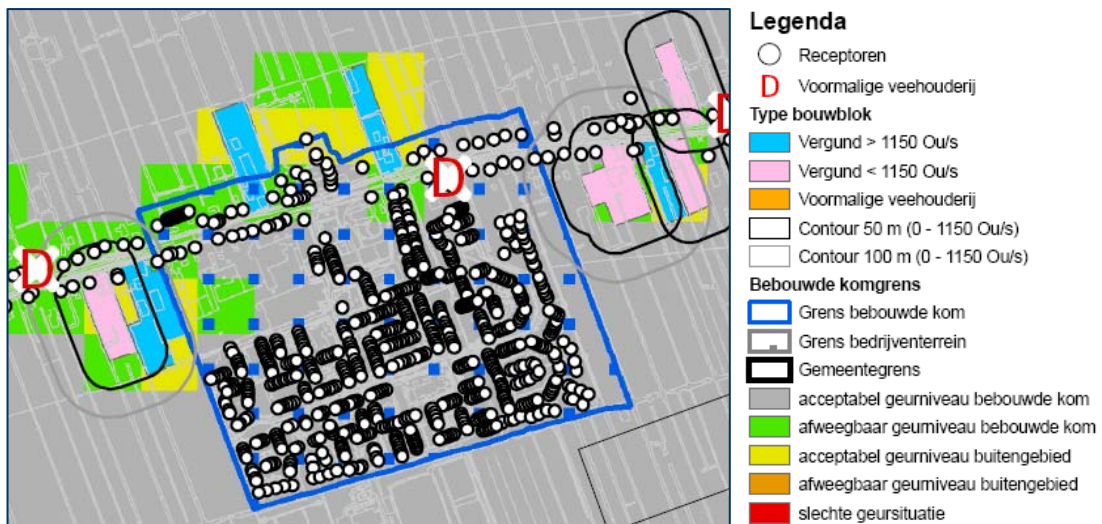
In het bestemmingsplan is aan Dorp 185 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van twee woningen. Deze twee eventueel in de toekomst te bouwen woningen zijn in het akoestisch onderzoek doorgerekend (zie afbeelding 'uitsnede rekenmodel'). Uit de berekeningen blijkt dat wordt voldaan aan de voorschriften volgens het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer.



Afbeelding: uitsnede rekenmodel. In groen aangegeven de twee mogelijke woningen uit de wijzigingsbevoegdheid.

• *Overige bedrijvigheid*

Relevant beleid omtrent geur is vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv), die op 1 januari 2007 in werking is getreden. De Wgv biedt de mogelijkheid om lokaal maatwerk te leveren door afwijkende normen of afstanden voor bepaalde gebieden te stellen.



Afbeelding: plankaart geursituatie Benschoop (april 2008)

Dit kan de gemeente of regio in de vorm van een verordening doen. De gemeente Lopik heeft besloten hiervan gebruik te maken en hiervoor een gebiedsvisie op te stellen en voor bepaalde gebieden af te wijken van de afstanden. Daartoe heeft de gemeenteraad van Lopik op 21 april 2009 de Geurgebiedsvisie gemeente Lopik en de Verordening geurhinder en veehouderij 2008 vastgesteld.

De afbeelding 'plankaart huidige geursituatie Benschop' geeft weer welke geurcontouren momenteel gelden (peildatum april 2008). Te zien is dat het agrarische perceel dat bij Terberg wordt getrokken, is vergund tot meer dan 1.150 Ou/s. Dit heeft te maken met de mogelijkheid tot het houden van (mest)varkens. Nu deze agrarische functie komt te vervallen, zal de geursituatie ter plaatse verbeteren.

De overige vergunde (agrarische) bedrijven, welke 50 en 100 meter-contouren kennen, zijn niet relevant voor het bestemmingsplan aangezien deze contouren niet vallen over het bestemmingsplangebied (dus ook niet over de wijzigingslocatie waar na wijziging twee nieuwe woningen mogen worden opgericht).

4.7.3. Conclusie

Uit onderzoek blijkt dat, wanneer een scherm van 2 meter hoog en 46 meter lang wordt opgericht, bij de nieuwe situatie van het bedrijf kan worden voldaan aan de normen. Dit scherm wordt afgedwongen in de regels van het voorliggende bestemmingsplan en kan alleen niet gebouwd worden als dit vanuit het oogpunt van de milieuwetgeving niet langer noodzakelijk is (bijvoorbeeld als de woonbestemming van de naastgelegen woning aan Dorp 199a/199b feitelijk en duurzaam is beëindigd). Het al aanwezige scherm aan de noordoostzijde van het bedrijfsperceel, met een hoogte van 2,2 meter, heeft in het bestemmingsplan een toereikende regeling gekregen door in de regels en op de verbeelding een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – geluidsscherm' op te nemen.

Bij het vaststellen van de bedrijfsbestemming op een voormalig agrarisch perceel waar een vergunning gold voor het houden van (mest)varkens, is sprake van een verbetering van de geursituatie.

4.8. Water

4.8.1. Kader

Er is een groot aantal beleidsstukken dat betrekking heeft op de waterhuishouding. Hieronder worden de belangrijkste uitgangspunten weergegeven.

- **Europees beleid**

Sinds 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Met deze richtlijn wil Europa het oppervlakte- en grondwater kwalitatief en ecologisch beschermen en verbeteren en een duurzaam gebruik van water bevorderen. De Europese Kaderrichtlijn water stelt doelen voor een goede ecologische en chemische toestand van het oppervlaktewater en het grondwater. Voor de implementatie van de Europese Kaderrichtlijn Water binnen Nederland heeft de afgelopen jaren een intensieve

samenwerking op het niveau van (deel)stroomgebieden en gebiedsprocessen plaatsgevonden.

Uitgangspunten en principes van de Europese Kaderrichtlijn Water zijn:

- o De vervuiler betaalt;
- o De gebruiker betaalt;
- o Sinds 2000 geen achteruitgang van chemische en ecologische toestand;
- o Resultaatverplichting in 2015;
- o Stroomgebiedbenadering (op Europees niveau).

Als rapportage-eenheid richting Brussel worden de 'waterlichamen' aangehouden. Dit zijn wateren met een achterliggend stroom- of afwateringsgebied van 10 km² of meer. In het bestemmingsplangebied zijn geen waterlichamen aangewezen.

• **Rijksbeleid**

Water wordt, in aansluiting op de Vierde Nota Waterhuishouding, gezien als ordenend principe. Het waterbeleid voor de 21^e eeuw is geformuleerd in het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water' en is voortgekomen uit het 'Advies Waterbeheer 21^e eeuw van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw' (cie-Tielrooy, 2000). Het gaat hierin alleen om de aanpak voor veiligheid en wateroverlast en niet om watertekort, kwaliteit of verdroging. Voor stedelijke gebieden bestaat momenteel geen specifiek rijksbeleid.

• **Provinciaal beleid**

De Provincie Utrecht heeft taken op het gebied van waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van het water. In het beleid gaat de Provincie uit van de kernwaarden 'duurzaamheid', 'kwaliteit' en 'samenwerking'. In het Provinciaal Waterplan 2010 - 2015 is het beleid vastgelegd. Bij het Waterplan hoort het Deelplan KRW, met daarin de provinciale kaders voor de kwaliteit van oppervlaktewater en de maatregelen die de Provincie zelf neemt ten aanzien van het grondwater. Op 23 november 2009 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Waterplan 2010-2015 en Deelplan KRW vastgesteld.

Het grondwaterbeleid van de Provincie is vastgelegd in het Grondwaterplan 2008 t/m 2013.

• **Nationaal Bestuursakkoord Water**

Op 2 juli 2003 is door het Rijk, de provincies, het Samenwerkingsverband Interprovinciaal Overleg (IPO), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) getekend. Het NBW heeft tot doel in 2015 het watersysteem op orde te hebben en daarna op orde te houden, anticiperend op veranderende omstandigheden, zoals onder andere de verwachte klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename van verhard oppervlak. Het NBW bevat taakstellende afspraken over veiligheid en wateroverlast (te veel) en procesafspraken ten aanzien van watertekorten, verdroging, verzilting (te weinig), water(bodem)kwaliteit en sanering van waterbodems.

- **Beleid waterbeheerder**

Het beleid van de waterbeheerder ter plaatse, het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, is beschreven in het Waterbeheerplan 2010-2015 ("Water voorop!"). Het waterbeheerplan beschrijft in hoofdlijnen 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 het waterbeheerplan zijn onder andere de maatregelen voor de KRW vastgelegd. Voor de maatregelen geldt een resultaatsverplichting voor eind 2015. De doelen die aan deze maatregelen ten grondslag liggen zijn vastgelegd in het Waterplan van de provincie Utrecht.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van Duurzaam waterbeheer. Het uitgangspunt voor de planontwikkeling is dat het gebied hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel dat de planontwikkeling geen gevolgen heeft voor het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is.

Naast het Waterbeheerplan heeft het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden ook een Waterstructuurvisie vastgesteld (2002). Water speelt een steeds grotere rol in onze samenleving. Functies zijn afhankelijk van de beschikbaarheid van water. Daarnaast verandert het klimaat. Daarom heeft water in de toekomst meer ruimte nodig. In de Waterstructuurvisie presenteert het waterschap zijn integrale visie op een duurzaam waterbeheer op de lange termijn. Doelen hierbij zijn:

- a. het gewenste veiligheidsniveau tegen overstroming en wateroverlast is gegarandeerd;
- b. er is sprake van een goede waterkwaliteit;
- c. de ecohydrologische variatie binnen het plangebied is hersteld;
- d. de bodemdaling is verminderd of zo mogelijk stopgezet;
- e. er zijn goede gebruiksmogelijkheden van het plangebied voor verschillende maatschappelijke functies; er is voldoende water van voldoende kwaliteit beschikbaar om dit mogelijk te maken;
- f. de landschappelijke betekenis van water is behouden of versterkt.

In de structuurvisie zijn gebiedsspecifieke doelstellingen en maatregelen gedefinieerd. Ook staat het streefbeeld voor 2050 beschreven, gebaseerd op de volgende principes:.

- Vasthouden, bergen, afvoeren;
- Voorkomen, scheiden of schoon maken van vuilemissies;
- Vergroten zelfvoorzienendheid en duurzame inrichting;
- Grondwater als ordenend principe.

Het streefbeeld kan niet los worden gezien van het toekomstige grondgebruik binnen het beheergebied. Enerzijds vraagt het streefbeeld op een aantal plaatsen om meer ruimte voor water. Anderzijds kan het streefbeeld alleen worden bereikt indien het grondgebruik meer op de waterdoelstellingen wordt afgestemd. Voor de drie belangrijkste functies wonen/werken, landbouw en natuur is daarom in kaart gebracht of en hoe deze functies passen bij een duurzaam waterbeheer. Dit is in combinatie met het streefbeeld vertaald

naar een visie op het toekomstig gewenste grondgebruik in het werkgebied van het HDSR.

- **Gemeentelijk beleid**

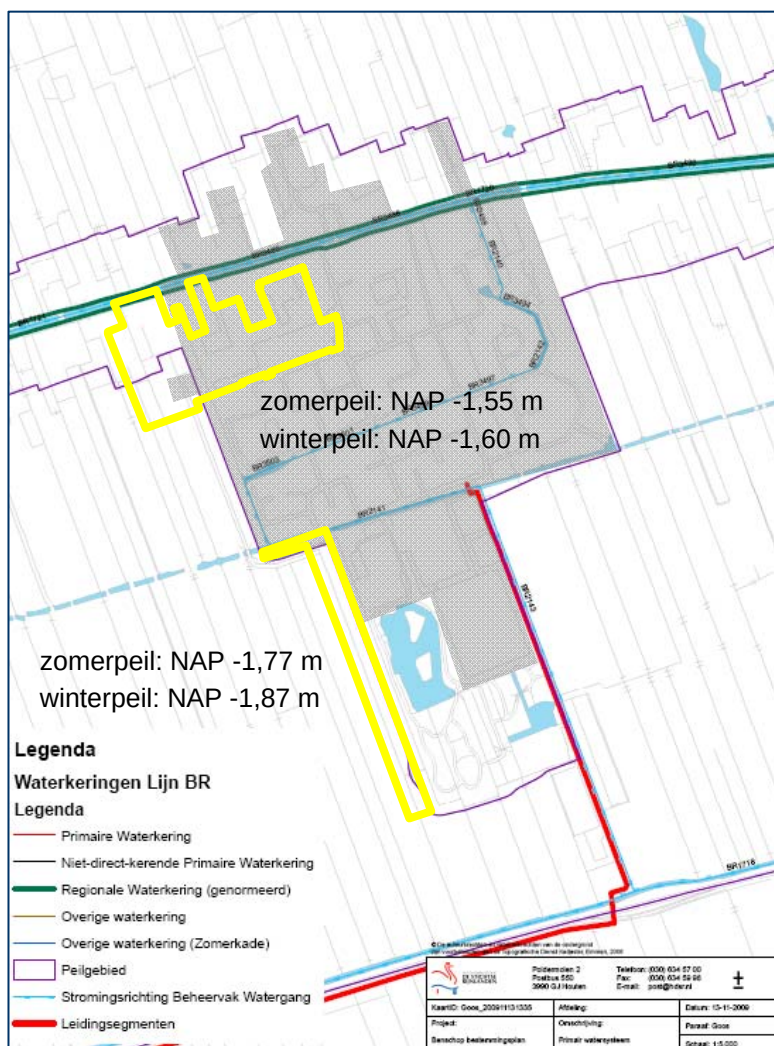
In het intergemeentelijk Waterplan Lopik, Montfoort en Oudewater worden de opgaven op het gebied van basisinspanningen voor riolering, het tegengaan van bodemdaling en het watertoetsproces uitgewerkt. Daarnaast worden ontwikkelingen en vragen op het gebied van beheer, onderhoud en inrichting toegelicht.

4.8.2. Onderzoek

Hieronder volgt de inhoudelijke toetsing van het plan aan de verschillende 'waterthema's', zoals die beschreven staan in de Handreiking Watertoets. Toetsing aan deze thema's levert de watertoets op.

- **Veiligheid**

Langs de noordkant van het plangebied ligt een regionale waterkering, langs de Benschopperwetering (zie de afbeelding 'waterkeringen en peilgebieden'). Voor werkzaamheden binnen de waterstaatswerkzone van de waterkering (die voor een klein

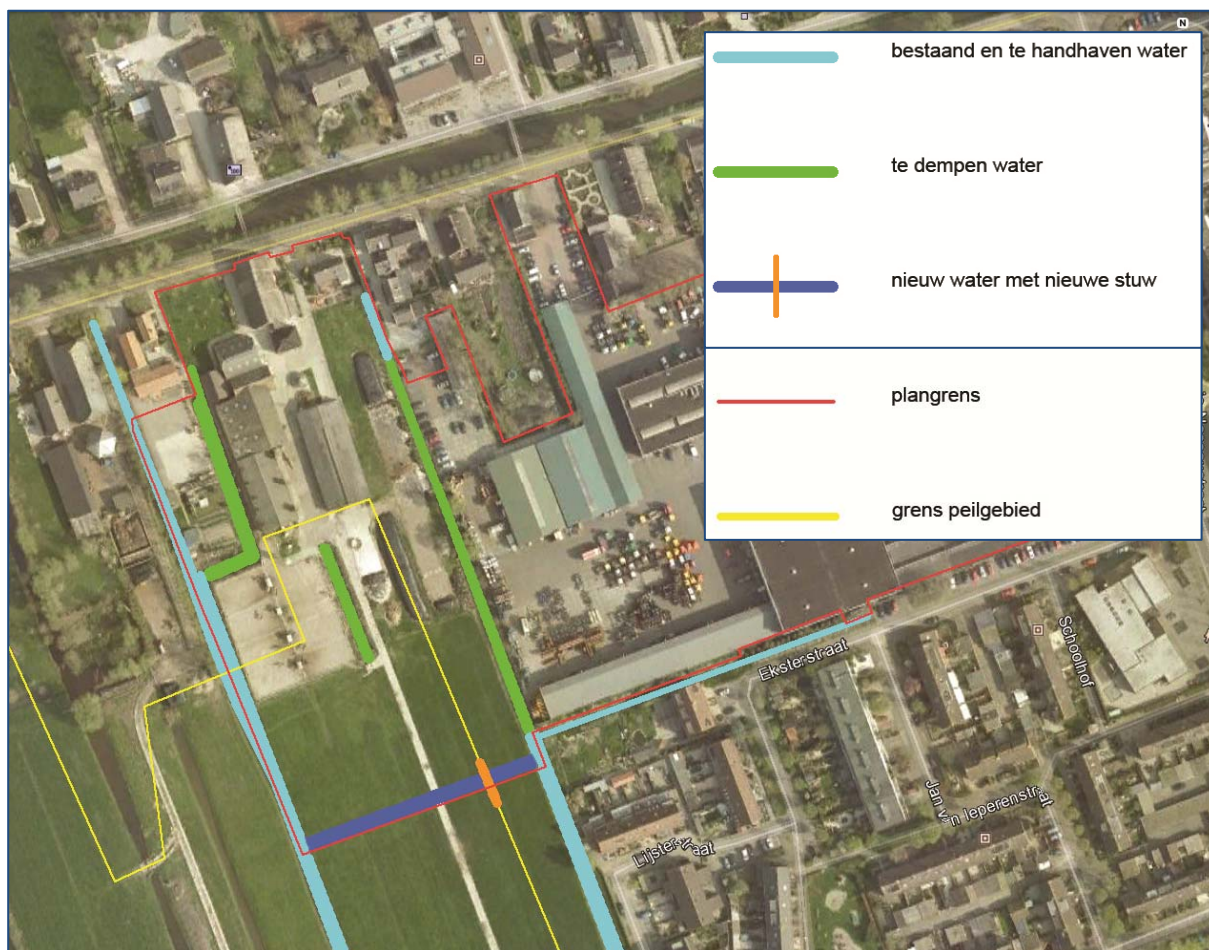


Afbeelding: waterkeringen en peilgebieden; het plangebied (bestaande uit twee delen) is geel omkaderd.

deel binnen het plangebied valt en die is voorzien van de dubbelbestemming “Waterstaat – Waterkering”) dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het HDSR. Hierbinnen mogen alleen grondwerkzaamheden plaatshebben als de waterkering niet onevenredig wordt aangetast. Het HDSR beoordeelt of de werkzaamheden het belang van de waterkering aantasten. Omdat het bestemmingsplan binnen deze dubbelbestemming bij recht geen concrete grondwerkzaamheden faciliteert, is op voorhand geen nadere afweging noodzakelijk. Verder zijn in het plangebied geen waterkeringen aanwezig.

- **Oppervlaktewatersysteem**

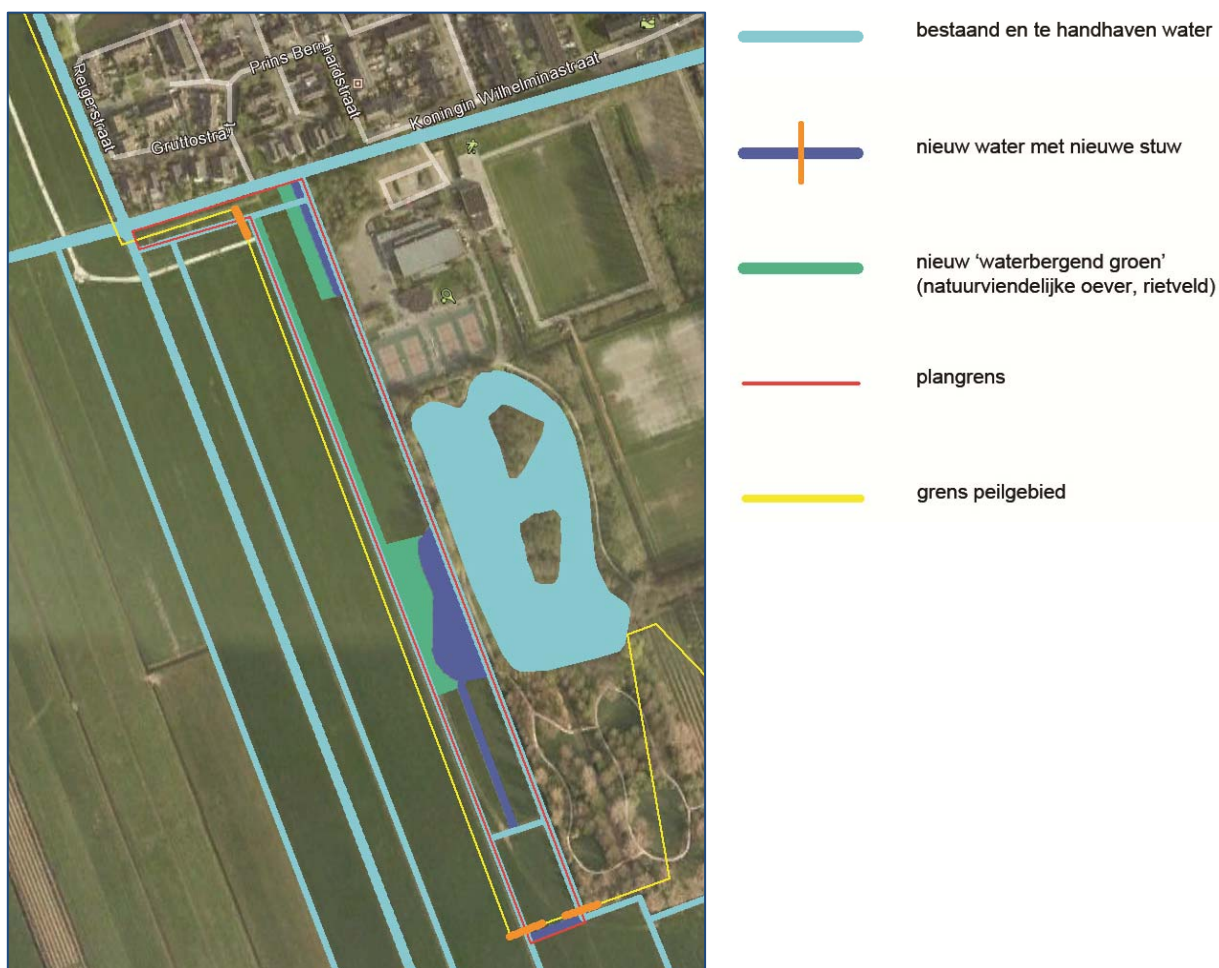
Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden die beide op de grens liggen van (dezelfde) twee peilgebieden van Peilbesluit De Koekoek (2012). Het ene peilgebied omvat het bebouwd gebied van Benschop (inclusief het bebouwingslint, de sportvelden en het Wilhelmina's Hof) en heeft een zomerpeil van NAP -1,55 m en een winterpeil van NAP -1,60 m. Het andere peilgebied beslaat het landelijk gebied en heeft een zomerpeil van NAP -1,77 m en een winterpeil van NAP -1,87 m.



Afbeelding: toekomstig watersysteem in en rondom het noordelijk deel van het plangebied.

De watergangen en -partijen in het plangebied staan in de huidige situatie met elkaar in verbinding en met andere watergangen in de omgeving. De watergangen in het bebouwd gebied voeren middels een aantal kleine stuwen af op watergangen in het landelijk gebied. In het plangebied zijn geen primaire watergangen aanwezig. De watergang ten zuiden van de woningen aan de Gruttostraat is wel een primaire watergang en grenst aan de noordkant van het zuidelijk deelgebied (het deelgebied 'landschappelijk ontwikkelingsgebied'). De overige watergangen zijn tertiaire wateren.

In het noordelijk deel van het plangebied (het deelgebied 'uitbreiding Terberg') wordt een drietal watergangen (deels) gedempt, terwijl in beide deelgebieden een aantal nieuwe watergangen en -partijen wordt gegraven. Het landschappelijk ontwikkelingsgebied wordt in de toekomstige situatie bij het hoger gelegen peilgebied getrokken, zodat er meer waterberging in het bebouwd gebied komt. Hiertoe dient een tweetal bestaande stuwen te worden weggehaald en vervangen door vier nieuwe stuwen op de grens van de beide peilgebieden (zie afbeeldingen hieronder). De bestaande visvijver ten oosten van het landschappelijk ontwikkelingsgebied blijft hydrologisch geïsoleerd, er komt geen verbinding met het water in het plangebied.



Afbeelding: toekomstig watersysteem in en rondom het zuidelijk deel van het plangebied.

- **Wateroverlast**

Voor elke toename van verharding van meer dan 500 m² in stedelijk gebied en 1000 m² in landelijk gebied is een Watervergunning nodig. Toename van verharding heeft tot gevolg dat het hemelwater van dit oppervlak versneld tot afvoer komt. Om de waterhuishouding niet te verslechteren, moet de versnelde afvoer worden voorkomen (bijvoorbeeld infiltratie of grasdaken) of gecompenseerd (graven extra waterberging, richtlijn ongeveer 15%).

Ter plaatse van het deelgebied 'uitbreiding Terberg' zal per saldo de verharding toenemen en tevens worden er enkele watergangen gedempt. Omdat watergangen worden gedempt bestaat in elk geval de noodzaak tot het verkrijgen van een Watervergunning. In de bestaande situatie is er op dit uitbreidingsgedeelte circa 5.220 m² verhard. In de nieuwe situatie is er circa 15.038 m² verhard, wat een toename aan verharding betekent van circa 9.818 m². Op basis van de compensatierichtlijn van 15% van HDSR zou tenminste 1.473 m² waterberging moeten worden gegraven. In het plangebied worden echter ook sloten gedempt met een totale oppervlakte van ongeveer 1.044 m². De te dempen watergangen dienen 1:1 gecompenseerd te worden. In totaal dient daarom minimaal 2.517 m² nieuw oppervlaktewater te worden gerealiseerd.

In het landschappelijk inpassingsplan wordt een inrichting voorgesteld waarbij in beide deelgebieden samen ruim 4.000 m² nieuw te graven water is opgenomen. Daarnaast is er in dit inpassingsplan ruimte opgenomen voor een plasdraszone met riet en biez en voor flauwe, natuurvriendelijke oevers; deze zone en flauwe oevers kunnen bijdragen aan een extra bergend vermogen van ongeveer 3.700 m². De definitieve inrichting van het gebied zou nog enigszins kunnen wijzigen, maar geconcludeerd kan worden dat de benodigde waterberging van minimaal 2.517 m² ruim gehaald wordt. De hoofdopzet van het inrichtingsplan is in elk geval bindend voorgeschreven in dit bestemmingsplan.

- **Riolering**

In Benschop is een gemengd rioolstelsel aanwezig voor afvalwater en hemelwater, terwijl de lintbebouwing ten westen van het plangebied is voorzien van drukriolering. Afvalwater uit het plangebied zal worden afgevoerd via de bestaande riolering. Hemelwater dat op terreinverharding valt, zal worden afgevoerd via een verbeterd gescheiden stelsel of een gelijkwaardig systeem. Hemelwater dat op daken valt, kan rechtstreeks worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

- **Volksgezondheid**

Het verdient aanbeveling zoveel mogelijk flauwe, natuurvriendelijke oevers te creëren, waardoor het risico op verdrinking (vooral voor kleine kinderen) geminimaliseerd wordt. In ieder geval worden in het landschappelijk ontwikkelingsgebied verschillende flauwe oevers gerealiseerd. Overigens, doordat regenwater gescheiden wordt afgevoerd van het afvalwater, worden (gemengde) riooloverstorten voorkomen en zullen bestaande gemengde overstorten niet verergeren. De risico's van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd.

- **Bodemdaling**

Het (grond)waterpeil zal in principe niet worden aangepast ten behoeve van dit plan. Eventuele bodemdaling in de omgeving zal niet door het plan worden beïnvloed.

- **Grondwateroverlast**

Het grondwater zit vrij ondiep in het plangebied. Indien ondergrondse constructies worden gebouwd, waarvan de onderkant dieper ligt dan de hoogste grondwaterstand, wordt geadviseerd waterdicht te bouwen om te voorkomen dat overlast van grondwater ontstaat.

- **Waterkwaliteit**

Watergangen zullen met elkaar in verbinding staan, zodat ze doorspoeld kunnen worden; dit bevordert de waterkwaliteit. Er mogen geen doodlopende delen ontstaan. Natuurvriendelijke oevers en mogelijk te realiseren plasdraszones zullen een bijdrage leveren aan de kwaliteit van het oppervlaktewater, gezien de zuiverende werking van de waterplanten die er kunnen groeien, zoals riet en biesen.

Het tegengaan van riooloverstorten door de afkoppeling van hemelwater komt de waterkwaliteit ten goede. Het ontstaan van (nieuwe) vervuilingsbronnen dient zoveel mogelijk te worden voorkomen om vervuiling van grond- en oppervlaktewater te beletten.

Het toepassen van niet-uitlogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater, dat wordt afgekoppeld naar het oppervlaktewater, wordt vervuild. In verband hiermee worden eisen gesteld aan de bij de daken, goten en leidingen te gebruiken materialen. Er mogen geen (sterk) uitlogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen gebruikt worden op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben).

- **Natte natuur / verdroging**

Het plangebied is niet gelegen in een (nat) natuurgebied of (natte) ecologische verbindingszone. Doordat alleen schoon hemelwater het plangebied verlaat (met uitzondering van het vuilwater dat via de bestaande riolering wordt afgevoerd), kunnen natte natuurwaarden op afstand niet via het oppervlaktewater worden aangetast. Verdroging zal niet optreden door de voorgestane ontwikkeling, omdat het grondwaterpeil niet zal worden aangepast. De uitbreiding van het oppervlakte water en het toepassen van natuurvriendelijke oevers en mogelijk plasdraszones bevordert de waarde van het plangebied voor aquatische natuur.

- **Keur en Legger**

Alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van watergangen en waterschapswegen vallen onder de regels van de Keur. In deze verordening van HDSR zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de meeste gevallen zal een vergunning moeten worden verleend door HDSR.

De Legger Oppervlaktewater is een register waarin functie, afmetingen en onderhoudsplichtigen van wateren (zoals sloten en vaarten), waterbergingen en

natuurvriendelijke oevers vastgelegd zijn. Ook geeft de legger de ligging van wateren, waterbergingen en natuurvriendelijke oevers aan, zodat duidelijk is waarop de Keur van toepassing is.

- **Beheer en onderhoud**

Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de gemeente. HDSR is verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater.

De primaire watergang die langs het plangebied loopt, wordt beheerd en onderhouden door HDSR. Het onderhoud van de tertiaire wateren ligt bij de eigenaren van de aangrenzende percelen. Het onderhoud aan afvoervoorzieningen van hemelwater op eigen terrein is eveneens voor rekening van de eigenaren van de betreffende percelen. In de Legger Oppervlaktewater wordt voor alle wateren (behalve afvoervoorzieningen en bergingsvijvers op privaat terrein) een uitwerking gegeven van de bepalingen over de onderhoudsplichten uit de Keur.

Er moet aan beide zijden van de wateren een beschermingszone liggen in verband met de toegang voor het jaarlijks onderhoud en voor de opslag van baggerspecie. Deze zones zijn 2 meter breed bij de tertiaire wateren en 5 meter bij de primaire watergang. Activiteiten binnen deze zones zijn vergunningplichtig op grond van de Keur. Onderhoudsstroken dienen (zwaar) onderhoudsmaterieel te kunnen dragen. Er mogen zich geen obstakels bevinden in de onderhoudsstroken. In voorkomende gevallen kan van bovengenoemde maten worden afgeweken met een ontheffing van het Hoogheemraadschap, mits het onderhoud gewaarborgd is en op een reguliere manier kan worden uitgevoerd. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn indien onderhoud vanaf het land niet mogelijk of wenselijk is (bijvoorbeeld in verband met natuurdoelstellingen), zoals bijvoorbeeld ter plaatse van de te realiseren natuurvriendelijke oevers, brede waterpartij en plasdraszone in het landschappelijk ontwikkelingsgebied. Hier kan onderhoud vanaf het water mogelijk een alternatief zijn. In dat geval dienen voldoende (goed bereikbare) inlaat- en uitrijdpunten aanwezig te zijn voor de onderhoudsboten. Bij de nadere uitwerking van het inrichtingsplan dient over het onderhoud in overleg te worden getreden met HDSR.

4.8.3. Conclusie

Het voorontwerpbestemmingsplan is, conform het gestelde in artikel 3.1.1. van het Bro, aan het Hoogheemraadschap voorgelegd. Op basis daarvan heeft het Hoogheemraadschap een aantal opmerkingen gemaakt over (een concept van) de waterparagraaf. Deze opmerkingen zijn verwerkt in voorliggende versie van de waterparagraaf. Het Hoogheemraadschap heeft op 10 december 2012 aangegeven, akkoord te zijn met bovenstaande waterparagraaf.

4.9. Natuur en ecologie

4.9.1. Kader

▪ Soortenbescherming

De Flora- en faunawet (hierna: Ffw) beschermt alle in het wild levende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Van deze soortgroepen zijn alleen Huismuis, Bruine en Zwarte rat niet beschermd. Van de vissen, ongewervelde dieren (zoals vlinders, libellen en sprinkhanen) en planten zijn alleen de in de wet genoemde soorten beschermd.

De Ffw gaat uit van het “nee, tenzij”-principe. Dit betekent dat alleen onder bepaalde (zeer stringente) voorwaarden een inbreuk mag worden gemaakt op de bescherming van soorten en hun leefomgeving. Daarnaast beschermt de wet niet alleen soorten in het algemeen, maar ook individuen van soorten.

Voor ruimtelijke ingrepen die gevolgen hebben voor een beschermde soort en/of zijn leefgebied moet een ontheffing op grond van de Ffw worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

De wettelijk beschermde soorten zijn ingedeeld in de volgende vier categorieën.

- Meer algemene soorten (tabel 1 Ffw): voor deze soorten is een algemene vrijstellingsregeling van kracht in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.
- Andere, niet algemeen voorkomende soorten (tabel 2 Ffw), met uitzondering van beschermde inheemse vogels: ontheffing is alleen mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een gedragscode. Deze code dient door een sector of ondernemer zelf opgesteld te worden en dient vervolgens goedgekeurd te zijn door het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV).
- Strikt beschermde soorten (tabel 3 Ffw): voor deze soorten dient in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling altijd ontheffing te worden aangevraagd van de Ffw. Ontheffing wordt alleen verleend indien er geen alternatief is en geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor soorten in tabel 3 die ook op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (HR) voorkomen, wordt ontheffing echter alleen nog maar verleend indien er daarnaast een dwingende reden van groot openbaar belang is; dit is het gevolg van een uitspraak van de Raad van State⁶.
- Beschermde inheemse vogels: deze vallen onder de Europese Vogelrichtlijn (VR). Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn volgens een uitspraak van de Raad van State⁷ geen reden om

⁶ Zie ABRS 21 januari 2009, zaak nr. 200802863/1

⁷ zie ABRS 13 mei 2009, zaak nr. 200802624/1

ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de VR zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.

Indien soorten van tabel 2 en/of 3 en/of vogels voorkomen, geldt dat een ontheffingsaanvraag niet aan de orde is indien mitigerende maatregelen (voorafgaand aan de ruimtelijke ontwikkeling) getroffen kunnen worden die het behoud van de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaatsen van de soorten garanderen. Ontheffing is dan niet nodig, omdat er geen sprake is van overtreding van de Ffw. Er kan worden volstaan met het werken volgens een ecologisch werkprotocol, dat moet worden opgesteld door een deskundige; ook bij het overzetten van dieren moet een deskundige worden betrokken. Eventueel kan overigens wel ontheffing worden aangevraagd (die dan wordt afgewezen) om de mitigerende maatregelen te laten goedkeuren.

Overigens geldt voor alle in het wild levende planten- en diersoorten de zogenaamde zorgplicht. Dit houdt in dat “voldoende zorg” in acht moet worden genomen voor alle planten en dieren en hun leefomgeving. Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

▪ **Gebiedsbescherming**

LNV heeft in 1990 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geïntroduceerd. De EHS bestaat uit een netwerk van natuurgebieden. Het doel van de EHS is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan.

Bescherming van (natuur)gebieden heeft daarnaast ook plaats middels de Natuurbeschermingswet. Daaronder vallen de volgende typen gebieden:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Wetlands.

Binnen beschermde natuurgebieden gelden (strengere) restricties voor ruimtelijke ontwikkelingen. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht.

4.9.2. Onderzoek

▪ Soortenbescherming

Quickscan

In het kader van de voorgenomen ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, is een quickscan flora en fauna⁸ uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting. Uit het onderzoek blijkt dat diverse gebouwen binnen deellocatie 'Terberg' mogelijk van belang is voor vleermuizen. Uitgebreid onderzoek naar vleermuizen conform het vleermuizenprotocol is dan ook noodzakelijk. Verder zijn binnen dit deelgebied mogelijk (vaste) verblijfplaatsen van huismussen aanwezig. Ook naar deze soort is nader onderzoek noodzakelijk, om vast te kunnen stellen of de gebouwen in het gebied als (vaste) verblijfplaats gebruikt worden. Ook is de bebouwing mogelijk geschikt voor de steenmarter, en ook hiernaar is aanvullend onderzoek noodzakelijk.

Ter plaatse van het landschappelijk ontwikkelingsgebied zijn de Kleine modderkruiper en de Bittervoorn aangetroffen. Voor de Kleine modderkruiper hoeft geen ontheffing van de Ffwet te worden aangevraagd, mits er gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode en/of er maatregelen genomen worden die de functionaliteit van de vaste rust- en/of verblijfplaats garanderen. Ook voor de Bittervoorn geldt dit. Om er zeker van te zijn dat de mitigerende maatregelen voldoende zijn, kan een ontheffing aangevraagd worden om de maatregelen (goed) te laten keuren. Ook komen binnen dit deelgebied de Heikikker en mogelijk de Rugstreeppad voor. Om de aanwezigheid van de Rugstreeppad vast te kunnen stellen, dan wel uit te kunnen sluiten, is nader onderzoek noodzakelijk.

Nader onderzoek

Op basis van de resultaten van de ecologische quickscan is nader ecologisch onderzoek⁹ uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen als bijlage 6 bij deze toelichting.

Uit het onderzoek komt naar voren dat alleen vleermuizen zijn aangetroffen in het deelgebied 'Uitbreiding Terberg'. Het betreft foerageergebied voor de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen zijn niet aangetroffen. Gedurende en na de reconstructie is het mogelijk dat vleermuizen in dit deelgebied en in de directe omgeving blijven foerageren. Effecten op vleermuizen kunnen dan worden uitgesloten. Rugstreeppad is niet vastgesteld in het landschappelijk ontwikkelingsgebied.

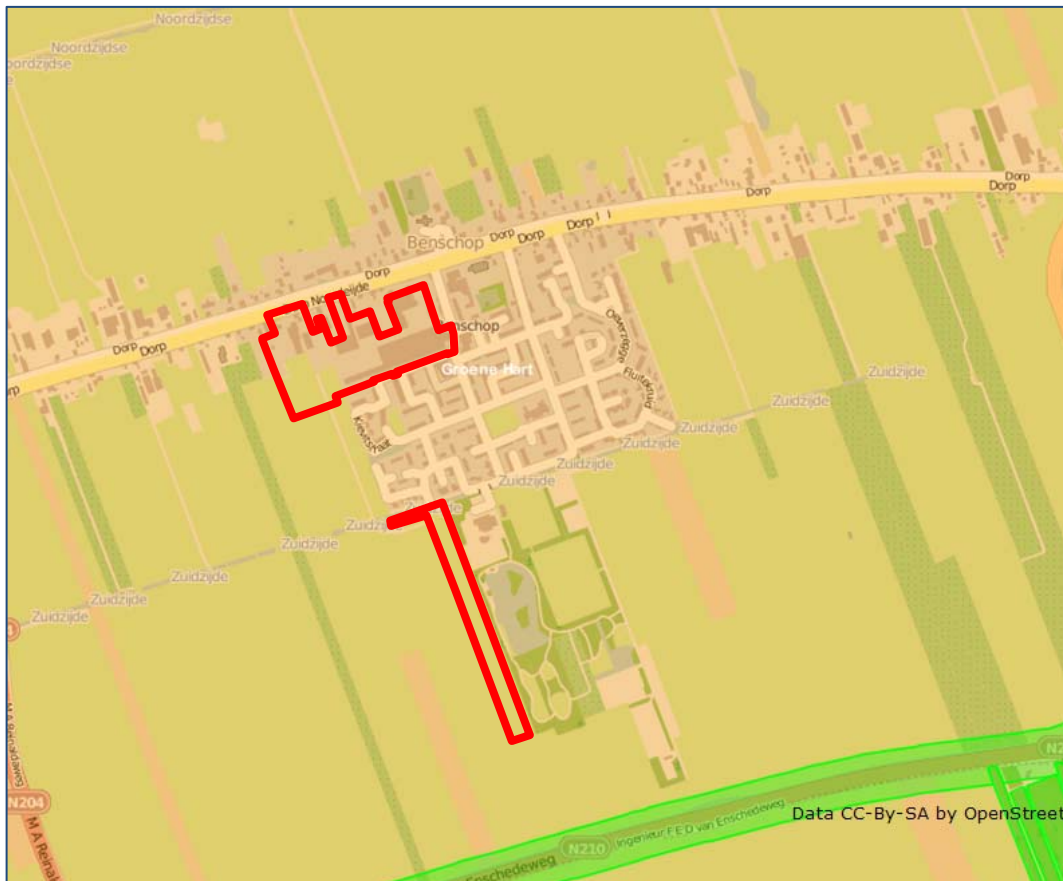
Op grond van bovenstaande kan worden gesteld dat de uitvoering van het plan niet in strijd is met het gestelde binnen de Flora- en faunawet.

⁸ Natuur-Wetenschappelijk Centrum, *Quickscan flora en fauna in het kader van sloopwerkzaamheden op een perceel aan de weg "Dorp" te Benschoop*, W691 P12-065, Dordrecht, juli 2012

⁹ Adviesbureau Mertens, *Vleermuizen, Steenmarter en Rugstreeppad in een tweetal deelgebied aan de weg "Dorp" te Benschoop*, rapportnummer 2012.1439, oktober 2012

▪ **Gebiedsbescherming**

Uit de afbeelding 'uitsnede database gebiedsbescherming (voormalige) Ministerie LNV' blijkt dat het gehele plangebied is gelegen in het Nationaal Landschap Het Groene Hart. Er zijn geen beschermde natuurgebieden in het plangebied gelegen. Enkele gronden in de nabijheid van het plangebied behoren tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Omdat hier echter geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, en omdat de dichtstbij zijnde ontwikkeling daar de realisatie van natuurlijk groen inhoudt, brengt de nabijheid van EHS-gebieden geen belemmeringen met zich mee.



Afbeelding: uitsnede database gebiedsbescherming (voormalige) Ministerie LNV (versie 2). Oranje = Nationaal Landschap (het hele plangebied). Groen = EHS.

4.9.3 Conclusie

De uitvoering van het plan niet in strijd is met het gestelde binnen de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet.

4.10. Kabels en leidingen

Naast de uit het oogpunt van externe veiligheid relevante kabels en leidingen (zoals omschreven in paragraaf 4.5.), is het ook van belang in het kader van het bestemmingsplan na te gaan of er verder nog kabels en leidingen in het plangebied aanwezig zijn die een planologische bescherming behoeven.

In het plangebied zijn geen planologisch-relevante leidingen, zoals hoofdwaterleidingen met een diameter groter dan 500 mm, aanwezig die dienen te worden opgenomen in het

4.11 M.e.r.-beoordeling

4.11.1 Kader

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kaderstellend is voor projecten met grote milieugevolgen, een plan-m.e.r. op te stellen. Onderdeel D van de bijlage Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van de projecten, plaats van de projecten en kenmerken van het potentiële effect. Het mag duidelijk zijn dat wanneer een project ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. blijft, deze beoordeling beknopt kan zijn.

4.11.2 Afweging en conclusie

De uitbreiding van het bedrijf Terberg en de realisatie van het landschappelijk ontwikkelingsgebied, blijft ruim beneden de normen uit de bijlage van het Besluit m.e.r. Ook blijkt uit de diverse uitgevoerde (milieu)onderzoeken dat – soms met maatregelen – kan worden voldaan aan wettelijke normen en voorwaarden die vanuit verschillende wetten gelden. Omvangrijke negatieve milieueffecten zijn dan ook uitgesloten, waardoor het opstellen van een plan-m.e.r. niet zinvol en niet verplicht is.

4.12 Mobiliteit

4.12.1 Kader

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt onder andere de Nota Mobiliteit en vormt de visie van het Rijk op het gebied van mobiliteit, bereikbaarheid, ruimte, milieu en leefbaarheid tot 2040.

De SVIR voorziet een groei in de mobiliteitsbehoefte tot 2030. Deze groei is het grootst in de Randstad en Brabant. Om de concurrentiekracht van Nederland te versterken, is een netwerk van hoogwaardige internationale verbindingen nodig, net als een goede nationale bereikbaarheid van onze belangrijkste economische regio's. Het Rijk zet de gebruiker van mobiliteit centraal. Het verknopen van verkeerssystemen en vervoerwijzen neemt daarbij een belangrijke plaats in, net als het beter benutten van infrastructuur, met een volwaardige plaats voor langzaam en recreatief verkeer. Het Rijk mikt op multimodale (keten)maatregelen die het gebruik van de capaciteit optimaliseren.

In de ambitie van het Rijk is Nederland in 2040 een bepalende speler in de transitie naar duurzame mobiliteit. In de SVIR gaat het Rijk vooral in op de transitie naar schone voertuigen, uitgewerkt in de duurzaamheidsagenda. Deze doet een beroep op bedrijfsleven (Green Deals) en decentrale overheden (Klimaatagenda).

Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2008 - 2020

Het Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2008 - 2020 van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat geeft een visie weer op het aspect 'verkeersveiligheid' in Nederland. De ambitieuze doelen (qua verkeersdoden en -gewonden) uit de Nota Mobiliteit moeten worden omgezet in beleid. Drie pijlers daarin zijn: samenwerking, integrale aanpak en "Duurzaam Veilig". Het verkeersveiligheidsbeleid in Nederland van de afgelopen jaren was succesvol; dat moet worden gecontinueerd. Op basis van generieke maatregelen (maatregelen die in de basis overal gelden, die de afgelopen jaren al zijn ingezet en die moeten worden gecontinueerd) alsook met specifieke aandachtsgebieden zou dit kunnen worden bewerkstelligd. Het is van groot belang dat er een goede afstemming en samenwerking plaatsvindt met alle betrokken partijen.

4.12.2 Onderzoek

In de representatieve bedrijfssituatie is sprake van 50 verkeersbewegingen van vrachtverkeer, 50 verkeersbewegingen van bestelwagens en circa 120 ritten van personenauto's per etmaal.

Het bestemmingsplan maakt weliswaar een uitbreiding van het terrein van het bedrijf Terberg mogelijk, maar er vindt geen toename van de bebouwing plaats. De nieuwe gronden worden enkel gebruikt worden voor opslag, parkeren en de nieuwe ontsluiting van Terberg. Dit zijn functies die geen rechtstreekse verkeersaantrekkende werking hebben. Het bedrijf zal met de uitbreiding van het terrein geen toename van de productiecapaciteit realiseren of meer personeel aannemen, waardoor de verkeersaantrekkende werking gelijk blijft.

In de huidige situatie bereikt ongeveer 80% van het vrachtverkeer en de bestelwagens het bedrijf Terberg vanaf de westzijde (A12, N204). De overige 20% van het verkeer maakt gebruik van de A2 en N210 en bereikt het bedrijf via de oostzijde. Bij de personenauto's is het grootste gedeelte (60%) van het bestemmingsverkeer afkomstig van de oostzijde. De verwachting is dat de verkeerstromen met het initiatief in de verdere omgeving niet zullen wijzigen.

In onderstaande afbeeldingen is een overzicht gegeven van het verkeer dat afkomstig is van oostelijke of westelijke richting (of van Terberg afkomstig is). De groene pijl geeft de nieuwe route weer van het (vracht)verkeer.. De rode pijl geeft de routing weer in de bestaande situatie.

Uitgaande van 220 ritten per etmaal, zullen 128 ritten vanaf de westelijke zijde en 92 ritten vanaf de oostelijke zijde plaatsvinden. Door het initiatief wordt de toegang tot het terrein verlegd naar de Dorp. Concreet betekent dit dat de intensiteit over de Dorp op een klein gedeelte iets afneemt. Het gedeelte van de Dorp, dat gelegen is ten noorden van het bedrijf Terberg, zal 92 ritten per etmaal verwerken, in plaats van 128.

Er is daarnaast sprake van een wijziging van de intensiteiten op de Oranje Nassaustraat. Op de Oranje Nassaustraat vonden in de oude situatie 220 ritten per etmaal plaats en in de nieuwe situatie zal geen (vracht)verkeer, dat bestemd is voor Terberg, meer gebruik maken van deze straat. De nieuwe intensiteiten en verkeersstromen zijn dus geen belemmering voor de planvorming en zorgen zelfs voor een lagere intensiteit op de Dorp en de Oranje Nassaustraat. Dit komt doordat een groot deel van het bestemmingsverkeer minder afstand hoeft af te leggen, om het terrein te bereiken of te verlaten.

De verkeersveiligheid zal met het nieuwe plan verbeteren. De Oranje Nassaustraat, een weg met een ongeschikt wegprofiel voor intensief vrachtverkeer, zal hierdoor minder belast worden en het vrachtverkeer hoeft minder manoeuvres uit te voeren in de directe nabijheid van gemotoriseerd, fiets- en voetgangersverkeer. De verkeersveiligheid in de omgeving zal dus verbeterd worden.

4.12.3 Afweging en conclusies

Met het initiatief wordt geen toename van de verkeersaantrekkende werking gerealiseerd. Op de Oranje Nassaustraat en een klein deel van de Dorp zal een afname van de verkeersintensiteit plaatsvinden, omdat een minder grote afstand hoeft te worden afgelegd. Op het gebied van verkeersveiligheid zorgt het initiatief voor een impuls.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1. Hoofdopzet

Het bestemmingsplan geeft een juridisch-planologisch kader voor de uitbreiding van het bedrijf Terberg en het perceel ten westen van Wilhelmina's Hof, het landschappelijk ontwikkelingsgebied, dat een extensief recreatief karakter krijgt. Een wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van twee nieuwe woningen is in het bestemmingsplan opgenomen. Dit wordt door Terberg in de toekomst mogelijk toegepast ter compensatie van de twee gesloopte woningen op haar gronden.

Het bestemmingsplan bestaat uit geometrisch bepaalde bestemmingen; weergegeven op de verbeelding, en uit regels voor het gebruik van de gronden en de daarop staande opstallen, voor zover die regels in verband met de bestemming nodig zijn. Tevens gaat het bestemmingsplan vergezeld van deze toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken zijn opgenomen, de uitkomsten van het overleg (ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening) en een rapportering van de inspraak. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen juridische status.

Het bestemmingsplan is opgezet als een vrij gedetailleerd bestemmingsplan met eindbestemmingen. Dit betekent dat de verschillende bestemmingen vrij precieze begrenzingen kennen en dat op basis van deze bestemmingen direct omgevingsvergunningen kunnen worden afgegeven – als de ontwikkeling binnen het plan past. Ter plaatse van het bestaande bedrijfsperceel van Terberg en het landschappelijk ontwikkelingsgebied bestaat nog wel de mogelijke schuifruimte: de locatie van de bedrijfsgebouwen is niet gedetailleerd vastgelegd en ook de inrichting met groen en water ter plaatse van het landschappelijk ontwikkelingsgebied ligt niet exact vast. Wel is voor dit landschappelijk ontwikkelingsgebied de hoofdstructuur bindend vastgelegd. De twee woningen zijn alleen mogelijk als toepassing wordt gegeven aan de opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

5.2. Verbeelding

Voor het opstellen van de verbeelding heeft een op Rijksdriehoekcoördinaten gebaseerde GBKN-kaart als onderlegger gediend. Daarnaast is de begrenzing van de bestemmings- en bouwvlakken gebaseerd op kadastrale gegevens. Door een combinatie van codering, arcering en kleur is op de geometrische plaatsbepaling de bestemmingsregeling aangegeven. De maximaal toegestane bouwhoogte staat aangegeven. Diverse functieaanduidingen geven een nadere specificering aan. Deze aanduidingen worden verklaard in de regels.

5.3. Regels

De regels bevatten bepalingen over het gebruik van de gronden, over de toegelaten bebouwing en bepalingen over het gebruik van bouwwerken. De regels zijn, conform de landelijke standaard SVBP 2008, onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Hieronder worden de hoofdstukken en onderliggende artikelen uit het bestemmingsplan nader toegelicht.

• ***Inleidende regels***

In het hoofdstuk “Inleidende regels” wordt een aantal begrippen verklaard dat wordt gebruikt in de regels, en wordt aangegeven hoe, bij toepassing van de regels, moet worden gemeten. Dit om zoveel mogelijk uit te sluiten dat de regels verkeerd worden geïnterpreteerd.

• ***Bestemmingsregels***

Het hoofdstuk “Bestemmingsregels” bevat de artikelen waarin de materiële inhoud van de gegeven bestemmingen is opgenomen, waaronder het gebruik van de opstallen en de gronden en de toegestane maatvoering.

Hieronder wordt per bestemming een korte toelichting gegeven.

Bedrijf

Het bedrijf Terberg behoudt haar bedrijfsbestemming. Er is een functieaanduiding opgenomen die specifiek aangeeft dat de bedrijfsactiviteiten die het bedrijf uitvoert, daar mogelijk zijn (milieucategorie 4.2) (specifieke vormen van bedrijf – 1). Op het perceel dat bij het bedrijf wordt gevoegd zijn alleen de functies opslag, parkeren en verkeersruimten (zoals perceelontsluitingswegen toegestaan. Dit is aangeduid met de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – 2’.

Gebouwen en opstallen zijn enkel op het huidige perceel toegestaan. De bestaande hallen hebben een specifieke hoogteaanduiding, op de overige delen binnen het bouwvlak mag worden gebouwd tot een maximale bouwhoogte van 9 meter. De bestaande hal aan de zuidzijde van het perceel (grenzend aan de Eksterstraat) heeft een hoogte van 4 meter, maar burgemeester en wethouders kunnen hier desgewenst ook een bouwhoogte van 9 meter toestaan als dat vanuit de bedrijfsvoering noodzakelijk is. Op het perceel dat bij het bedrijf wordt gevoegd is dus geen bebouwing toegestaan, behalve een kleine portiersloge (15 m² en een hoogte van maximaal 3 meter).

Het bestaande geluidsscherm aan de noordoostzijde van het bedrijfsperceel alsook het nieuw te bouwen geluidsscherm aan de westzijde van het nieuwe stuk bedrijfsground, zijn voorzien van een aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – geluidsscherm’. Het nieuw te bouwen geluidsscherm moet eerst worden gebouwd voordat de bedrijfsuitbreiding kan plaatsvinden, omdat anders niet wordt voldaan aan de milieuwetgeving. Dit scherm is namelijk nodig om ter plaatse van de naastgelegen woning (in de brandweergarage) te kunnen voldoen aan de normen uit het Barim. Evenwel is het mogelijk om het scherm níet te bouwen, als de naastgelegen woning (planologisch) is komen te vervallen. Het ligt

namelijk in de lijn der verwachting dat deze woning op (korte) termijn wordt opgekocht en/of gesloopt.

Op het bedrijfsperceel van Terberg zijn naast bedrijfs- en productiehallen, ook kantoorgebouwen aanwezig. Deze zogenaamde ‘bedrijfsgebonden kantoren’ zijn toegestaan tot een maximaal bebouwd oppervlak aan kantoorbebouwing van 1.000 m² (dus geen b.v.o.’s maar de totale bebouwde oppervlakte van een gebouw waarin de kantoorfunctie wordt uitgeoefend). Als dit vanuit het oogpunt van de bedrijfsvoering noodzakelijk is, kan deze oppervlakte eventueel via een afwijkmogelijkheid van burgemeester en wethouder worden vergroot naar 1.500 m².

Het parkeerterrein aan het Dorp 185 (waar vroeger een woning stond) is alleen bestemd voor parkeren, maar hier geldt wel een wijzigingsbevoegdheid waarmee eventueel twee woningen kunnen worden gerealiseerd.

Groen

Het perceel ten zuiden van de dorpskern van Benschop heeft ten behoeve van de landschappelijke ontwikkeling een groenbestemming gekregen. Hoewel wordt gestreefd naar een inrichting met landschappelijke en natuurlijke waarden, is een bestemming “Groen” hier het beste op zijn plaats (in tegenstelling tot bijvoorbeeld een bestemming “Natuur”). Volgens de SVBP wordt de bestemming “Natuur” alleen opgenomen voor (beschermde) natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Deze gronden behoren daar niet toe. De uitbreiding sluit aan bij de aard van het bestaande park, maar de landschappelijke en natuurlijke ontwikkeling staat daarbij voorop. Het recreatieve karakter is daaraan ondergeschikt. Uit de opgenomen bestemming “Groen” blijkt dit ook, terwijl voor het bestaande gedeelte van het park de bestemming “Dagrecreatieve doeleinden – park” is opgenomen – wat aangeeft dat deze gronden uitsluitend als park mogen worden gebruikt.

Binnen dit groengebied is de aanduiding ‘specifieke vorm van groen – natuurlijkrecreatieve inrichting’ opgenomen. Hier zijn de gronden uitsluitend bestemd voor groen met natuurlijk-landschappelijke waarden en extensief recreatief medegebruik. Hier geldt ook tevens een stelsel dat ziet op het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten: werkzaamheden zoals het aanleggen van verharding, (ver)graven van water en aanleg van beplanting en/of bebossing, zijn in beginsel zonder zo’n omgevingsvergunning niet toegestaan. Uitzondering daarop vormen werkzaamheden die passen binnen de hoofddoelstellingen van het als bijlage bij de regels opgenomen landschappelijk inpassingsplan. Omdat gesteld is dat de werkzaamheden moeten passen binnen de *hoofddoelstellingen* van dat inpassingsplan, blijft er ruimte bestaan voor enige verschuiving en/of verandering zoals mogelijk nog zal blijken uit de nadere uitwerking en detaillering van het landschappelijk inpassingsplan. Mocht ten tijde van het ontwerp- of vast te stellen bestemmingsplan een actuelere versie van het landschappelijk inpassingsplan beschikbaar komen, dan kan deze bijlage bij de regels worden geactualiseerd.

Rondom het uitgebreide bedrijfsperceel van Terberg zijn ook stroken bestemd tot “Groen”. Dit is ter borging van een goede landschappelijke inpassing. De bestemming is gebaseerd op het landschappelijk inpassingsplan.

Water

De bestaande (en het nieuwe) slootje(s) in het plangebied zijn voorzien van de bestemming “Water”. Hier zijn geen gebouwen toegestaan, wel bruggen en overige kunstwerken. De slootjes rondom het landschappelijk ontwikkelingsgebied zijn bewust niet bestemd tot “Water”. De exacte inrichting van dit gebied staat immers nog niet exact vast. Wel is de inrichting van dit gebied op hoofdlijnen bindend vastgelegd. De bestemming “Groen”, die hier is opgenomen, maakt de functie ‘water’ uiteraard wel mogelijk.

Wonen

De bestaande woning Dorp 197b is voorzien van de bestemming “Wonen”. Nu dit perceel in de toekomstige situatie geheel wordt omsloten door de bedrijvigheid van Terberg, zou het niet logisch zijn om op het zuidelijke gedeelte van dit perceel de agrarische bestemming te handhaven. Deze strook is dan ook omgezet naar een woonbestemming. Om voor het hele perceel een goede juridisch-planologische regeling te geven worden daarbij ook de noordelijke gronden (die al een woonbestemming hebben) in het voorliggende bestemmingsplan meegenomen. Hier wordt geen nieuwe woning mogelijk gemaakt. Wel geldt een standaard erfbouwingsregeling. De regels uit het voorgaande bestemmingsplan “Landelijk Gebied” en “Landelijk Gebied 2^e herziening” zijn hier zoveel mogelijk overgenomen. Dit betekent onder meer dat een maximale inhoudsmaat voor de woning is opgenomen van 600 m³ (en 750 m³ via afwijking) en een regeling voor mantelzorg (na afwijking). Ten behoeve van een zorgvuldige inpassing en afscherming jegens de bedrijvigheid van Terberg, zijn rondom de woning stroken bestemd tot “Groen” en “Water”.

Dubbelbestemmingen

- Waarde - Archeologie 3, 4, 5
- Waterstaat - Waterkering

De dubbelbestemmingen in het plan waarborgen primair, dus bovenop de onderliggende bestemming(en), belangen van respectievelijk de (mogelijk) aanwezige archeologische waarden (in drie beschermingscategorieën) en de waterkerende functie van de aanwezige waterkering. Grondverstorende werkzaamheden zijn hier alleen toegestaan als de archeologische belangen respectievelijk de belangen van de waterkering dit gedogen.

• Algemene regels

In het hoofdstuk “Algemene regels” worden in de artikelen ‘Antidubbeltelregel’, ‘Algemene afwijkingsregels’ en ‘Algemene wijzigingsregels’ een aantal algemene bepalingen verwoord die onder meer de flexibiliteit van het plan vergroten.

De ‘Antidubbeltelregel’ bepaalt dat gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. In de

‘Algemene bouwregels’ worden regels vermeld omtrent ondergronds bouwen. In de ‘Algemene afwijkingsregels’ en de ‘Algemene wijzigingsregels’ worden enkele afwijkings-respectievelijk wijzigingsbevoegdheden aan burgemeester en wethouders toegekend die geringe afwijkingen mogelijk maken van hetgeen in het bestemmingsplan is bepaald.

- **Overgangs- en slotregels**

In hoofdstuk 4 tot slot worden de overgangs- en slotregels geformuleerd. In het artikel ‘Overgangsrecht’ worden regels bepaald omtrent bouwwerken, die in de bestaande situatie aanwezig zijn of mogen worden gebouwd. In de ‘Slotregel’ tenslotte wordt aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1. Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens geldt via de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze kosten te verhalen op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Het bestemmingsplan maakt geen bouwplan mogelijk, zoals bedoeld in artikel 6.2.1. van het Bro. Via een wijziging kunnen op termijn mogelijk twee nieuwe woningen worden gebouwd, maar de exploitatieverplichting schuift daarbij door naar het moment van wijziging.

Het is derhalve niet noodzakelijk om het kostenverhaal te verzekeren. Het sluiten van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en Terberg is niet noodzakelijk. Wel wordt tussen deze twee partijen een overeenkomst gesloten om diverse uitvoerings- en realisatieaspecten te waarborgen.

6.2. Exploitatieopzet

Uit een vertrouwelijke exploitatieopzet van het bedrijf Terberg blijkt dat sprake is van een haalbare ontwikkeling.

6.3. Conclusie

Gezien het bovenstaande wordt de financiële uitvoerbaarheid voldoende gewaarborgd geacht.

7. OVERLEG EN INSPRAAK EN VERVOLG PROCEDURE

7.1. Overleg

Ten behoeve van het overleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan een aantal instanties, betrokken bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Binnen de gegeven termijn zijn drie vooroverlegreacties ontvangen: van de Provincie Utrecht, Gasunie en Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Naar aanleiding van deze reacties is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast. De ingediende reacties en de gemeentelijke beantwoording daarvan zijn te vinden in de als bijlage 4 opgenomen Nota van beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties.

Naar aanleiding van de provinciale vooroverlegreactie heeft tussen de gemeente en de provincie een ambtelijk overleg plaatsgevonden. Hierbij zijn nadere afspraken gemaakt over de inhoud van de reactie en is gezamenlijk tot een oplossing gekomen. Het gespreksverslag van dit overleg is opgenomen als bijlage 5 bij deze toelichting.

7.2. Inspraak

Ten tijde van de ontwikkeling van de plannen zijn de meningen en wensen van de omwonenden gepeild. Op 4 juli 2012 hield de gemeente, in samenspraak met Terberg, een informatieavond waarop de plannen werden toegelicht. Naar aanleiding van de op die avond en op andere momenten gemaakte opmerkingen zijn de plannen iets aangepast.

Het voorontwerpbestemmingsplan is, conform de gemeentelijke inspraakverordening, voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure voor inspraak vrijgegeven. Gedurende de inspraaktermijn is een ieder de mogelijkheid geboden schriftelijke en/of mondeling te reageren op het bestemmingsplan. Er zijn drie inspraakreacties ontvangen. De ingediende reacties en de gemeentelijke beantwoording daarvan zijn te vinden in de als bijlage 4 opgenomen Nota van beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties. Naar aanleiding van de inspraakreacties is het plan op onderdelen aangepast.

7.3. Vervolg van de procedure

Na afronding van de inspraakprocedure en het vooroverleg is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die volgden uit de inspraakreacties en de overlegreacties zijn verwerkt in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Ook zijn er enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is in de Staatscourant geplaatst en heeft tevens via elektronische weg plaatsgevonden. Ook is de kennisgeving toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging

van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Ook worden de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties toegezonden (artikel 3:13 Awb)

De ontvangen zienswijzen worden samengevat en beantwoord in de "Nota van beantwoording zienswijzen", die als bijlage bij de toelichting wordt gevoegd. Indien de binnengekomen zienswijze aanleiding geeft tot het bijstellen van het bestemmingsplan, wordt in de nota aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan wordt aangepast. Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging neemt gemeenteraad een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking. Er kan dan tot planrealisatie worden overgegaan.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1:
Koenders en Partners, Indicatief
bodemonderzoek locatie Dorp 199 te
Benschop, kenmerk 110768,
31 augustus 2011

Bijlage 2:
Stichting Adviescentrum Metaal, Terberg
Benschop – Akoestisch onderzoek 2012,
kenmerk R075335ak.00001.tc, versie 02,
18 juli 2012

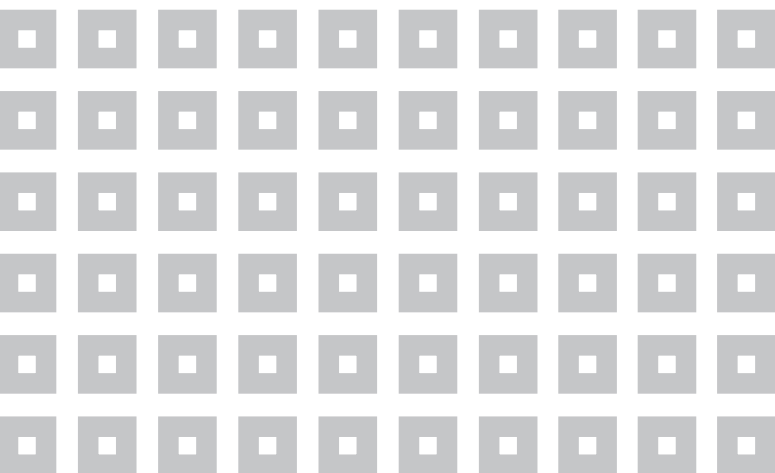
Bijlage 3:

Natuur-Wetenschappelijk Centrum,
Quicksan flora en fauna in het kader van
sloopwerkzaamheden op een perceel aan
de weg “Dorp” te Benschop, W691 P12-065,
Dordrecht, juli 2012

Bijlage 4:
Gemeente Lopik, Nota van
beantwoording inspraak- en
vooroverlegreacties, behoort bij
collegebesluit 12.17479
d.d. 4 december 2012

Bijlage 5:
Verslag bespreking n.a.v. provinciale reactie
op (voor)-ontwerpbestemmingsplan
“Uitbreiding Terberg, Benschop”,
13 november 2012

Bijlage 6:
*Adviesbureau Mertens, Vleermuizen,
Steenmarter en Rugstreeppad in een
tweetal deelgebied aan de weg “Dorp” te
Benschop, rapportnummer 2012.1439,
oktober 2012*



KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Schiegebouw

Van Nelleweg 6060

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69

