



Adromi B.V.
Reeweg 146
3343 AP HENDRIK-IDO-AMBACHT

T 078 - 684 55 55
F 078 - 684 55 59

algemeen@adromi.nl
www.adromi.nl

KvK 230.825.46 te Rotterdam
BTW 8050.63.286.B.01
IBAN NL75RABO0385477481

Bestemmingsplan

Zuidzijdseweg 178

Gemeente Lopik

<i>Versiedatum:</i>	27 september 2017
<i>Status</i>	Ontwerp
<i>Planidentificatie:</i>	NL.IMRO.0331.zuidzijdseweg178-ON01
<i>Datum voorontwerp:</i>	-
<i>Datum ontwerp:</i>	-
<i>Datum vaststelling:</i>	-
<i>Opdrachtgever:</i>	Verstoep Bouwkundigen
<i>Projectnummer:</i>	wil/R201705/1702f
<i>Opgesteld:</i>	Dhr. C. Emmen
<i>Gecontroleerd:</i>	Dhr. J. Coomans

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Gebiedsbeschrijving	3
2.1.	Algemeen	3
2.2.	Directe omgeving	4
3.	Ruimtelijke effecten	4
3.1.	Bestaande situatie	4
3.2.	Beoogde situatie	6
3.2.1.	Situering	6
3.2.2.	Beeldkwaliteit nieuwe woning	7
4.	Ruimtelijk beleidskader	7
4.1.	Algemeen	7
4.2.	Rijksbeleid: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte & AMvB Ruimte	7
4.3.	Ladder van duurzame verstedelijking	8
4.4.	Provinciaal beleid: Utrecht	9
4.4.1.	Structuurvisie 2013-2028	9
4.4.2.	Ruimtelijke verordening Utrecht	10
4.4.3.	Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021	11
4.5.	Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden	12
4.5.1.	Waterkoers 2016-2021	12
4.5.2.	Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, 2002)	12
4.5.3.	Ruimtelijke ontwikkelingen	13
4.6.	Gemeentelijk beleid	13
4.6.1.	Algemeen	13
4.6.2.	Nota LopikMEERwaard	13
4.6.3.	Toekomstvisie Lopik	14
4.6.4.	Landschapsontwikkelingsplan (LOP)	14
4.6.5.	Bestemmingsplan	15
4.7.	Conclusie	16
5.	Archeologie	16
5.1.	Archeologie	16
5.2.	Cultuurhistorie	17
6.	Verkeerskundige aspecten	18
7.	Natuur	18
7.1.	Algemeen	18
7.2.	Plangebied	18
7.2.1.	Natura 2000	18
7.2.2.	Ecologie	19
8.	Water	19
9.	Milieu	21
9.1.	Bodem	21
9.2.	Geluid	21
9.2.1.	Wegverkeerslawaaï	21
9.2.2.	Industrielawaai	22
9.2.3.	Conclusie	23
9.3.	Geurhinder	23
9.4.	Luchtkwaliteit	24
9.5.	Externe veiligheid	25
9.6.	Algehele conclusie milieu	26
10.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
10.1.	Algemeen	26
10.2.	Planschade	26
10.3.	Overleg met instanties	27
11.	Conclusie	27
	Bijlagen	28

1. Inleiding

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op voor de nieuwbouw van een woning op het perceel Zuidzijdseweg 178 te Polsbroek. Op de locatie aan de Zuidzijdseweg 178 is in de huidige situatie sprake van een bedrijfswoning en twee bedrijfsloodsen.

In het kader van een duurzame ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied is het de bedoeling is om deze bedrijfsloodsen te slopen. Daarnaast worden aan de Benedeneind Noordzijde 382-384 te Benschop voormalige agrarische opstallen gesloopt. De te slopen bebouwing aan de Benedeneind Noordzijde 382-384 te Benschop is reeds onder het overgangsrecht gebracht en behoeft dus niet te worden opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Aansluitend zal een nieuwe woning worden gebouwd ter plaatse van de huidige loodsen. De bestaande woning zal behouden blijven. Bij de bestaande woning en de nieuwe woning zal een bijgebouw worden gebouwd.

De gemeente Lopik heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het bouwplan. Het plan heeft gestalte gekregen in het voorliggende bestemmingsplan.

Verstoep Bouwkundigen heeft Adromi B.V. opdracht gegeven om een bestemmingsplan op te stellen dat de beoogde ontwikkelingen met een passend planologisch kader faciliteert. Voor het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de door de opdrachtgever verstrekte informatie, foto's en kadastrale ondergronden. De in deze toelichting vernoemde tekeningen, onderzoeksrapporten en overige documenten zijn als bijlage toegevoegd en kunnen als integraal onderdeel daarvan worden beschouwd.

2. Gebiedsbeschrijving

2.1. Algemeen

De gemeente Lopik ligt in het Groene Hart van Nederland en heeft een oppervlakte van 7.940 ha. Over een lengte van ongeveer 18 kilometer wordt de gemeente Lopik aan de zuidkant begrensd door de rivier de Lek, aan de noordkant door Montfoort en Oudewater, aan de oostkant door IJsselstein en aan de westkant door Schoonhoven.

De gemeente Lopik is ontstaan door samenvoeging van Willige Langerak, Lopik en Jaarsveld in 1943 en de opheffing van de gemeenten Benschop, Polsbroek en Lopik in 1989. De gemeenten werden ondergebracht in de nieuwe, huidige gemeente Lopik.

Het plangebied bevindt zich in een veengebied met agrarisch karakter. In het figuur hieronder is de locatie weergegeven.



Figuur: Plangebied (bron: google maps)

2.2. Directe omgeving

De locatie maakt onderdeel uit van het buitengebied van de gemeente Lopik en is gelegen in de lintbebouwing langs de Zuidzijdseweg.

De Zuidzijdseweg en directe omgeving is relatief dicht bebouwd. De omgeving heeft voornamelijk een agrarisch- en woonkarakter. Aan de linker- en rechterzijde van het perceel ligt afgescheiden met een watergang een weiland en aansluitend een agrarisch bedrijf.



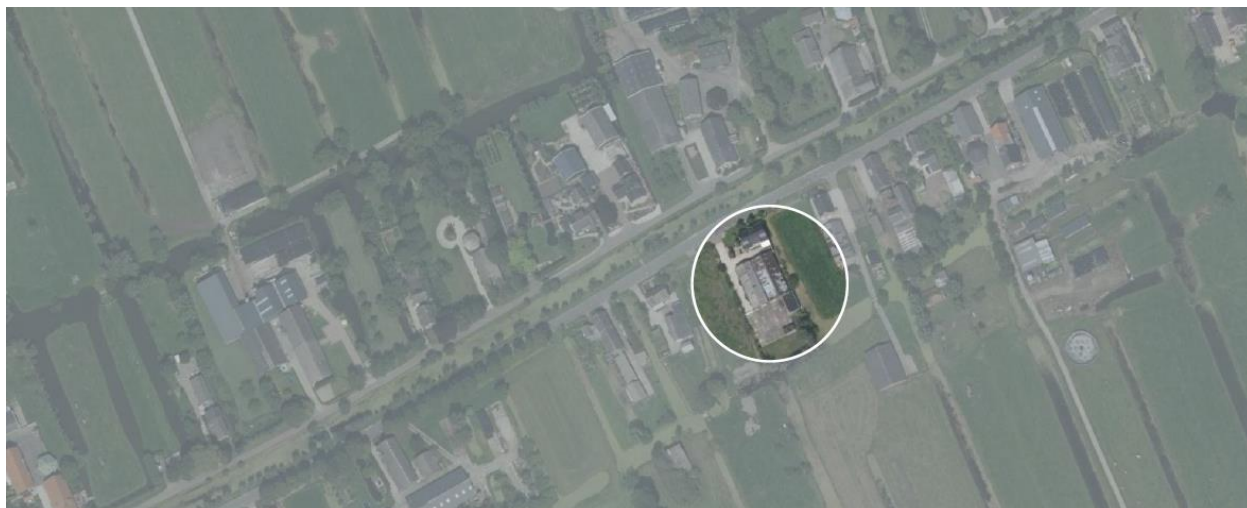
Figuur: Plangebied (bron: google maps)

3. Ruimtelijke effecten

3.1. Bestaande situatie

In de huidige situatie is aan de Zuidzijdseweg 178 in de huidige situatie sprake van een woning en twee bedrijfsloodsen. Het perceel Zuidzijdseweg 178 maakt deel uit van het bebouwingslint. Aan de achterzijde van het perceel begint het open agrarische land.

Zuidzijdseweg is slechts op bepaalde plekken dichtbebouwd. In vergelijking tot overige delen van het landelijk gebied is hier sprake van een matige verdichting.

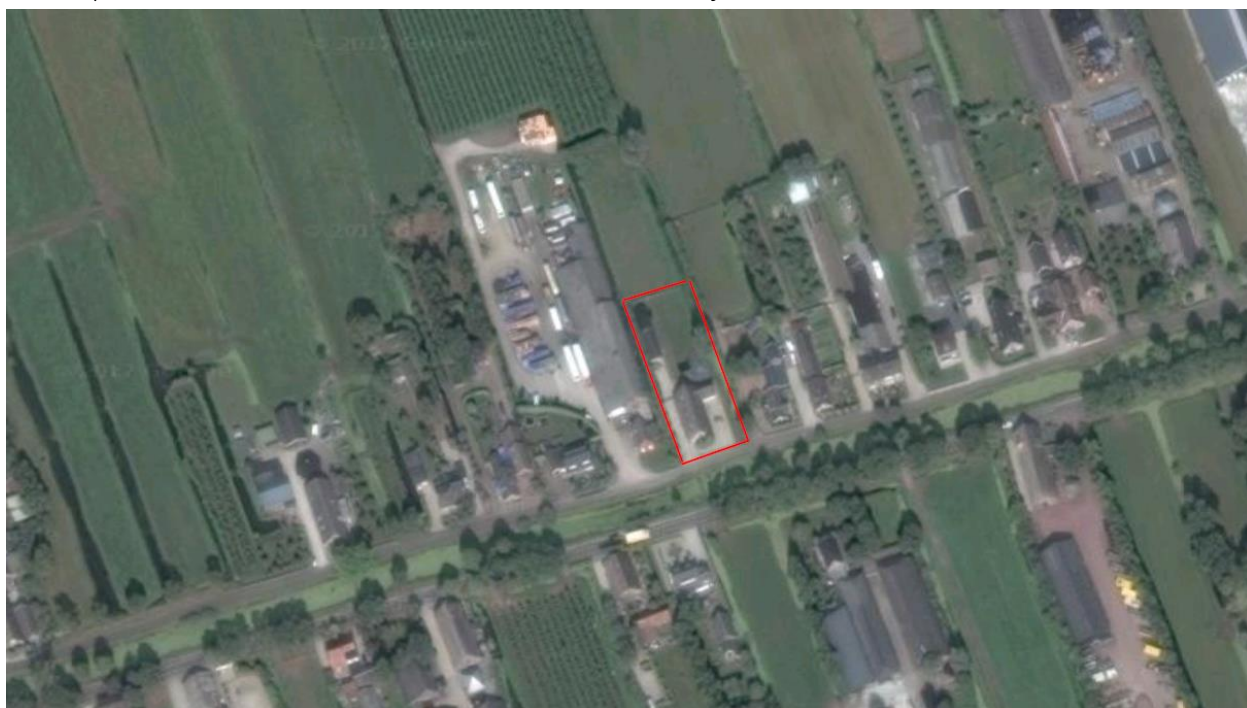


Figuur: Omgeving en plangebied Zuidzijdseweg 178 (Bron: Verstoep Bouwkundigen)

Het bebouwingslint wordt gedragen door de van oudsher aanwezige agrarische bebouwing. Hierbij bevindt zich de bedrijfswoning aan de voorzijde langs de weg. Daarachter bevinden zich de schuren, stallen en verdere agrarische bijgebouwen. Ten opzichte van dit karakteristieke en traditionele beeld staan de loodsen op het perceel Zuidzijdseweg 178 verhoudingsgewijs ver naar voren op het perceel. Door hun positie en massaliteit dragen de loodsen niet bij aan de bestaande lintstructuur.

Naast het perceel ligt een stuk land waardoor de lintbebouwing wordt onderbroken en zicht bestaat op het agrarische achterland.

Aan de Benedeneind Noordzijde 382-384 is sprake van de nodige bebouwing welke zicht op het achterliggende landschap beperkt. Deze bebouwing is ter plaatse niet meer functioneel en ook het ontwerp en de staat van onderhoud doen af aan de ruimtelijke kwaliteit.



Figuur: Benedeneind Noordzijde 382-384 (bron: Google Maps)

3.2. Beoogde situatie

3.2.1. Situering

Met het onderhavige plan worden loodsen en verhard oppervlak geamoveerd. Op deze plaats komt een woning met bijgebouw. Onderhavig plan is mede gericht op het herstel van het historisch waardevolle karakter van de lintstructuur.

De nieuwe woning zal ten opzichte van de huidige loodsen iets naar achteren worden geplaatst zodat deze beter is opgenomen in het bestaande bebouwingspatroon en veel minder prominent aanwezig zal zijn dan de loodsen.



Figuur: Oude indeling plangebied Zuidzijdseweg 178 (Bron: Verstoep Bouwkundigen)



Figuur: Nieuwe indeling plangebied Zuidzijdseweg 178 (Bron: Verstoep Bouwkundigen)

Met deze wijzigingen ontstaat een inrichting die beter past bij de ruimtelijke karakteristiek van het gebied.

Voor wat betreft de Benedeneind Noordzijde 382-384 zal de sanering van in onbruik zijnde, niet cultuurhistorisch waardevolle, bebouwing bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit, waarbij ook meer openheid in het lint ter plaatse wordt gecreëerd.

3.2.2. *Beeldkwaliteit nieuwe woning*

Wat betreft ontwerp, kleurstelling en detaillering zal de nieuwe woning de indruk geven van een agrarisch bijgebouw bij de woning Zuidzijdseweg 176b op de voorzijde van het perceel. Dit wordt bereikt door te kiezen voor een bescheiden ontwerp in gedekte kleuren met een nokrichting haaks op de Zuidzijdseweg. De gemeentelijke adviescommissie inzake welstand heeft reeds positief geadviseerd over het beoogde ontwerp.



Figuur: impressie nieuwe woning Zuidzijdseweg 178, zicht tiching Zuidzijdseweg (Bron: Verstoep Bouwkundigen)

4. Ruimtelijk beleidskader

4.1. Algemeen

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

4.2. Rijksbeleid: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte & AMvB Ruimte

In het algemeen wordt het landelijk ruimtelijk beleidskader vertegenwoordigd door:

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna ook Structuurvisie Ruimte);

- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna ook Barro).

In de Structuurvisie Ruimte zijn de drie hoofddoelen van het Rijk aangegeven:

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

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

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

1. Rijkswaagen;
4. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
5. Kustfundament;
6. Grote rivieren;
7. Waddenzee en waddengebied;
8. Defensie;
9. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
10. Elektriciteitsvoorziening;
11. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
12. Ecologische hoofdstructuur;
13. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
14. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
15. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen is in het kader van het voorliggende plan van toepassing.

4.3. Ladder van duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is de ladder voor duurzame verstedelijking (ook wel duurzaamheidsladder) als motiveringseis opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De duurzaamheidsladder gaat uit van een drietal stappen om te komen tot een zorgvuldige afweging van iedere stedelijke ontwikkeling. Zo moet de ontwikkeling voorzien in een actuele regionale behoefte. Als hiervan sprake is moet worden bezien in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Als blijkt dat dit geen mogelijkheid is, moet worden afgewogen of het gebied passend is ontsloten of als zodanig kan worden ontwikkeld.

Een ontwikkeling als de onderhavige heeft evenwel een zodanige omvang dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling in de zin van dit artikel¹. Om die reden is verdere toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking niet aan de orde.

Los hiervan is uiteraard wel van belang dat sprake is van een ontwikkeling waarbij:

- Niet meer functionele bebouwing wordt gesaneerd;
- De verstening van het buitengebied per saldo afneemt;
- Een betere inpassing van bebouwing wordt gerealiseerd in de bestaande lintstructuur.

4.4. Provinciaal beleid: Utrecht

4.4.1. Structuurvisie 2013-2028

Op 12 december 2016 is de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 van de provincie Utrecht vastgesteld. Deze structuurvisie betreft de herijking van de (periodiek herziene) Structuurvisie uit 2013. De structuurvisie bevat het ruimtelijke beleid van de provincie voor het komende decennium. In het kader van onderhavige ontwikkeling is het van belang om het plan te bezien in het licht van deze structuurvisie en dan vooral vanuit de kwaliteiten en kansen voor onderhavig plangebied.

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

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

In de structuurvisie worden agrarische bedrijven beschouwd als de traditionele dragers van het gebied. Tegelijkertijd is duidelijk dat de agrarische sector onder druk staat. De weerslag hiervan is relatief groter in het veenweidegebied omdat de mogelijkheden schaalvergroting en rationalisatie hier beperkt zijn vanwege de ruimtelijke structuur en de van oudsher aanwezige woningen in het bebouwingslint. Het voorkomen van achteruitgang van het veenweidelandschap, het tegengaan van leegstand en verval van in onbruik rakende bebouwing en het vinden van nieuwe/flankerende economische dragers voor het buitengebied vormt een complexe opgave.

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

- openheid;
- (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.);
- landschappelijke diversiteit;

¹ Zie o.m. ARRVs 23 april 2014, 201306183/1/R3.

- rust & stilte.

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

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

De planlocatie is in de structuurvisie aangeduid als gebied met aandacht voor duurzaam bodemgebruik en bodemdalingsgevoelig gebied. Ontwikkelingen zijn gewenst als daarbij rekening wordt gehouden met de eigenschappen en karakteristieken van het gebied.

In de onderhavige situatie is sprake van inpassing van nieuwe bebouwing in bestaande lintbebouwing. Met onderhavig plan is geen sprake van verdere verdichting ter plaatse. De nieuwe woning wordt achter het huidige woonhuis gerealiseerd waardoor het karakter van de Zuidzijdseweg aanwezig blijft.

Realisatie van deze ontwikkeling zal dus bijdragen aan een verbetering van ruimtelijke kwaliteit. De voorziene herontwikkeling is dan ook niet in strijd met de provinciale beleidsdoelen voor dit gebied.

4.4.2. *Ruimtelijke verordening Utrecht*

Het college van provinciale staten van Utrecht heeft eveneens op 16 december 2016 een herijking vastgesteld van de Provinciale Ruimtelijke Verordening uit 2013. Deze Ruimtelijke Verordening is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van dit artikel kunnen Provinciale Staten regels stellen omtrent de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen en beheersverordeningen. Doel van de verordening is om provinciale ruimtelijke belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau.

In artikel 3.2 van Provinciale Ruimtelijke Verordening is een verstedelijkingsverbod opgenomen voor het landelijk gebied. Echter op grond van artikel 3.5 van de Verordening is verstedelijking in een bebouwingslint toegelaten mits de ruimtelijke kwaliteit wordt verhoogd en niet buiten het lint wordt gebouwd en de belangen van omliggende functies niet onevenredig worden aangetast. Daarnaast is op dit punt artikel 3.8 relevant op grond waarvan bestaande stedelijke functies, zoals een bedrijfsbestemming, mag worden bestemd voor een andere stedelijke functie mits dat qua aard en

omvang niet leidt tot een toename van de invloed op de omgeving, bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden behouden blijven en agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Aan deze voorwaarden wordt met onderhavige ontwikkeling voldaan. Immers per saldo zal sprake zijn van en *afname* van de in het landelijk gebied aanwezige bebouwing en verharding, waarbij de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door het afgewogen ontwerp en de zorgvuldige positionering van de nieuwe woning. De cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het veenweidelandschap worden gerespecteerd en ook verbeterd. De nieuwbouw op het perceel Zuidzijdseweg 178 blijft daarbij binnen het bestaande lint en ook binnen de grens van de eerste wetering. De welstandcommissie heeft reeds positief geoordeeld over onderhavig plan. Zoals ook in hoofdstuk 9 aan de orde komt, worden omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

In het kader van het onderhavige plan zijn verder de uitgangspunten met betrekking tot woningen in landelijk gebied van belang. In artikel 3.4 van de provinciale verordening van de provincie Utrecht is opgenomen dat de maximale inhoudsmaat van de woning landschappelijk goed inpasbaar moet zijn. In onderhavige contact wordt hierbij uitgegaan van een inhoudsmaat van 600 m³ tot 800 m³.

Verder is de locatie gelegen in het agrarisch cultuurlandschap van het veenweidegebied. Een bestemmingsplan dient op grond van de provinciale verordening bij te dragen aan de versterking van dit cultuurlandschap. Daar is in de onderhavige situatie sprake van. Het plan behelst enkel de sanering van bebouwing en de nieuwbouw van een woning op een locatie die ook vanuit cultuurhistorisch oogpunt meer voor de hand ligt.

In artikel 2.5 van de provinciale verordening is bepaald dat een ruimtelijk plan de waterkerende functie van aanwezige dijken en kaden moet beschermen. Ter plaatse is geen sprake van een dijk of kade.

Op grond van artikel 3.7 van de verordening dient daarnaast een mobiliteitstoets plaats te vinden. Het gaat er hierbij om, dat ruimtelijke ontwikkelingen geen knelpunten zullen veroorzaken op de omliggende verkeersinfrastructuur. Onderhavig plan heeft betrekking op toevoeging van een enkele woonbestemming. Tegelijkertijd zullen de met de huidige bedrijfsbebouwing samenhangende verkeersbewegingen vervallen. De Zuidzijdseweg is van voldoende capaciteit om te dienen voor de ontsluiting van een extra woning. Op dit punt wordt ook verwezen naar hoofdstuk 6.

Onderhavig plan is niet in strijd met het provinciaal beleid zoals neergelegd in de provinciale Verordening Ruimte.

4.4.3. Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021

De provincie Utrecht heeft op d.d. 7 december 2015 in het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 het beleid vastgelegd voor bodem, water en milieu. De prioriteiten in dit plan zijn:

- Waterveiligheid en wateroverlast
- Schoon en voldoende oppervlaktewater
- Ondergrond
- Leefkwaliteit stedelijk gebied

De onderhavige ontwikkeling vindt niet plaats in stiltegebied of grondwaterbeschermingsgebied. De maatregelen die voortkomen uit de Europese Kaderrichtlijn Water zijn opgenomen in dit plan.

4.5. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

4.5.1. *Waterkoers 2016-2021*

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

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

4.5.2. *Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, 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:

1. Het gewenste veiligheidsniveau tegen overstroming en wateroverlast gegarandeerd;
2. Er is sprake van een goede waterkwaliteit;
3. De eco-hydrologische variatie binnen het plangebied is hersteld;
4. De bodemdaling is verminderd of zo mogelijk stopgezet;
5. Er zijn goede gebruiksmogelijkheden van het plangebied voor verschillende maatschappelijke functies en er is voldoende water van voldoende kwaliteit beschikbaar om dit mogelijk te maken;
6. De landschappelijke betekenis van water is behouden of versterkt.

In de structuurvisie zijn gebied specifieke 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 zelfvoorzienend watersysteem 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 te weten 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 hoogheemraadschap.

4.5.3. *Ruimtelijke ontwikkelingen*

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

4.6. Gemeentelijk beleid

4.6.1. *Algemeen*

De kwaliteit van het landschap is de afgelopen decennia achteruitgegaan. De gemeente Lopik wil bij elke ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied inzetten op verbetering van de natuurlijke-, de landschappelijke-, de cultuurhistorische- en welstandskwaliteiten van afzonderlijke percelen alsook het omliggende gebied.

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

4.6.2. *Nota LopikMEERwaard*

In de nota LopikMEERwaard heeft de gemeente Lopik vastgelegd op welke wijze de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente verbeterd kan worden. Daarbij ligt de nadruk op het mogelijk maken van ruimtelijke ontwikkeling om op die manier de kwaliteit van bebouwingslinten en/of het landschap in de gemeente te verhogen.

Het gemeentelijke beleid rust op een tweetal pijlers. Ten eerste wordt de nadruk gelegd op het benutten van de potenties van het landelijk gebied en op het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van dit gebied. Daarbij dient gezocht te worden naar een balans tussen belevingswaarde (karakteristiek, historie en variatie van de inrichting van een gebied, maar ook stilte, beeldkwaliteit en imago), gebruikswaarde (samenhang en beschikbare ruimte voor wonen, werken, recreatie, natuur, water en verkeer) en de toekomstwaarde (duurzaam grondgebruik, milieukwaliteit, flexibiliteit, kwetsbaarheid).

De tweede pijler is het zoeken naar een balans tussen ruimtelijke kwaliteit en nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden. De aandacht is daarbij gericht op behoud en versterking van de sociaaleconomische vitaliteit van het platteland en de leefbaarheid van de dorpskernen. Dit uit zich bijvoorbeeld in de wens tot ruimere mogelijkheden voor alternatieve/flankerende economische dragers

in het buitengebied (recreatieve voorzieningen, nieuwe bedrijvigheid), het mogelijk maken van verbrede landbouw of het behalen van een kwaliteitsverbetering door transformatie van agrarische bedrijven.

Met de onderhavige ontwikkeling wordt voorzien in realiseren van kwaliteit op het platteland.

4.6.3. *Toekomstvisie Lopik*

Op 1 februari 2012 heeft de gemeenteraad van de gemeente Lopik de Toekomstvisie Lopik 2030 vastgesteld. In de toekomstvisie wordt een opsomming gegeven van de sterke en zwakke punten en de ontwikkelingen waar de gemeente zich voor zal zien gesteld.

Een leefbare samenleving wordt bepaald door de mensen zelf. Er wordt ruimte geboden aan ideeën en initiatieven uit de samenleving. Hierdoor ontstaan draagvlak en daadkracht voor realisering en instandhouding van veerkrachtige voorzieningen, verenigingen en vrijwilligersverbanden – de kern van elke betrokken gemeenschap. De gemeente Lopik stimuleert zelfredzaamheid, faciliteert initiatieven en navigeert binnen de kaders. De gemeente Lopik beschrijft in de toekomstvisie dat men actief keuzes wil maken om ontwikkelingen binnen en buiten de kernen van de gemeente te sturen.

Functies als wonen, werken en recreëren in het buitengebied zijn belangrijk voor het behoud van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten (landschap, karakteristieke bebouwing) en meer algemeen de vitaliteit in het landelijk gebied. Het toestaan van een diversiteit aan functies biedt daarom kansen voor het buitengebied.

Met onderhavige planinvulling is sprake van een beperkte uitbreiding van de woonmogelijkheden in het buitengebied van de gemeente Lopik. Tegelijkertijd wordt wel bijgedragen aan de doelstellingen van de gemeente Lopik ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied. Het plan is dan ook in lijn met de toekomstvisie Lopik.

4.6.4. *Landschapsontwikkelingsplan (LOP)*

Ter bevordering van de landschappelijke kwaliteit in de Lopikerwaard heeft de gemeente Lopik in samenwerking met de gemeenten Montfoort en Oudewater een landschapsontwikkelingsplan opgesteld (2005). In dit plan geven de gemeenten een gezamenlijke visie op de ontwikkeling van het landschap in een termijn van tien jaar. De landschapsontwikkelingsvisie gaat uit van behoud en versterking van de openheid in de polders en versterking van het half open karakter van de stroomruggen. Voor de gemeenten staat behoud van de streekeigen identiteit, verscheidenheid en beleving van het landschap voorop. Dit onder de voorwaarde dat een groot deel van het gebied levensvatbaar blijft voor de landbouw en vooral veeteelt met weidegang. Er is echter behoefte aan het inpassen van tal van niet-agrarische ontwikkelingen. Bij het vaststellen van nieuwe ontwikkelingsrichtingen moeten de bestaande kernkwaliteiten van het landschap in al haar facetten als basis en richtinggevend kader dienen voor ruimtelijke veranderingen. Uitbreiding van de woonfunctie dient gepaard te gaan met in acht neming van randvoorwaarden ten behoud van de landelijke kwaliteiten.

Met het realiseren van onderhavig initiatief wordt de bestaande lintenstructuur versterkt. De transitie van bedrijfsmatige activiteiten naar een woonbestemming draagt bij aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op het perceel.

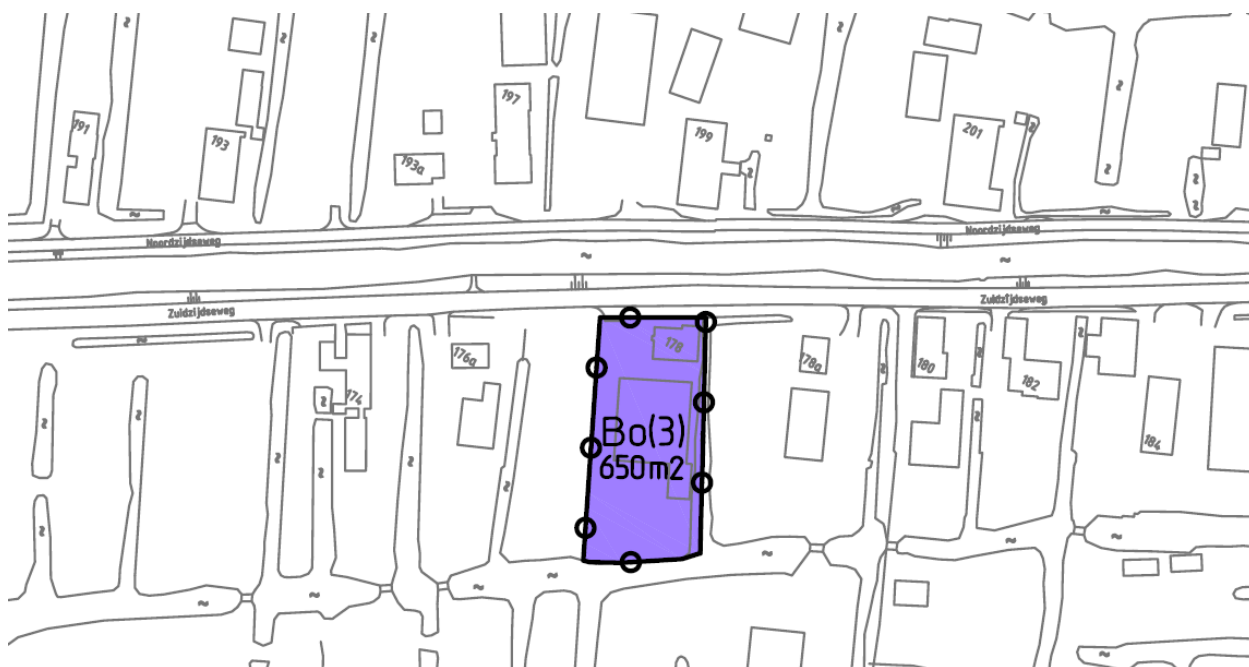
Geconcludeerd kan worden dat het plan niet in strijd is met de gemeentelijke uitgangspunten ten aanzien van landschappelijke kwaliteit.

4.6.5. Bestemmingsplan

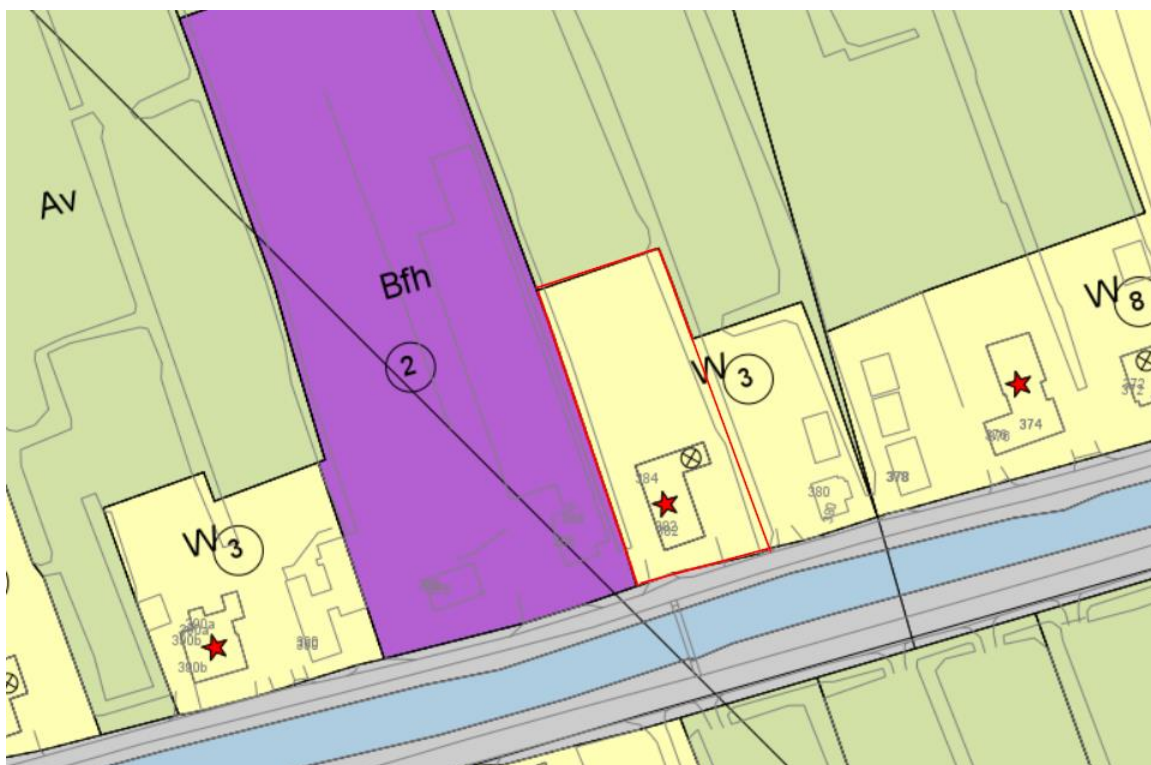
Geldende bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het volgende bestemmingsplan:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	GS-besluit	Afdeling Bestuursrecht-spraak Raad van State
Landelijk Gebied	12 juni 2007	12 februari 2008	24 juni 2009
1e herziening Landelijk Gebied	27 januari 2009	n.v.t.	
2e herziening Landelijk Gebied	28 juni 2010	n.v.t.	



Het perceel aan Zuidzijdseweg 178 is aangeduid voor 'Bedrijf' met als nadere aanduiding 'opslag'. Er is een bebouwd oppervlak toegelaten van 650 m².



Voor de locatie Benedeneind Noordzijde 382-384 geldt een woonbestemming. De aanwezige bebouwing welke niet zal worden gesloopt is aangeduid als 'karakteristiek pand'.

De aanwezige bebouwing welke in het kader van onderhavig plan wel zal worden gesloopt is in het geldende bestemmingsplan onder een saneringsregeling gebracht (artikel 3 bestemmingsplan Landelijk Gebied). Volgens deze saneringsregeling mag er op de Benedeneind NZ 382-384 431 m² bebouwing gesloopt worden en 315 m² worden teruggebouwd. Echter deze bebouwing zal worden gesloopt en er wordt bij sloop geen gebruik gemaakt van de saneringsregeling.

4.7. Conclusie

Hoewel het onderhavige plan dus in strijd is met het bestemmingsplan, is het plan wel in overeenstemming met het overige planologische beleid van de gemeente Lopik, de provincie Utrecht en de rijksoverheid. Met onderhavige toelichting wordt de voorgenomen ontwikkeling door middel van een bestemmingsplan vormgegeven.

5. Archeologie

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

5.1. Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het onderwerp van het Europees Verdrag van Valletta (Malta, 1992). Nederland heeft dit

Verdrag ondertekend en geratificeerd. In een bestemmingsplantoelichting als onderhavige, dient vanuit dit perspectief aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

De gemeente Lopik heeft in 2010 een Nota archeologiebeleid vastgesteld. Uit het bij deze nota behorende kaartmateriaal is af te leiden dat een hoge verwachtingswaarde (categorie 3) is toegekend aan het perceel Zuidzijdseweg 178, waar de nieuwe woning zal worden gesitueerd.



Figuur: Uitsnede archeologische verwachtingenkaart: boven Lw Oost, onder Lw West (Bron: Nota Archeologiebeleid Lopik)

Dienovereenkomstig is in de planregels een dubbelbestemming opgenomen waarbij ingrepen in de bodem over een oppervlak vanaf 200 m² en dieper dan 50 cm –MV dienen te worden voorafgegaan door archeologisch onderzoek.

Voor de Zuidzijdseweg 178 is evenwel van belang dat vanwege de aanwezige bebouwing, met name de aanwezige loodsen, reeds flinke grondroeringen hebben plaatsgevonden. In die zin kan ter plaatse geen intact bodemarchief worden verwacht.

Voor de Benedeneind Noordzijde 382-384 zal bij sloop de ondergrond slechts beperkt worden geroerd en uit de aard der zaak uitsluitend ter plaatse waar de ondergrond eerder al is geroerd ten tijde van de bouw van deze opstallen. Ook hier behoeft geen aantasting van archeologische waarden te worden verwacht.

5.2. Cultuurhistorie

De provincie Utrecht heeft een Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) opgesteld om de cultuurhistorisch waardevolle elementen in de provincie in beeld te brengen.

Cultuurhistorisch maakt de planlocatie deel uit van het uitgestrekte Hollands-Utrechtse veengebied in het nationale landschap Het Groene Hart. De nieuwbouw tast de hier van belang zijnde cultuurhistorische en landschappelijke waarden evenwel niet aan. In tegendeel zal de nieuwbouw beter aansluiten bij de cultuurhistorische kernkwaliteiten van het bebouwingslint door de nieuwe woning qua locatie, ontwerp en kleurstelling vorm te geven als agrarisch bijgebouw.

Er dient er altijd rekening te worden gehouden met zogenaamde toevalsvondsten bij eventuele werkzaamheden in het plangebied, ook buiten de zones waarvoor een verwachtingswaarde geldt. Wanneer tijdens werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen dan zijn deze meldingsplichtig conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

Gelet op de beperkte schaal en omvang van de ingrepen in relatie tot de reeds te verwachten verstoring van de bodem wordt deze meldplicht voor onderhavige ontwikkeling als afdoende bescherming beschouwd voor eventuele archeologische waarden welke desondanks aanwezig kunnen zijn.

6. Verkeerskundige aspecten

De Zuidzijdseweg wordt als hoofdweg gebruikt. De toevoeging van een woonfunctie heeft geen significante effecten op de verkeersbelasting deze weg. De Zuidzijdseweg is van afdoende capaciteit en het effect van het plan is verwaarloosbaar voor de totale verkeersbelasting ter plaatse. Dit ook omdat het met de bedrijfsbestemming samenhangende verkeer, waaronder uit de aard der zaak zwaar verkeer, als uitvloeisel van onderhavige ontwikkeling niet meer zal plaatsvinden.

Ten aanzien van het aspect parkeren wordt opgemerkt dat bij de nieuwe woning zal worden voorzien in 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit is afdoende voor dit woningtype. Er zijn dan ook geen verkeerskundige aspecten die zich verzetten tegen totstandkoming van dit plan.

7. Natuur

7.1. Algemeen

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van toepassing. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

De Wet natuurbescherming voorgenomen activiteit betreft onder andere de Nederlandse implementatie van de Europese Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Onderdeel van de wet is dat er beschermde gebieden worden aangewezen (netwerk van de zogenaamde Natura-2000 gebieden en de Beschermde natuurmonumenten) gericht op de bescherming van ongeveer 500 soorten in het wild voorkomende planten en dieren.

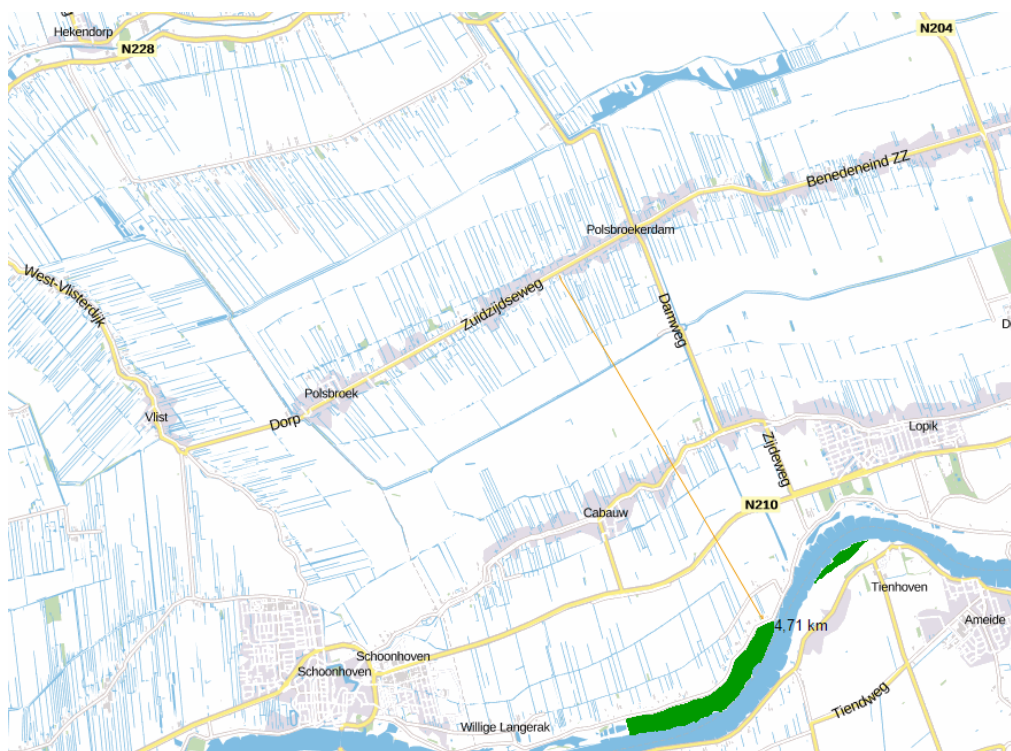
Die bepaalt vervolgens wat wel en niet toelaatbaar is in deze beschermde natuurgebieden en onder welke voorwaarden. Bij het opstellen van bestemmingsplannen is dit dan ook een aspect wat meegenomen moet worden.

7.2. Plangebied

7.2.1. *Natura 2000*

Het plangebied ligt niet in de ecologische hoofdstructuur of ecologische verbindingszone. Op circa 4.700 meter ligt een Natura 2000-gebied. (zie onderstaande figuur).

Verder leidt het plan niet tot een relevante toename van stikstofdepositie uit bronnen zoals stookinstallaties, verbrandingsmotoren van motorvoertuigen. Daarnaast hebben storende effecten van bouwwerkzaamheden een beperkte reikwijdte en zullen niet reiken tot het natuurgebied.



Figuur: Ligging Natura 2000-gebied

7.2.2. Ecologie

In de te verwijderen bebouwing aan de Zuidzijdseweg 178 hoeft niet te worden gevreesd voor verstoring van (leefgebied van) beschermde soort. De betrokken bebouwing verkeert in redelijke tot goede staat van onderhoud en wordt dagelijks gebruikt. Ook hoeft niet te worden gevreesd voor gevestigde beschermde soorten. Er worden hier geen bijzondere natuurwaarden verwacht die nader onderzoek zouden rechtvaardigen.

Voor wat betreft de Benedeneind Noordzijde 382-384 geldt eveneens dat de bebouwing in redelijke staat verkeert. Vanwege het relatief open karakter is deze bebouwing niet geschikt als vestigingsplaats voor vleermuizen (tocht). Wel kan sprake zijn van gebruik als zomerverblijf en nestelende vogels. Om die reden dient sloop buiten in het winterseizoen plaats te vinden.

8. Water

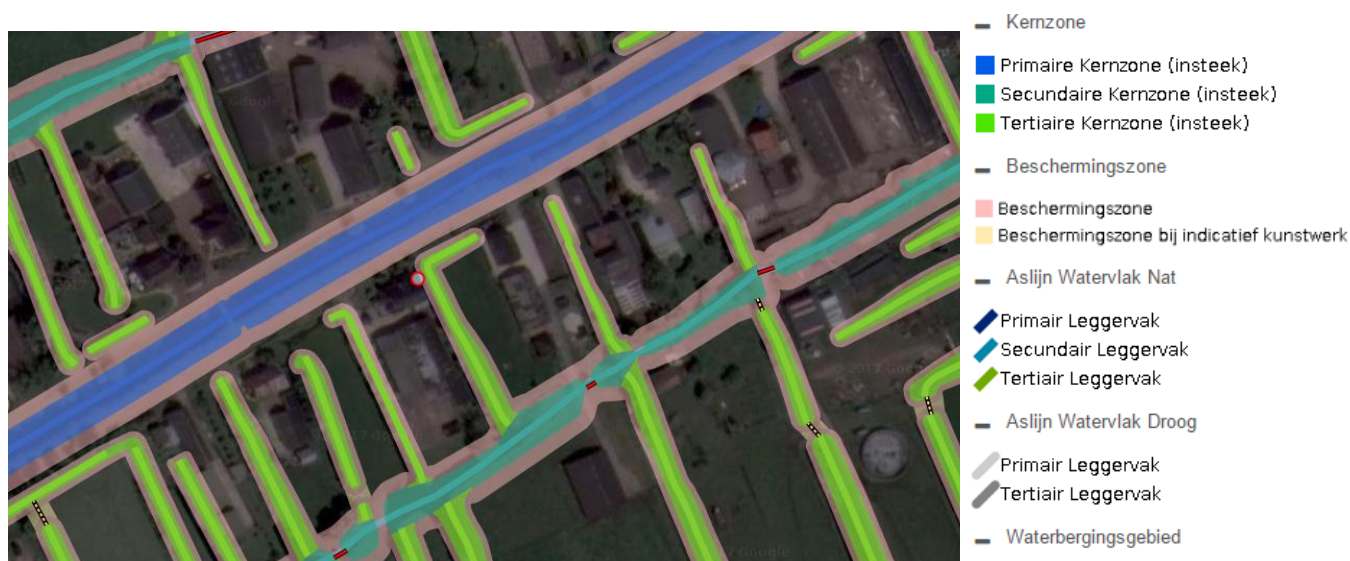
Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is verantwoordelijk voor schoon oppervlaktewater, veilige dijken en het waterpeil in het zuidelijke deel van de Provincie Utrecht en een klein deel van de Provincie Zuid-Holland. Onderhavige locatie ligt binnen het beheersgebied van dit waterschap.

Beleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt, omdat dit het meest duurzaam is. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratierool een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf

dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

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. In onderhavig plan zullen verhardingen worden weggehaald ten behoeve van de ruimtelijke inpassing en tevens enkele bouwwerken worden geamoveerd. Hierdoor zal de afstroming van het regenwater verbeteren.



Figuur: Uitsnede legger voor de Zuidzijdseweg 178 (Bron: Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden)

Beschrijving plangebied

Het plangebied wordt omsloten door tertiaire watergangen, waarbij aan drie zijden een beschermingszone is geprojecteerd. De betreffende zone van is 2 meter breed.

In de keur is bepaald dat het verboden is zonder watervergunning in, op, boven, over of onder het waterstaatswerk en in het gebied gelegen tussen het waterstaatswerk en de op de legger aangegeven bouwgrens werken op te richten.

Op grond van artikel 3.7 van de Keur van het Hoogheemraadschap is onder omstandigheden een vergunning vereist voor het realiseren van bebouwing of verharding (=afwaterend oppervlak). Als uitvloeisel van onderhavig bestemmingsplan zal sprake zijn van een verplaatsing van afwaterend oppervlak. Aan de Zuidzijdseweg 178 zal de bebouwing en verharding als geheel afnemen nadat de loodsen zijn geamoveerd en de nieuw te bouwen woning is gerealiseerd.

Aan de Benedeneind Noordzijde 382-384 zal door de sloop van de opstallen eveneens sprake zijn van een afname van afwaterend oppervlak. Deze locatie is evenwel gelegen in een ander peilgebied, zodat deze afname in principe niet mag worden verdisconteerd in de ontwikkeling aan de Zuidzijdseweg 178.

Van belang is tevens dat voor het realiseren van nieuw afwaterend oppervlak buiten de bebouwde kom geen keurvergunning vereist is indien het afwaterend oppervlak minder dan 1.000 m² zal bedragen. Mede nu sprake zal zijn van een verplaatsing van een woonfunctie en niet van het toevoegen van een nieuwe functie zal geen sprake zijn van een relevante toename van afwaterend oppervlak.

Voor wat betreft het aspect waterkwaliteit zullen er uitsluitend niet uitlogende bouwmaterialen worden toegepast welke voldoen aan het Besluit bodemkwaliteit. Op deze wijze wordt diffuse verontreiniging van het oppervlaktewater voorkomen.

Geconcludeerd kan worden dat er ten aanzien van het aspect water geen zaken zijn die zich verzetten tegen dit plan.

9. Milieu

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

9.1. Bodem

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

Gelet hierop is voor het plangebied te plaatse van te realiseren woning een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd².

Uit de onderzoeksresultaten blijkt van enigszins verhoogde waarden voor metalen en van een verontreinigingsspot met PAK. Echter geconcludeerd wordt dat de milieukundige kwaliteit van de bodem zich op basis van geldende regelgeving en beleid niet verzet tegen een woonfunctie.

9.2. Geluid

De nieuw te bouwen woning dient te worden beschouwd als een nieuw geluidgevoelig object.

9.2.1. Wegverkeerslawaai

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

In de Wet geluidhinder (artikel 74) zijn onder andere voor wegen in buitenstedelijk gebied formele zones met betrekking tot geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaai opgenomen. Wanneer sprake is van ligging binnen 250 meter van een weg met één of twee rijstroken en binnen 400 meter van een weg met

² Lawijn Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Zuidzijdseweg 178 Polsbroek, mei 2017, 17.3096-A1, bijlage 1

drie of meer rijstroken. De Wet geluidhinder is niet van toepassing voor wegen waar een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur of minder.

De nieuw te bouwen woning ligt in de formele geluidzones van de Zuidzijdseweg en de Noordzijdseweg. Op de Zuidzijdseweg geldt een snelheidslimiet van 60 km/uur. Voor de nieuw op te richten woning is van belang dat deze op een afstand van circa 40 meter uit de rand van de Zuidzijdseweg zal worden opgericht.

Voor een woningontwikkeling aan de Zuidzijdseweg 144 en 146 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd³. Uit dit onderzoek blijkt dat op een afstand van circa 20 meter uit de wegrand met de Zuidzijdseweg (ter plaatse van 'woning 2') reeds (ruim) wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De uitkomsten van dit onderzoek zijn eveneens bruikbaar voor onderhavige locatie aan de Zuidzijdseweg. Immers er kan van een vergelijkbare verkeersbelasting worden uitgegaan nu geen sprake is van relevante kruisingen tussen beide locaties. Ook andere parameters, zoals bodemgebieden en type wegdek zijn vergelijkbaar. Gelet hierop kan ook zonder nader onderzoek worden geconcludeerd dat de geluidbelasting op de nieuwe woning voldoet aan de voorkeursgrenswaarde.

9.2.2. Industrielawaai

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



Uitsnede 2^e herziening bestemmingsplan Landelijk Gebied

Voor wat betreft de nieuw op te richten woning aan de Zuidzijdseweg 178 is in de directe omgeving geen sprake van bedrijvigheid. De dichtst bijgelegen bedrijf betreft een handel in schapen op het naastgelegen perceel aan de Zuidzijdseweg 176/180. De afstand tussen de nieuwe woning en de bedrijfsgebouwen van dit bedrijf bedraagt circa 30 meter. Voor een bedrijf als het onderhavige bedraagt de maatgevende

³ AV Consulting B.V. - AV.0993w 18 juni 2012

afstand voor geluid op grond van de VNG publicatie 'bedrijven en milieuzonering' 10 meter. Op dit punt is overigens sprake van een omgevingstype gemengd gebied.

Van belang hierbij is ook dat de akoestisch relevante activiteiten van dit bedrijf in de regel plaatsvinden aan de andere zijde van de bedrijfsbebouwing. Immers de bedrijfsbebouwing is in die richting georiënteerd, terwijl zich aan die zijde ook de ontsluiting van het bedrijf naar de openbare weg bevindt. De geluiduitstraling in de richting van de nieuwe woning wordt op deze wijze afgeschermd.

Gelet op een en ander is ook zonder nader akoestisch onderzoek duidelijk dat de nieuwe woning inpasbaar is naast het bestaande agrarische bedrijf.

9.2.3. Conclusie

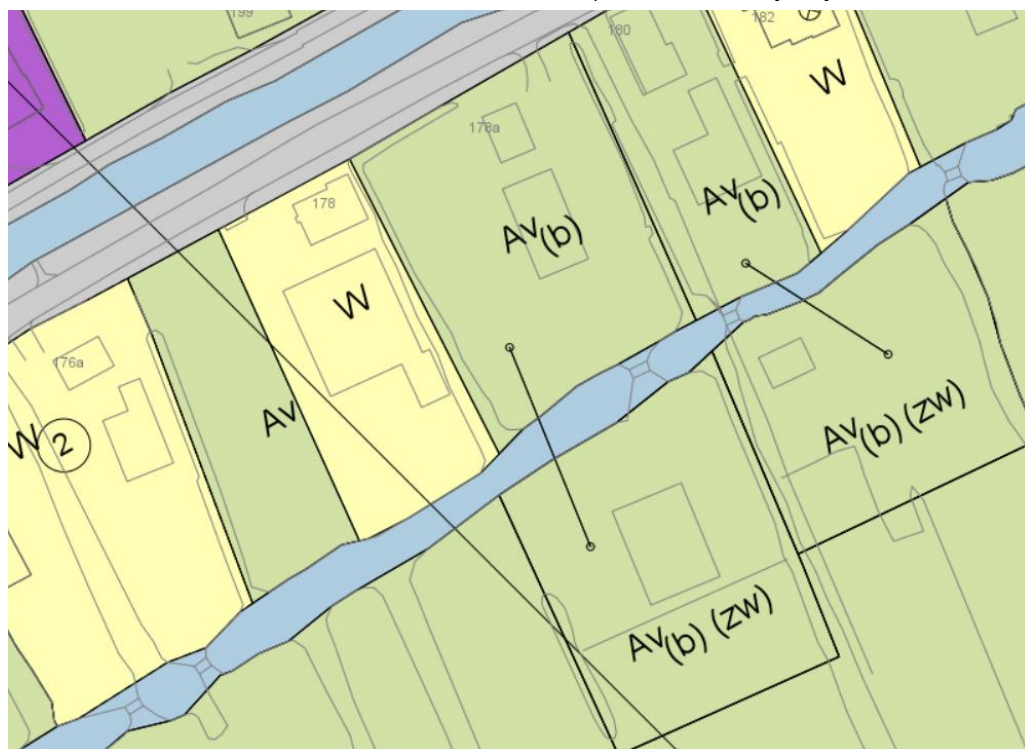
Overige vormen van geluid, zoals luchtvaart, scheepvaart en railverkeer, zijn niet relevant voor de onderhavige locatie.

Geconcludeerd kan worden dat er met betrekking tot het onderhavige plan, voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen zijn.

9.3. Geurhinder

De nieuw te realiseren woning wordt beschouwd als geurgevoelig object. Mede op grond van het gemeentelijke geurbeleid voor dieren met een vaste afstand bedraagt de hierbij maatgevende afstand 25 meter.

Ten westen van het perceel is sprake van een agrarisch bedrijf aan de Zuidzijdseweg 178a. Het agrarische bouwperceel van dit bedrijf grenst aan de Zuidzijdseweg 178. Het desbetreffende bedrijf valt onder het Activiteitenbesluit milieubeheer. In hoofdzaak is sprake van het tijdelijk stallen van schapen.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'

De afstand van de nieuwe woning aan de Zuidzijdseweg 178 tot de bedrijfsgebouwen van het naastgelegen bedrijf bedraagt circa 30 meter.

De bestaande woning en beide aanwezige opslagloodsen betreffen geurgevoelige objecten in de zin van artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderij en zijn in die zin reeds bepalend voor de geurbelasting welke dit bedrijf mag veroorzaken. In die zin vormt het oprichten van de nieuwe woning ook geen beperking voor ontwikkelingen in het agrarisch bouwvlak, nu deze ter plaatse van deze loodsen zal worden gerealiseerd.

In het relevante gebied van 25 meter rondom de (bestemming voor) de nieuw op te richten woning is evenmin sprake van andere geurrelevante activiteiten, zoals de aanwezigheid van een mestplaat. Van belang is dat het beschikbare bouwvlak het desbetreffende bedrijf ondanks de huidige aanwezigheid van de bedrijfsloodsen en de toekomstige aanwezigheid van de nieuwe woning hoe dan ook nog mogelijkheden voor uitbreiding biedt.

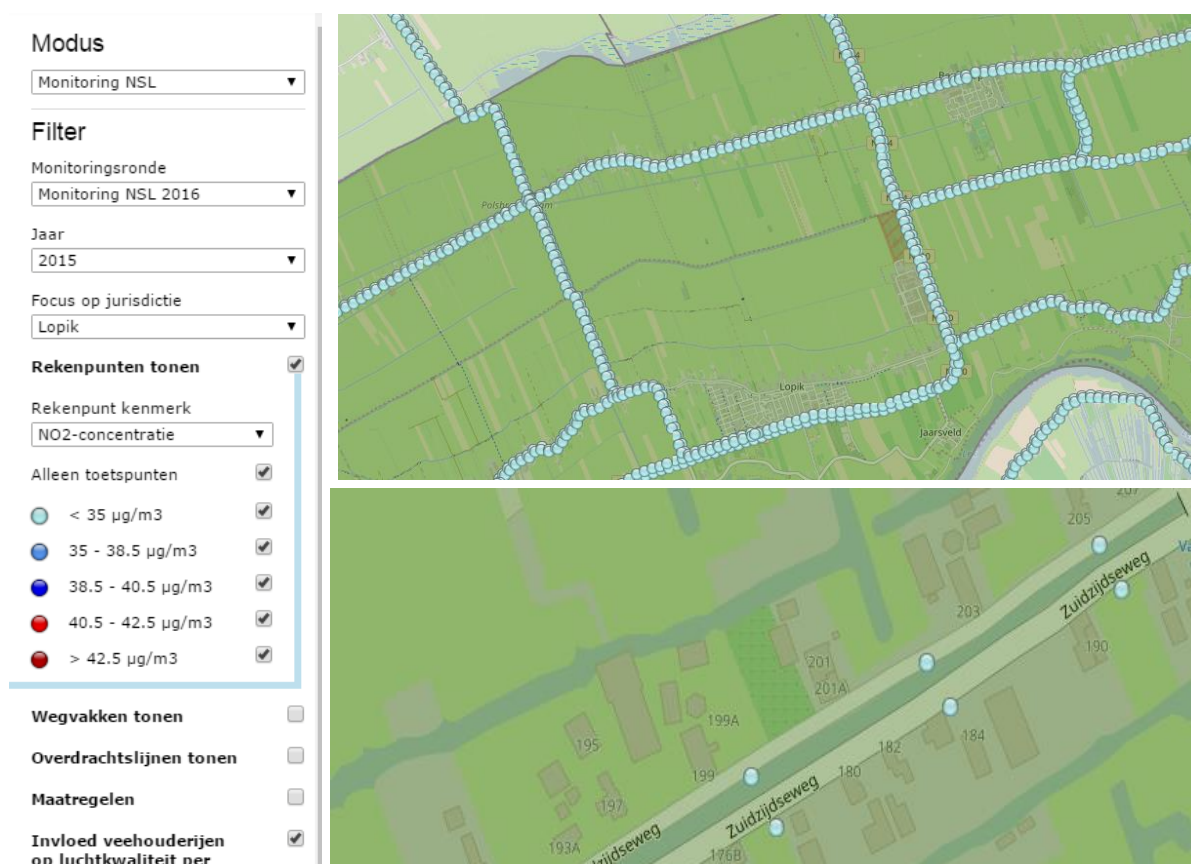
Gelet hierop vormt het aspect geur geen beperking voor onderhavig bestemmingsplan.

9.4. Luchtkwaliteit

Buiten de aanwezige wegenstructuur zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen activiteiten welke de kwaliteit van de buitenlucht als beschreven in de titel 5.2 en bijlage 2 van de Wet milieubeheer significant beïnvloeden. Het onderhavige plan is zodanig kleinschalig dat hierop het Besluit niet in betekenende mate bijdragen van toepassing is.

Gelet op de bekende achtergrondwaarden is op dit punt hoe dan ook geen sprake van een locatie waar sprake is van een (dreigende) overschrijding van de luchtkwaliteitseisen.

Mede ook omdat de nabij gelegen wegenstructuur niet anders en/of significant meer gebruikt zal worden door uitvoering te geven aan dit plan. Als gevolg van dit plan zijn negatieve effecten voor de lokale luchtkwaliteit dan ook uitgesloten.



9.5. Externe veiligheid

Algemeen

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

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

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

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

Risicobronnen, kabels en leidingen en transportroutes

Voor onderhavig plan is de locatie Zuidzijdseweg 178 relevant omdat hier een nieuw kwetsbaar object zal worden gerealiseerd.

Uit raadpleging van de risicokaart is gebleken dat zich in de nabijheid van de planlocatie geen risicobronnen bevinden (zie volgende figuur, plangebied indicatief weergegeven met gele cirkel). Evenmin is gebleken van in de omgeving aanwezige propaantanks of risicovolle inrichtingen.

In de directe nabijheid en binnen het projectgebied is evenmin sprake van risicovolle leidingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen.



Figuur: uitsnede risicokaart (Bron www.risicokaart.nl)

Conclusie

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

9.6. Algehele conclusie milieu

Ten aanzien van milieu, zoals in dit hoofdstuk behandeld, zijn er op het gebied van geluid, geurhinder, luchtkwaliteit en externe veiligheid geen aspecten die onderhavig plan in de weg staan. Om risico's van een verontreinigde grond uit te sluiten zal een bodemonderzoek worden uitgevoerd.

10. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

10.1. Algemeen

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

10.2. Planschade

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

Plannen die zullen worden gerealiseerd door toepassing te geven aan artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening moeten worden vergeleken met het thans geldende planologische regime. Niet de feitelijke situatie is daarbij van belang, maar wat op grond van het geldende bestemmingsplan

maximaal kan worden gerealiseerd. Dit ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden of dat verwezenlijking voor de hand heeft gelegen, bijvoorbeeld gezien privaatrechtelijke verhoudingen. Zo er sprake is van nadelige planologische mutatie, dan kan de daaruit mogelijk voortvloeiende schade per peildatum, in casu het moment van het in werking treden van het bestemmingsplan, worden vastgesteld. Aansluitend moet worden beoordeeld of de schade redelijkerwijs geheel of gedeeltelijk ten laste van eventuele aanvragers om planschadevergoeding behoort te blijven.

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

10.3. Overleg met instanties

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient overleg plaats te vinden met organisaties en instanties die mogelijk een ruimtelijk belang hebben in of bij het plangebied. In het kader van dit plan is in een vroeg stadium overleg gepleegd met de gemeente Lopik.

11. Conclusie

Het plan wordt economisch en maatschappelijk uitvoerbaar geacht. Gesteld kan worden dat het plan ruimtelijk en milieukundig aansluit bij de karakteristieken en randvoorwaarden geldend voor het gebied. Het plan voldoet op de beoordeelde aspecten eveneens aan de beleidsmatige en wettelijke kaders. Er zijn dan ook geen aspecten die zich verzetten tegen onderhavige ontwikkeling.

Bijlagen

Bijlage 1 – Bodemonderzoek

Bijlage 2 – Advies welstand

Bijlage 3 – Nota van inspraak