



Toelichting Voorontwerpbestemmingsplan

Boveneind NZ 6 - 6a Benschop

In opdracht van:	Dhr. Murk
Uitgevoerd door:	G. Bot, AgROM
IMRO-code:	NL.IMRO.0331.01BoveneindNZ6a-VO01
Datum:	6 april 2020

AGROM Advies Ruimtelijke Ordening Milieu

T: 023- 540 625 4 / M: 06- 47873064
W: www.agrom.nl / E: info@agrom.nl



Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	1
1.1. AANLEIDING	1
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	2
1.3. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	3
1.4. LEESWIJZER	4
HOOFDSTUK 2: GEBIEDSVISIE	5
2.1. BESTAANDE SITUATIE OMGEVING PLANGEBIED	5
2.2. BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED	6
2.3. VISIE TOEKOMSTIGE SITUATIE	7
2.4. BEELDKWALITEITSPARAGRAAF	10
HOOFDSTUK 3: VIGEREND BELEID	12
3.1. INLEIDING	12
3.2. RIJKSBELEID	12
3.3. PROVINCIAAL BELEID	14
3.4. GEMEENTELIJK BELEID	17
HOOFDSTUK 4: MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	23
4.1. WATERPARAGRAAF	23
4.2. BODEM	24
4.3. FLORA EN FAUNA	25
4.4. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	27
4.5. GELUID	31
4.6. LUCHT.....	32
4.7. EXTERNE VEILIGHEID	33
4.8. MILIEUZONERINGEN	36
4.9. BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	38
4.10. GEUR.....	38
4.11. VERKEER EN PARKEREN	39
HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID.....	40
5.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	40
5.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	40
HOOFDSTUK 6: JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	41

Bijlagen:

1. Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan Boveneind NZ 6-6a te Bens Chop, Blom Ecologie, kenmerk BE/2019/075, d.d. 5 maart 2019.
 2. Vleermuisonderzoek aan de Boveneind Noordzijde 6 en 6a te Bens Chop, Blom Ecologie, project: BE/2019/288, d.d. 22 oktober 2019.
 3. Archeologisch bureauonderzoek (BO), Transect, projectnummer:19020009, d.d. 15 november 2019.
-

4. Inventariserend Veldonderzoek (verkennende fase), Transect, onderzoeksmelding 4761775100, d.d. 6 april 2020.
5. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Landgoed 't Hemeltje Lopik, Windmill, rapportnummer: 20190426-AGR013-RAP-WVL-1.0, d.d. 26 april 2019.
6. Herbestemming woonperceel landelijkgebied, Boveneind 6a te Benschop, advies Landschap Erfgoed Utrecht, februari 2018.
7. Initiatiefplan, EVA architecten, d.d. 15 november 2018.
8. Verkennend bodemonderzoek 'Boveneind Noordzijde 6A Benschop', Linge Milieu, projectnummer: 19-2126, d.d. 11 november 2019.

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van het woonperceel ter plaatse van de Boveneind 6 - 6a te Benschop. Het ter plaatse aanwezige dubbele woonhuis ligt tegen de gemeentegrens tussen Lopik en IJsselstein. De woningen zijn in matige bouwkundige staat en voldoet niet meer aan de huidige eisen en wensen. Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande bebouwing te slopen en op het perceel drie woningen te realiseren.

De gewenste ontwikkeling past niet binnen de kaders het vigerend bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'. EVA architecten heeft, in samenwerking met Landschap Erfgoed Utrecht, een initiatiefplan (d.d. 15 november 2018) opgesteld, waarbij de drie te realiseren woningen landschappelijk worden ingepast en aansluiten bij het historische karakter en bebouwingsstructuur van het lint langs de Boveneind NZ.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een geschikt juridisch planologisch kader geboden om het bouwplan mogelijk te maken.



Afbeelding: luchtfoto van het plangebied

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het voorliggende plangebied is kadastraal bekend bij de gemeente Lopik onder sectie E, perceel 1037. Het plangebied grenst zuidelijk aan de Boveneind NZ en oostelijk aan de Groene Dijk. Het woonperceel Boveneind NZ 8 vormt de westelijke begrenzing van het plangebied. De NZ wordt begrensd door een agrarisch perceel.

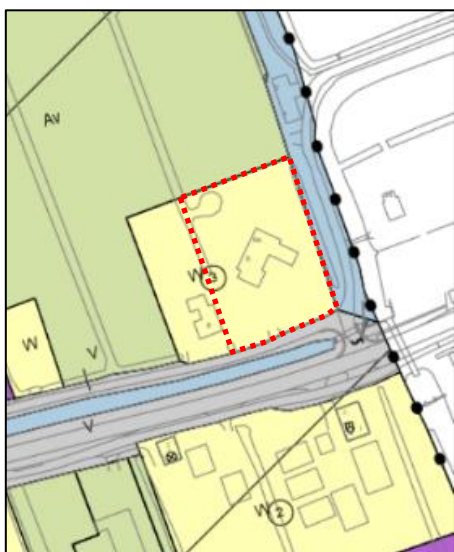


Afbeeldingen: de ligging van het plangebied in relatie tot de (wijde) omgeving (linksboven). Het plangebied ter plaatse van de Boveneind NZ 6 - 6a te Benschop is bij benadering met een rood kader weergegeven (rechtsonder).

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied aan de Boveneind NZ 6 - 6a vigeert het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van de gemeente Lopik vastgesteld op 12 juni 2007. Voorts zijn de 1^e en 2^e herziening van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' van toepassing zijn.

Conform het vigerende bestemmingsplan geldt ter plaatse van het plangebied de enkelbestemmingen 'Woondoeleinden'. Bovendien geldt ter plaatse de gebiedsaanduiding 'Primair agrarisch gebied, grootschalig – zone 2'.



Afbeelding: Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' ter plaatse van het plangebied.

Enkelbestemming 'Woondoeleinden' (artikel 3)

De aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen. In de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan vormt het plangebied samen met de kavel ter plaatse van de Boveneind NZ 8 het woongebied waarbinnen drie woningen gerealiseerd mogen worden. Ter plaatse van de Boveneind NZ 8 is één woning toegestaan binnen het bouwvlak. Ter plaatse van het plangebied zijn twee woningen toegestaan binnen het bouwvlak.

De maximale goot- en bouwhoogte van de woning bedragen respectievelijk 3,5 en 10 meter. De inhoud van de woning mag een maximale inhoud hebben van 600 m³. Tevens zijn bijgebouwen met een maximum oppervlakte van 50 m² en een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 en 10 meter toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen niet hoger gebouwd te worden dan 3 meter. Voor terreinafscheidingen 'voor de gevel' en 'achter de gevel' is een maximum hoogte toegestaan van respectievelijk 1 en 2 meter.

Gebiedsaanduiding 'Primair agrarisch gebied, grootschalig – zone 2' (artikel 24)

Deze gebiedsaanduiding geldt ter plaatse van het hele plangebied en dient ter bescherming van de voorkomende cultuurhistorische waardevolle elementen.

Conclusie

Het initiatief dat in dit bestemmingsplan centraal staat, namelijk de herontwikkeling van het perceel aan de Boveneind NZ 6 – 6a, waarbij de twee bestaande woningen gesaneerd worden en de gronden opgesplitst worden in drie woonkavels ten behoeve van drie nieuwe woningen, kan niet op basis van het vigerende planologische regime vergund worden.

De beoogde ontwikkeling is in strijd met de gebruiks- en bouwregels en kan niet worden mogelijk gemaakt op basis van het vigerende bestemmingsplan. Er is derhalve een herziening van het bestemmingsplan nodig om het beoogde bouwplan te kunnen toestaan. Voorliggend bestemmingsplan biedt daartoe een passend juridisch-planologisch kader.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie beschreven en wordt ingegaan op de gewenste ontwikkeling. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 is de toetsing van de beoogde ontwikkeling aan de relevante sectorale milieuaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. Ten slotte is in hoofdstuk 6 de juridische regeling nader toegelicht.

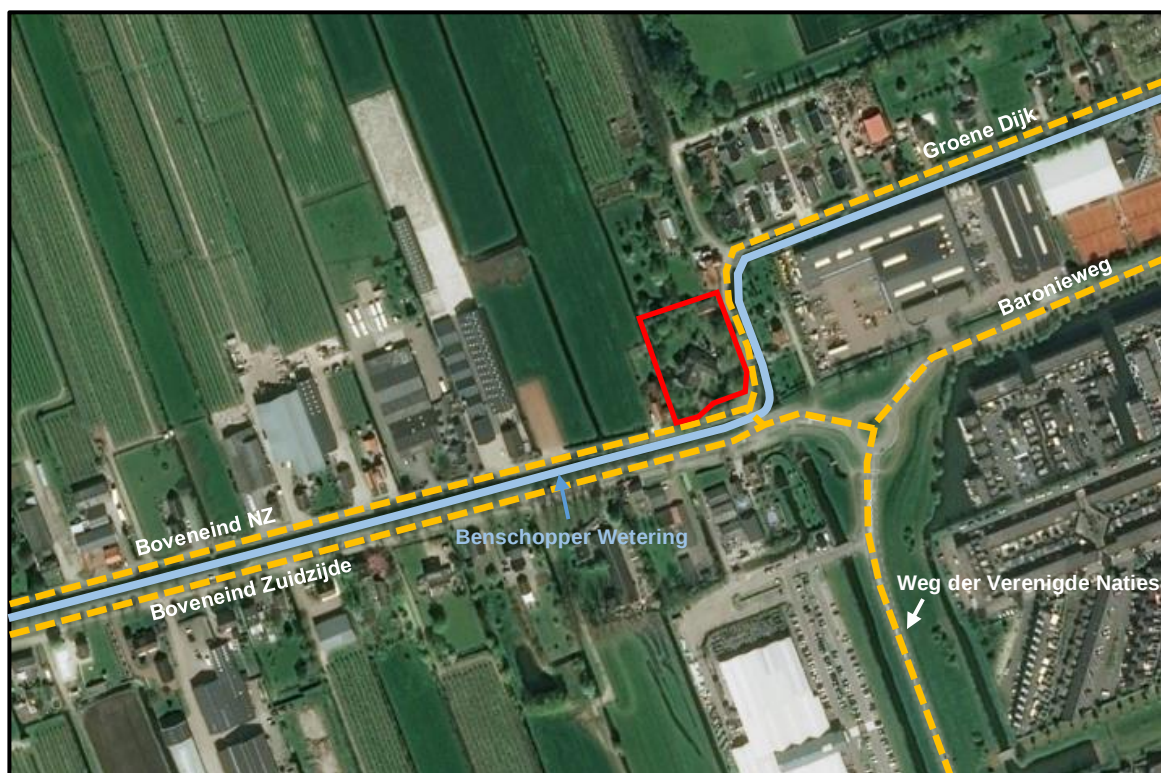
HOOFDSTUK 2: GEBIEDSVISIE

2.1. Bestaande situatie omgeving plangebied

Het plangebied is gelegen tegen de gemeentegrens tussen Lopik en IJsselstein ter plaatse van een landschappelijk en cultuurhistorisch kruispunt van wegen en weteringen. Het plangebied markeert de overgang van de stedelijke bebouwing van IJsselstein naar het landelijke gebied van de Lopikerwaard.

Het plangebied is gesitueerd in het bebouwingslint van de Boveneind NZ. De Boveneind (ZZ/NZ) wordt gekenmerkt door een traditioneel bebouwingslint bestaande uit voornamelijk (agrarische) bedrijven, met bijbehorende bedrijfswoningen alsmede burgerwoningen. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een normale verdichting van het lint met enkele doorzichten naar het achterliggende polderlandschap. De Boveneind ontsluit langsliggende percelen in oostelijke richting op de kern IJsselstein en staat in verbinding met de Weg der Verenigde Naties, welke aansluit op de provinciale N201.

Op de onderstaande afbeelding is de omgeving van het plangebied in de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding: directe omgeving plangebied (bij benadering met rood aangeduid).

De aanwezige bebouwing ter plaatse van de Boveneind (ZZ/NZ) wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door één bouwlaag met een kapconstructie. Ter hoogte van het plangebied is de Boveneind NZ verbonden met de Groene Dijk, welke de oostelijke grens vormt van het plangebied. Langs de Groene Dijk zijn woonpercelen gelegen.

Ten oosten van het plangebied bevinden zich ter plaatse van de kern IJsselstein aan de Baronieweg een bedrijf en een tenniscomplex. Ten zuidwesten is een woonwijk gelegen.

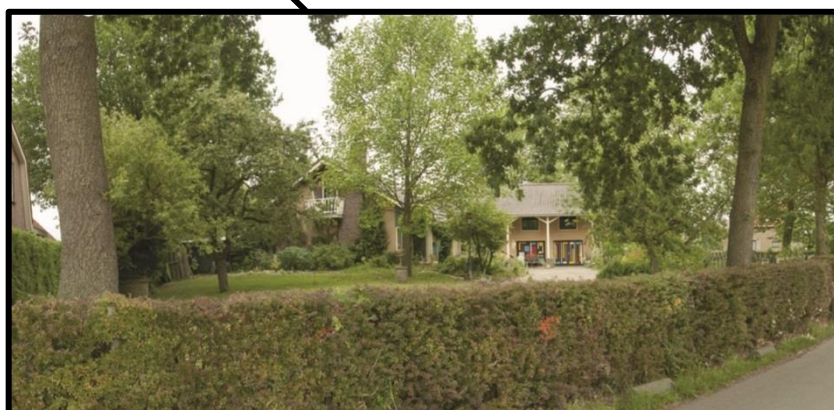
2.2. Bestaande situatie plangebied

Het plangebied betreft een woonperceel ter plaatse van de Boveneind NZ 6 - 6a. Het perceel heeft een grootte van circa 3.600 m².

Met enige terugligging van de Boveneind NZ bevindt zich ter plaatse van de plangronden het dubbele woonhuis, welke gebouwd is in de jaren 70. Het dubbele woonhuis bestaat uit één bouwlaag met een kapconstructie. De totale inhoud van de twee woningen is circa 1.700 m³. De inhoud van de bijgebouwen bedraagt circa 400 m³. De woning heeft een afwijkende maatvoering en positionering onder een draaihoek van 45° ten opzichte van de rooilijnen van zowel de Boveneind en de Groene Dijk. De woning is in slechte staat en voldoet niet meer aan de huidige eisen en wensen. In de noordoosthoek zijn verschillende opstallen gesitueerd, welke dienst doen als schuur/opslag. De bouwwerken verkeren tevens in een matige bouwkundige staat. De overige gronden zijn ingericht als tuin bestaande uit grasgronden, bomen en een tuinvijver.



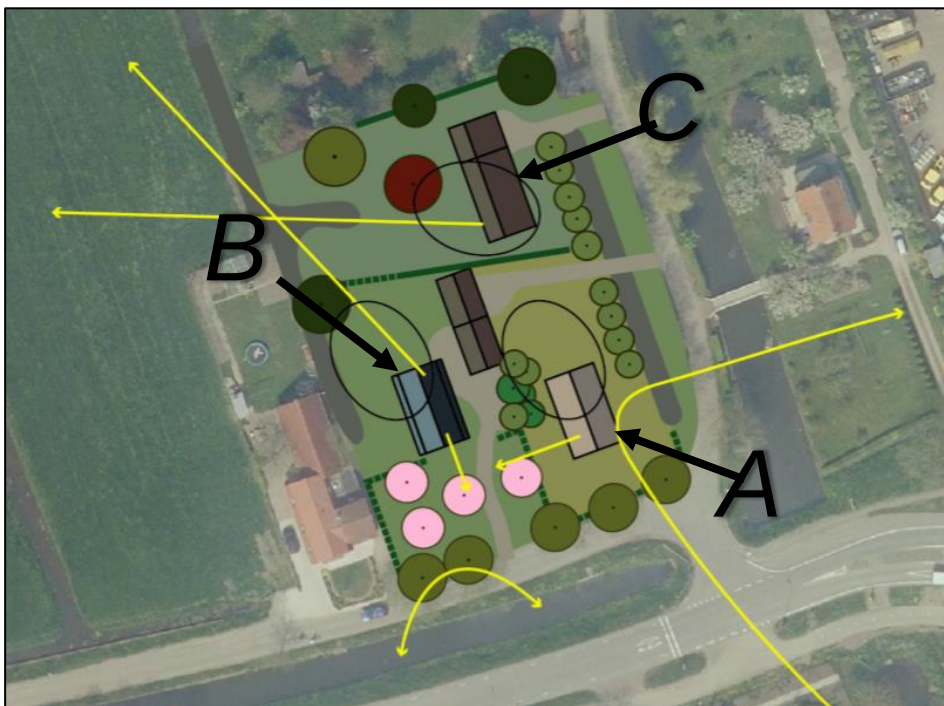
Afbeelding: deze foto's (rechts) geven een impressie van het plangebied. Het plangebied is bij benadering weergegeven met een rood kader (links).



De erfafscheiding wordt gevormd door groene laag opgaande heggen. Het woonperceel heeft in de huidige situatie 3 in- en uitritten, één langs de Boveneind NZ en twee ter plaatse van de Groene Dijk. Het perceel voorziet in eigen parkeerbehoefte.

2.3. Visie toekomstige situatie

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied is door bureau EVA architecten, in samenwerking met Landschap Erfgoed Utrecht, een initiatiefplan (d.d. 15 november 2018) opgesteld. In het initiatiefplan is het advies van de ervenconsulent (februari 2018) opgenomen en vertaald naar een voorstel van, waarbij de drie te realiseren woningen landschappelijk worden ingepast en aansluiten bij het historische karakter en bebouwingsstructuur van het lint langs de Boveneind NZ. Het initiatiefplan van EVA architecten alsmede het advies van Landschap Erfgoed Utrecht zijn opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Voorts is het advies van Landschap Erfgoed Utrecht opgenomen als voorwaardelijke verplichting in de planregels. Het advies van het Landschap Erfgoed Utrecht heeft dus een juridische doorwerking in het voorliggende bestemmingsplan.



Afbeelding: weergave van de nieuwe situatie van het plangebied met de woningen A, B en C.

Het uitgangspunt van de beoogde ontwikkeling is de drie woningen een ensemble te laten worden. De veel in de buurt voorkomende positionering van een hoofd woning aan de weg met bijgebouw iets verder terugliggend en schuur achter op het terrein, zal eveneens worden toegepast op voorliggende ontwikkeling. De kleinere schaal van de nieuwe woningen en de situering op de kavel zorgen voor een inpassing in het bestaande bebouwingslint aan de Boveneind NZ. De ensemblewerking en het landschappelijke karakter worden versterkt door de inrichting van de kavels middels: behoud van bestaande bomen, verharding die past bij een erf (grind, klinkers) en natuurlijke erfafscheidingen, geen schuttingen. Visueel horen de kavels bij elkaar en worden niet teveel afgescheiden, met behoud van privacy voor de bewoners. Voorts

worden de tuinen ingericht met streekeigen beplanting. In de toekomstige situatie wordt het plangebied kadastraal opgesplitst in drie woonpercelen.

Woning A: het hoofdgebouw

Het perceel ter plaatse van woning A heeft een oppervlakte van circa 1129 m². De maximale goot- en bouwhoogte van de woning bedragen respectievelijk 5 en 9 meter. De woning heeft een maximale inhoud van 600 m³.

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van het vergroten van de inhoud van de woning, met dien verstande dat de maximale inhoud van de woning niet meer mag bedragen dan 750 m³. Voorts dient in het ontwerp aangetoond te worden dat de vergroting van de woning dient te passen in de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving.

Het grondoppervlak van het bijgebouw beslaat maximaal 50 m², waarvan de maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 3,25 en 5 meter zijn.

De woning heeft een traditionele uitstraling. De gevels worden opgetrokken uit baksteen of keimwerk, het dak bestaat uit pannen of riet. Voorts worden de gevels van de woning voorzien van rijke detaillering. De begrenzing van het perceel wordt gevormd door natuurlijke erfafscheidingen van maximaal 1,5 meter hoog.



Afbeelding: voorbeeld van wenselijke uitstraling van woning A.

Woning B

Woning B is gelegen op een kavel met een oppervlakte van circa 1256 m². De goot- en bouwhoogte van de woning en bijgebouw zijn gelijk aan die van woning A.

De woning heeft een maximale inhoud van 750 m³. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van het vergroten van de inhoud van de woning, met dien verstande dat de maximale inhoud van de woning niet meer mag bedragen dan 750 m³. Voorts dient in het ontwerp aangetoond te worden dat de vergroting van de woning dient te passen in de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving.

Een traditionele vormtaal en (deels) materialen worden toegepast op de woning. De gevels worden opgetrokken uit baksteen en het dak bestaat uit pannen of metaal. De begrenzing van het perceel wordt gevormd door natuurlijke erfafscheidingen van maximaal 1,5 meter hoog.



Afbeelding: voorbeeld van wenselijke uitstraling van woning B.

Woning C: de schuurwoning

Het perceel waar woning C zich bevindt beslaat een oppervlakte van circa 1209 m². De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 5 en 9 meter. De woning heeft een maximale inhoud van 600 m³. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van het vergroten van de inhoud van de woning, met dien verstande dat de maximale inhoud van de woning niet meer mag bedragen dan 750 m³. Voorts dient in het ontwerp aangetoond te worden dat de vergroting van de woning dient te passen in de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving.

De bouwstijl van de woning is een schuurtypologie. De gevels worden opgetrokken uit houtachtige materialen. Het dak bestaat uit pannen of metaal. De vormtaal en detaillering van de woning hebben een sobere uitstraling. De begrenzing van het perceel wordt gevormd door natuurlijke erfafscheidingen van maximaal 1,5 meter hoog.



Afbeelding: voorbeeld van wenselijke uitstraling van woning C.

2.4. Beeldkwaliteitsparagraaf

Door het ervenconsulentschap van het Landschap Erfgoed Utrecht is in oktober 2017 advies uitgebracht met betrekking tot de landschappelijke inpassing van voorliggende ontwikkeling aan de Boveneind NN 6-6a. Dit advies is als uitgangspunt bij de nadere uitwerking door EVA architecten.

In deze beeldkwaliteitsparagraaf wordt nader ingegaan op de door Landschap Erfgoed Utrecht benoemde randvoorwaarden en ruimtelijke kwaliteit.

Het plangebied ligt op een bijzonder landschappelijk en cultuurhistorisch kruispunt/knooppunt van wegen en wateringen. De omgeving is de afgelopen decennia behoorlijk verstedelijkt, waardoor het landschappelijk karakter en de beleving van de boerderijen- en ontginningsstructuur verloren is gegaan. Door middel van het herontwikkelen van de planlocatie ontstaat nu de mogelijkheid om de landschappelijke kwaliteit op deze locatie weer terug te brengen. Hiertoe staat het ervenconsulentschap positief tegenover deze ontwikkeling. In het advies zijn hierbij een uitgangspunten en aandachtspunten benoemd. Voor het landschap is het van belang dat de sfeer van het agrarisch bebouwingslint door het erf als eenheid met het omliggende landschap te realiseren. Om verdichting te voorkomen wordt aangegeven dat de rooilijn van de woningen aan de Boveneind NZ te laten verspringen. Voorts is het wenselijk aan de zijde van de Boveneind NZ meer landschappelijk in te richten door een klein dierenweitje/fruitbomenwei. In het ontwerp is het belangrijk om een afwisselend erfsilhouet te waarborgen waar bebouwing en beplanting in evenwicht zijn.

Overige randvoorwaarden en aandachtspunten zijn:

Erf

- Behoud/Realiseer slechts één inrit aan Boveneind Noordzijde
- Zorg voor een herkenbare hiërarchie binnen het ensemble en in architectuur.
- Beperkt het toevoegen van verharding tot het minimum, met name op het voorterrein.
- Behoud zoveel mogelijk de bestaande bomen.
- Verplaats de haag langs de weg, ter hoogte van de fruitbomenwei naar achteren, voor woning B,
- Parkeren uit het zicht en informeel van opzet.

Bebouwing

- Eenvoudige architectuur, landelijk en/of dorps. Massavormen zijn eenduidig (niet samengesteld, één zadeldak of mansardekap met nok).
- Ensambevorming: voorkom repetitie (qua schaal, massavorm en karakter) en creëer tegelijkertijd ook samenhang in architectuur.
- Elk gebouw heeft zijn eigen landschappelijke kwaliteit en eigen woonkwaliteit, die hecht met elkaar zijn verweven.
- Enige variatie in materiaalgebruik, maar zonder grote contrasten; het totaal ondersteunt een landelijk en rustig beeld.

Elementen

- Passend materiaal- en kleurgebruik.
- Type verharding past bij (de locatie op) het erf (grind, gebakken klinkers).
- Natuurlijke, groene grasoevers, al dan niet verstevigd met wilgentenen. Gebruik geen hoge beschoeiingen.
- Gebruik streekeigen beplanting. Vervang op de lange termijn de niet-streekeigen bomen door streekeigen soorten.
- Plaats geen schuttingen of andere erfafscheidingen op het erf, maar creëer door een goed beplantings- en beheerplan voldoende privacy. Het geheel blijft transparant ogen.
- lijnvormige beplanting en singels benadrukken de richting van het slotenpatroon (noord/zuid).

Extra kwaliteit door samenwerking

Deze kwaliteitsverbetering kan meer impact krijgen/ bekrachtigd worden door een samenwerking/ruimtelijke afstemming tussen de initiatiefnemer en beide gemeenten. Suggesties hiervoor zijn:

- Creëer een rustig, landschappelijk en een eenduidig beeld.
- Verbeter het landschappelijke karakter van zowel de Groene Dijk als Boveneind Noordzijde door het opschonen van allerlei (stedelijke) obstakels en het weghalen van de hagen. (hagen horen in deze omgeving thuis op boerenerven, niet langs de weteringen)
- Verbeter het landschappelijke karakter door de watergangen, al dan niet versterkt met wilgentenen, beter zichtbaar te maken.
- Behoud de bestaande knotbomen en voeg er een aantal toe, daar waar meer privacy voor de omwonenden wenselijk is.

Bij de nadere (architectonische)uitwerking van de woningen en erfopzet dient rekening gehouden te worden met deze aandachtspunten.

HOOFDSTUK 3: VIGEREND BELEID

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk is het vigerende beleid van het Rijk, de provincie Utrecht en de gemeente Lopik in samenhang met het voorliggende initiatief nader beschreven. In de waterparagraaf (4.1) wordt nader ingegaan op het beleid van Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden.

3.2. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' (SVIR) uit 2012 geeft een totaalbeeld voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn tot 2028:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. 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 (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Conclusie

De onderwerpen vanuit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte hebben geen relatie met/invloed op het voorliggende bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanaf 1 oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking (LDV) onderdeel van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6 lid 2). De Ladder behelst een drietal opeenvolgende treden -die met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik- voorwaarden stellen aan de inhoud van de toelichting bij een ruimtelijk besluit/plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Per 1 juli 2017 is de vereenvoudigde Ladder in werking getreden. De belangrijkste wijzigingen betreffen een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke treden en het vervangen van het begrip 'actuele regionale behoefte' door: 'behoefte'. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven, waarbij in geval van inpassing buiten bestaand stedelijk gebied een uitgebreidere motivering vereist is. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig

ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Met de Ladder wordt een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies nagestreefd. Dat vergt een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing daarvan.

Conclusie

Dit bestemmingsplan gaat uit van de ontwikkeling van drie woningen ter plaatse van het perceel aan de Boveneind NZ 6. Het huidige dubbele woonhuis wordt gezien de slechte bouwkundige staat gesloopt. Er wordt dus één extra woning mogelijk gemaakt. Uit een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS(vz.) 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156) blijkt dat één (extra) nieuwbouwwoning niet wordt gekwalificeerd als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1, lid 1. onder i van het Bro. Nadere verantwoording in relatie tot de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet nodig

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Het Barro is op 1 oktober 2012 aangevuld. Het Barro is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Barro stelt de begrenzing van de besluitmogelijkheden van de lagere overheden, indien nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Als nationaal belang zijn benoemd de Mainportontwikkeling Rotterdam, het Kustfundament, de Rijkswaarsewegen, de Waddenzee en het waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, buisleidingen van nationaal belang en de Ecologische hoofdstructuur.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan heeft geen relatie met de in het Barro genoemde onderwerpen.

Nationaal Waterplan

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 vervangt het Nationaal Waterplan 2009-2015 en de partiële herzieningen hiervan.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie en zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem en met het waterplan worden de strategische doelen voor het waterbeheer vastgelegd. Andere overheden worden gevraagd om het Nationaal Waterplan te vertalen in hun beleidsplannen.

Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het plan gaat in op de thema's waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Daarnaast zijn in het plan gebiedsgerichte uitwerkingen voor grote wateren en de zee en de kust opgenomen. Ook beschrijft het waterplan de relatie tussen water en de omgeving.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en water-robuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Conclusie

Dit bestemmingsplan gaat uit van de ontwikkeling van drie woningen ter plaatse van het perceel aan de Boveneind NZ 6. Het huidige dubbele woonhuis wordt gezien de slechte bouwkundige staat gesloopt. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing is in overleg met de ervenconsulent een ontwerp opgesteld. In hoofdstuk 4.1 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten.

3.3. Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie 2015-2028 en Provinciale Ruimtelijke Verordening

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening zijn door PS op 12 december 2016 integraal vastgesteld. Het betreft een herijkte versie van de PRS zoals die door PS was vastgesteld op 4 februari 2013. De PRS is opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. Via haar ruimtelijk beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. De PRS geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening die tegelijk met de PRS is vastgesteld. De PRS geldt als een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Wro heeft de PRS alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De PRV zorgt voor doorwerking van het beleid en is bindend voor de gemeenten.

In het ruimtelijke beleid van de provincie Utrecht heeft het aspect ruimtelijke kwaliteit een centrale plek toebedeeld gekregen. 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 het provinciale beleid wel getracht aan te geven wat belangrijke aspecten zijn bij ruimtelijke kwaliteit. De volgende thema's worden daarbij belangrijk 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.

Op de kaart cultuurhistorie, welke tot de structuurvisie behoort, zijn het plangebied en de omgeving geduid als deel van het gebied CHS-Agrarisch cultuurlandschap. Het agrarisch

cultuurlandschap ligt in het Groene Hart. 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.

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. Daarbij ligt de focus op het vergroten van de contrasten in rust en dynamiek tussen de agrarische landschappen van de velden en de dynamische landschappen van de oude stroomruggen. Op basis van gaafheid en representativiteit van de verkavelingsstructuur en op basis van de samenhang van de agrarische patronen en de bebouwingslinten zijn in het Groene Hart vijf gebieden geselecteerd waarbij de provincie specifieke aandacht vraagt voor de cultuurhistorische waarden, het gaat onder andere om de Lopikerwaard.

Conform het bepaalde in de structuurvisie is het plangebied gelegen in het landelijk gebied en in het bijzonder binnen het 'landbouwkerngebied'. In de structuurvisie stelt de provincie de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te willen behouden. Functies die bijdragen aan behoud van de openheid, kwaliteit en leefbaarheid van het platteland, zoals landbouw, natuur en bos dienen gekoesterd te worden. De kwaliteit van het landelijk gebied draagt bij aan de aantrekkelijkheid en het goede functioneren van de steden, zo wordt gesteld. De landbouwkerngebieden zijn de gebieden waar de landbouw in Utrecht de beste uitgangspositie heeft om duurzaam te produceren voor de wereldmarkt en/of de Randstedelijke markt en de gebieden waar wij het vanuit ruimtelijk oogpunt belangrijk vinden dat de landbouw de hoofdgebruiker en –beheerder blijft. In deze gebieden heeft landbouw dan ook het primaat. Ze worden zo veel mogelijk gevrijwaard van andere functies. Om dit te ondersteunen vraagt de provincie gemeenten om in hun ruimtelijk plannen regels op te stellen die bijdragen aan het behouden van de bouwpercelen en de landbouwgrond voor de landbouw.

Conform het bepaalde in de structuurvisie maakt het plangebied (bron: kaart bodem) tevens deel uit van bodemdalingsgevoelig gebied. De provincie streeft binnen deze gebieden naar het behoud en het bevorderen van een robuust en duurzaam bodem- en watersysteem en een waterveilige provincie. In de visie wordt gesteld dat de provincie bij voorkeur geen nieuwe bouwlocaties in dergelijke veengebieden ziet. Indien er toch sprake is van bouwen in veengebied, wordt gevraagd om rekening te houden met de draagkracht van de bodem wijze van bouwen.

Uit raadpleging van de kaart 'water', als onderdeel van de structuurvisie, blijkt dat het plangebied gelegen is binnen een waterbergingsgebied, een beschermingszone voor drinkwaterwinning, overstroombaar gebied en binnen het gebied dat is geduïd als 'matig kwetsbare drinkwatervoorraad'. Het streven van de provincie in dezen is om overstromingen te voorkomen en helder te hebben hoe rekening wordt gehouden met randvoorwaarden vanuit waterveiligheid bij nieuwe grootschalige bouwlocaties en nieuwe kwetsbare en vitale objecten en infrastructuur. Bij hevige regenval kan het afwateringssysteem onvoldoende zijn. Nieuwe bestemmingen die

ontwikkelingen toestaan die in strijd zijn met de waterbergingsfunctie staan wij niet toe. Grondgebonden landbouw, extensieve recreatie en natuur betreffen functie die goed met een dergelijke functie gecombineerd kunnen worden zo stelt de provincie. In relatie tot de regionale keringen wordt beschreven dat zij beschermen tegen overstromingen vanuit boezemwater en andere regionale wateren en soms als tweede beschermingslijn bij overstromingen vanuit buitenwater dienen. Er geldt een vrijwaringszone aan beide zijden van een waterkering, zodat reconstructies of versterkingen van de kering mogelijk zijn. Met betrekking tot drinkwaterwingebieden is in de visie verwoord dat de gebieden rond de drinkwaterwinningen tegen verslechtering van de kwaliteit van de bronnen wordt beschermd. Uitgangspunt voor het beleid is dat bestemmingen in deze gebieden harmoniëren met het waterwinbelang en dat ze het waterwinbelang niet schaden. Stedelijke ontwikkeling is derhalve ongewenst in de buurt van bestaande en mogelijke toekomstige grondwaterwinningen voor drinkwater.

In de provinciale verordening zijn de bovengenoemde aspecten uit de visie juridisch vertaald. Relevant in relatie tot dit bestemmingsplan is het genoemde in artikel 4.3 'Woningen landelijk gebied' van de verordening waarin wordt aangegeven dat een ruimtelijk plan regels bevat die voorzien in een maximale inhoudsmaat van een bestaande woning onder de voorwaarde dat de woning landschappelijk goed inpasbaar is. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarde is voldaan. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt deel uit van de toelichting van een bestemmingsplan indien het nieuwe ruimtelijk plan een substantieel grotere inhoudsmaat ten opzichte van het vigerende ruimtelijk plan mogelijk maakt.

Conclusie

Ten behoeve van de voorliggende ontwikkeling is het ervenconsulentschap van het Landschap Erfgoed Utrecht (LEU) in een vroeg stadium betrokken bij de planvorming. Door het ervenconsulentschap is in oktober 2017 advies uitgebracht met betrekking tot de landschappelijke inpassing van voorliggende ontwikkeling aan de Boveneind NN 6-6a. Het LEU heeft hierbij een aantal maatregelen voorgesteld die door het bevoegd gezag zijn geaccordeerd.

In het advies van de LEU staat dat het plangebied is gelegen op een bijzonder landschappelijk en cultuurhistorisch kruispunt/knooppunt van wegen en wateringen. De omgeving is de afgelopen decennia behoorlijk verstedelijkt, waardoor het landschappelijk karakter en de beleving van de boerderijen- en ontginningsstructuur verloren is gegaan. Door middel van het herontwikkelen van de planlocatie ontstaat nu de mogelijkheid om de landschappelijke kwaliteit op deze locatie weer terug te brengen. Hiertoe staat het ervenconsulentschap positief tegenover deze ontwikkeling. Op grond daarvan kan geconcludeerd worden dat met dit plan voldoende ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen wordt geleverd om de verstedelijking (de extra woning) te compenseren.

Middels het initiatief wordt bijgedragen aan een verbetering van de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Conform het advies van de LEU worden bij de nadere uitwerkingen diverse maatregelen genomen, voor zowel de woningen als de erfopzet.

Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen

De Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen dateert uit juni 2011. De Gids beschrijft de huidige landschapskwaliteiten in de provincie. De gids beschrijft ook hoe ruimtelijke ontwikkelingen

kunnen worden sturen en welke kwalitatieve randvoorwaarden het landschap aan deze ontwikkelingen meegeeft.

Het voorliggende plangebied ligt in het nationale landschap 'Het Groene Hart'. Het Groene Hart vraagt om het versterken van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschappen. Daarbij worden de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut om de contrasten tussen de verschillende typen landschappen te behouden en te versterken. Binnen deze regionale context ligt de focus op het behouden, benutten en versterken van de contrasten tussen:

- openheid en intimiteit;
- rust en reuring;
- oude en nieuwe overgangen.

Op de ambitiekaart van de kwaliteitsgids is het plangebied gekwalificeerd als 'Velden - Waard (met linten en achterkades)'. Het open weidelandschap van de waard heeft een uitgesproken lengterichting door lange bebouwingslinten en parallel lopende, beplante achterkaden. De strokenverkaveling staat haaks op de linten. De linten kennen onderling een aanzienlijke diversiteit, van open tot zeer besloten, met zowel lange rechtstanden als slingerende stukken en een grote variatie tussen de profielen. De overal aanwezige weilanden verlenen rust en stilte aan het landschap.

Conclusie

Het initiatief heeft geen invloed op de bestaande landschappelijke kwaliteiten van Het Groene Hart. Middels het initiatief wordt bijgedragen aan een verbetering van de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Voorts worden waardevolle doorzichten/openheid vanaf de Benedeneind naar het achtergelegen polderlandschap behouden/versterkt.

3.4 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie gemeente Lopik 2030

Op 1 februari 2012 heeft de gemeenteraad van de gemeente Lopik de 'Toekomstvisie Lopik 2030' vastgesteld. De Toekomstvisie bevat de strategische hoofdlijnen, een missie en een aantal ambities die de gemeente Lopik richting 2030 wil realiseren. Kijkend naar het Lopik anno 2010, de trends en de ontwikkelingen die op de gemeente afkomen en de wens tot behoud en verdere versterking van de Lopikse kwaliteiten, is de volgende missie voor de gemeente Lopik 2030 geformuleerd:

De gemeente Lopik streeft naar behoud en versterking van de kwaliteiten van de dorpse gemeenschap met een ondernemende en agrarische mentaliteit, profiterend van de ligging in het Groene Hart en aan de Lek, nabij stedelijk gebied.

Om de missie verder te concretiseren en richting te geven aan de kansen en kwaliteiten zijn vier ambities voor de toekomst opgesteld:

- Landelijk gebied versterken en ontsluiten;
- Levendige linten;
- Ondernemend Lopik in MKB en ZZP;
- Vitale schakel in de Lopikerwaard.

Gezien het door de hogere overheden gevoerde beleid wordt in de visie gesteld dat een sterke groei van de woningvoorraad in de gemeente Lopik niet realistisch is. Het uitgangspunt voor woningbouw is het bouwen voor de eigen bevolking en het bewaren van een evenwichtige bevolkingssamenstelling. Nieuwbouw binnen de contouren dient strategisch te worden ingezet.

Conclusie

Ten behoeve van de voorliggende ontwikkeling is het ervenconsulentschap van het Landschap Erfgoed Utrecht (LEU) in een vroeg stadium betrokken bij de planvorming. Door het ervenconsulentschap is in oktober 2017 advies uitgebracht met betrekking tot de landschappelijke inpassing van voorliggende ontwikkeling aan de Boveneind NN 6-6a. Het LEU heeft hierbij een aantal maatregelen voorgesteld die door het bevoegd gezag zijn geaccordeerd.

In het advies van de LEU staat dat het plangebied is gelegen op een bijzonder landschappelijk en cultuurhistorisch kruispunt/knooppunt van wegen en wateringen. De omgeving is de afgelopen decennia behoorlijk verstedelijkt, waardoor het landschappelijk karakter en de beleving van de boerderijen- en ontginningsstructuur verloren is gegaan. Door middel van het herontwikkelen van de planlocatie ontstaat nu de mogelijkheid om de landschappelijke kwaliteit op deze locatie weer terug te brengen. Hiertoe staat het ervenconsulentschap positief tegenover deze ontwikkeling. Op grond daarvan kan geconcludeerd worden dat met dit plan voldoende ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen wordt geleverd om de verstedelijking (de extra woning) te compenseren.

Middels het initiatief wordt bijgedragen aan een verbetering van de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Conform het advies van de LEU worden bij de nadere uitwerkingen diverse maatregelen genomen, voor zowel de woningen als de erfopzet.

Nota ruimtelijke kwaliteit gemeente Lopik

De gemeenteraad van Lopik heeft op 25 februari 2014 de Nota ruimtelijke kwaliteit vastgesteld. De nota bevat de aspecten en de criteria waaraan aanvragen om omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen worden getoetst. De kern bestaat uit beknopte gebiedsbeschrijvingen, met daaraan gekoppeld een beleidsniveau met afzonderlijke toetsingscriteria. In totaal worden vijf gebieden, twee thema's en zeven typen kleine bouwwerken onderscheiden. Hiervoor zijn drie beoordelingsniveaus ontwikkeld: keuze, behoud en respect.

- Relatie met landschap en buitengebied

Ruimtelijke kwaliteit is meer dan rood alleen. Landschap, cultuurhistorie en openbare ruimte zijn integraal met elkaar verbonden. Bovendien mag de factor duurzaamheid (toekomstwaarde, gebruikswaarde, belevingswaarde) niet worden vergeten. De gemeente Lopik heeft specifiek beleid voor het buitengebied ontwikkeld, gezien de hoge kwaliteitsambities die daar gelden. Verder maakt de gemeente gebruik van een ervenconsulent om ruimtelijke ingrepen verantwoord

in te kunnen passen. Wil welstandsbeleid in het buitengebied effectief zijn, dan moet een integratie plaatsvinden met het bestaande ruimtelijk beleid, zowel qua bebouwing als qua landschap.

- *Ervenconsulent*

De zorg voor de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied – met name de erven – is procesmatig geborgd. Hiertoe werkt de gemeente met een zogenaamde ervenconsulent, ingeschakeld door Mooisticht te Bunnik. Om een herkenbaar en mooi landschap te houden, begeleidt de ervenconsulent de gemeente Lopik, particuliere initiatiefnemers en hun adviseurs bij het maken van de transformaties van erven. Dit betreft functieveranderingen naar wonen, zorg en recreatie en schaalvergroting van agrarische bedrijven. De ervenconsulent heeft vooral een inspirerende en begeleidende functie.

- *Linten*

De historische linten vormen waardevolle elementen in het huidige beeld van de gemeente. Ze vormen de historische context van veel objecten van cultuurhistorische waarde, zijn belangrijke schakels binnen het wegennetwerk en ondersteunen de oriëntatie binnen de gemeente. De kernkwaliteiten betreffen de specifieke gebiedskenmerken, zoals de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur, het groene karakter, de dorpse maat en schaal van de bebouwing, de eenvoudige traditionele hoofd- en kapvormen, de zelfstandige plaatsing van de bebouwing en het individuele karakter van de panden. Voor landelijke ontginningslinten geldt het beoordelingsniveau 'respect'. Dit betekent dat essentiële kenmerken van de aanwezige bebouwings- en omgevingskarakteristiek op het gebied van stedenbouw/ landschap en architectuur worden gerespecteerd. Bebouwing dient te passen bij de omgeving met vloeiende overgangen in de hoofdopzet van de omgeving. Bouwmassa's voegen zich binnen uitersten van de omgeving én nemen ook de beeldbepalende elementen over

Conclusie

Ten behoeve van de voorliggende ontwikkeling is het ervenconsulentschap van het Landschap Erfgoed Utrecht (LEU) in een vroeg stadium betrokken bij de planvorming. Door het ervenconsulentschap is in oktober 2017 advies uitgebracht met betrekking tot de landschappelijke inpassing van voorliggende ontwikkeling aan de Boveneind NN 6-6a. Het LEU heeft hierbij een aantal maatregelen voorgesteld die door het bevoegd gezag zijn geaccordeerd.

In het advies van de LEU staat dat het plangebied is gelegen op een bijzonder landschappelijk en cultuurhistorisch kruispunt/knooppunt van wegen en wateringen. De omgeving is de afgelopen decennia behoorlijk verstedelijkt, waardoor het landschappelijk karakter en de beleving van de boerderijen- en ontginningsstructuur verloren is gegaan. Door middel van het herontwikkelen van de planlocatie ontstaat nu de mogelijkheid om de landschappelijke kwaliteit op deze locatie weer terug te brengen. Hiertoe staat het ervenconsulentschap positief tegenover deze ontwikkeling. Op grond dáárvan kan geconcludeerd worden dat met dit plan voldoende ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen wordt geleverd om de verstedelijking (de extra woning) te compenseren.

Middels het initiatief wordt bijgedragen aan een verbetering van de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Conform het advies van de LEU worden bij de nadere uitwerkingen diverse maatregelen genomen, voor zowel de woningen als de erfopzet.

Bestemmingsplan en ruimtelijke kwaliteit

Door zijn ligging in het Groene Hart hecht de gemeente Lopik veel belang aan het behoud en waar mogelijk versterken van de landschappelijke en natuurlijke waarden in het buitengebied. Doorzichten naar het achterliggende landschap spelen een belangrijke rol bij de beleving van het buitengebied. Maar ook in het buitengebied van Lopik is per gebied sprake van onderling verschillende kwaliteiten en waarden. Deze gebieden hebben elk hun eigen toekomstperspectief en beleidsuitgangspunten.

Zoals bekend is het plangebied gelegen in een clustering met normale bebouwingsdichtheid van enkele belangrijke wegen. Ter hoogte van het perceel zal de landelijke karakteristiek behouden worden. De doorzichten naar het achterliggende polderlandschap in de directe omgeving van het plangebied worden niet aangetast. De landschappelijke openheid blijft behouden.

De gemeente vraagt naast een goede ruimtelijke onderbouwing meer aandacht voor de landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing. Er moet een balans worden gevonden tussen enerzijds het behouden en ontwikkelen van de kwaliteiten en potenties van het landelijk gebied en anderzijds de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden die daarbij horen. Sommige delen van het landelijk gebied zijn zo waardevol, dat het wenselijk is dat daar zware beperkingen blijven gelden voor bouwactiviteiten en/of functieveranderingen. Maar in andere gebieden of op andere percelen zou een versoepeling in de bebouwingsvoorschriften mogelijk moeten zijn.

Conclusie

Ten behoeve van de voorliggende ontwikkeling is het ervenconsulentschap van het Landschap Erfgoed Utrecht (LEU) in een vroeg stadium betrokken bij de planvorming. Door het ervenconsulentschap is in oktober 2017 advies uitgebracht met betrekking tot de landschappelijke inpassing van voorliggende ontwikkeling aan de Boveneind NN 6-6a. Het LEU heeft hierbij een aantal maatregelen voorgesteld die door het bevoegd gezag zijn geaccordeerd.

Hierbij wordt o.a. aangegeven dat er qua architectuur binnen het ensemble een herkenbare hiërarchie dient te worden ontworpen. Ook is aangegeven dat het toevoegen van verhardingen, met name op het voorterrein, dient te worden voorkomen. In de paragraaf 2.4 beeldkwaliteitsparagraaf wordt nader ingegaan op de voorgestelde maatregelen en beschrijving van de karakteristieken van de planlocatie. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling een positief effect heeft op de aanwezige karakteristieke, landschappelijke en natuurwaarden.

Visie op de linten

De Visie op de linten is op 30 mei 2017 door de gemeenteraad van de gemeente Lopik vastgesteld. De 'Visie op de linten' is hoofdzakelijk bedoeld ter voorbereiding op het nieuw vast te stellen bestemmingsplan 'Landelijk gebied Lopik'. In de visie wordt een analyse gemaakt van de gebiedskwaliteiten, de trends en de beleidsstandpunten ten aanzien van het landelijk gebied en de linten. De visie bevat daarmee een thematische verkenning van de ontwikkeling van het landelijk gebied.

Als kernkwaliteiten van het landelijk gebied worden genoemd:

1. Landschappelijke karakteristiek met cultuurhistorische waarden;
2. Levendige linten;
3. Recreatief potentieel;
4. Agrarische ontwikkelingsperspectief.

In de visie worden de volgende trends onderscheiden en toegespitst op de lokale situatie:

1. Het landelijk gebied als multifunctionele leef- en werkomgeving;
2. Schaalvergroting versus kleinschaligheid en lokale initiatieven;
3. De kwaliteit van de leefomgeving staat onder druk.

In de visie wordt voorts gesteld dat de gemeente Lopik de kansen voor wonen, werk en recreatie beter wil benutten zonder dat hierbij afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden en het huidige woon- en leefklimaat in ons landelijk gebied.

“Ontwikkeling door behoud”. Bestaande kwaliteiten vormen de basis voor nieuwe ontwikkelingen

Conclusie

Ten behoeve van de voorliggende ontwikkeling is het ervenconsulentschap van het Landschap Erfgoed Utrecht (LEU) in een vroeg stadium betrokken bij de planvorming. Door het ervenconsulentschap is in oktober 2017 advies uitgebracht met betrekking tot de landschappelijke inpassing van voorliggende ontwikkeling aan de Boveneind NN 6-6a. Het LEU heeft hierbij een aantal maatregelen voorgesteld die door het bevoegd gezag zijn geaccordeerd.

In het advies van de LEU staat dat het plangebied is gelegen op een bijzonder landschappelijk en cultuurhistorisch kruispunt/knooppunt van wegen en wateringen. De omgeving is de afgelopen decennia behoorlijk verstedelijkt, waardoor het landschappelijk karakter en de beleving van de boerderijen- en ontginningsstructuur verloren is gegaan. Door middel van het herontwikkelen van de planlocatie ontstaat nu de mogelijkheid om de landschappelijke kwaliteit op deze locatie weer terug te brengen. Hiertoe staat het ervenconsulentschap positief tegenover deze ontwikkeling. Op grond daarvan kan geconcludeerd worden dat met dit plan voldoende ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen wordt geleverd om de verstedelijking (de extra woning) te compenseren.

Middels het initiatief wordt bijgedragen aan een verbetering van de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Conform het advies van de LEU worden bij de nadere uitwerkingen diverse maatregelen genomen, voor zowel de woningen als de erfopzet.

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 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 gemeente staat behoud en ontwikkeling van de streekeigen identiteit, verscheidenheid en beleving van het landschap voorop, onder de voorwaarde dat een groot deel van het gebied levensvatbaar blijft voor de landbouw en met name de veeteelt. 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. Bij veranderingen binnen de

linten is behoud en versterking van de beeldkwaliteit belangrijk. Uitbreiding van agrarische erven of kleinschalige bedrijven dienen gepaard te gaan met in acht neming van randvoorwaarden van beeldkwaliteit en een erfinrichtingsplan. Ook functieveranderingen van voormalige agrarische bebouwing naar andere bestemmingen dienen te voldoen aan randvoorwaarden met betrekking tot beeldkwaliteit.

Conclusie

Ten behoeve van de voorliggende ontwikkeling is het ervenconsulentschap van het Landschap Erfgoed Utrecht (LEU) in een vroeg stadium betrokken bij de planvorming. Door het ervenconsulentschap is in oktober 2017 advies uitgebracht met betrekking tot de landschappelijke inpassing van voorliggende ontwikkeling aan de Boveneind NN 6-6a. Het LEU heeft hierbij een aantal maatregelen voorgesteld die door het bevoegd gezag zijn geaccordeerd.

Middels het initiatief wordt bijgedragen aan een verbetering van de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Conform het advies van de LEU worden bij de nadere uitwerkingen diverse maatregelen genomen, voor zowel de woningen als de erfopzet. Voorts wordt met het realiseren van onderhavig initiatief de bestaande lintenstructuur versterkt. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het Landschapsontwikkelingsplan.

HOOFDSTUK 4: MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Waterparagraaf

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de “Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw” ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de “watertoets” toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en een omgevingsvergunning voor de activiteit “bouwen in strijd met het bestemmingsplan”, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming).

Het plangebied bevindt zich in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden.

Waterbeheerplan Waterkoers 2016-2021

Op 16 maart 2016 is het waterbeheerplan ‘Waterkoers 2016-2021’ door het Algemeen Bestuur van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden vastgesteld. In het waterbeheerplan heeft het hoogheemraadschap haar ambities en langetermijnvisie vastgelegd. De Waterkoers is een koersdocument om te sturen op hoofdlijnen met als overkoepelend doel samen werken aan een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. In de Waterkoers wordt op een niet-planmatige manier over het waterschapswerk gesproken. Waterschapswerk is hierbij breder dan enkel beheer van water.

Water is een belangrijke pijler van een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Vanuit die achtergrond werkt Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden samen met de ruimtelijke ordening aan bescherming tegen overstromingen, een gezond grond- en oppervlaktewatersysteem en het zuiveren van afvalwater. Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van ruimtelijke adaptatie. De bebouwde omgeving is in 2050 nog steeds aantrekkelijk om te leven. Uiterlijk in 2020 zijn ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig opgebouwd en getoetst. Het minimale uitgangspunt voor planontwikkelingen is dat het plan hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel geen gevolgen voor de waterveiligheid, het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit en ecologie. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is.

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 een 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 vierkante meter in stedelijk gebied en 1000 vierkante meter in landelijk gebied is een Watervergunning nodig.

Conclusie

Watercompensatie is bij het voorliggende initiatief niet aan de orde. Voor een toename van het verhard oppervlak van minder dan 1000 m² gelden er vanuit het hoogheemraadschap geen compenserende maatregelen. Aangezien in de huidige situatie het plangebied reeds deels verhard is wordt in de toekomstige situatie de aanwezige verharding niet vergroot dat er sprake is van watercompensatie. Wel adviseert het hoogheemraadschap om, indien nodig, een infiltratiesysteem aan te leggen teneinde een goede waterhuishouding te behouden. Voorliggend plangebied is gelegen in landelijk gebied. Er is ruim voldoende tuin aanwezig om water te laten infiltreren in de bodem. Ook wordt in het kader van het bestemmingsplan geen oppervlakte water gedempt. De drie woningen zullen worden aangesloten op de bestaande riolering. Het gebruik van uitlopende materialen wordt voorkomen.

Het bestemmingsplan heeft derhalve geen nadelige invloed op de waterhuishouding in de omgeving en is daarmee in relatie tot het aspect water uitvoerbaar.

4.2 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen aan te worden getoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. In het algemeen geldt dat verontreiniging van de bodem (grond en grondwater) moet worden voorkomen. Uitgangspunt is dat de bodem schoon is en dat dat zo moet blijven (zorgplicht). Voor vervuilde bodems geldt dat deze functiegericht en kostenefficiënt gesaneerd moeten worden. Voorwaarde is dat hierbij geen verspreiding van of ontoelaatbare blootstelling aan verontreiniging optreedt. De Wet bodembescherming geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor de stof geldende streefwaarde overschrijdt. Onderzoek dient gedaan te worden wanneer initiatieven uitgaan van bodemroerende activiteit, dan wel functies mogelijk maken waarbij dezelfde mensen gedurende een langere periode minstens 2 uur per dag op de betreffende gronden verblijven.

Beschouwing

Om de milieuhygiënische situatie van de bodem te achterhalen is door Linge Milieu het verkennend bodemonderzoek 'Boveneind Noordzijde 6A Benschop' uitgevoerd. Dit onderzoek (projectnummer: 19-2126, d.d. 8 november 2019) is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Ten behoeve van het onderzoek zijn er ter plaatse van het plangebied 19 boringen en een peilbuis geplaatst. De oorspronkelijke bodem van de locatie bestaat uit klei, overgaand in veen op 1.8 á 2.0 onder maaiveld. De klei is vanaf 0.5 onder maaiveld is siltig en licht-bruingrijs van kleur. De bovengrond rond de opstallen is zandig, tot circa 0.5 onder maaiveld. In de meeste boringen is puin waargenomen. Het bestaat uit onverdacht, steenachtig materiaal. Het gehalte is als licht of sporen van gekwalificeerd. Er is visueel nergens asbest-verdacht materiaal zoals plaatjes aangetroffen.

Grond

De licht puinhoudende bovengrond van het terrein is licht verontreinigd met metalen en PAK. Ook in de licht puinhoudende en kleiige ondergrond zijn metalen boven de Achtergrondwaarde verhoogd. Van de bestrijdingsmiddelen zijn DDT en de afbraakproducten DDD en DDE meetbaar verhoogd. Voor geen van deze stoffen wordt echter een Achtergrondwaarde overschreden

Grondwater

Het grondwater stond op het moment van het onderzoek op circa 0.8 onder maaiveld. Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

Asbest

Voor het indicatieve asbestonderzoek is een mengmonster samengesteld van de geroerde en puinhoudende bovengrond rond de woning, tot 0.5 onder maaiveld. Visueel is nergens asbestverdacht (plaat)materiaal gevonden in of op de grond op de locatie. Analytisch is door het lab wel asbest kleiner dan 20 mm aangetoond in het mengmonster van de bovengrond rond de woning. Het gaat om acht stukjes met een grootte tussen 4 en 20 mm. De stukjes bestaan allen uit hecht-gebonden chrysotiel en resulteren in een gewogen asbestgehalte van 19 mg/kg ds.

Voor asbest in grond is een interventiewaarde van toepassing van 100 mg/kg ds. Er wordt voor asbestonderzoek in grond ook een tussenwaarde gehanteerd, van 50 mg/kg ds. Het gewogen gehalte van 19 mg/kg ds ligt daar ruim onder. Grond met asbestgehalten onder de 100 mg/kg ds wordt geacht geen risico te vormen voor de volksgezondheid. Voorwaarde daarvoor is dat er geen asbest kleiner dan 0.5 mm aanwezig is. Dat is het zogenaamde respirabele asbest, de kleinste vezeltjes. Op het analysecertificaat is aangegeven dat er geen asbest kleiner dan 0.5 m-mv is vastgesteld in het mengmonster.

Aanbevelingen onderzoek

Licht verhoogde gehalten aan metalen en PAK vormen geen risico voor de volksgezondheid. Omdat voor geen van de stoffen uit het NEN 5740-pakket een tussenwaarde in grond of grondwater wordt overschreden is er geen aanleiding voor verder onderzoek. De algemene bodemkwaliteit van de locatie is geen belemmering voor de ontwikkeling van het terrein. Mocht er grond vrijkomen bij de bouw, dan wordt aanbevolen deze voor zover mogelijk op het terrein zelf her te gebruiken. Bevoegd gezag bij de resultaten van het onderzoek en het benodigde grondverzet is de RUD Utrecht, namens Gemeente Lopik.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect bodem uitvoerbaar.

4.3 Flora en fauna

Op basis van wetgeving is bepaald dat ruimtelijke initiatieven geen (onevenredige) nadelige effecten mogen hebben op eventueel voorkomende beschermde flora en fauna.

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de voormalige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de tabellen 1, 2 en 3 uit de Flora- en faunawet waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in

het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

In de verordening Ruimte van de provincie Utrecht is voor de volgende soorten vrijstelling opgenomen in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen: Aardmuis, Gewone bosspitsmuis, Ondergrondse woelmuis, Bastaardkikker, Gewone pad, Ree, Bosmuis, Haas, Rosse woelmuis, Bruine kikker, Hermelijn, Tweekleurige bosspitsmuis, Bunzing, Huisspitsmuis, Veldmuis, Dwergmuis, Kleine watersalamander, Vos, Dwergspitsmuis, Konijn, Wezel, Egel, Meerkikker en de Woelrat

Beschouwing

- Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna

De beoogde ontwikkelingen kunnen nadelige effecten hebben op eventueel voorkomende beschermde flora en fauna. Daartoe is door onderzoeksbureau Blom Ecologie een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna uitgevoerd. Dit onderzoek (kenmerk: BE/2019/075, d.d. 5 maart 2019) is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Het doel van dit onderzoek is om:

- De uitvoerbaarheid van het initiatief aan te tonen;
- Na te gaan welke, krachtens natuurwetgeving, beschermde flora en fauna zijn (potentieel) aanwezig zijn in het plangebied;
- Na te gaan welke negatieve effecten op kunnen treden voor (potentieel) aanwezige flora en fauna als gevolg van de beoogde ruimtelijke ingreep;
- Na te gaan of de beoogde ruimtelijke ingreep een negatief effect op de instandhoudingsdoelen van Natura2000 gebieden of de wezenlijke kenmerken en waarden van Natuurnetwerk Nederland.

Het onderzoek is opgebouwd uit een veldbezoek (uitgevoerd maandag 27 maart 2019) en raadpleging van externe bronnen.

In het plangebied of de directe omgeving hiervan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. De te slopen bebouwing heeft, behoudens mogelijk vleermuis, geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels. Bomen met boomholtes bieden mogelijk rust- en/of verblijfplaatsen voor boom bewonende vleermuizen. De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een melding- of vergunningplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

De werkzaamheden leiden (met voorbehoud ten aanzien van vleermuis) niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient middels een aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te slopen bebouwing een relevante functie heeft voor de vleermuis. Mogelijk dient in het verlengde hiervan een ontheffing te worden aangevraagd.

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Tevens dient er tijdens de uitvoering rekening gehouden te worden met het ontstaan van potentieel leefgebied, en daarmee de kans op vestiging van de rugstreeppad op de planlocatie. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wet-Nb, andere soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkeling. Er dient rekening gehouden te worden met het ontstaan van potentieel leefgebied en eventuele vestiging van de rugstreeppad. Hier zal aan worden voldaan.

- *Nader vleermuisonderzoek aan de Boveneind Noordzijde 6 en 6a te Bens Chop*

Door onderzoeksbureau Blom Ecologie is het 'Vleermuisonderzoek aan de Boveneind Noordzijde 6 en 6a te Bens Chop' uitgevoerd. Dit onderzoek (project: BE/2019/288, d.d. 22 oktober 2019) is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

In de periode mei - september 2019 is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen binnen het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd conform de bepalingen in het Vleermuisprotocol (NGB, 2017). Tijdens het onderzoek zijn twee verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld, waarvan één binnen het plangebied. Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat de bebouwing op de planlocatie een functie heeft voor de gewone dwergvleermuis als vaste rust- en verblijfplaats (zomer- en paarverblijf). Tevens maakt de planlocatie (in beperkte mate) onderdeel uit van het functioneel habitat. Als gevolg van de beoogde ingreep gaat 1 zomer- en paarverblijfplaats van een gewone dwergvleermuis verloren. De beoogde ingreep leidt tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming art 3.5, lid 4 (wegnemen vaste rust- en/of verblijfplaatsen). Als gevolg van de verstoring van de verblijfplaatsen, het functionele leefgebied en overige verstoring door de werkzaamheden leiden de werkzaamheden tot overtreding van Wet natuurbescherming art. 3.5, lid 2. Er dient een ontheffing van de Wet natuurbescherming voorhanden te zijn alvorens de beoogde ingreep uitgevoerd kan worden.

Gezien de benodigde ontheffing is het 'Activiteiten- en mitigatieplan aan de Boveneind Noordzijde 6 en 6a te Bens Chop' opgesteld. Momenteel loopt de ontheffingsaanvraag. Mits het nemen van de benodigde mitigerende en compenserende maatregelen is het verkrijgen van de ontheffing aannemelijk.

Conclusie

Het saneren van het bestaande dubbele woonhuis aan de Boveneind NZ 6 te Bens Chop ten behoeve van 3 nieuwbouwwoningen is na het verkrijgen van de benodigde ontheffing van de Wet natuurbescherming voor wat betreft het aspect flora en fauna uitvoerbaar.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

Erfgoedwet

Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988, samen met enkele andere wetten op het gebied van de bescherming van cultureel erfgoed, samengevoegd tot de Erfgoedwet. Ten aanzien van het ruimtelijk domein regelt deze wet de omgang met rijksbeschermd gebouwd en archeologische monumenten en de beschermde stads- en dorpsgezichten. De Erfgoedwet werkt door in de Wet

administratieve bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (2009) (MoMo)

Het doel van de MoMo is het doorvoeren van veranderingen in de monumentenzorg.

Bij de uitwerking heeft de Minister zich op drie pijlers gericht. Eén van de pijlers uit de Modernisering Monumentenzorg van het Rijk is het opnemen van cultuurhistorische waarden in de ruimtelijke ordening. Deze wijziging is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Wro/Bro

In het Bro wordt het bestemmingsplan genoemd als instrument waarin cultuurhistorische waarden kunnen worden verankerd. Het Bro is een uitwerkingsbesluit van de Wro.

Dit besluit verplicht gemeenten om in de toelichting bij een ruimtelijk plan te beschrijven op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden (Artikel 3.1.6, lid 5). Belangrijk daarbij is dat het cultuurhistorische belang uitdrukkelijk als afwegingsgrond in het ruimtelijk plan moet worden genoemd, omdat anders een juridische grond voor toetsing op basis van dit beleidsterrein ontbreekt.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Lopik heeft in samenwerking met de gemeenten Montfoort, Oudewater en Woerden gemeentelijk archeologiebeleid opgesteld. In de beleidsnota geeft de gemeente aan hoe zij invulling geeft aan haar rol van bevoegd gezag, de reikwijdte en ambities van het beleid en de uitvoering daarvan. Naast een beleidsnota is een beleidskaart opgesteld. Deze kaart bestaat uit een samenhangend pakket van kaarten en een toelichting, die tezamen de noodzakelijke informatie bevatten over hoe de gemeente bij besluitvorming over gebruik en inrichting van de ruimte omgaat met "bekende en te verwachten archeologische monumenten".

Bij plannen voor grond verstorende activiteiten binnen een gebied met verwachte of bekende archeologische waarden dient de verstoorder de archeologische waarden in kaart te brengen, zodat het bevoegd gezag deze kan meewegen in haar besluitvorming.

Op de archeologische verwachtings- en beleidskaart van de gemeente Lopik valt het plangebied respectievelijk in een zone met een hoge archeologische verwachting en in een zone met 'categorie 3'. Dit betekent dat bodemingrepen die kleiner zijn dan 200 m² en minder diep reiken dan 50 cm onder maaiveld worden vrijgesteld van archeologisch onderzoek



Afbeelding: uitsnede archeologische verwachtingskaart. Het plangebied is bij benadering als rode cirkel aangegeven.

Beschouwing archeologie

- *Archeologisch bureauonderzoek (BO)*

Door adviesbureau Transect een archeologisch bureauonderzoek (BO) uitgevoerd voor het plangebied aan de Boveneind NZ 6 te Benschop. Dit onderzoek (projectnummer: 19020009, d.d. 15 november 2019) is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

In het onderzoek is aangegeven dat de archeologische verwachting van het plangebied afhankelijk is van de landschappelijke ondergrond en de aanwezigheid van cultuurhistorische elementen.

Het oudste potentiële archeologische niveau binnen het plangebied wordt gevormd door de oeverafzettingen van de Willeskop stroomrug, waarvan de top tussen -1,6 en -3,1 m NAP verwacht wordt. Gezien de actieve fase van de rivier kunnen hierop archeologische waarden aanwezig zijn uit de periode Laat-Mesolithicum-Vroeg-Neolithicum. Aanwijzingen voor bewoning in die periode op de stroomrug zijn in de omgeving van het plangebied vooralsnog niet bekend. Daarom geldt voor de oeverafzettingen een theoretische middelhoge archeologische verwachting op archeologische vondsten en/of sporen uit de periode Laat-Mesolithicum-Vroeg-Neolithicum.

Daarnaast ligt het plangebied aan een ontginningslint uit de Late-Middeleeuwen, de Benschoper Wetering. Hierdoor heeft het plangebied een hoge archeologische verwachting op archeologische waarden uit de Late-Middeleeuwen-Nieuwe Tijd. In de omgeving van het plangebied zijn vondsten bekend uit de periode Late-Middeleeuwen Nieuwe Tijd, waaronder een verhoogde huisplaats. Op historisch kaartmateriaal uit de 19e eeuw ontbreekt echter bebouwing binnen het plangebied. Wel is op het Actueel Hoogtebestand Nederland te zien dat het perceel van het plangebied hoger ligt dan de weilanden ten noorden ervan.

Of daadwerkelijk archeologische vondsten en/of sporen aanwezig zijn binnen het plangebied is mede afhankelijk van de bodemopbouw en mate van intactheid van het bodemprofiel. Ter plaatse van de huidige bebouwing is de bodem tot ongeveer 1,6 m –Mv verstoord. Gezien de ophoging (tot circa 0,6 m +NAP) rond een groot deel van het pand zal de bodem hier dus tot ongeveer -1 m NAP verstoord zijn. Hiermee is de top van de oeverafzettingen onder het pand vermoedelijk dus niet aangetast. Eventuele oudere ophooglagen uit de Late-Middeleeuwen-Nieuwe Tijd zijn onder het pand dus al wel grotendeels aangetast.

Op basis van bovenstaande archeologische verwachting en de omvang van de beoogde werkzaamheden wordt in het bureauonderzoek geadviseerd om een archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk te stellen. Dit vervolgonderzoek kan het beste worden uitgevoerd als een verkennend booronderzoek, dat als doel heeft om de bodemopbouw en mate van intactheid van de bodem vast te stellen. Op basis van de resultaten van het booronderzoek kan het archeologische verwachtingsmodel van het plangebied worden getoetst en waar mogelijk worden bijgesteld.

Een Inventariserend Veldonderzoek (verkennende fase)

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde archeologisch bureauonderzoek (BO) is door adviesbureau Transect een Inventariserend Veldonderzoek (verkennende fase) uitgevoerd. Dit onderzoek (onderzoeksmelding 4761775100, d.d. 6 april 2020) is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek bestaat er een archeologische verwachting in het plangebied. Wij adviseren deze verwachting op te nemen in het bestemmingsplan. In het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning adviseren wij om deze verwachting aanvullend te toetsen in de gebieden die daadwerkelijk verstoord gaan worden door de nieuwbouw. Dit onderzoek kan het beste worden uitgevoerd in de vorm van een karterend booronderzoek. Het doel van dit onderzoek is tweeledig. Voor wat betreft de cultuurlaag uit de Nieuwe tijd die is aangetroffen, is de vraag of deze nader gedateerd kan worden en of er een uitspraak te doen is over de aard van het archeologisch complex dat bij de cultuurlaag hoort. Voor het archeologisch niveau op de top van de Willeskop stroomrug heeft het karterende onderzoek als doel om de aanwezigheid van een vindplaats vast te stellen dan wel uit te sluiten. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning zal hier aan worden voldaan.

Conclusie archeologie

In het bestemmingsplan is de benoemde dubbelbestemming 'Waarde- archeologie 3' opgenomen op de verbeelding en in de planregels. Het karterend booronderzoek wordt voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning uitgevoerd.

Beschouwing cultuurhistorie

In het advies 'Herbestemming woonperceel landelijkgebied, Boveneind 6a te Benschop' van het Landschap Erfgoed Utrecht wordt nader ingegaan op de cultuurhistorische aspecten ter plaatse van het plangebied. Dit advies uit oktober 2017 is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Conclusie cultuurhistorie

Het plangebied ligt op een bijzonder landschappelijk en cultuurhistorisch kruispunt/knooppunt van wegen en wateringen. De omgeving is de afgelopen decennia behoorlijk verstedelijkt, waardoor het landschappelijk karakter en de beleving van de boerderijen- en ontginningsstructuur verloren is gegaan. Door middel van het herontwikkelen van de planlocatie ontstaat nu de mogelijkheid om de landschappelijke kwaliteit op deze locatie weer terug te brengen. Hiertoe staat het ervenconsulentschap positief tegenover deze ontwikkeling. In het advies zijn hierbij een uitgangspunten en aandachtspunten benoemd. Voor het landschap is het van belang dat de sfeer van het agrarisch bebouwingslint door het erf als eenheid met het omliggende landschap te realiseren. Om verdichting te voorkomen wordt aangegeven dat de rooilijn van de woningen aan de Boveneind NZ te laten verspringen. Voorts is het wenselijk aan de zijde van de Boveneind NZ meer landschappelijk in te richten door een klein dierenweide/fruitbomenwei. In het ontwerp is het belangrijk om een afwisselend erfsilhouet te waarborgen waar bebouwing en beplanting in evenwicht zijn. In paragraaf 2.4 is de beeldkwaliteitsparagraaf nader beschreven. Het initiatief is in relatie tot het aspect cultuurhistorie uitvoerbaar.

4.5 Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig of toegestaan is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt dient middels een akoestisch onderzoek onderzocht te worden of de geluidniveaus in relatie tot de geluidgevoelige functie aanvaardbaar zijn.

Beschouwing

Het initiatief voorziet in het toevoegen van één extra nieuwe geluidsgevoelige functie, zijn een woning. Voor zijn de drie woningen anders gepositioneerd op de kavel.

De planlocatie is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zone van de Boveneind Zuidzijde, Boveneind NZ, Groene Dijk, Baronieweg en de Weg der Verenigde Naties. Hiertoe is door bureau Windmill het 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Landgoed 't Hemeltje Lopik' uitgevoerd. Dit onderzoek (Rapportnummer: 20190426-AGR013-RAP-WVL-1.0, d.d. 26 april 2019) is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. De geluidbelasting is getoetst aan het stelsel van voorkeurswaarden en maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012.

De berekende geluidbelastingen ten gevolge van het wegverkeer op de Boveneind NZ, Groene Dijk, Baronieweg en de Weg der Verenigde Naties bedraagt minder dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder legt verder geen belemmeringen op voor de realisatie van het plan vanwege deze wegen.

Woning	Hoogste geluidbelastingen, Lden [dB]				
	Boveneind Zuidzijde	Boveneind Noordzijde	Groene Dijk	Baronieweg	Weg der Verenigde Naties
Woning A	53	46	48	40	40
Woning B	53	43	43	36	38
Woning C	45	33	47	35	37

Tabel: Rekenresultaten zoneplichtige wegen

Vanwege de weg Boveneind Zuidzijde bedraagt de berekende geluidbelasting ten hoogste 53 dB (zie bovenstaande tabel). Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet gerespecteerd. Aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB uit de Wet geluidhinder wordt echter ruimschoots voldaan.

Maatregelen om de geluidbelastingen terugbrengen tot waarden die lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde zijn onderzocht en stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke dan wel financiële aard. Bij de gemeente Lopik kan een hogere waarde voor de woningen worden aangevraagd.

Op grond van het Bouwbesluit 2012 dient ter plaatse van de geluidgevoelige ruimten te worden voldaan aan een gevelgeluidwering, vanwege wegverkeerslawaaï, van tenminste: "de berekende gevelbelasting minus 33 dB met een minimum van 20 dB(A)".

Bij het bepalen van de vereiste gevelgeluidwering kan rekening worden gehouden met de berekende gecumuleerde geluidbelasting op de gevels van de woningen. De hoogste berekende gecumuleerde geluidbelasting bedraagt 60 dB exclusief aftrek ex art. 110g Wet geluidhinder. Uitgaande van de berekende geluidbelasting dient dan te worden voldaan aan een geluidweringseis variërend van 20 dB(A) tot hoogstens 27 dB(A).

In een aanvullend onderzoek dienen de benodigde gevelmaatregelen te worden gedimensioneerd om aan de eisen uit het Bouwbesluit te voldoen. Dit onderzoek zal worden uitgevoerd in het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning.

De RUD Utrecht heeft het akoestisch onderzoek, na aanvullend overleg met bureau Windmill akkoord bevonden.

Conclusie

Na het verlenen van een hogere waarde voor de van toepassing zijnde woningen, door de gemeente Lopik, vormt het aspect geluid vanuit de Wet geluidhinder geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.6 Lucht

Wet milieubeheer / Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in Amvb's en ministeriële regelingen. De nieuwe wetgeving kent een dubbele doelstelling:

1. De overheid wil een belangrijke impuls geven aan het treffen van maatregelen zodat in ons land de Europese normen worden gehaald;
2. De overheid wil er ook voor zorgen dat er meer mogelijkheden zijn om projecten door te laten gaan. Dat was nodig om dat in het verleden veel plannen door de rechter werden stilgelegd vanwege het niet halen van de normen.

De Wet luchtkwaliteit vereist een genuanceerde toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Een ruimtelijk plan is in overeenstemming met de Wet luchtkwaliteit als de planvorming niet leidt tot een overschrijding of een verdere overschrijding van de normen. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Voor projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de concentratie is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) relevant.

Amvb Niet In Betekenende Mate en Regeling Niet In Betekenende Mate (NIBM)

De Amvb NIBM en Regeling NIBM bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekenende mate" moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Er is een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine

ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel 'niet in betekenende mate') leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Een verslechtering van maximaal 3% komt overeen met een nieuwbouwproject van 1.500 woningen of 100.000 vierkante meter kantoorvloeroppervlak. Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

Beschouwing

Dit bestemmingsplan gaat uit van de ontwikkeling van drie woningen ter plaatse van het perceel aan de Boveneind NZ 6. Het huidige dubbele woonhuis wordt gezien de slechte bouwkundige staat gesloopt. Hiertoe wordt er één woning toegevoegd. Het initiatief blijft ver onder de grenzen van de regeling Niet in betekenende mate en heeft daarmee niet of slechts in geringe mate invloed op de luchtkwaliteit.

Voorts is er beoordeeld is of er voldoende rekening is gehouden met de bestaande luchtkwaliteit en een mogelijke toename van luchtverontreiniging als gevolg van een toename van vervoersbewegingen in relatie tot de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer. Ten behoeve van de aangevraagde ontwikkeling is gekeken op de site van de "monitoringstool". Middels deze website kan worden achterhaald wat de luchtkwaliteit is op de betreffende locatie aan de Boveneind Noordzijde 6-6a in Benshop. Er vinden ter plaatse van het plangebied geen overschrijdingen van de grenswaarden plaats.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

4.7 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Risicovolle inrichtingen

Voor risicovolle inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. Voorbeelden van deze risicovolle bedrijven zijn LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties en chemische fabrieken. Het Bevi is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven te beperken. De normstelling van het Bevi richt zich zowel op vergunningverlening als ruimtelijke ordening. Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object in het invloedsgebied toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Externe veiligheid transport

In het Besluit externe veiligheid transportroutes, dat per 1 april 2015 in werking is getreden, heeft het Rijk het beleid vastgelegd met betrekking tot de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het besluit zijn regels opgenomen voor het realiseren van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de zogeheten basisnetafstanden van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Deze basisafstanden zijn vastgelegd in de Regeling Basisnet. Het besluit is onder meer van toepassing op omgevingsbesluiten, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan.

Buisleidingen

Voor buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Op grond van het Bevb geldt voor de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar object dichtbij dergelijke buisleiding, een grenswaarde van 10^{-6} per jaar voor het plaatsgebonden risico. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.

Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object binnen het invloedsgebied van een buisleiding toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Beschouwing

Uit een raadpleging van de risicokaart blijkt dat het plangebied niet is gelegen in de nabijheid of binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en buisleidingen.

Het bestemmingsplangebied is gelegen op minder dan 200 meter afstand van de Weg der Verenigde Naties. Hiertoe is het plangebied gelegen langs een route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en is het plangebied gelegen binnen de zone voor de verantwoording van het groepsrisico. Dit houdt in dat het groepsrisico dient te worden onderbouwd.

In de Nota van toelichting op het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Nota van toelichting op de Beleidsregels EV is aangegeven dat in sommige gevallen de berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico achterwege kan blijven.

Hiervoor zijn vuistregels in de vorm van drempelwaarden voor vervoersaantallen opgesteld die de gebruiker een indicatie geven van de hoogte van het plaatsgebonden risico of het groepsrisico. Met de vuistregels kan ingeschat worden of de vervoersaantallen, bebouwingsafstanden en/of aanwezigheidsdichtheden te klein zijn om tot een overschrijding te kunnen leiden van grenswaarde of richtwaarde voor het plaatsgebonden risico dan wel tot een overschrijding van de oriëntatiewaarde of 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico.

Voor de Weg der Verenigde Naties zijn geen telgegevens voor het vervoer van gevaarlijke stoffen bekend. Voor wegen waar geen tellingen bekend zijn wordt uitgegaan van 500 vervoersaantallen GF3 per jaar. In de Handleiding risicoanalyse transport (HART) is opgenomen dat wegen buiten de bebouwde kom tot 500 vervoersaantallen GF3 geen 10-6/jaar contour voor het plaatsgebonden risico hebben. Hieruit volgt dat er geen belemmering is vanwege het plaatsgebonden risico.

In tabel 1-6 van de bijlage bij de HART zijn dichtheden vermeld voor overschrijding van 10% van de oriënterende waarde. De locatie waar de woningen gerealiseerd worden is zodanig dunbevolkt dat deze dichtheden niet worden overschreden. Hieruit volgt dat er geen nadere berekening van het groepsrisico noodzakelijk is. Wel moet het groepsrisico beperkt worden verantwoord conform artikel 7 van het Bevt.

De verantwoording heeft betrekking op de volgende punten:

- a. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater;
- b. voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet.

Verantwoording groepsrisico

Ad a: Op circa drie kilometer rijden van locatie bevindt zich de brandweerpost op de locatie het Dorp 199 in Lopik. Binnen de provincie Utrecht kan de Regionale ambulance voorziening Utrecht binnen 96% van de gevallen binnen de gestelde normtijd van 15 minuten ter plaatse zijn. Bij een calamiteit op Boveneind NZ 6-6a in Benschop ligt het St. Antonius ziekenhuis op 6 kilometer afstand van de betreffende locatie.

De veiligheidsregio Utrecht heeft voor rampenbestrijding het Regionaal Crisisplan Utrecht 2018-2020 opgesteld. Het Regionaal Crisisplan beschrijft op welke wijze de crisisorganisatie bij een incident of crisis functioneert. Daarnaast bevat het crisisplan de verantwoordelijkheden, de taken en bevoegdheden met betrekking tot maatregelen en voorzieningen die de gemeenten in de regio Utrecht treffen bij de bestrijding van rampen en crises.

Ad b: Aangenomen mag worden dat de bewoners van de drie nieuwe woningen afdoende zelfredzaam zijn of dat er volwassenen aanwezig zijn die voor begeleiding kunnen zorgen. Aangezien het een relatief klein aantal woningen betreft en het groepsrisico minder dan 10% van de oriëntatiewaarde bedraagt wordt dit als een gegeven beschouwd.

Voor de volledigheid wordt vermeld dat conform artikel 9 van het Bevt het bestuur van de Veiligheidsregio Utrecht in de gelegenheid moet worden gesteld om advies uit te brengen over de alle voor hen relevante onderdelen zoals het groepsrisico.

Conclusie

Er is geen aanvullend onderzoek met betrekking tot externe veiligheid nodig. Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

4.8 Milieuzoneringen

Bedrijven zijn milieubelastende bestemmingen die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient er bij ruimtelijke plannen, waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt, in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies. Hiertoe zijn in de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009; hierna te noemen B&M) richtafstanden opgesteld.

In deze handreiking wordt afstanden, zogeheten milieuzoneringen, tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies aangegeven waarmee wederzijdse hinder voorkomen wordt. Zo zorgt de milieuzonering ervoor dat nieuwe bedrijven op een passende afstand ten opzichte van woningen worden gesitueerd en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bestaande bedrijven worden gepland.

De invloed van een bedrijf op de omgeving hangt op de (milieubelastende) karakteristieken van het bedrijf. In de handreiking worden daarom zes milieucategorieën met de daarbij behorende richtafstanden onderscheiden (zie tabel). Deze afstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van de hinderaspecten geluid, stof, gevaar en geur.

Voorts wordt onderscheid gemaakt in afstanden tot een rustige woonwijk en tot een gebied met een menging van functies. De gedachte daarbij is dat gebieden met gemengde functies hogere achtergrondwaarden voor wat betreft de hinderaspecten kennen, waardoor milieubelasting van een specifiek bedrijf meer op zal gaan in de omgeving en minder snel als hinder zal worden ervaren.

Milieucategorie	Richtafstanden tot rustige woonwijk	Richtafstanden tot gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3	50 tot 100 meter	30 tot 50 meter
4	200 tot 300 meter	100 tot 200 meter
5	500 tot 1000 meter	300 tot 700 meter
6	1500 meter	1000 meter

Afbeelding: Richtafstanden per milieucategorie.

De VNG-publicatie voorziet in richtafstanden. Deze richtafstanden zijn bepaald op basis van gemiddelde productieprocessen. Door middel van een gedegen op een specifieke situatie toegespitste onderbouwing kan gemotiveerd van deze richtafstanden worden afgeweken. Naast het VNG-stelsel moeten bedrijven op basis van een vergunning krachtens de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (omgevingsvergunning milieu) of op basis van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) aan voorschriften voldoen. Deze voorschriften dienen onder andere ter regulering van de hinder voor

de omgeving en kunnen daarmee relevant zijn voor de beschouwing van hindersituaties.

Beschouwing

De volgende relevante bedrijven zitten in de directe omgeving van Boveneind Noordzijde 6-6a:

	Naam	Straat	Huisnr	SBI omschrijving	Milieu categorie volgens bedrijven en milieuzonering
A	Hout importeur Lekkerkerk	Boveneind NZ 12-14 in Benschop	12-14	Grth in hout en bouwmaterialen: alg b.o. > 2000 m ²	3.1
B	Terberg Machines B.V.	Baronieweg 23 In IJsselstein	65	Grth in machines en apparaten: -overige	3.1

De beide bedrijven worden volgens de handreiking getypeerd als milieucategorie 3.1 bedrijf. Het betreffende gebied kan het best worden getypeerd als gemengd gebied (bedrijven en wonen).

Hieruit volgt dat de in de handreiking aangegeven richtafstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap kunnen worden verkleind. Dit houdt in dat voor dit gebied (incl. de halvering) de volgende richtafstand moet worden aangehouden van 30 meter.

Deze richtafstand geldt tussen de perceelgrens en de gevel van het dichtstbij gelegen gevoelige object (geprojecteerde woningen) en is in het onderstaande afbeelding met de gele lijn aangegeven.



Uit de bovenstaande de afbeelding blijkt dat de geprojecteerde woningen op basis van de richtafstanden een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen kan worden gegarandeerd en dat de bestaande bedrijven niet worden belemmerd in hun ontwikkeling.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect milieuzonering uitvoerbaar.

4.9 Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder C of D van het Besluit m.e.r.

Beschouwing

Dit bestemmingsplan gaat uit van de ontwikkeling van drie woningen ter plaatse van het perceel aan de Boveneind NZ 6. Het huidige dubbele woonhuis wordt gezien de slechte bouwkundige staat gesloopt. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing is in overleg met de ervenconsulent een ontwerp opgesteld.

In de D-lijst van het besluit is de activiteit 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' met daarbij genoemd vanaf welke schaalgrootte een mer-beoordeling dient plaats te vinden. De voorgenomen ontwikkeling blijft hier ruimschoots onder.

Daarnaast geldt dat wanneer een project onder deze grens blijft, een initiatiefnemer zich ervan moet vergewissen dat er geen milieueffecten optreden. Deze afweging is in voorliggend bestemmingsplan weergegeven. Het initiatief vindt plaats binnen een bestaand lint, waarin reeds een verscheidenheid aan functies aanwezig is. Dit maakt dat het effect van het initiatief naar aard en omvang beperkt is. Ook zelfstandig bezien zijn deze ruimtelijke- en milieu effecten ook in het kader van een goede ruimtelijke ordening passend en aanvaardbaar op deze locatie. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling uitvoerbaar is en dat er zich geen ernstige milieueffecten voordoen bij uitvoering van dit plan. De ontwikkeling is daarmee uitvoerbaar. Het opstellen van een m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in het kader van het Besluit milieueffectrapportage uitvoerbaar.

4.10 Geur

Beoordeeld is of in relatie tot de voorgestelde ontwikkeling voldoende rekening gehouden is met het Activiteitenbesluit en de Wet geurhinder en veehouderij.

Beschouwing

Binnen een straal van ongeveer 100 meter van de nieuwe woningen zijn geen bedrijven of objecten die geurhinder veroorzaken.

Conclusie

Er is geen aanvullend onderzoek nodig. Het bestemmingsplan is in het kader van het aspect geur uitvoerbaar.

4.11 Verkeer en parkeren

Omwille van een goede ruimtelijke ordening dient beargumenteerd te worden dat het wegennet de nieuwe verkeersintensiteiten als gevolg van het toegestane op basis van het bestemmingsplan voldoende aankan en dat er geen onaanvaardbare parkeerdruk ontstaat.

Beschouwing

Dit bestemmingsplan gaat uit van de ontwikkeling van drie woningen ter plaatse van het perceel aan de Boveneind NZ 6. Het huidige dubbele woonhuis wordt gezien de slechte bouwkundige staat gesloopt. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing is in overleg met de ervenconsulent een ontwerp opgesteld.

Ter plaatse van het plangebied is er ruim voldoende gelegenheid voor parkeren op eigen terrein. Met het oog op de beschikbare wegcapaciteit en de bestaande intensiteiten ter plaatse van de Benedeneind NZ/ZZ kan gesteld worden dat de verkeerstoename als gevolg van de extra woning die met dit bestemmingsplan wordt toegestaan niet zal leiden tot verkeerstechnische problemen.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot de aspecten parkeren en verkeerscapaciteit uitvoerbaar.

HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID

5.1. Financiële uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan te worden aangetoond.

Dit bestemmingsplan betreft een particulier initiatief. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan alsmede de bijbehoren leges zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan onderhavig plan geen financiële consequenties verbonden. Het planschaderisico wordt zeer beperkt geacht, eventuele aanvragen voor planschade worden afgewenteld op de initiatiefnemer. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar.

Met initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Het opstellen van een exploitatieplan wordt op basis van het bovenstaande niet nodig geacht.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

- Voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan zal aan diverse betrokken adviesinstanties en -organen toegezonden worden in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening. Er is ambtelijk al wel veel vooroverleg geweest, maar het wettelijke vooroverleg heeft nog niet plaatsgevonden. De provincie is onder de gestelde voorwaarden akkoord is met het plan. Voorts kunnen inspraakreacties worden ingediend.

PM inspraakreactie

- Ontwerpbestemmingsplan - zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad van Lopik.

PM zienswijzen

- Vaststelling en beroep

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan binnen 6 weken na bekendmaking door belanghebbenden beroep worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

HOOFDSTUK 6: JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de planregels en een verbeelding. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding, bestaande uit een lijn, een figuur, een lettercode etc.. Via een aanduiding wordt in de planregels iets specifiek geregeld. Dit kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook eigen regels hebben.
- Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming betekent dat voor gronden meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming en soms gelden er een of meerdere dubbelbestemmingen. In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra regels in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Algemene methodiek

Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen worden opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1 Inleidende regels:

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de planregels (artikel 2) bepaald.

2 Bestemmingsregels:

In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Het betreft regels voor het toegestane gebruik en bouwregels. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen, achter de bestemmingsregels. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld.

3 Algemene regels:

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel en algemene bouw-, gebruiks-, afwijkings- en wijzigingsregels.

4 Overgangs- en slotregels:

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

Specifieke regeling in dit bestemmingsplan

Bestemming 'Wonen' (artikel 3)

De voor 'Wonen' bestemde gronden mogen worden benut voor wonen, aan huis gebonden beroepen. Voorts zijn bijbehorende functie zoals tuinen, water en erf, perceelontsluitingen en verhardingen het hobbymatig houden van landbouwhuisdieren en maximaal 1 onverlichte paardenbak per bouwperceel toegestaan.

Voor het oprichten van gebouwen en overkappingen op gronden met deze bestemming worden de volgende regels in acht genomen:

- per bouwvlak mag maximaal 1 woning worden gerealiseerd;
- hoofdgebouwen dienen in het bouwvlak te worden opgericht;
- ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- een woning mag een inhoud hebben van maximaal 600 m³;
- ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' dient een bijgebouw, behorende bij het bebouwingsensemble te worden gerealiseerd;
- bij een woning mogen bijgebouwen en overkappingen worden opgericht tot een maximum van 50 m²;
- per woning, dit is inclusief het oppervlakte van het benoemde bijgebouw in lid e.

- de 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' voor bijgebouwen mag niet meer bedragen dan is aangeduid.

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de gestelde maximale inhoud ten behoeve van het vergroten van de inhoud van de woning, met dien verstande dat de maximale inhoud van de woning niet meer mag bedragen dan 750 m³. Voorts dient de vergroting te passen in de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving.

Voor terreinafscheidingen, voor de voorgevellijn bedraagt de maximaal toegelaten bouwhoogte 1 meter. Achter de voorgevellijn bedraagt de maximaal toegelaten bouwhoogte 2 meter.

Het gebruiken en/of laten gebruiken van de gronden is uitsluitend toegestaan als de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landschappelijke inpassing' worden ingericht en in stand gehouden overeenkomstig het erfinrichtingsplan 'Herbestemming woonperceel in landelijk gebied Boveneind 6a' van het Landschap erfgoed Utrecht, gevoegd als bijlage bij deze regels, of volgens een inrichtingsschets die vanuit een oogpunt van landschaps- en ervenontwerp een zelfde niveau van ruimtelijke kwaliteit garandeert.

De inrichting van gronden zoals bedoeld onder a moet uiterlijk zijn voltooid 12 maanden nadat de woning in gebruik is genomen.

Het bevoegd gezag kan, in afwijking van het bepaalde onder b, een omgevingsvergunning verlenen om de gestelde realisatietermijn voor de inrichting van gronden te verlengen met een extra termijn van 12 maanden indien naar het oordeel van het bevoegd gezag realisatie anders onmogelijk zal zijn.

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor gronden met een archeologische verwachtingswaarde. Bij een aanvraag voor een reguliere vergunning voor het oprichten van een bouwwerk waarbij de fundatie op een diepte van meer dan 50 cm onder maaiveld wordt gebouwd en over een oppervlakte van meer dan 200 m², dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.