



ADROMI GROEP

Bestemmingsplan

Cabauwsekade 85

Gemeente Lopik

<i>Versiedatum:</i>	29 maart 2017
<i>Status</i>	vastgesteld
<i>Planidentificatie:</i>	NL.IMRO.0331.01Cabauwsekd85-BP01
<i>Datum vaststelling:</i>	-
<i>Opdrachtgever:</i>	Verstoep Bouwkundigen
<i>Projectnummer:</i>	R201627/1601f
<i>Opgesteld:</i>	Mevr. M. Suyker
<i>Gecontroleerd:</i>	Dhr. J. Wildschut

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	3
2.	Gebiedsbeschrijving	3
2.1.	Algemeen	3
2.2.	Directe omgeving	4
3.	Ruimtelijke effecten	5
3.1.	Bestaande situatie	5
3.2.	Beoogde situatie.....	7
4.	Ruimtelijk beleidskader	8
4.1.	Algemeen	8
4.2.	Rijksbeleid: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte & AMvB Ruimte	8
4.3.	Ladder van duurzame verstedelijking	9
4.4.	Provinciaal beleid: Utrecht	9
4.4.1.	Structuurvisie 2013-2028	9
4.4.2.	Ruimtelijke verordening Utrecht.....	10
4.4.3.	Herijking Provinciale structuurvisie en ruimtelijke verordening	11
4.4.4.	Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021.....	12
4.5.	Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden	12
4.5.1.	Waterkoers 2016-2021	12
4.5.2.	Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, 2002)	12
4.5.3.	Ruimtelijke ontwikkelingen	13
4.6.	Gemeentelijk beleid	13
4.6.1.	Algemeen.....	13
4.6.2.	Nota LopikMEERwaard	14
4.6.3.	Toekomstvisie Lopik.....	14
4.6.4.	Landschapsontwikkelingsplan (LOP)	15
4.6.5.	Ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid	15
4.6.6.	Bestemmingsplan.....	15
4.7.	Conclusie.....	16
5.	Archeologie	16
5.1.	Archeologie.....	16
5.2.	Cultuurhistorie.....	17
6.	Verkeerskundige aspecten.....	18
7.	Natuur	19
7.1.	Algemeen.....	19
7.2.	Natuurgebieden	19
7.3.	Flora en fauna.....	19
8.	Water	20
9.	Milieu	22
9.1.	Bodem.....	22
9.2.	Geluid.....	22
9.2.1.	Wegverkeerslawaaai	22
9.2.2.	Industrielawaai	23
9.2.3.	Conclusie.....	24
9.3.	Geurhinder	24
9.4.	Luchtkwaliteit	24
9.5.	Externe veiligheid	25
9.6.	Algehele conclusie milieu	27
10.	Uitvoerbaarheid	27
10.1.	Algemeen	27
10.2.	Juridische toelichting.....	27
10.3.	Planschade	27
10.4.	Overleg met instanties	28
11.	Conclusie	28
	Bijlagen	29

1. Inleiding

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op de transformatie van een voormalig agrarisch bouwperceel aan de Cabauwsekade 85 te Lopik naar een woonbestemming. Het doel van de transformatie is het behoud van het huidige karakteristieke ensemble van de agrarische bouwstede.

In de huidige situatie is er op deze locatie onder andere sprake van een langhuisboerderij, een aantal schuren en stallen en een hooiberg. Op deze bebouwing rust een agrarische bestemming. De langhuisboerderij zal worden herbestemd als burgerwoning. De aanwezige hooiberg zal worden herbouwd en als bijgebouw bij deze woning dienen.

Op de locatie ten westen van de landhuisboerderij zal een stenen schuur worden herbouwd als woning. De hier aanwezige karnschuur en de ten westen hiervan gelegen oude schuur zullen worden gerestaureerd om te kunnen dienen als aan-/bijgebouw bij deze nieuwe woning. De nieuwe woning zelf zal, vanaf de weg gezien, achter de stal worden gerealiseerd. De bedoeling is hierbij om de zelfstandige identiteit van deze schuren en stallen als onderdeel van het karakteristieke ensemble te handhaven. De vierde schuur alsmede een aantal andere gebouwen op het terrein zal worden geamoveerd. Tot slot zal het bestemmingsplan de ruimte bieden voor (aan de woonfunctie ondergeschikte) agrarische activiteiten, ter behoud van het omliggende veenweidegebied.

Een bestemmingsplan herziening is nodig voor het plan om bewoning toe te laten die niet bedoeld is voor de agrarische bedrijfsvoering en daarnaast om een extra woning te mogen bouwen.

De gemeente Lopik heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan dit plan. Bij de uitwerking van dit plan is intensief samengewerkt met de ervenconsulenten van Landschap Erfgoed Utrecht. De duidelijke ruimtelijke randvoorwaarden hebben geleid tot een plan dat invulling geeft aan de gewenste ruimtelijke kwaliteitsslag en het behoud van cultuurhistorische waarden.

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

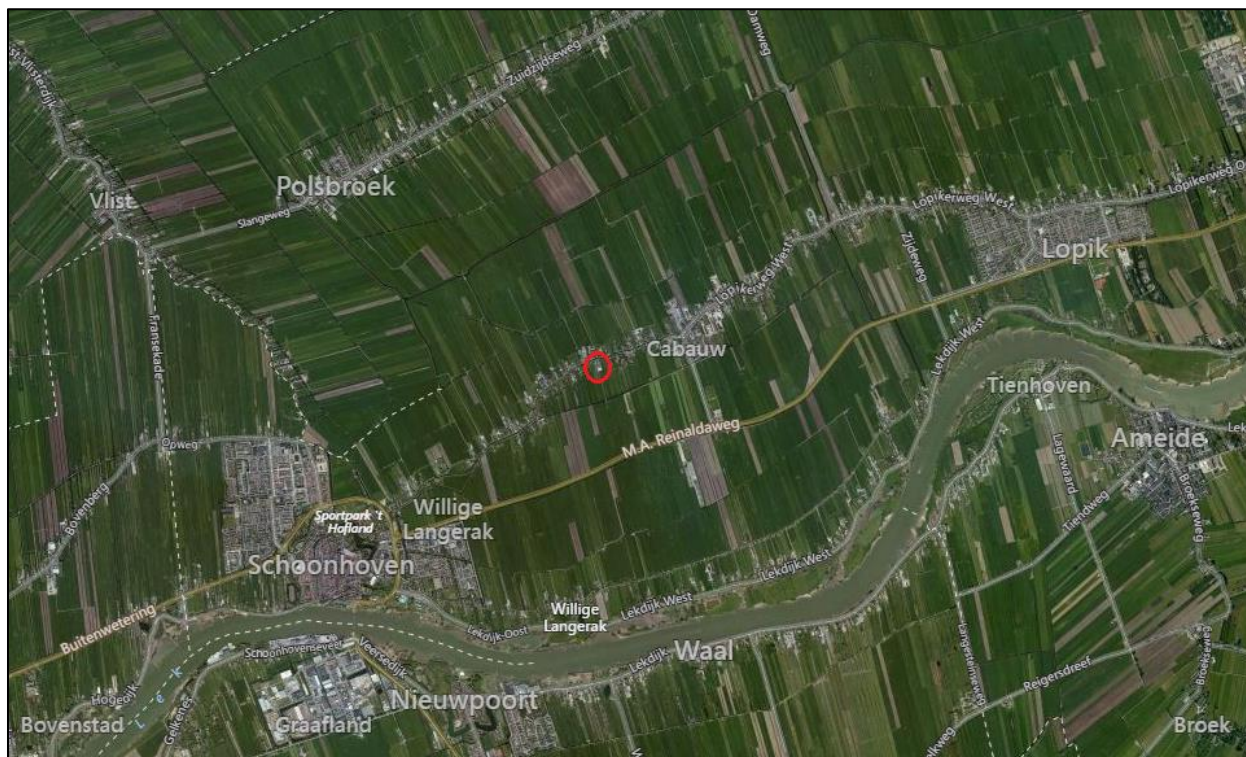
2. Gebiedsbeschrijving

2.1. Algemeen

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

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

Het plangebied bevindt zich in een veengebied met agrarisch karakter. In het figuur hieronder is het plangebied indicatief aangegeven met een rode cirkel.



Figuur: Plangebied (Bron: Bing maps - bewerkt)

2.2. Directe omgeving

Het plangebied ligt aan de Cabauwsekade in het landelijke gebied ten westen van de kern Lopik tussen Schoonhoven en het buurtschap Cabauw. Cabauw is een van de kernen van Lopik. De Cabauwsekade loopt langs de Lopiker Wetering met aan de andere kant van de wetering de Lopikerweg West. De nabije omgeving van de Cabauwsekade 85 wordt gekenmerkt door agrarische bedrijven met bijbehorende bedrijfswoningen in het lint. In onderstaand figuur is het plangebied en de directe omgeving weergegeven.



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

Het betreffende perceel is gelegen in gebied met een overwegend agrarische bestemming. Aan de overzijde van de wetering, op circa 80 m ten noorden van het plangebied, is een interieurbouwbedrijf gevestigd. Ten westen is een brandstoffenhandel gevestigd en ten oosten een bloemenwinkel (beide op circa 200 m).

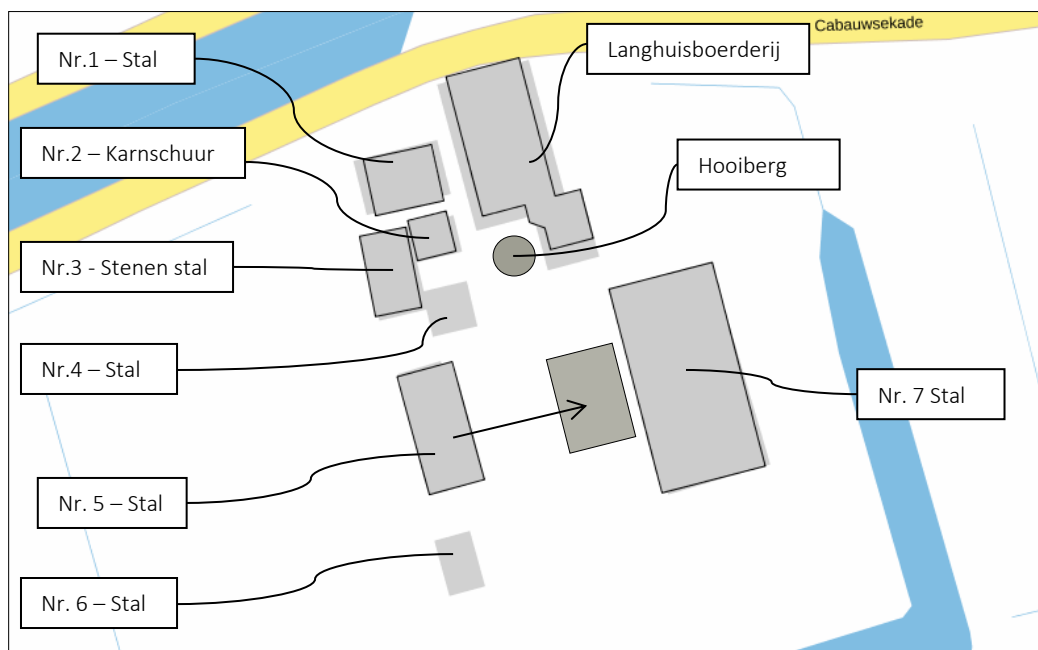
3. Ruimtelijke effecten

3.1. Bestaande situatie

In de huidige situatie is aan de Cabauwsekade 85 sprake van een langhuisboerderij en vier schuren en stallen met een historisch waardevol agrarisch karakter. Van deze agrarische bebouwing wordt nog slechts beperkt gebruik gemaakt omdat zij zich niet goed lenen voor een moderne bedrijfsvoering. De schuren en stallen zijn in slechte staat. Op het erf bevindt zich tevens een hooiberg met rieten kap.

Voor een nader overzicht van de aanwezige bebouwing wordt verwezen naar onderstaand overzicht en de inventarisatie welke is uitgevoerd door Verstoep Bouwkundigen¹.

¹ Verstoep Bouwkundigen, 27 oktober 2015, bijlage 4



Figuur: situatieoverzicht Cabauwsekade 85

De stal (1) en de karnschuur (2) betreffen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen. Deze zullen worden hersteld en krijgen een nieuwe functie als woning cq. bijgebouw bij een woning. Stal (3) zal worden herbouwd als woning. Stal (4) zal worden gesloopt. Deze stal is niet van cultuurhistorische waarde. Stal (5) zal worden gesloopt. Deze stal zal worden herbouwd naast stal (7). Stal (6) en stal (7) zullen behouden blijven.

De te behouden stallen 5, 6 en 7 zullen worden gebruikt voor agrarische activiteiten, mede gericht op onderhoud en instandhouding van het achterliggende veenweidegebied. Daarnaast zal net als in de huidige situatie sprake zijn van statische opslag en beperkte bedrijfsmatige activiteiten.

De Langhuisboerderij zelf betreft een rijksmonument. Dit monument zal inclusief aangebouwde stallen behouden blijven en worden getransformeerd naar een burgerwoning. De bij de Langhuisboerderij aanwezige hooiberg zal worden hersteld om te fungeren als bijgebouw bij deze woning in de Langhuisboerderij.

Onderhavig plan is mede gericht op het behoud en het herstel van het historisch waardevolle agrarische karakter van de gebouwen en op de versterking van de relatie tussen het boerenerf en het landschap.



Figuur: Bestaande bebouwing (Bron: Verstoep Bouwkundigen)

3.2. Beoogde situatie

Met onderhavig plan wordt het agrarisch bouwperceel bestemd voor twee woningen en agrarische activiteiten van niet volwaardige / bedrijfsmatige omvang. De bestaande bedrijfswoning in de karakteristieke langhuisboerderij zal worden bestemd als burgerwoning. De bestaande, voor het perceel karakteristieke, hooiberg zal op dezelfde locatie worden herbouwd als bijgebouw bij de deze woning.

De tweede woning zal worden gerealiseerd door herbouw van een van de karakteristieke schuren. De voorste stal (nr. 1) en de karnschuur (nr. 2) zullen gerestaureerd worden en fungeren als bijgebouw respectievelijk aanbouw bij deze nieuwe woning. De nieuwe woning zal worden ondergebracht in de te herbouwen en herpositioneren stenen stal (nr. 3). De woning zal iets worden verschoven ten opzichte van deze huidige positie van de stenen stal. Op die manier wordt de zichtbaarheid van de karnschuur versterkt. Tussen de drie gebouwen zal uitsluitend een transparante verbinding mogen worden gemaakt, zodat de individuele identiteit in het ensemble aanwezig blijft en wordt verbeterd.

De vierde schuur en diverse andere gebouwen zonder cultuurhistorische waarden zullen gecomoveerd worden. Dit is weergegeven in de figuur in paragraaf 3.1

Ten zuiden van de langhuisboerderij zullen twee stallen en enkele overige voorzieningen worden gehandhaafd dan wel worden herbouwd ten behoeve van (niet bedrijfsmatig/volwaardig) agrarisch gebruik.

Als onderdeel van de plannen zal de landschappelijke inpassing worden verbeterd door het herstel van watergangen conform de oorspronkelijke ontginningsstructuur, zal er verharding worden verwijderd en zullen ook historische (kleine) landschapselementen als beplanting worden toegepast. Onderhavig bestemmingsplan gaat qua positionering van bebouwing uit van de uitgangspunten zoals in samenwerking tussen initiatiefnemer, gemeente Lopik en de Ervenconsulenten vastgelegd in een planopzet. Zie hiervoor bijlage 1.

4. Ruimtelijk beleidskader

4.1. Algemeen

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

4.2. Rijksbeleid: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte & AMvB Ruimte

In het algemeen wordt het landelijk ruimtelijk beleidskader vertegenwoordigd door:

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

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

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

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

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

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

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

4.3. Ladder van duurzame verstedelijking

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

Een ontwikkeling als de onderhavige heeft evenwel een zodanige omvang dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling in de zin van dit artikel². Immers per saldo wordt er enkel bebouwing gesaneerd. De duurzaamheidsladder is dus niet direct van toepassing op onderhavig ontwikkeling. Desalniettemin is van belang dat onderhavig plan betrekking heeft op de transformatie van reeds bebouwde gronden en een ruimtelijke kwaliteitsslag beoogd wordt.

4.4. Provinciaal beleid: Utrecht

4.4.1. Structuurvisie 2013-2028

Op 4 februari 2013 is de structuurvisie van de provincie Utrecht vastgesteld. Nadien is de structuurvisie (gedeeltelijk) herzien op 10 maart en 3 november 2014. Thans is een derde herziening (herijking) in voorbereiding. Het ontwerp hiervan heeft tot 11 juli 2016 ter inzage gelegen. De structuurvisie bevat het ruimtelijke beleid van de provincie voor het komende decennium. In het kader van onderhavige ontwikkeling is het van belang om het plan te bezien in het licht van deze structuurvisie en dan vooral vanuit de kwaliteiten en kansen voor onderhavig plangebied.

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

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

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.);

² Zie o.m. ARRvS 23 april 2014, 201306183/1/R3.

- landschappelijke diversiteit;
- rust & stilte.

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

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

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

In de onderhavige situatie is sprake van een agrarisch bouwperceel in een historisch bebouwingslint. De functieverandering van agrarisch naar wonen zal geen negatieve gevolgen hebben met betrekking tot het bodemgebruik. De hoeveelheid verstening zal afnemen door het amoveren van gebouwen en ook een deel van de terreinverharding zal worden weggehaald. Verder zal realisatie van deze ontwikkeling leiden tot een verbetering van ruimtelijke kwaliteit door behoud van cultuurhistorische waarden. Daarbij is aandacht voor landschappelijke inpassing en de waterhuishouding. De voorziene herontwikkeling is dan ook niet in strijd met de provinciale beleidsdoelen voor dit gebied.

4.4.2. *Ruimtelijke verordening Utrecht*

Het college van provinciale staten van Utrecht heeft op 4 februari 2013 de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld. Deze Ruimtelijke Verordening is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. Ook deze verordening is nadien herzien. Op basis van dit artikel kunnen Provinciale Staten regels stellen omtrent de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen en beheersverordeningen. Doel van de verordening is om provinciale ruimtelijke belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau.

In het kader van het onderhavige plan zijn de uitgangspunten met betrekking tot woningen in landelijk gebied van belang. In artikel 4.3 van de provinciale verordening van de provincie Utrecht is opgenomen dat de maximale inhoudsmaat van de woning landschappelijk goed inpasbaar moet zijn, waarbij gedacht moet worden aan een maximale inhoudsmaat van 600 m³ tot 800 m³.

De bestaande woning in de langhuisboerderij heeft een grotere inhoudsmaat. Ook de nieuw te realiseren woning zal een grotere inhoud krijgen.

Op grond van artikel 4.4 van de provinciale ruimtelijke verordening mag een ruimtelijk plan verstedelijking toelaten in bebouwingsenclaves of bebouwingslinten mits deze verstedelijking:

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

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

Ruimtelijke kwaliteit in bebouwingslint

De Cabauwsekade 85 maakt deel uit van het bestaande bebouwingslint. Van belang hierbij is, dat de langhuisboerderij met de daaraan vastgebouwde stal een waardevol historisch karakter heeft. Ook voor de nieuwe woning geldt, dat hierbij de oorspronkelijke historisch waardevolle bebouwing behouden blijft, terwijl minder waardevolle bebouwing zal worden gesloopt.

Door functieverandering en herstel van de bestaande waardevolle bebouwing wordt bijgedragen aan het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. De hiërarchische structuur wordt behouden, door visueel de langhuisboerderij als hoofdgebouw te laten fungeren en de andere gebouwen als bijgebouwen. Door de verplaatsing van de herbouwde ‘schuur’ zal de zichtbaarheid van de karnschuur en de doorkijk naar het achterland versterkt worden. De relatie tussen het boerenerf en het landschap zal hierdoor versterkt worden.

Het plan is overigens opgesteld in samenwerking met de ervenconsulenten van landschap erfgoed Utrecht³. Het advies van de ervenconsulenten vormt een onderbouwing van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Op dit punt wordt ook verwezen naar paragraaf 4.6 waarin nader wordt ingegaan op het gemeentelijke beleid voor het plangebied.

Belangen omliggende functies

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

Beeldkwaliteit

Met onderhavig bestemmingsplan wordt ingezet op ruimtelijke verbetering door behoud en versterking van de bestaande cultuurhistorisch waardevolle beeldkwaliteit. Dit geschiedt door het herstel en behoud van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing op het perceel en een verbeterde landschappelijke inpassing. In lijn hiermee en gelet op de beperkte nieuwbouw die met onderhavig bestemmingsplan zal plaatsvinden is de ambitie op het vlak van beeldkwaliteit reeds afdoende vastgelegd en verzekerd.

4.4.3. Herijking Provinciale structuurvisie en ruimtelijke verordening

Inmiddels heeft de provincie Utrecht het ontwerp van de herijking van de PRS en PRV ter inzage gelegd. Deze herijking zal naar verwachting in december 2016 worden vastgesteld. Feitelijk betekent de herijking een voortzetting van het bestaande beleid ten aanzien van verstedelijking in het landelijk gebied en de beëindiging van agrarische activiteiten. Ook in de herijking is de mogelijkheid opgenomen om agrarische

³ Ruimtelijke randvoorwaarden Cabauwsekade 85, bijlage 1 bij deze toelichting.

bedrijfspercelen om te zetten naar woonpercelen met toepassing van de ruimte-voor-ruimte-regeling en blijft het mogelijk om onder voorwaarden bebouwingslinten en -enclaves te verdichten indien sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Het voorliggende plan is niet in strijd met de ontwerpen van de herijkte PRS en PRV.

4.4.4. *Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021*

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

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

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

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

4.5. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

4.5.1. *Waterkoers 2016-2021*

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

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

4.5.2. *Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, 2002)*

Water speelt een steeds grotere rol in onze samenleving. Functies zijn afhankelijk van de beschikbaarheid van water. Daarnaast verandert het klimaat. Daarom heeft water in de toekomst meer ruimte nodig. In de Waterstructuurvisie presenteert het waterschap zijn integrale visie op een duurzaam waterbeheer op de lange termijn. Doelen hierbij zijn:

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

maken;

6. De landschappelijke betekenis van water is behouden of versterkt.

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

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

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

4.5.3. *Ruimtelijke ontwikkelingen*

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

Met onderhavig plan wordt invulling gegeven aan de beleidsdoelstellingen met betrekking tot het aspect water. In de waterparagraaf, in hoofdstuk 8 van deze bestemmingsplantoelichting, wordt dit nader beschreven.

4.6. Gemeentelijk beleid

4.6.1. *Algemeen*

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

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

4.6.2. *Nota LopikMEERwaard*

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

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

De tweede pijler is het zoeken naar een balans tussen ruimtelijke kwaliteit en nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden. De aandacht is daarbij gericht op behoud en versterking van de sociaaleconomische vitaliteit van het platteland en de leefbaarheid van de dorpskernen. Dit uit zich bijvoorbeeld in de wens tot ruimere mogelijkheden voor economische dragers in het buitengebied (recreatieve voorzieningen, nieuwe bedrijvigheid), het mogelijk maken van verbrede landbouw of het behalen van een kwaliteitsverbetering door transformatie van agrarische bedrijven.

Met het onderhavige plan wordt door middel van het herstel en behoud van historisch waardevol agrarisch karakter van de bebouwing uitvoering gegeven aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering in het plangebied ('behoud door ontwikkeling').

4.6.3. *Toekomstvisie Lopik*

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

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

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

Met onderhavige planinvulling is sprake van een uitbreiding van de woonmogelijkheden in het buitengebied van de gemeente Lopik. Met deze planinvulling wordt bijgedragen aan de doelstellingen van

de gemeente Lopik ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied. Het plan is dan ook in lijn met de toekomstvisie Lopik.

4.6.4. *Landschapsontwikkelingsplan (LOP)*

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

Met het realiseren van onderhavig initiatief blijft de bestaande lintenstructuur behouden. Het perceel wordt ontdaan van kleine niet-cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en de oude ontginningsstructuur wordt hersteld. Typisch historische kenmerken worden hersteld. Daarnaast worden het doorzicht naar het achterland en de zichtbaarheid van de karnschuur verbeterd.

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

4.6.5. *Ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid*

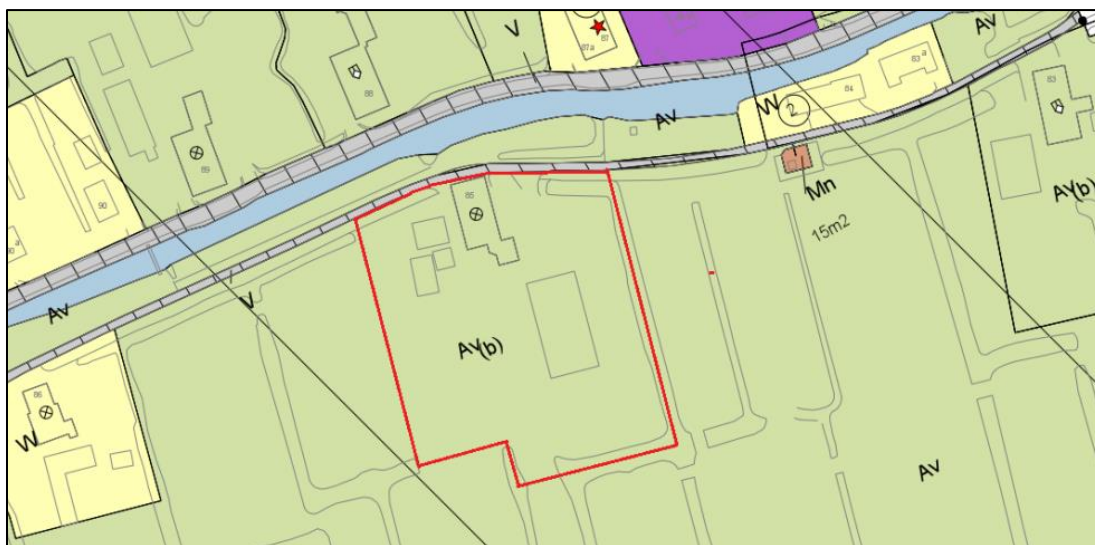
In veel kleine kernen en buurtschappen in het landelijk gebied van de provincie Utrecht staat de sociaaleconomische vitaliteit onder druk. Maatschappelijke veranderingen zorgen voor een wegtrekkende bevolking, minder draagvlak voor voorzieningen en verenigingen en een veranderende rol van de agrarische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

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

4.6.6. *Bestemmingsplan*

Geldende bestemmingsplan

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



Figuur: Huidig bestemmingsplan (Bron: Gemeente Lopik)

Het perceel aan de Cabauwsekade 85 is aangeduid als agrarisch gebied met de nadere aanduidingen 'bouwvlak' en 'grondgebonden veeteelt'. De langhuisboerderij is verder aangeduid als karakteristiek pand.

4.7. Conclusie

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

5. Archeologie

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

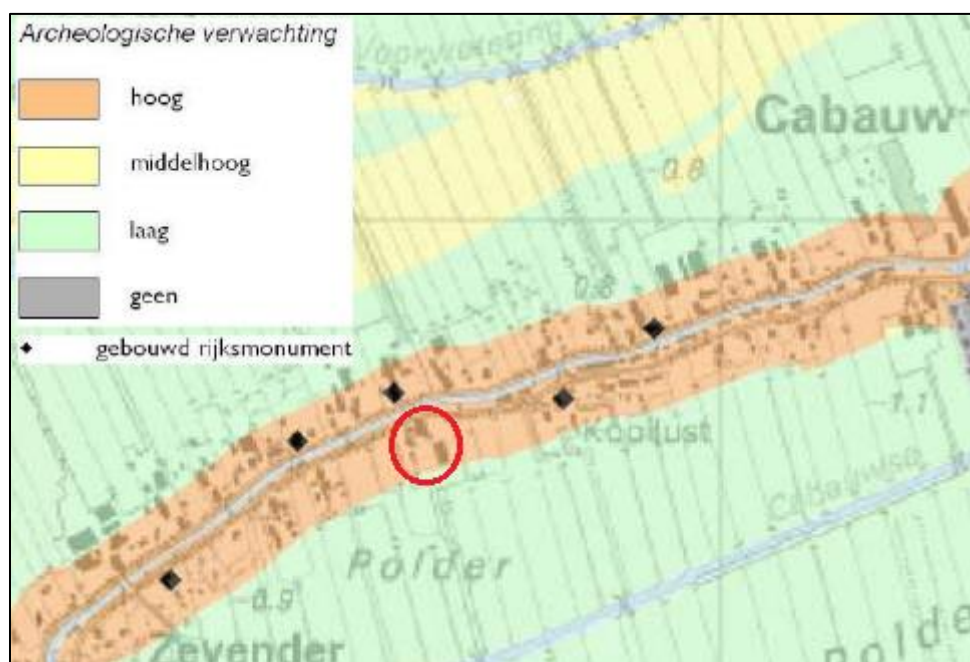
5.1. Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valletta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en geratificeerd. In een bestemmingsplantoelichting als onderhavige, dient vanuit dit perspectief aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

De gemeente Lopik heeft in 2010 een Nota archeologiebeleid vastgesteld.⁴ Uit het bij deze nota behorende kaartmateriaal is af te leiden dat een hoge verwachtingswaarde (categorie 3) is toegekend aan het noordelijke deel van het perceel, waar de nieuwe woning zal worden gesitueerd.

⁴

Archeologiebeleid Gemeente Lopik, d.d. 23 september 2010



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

Als er grondroering plaatsvindt over een oppervlakte groter dan 200 m² beslaan of sprake is van ingrepen dieper dan 50 centimeter onder maaiveld is archeologisch onderzoek geïndiceerd. Met het oog op de te realiseren nieuwbouw is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Er kunnen archeologische resten worden verwacht vanaf de Late Middeleeuwen, gerelateerd aan de cope ontginningen die hier vanaf de 12e eeuw zijn uitgevoerd.

Het onderzoek heeft geen archeologische indicatoren opgeleverd. Daarbij is de omvang van de nieuwbouw ook beperkt. De potentiële verstoring is daarmee beperkt en blijft binnen de toegestane 200 m². In lijn met het uitgevoerde onderzoek staat de archeologische verwachting niet in de weg aan de voorgenomen ontwikkeling. Echter mede in relatie tot de hoge verwachtingswaarde voor het gebied voorziet onderhavig bestemmingsplan in een dubbelbestemming ter bescherming van mogelijk nog aanwezige archeologische resten waaraan waarde kan worden toegekend. Met name in de strook langs de Cabauwsekade op de kop van het perceel kunnen archeologische resten niet worden uitgesloten.

Wanneer tijdens werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen dan zijn deze meldingsplichtig conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

Bovenstaande beschermingszone is overgenomen in het bestemmingsplan. Door middel van deze beschermingszone zijn eventuele in de bodem aanwezige archeologische resten binnen de tot het bestemmingsplan betrokken gronden afdoende beschermd.

5.2. Cultuurhistorie

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

De boerderij aan de Cabauwsekade is aangeduid als rijksmonument. Het betreft een langhuisboerderij met wolfseinden uit de periode 1700-1800. Een langhuisboerderij is een boerderijtype waarbij de stal en de deel zich in het verlengde van (de kap van het) het woonhuis bevindt. Daarnaast bevinden zich op het perceel nog diverse bouwwerken met een historische agrarische functie, zoals de te behouden karnschuur en de hooiberg.

De aanwezige cultuurhistorische waarden zijn geïnventariseerd⁵. Daarnaast zijn de aanwezige cultuurhistorische waarden ook beoordeeld en gewaardeerd door de ervenconsulenten⁶.

In onderhavig plan zal het historisch waardevol agrarische karakter hersteld en behouden worden. Dit onder meer door de niet historische/karakteristieke bebouwing te slopen en de historisch waardevolle bebouwing te herstellen en her te bestemmen, dan wel te herbouwen. Daarnaast zal de relatie tussen het erf en het landschap hersteld worden door het weghalen van verharding, het aanplanten van kleine landschapselementen, het ontdempen van de oude ontginningsstructuur en het verplaatsen van de bebouwing voor een doorkijk naar de hooiberg en het achterland.

Op deze wijze wordt in onderhavig plan rekening gehouden met de relevante aanwezige cultuurhistorische waarden in en rond het plangebied.

6. Verkeerskundige aspecten

De Cabauwsekade ligt langs de Lopiker Wetering parallel aan de Lopikerweg West. De Lopikerweg West wordt als hoofdweg gebruikt, de Cabauwsekade wordt vooral gebruikt door bestemmingsverkeer, fietsers en bromfietzers. Op de Cabauwsekade 85 geldt er een snelheidslimiet van 30 km/uur. Op de Lopikerweg West geldt een snelheidslimiet van 60 km/uur.

In de huidige situatie bevinden zich op onderhavige locatie een langhuisboerderij en agrarische gebouwen. In de nieuwe situatie worden de langhuisboerderij en de herbouwde 'schuur' bestemd als woning en zullen twee schuren als bijgebouwen fungeren. Er zal sprake zijn van een zeer beperkte verkeersaantrekkende werking. Per saldo zal de verkeersbelasting evenwel afnemen, niet langer sprake zal zijn van (zwaar) verkeer vanwege agrarische bedrijfsactiviteiten.

De sloopwerkzaamheden hebben slechts een tijdelijke invloed op de huidige verkeerssituatie en het aantal verkeersbewegingen. Tijdens uitvoering van deze werkzaamheden zullen indien nodig verkeersmaatregelen worden genomen. Na afronding van de werkzaamheden zal het perceel geen verkeersaantrekkende werking van betekenis overhouden. Bij de woning zal worden voorzien in afdoende parkeerruimte op eigen terrein.

⁵ Verstoep Bouwkundigen, 27 oktober 2015, bijlage 4

⁶ Ervenconsulenten, juli 2016, Herbestemming boerenerf Cabauwsekade 85

7. Natuur

7.1. Algemeen

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

7.2. Natuurgebieden

De natuurbeschermingswet 1998 regelt de bescherming van natuurgebieden in Nederland. Daarnaast regelt deze wet de aanwijzing van natuurgebieden die van nationaal of van internationaal belang zijn en moeten voor de aangewezen gebieden de beheersplannen opgesteld worden. De Natuurbeschermingswet bepaalt vervolgens wat wel en niet kan in deze beschermde natuurgebieden en onder welke voorwaarden.

Het plangebied ligt niet in de ecologische hoofdstructuur of ecologische verbindingszone. De dichtstbijzijnde ecologische hoofdstructuur ligt op circa 800 m. Op circa 2,3 km ligt het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Lek (zie onderstaand figuur).



Figuur: Ligging Natura 2000-gebied Uiterwaarden Lek (oranje gearceerd) ten opzichte van het plangebied (rode cirkel)

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

7.3. Flora en fauna

De Wet natuurbescherming beschermt plant- en diersoorten in zowel de beschermde natuurgebieden als daarbuiten. Ongeveer 500 soorten in Nederland vallen onder de bescherming van deze wet. Bij het opstellen van bestemmingsplannen is dit dan ook een aspect wat meegenomen moet worden.

Als onderdeel van de realisatie van onderhavig bestemmingsplan zal er voormalige agrarische bebouwing worden gesloopt. Er is een quickscan flora- en fauna uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten in het plangebied.

De te slopen en de te restaureren bebouwing is in potentie geschikt als broedplaats voor uilen, zwaluwen en andere gebouw broedende vogelsoorten. Er zijn evenwel geen sporen gevonden die wijzen op recente aanwezigheid. Op dit punt kunnen algemene voorzorgen in acht worden genomen, zoals sloop buiten het broedseizoen. Op basis van de quickscan is dus niet gebleken van beschermde soorten welke door de ontwikkeling kunnen worden aangetast.

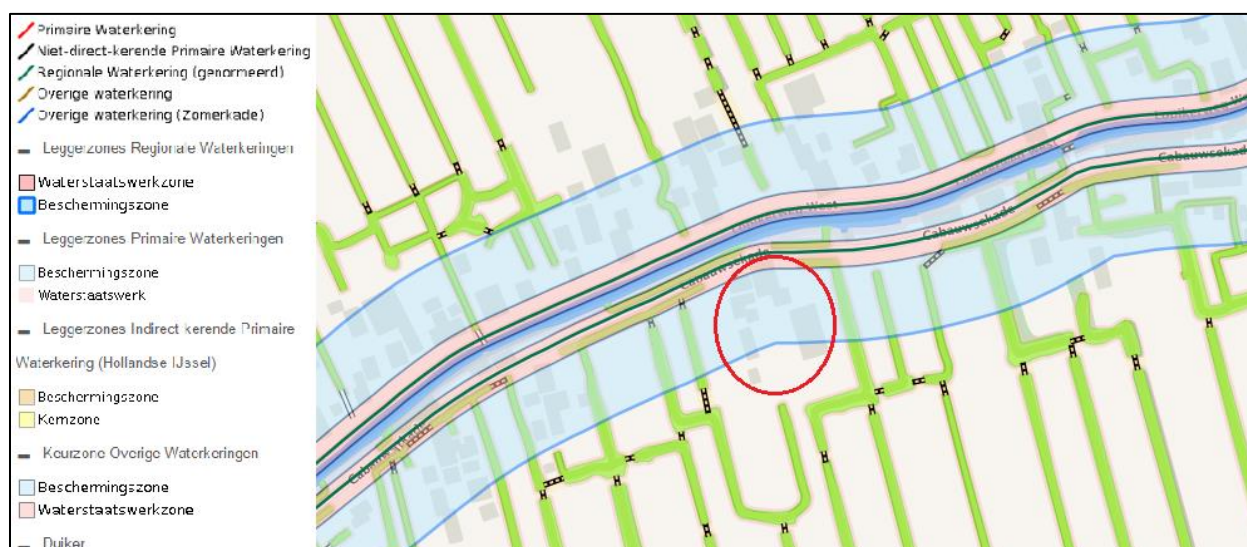
Dit met uitzondering van vleermuizen. Het is namelijk niet uitgesloten dat te slopen / verbouwen stallen in gebruik zijn bij vleermuizen. Gelet op de open structuur van de bebouwing zal het hierbij geen winterverblijf betreffen (tocht, grote temperatuurverschillen). Gebruik als zomerverblijf is evenwel voorstelbaar.

Vanaf april 2017 zal om die reden nader ecologisch onderzoek plaatsvinden naar het gebruik van de bebouwing als zomerverblijf. Echter vooruitlopend hierop zijn reeds uit voorzorg 4 vleermuiskasten geplaatst/opgehangen, dus ruim voor het komende zomerseizoen. Mochten er vleermuizen gebruik maken van de schuren, dan kunnen deze zich bij wijze van alternatief in deze kasten huisvesten.

Blijkt naar aanleiding van het ecologische onderzoek dat er geen sprake is van zomerverblijven, dan kunnen de kasten worden verwijderd. In het andere geval zullen de vleermuiskasten aanwezig blijven als compenserende / mitigerende maatregel, welke hun doel hebben bereikt.

8. Water

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is verantwoordelijk voor schoon oppervlaktewater, veilige dijken en het waterpeil in het zuidelijke deel van de Provincie Utrecht en een klein deel van de Provincie Zuid-Holland. Onderhavige locatie ligt binnen het beheersgebied van dit waterschap. Het plangebied is in het volgende figuur indicatief aangeduid met een rode cirkel en worden begrensd door diverse watergangen.



Beleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt, omdat dit het meest duurzaam is. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van Duurzaam waterbeheer. Het uitgangspunt voor de planontwikkeling is dat het gebied hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel dat de planontwikkeling geen gevolgen heeft voor het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is. In onderhavig plan zullen verhardingen worden weggehaald ten behoeve van de ruimtelijke inpassing en tevens enkele bouwwerken worden geamoveerd. Hierdoor zal de afstroming van het regenwater verbeteren.

Beschrijving plangebied

Het plangebied wordt in hoofdzaak begrensd door tertiaire watergangen. Deze watergangen hebben een beschermingszone van 2 meter. De Lopiker Wetering is een regionale watergang. De dijk/kade langs de Lopiker Wetering is in de legger van het Hoogheemraadschap als zodanig aangeduid. In/op deze waterkering mag in principe niet worden gebouwd noch mogen hier aanlegwerkzaamheden plaatsvinden. In de legger is verder een beschermingszone aangegeven langs de waterkering. In deze zone gelden beperkingen met het oog op het behoud van de (waterkerende functie van de) dijk/kade. Het perceeldeel waarop de nieuwe woning zal worden gerealiseerd valt binnen deze beschermingszone.

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

Als uitvloeisel van onderhavig bestemmingsplan zal sprake zijn van een afname van afwaterend oppervlak. Immers er zal (per saldo) bebouwing worden gesloopt en verharding worden verwijderd. Er zullen geen watergangen worden gedempt.

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

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

9. Milieu

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

9.1. Bodem

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

Gelet hierop is voor het plangebied te plaatse van te realiseren woning een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd⁷.

Uit het onderzoek blijkt dat de top laag en de onderlaag van de bodem en het grondwater slechts licht verontreinigd zijn. De milieukundige kwaliteit van de bodem staat op basis van de geldende wet- en regelgeving dan ook niet in de weg aan bebouwing en gebruik ten behoeve van wonen.

9.2. Geluid

9.2.1. Wegverkeerslawaaï

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met de geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï en industrielawaai op de geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. De nieuw te bouwen woning en de bestaande woning in de langhuisboerderij betreffen geluidgevoelige objecten.

In de Wet geluidhinder (artikel 74) zijn onder andere voor wegen binnen de bebouwde kom formele zones met betrekking tot geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaaï opgenomen. Wanneer sprake is van ligging binnen 200 meter van een weg met een of twee rijstroken en binnen 300 meter van een weg met drie of meer rijstroken. De Wet geluidhinder is niet van toepassing voor wegen waar een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur of minder. Dit is het geval op de Cabauwsekade zelf. Op de Lopikerweg West geldt een snelheidslimiet van 60 km/uur. Voor deze weg geldt om die reden een geluidzone van 200 meter aan weerszijden van de weg.

⁷ Lawijn, 20 oktober 2016, rapport nummer 16.2938-a1, bijlage 2

De herbestemming van de bestaande bedrijfswoning tot burgerwoning heeft geen gevolgen voor de geluidnormering van deze woning voor wat betreft wegverkeerslawaaai. Een bedrijfswoning is immers al een geluidgevoelig object voor wegverkeerslawaaai in de zin van de Wet geluidhinder.

Voor de nieuw op te richten woning is het wel van belang om na te gaan of kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Immers deze nieuwe woning zal op een afstand van circa 22 meter uit de as van de Cabauwsekade worden opgericht en op een afstand van circa 43 meter uit de as van de Lopikerweg West.

Aan de Cabauwsekade 75 heeft een woningbouwontwikkeling plaatsgevonden. De bij dit bestemmingsplan behorende rapportage van akoestisch onderzoek⁸ kan als representatief worden beschouwd voor de onderhavige locatie. Immers tussen beide locaties is geen sprake van kruisingen met andere wegen waardoor zou moeten worden uitgegaan van een andere verkeersbelasting op de Cabauwsekade en de Lopikerweg West ter hoogte van de Cabauwsekade 85. De bedoelde woning Cabauwsekade 75 bevindt zich daarbij op een afstand 14 meter uit de Cabauwsekade en 42 meter uit de Lopikerweg West.

Uit bedoeld onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde niet zal worden overschreden met een marge van 6 dB. Gelet hierop kan ook zonder nader onderzoek worden geconcludeerd dat dit ook zal gelden voor de locatie Cabauwsekade 85. Dit is zelfs het geval als rekening zou worden gehouden met enige verkeerstoename vanwege de autonome ontwikkeling als wordt uitgegaan van peiljaar 2026 in plaats van 2021 (zoals het geval was in het onderzoek voor de Cabauwsekade 75). Voor de nieuw op te richten woning aan de Cabauwsekade 85 is daarbij ook relevant dat de aanwezige te restaureren schuur afscherming zal bieden voor wegverkeerslawaaai. Immers deze schuur bevindt zich tussen de beide wegen en de nieuw op te richten woning.

9.2.2. *Industrielawaai*

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

Voor wat betreft de bestaande bedrijfswoning geldt ook voor wat betreft Industrielawaai dat de herbestemming als burgerwoning geen gevolgen heeft voor de geluidnormering voor deze woning.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich een bedrijf op circa 80 m ten noorden van het plangebied aan de Lopikerweg West 86a/b. Tussen dit bedrijf en de nieuwe op te richten woning is reeds een woning gesitueerd. Deze bestaande woning is reeds relevant voor de maximaal toelaatbare geluidhinder van de betrokken bedrijven. In lijn daarmee behoeft geen rekening te worden gehouden met ruimtelijk niet aanvaardbare geluidhinder voor de nieuw op te richten woning.

Met betrekking tot onderhavig plan zijn er geen belemmeringen voor wat betreft het aspect Industrielawaai.

⁸ Weel geluidadvies, SRO 11.09 d.d. 10 mei 2011

9.2.3. Conclusie

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

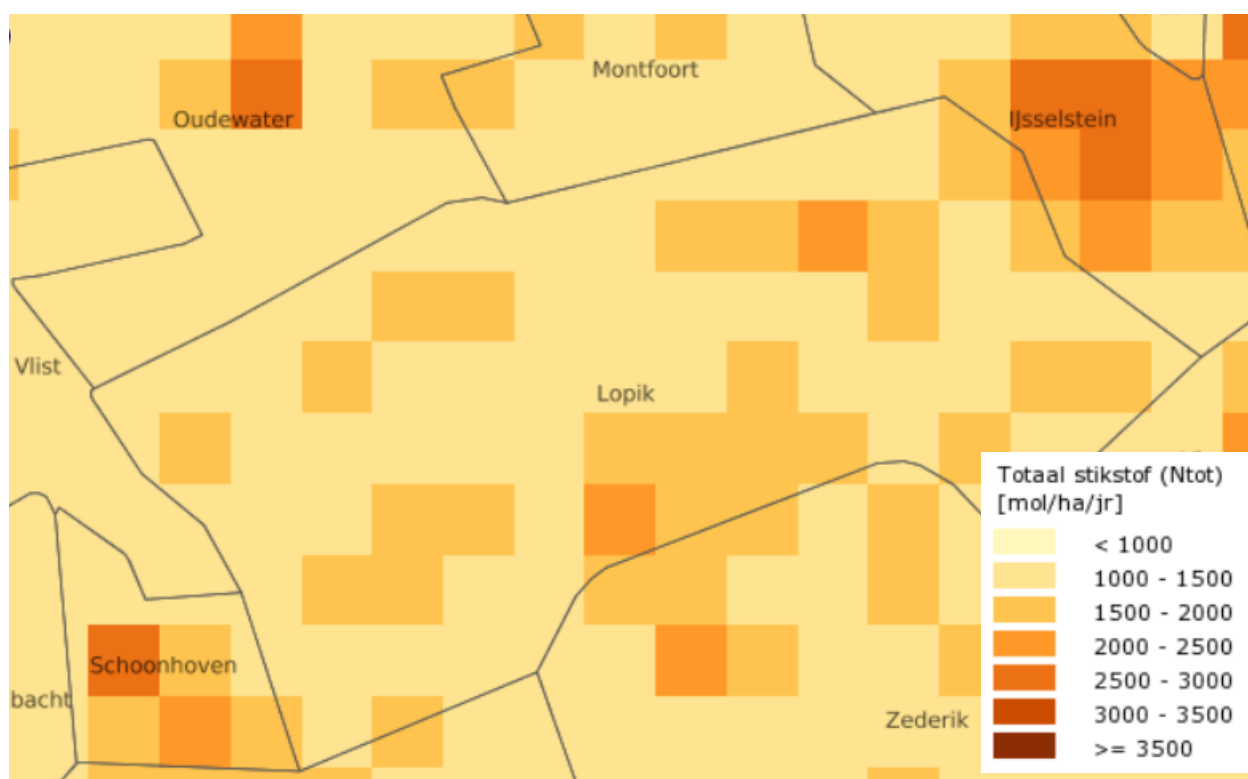
9.3. Geurhinder

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

9.4. Luchtkwaliteit

Buiten de aanwezige wegenstructuur zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen activiteiten welke de kwaliteit van de buitenlucht als beschreven in de titel 5.2 en bijlage 2 van de Wet milieubeheer significant beïnvloeden. Het wegbestemmen van een agrarisch bedrijf en het bestemmen van 1 extra woning kan worden beschouwd als een ontwikkeling die niet in betekenende mate zal bijdragen aan de luchtkwaliteit. Vanwege de te verwachten afname van het zwaar agrarisch verkeer zal eerder sprake zijn van een afname van de relevante emissies.

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



Kaart: totale belasting stikstofverbindingen 2025 (bron: RIVM)



Kaart: PM10 2025 (bron: RIVM)

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

9.5. Externe veiligheid

Algemeen

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

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

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

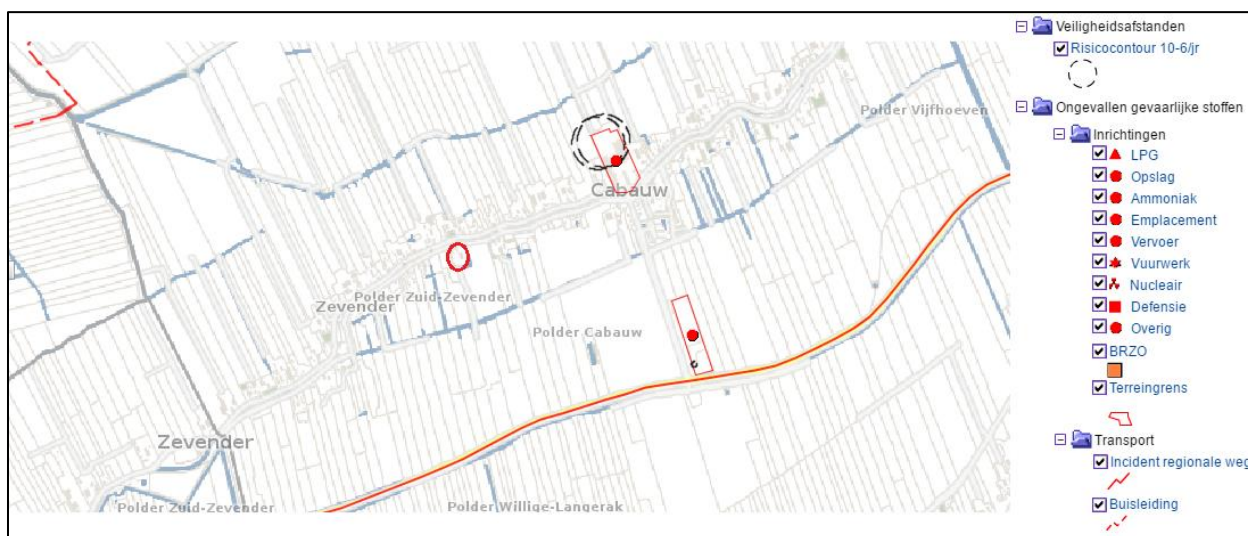
Hoe meer personen per hectare in het schadegebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is. Het groepsrisico is in tegenstelling tot het plaatsgebonden risico een oriënterende waarde.

Risicobronnen, kabels en leidingen en transportroutes

Uit raadpleging van de risicokaart is gebleken dat zich in de nabijheid van de planlocatie geen risicobronnen bevinden (zie volgende figuur, plangebied indicatief weergegeven met rode cirkel). Evenmin is gebleken van in de omgeving aanwezige propaantanks of risicovolle inrichtingen. De afstand van de meest nabij gelegen risicovolle inrichting (Lopikerweg West 77, Van Kats Food & Feed B.V.) tot het plangebied bedraagt circa 700 meter en vormt geen belemmering voor totstandkoming van dit plan.

In de directe nabijheid en binnen het projectgebied is verder geen sprake van risicovolle leidingen. De afstand van het plangebied tot het meest dichtbijgelegen leiding tracé bedraagt circa 1.900 meter. Het leiding tracé bevindt zich ten westen van het plangebied en wordt beheerd door Gasunie Transport Services B.V.

Verder ligt ten zuiden van het plangebied op circa 800 meter de N210 welke is aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Op basis van de gegevens zoals voorhanden uit de rapportage Basisnet Weg (d.d. oktober 2009) kan geconcludeerd worden dat het plangebied niet binnen de invloedssfeer van deze transportroute is gelegen.



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

Conclusie

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

9.6. Algehele conclusie milieu

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

10. Uitvoerbaarheid

10.1. Algemeen

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

10.2. Juridische toelichting

Het voorliggende bestemmingsplan is begrensd op het voormalige agrarische bouwvlak. Positionering van de te behouden en herbouwen gebouwen is door middel van bouwvlakken binnen de woonbestemming vastgelegd. In lijn daarmee wordt geen maximale oppervlakte- of inhoudsmaat opgenomen voor de woningen en bijgebouwen.

Door middel van specifieke aanduidingen is een onderscheid gemaakt in de functie als woning en als bijgebouw. Door middel van de aanduiding ruimte voor ruimte is bepaald dat herbouw van de woning enkel mag plaatsvinden als de te slopen bebouwing is geamoveerd.

Het bestemmingplandeel achter de karakteristieke langhuisboerderij en hooiberg is aangeduid voor agrarische activiteiten. Binnen het bouwvlak mag bebouwing aanwezig zijn alsmede worden herbouwd / opgericht ten behoeve van de agrarisch activiteiten op dit terreindeel.

10.3. Planschade

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

Plannen die zullen worden gerealiseerd door toepassing te geven aan artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening moeten worden vergeleken met het thans geldende planologische regime. Niet de feitelijke situatie is daarbij van belang, maar wat op grond van het geldende bestemmingsplan maximaal kan worden gerealiseerd. Dit ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden of dat verwezenlijking voor de hand heeft gelegen, bijvoorbeeld gezien privaatrechtelijke verhoudingen. Zo er sprake is van nadelige planologische mutatie, dan kan de daaruit mogelijk voortvloeiende schade per peildatum, in casu het moment van het in werking treden van het bestemmingsplan, worden vastgesteld. Aansluitend moet worden beoordeeld of de schade redelijkerwijs geheel of gedeeltelijk ten laste van eventuele aanvragers om planschadevergoeding behoort te blijven.

Eventuele planschade voortvloeiend uit de realisering van onderhavig plan, is door middel van het

sluiten van een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer van het plan afgedekt.

10.4. Overleg met instanties

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient overleg plaats te vinden met organisaties en instanties die mogelijk een ruimtelijk belang hebben in of bij het plangebied. In het kader van dit plan is in een vroeg stadium overleg gepleegd met de gemeente Lopik en Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat ook de ervenconsultanten van Landschap Erfgoed Utrecht in een vroeg stadium bij dit plan betrokken zijn.

11. Conclusie

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

Bijlagen

Bijlage 1 – Ruimtelijke randvoorwaarden Cabauwsekade 85

Bijlage 2 – Bodemonderzoek

Bijlage 3 – Archeologisch onderzoek

Bijlage 4 – Inventarisatie cultuurhistorie