



ADROMI GROEP

# Bestemmingsplan

*Cabauwsekade 89*

Gemeente Lopik

*Versiedatum:* 1 mei 2018  
*Status* Vastgesteld  
*Planidentificatie:* NL.IMRO.0331.01Cabauwsekd89-BP01  
*Datum vaststelling:* -

*Opdrachtgever:* Fam. Overbeek

*Projectnummer:* R201720/1801a  
*Opgesteld:* Dhr. J. Coomans  
*Gecontroleerd:* Dhr. J. Wildschut

## Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	4
2.	Gebiedsbeschrijving .....	4
2.1.	Algemeen.....	4
2.2.	Directe omgeving .....	5
3.	Ruimtelijke effecten .....	6
3.1.	Bestaande situatie.....	6
3.2.	Beoogde situatie.....	8
4.	Ruimtelijk beleidskader .....	10
4.1.	Algemeen.....	10
4.2.	Rijksbeleid: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte & AMvB Ruimte.....	10
4.3.	Ladder van duurzame verstedelijking .....	11
4.4.	Provinciaal beleid: Utrecht .....	11
4.4.1.	Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) .....	11
4.4.2.	Ruimtelijke verordening Utrecht.....	12
4.4.3.	Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021.....	18
4.5.	Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.....	18
4.5.1.	Waterkoers 2016-2021.....	18
4.5.2.	Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, 2002) .....	19
4.5.3.	Ruimtelijke ontwikkelingen .....	19
4.6.	Gemeentelijk beleid .....	20
4.6.1.	Algemeen.....	20
4.6.2.	Nota LopikMEERwaard .....	20
4.6.3.	Toekomstvisie Lopik.....	21
4.6.4.	Landschapsontwikkelingsplan (LOP) .....	21
4.6.5.	Bestemmingsplan.....	22
4.7.	Conclusie.....	22
5.	Archeologie.....	23
5.1.	Archeologie.....	23
5.2.	Cultuurhistorie.....	24
6.	Verkeerskundige aspecten.....	25
7.	Natuur .....	26
7.1.	Algemeen.....	26
7.2.	Natuurgebieden .....	26
7.3.	Flora en fauna.....	26
8.	Water .....	26

9.	Milieu .....	28
9.1.	Bedrijven en milieuzonering .....	28
9.2.	Bodem .....	28
9.3.	Geluid .....	29
9.3.1.	Wegverkeerslawaaï .....	29
9.3.2.	Industrielawaai .....	30
9.3.3.	Conclusie .....	30
9.4.	Geurhinder .....	30
9.5.	Luchtkwaliteit .....	31
9.6.	Externe veiligheid .....	32
9.7.	Algehele conclusie milieu .....	33
10.	Uitvoerbaarheid .....	34
10.1.	Algemeen .....	34
10.2.	Juridische toelichting .....	34
10.3.	Planschade .....	34
10.4.	Overleg met instanties .....	35
11.	Conclusie .....	35
	Bijlagen .....	36

## 1. Inleiding

Dit bestemmingsplan beoogt een nieuwe regeling te bieden voor op het perceel aan de Cabauwsekade 89.

Op het perceel Cabauwsekade 89 is een rijksmonument aanwezig. Het betreft een dwarshuisboerderij, ook bekend als 'Het Leeuwenhuis'. De dwarshuisboerderij, die op dit moment in zeer slechte staat verkeert, zal worden gerestaureerd en zal worden verbouwd om onderdak te bieden aan twee woningen. Verder zal een extra woning ten westen van Het Leeuwenhuis worden opgericht. De bouw van de nieuwe woningen draagt bij aan het behoud van rijksmonument 'Het Leeuwenhuis'.

Op de betrokken gronden rust reeds een woonbestemming en dat zal met dit bestemmingsplan niet worden gewijzigd. Wel wordt met dit bestemmingsplan de realisatie van de nieuwe woning ten westen van Het Leeuwenhuis planologisch vormgegeven alsmede het gebruik van de bestaande boerderij voor twee wooneenheden. Het stelt de initiatiefnemers van het plan in staat dit rijksmonument grondig te restaureren en daarmee te behouden als karakteristiek object in de gemeente Lopik.

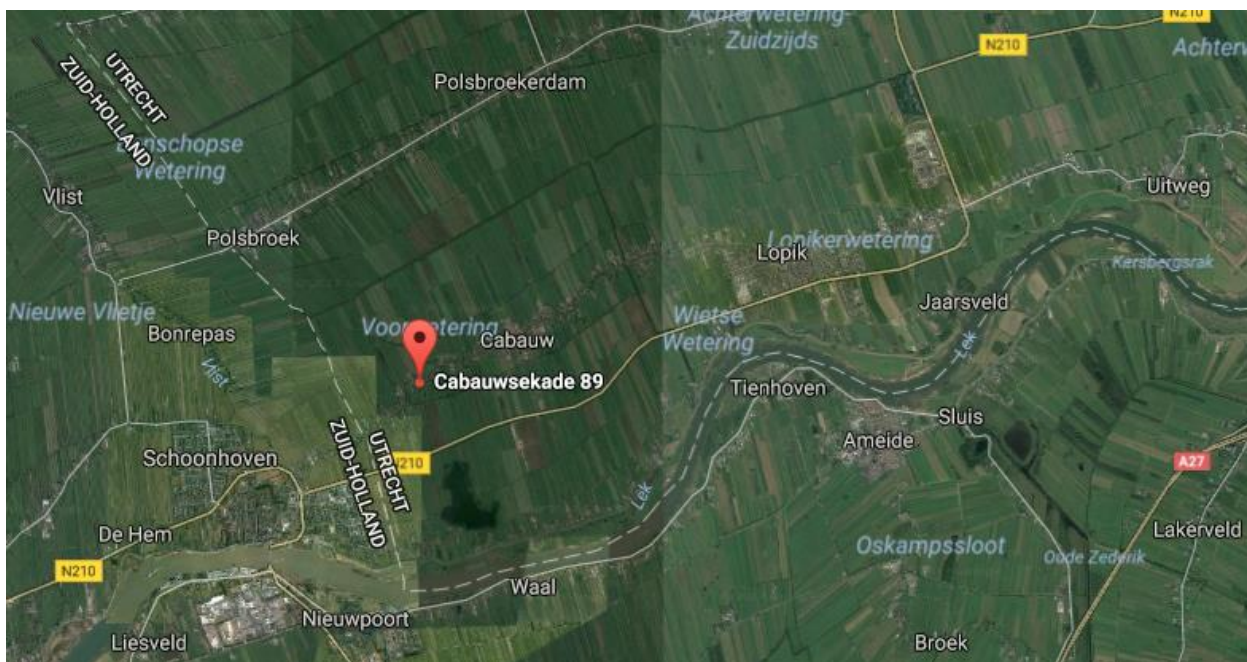
De nieuwe woning zal worden gebouwd als onderdeel van de reeds aanwezige bebouwing. Daartoe zal de nieuwe woning worden uitgevoerd als één volume met het aanzicht van een schuur welke onderdeel uitmaakt van het bebouwingscluster aan de Cabauwsekade 89.

## 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.

Het plangebied bevindt zich in veenweidegebied met overwegend agrarisch karakter. In het figuur hieronder is het plangebied indicatief aangegeven.



Figuur: Plangebied (Bron: Google maps)

## 2.2. Directe omgeving

Het plangebied ligt aan de Cabauwsekade in het landelijke gebied ten westen van de kern Lopik tussen Schoonhoven en het buurtschap Cabauw. Cabauw is een van de kernen van Lopik. De Cabauwsekade loopt langs de Lopiker Wetering met aan de andere kant van de wetering de Lopikerweg West. De nabije omgeving van de Cabauwsekade 89 wordt gekenmerkt door burgerwoningen, enkele bedrijfsbestemmingen en agrarische bedrijven met bijbehorende bedrijfswoningen in het lint. In onderstaande figuur is het plangebied (rood omlijnd) en de directe omgeving weergegeven.



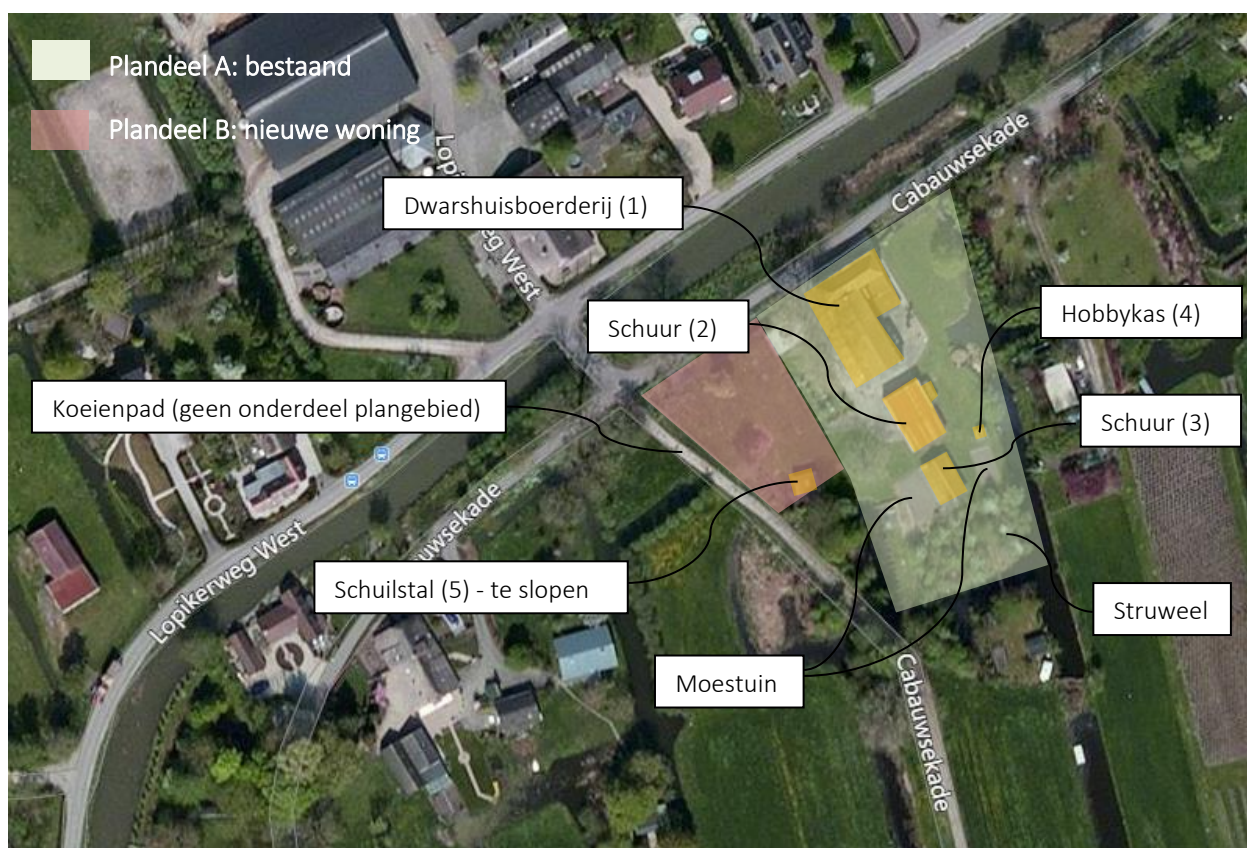
Figuur: Directe omgeving en plangebied (bron: Bing maps - bewerkt)

In de directe omgeving van het perceel is sprake van agrarische gronden en woningen. Aan de overzijde van de wetering is een veehouderij gevestigd op een afstand van circa 60 meter. Verder is er circa 150 meter ten noordoosten van het plangebied een aannemersbedrijf gevestigd. De overige nabijgelegen gronden zijn in gebruik als weideland en voor woondoeleinden.

### 3. Ruimtelijke effecten

#### 3.1. Bestaande situatie

In de huidige situatie is aan de Cabauwsekade 89 sprake van een dwarshuisboerderij en een aantal bijgebouwen (schuren). Hiervoor wordt verwezen naar onderstaand overzicht.



Figuur: situatieoverzicht Cabauwsekade 89 (Bing maps - bewerkt)

De dwarshuisboerderij (1) is aangemerkt als rijksmonument en bevindt zich direct aan de Cabauwsekade. Het twee verdiepingen hoge voorhuis dateert waarschijnlijk uit begin van de 19<sup>e</sup> eeuw en heeft de uitstraling van een stedelijk woonhuis. De aangebouwde hoge stal is voorzien van een mansardedak.

Achter de dwarshuisboerderij bevinden zich een drietal bijgebouwen te weten twee schuren (2 en 3) en een kleine hobbykas (4). Het achter terrein is in gebruik als erf met tuinfunctie bij de woning. Hiertoe is sprake van (terras)verharding nabij de woning, gras, moestuintjes en struweel. Het perceel wordt grotendeels omsloten door de kavelsloten die de begrenzing vormen naar het open achterland. Hierna zijn een aantal foto's opgenomen van de bestaande, te behouden situatie (plandeel A).



*Figuur: Bestaande situatie plandeel A*

Zoals ook uit bovenstaande foto's blijkt verkeert de dwarshuisboerderij in zeer slechte staat. Het restauratieplan is als bijlage 6 bij de toelichting gevoegd voor meer details. Daarbij wordt opgemerkt dat de omgevingsvergunning voor restauratie van het Leeuwenhuis intussen is verleend en ondertussen met de restauratiewerkzaamheden is aangevangen.

De gronden waar de nieuwe woning zal worden gebouwd zijn thans in gebruik als dierenweide. Op het perceel is een kleine schuilstal aanwezig. De hiernavolgende foto's geven een beeld van de huidige situatie in plandeel B.



*Figuur: Bestaande situatie plandeel B*

### 3.2. Beoogde situatie

Met dit bestemmingsplan wordt de huidige dwarshuisboerderij inclusief de aangebouwde hoge stal bestemd voor twee woningen. De twee wooneenheden zullen als onderdeel van de herstel- en restauratiewerkzaamheden in het monumentale voorhuis en de aangebouwde hoge stal worden gerealiseerd. Dit heeft geen gevolgen voor de uitstraling en positionering van het gebouw.

In de nieuwe situatie zullen beide woningen in de dwarshuisboerderij gebruik maken van de bestaande toegang tot het erf ten westen van het pand. De reeds op het perceel aanwezige bebouwing, tuin en (half)verharding zal gehandhaafd blijven.

Dit plan omvat voor plandeel A derhalve enkel de wijziging dat de waardevolle dwarshuisboerderij in gebruik is als twee separate woningen.

De nieuwe woning zal gerealiseerd worden in plandeel B. Hiertoe zal de daar aanwezige schuilstal worden geamoveerd. De nieuwe woning zal in overeenstemming met het advies van de ervenconsulent worden gerealiseerd als volume dat visueel onderdeel uitmaakt van het voormalige boerenerf. De nieuwe woning zal qua ontwerp en situering de rol vervullen van bijgebouw bij de boerderij. Ook zal worden gekozen voor een hierbij passend kleur- en materiaalgebruik.

Voor de nieuwe woning zal weliswaar een nieuwe uitweg worden gerealiseerd, maar deze uitweg zal een ondergeschikt karakter krijgen ten opzichte van de bestaande uitweg. Deze bestaande uitweg zal het aanzicht behouden van hoofdentree tot het erf. De nieuwe uitweg zal gerealiseerd worden naast de toegang tot het koeienpad en een soortgelijke agrarische uitstraling krijgen, bijvoorbeeld in de vorm van een (half)verharding / rijspoorverharding (zie ook het overzicht van de bestaande situatie onder 3.1).



*Figuur: impressie nieuwe woning (bron: Arend Groenewegen - Architect)*



Met dit plan zal de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse sterk worden verbeterd door het herstel van bestaande waardevolle bebouwing. Verder zal het karakter van het boerenerf door de bovengenoemde ontwikkeling worden versterkt en zullen ook historische (kleine) landschapselementen als beplanting worden aangebracht.

Voor de volledigheid wordt nog opgemerkt dat het onderhavig bestemmingsplan is gebaseerd op de uitgangspunten zoals in samenwerking tussen initiatiefnemer, gemeente Lopik en de Ervenconsulenten vastgelegd in een ruimtelijke verkenning. Zie hiervoor bijlage 3 alsook hoofdstuk 4 van deze toelichting. Vervolgens is het plan in meerdere sessies besproken met de gemeente Lopik en de commissie welstand. Het plan is qua hoofdopzet en situering, inclusief ontsluiting en erfinrichting positief ontvangen. De commissie adviseert dan ook positief ten aanzien van dit plan (zie bijlage 4).

## 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. Rijkswaardwegen;
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 voor het voorliggende plan van belang.

### 4.3. Ladder van duurzame verstedelijking

Het Rijk heeft de zogenoemde Ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgelegd. In het Bro is in artikel 3.1.6, lid 2, de verplichting opgenomen om in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing.

Zo moet de ontwikkeling voorzien in een 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 vooraleer gekozen wordt om deze ontwikkeling buiten stedelijk gebied te laten plaatsvinden.

Een ontwikkeling als de onderhavige heeft evenwel een zodanige omvang dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling in de zin van dit artikel <sup>1</sup>. De duurzaamheidsladder is niet direct van toepassing op onderhavige ontwikkeling. Desalniettemin is van belang dat onderhavig plan betrekking heeft op deels reeds bebouwde gronden en een ruimtelijke kwaliteitsslag beoogd wordt.

### 4.4. Provinciaal beleid: Utrecht

#### 4.4.1. Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016)

Op 4 februari 2013 is de structuurvisie van de provincie Utrecht vastgesteld. Nadien is de structuurvisie (gedeeltelijk) herzien op 10 maart en 3 november 2014. Thans is een derde herziening (herijking) vastgesteld op 12 december 2016. 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 dit 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.

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

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

<sup>1</sup> Zie o.m. ARRvS 23 april 2014, 201306183/1/R3.

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.

Er is reeds sprake van woonperceel in een historisch bebouwingslint. Een klein deel van het plangebied (noordwestelijke spie) zal getransformeerd worden van agrarisch naar wonen. Op dit terreindeel zal overigens niet gebouwd worden. Er zal evenmin sprake zijn van ophoging en er zal worden gebouwd op het bestaande peil. Het plan zal geen negatieve gevolgen hebben met betrekking tot het bodemgebruik.

Verder zal realisatie van deze ontwikkeling leiden tot een verbetering van ruimtelijke kwaliteit door behoud van cultuurhistorische waarden. Er is tenslotte sprake van restauratie en dus behoud van een vervallen rijksmonument alsmede versterking van het boerenerf door de nieuwe schuurwoning. Daarbij is aandacht voor landschappelijke inpassing en de waterhuishouding. 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 op 4 februari 2013 de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 vastgesteld. Eind 2016 is de herijking van deze verordening, te weten Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 Provincie Utrecht (herijking 2016), vastgesteld.

De Ruimtelijke Verordening is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van dit artikel kunnen Provinciale Staten regels stellen omtrent de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen en beheersverordeningen. Doel van de verordening is om provinciale ruimtelijke belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In het kader van het onderhavige plan zijn 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 nieuwe woningen landschappelijk goed inpasbaar moet zijn. In onderhavig bestemmingsplan is een maximale inhoudsmaat bepaald van 750 m<sup>3</sup> voor de nieuwe woning.

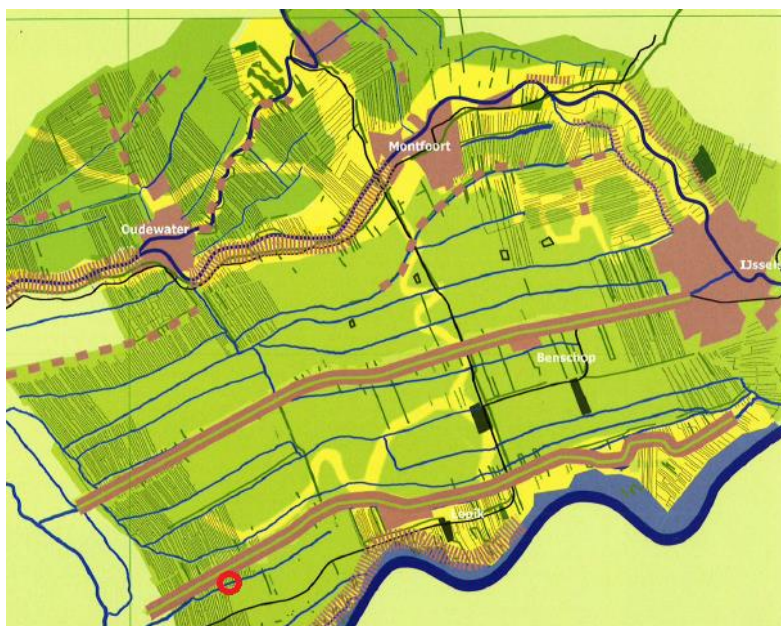
Op grond van artikel 3.5 van de provinciale ruimtelijke verordening mag een ruimtelijk plan verstedelijking toelaten in bebouwingsenclaves of bebouwingslinten mits deze verstedelijking:

- resulteert in een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
- plaatsvindt binnen die bebouwingsenclaves of -linten;
- de belangen van bestaande omliggende functies niet onevenredig aantast.

Voorwaarde hierbij is tevens dat het plan voorzien is van een beeldkwaliteitsparagraaf.

#### Ruimtelijke kwaliteit in het bebouwingslint

De Cabauwsekade maakt samen met de Lopikerweg West onderdeel uit van één van de hoofdlinten binnen het landelijk gebied van de gemeente Lopik. Hoofdlinten zijn relatief lange, dichte linten langs een oude stroom of wetering middenin de polder. Doorzichten naar het lint zijn hier soms schaars en daardoor waardevol. In vergelijking tot de oostelijke linten herbergen de westelijk gelegen linten meer openheid. De linten zijn over het algemeen dubbelzijdig ontwikkeld en dit betekent dat er een weg aan weerszijden van de wetering loopt. Het lint tussen Cabauw en Lopikerkapel is eerder ontstaan dan het lint tussen Benschop en Polsbroek.



*Figuur: Linten in de leegte - rode cirkel is locatie plangebied (bron: gemeente Lopik).*

Het betreft een bebouwingslint dat niet overal dubbelzijdig bebouwd is en daardoor gekenmerkt wordt door openheid. Ter plaatse van de Cabauwsekade is aan de zuidzijde van het lint wel sprake van dubbelzijdige bebouwing en daarmee meer verdichting. Kenmerkend is dat de zuidzijde van dit lint vaak wordt ontsloten via een brug op de noordzijde (Lopikerweg West) van het lint. Dit is ook het geval ter plaatse van het perceel Cabauwsekade 89. Het plangebied op het perceel Cabauwsekade 89 maakt deel uit van een gevarieerd bebouwingslint. De nieuw te realiseren woning wordt binnen het bestaande bebouwingslint gerealiseerd.

Sinds de vaststelling van de beleidsnotitie “LopikMEerwaard” heeft de verbetering van ruimtelijke kwaliteit een centrale positie gekregen in het ruimtelijk afwegingskader van de gemeente Lopik. De toepassing van LopikMEerwaard maakt het mogelijk om medewerking te verlenen aan plannen die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, als er toch redenen zijn om door te gaan met een initiatief. Voor het mogelijk maken van nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden geldt dat de initiatiefnemer een “tegenprestatie” moet leveren in de vorm van de verbetering van ruimtelijke kwaliteit. De kwaliteitsverbetering moet in verhouding staan tot de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Om de benodigde kwaliteitsverbetering in beeld te brengen heeft de initiatiefnemer de Ervenconsulent ingeschakeld. Om te kunnen voorzien in de benodigde kwaliteitsverbetering heeft de Ervenconsulent, rekening houdend met de huidige functie, bestemming en inrichting van het plangebied, een advies opgesteld.

Van belang hierbij is, dat de dwarshuisboerderij een waardevol historisch karakter heeft en daarom ook als rijksmonument is aangewezen. Om het herstel en de restauratie van de waardevolle bebouwing mogelijk te maken mag een nieuwe woning worden gebouwd binnen de thans voor wonen aangeduide gronden. Daarnaast mogen in de dwarshuisboerderij met de aangebouwde hoge stal tweewooneenheden worden gerealiseerd.

Door herstel van de bestaande waardevolle bebouwing wordt bijgedragen aan het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. In dat licht zal de nieuwe woning worden gebouwd in het karakter van een boerenerf. Daardoor wordt een hiërarchische structuur van het boerenerf teruggebracht. De dwarshuisboerderij fungeert in de context van de beeldkwaliteit als hoofdgebouw en de andere gebouwen en de nieuwe woning als bijgebouwen. De relatie tussen het boerenerf en het landschap zal hierdoor versterkt worden. Gelet op het vorenstaande kunnen wij ons op het standpunt stellen dat met inachtneming van het advies van de Ervenconsulent, sprake is van een kwaliteitsverbetering, welke in verhouding is tot de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

#### Belangen omliggende functies

Zoals ook blijkt uit hoofdstuk 9 zullen de belangen van omliggende functies niet worden aangetast.

Volgens de toelichting van de provinciale ruimtelijke verordening bestaan er voor de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit verschillende mogelijkheden. Binnen de bestaande percelen kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het herstel van waardevolle bebouwing, de afbraak van storende bebouwing of de sanering van storende functies. Ook kan gedacht worden aan het herstel van waterlopen en landschapsstructuren. De omvang en verschijningsvorm van een nieuwe stedelijke functie moet passen binnen het omringende landschap en de bestaande bebouwing. Gezien het voorstaande kunnen wij ons op het standpunt stellen dat met inachtneming van het advies van de Ervenconsulent, sprake is van een kwaliteitsverbetering, zoals bedoeld in artikel 3.5 van de provinciale ruimtelijke verordening. Het plan voldoet tevens aan de overige in dit artikel genoemde voorwaarden.

#### Beeldkwaliteit

Het Leeuwenhuis is vanuit cultuurhistorisch oogpunt één van de belangrijkste locaties binnen onze gemeente. Het voorliggende bestemmingsplan biedt de kans om deze locatie voor de toekomst te

kunnen behouden en te voorzien van een passende uitstraling. De intentie om Het Leeuwenhuis te restaureren en daarmee de locatie te behouden voor de toekomst is voor de gemeente Lopik de belangrijkste reden om mee te werken aan het voorliggende plan.

De boerderijen die veel voorkomen in de Utrechtse Waarden zijn van het hallehuis-type. Dit type komt in heel midden Nederland voor. Ook een variant hierop, de langhuisboerderij, is sterk vertegenwoordigd in het landelijk gebied van de gemeente Lopik. In de loop van de 18e en 19e eeuw maakte het gemengde veebedrijf plaats voor volledige zuivelproductie met kaasmakerij. Dit had de nodige gevolgen voor de inrichting van het gebouw. De kelder moest worden vergroot en uitgebouwd. Boerderijen die aan beide zijden werden uitgebouwd kregen een T-vorm, het "dwarshuis". Het dwarshuis was het meest uitgebreide type boerderij. De dwarsboerderij, "Het Leeuwenhuis", is aangeduid als een Rijksmonument. Het perceel Cabauwsekade 89 maakt onderdeel uit van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) waarin het wordt omschreven als een zeer gave boerderij met veel detaillering. De karakteristieke hoofdvorm, de markante ligging en de herkenbaarheid van de oorspronkelijke agrarische functie maken dit perceel tot een zeer waardevol ensemble. Het feit dat het hier gaat om een dwarsboerderij is uniek voor de gemeente Lopik.

Gelet op het voorgaande is het waarschijnlijk overbodig om verder uit te wijden over het cultuurhistorisch belang van het monumentale "Leeuwenhuis" te Lopik. Tijdens de opname in de MIP (1989) verkeerde de dwarsboerderij echter al in zeer slechte staat. In het recente verleden zijn diverse pogingen ondernomen om het rijksmonument te voorzien van een nieuwe impuls. Tot nu toe echter zonder het gewenste resultaat. Echter is er begin 2016 nieuwe belangstelling gekomen voor de herontwikkeling van het perceel en de monumentale dwarsboerderij. Deze belangstelling heeft er in ieder geval toe geleid dat er concrete plannen zijn voor de restauratie van het monument.

#### Extra woning

Zowel de monumentale dwarsboerderij als het aangebouwde deel kunnen bewoond worden. In de huidige situatie zijn er op het perceel dus al twee woningen aanwezig. Het gemeentelijk ruimtelijk beleid voorziet in de mogelijkheid om monumentale en karakteristieke boerderijen te splitsen ten behoeve van het behoud van de cultuurhistorische waarden die zijn vertegenwoordigd in bebouwing en het omliggende perceel. De mogelijkheid tot splitsing van monumentale hoofdgebouwen is opgenomen in het bestemmingsplan om het herstel en onderhoud financieel haalbaar te maken en zodoende de cultuurhistorische waarden van het pand te kunnen waarborgen. Meerdere huishoudens kunnen de kosten die gepaard gaan met restauratie en onderhoud namelijk eenvoudiger opbrengen. Een extra woonruimte ten behoeve van het behoud van het monument is dus niet in strijd met het geldend gemeentelijk beleid mits deze in het hoofdgebouw gerealiseerd wordt.

In gezamenlijk overleg met gemeente Lopik, commissie Mooisticht en de Monumentencommissie is echter geconcludeerd dat via splitsing van de dwarsboerderij niet het meest optimale resultaat met betrekking tot het behoud van cultuurhistorische en monumentale waarden zal worden bereikt. De splitsing van de dwarsboerderij zal zowel intern als extern duidelijke nadelige gevolgen hebben voor (gevel)indeling van de boerderij. Daarnaast is de boerderij erg ondiep waardoor de inhoud klein is. Het is sterk de vraag of in de boerderij twee woningen gerealiseerd kunnen worden die voldoen aan de huidige woonwensen. Er is in dit plan daarom voor gekozen in de boerderij en de aangebouwde hoge stal in

totaal twee wooneenheden te faciliteren. Hiermee wordt de huidige situatie (een woning in de monumentale dwarshuisboerderij en een woning in de aangebouwde stal) planologisch verankerd.

Om de restauratie van het monument toch te kunnen realiseren is onderzocht of het mogelijk is, de extra woning elders op het perceel te realiseren. Deze woning is mede bedoeld om waarde te creëren, zodat “Het Leeuwenhuis” kan worden gerestaureerd. Hiermee wordt op soortgelijke wijze als bij de percelen Cabauwsekade 22 en Cabauwsekade 85 uitvoering gegeven aan het gemeentelijk ruimtelijk beleid. De commissie Mooisticht en de Monumentencommissie ondersteunen dit belang.

#### Ruimtelijke kwaliteit en ervenconsulent

Nu de nieuwe woning niet gerealiseerd wordt in het monumentale hoofdgebouw zal er naast het behoud van het monument een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op het perceel gerealiseerd moeten worden die in verhouding is tot de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Daarin mag de inspanning bedoeld voor de restauratie van het monument meegewogen worden.

Om deze reden heeft de Ervenconsulent Utrecht onderzocht op welke wijze dit plan een bijdrage kan leveren aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het versterken van aanwezige cultuurhistorische waarden. In de advisering zoekt de Ervenconsulent altijd naar een balans waarbij er gekeken wordt of de eventuele aantasting van bestaande kwaliteiten voldoende ondervangen worden door herstel of realisatie van nieuwe kwaliteiten. Dit alles toetsend aan kwaliteitskaders als “Linten in de Leegte” en de Kwaliteitsgids van de provincie Utrecht.

De Ervenconsulent Utrecht is in haar advies ingegaan op de vraag op welke wijze dit plan ingepast zou moeten worden om naast het behoud van het monument, een bijdrage te kunnen leveren aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit kan daarmee gezien worden als ruimtelijke onderbouwing voor de afwijking van het geldende bestemmingsplan oftewel de wens om de extra woonruimte buiten het monumentale hoofdgebouw te realiseren.

Uit het onderzoek van de Ervenconsulent Utrecht blijkt dat, wanneer de initiatiefnemer uitvoering geeft aan de uitgangspunten uit het advies, het toekennen van een extra woonbestemming elders op het perceel om de renovatie van het totale karakteristieke ensemble (financieel) mogelijk te maken, een meerwaarde kan hebben voor de kwaliteit van het landschap en het behoud van cultuurhistorische waarden.

In het advies van de Ervenconsulent worden de kwaliteiten van het landschap, het erf en de bebouwing beschreven. Er zijn tekeningen van een voormalige schuur naast “Het Leeuwenhuis”. De Ervenconsulent heeft de aanwezigheid van deze schuur gebruikt voor het bepalen van de indicatieve locatie van de nieuwe woning. Echter, ten behoeve van een goede omgang met de aanwezige cultuurhistorische waarden van het boerderij-ensemble en het omliggende landschap, wordt voor deze woning een passende opzet van de erfinrichting en de vormgeving gevraagd als nieuw onderdeel van het erf.

De Ervenconsulent ziet onder andere op de volgende manieren kansen voor kwaliteitsverbetering:

- Om het monument weer in oude luister te herstellen, is niet alleen het renoveren van het voorhuis van belang. Ook het (her)bouwen van passende bijgebouwen die het ensemble ondersteunen en



passende beplanting kunnen daaraan bijdragen. Zo wordt de waarde van erf verhoogd als verbindende schakel tussen het lint en het omliggende landschap;

- De zonering in voorerf en achtererf nog meer terugbrengen, waarbij nieuwe elementen op het erf de verschillende sferen (die daarbij vanuit de oorspronkelijke functie horen) ondersteunen;

Voor een volledig overzicht van de mogelijk ingrepen ten behoeve voor ruimtelijke kwaliteit wordt verwezen naar het advies van de Ervenconsulent welke is bijgevoegd in bijlage 3 bij dit bestemmingsplan. De uitgangspunten zoals genoemd in het advies worden onderschreven door de commissie Mooisticht en de Monumentencommissie.

#### Nieuwe situatie

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet voornamelijk in een nieuw planologisch kader voor plandeel B, het deel van het plangebied waar de nieuwe woning gerealiseerd gaat worden. Om de nieuwe woning te kunnen realiseren zal de aanwezige schuilstal op dit deel van het perceel gesaneerd worden. De nieuwe woning zal in overeenstemming met het advies van de Ervenconsulent worden gerealiseerd als volume dat visueel onderdeel uitmaakt van het voormalige boerenerf. De nieuwe woning zal qua ontwerp en situering de rol vervullen van bijgebouw bij de boerderij. Ook is gekozen voor een hierbij passend kleurgebruik en materiaalgebruik.

Daarnaast zal de nieuwe woning, naast de hoofdtoegang van het erf, een ondergeschikte nieuwe opgang krijgen. Deze opgang zal gerealiseerd worden naast de toegang tot het bestaande koeienpad en een soortgelijke agrarische uitstraling krijgen. Bijvoorbeeld in de vorm van een (half)verhard boerenspoor.



*Figuur: impressie nieuwe woning (bron: Arend Groenewegen - Architect)*

Het voorliggende plan sluit aan bij de randvoorwaarden zoals opgenomen in het advies van de Ervenconsulent. Door het plan, en voornamelijk door de restauratie van het monument, zal de ruimtelijke kwaliteit ter plaatsen sterk worden verbeterd. Verder zal het karakter van het boerenerf door de bovengenoemde ontwikkeling worden versterkt en zullen ook historische (kleine) landschapselementen als beplanting worden aangebracht. Onderstaand zijn een aantal referentiebeelden opgenomen voor de te realiseren schuurwoning.



Figuur: referentiebeelden nieuwe schuurwoning (bron: Arend Groenewegen - Architect)

Op basis van voorgaande kan geconcludeerd worden dat het voorliggende plan niet in strijd is met de provinciale structuurvisie en provinciale ruimtelijke verordening.

#### 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 Cabauwsekade is niet gelegen in een stiltegebied of grondwaterbeschermingsgebied. In zoverre is het Bodem- Water- en Milieuplan dus niet van toepassing.

De maatregelen die voortkomen uit de Europese Kaderrichtlijn Water zijn opgenomen in dit plan. Op dit punt wordt ook verwezen naar de volgende paragraaf en naar hoofdstuk 8 van deze toelichting.

## 4.5. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

### 4.5.1. Waterkoers 2016-2021

In de nota 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 heeft 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 m<sup>2</sup> in stedelijk gebied en 1.000 m<sup>2</sup> in landelijk gebied is een Watervergunning nodig.

Met dit plan wordt invulling gegeven aan de beleidsdoelstellingen met betrekking tot het aspect water. In de waterparagraaf, in hoofdstuk 8 van 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 sociaal-economische vitaliteit van het platteland en de leefbaarheid van de dorpskernen. Dit uit zich bijvoorbeeld in de wens tot ruimere mogelijkheden voor 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 dit bestemmingsplan wordt door middel van het herstel en behoud van historisch waardevol bebouwing en het versterken van het boerenerf uitvoering gegeven aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering in het plangebied ('behoud door ontwikkeling').

#### 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.

In veel kleine kernen en buurtschappen in het landelijk gebied van de provincie Utrecht staat de sociaaleconomische vitaliteit onder druk. Maatschappelijke veranderingen zorgen voor een wegtrekkende bevolking, minder draagvlak voor voorzieningen en verenigingen en een veranderende rol van de agrarische sector als oorspronkelijke drager van het gebied. Hierdoor komt ook de ruimtelijke kwaliteit onder druk te staan. Percelen verliezen hun functie, karakteristieke bebouwing raakt in verval en nieuwe functies kunnen een negatief effect hebben op de kenmerkende landschaps- en natuurwaarden van een gebied.

Het voorliggende plan geeft een kwaliteitsimpuls aan het gebied door het herstel en behoud van de karakteristieke bebouwing. Door de cultuurhistorische voormalige agrarische bebouwing en de versterking van het boerenerf wordt de ruimtelijke beleving in het gebied verbeterd. Hierdoor geeft het plan mogelijk een impuls aan de sociaaleconomische vitaliteit in de omgeving.

Met onderhavige planinvulling is sprake van een uitbreiding van de woonmogelijkheden in het buitengebied van de gemeente Lopik. Met deze planinvulling wordt 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 blijft de bestaande lintenstructuur behouden. Typisch historische kenmerken (rijksmonument, erftoegang, etc.) worden hersteld en behouden. 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 Landelijk Gebied

In het onderhavige plangebied is het bestemmingsplan Landelijk gebied van de gemeente Lopik van toepassing. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Lopik op 12 juni 2007 en herzien op 6 januari 2009 en 28 juni 2010. De volgende figuur geeft een uitsnede van dit bestemmingsplan weer. Het plangebied is daarbij indicatief omlijnd.



Figuur: Huidig bestemmingsplan, plangebied rood omlijnd (Bron: Gemeente Lopik - bewerkt)

Het perceel aan de Cabauwsekade 89 is grotendeels aangeduid voor wonen. Er is in de huidige planologische situatie sprake van één woning. Een klein deel van het plangebied is aangeduid voor agrarische doeleinden.

#### 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.

## 5. Archeologie

In een bestemmingsplantoelichting dient gekeken te worden naar archeologische en cultuurhistorische aspecten die 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 Europese 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.<sup>2</sup> Uit het bij deze nota behorende kaartmateriaal is af te leiden dat een hoge verwachtingswaarde (categorie 3) is toegekend aan het perceel. Bovendien is weergegeven dat hier sprake is van een gebouwd rijksmonument.



Figuur: Uitsnede archeologische verwachtingenkaart Nota Archeologiebeleid (Bron: gemeente Lopik)

Als er grondroering plaatsvindt over een oppervlakte groter dan 200 m<sup>2</sup> of sprake is van ingrepen dieper dan 50 centimeter onder maaiveld is archeologisch onderzoek geïndiceerd. Met het oog op de te realiseren nieuwe woning is archeologisch onderzoek uitgevoerd voor het perceeldeel waar de ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden (plandeel B).

Op basis van het uitgevoerde archeologisch onderzoek<sup>3</sup> kan geconcludeerd worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor totstandkoming van dit initiatief. Wanneer tijdens toekomstige werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen dan zijn deze meldingsplichtig conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

<sup>2</sup> Archeologiebeleid Gemeente Lopik, d.d. 23 september 2010

<sup>3</sup> Bureau voor Archeologie Rapport 529, d.d. 30 augustus 2017

In relatie tot de hoge verwachtingswaarde voor het gebied dat niet is onderzocht (geen sprake van grondroering) voorziet dit bestemmingsplan in een dubbelbestemming ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden. Derhalve is bovenstaande beschermingszone overgenomen in het bestemmingsplan. Door middel van deze beschermingszone zijn eventuele in de bodem aanwezige archeologische resten binnen de tot het bestemmingsplan (plandeel A) betrokken gronden afdoende beschermd.

## 5.2. Cultuurhistorie

De provincie Utrecht heeft een Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) opgesteld om de cultuurhistorisch waardevolle elementen in de provincie in beeld te brengen. Het plangebied ligt volgens deze kaart in agrarisch cultuur landschap.

De boerderij aan de Cabauwsekade is aangeduid op de kaart. 'Het Leeuwenhuis' is een dwarshuisboerderij met de status van rijksmonument. Het twee verdiepingen hoge voorhuis dateert waarschijnlijk uit begin van de 19e eeuw en heeft de uitstraling van een stedelijk woonhuis. Het voorhuis is cultuurhistorisch van grote waarde, maar is door de slechte staat van onderhoud onbewoonbaar. Verder is er sprake van een aangebouwde hoge schuur met een mansardedak.

Daarnaast bevinden zich op het perceel nog diverse bouwwerken met een (historische) agrarische functie. De aanwezige cultuurhistorische waarden van het historische erf zijn beoordeeld en gewaardeerd door de ervenconsulenten. In het advies zijn onder andere de volgende kwaliteiten van bebouwing, erf en landschap benoemd:

- de statige, representatieve sfeer van het voorerf met de sier- en moestuin;
- de praktische, functionele sfeer van het achtererf met de grotere bijgebouwen en landschapselementen zoals bossages;
- de hoge bomen langs de entree welke het karakteristieke erfsilhouet benadrukken;
- het erfpad als entree naar het hart van het erf;
- het informele en landschappelijke karakter van de Cabauwsekade;
- en de intieme sfeer rond 'Het Leeuwenhuis' door de rijkelijke beplanting op de sniepen, langs de weg en op het erf;

In dit bestemmingsplan zal het historisch waardevol agrarische karakter van het erf versterkt worden en de waardevolle bebouwing gerestaureerd worden. Door de positionering van de schuurwoning wordt een duidelijke erfschakering zichtbaar. Op deze wijze wordt in onderhavig plan rekening gehouden met de relevante aanwezige cultuurhistorische waarden in en rond het plangebied.



## 6. Verkeerskundige aspecten

De Cabauwsekade ligt langs de Lopiker Wetering parallel aan de Lopikerweg West. De Lopikerweg West wordt als doorgaande weg gebruikt, de Cabauwsekade wordt vooral gebruikt door bestemmingsverkeer, fietsers en bromfietzers. Op de Cabauwsekade ter hoogte van nummer 89 geldt er een snelheidslimiet van 30 km/uur. Op de Lopikerweg West geldt een snelheidslimiet van 60 km/uur.

In de huidige situatie bevinden zich op onderhavige locatie een dwarshuisboerderij en bijgebouwen. De dwarshuisboerderij is thans in gebruik als woning en zal met dit plan worden bestemd voor twee wooneenheden. Met dit plan wordt tevens een nieuwe woning planologisch mogelijk gemaakt.

Er zal sprake zijn van een zeer beperkte verkeersaantrekkende werking. Uitgaande van een toename van twee wooneenheden is sprake van een toename met circa acht verkeersbewegingen per dag over de Cabauwsekade. Bovendien bevindt het plangebied zich direct aan een verbingsbrug naar de Lopikerweg West waardoor het verkeer direct opgaat in het heersende verkeersbeeld. Er is dan ook geen sprake van een significante toename waarvoor de bestaande infrastructuur niet zou voldoen.

Bouwwerkzaamheden hebben slechts een tijdelijke invloed op de huidige verkeerssituatie en het aantal verkeersbewegingen. Tijdens uitvoering van deze werkzaamheden zullen indien nodig verkeersmaatregelen worden genomen. Zoals al beschreven zal het perceel na afronding van de bouwwerkzaamheden geen verkeersaantrekkende werking van betekenis overhouden. Bij de woningen zal worden voorzien in afdoende parkeerruimte op eigen terrein.

## 7. Natuur

### 7.1. Algemeen

De belangrijkste wet voor de natuurbescherming in Nederland is de Wet natuurbescherming. In deze wet zijn de onderwerpen geregeld welke eerder in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora-en faunawet waren opgenomen. De Wet natuurbescherming dient daarbij als kapstok voor de implementatie van Europese wetgeving zoals de Europese Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.

### 7.2. Natuurgebieden

Het plangebied ligt niet in de ecologische hoofdstructuur of ecologische verbindingzone. De dichtstbijzijnde ecologische hoofdstructuur ligt op circa 850 meter. Op circa 2.300 meter ligt het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Lek.

Het plan leidt niet tot een relevante toename van stikstofdepositie uit bronnen zoals verbrandingsmotoren van motorvoertuigen. Daarnaast hebben storende effecten van de sloop- en bouwwerkzaamheden een beperkte reikwijdte en zullen niet reiken tot het natuurgebied.

### 7.3. Flora en fauna

De Wet natuurbescherming beschermt plant- en diersoorten in zowel de beschermde natuurgebieden als daarbuiten. Ongeveer vijfhonderd soorten in Nederland vallen onder de bescherming van deze wet. Bij het opstellen van bestemmingsplannen is dit dan ook een aspect wat meegenomen moet worden.

Als onderdeel van de realisatie van onderhavig bestemmingsplan zal enkel een kleine stalruimte worden gesloopt. Deze stalruimte verkeert in goede staat en wordt gebruikt als schuilgelegenheid voor grazende schapen. Vanwege het huidige gebruik is deze stal niet geschikt als broedplaats voor vogels. De stalconstructie is daarbij te open om te dienen als winterverblijf voor vleermuizen (te veel tocht).

Er zijn door de bewoners en gebruikers van het perceel geen sporen gevonden die wijzen op aanwezigheid van beschermde soorten. Op dit punt kan het in acht nemen van de algemene voorzorgsmaatregelen, zoals sloop buiten het broedseizoen als afdoende bescherming voor eventueel aanwezige ecologische waarden worden beschouwd.

## 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. Het plangebied is in het volgende figuur indicatief aangeduid en worden begrensd door diverse watergangen.



Figuur: plangebied (Bron: geografisch informatie systeem HDSR - bewerkt)

### 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.

### Beschrijving plangebied

Het plangebied wordt in hoofdzaak begrensd door tertiaire watergangen. De Lopiker Wetering is een regionale watergang. De dijk/kade langs de Lopiker Wetering is in de legger van het Hoogheemraadschap als zodanig aangeduid. In/op deze waterkering mag in principe niet worden gebouwd noch mogen hier aanlegwerkzaamheden plaatsvinden. Deze beschermingszone (waterstaatswerkzone) is ook als zodanig in dit bestemmingsplan opgenomen.

In de legger is verder een beschermingszone aangegeven langs de waterkering. In deze zone gelden beperkingen met het oog op het behoud van de (waterkerende functie van de) dijk/kade.

In de keur is bepaald dat het verboden is zonder waterwetvergunning in deze beschermingszone werken op te richten. Met het oog hierop is in het bestemmingsplan deze beschermingszone voor de waterkering overgenomen.

### *Beschrijving bouwplan*

Het perceeldeel waarop de nieuwe woning zal worden gerealiseerd valt binnen de beschermingszone langs de waterkering.

Als uitvloeisel van onderhavig bestemmingsplan zal verder sprake zijn van een toename van afwaterend oppervlak. Immers er zal een beperkte oppervlakte bebouwing worden gesloopt en een woning worden gebouwd. Bij de woning is sprake van een beperkte mate van erfverharding. De totale toename van verharding/bebouwing bedraagt circa 350 m<sup>2</sup>. Op dit punt is compensatie niet aan de orde, gelet op het uitgangspunt dat dit pas verplicht wordt gesteld vanaf een oppervlak van 1.000 m<sup>2</sup> in het buitengebied.

Verder zal er een opgang naar de nieuwe woning worden gecreëerd. Ter plaatse is de beschermingszone (waterstaatswerkzone) van kracht. Op bovenstaande aspecten heeft overleg plaatsgevonden met het waterschap.

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.

### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat er ten aanzien van het aspect water geen zaken zijn die zich verzetten tegen dit plan. In het kader van de bouw van woning zal op een later moment een waterwetvergunning worden aangevraagd voor de ruimtelijke ingrepen zoals bovenstaand beschreven.

## **9. Milieu**

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

### **9.1. Bedrijven en milieuzonering**

In de nabije omgeving van het plangebied zijn een aantal bedrijven gevestigd. Deze bedrijvigheid en de daarbij behorende milieuzonering is in de hiernavolgende paragrafen nader toegelicht.

### **9.2. 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 uitgevoerd (zie bijlage 1). Uit het onderzoek blijkt dat er geen aspecten zijn die zich verzetten tegen onderhavig plan. De milieukundige kwaliteit van de bodem staat op basis van de geldende wet- en regelgeving dan ook niet in de weg aan bebouwing en gebruik ten behoeve van wonen.

### 9.3. Geluid

#### 9.3.1. 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 en de bestaande woning(en) in de dwarshuisboerderij betreffen geluidgevoelige objecten.

In de Wet geluidhinder (artikel 74) zijn onder andere voor wegen binnen de bebouwde kom formele zones met betrekking tot geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaai opgenomen. Wanneer sprake is van ligging binnen 200 meter van een weg met een of twee rijstroken en binnen 300 meter van een weg met drie of meer rijstroken. De Wet geluidhinder is niet van toepassing voor wegen waar een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur of minder. Dit is het geval op de Cabauwsekade zelf.

Op de Lopikerweg West geldt een snelheidslimiet van 60 km/uur. Voor deze weg geldt om die reden een geluidzone van 200 meter aan weerszijden van de weg. De herbestemming van de bestaande woning voor twee wooneenheden heeft geen gevolgen voor de geluidnormering van deze woning voor wat betreft wegverkeerslawaai. De woning is immers al sinds jaar en dag een geluidgevoelig object voor wegverkeerslawaai in de zin van de Wet geluidhinder.

Voor de nieuw op te richten woning is het wel van belang om na te gaan of kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Immers deze nieuwe woning zal op een afstand van circa 23 meter uit de as van de Cabauwsekade worden opgericht en op een afstand van circa 52 meter uit de as van de Lopikerweg West.

Aan de Cabauwsekade 75 heeft een woningbouwontwikkeling plaatsgevonden. De bij dit bestemmingsplan behorende rapportage van akoestisch onderzoek<sup>4</sup> kan als representatief worden beschouwd voor de onderhavige locatie. Immers tussen beide locaties is geen sprake van kruisingen met andere wegen waardoor zou moeten worden uitgegaan van een andere verkeersbelasting op de Cabauwsekade en de Lopikerweg West ter hoogte van de Cabauwsekade 89. De bedoelde woning Cabauwsekade 75 bevindt zich daarbij op een afstand 14 meter uit de Cabauwsekade en 42 meter uit de Lopikerweg West. Uit bedoeld onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde niet zal worden overschreden met een marge van 6 dB.

In het akoestisch onderzoek voor de Cabauwsekade 75 wordt rekening gehouden met 650 motorvoertuigen per etmaal op de in dit verband representatieve Lopikerweg West. In de periode 18 tot en met 27 mei 2016<sup>5</sup> hebben verkeerstellingen plaatsgevonden op de Lopikerweg West ter hoogte van huisnummer 95. Uit deze tellingen blijkt van een weekdaggemiddelde van 475 motorvoertuigen per etmaal. Mede gelet op deze telresultaten kan het akoestische rapport nog steeds representatief worden geacht. Vanwege de structuur van de omgeving en de wegbreedten behoeft geen rekening te worden gehouden met grote verkeerstoenames als gevolg van de autonome ontwikkeling. Ook met het oog op het staande ruimtelijke beleid behoeft geen rekening te worden gehouden met ruimtelijke

<sup>4</sup> *Weel geluidadvies, SRO 11.09 d.d. 10 mei 2011*

<sup>5</sup> *Gemeente Lopik, verkeerstellingen en uitwerking Lopikerweg West – telpunt 15, bijlage 5*

ontwikkelingen die zullen leiden tot een significante verkeerstoename op de Lopikerweg West en/of de Cabauwsekade.

Gelet hierop kan ook zonder nader onderzoek worden geconcludeerd dat dit ook zal gelden voor de locatie Cabauwsekade 89. Dit is zelfs het geval als rekening zou worden gehouden met enige verkeerstoename vanwege de autonome ontwikkeling als wordt uitgegaan van peiljaar 2027 in plaats van 2021 (zoals het geval was in het onderzoek voor de Cabauwsekade 75).

### 9.3.2. *Industrielawaai*

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

Voor wat betreft de bestaande woning geldt ook voor wat betreft industrielawaai dat de herbestemming naar twee wooneenheden geen gevolgen heeft voor de geluidnormering.

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich een bedrijf op circa 150 meter ten noordoosten van het plangebied aan de Lopikerweg West 95a (Boere Ernst Brandstoffenhandel). Tussen dit bedrijf en de nieuwe op te richten woning zijn reeds een aantal woonpercelen gesitueerd. Deze woningen die zich op kortere afstand bevinden zijn reeds bepalend voor de milieuruimte van het desbetreffende bedrijf. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat ook de bestaande woning binnen het plangebied op kortere afstand is gelegen. Deze bestaande woningen nabij de bedrijfsbestemming zijn reeds relevant voor de maximaal toelaatbare geluidhinder van de bedrijvigheid.

Ten westen van het plangebied is op circa 190 meter nog een bedrijfsbestemming gelegen aan de Lopikerweg West 102. Ook in dit geval zijn de maatgevende woningen in de directe omgeving van de bedrijfsbestemming gelegen. Onderhavig plangebied is derhalve niet bepalend.

Het bedrijf aan de Lopikerweg west 100 (erf agrarisch bedrijf) ligt op circa 63 meter van de grens van onderhavig plangebied. Het betreft hier overigens een agrarisch bedrijf.

In lijn met bovenstaande behoeft geen rekening te worden gehouden met ruimtelijk niet aanvaardbare geluidhinder voor de nieuw op te richten woning. Met betrekking tot onderhavig plan zijn er geen belemmeringen voor wat betreft het aspect industrielawaai.

### 9.3.3. *Conclusie*

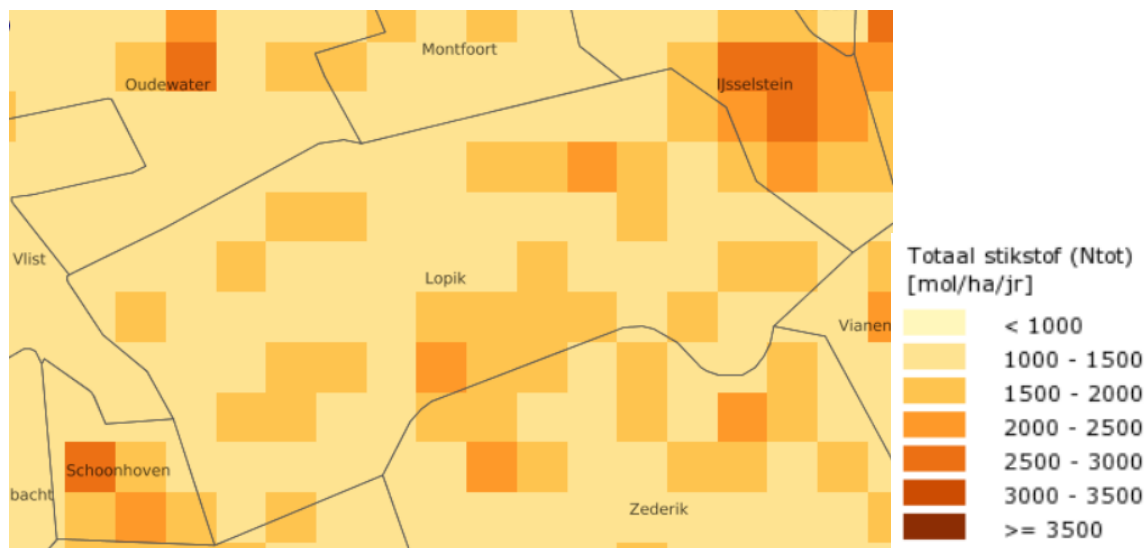
Geconcludeerd kan worden dat er met betrekking tot het onderhavige plan, voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen zijn.

## 9.4. **Geurhinder**

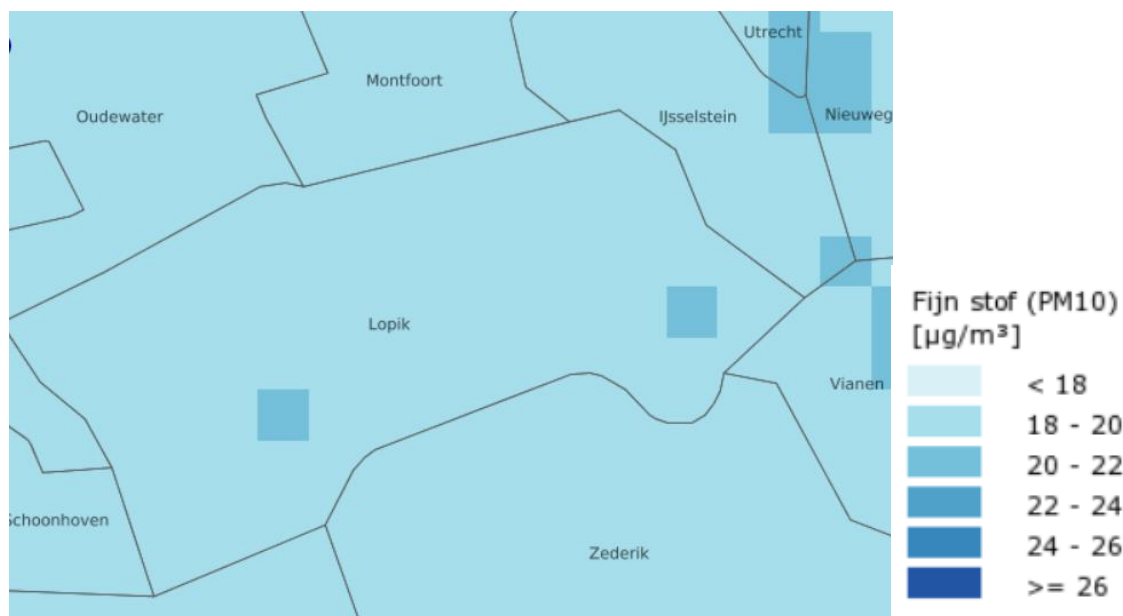
De nieuw te realiseren woning wordt beschouwd als geurgevoelig object. Mede op grond van het gemeentelijke geurbeleid bedraagt de hierbij maatgevende afstand 25 m. In de directe omgeving van de nieuwe woonbestemmingen bevinden de (agrarische) bedrijven waarvoor de nieuwe woningen een beperking zullen opleveren op een grotere afstand dan 25 meter. Voor zover aan de orde zijn voor de bedrijven in de wijdere omgeving de bestaande woningen reeds maatgevend.

## 9.5. 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 bestemmen van de extra woning kan worden beschouwd als een ontwikkeling die niet in betekenende mate zal bijdragen aan de luchtkwaliteit.



Figuur: kaartuitsnede totale belasting stikstofverbindingen 2025 (bron: RIVM)



Figuur: kaartuitsnede PM10 2025 (bron: RIVM)

Gelet op de van RIVM afkomstige gegevens over de 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.

## 9.6. 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*

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 rode cirkel). Evenmin is gebleken van in de omgeving aanwezige propaantanks of risicovolle inrichtingen. De afstand van de meest nabij gelegen risicovolle inrichting (Lopikerweg West 77, Van Kats Food & Feed B.V.) tot het plangebied bedraagt circa 1.185 meter en vormt geen belemmering voor totstandkoming van dit plan.

In de directe nabijheid en binnen het projectgebied is verder geen sprake van risicovolle leidingen. De afstand van het plangebied tot het meest dichtbijgelegen leiding tracé bedraagt circa 1.600 meter. Het leiding tracé bevindt zich ten westen van het plangebied en wordt beheerd door Gasunie Transport Services B.V.

Verder ligt ten zuiden van het plangebied op circa 750 meter de N210 welke is aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Op basis van de gegevens zoals voorhanden uit de rapportage Basisnet Weg (d.d. oktober 2009) kan geconcludeerd worden dat het plangebied niet binnen de invloedssfeer van deze transportroute is gelegen.





Figuur: uitsnede risicokaart (Bron [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl))

### Conclusie

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

### 9.7. 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.

## 10. 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 bezien wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht.

### 10.2. Juridische toelichting

Het onderhavige bestemmingsplan ziet toe op de thans voor wonen bestemde gronden. Een klein deel van de naastgelegen agrarische bestemming zal eveneens voor woondoeleinden worden bestemd.

De positie van de reeds aanwezige bebouwing (dwarshuisboerderij) alsmede de nieuwe woning wordt door middel van een bouwvlaksystematiek op de plankaart weergegeven. Ten behoeve van de twee wooneenheden in de oorspronkelijke boerderij is het bouwvak ter plaatse van de dwarshuisboerderij voorzien van een aanduiding aantal wooneenheden - 2.

Ten slotte is er nog sprake van een archeologische bescherming Archeologie – Waarden 3 voor het bestaande erf alsmede een beschermingszone Waterstaat - waterkering.

Ter borging van de ruimtelijke kwaliteitsslag is voorzien in een gebiedsaanduiding karakteristiek voor het gehele perceel.

### 10.3. 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.

#### **10.4. 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 provincie Utrecht en Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat ook de uitgangspunten zoals aangemerkt door de ervenconsultanten van Landschap Erfgoed Utrecht in een vroeg stadium bij dit plan betrokken zijn.

### **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 – Archeologisch onderzoek

Bijlage 3 – Ruimtelijke verkenning

Bijlage 4 – Commissie welstand

Bijlage 5 – Verkeerstellingen

Bijlage 6 – Restauratieplan het Leeuwenhuis

Bijlage 7 – Nota van inspraak en overleg