

GEMEENTE LOPIK

VOORONTWERP BESTEMMINGSPAN

Centrumgebied Lopik

Opdrachtnummer	: 78.03
Datum	: februari 2012
Versie	: 6
Plan ID	: NL.IMRO.0331.05centrumplan-VO01
Auteurs	: mRO b.v.
Vastgesteld d.d.	:

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1.	INLEIDING.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	5
1.3	Doel.....	6
1.4	Vigerend bestemmingsplan	6
1.5	Opzet van de toelichting	7
2.	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....	9
3.	BELEIDSKADER	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid.....	15
3.3	Gemeentelijk beleid	18
4.	PLANBESCHRIJVING	19
4.1	Uitgangspunten en Programma van eisen.....	19
4.2	Toekomstige situatie	22
5.	RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN.....	25
5.1	Algemeen	25
5.2	Geluid	25
5.3	Luchtkwaliteit.....	26
5.4	Externe veiligheid	29
5.5	Bodem	31
5.6	Water	35
5.7	Ecologie	39
5.8	Archeologie en cultuurhistorie.....	42
5.9	Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse).....	44
5.10	Geur	48
6.	JURIDISCHE ASPECTEN.....	51
6.1	Algemeen	51
6.2	Analoge verbeelding (plankaart)	51
6.3	De planregels	51
6.4	Artikelgewijze toelichting	52
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	59
8.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	61
8.1	Inspraak.....	61
8.2	Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro	61
8.3	Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	61

Bijlagen bij toelichting:

1. Quick scan flora en fauna Centrumontwikkeling Lopik, Laneco (10 juni 2010);
2. Veldinventarisatierapport Centrumontwikkeling te Lopik, Laneco (15 augustus 2011);
3. Centrum Lopik, parkeerberekening, Goudappel Coffeng (21 mei 2011);
4. Geuronderzoek voorontwerp bestemmingsplan voor het Centrumgebied van Lopik, G&O Consult (24 maart 2011).

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Ten zuiden van de historische kern bevindt zich het nieuwe centrum, met diverse detailhandelsvoorzieningen. Voorheen waren daar ook functies zoals de gemeentewerf en de brandweerkazerne aanwezig (aan de Vogelzangsekade). Deze functies zijn onlangs verplaatst naar een locatie buiten de kern; langs de M.A. Reinaldaweg, omdat ze niet meer passend waren op de locatie. Door de verplaatsing is de mogelijkheid ontstaan om aan deze locatie een andere invulling te geven; die meer in relatie staat met het nabij gelegen winkelcentrum. De kwaliteit van het huidige winkelgebied is gedateerd. Uit onderzoek is gebleken dat het winkelaanbod op beperkte schaal kan worden uitgebreid.

Door de vrijkomende locatie aan de Vogelzangsekade doet zich de mogelijkheid voor om te komen tot een kwaliteitsverbetering van het winkelgebied inclusief de directe omgeving.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van de gemeente Lopik. De grenzen van het plangebied worden gevormd:

- Aan de zuidzijde door De President Kennedylaan en de Anna van Burenstraat;
- Aan de oostzijde door het Buitenhof;
- Aan de noordzijde door de Wielsekade en de Lopiker Wetering;
- Aan de westzijde door de Churchill-laan.



Ligging en begrenzing van het plangebied (bron: Google Earth, bewerking mRO)

1.3 Doel

Met dit bestemmingsplan wordt beoogd om de nieuwe ontwikkelingen binnen het centrum planologisch-juridisch mogelijk te maken. Daarmee bevat het bestemmingsplan duidelijke kaders ten aanzien van de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de locatie, waardoor de grenzen van het gebruik en de bebouwing helder zijn, waarmee er rechtszekerheid aan de omgeving wordt geboden. Voor de ontwikkeling binnen het plangebied is een schetsplan gemaakt door Kolpa Architecten. In dit plan worden woningen en winkelruimte gerealiseerd.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen drie vigerende bestemmingsplannen: 'Lopik-Dorp-Oost', 'Lopik-Dorp-West' en 'Centrum Lopik-Dorp'.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Lopik-Dorp- West'



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Centrum Lopik-Dorp'

Bestemmingsplannen 'Lopik-Dorp-Oost' en 'Lopik-Dorp-West' zijn door de gemeenteraad vastgesteld op 9 juni 1981. Bestemmingsplan 'Centrum Lopik-Dorp' is door de gemeenteraad vastgesteld op 13 oktober 1992.

In deze plannen liggen de volgende bestemmingen:

- Centrum-, Maatschappelijke-, kantoordoeleinden en Wonen.

De ontwikkelingen binnen het centrum van de kern Lopik passen niet in deze bestemmingsplannen. Dit betekent dat voor de ontwikkelingen een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 Opzet van de toelichting

De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd, waarna in hoofdstuk 6 "Juridische aspecten", een toelichting op de verbeelding (plankaart en de planregels) volgt. Hoofdstuk 7 omvat de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tenslotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en het overleg van het plan uiteen.



2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven. Alvorens wordt ingezoomd op het plangebied is het van belang om het plangebied in breder perspectief te bekijken. Daarom wordt onderstaand eerst ingegaan op de historie van het centrumgebied en daarna op de bestaande ruimtelijke structuur van het gebied rondom het plangebied.

Ontstaansgeschiedenis

De Lopikerwaard, waarin het plangebied is gelegen, wordt reeds sinds de late Middeleeuwen (circa 1050) bewoond. Na de bedijking van de Lek vanaf de tweede helft van de 11e eeuw kwam de systematische ontginning van het veengebied op gang. In 1155 wordt de nederzetting "Lobeke" voor het eerst genoemd. Deze benaming zou verwijzen naar een gelijknamig veenriviertje van waaruit de veengebieden rond Lopik zijn ontgonnen. De ontstaansgeschiedenis van Lopik is nauw verbonden met deze grote cope-ontginningen, die in de gehele Lopikerwaard (of beter: in het veengebied langs de Stichts-Hollandse grens) plaatshadden. Lopik viel onder het Utrechtse Kapittel van Sint-Marie en kreeg aan het begin van de 13^e eeuw haar eerste stenen kerk, hoewel het zeer aannemelijk is dat ook daarvoor allang een gebedshuis aanwezig is geweest. De kerk die in de 15^e eeuw werd gebouwd had een hoge toren, ongeveer 50 meter, die voor de hele Lopikerwaard een duidelijk herkenningspunt vormde. De torenspits werd in de 80-jarige oorlog verwoest en in 1637 hersteld, maar werd uiteindelijk aan het eind van de 18^e eeuw in fases afgebroken. Direct bij de kerk stonden enkele woningen en een rosmolen. Voor het overige bestond Lopik met name uit de voor de streek zo typerende lintbebouwing.

In de loop der tijd breidde het dorp Lopik wat uit, vooral bij de Cabauwsekade (buiten het plangebied gelegen), Wielsekade en de Vogelzangsekade. In 1955 werd de provinciale weg (de M.A. Reinaldaweg) aangelegd, waarlangs een industrieterrein verrees. Ook kwamen er militaire depots langs deze weg. In de jaren '50, '60, '70, '80 en '90 werden telkens kleinschalige uitbreidingen gerealiseerd met voornamelijk woonbebouwing, waarbij er in de jaren '90 ook een belangrijke ontwikkelings- en kwaliteitsslag van het Lopikse centrumgebied werd gemaakt. Inmiddels is Lopik uitgegroeid tot een kern met circa 8.100 inwoners (inclusief Cabauw en Willige Langerak). Afgezien



Ligging plangebied aan de hand van historische atlas

van en ondanks de ontwikkelingen is het agrarische karakter van Lopik en omgeving altijd in belangrijke mate behouden gebleven.

Ruimtelijke hoofdstructuur

De Lopikerwaard vormt, samen met de Krimpenerwaard, één van de grootste aaneengesloten veenweidegebieden in Nederland. Lage ruimtelijke dynamiek heeft gezorgd voor nagenoeg volledig intact blijven van het twaalfde-eeuwse copeontginningssysteem.

De kern Lopik ligt te midden van het open veenweidegebied.

De structuur van het bestemmingsplangebied hangt één op één samen met de (hierboven uiteengezette) ontstaansgeschiedenis: langs de Wetering is de oude, organisch gegroeide lintbebouwing aanwezig.

De kern Lopik heeft zich ten zuiden van het lint langs de Wetering uitgebreid. In het plangebied bevinden zich met name centrumvoorzieningen, zoals: winkels, enkele horecagelegenheden en wonen. De gemeentewerf en de brandweer die voorheen in het gebied lagen zijn verplaatst en daarvoor in de plaats komen nieuwe woningen met een supermarkt.

De kwaliteit van het huidige winkelgebied is gedateerd. Uit onderzoek is gebleken dat het winkelaanbod op beperkte schaal kan worden uitgebreid.

Door de vrijkomende locatie aan de Vogelzangsekade doet zich de mogelijkheid voor om te komen tot een kwaliteitsverbetering van het winkelgebied inclusief de directe omgeving.

Verkeer

Lopik-Dorp wordt primair ontsloten door de provinciale weg N210 (de M.A. Reinaldaweg), die ten oosten en ten zuiden van de kern is gelegen. Op diverse plaatsen bestaan mogelijkheden vanaf deze weg de bebouwde kom van Lopik in te rijden. Verder is het noordelijke lint langs de Lopiker Wetering een belangrijke doorgaande weg. De wegen in het plangebied sluit aan op de Dorpstraat en de Lopikerweg Oost. Alle wegen in het plangebied kennen een maximum snelheidsregime van 30 km/h. Lopik is met het openbaar vervoer goed bereikbaar, onder meer vanuit IJsselstein en Schoonhoven.

In het plangebied zal in de nieuwe situatie aan de Vogelzangsekade een plein worden gerealiseerd met voldoende parkeergelegenheid.

Functies

In het plangebied bevinden zich met name centrumfuncties, zoals winkelvoorzieningen met woningen op de verdieping. Naast deze functies komen hier woningen, bedrijvigheid, een horecagelegenheid en enkele maatschappelijke functies voor.



Bestaande situatie Churchill-laan, ter hoogte van de Hubo



Bestaande situatie parkeerterrein, vanaf de Vogelzangsekade

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het actuele planologische beleid uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in Rijksbeleid (3.1), provinciaal beleid (3.2) en gemeentelijk beleid (3.3).

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin het nationaal ruimtelijk beleid zoveel mogelijk is ondergebracht. In deze nota gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten, en de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren, waarbij speciaal aandacht wordt besteed aan het scheppen van de juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie. Meer specifiek richt het rijk zich in het nationaal ruimtelijk beleid op: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale waarden en borging van de veiligheid. Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven van het rijk voor de kortere en langere termijn.

In de Nota Ruimte wordt een sturingsfilosofie onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', gehanteerd. Dit betekent dat het rijk zich intensief zal bemoeien met de uitwerking van het beleid en de uitvoering die betrekking heeft op de selectie van gebieden en netwerken die onderdeel uitmaken van de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). De gebieden en netwerken die het rijk van nationaal belang acht zijn opgenomen in de RHS. Buiten de RHS stelt het rijk zich terughoudend en selectief op. Wel is in de nota een beperkt aantal regels opgenomen die moeten zorgen voor een generieke basiskwaliteit in heel Nederland. Deze basiskwaliteit geldt als een soort spelregel, een ondergrens, die van toepassing is bij alle ruimtelijke afwegingen die decentrale overheden, al dan niet in samenspel met maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers, maken. Alle partijen die bij planontwikkeling betrokken zijn, zijn gebonden aan deze basiskwaliteit. Deze basiskwaliteit bestaat uit wettelijke, inhoudelijke en procesmatige eisen, welke gerelateerd kunnen worden aan de drie lagen uit de lagenbenadering of aan de waarden van ruimtelijke kwaliteit.

Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het voor wat betreft de basiskwaliteit bijvoorbeeld om het bundelingsbeleid voor verstedelijking en economische activiteiten, het bundelingsbeleid en ruimtelijke inpassing van (hoofd)infrastructuur, het locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, een goede balans tussen rode en groen/blauwe functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en

landschap gaat het om punten als de watertoets, functiecombinaties met water en bescherming van natuurgebieden en soorten. Daarnaast behoort ook het besteden van aandacht aan de landschappelijke kwaliteit en het ruimtelijk ontwerp tot de basiskwaliteit.

Tot de RHS behoren op het terrein van economie, infrastructuur en verstedelijking onder meer de hoofdverbindingssassen voor spoor, weg en water, de belangrijkste economische kerngebieden van Nederland (met de mainports en greenports) en een aantal stedelijke netwerken van nationaal belang, waaronder Randstad Holland. Op het gebied van water, natuur en landschap behoren onder meer de grote rivieren en wateren, Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, Natuurbeschermingswetgebieden de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Nationale landschappen tot de RHS.

De gemeente Lopik, en in dit kader de kern Lopik, maakt deel uit van het stedelijk netwerk 'Randstad Holland- Utrecht/Gooi- en Vechtstreek', als onderdeel van de RHS. Dat betekent dat in deze regio een deel van de ruimte vraag naar wonen en werken in de periode 2010-2030 kan worden opgelost, waarbij vooral ingezet moet worden op herstructurering, revitalisering en transformatie van bestaande stedelijke gebieden.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Met het recent vastgestelde Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (30 december 2011), ook wel Barro genoemd, geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen en wordt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen uit de Nota Ruimte en voormalige PKB's in regelgeving geborgd. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) te verwezenlijken, danwel te beschermen. Het betreft onderwerpen op het gebied van de hoofdinfrastructuur (reserveringen rond hoofdwegen en hoofdspoorwegen, vrijwaring rond rijksvaarwegen, hoofdbuisleidingen), de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (o.a. bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustgebied).

Gezien de ligging van het plangebied in de kern Lopik, binnen de 'rode contouren', wordt er van uitgegaan dat de boogde ontwikkeling niet strijdig is met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

Waterbeleid

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, wordt een waterparagraaf opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

Wettelijk kader

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, de Flora- en faunawet, Besluit externe veiligheid inrichtingen, Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

Beleidslijn nieuwe Wro

Op 23 juni 2008 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Beleidslijn nieuwe Wro, inclusief de Nota van Beantwoording (onderdeel van de Ontwerp-Beleidslijn nieuwe Wro) vastgesteld. Doel van de Beleidslijn is om, ook na inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening slagvaardig het Streekplan Utrecht 2005-2015 als beleidskader te kunnen blijven toepassen.

In de Beleidslijn is sprake van een indeling in drie categorieën; daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het Streekplan wordt beleidsneutraal omgezet (beleidsdoelen worden niet gewijzigd);
- wettelijke eisen zijn geen 'provinciaal belang' (geen herhaling van wet- en regelgeving);
- eisen van goede ruimtelijke ordening zijn geen 'provinciaal belang' (verantwoordelijkheid van gemeenten).

Daarnaast is er een overgangsregeling om de invoering van de Wro soepel te laten verlopen. Daar waar het Streekplan onder de oude WRO het instrument is om het provinciale ruimtelijke beleid in vast te leggen, wordt deze rol onder de nieuwe Wro overgenomen door de structuurvisie. Het Streekplan is derhalve vanaf 1 juli 2008 (datum van inwerkingtreding van de Wro) van rechtswege aangemerkt als structuurvisie.

Het Streekplan is opgesteld voor de taken en bevoegdheden die het provinciaal bestuur onder de oude WRO zijn toegekend. De provincie toetste voorheen onder de oude WRO of wetgeving en beleid van hogere overheden op de juiste wijze werden toegepast door de gemeenten. Deze rol is nu onder de Wro vervallen hetgeen betekent dat delen van het huidige Streekplan zijn komen te vervallen. Dit komt met name omdat een structuurvisie alleen zelfbindend is. Indien de provincie doorwerking van haar ruimtelijk beleid tot stand wil brengen, dan moet zij zaken verheffen tot provinciaal belang. Alleen ten aanzien van provinciale belangen kan zij namelijk haar sturingsinstrumenten inzetten.

In de Beleidslijn heeft de provincie daarom beleidsuitspraken uit het Streekplan benoemd tot provinciale belangen. Ten aanzien van het plangebied zijn onder meer de volgende provinciale belangen van belang:

- In beginsel is in het gebied van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW) "behoud door ontwikkeling" van de NHW het uitgangspunt; alle ruimtelijke initiatieven moeten hier rekening houden met de NHW;
- De landschappelijke kernkwaliteiten moeten verder ontwikkeld en versterkt worden en richtinggevend zijn bij de verdere ontwikkeling van de provincie;

- De Ecologische Hoofdstructuur is begrensd met een zogenoemde groene contour. Binnen de groene contour geldt het “nee-tenzij”-regime en kan op gebiedsniveau de saldobenadering worden toegepast.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2009

Op 24 december 2009 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2009 (PRV) in werking getreden. Deze verordening is gebaseerd op de bovengenoemde Beleidslijn nieuwe Wro. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de verordening zijn daartoe bepalingen over de inhoud van bestemmingsplannen opgenomen.

De structurerende elementen van het provinciale beleid worden daarbij gevormd door de rode contouren en de zonering van het landelijk gebied. Mede op basis van de digitale vereisten waaraan de verordening moet voldoen, zijn voor de leesbaarheid en toegankelijkheid hierbinnen zeven thema's onderscheiden:

1. Bodem;
2. Cultureel erfgoed;
3. Landelijk gebied;
4. Natuur;
5. Recreatie;
6. Stedelijk gebied;
7. Watersystemen.

De thema's 'Cultureel erfgoed' en 'Stedelijk gebied' hebben betrekking op het plangebied in voorliggend bestemmingsplan.

Met betrekking tot het aspect 'Cultureel erfgoed' betekent dit dat onder meer aangegeven moet worden hoe de archeologische waarden in het plan worden beschermd.

Als een locatie is aangewezen als 'Stedelijk gebied' betekent dit dat de focus ligt op inbreiding boven uitbreiding (zie ook provinciale structuurvisie). Als het plan nieuwe uitbreidingslocaties bevat, zijn de woningbouwaantallen genoemd in bijlage Woningbouwaantallen (behorend bij de verordening) richtinggevend. Dit is echter in voorliggend plangebied niet aan de orde.

Structuurvisie 2005-2015 (Streekplan Utrecht 2005-2015)

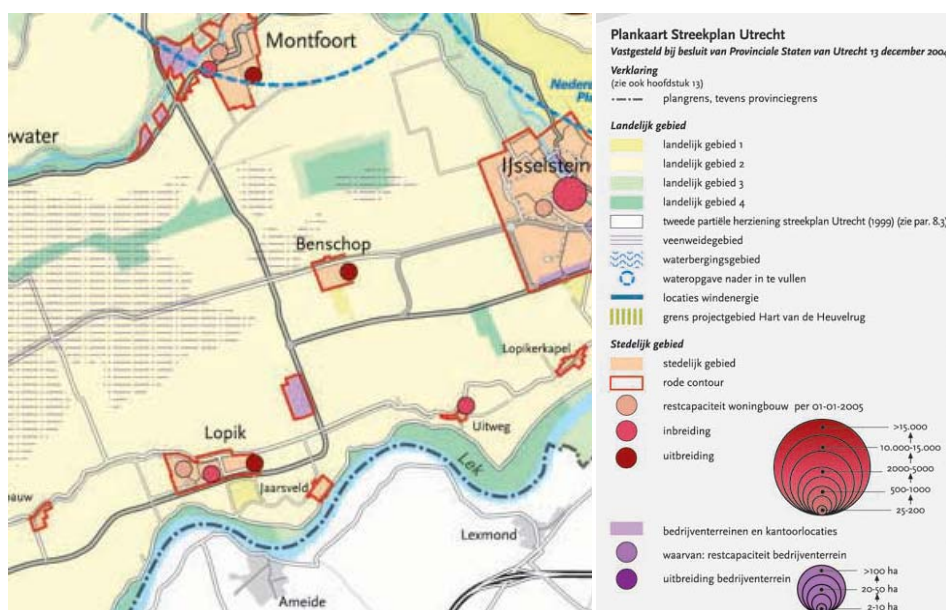
Het provinciaal ruimtelijk beleid dat voor Lopik van toepassing is, is verankerd in de Structuurvisie 2005-2015 (vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2004). Deze structuurvisie betreft feitelijk het Streekplan Utrecht 2005-2015, maar ingevolge de Invoeringswet ruimtelijke ordening wordt het Streekplan nu aangemerkt als structuurvisie.

Belangrijke hoofdlijnen van het provinciale beleid zijn onder andere:

- Voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in stedelijk als in landelijk gebied, is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt;
- Water vormt een ordenend principe. Bij ruimtelijke afwegingen vormt water het vertrekpunt (kwantitatief en kwalitatief);
- De beschikbaarheid van de bestaande infrastructuur en (toekomstige) capaciteit van deze infrastructuur zijn mede bepalend bij de keuzes van nieuwe verstedelijkingslocaties;

- Gestreefd wordt naar een gedifferentieerd aanbod van wonen, werken en voorzieningen.
- Het ruimtelijk ontwikkelingsbeleid is gericht op het versterken van zowel de (cultuurhistorische) identiteit, de landschappelijke diversiteit als de vitaliteit van het landelijk gebied en op de kwaliteit van de natuur en de ecologische samenhang;

Het plangebied is aangeduid als 'stedelijk gebied'. Binnen de kern bestaat nog een restcapaciteit voor woningbouw van enige omvang en tevens zijn er mogelijkheden voor inbreiding. De rode contour is strak om de huidige grenzen van de kern heen getrokken, met uitzondering van de oostelijke grens: daar is uitbreiding nog mogelijk. Sommige bedrijven c.q. inrichtingen in kernen en in het landelijk gebied zijn vanwege hun activiteiten (en de daarmee gepaard gaande vervoersbewegingen) nadelig voor de kwaliteit van de leefomgeving. Vaak gaan de bedrijfsactiviteiten tevens gepaard met andere vormen van hinder en met veiligheidsrisico's. De provincie wil bevorderen dat deze bedrijven verhuizen naar (regionale) bedrijventerreinen. Dergelijke bedrijventerreinen moeten in de nabijheid van de hoofdinfrastructuur liggen. In onderhavig bestemmingsplangebied was dit onder meer aan de orde bij de brandweerkazerne en de gemeentewerf aan de Vogelzangsekade. Deze – niet in dit bestemmingsplan passende - bedrijven zijn inmiddels uitgeplaatst.



Uitsnede van de streekplankaart

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2025

De provincie is bezig met het maken van een nieuwe ruimtelijke structuurvisie. Hierin komt het ruimtelijk beleid te staan voor de jaren 2013 - 2025. Als eerste stap is een Kadernota Ruimte opgesteld. Daarin staan de hoofdlijnen voor de structuurvisie. Op dit moment is een voorontwerp van de structuurvisie gereed. De betrokken gemeenten en maatschappelijke partners

worden in de gelegenheid gesteld hierop te reageren. De verwachting is dat begin 2012 een ontwerp structuurvisie ter visie wordt gelegd.

3.3 Gemeentelijk beleid

De welstandsnota

In de welstandsnota legt de gemeente Lopik haar welstandsbeleid neer. Er wordt niet gewerkt met criteria per gebied, maar met sneltoetscriteria per bouwplan of thema. Een bouwplan dient te allen tijde te voldoen aan 'redelijke eisen van welstand', waarop het wordt getoetst door de Welstandscommissie.

Nadat dit bestemmingsplan in werking is getreden, fungeert het als kader waarbinnen is aangegeven welke bouw- en gebruiksactiviteiten zijn toegestaan. Het bestemmingsplan kan echter geen eisen en voorwaarden stellen aan hoe bouwwerken, de private en de openbare ruimte er uiteindelijk uit gaan zien (het bestemmingsplan laat slechts toe en dwingt niets af). De welstandstoets, waarbij bouw aanvragen getoetst worden aan de welstandsnota, dient als middel om te allen tijde te komen tot een goede kwaliteit van bebouwing, private en openbare ruimte.

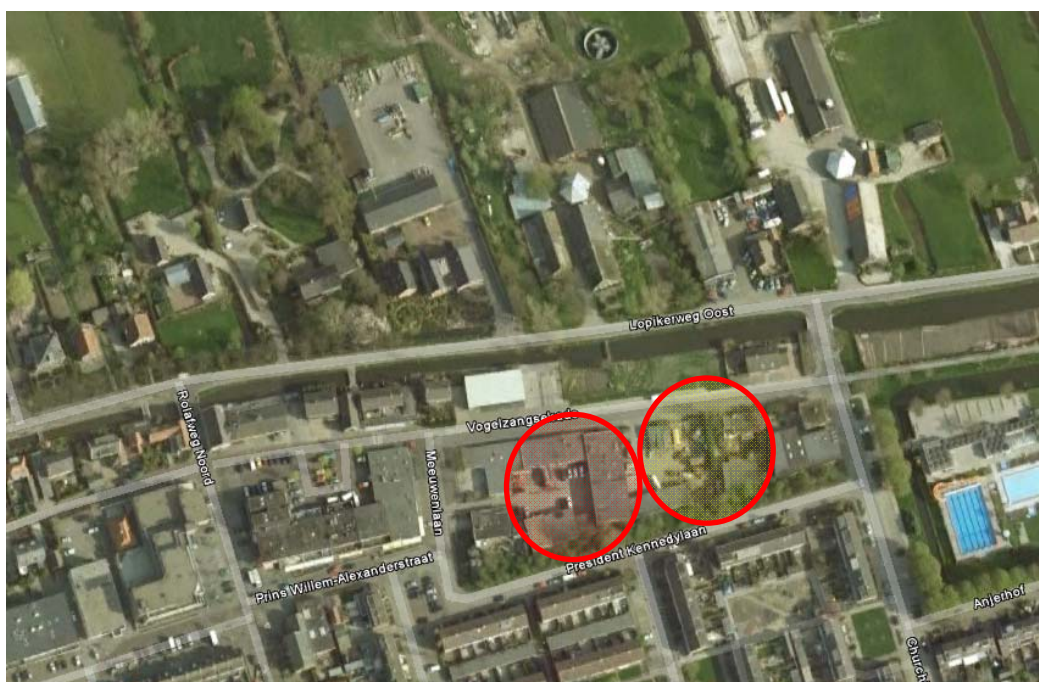
Handhavingsprogramma

Op 26 februari 2008 heeft het college van burgemeester en wethouders het handhavingsprogramma op het gebied van ruimtelijke ordening, bouwen en brandveiligheid vastgesteld. In het programma staat verwoord op welke wijze de gemeente handhavend optreedt ingeval bepaalde regels niet worden nageleefd.

Het is namelijk één van de taken van de gemeente om ervoor te zorgen dat regels (bijvoorbeeld bouw- en gebruiksregels, die voortvloeien uit bestemmingsplannen) worden nageleefd. Als dat niet gebeurt, moet er handhavend worden opgetreden.

4. PLANBESCHRIJVING

De gemeentewerf en de brandweerkazerne die in het centrum van Lopik waren gevestigd zijn verplaatst. De bebouwing die vrij is gekomen aan de Vogelzangsekade wordt gesloopt en de locatie wordt herontwikkeld. Uit onderzoek is gebleken dat het winkelaanbod op beperkte schaal kan worden uitgebreid. De kwaliteit van het huidige winkelgebied is gedateerd. In dit hoofdstuk wordt de toekomstige situatie van het plangebied uiteengezet. Eerst wordt ingegaan op de uitgangspunten en het programma van eisen die ten grondslag hebben gelegen aan de ontwikkeling van een plan voor de toekomstige revitalisering van het centrumgebied. Vervolgens wordt ingegaan op het stedenbouwkundig plan.



Situatie met gemeentewerf en brandweerkazerne
Bron: Google Earth

4.1 Uitgangspunten en Programma van eisen

Uitgangspunten

Het belangrijkste uitgangspunt voor de herontwikkeling van het centrum van Lopik is een kwaliteitsverbetering van de huidige situatie. Dit wordt bewerkstelligd door een nieuwe stedenbouwkundige inrichting waarbij een centraal gelegen plein met winkels en woningen wordt gerealiseerd. De bestaande winkels zullen naar de huidige locatie van de supermarkt verhuizen en het huidige winkelblok zal worden afgebroken. In het gebied ten oosten van het centraal gelegen plein komt een nieuwe supermarkt (ca. 1600 m², exclusief laad- en losruimte), alsmede enkele dagwinkels, c.q. overige winkelruimte (ca. 350 m²). Boven deze winkelvoorzieningen worden appartementen beoogd, waaronder ook zorgunits. Ten oosten van het nieuwe

winkelblok wordt uitgegaan van grondgeboden woningbouw in de vorm van rijwoningen, 23 in totaal.

Programma van eisen

Het programma van eisen (van de nieuwbouw) is als volgt opgebouwd:

- 1.950 m² winkelruimte, waaronder een inpandige laad- en losruimte;
- 55 appartementen met bijbehorende algemene ruimten;
- 23 rijwoningen.



*Inrichting centrum Lopik
Bron: Kolpa architecten*

Parkeren

Als gevolg van de beoogde ontwikkelingen in het centrumgebied van Lopik is door verkeerskundig adviesbureau Goudappel Coffeng een notitie opgesteld waarin nader ingegaan wordt op het parkeren en de verkeerscirculatie in het gebied. Deze notitie, "Centrum Lopik, parkeerberekening" genaamd, is volledigheidshalve als bijlage (nr. 3) bij de plantoelichting gevoegd. De belangrijkste resultaten worden hieronder weergegeven.

Voor parkeerberekeningen in gemengde gebieden is de 'parkeerbalans' gebruikt. Op verschillende momenten van de week zijn er verschillen in het gebruik van de parkeerruimte. Zo hebben winkels op zaterdag meer parkeerruimte nodig dan op werkdagen. Bij kantoren is dat precies andersom.

De kencijfers voor parkeren zijn verzameld door het CROW in Ede, het nationale researchinstituut voor verkeer en wegenbouw waarin het Ministerie van Verkeer en Waterstaat participeert. Met behulp van deze kencijfers is het benodigde aantal parkeerplaatsen berekend, 262 in totaal, (zie bijgaande tabel).

grondgebruik	omvang	parkeernorm	parkeerplaatsen		benodigd aantal plaatsen				
			volgens norm	marktochtend	koopavond	zaterdag			
supermarkt	1.600 m ²	4,0/100	64	50% 32	60% 38	100% 64			
winkels	3.110 m ²	3,5/100	103	50% 52	60% 62	100% 103			
zorgunits	33	0,5	17	50% 9	90% 15	60% 10			
goedkope woningen	48	1,3/1	62	50% 31	90% 56	60% 37			
middeldure woningen	46	1,5/1	69	50% 35	90% 62	60% 42			
discotheek	3 20 m ²	7,0/100	22	0% 0	40% 9	0% 0			
restaurant	90 m ²	10,0/100	9	30% 3	90% 8	70% 6			
markt	60 m	0,25/1	15	100% 15	0% 0	0% 0			
totaal			361	177	250	262			

Parkeerbehoefte centrum Lopik

Bron: Centrum Lopik - parkeerberekening, Goudappel Coffeng, mei 2011

Daarbij wordt opgemerkt dat bij het berekenen van de parkeerbehoefte niet alleen rekening gehouden moet worden met de nieuwbouw. Ook gebruikers van de te handhaven bebouwing doen immers een beroep op de parkeerruimte. Vandaar dat voor de parkeerstudie een groter gebied rond de nieuwe bebouwing is aangehouden, waarvan verwacht mag worden dat het gebruik maakt van de geboden parkeerruimte. De bovengenoemde parkeerbehoefte is daarop afgestemd.



Gebied parkeerberekening

Bron: Centrum Lopik - parkeerberekening, Goudappel Coffeng, mei 2011

In de reeds genoemde notitie is tevens een (indicatieve) inrichtingsschets opgenomen waarin de voorziene parkeerplaatsen zijn weergegeven. Daaruit kan geconcludeerd worden dat in en (direct) nabij het plangebied ruimte is voor in totaal 270 parkeerplaatsen.

Bovendien is in de loop van het planproces het programma van eisen op onderdelen aangepast. In de voorliggende plannen wordt uitsluitend uitgegaan van reguliere wooneenheden (in de vorm van appartementen) boven de nieuwe supermarkt, terwijl in de bovengenoemde parkeerberekening (mei 2011) ook werd uitgegaan van zorgunits. Aangezien deze wijziging gevolgen heeft voor de parkeerbalans, is in onderstaande een nieuwe en aangepaste parkeerberekening opgenomen. De 33 zorgunits zijn daarbij gewijzigd in 'woningen in de goedkope klasse'. De overige uitgangspunten blijven ongewijzigd.

grondgebruik	omvang	parkeerplaatsen volgens norm	benodigd aantal parkeerplaatsen					
			marktochtend		koopavond		zaterdag	
supermarkt	1600 m2	64	50%	32	60%	38	100%	64
andere winkels	3110 m2	103	50%	51	60%	62	100%	103
zorgunits	0	0	50%	0	90%	0	60%	0
goedkope woningen	81	105	50%	53	90%	95	60%	63
middeldure woningen	46	69	50%	35	90%	62	60%	42
discotheek	320 m2	22	0%	0	40%	9	0%	0
restaurant	90 m2	9	30%	3	90%	8	70%	6
markt	60 m	15	100%	15	0%	0	0%	0
Totaal		387	188		274		278	

Aangepaste parkeerbehoefte centrum Lopik, februari 2012

Geconcludeerd wordt dat het aanbod aan parkeerplaatsen (270) op grond van de indicatieve inrichtingsschets kleiner is dan de behoefte op het maatgevende moment (278, zaterdag).

In het vervolg van het planproces zal de indicatieve inrichtingsschets nader uitgewerkt worden, waarbij tevens het aspect 'dubbelruimtegebruik' nader wordt beschouwd.

4.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie is één centraal parkeergebied gelegen. Dit plein zal tevens gebruikt worden voor de markt.

Rondom het plein worden winkels gerealiseerd, waaronder een supermarkt. Het betreft de verplaatsing van de huidige Plusmarkt naar de overzijde van het plein, aangevuld met nieuwe winkels. Boven dit nieuwe winkelblok, in totaal 1.950 m² (inclusief een inpandige laad- en losstrook), worden in totaal maximaal 55 appartementen beoogd, waaronder 33 zorgunits met bijbehorende algemene ruimten. De bebouwing varieert van 3 tot 4 bouwlagen met een kap.

De huidige locatie van de Plusmarkt (ca. 1.200 m²) wordt vervangen en uitgebreid door winkels met een totale omvang van ca. 1.480 m². Deze minimale uitbreiding is het gevolg van de flexibiliteit in de relocatie van alle winkels in het centrumgebied, inclusief de supermarkt. Overigens staat het uitgevoerde distributief planologisch onderzoek (dpo) dit toe.

In dit bestemmingsplan zullen deze voorzieningen, inclusief de woningen daarboven, worden opgenomen in de bestemming 'Centrum'.

Aangezien in het oostelijk deel van dit nieuwe 'bouwblok' uitsluitend appartementen en zorgunits worden beoogd, ook op de begane grond, is hiervoor de nadere aanduiding 'detailhandel uitgesloten' opgenomen.

Het plein met de parkeerplaatsen en de overige wegen in het plangebied hebben vooral een verblijfsfunctie en wordt daarom opgenomen in de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'.



*Impressie gevelaanzichten nieuwe inrichting centrum Lopik;
aan het plein (boven) en aan de President Kennedylaan (onder)
Bron: Kolpa architecten*

Aan de oostzijde van het plangebied zullen in totaal 23 rijenwoningen worden gebouwd. Deze bebouwing bestaat met name uit 2 bouwlagen met een kap. Hiervoor is de bestemming 'Wonen' opgenomen, aangevuld met de aanduiding 'aaneengebouwd'.

Verkeerscirculatie

Naast de parkeersituatie wordt in de notitie tevens de verkeerscirculatie belicht. Daarin wordt het volgende aangegeven en voorgesteld.

Op dit moment zijn de wegen beschikbaar voor het gebruik in beide richtingen, met uitzondering van de Jan van Aemstelstraat: daar mag autoverkeer alleen in noordelijke richting rijden. De Wielsekade loopt voor autoverkeer dood en moet derhalve altijd in twee richtingen bruikbaar zijn. Hoewel de grond als gevolg van de beoogde plannen intensiever wordt gebruikt en het autoverkeer toeneemt, zijn de verschillen met de bestaande situatie niet erg groot. Geconcludeerd wordt dat door de extra verkeersdruk niet tot eenrichtingsverkeer voor auto's in de straten tussen het centrum en het gebied nabij het gemeentehuis overgegaan zou moeten worden. Wel geeft een tweetal aspecten in de beoogde plannen aanleiding om de huidige verkeerscirculatie te herzien:

- Op de President Kennedylaan wordt aan de zuidzijde op de rijbaan geparkeerd. Die ruimte kan niet worden gemist: de bewoners hebben nauwelijks alternatieven. De President Kennedylaan wordt gebruikt door vrachtauto's naar de laad- en loslocatie van de nieuwe supermarkt. Bovendien zal de straat, meer dan nu, gebruikt gaan worden om de parkeerruimte te bereiken. De nieuwe woningbouw heeft al een beperkte kaveldiepte, dus het ligt niet in de rede om daar nog 2 m van af te halen voor een bredere rijbaan. Om die redenen wordt voorgesteld om eenrichtingsverkeer in te stellen vanaf de Churchill-laan tot aan het parkeerterrein. Het wordt niet nodig geacht om op de Vogelzangsekade óók eenrichtingsverkeer in te voeren. Daar is de rijbaan immers 6,00 m breed, net als op de President Kennedylaan, maar daar wordt niet op de rijbaan geparkeerd dus de hele rijbaanbreedte is beschikbaar voor rijdend verkeer. Bovendien kunnen de vrachtwagens van Ruud Borst Transport de Vogelzangsekade in beide richtingen blijven gebruiken.
- Het centrum is nu voor een deel een woon/winkelerf. Voorgesteld wordt om dit gebied in de toekomst beter te laten aansluiten op de aangepaste verkeers- en parkeersituatie in het gebied, na realisering van de beoogde plannen. Aan de westzijde betekent dat geen verandering. Aan de oostzijde wordt voorgesteld om de President Kennedylaan – Meeuwenlaan nog als een straat te laten fungeren, maar het gebied ten noorden daarvan als erf.

Overigens wordt opgemerkt dat de bovengenoemde voorstellen buiten de strekking van het bestemmingsplan vallen, in die zin dat een eventuele wijziging van de verkeerscirculatie geen inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg heeft. Wegen, voet- en fietspaden en parkeerplaatsen worden immers allemaal binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' mogelijk gemaakt.

5. RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden een aantal milieuonderwerpen toegelicht die van belang (kunnen) zijn voor de ontwikkelingen in het plangebied. In het algemeen betreft het een beschrijving op hoofdlijnen. Deze is grotendeels gebaseerd op de resultaten van verschillende milieuonderzoeken.

In eerste instantie wordt in navolgende paragraaf 5.2 ingegaan op de geluidsaspecten. Vervolgens gaat paragraaf 5.3 in op de Wet luchtkwaliteit waarna paragraaf 5.4 de externe veiligheid in het plangebied beschrijft. In paragraaf 5.5 wordt ingegaan op de bodemaspecten en in paragraaf 5.6 is de zogenaamde watertoets opgenomen. In paragraaf 5.7 staat de flora- en faunawet centraal en in paragraaf 5.8 worden de archeologische aspecten belicht. Tot slot wordt in paragraaf 5.9 aandacht besteed aan de bedrijvigheid en de daarbij behorende milieuzonering ten opzichte van de beoogde planontwikkeling.

5.2 Geluid

Algemeen

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals bijvoorbeeld woningen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen en bestemmingsplannen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

In het kader van dit bestemmingsplan is alleen het wegverkeerslawaaï van belang. Er liggen in het bestemmingsplan of in de directe omgeving geen gezoneerde bedrijventerreinen.

Wegverkeerslawaaï

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft (art. 74 lid 1). Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf. De breedte van de geluidszones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg.

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Veelal bedraagt deze 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het soort geluidsgevoelig object en de geluidsbron. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en

overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegde binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

Geluid in relatie met het plangebied

In het plangebied worden geluidsgevoelige bestemmingen conform de Wgh in de vorm van woningen gerealiseerd. Derhalve is een toetsing aan de normen van de Wet geluidhinder nodig.

De afstand tot de weg waarvoor een geluidszone geldt is de N210. De N210 heeft een zone met een breedte van 250 meter. De afstand van de nieuwbouw tot de N210 bedraagt meer dan 250 meter.

De overige wegen liggen in een 30 km/uur-gebied en hebben dus geen zone op grond van de Wgh. Een toetsing aan de Wgh is daarom formeel gezien niet nodig.

Ondanks dat wegen binnen een 30 km/uur-gebied geen zone Wgh hebben, dient uit het oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening', de geluidssituatie wel nader te worden onderbouwd.

In dit kader wordt opgemerkt dat deze wegen geen belangrijke doorgaande functie hebben en de verkeersintensiteit naar verhouding laag zal zijn.

Specifieke verkeersgegevens zijn echter niet bekend. Het uitvoeren van akoestisch onderzoek waarin de geluidsbelasting uitvoerig wordt berekend, wordt niet nodig geacht, aangezien er in de huidige situatie ook veelvuldig gewoond wordt in het centrumgebied. Aangenomen wordt dat aan een goed woon- en leefklimaat wordt voldaan.

5.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. Deze grenswaarden en richtwaarden zijn overal van kracht met uitzondering van bedrijventerreinen en boven het asfalt van wegen. De grenswaarden zijn harde milieukwaliteitseisen die in acht moeten worden genomen. In de praktijk van de ruimtelijke ordening zijn alleen de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof van belang, omdat deze in Nederland veelvuldig worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden in de regel in Nederland niet meer overschreden.

De nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de 'Wet luchtkwaliteit' (artikel 5.16 van de Wet milieubeheer) is aangegeven in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmeringen vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, voor zowel van fijn stof -PM₁₀- en stikstofdioxide -NO₂-);
2. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
4. een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Deze grenswaarde is conform het oude Besluit Luchtkwaliteit 2005 gesteld op $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Aantonen dat een project binnen getalsmatige grenzen van een categorie (woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen) uit de 'Regeling NIBM' valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In de Regeling NIBM bijdragen is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. Als verkeerskundig kengetal kan voor een wijk van 1500 woningen een aantal verkeersbewegingen van circa 7500 motorvoertuigen per etmaal worden gehanteerd (5 motorvoertuigen per etmaal, per woning).

Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Aangezien in voorliggend bestemmingsplan, naast 78 woningen (waaronder 33 zorgunits), ook een andere functie (centrumfuncties) mogelijk wordt gemaakt dan genoemd in de categorie uit de 'Regeling NIBM' (wonen en kantoor) valt het project niet binnen de getalsmatige (kwantitatieve) grenzen. In een dergelijk geval schrijft de Wet luchtkwaliteitseisen voor dat op een

andere wijze aannemelijk gemaakt moet worden dat een project voldoet aan het 3% criterium.

Aannemelijk maken en motiveren

Er zijn grofweg vier manieren om aannemelijk te maken dat de gevolgen van een project leidt tot een toename van minder dan 3%. De keuze voor de vorm voor deze motivatie is situatie-afhankelijk. In bijgaande opsomming staan vier niveaus van 'aannemelijk maken' benoemd. De vier niveaus volgen chronologisch uit het *Stappenschema bepaling NIBM* uit de 'Handreiking NIBM Luchtkwaliteit' van het Ministerie van VROM, maar zijn niet expliciet in de regelgeving terug te vinden. De niveaus zijn bedoeld om in concrete gevallen de onderbouwing af te stemmen op de impact van het project. Bij niveau 1 is slechts een lichte toetsing en onderbouwing nodig, niveau 4 vereist een gedetailleerde onderbouwing op basis van berekeningen conform de Regeling Beoordeling.

1. Geen gevolgen voor de luchtkwaliteit (stap 2a)
2. Lage achtergrondconcentratie en klein geschat effect van het project (stap 4a en 4b)
3. Gebruik maken van vergelijkbare situaties (stap 4a en 4b)
4. Berekening conform Regeling Beoordeling luchtkwaliteit (stap 5)

Op grond van de beoogde plannen wordt uitgegaan van een nieuw winkelblok met een supermark (Plus) van ca. 1.600 m² en ca. 350 m² voor andere winkels. De huidige locatie van de Plusmarkt (ca. 1.200 m²) wordt vervangen en uitgebreid door winkels met een totale omvang van ca. 1.450 m². In totaal is er dus een toename van ca. 400 m² ten behoeve van een supermarkt en 1800 m² (1450 + 350) aan winkels.

Aan de hand van de publicatie 'Verkeersgeneratie voorzieningen – kengetallen gemotoriseerd verkeer' (nr. 272) van het CROW blijkt dat de verkeersgeneratie van de Plussupermarkt is te typeren als een 'fullservice supermarkt met een middelhoog en hogeprijsniveau'. Hiervoor is een kengetal van 82,3 verkeersbewegingen per etmaal (per 100 m²) opgenomen.

Voor de winkels in dorpscentra, zoals het plangebied, is geen specifiek kengetal voorhanden om de verkeersgeneratie te bepalen. In dit kader is aangesloten bij het kengetal uit de genoemde CROW-publicatie voor kleine wijkcentra ('schil rondom 'centrum'); 54,4 verkeersbewegingen per etmaal (per 100 m²).

Op basis van deze kengetallen betekent dat bij de uitbreiding van het centrumgebied in Lopik rekening gehouden moet worden met in totaal ca. 1310 extra motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Tezamen met de nieuwe woningen in het plangebied (uitgaande van 78 in totaal, en 5 motorvoertuigen per etmaal, per woning) wordt uitgegaan van 1700 extra motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Op basis hiervan wordt aangenomen dat de beoogde ontwikkelingen in het centrumgebied van Lopik niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, aangezien de vergelijking met 7500

verkeersbewegingen per etmaal (een woonwijk van 1500 woningen) dit voldoende aannemelijk maakt.

5.4 Externe veiligheid

Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt en transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

De risico's worden onderverdeeld in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Het PR richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de te realiseren basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Het wordt uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. Een kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ($PR=10^{-6}$) wordt aanvaardbaar geacht. De $PR 10^{-6}$ is een harde grenswaarde welke niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom de risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen liggen.
- Het GR is bedoeld voor het beperken van de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR is een maat voor de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en van een daardoor veroorzaakte calamiteit. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het aantal maximaal aanwezige personen, de z.g. oriënterende waarde (OW). Het gaat om een richtwaarde. Het bevoegd gezag mag, mits afdoende gemotiveerd, van deze richtwaarde afwijken (de verantwoordingsplicht). De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, dus ook als de OW niet wordt overschreden.

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen. Voor externe veiligheid ten aanzien van inrichtingen, de zogenoemde stationaire bronnen, is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, de zogenoemde mobiele bronnen, is de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (NVGS) bepalend. Deze nota is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen en de toename van transporten van gevaarlijke stoffen. Conform de NVGS wordt er een Basisnet Weg vastgesteld. Dit omvat

een netwerk van rijks- en hoofdwegen waarlangs het transport van gevaarlijke stoffen wettelijk wordt verankerd.

De kans op en de gevolgen van mogelijke ongevallen zijn te berekenen in een risicoanalyse. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen (weg, binnenwater, spoor), het risico voor de omgeving te berekenen. Eenzelfde berekening kan worden gemaakt voor inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.).

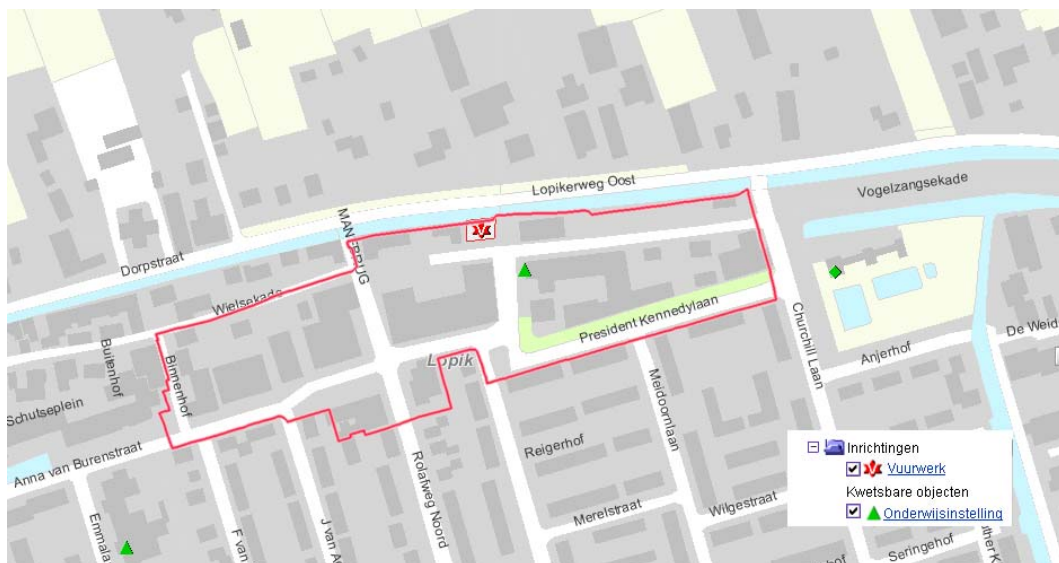
Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Van de provinciale risicokaart is af te leiden dat in het bestemmingsplangebied als risicobron een vuurwerkopslagplaats aanwezig zou zijn. Deze opslagplaats is echter inmiddels verhuisd naar een andere locatie (kruising wetering met N210), waardoor deze in het bestemmingsplangebied feitelijk niet meer aanwezig is en dus ook geen belemmeringen meer oplevert. Voor het overige zijn in het plangebied zelf geen risicobronnen aanwezig.

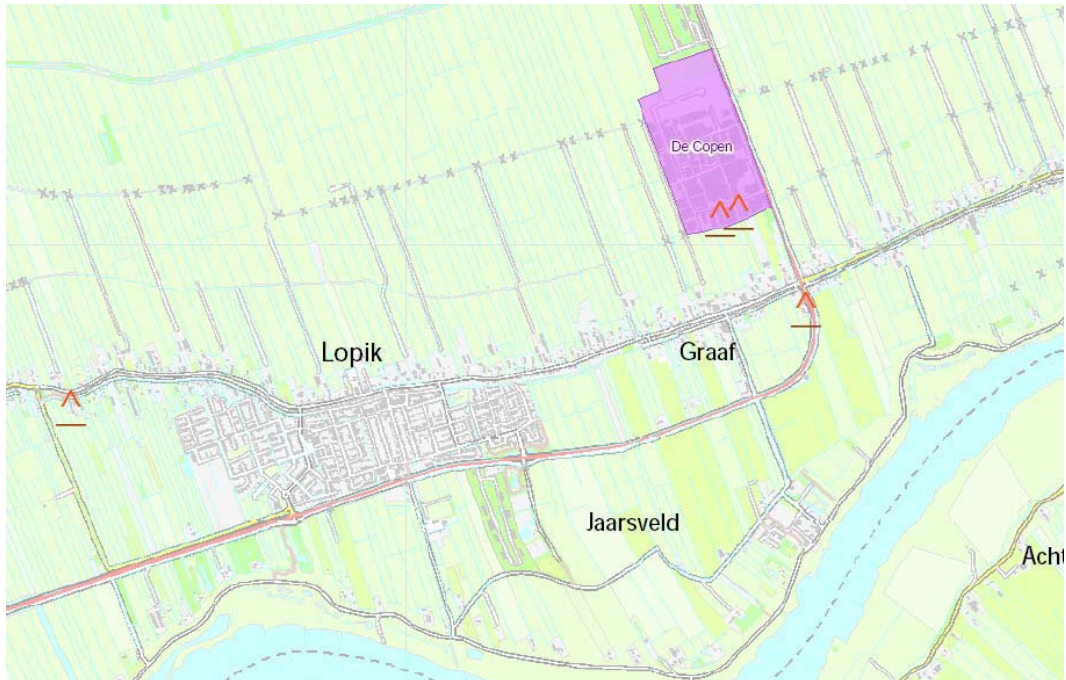
Wel is op een afstand van circa 1,8 kilometer vanuit het plangebied een LPG reservoir gelegen. Bij het reservoir geldt een risicocontour 10-6 van 120 meter, die niet over het plangebied ligt. Ook het bij dit reservoir behorende invloedsgebied bereikt het plangebied niet.

Ten noorden van het plangebied, op een afstand van circa twee kilometer, is een buisleiding gelegen van de Defensie Pijpleiding Organisatie (DPO). Omdat bij de leiding een ongevalfrequentie aanwezig is, kent de leiding een risicocontour. Deze bedraagt 15 meter aan weerszijden vanuit het hart van de leiding en reikt derhalve niet tot in het plangebied. Ook het bij de leiding behorende invloedsgebied bereikt het plangebied niet.

Over de N210 worden mogelijk incidenteel gevaarlijke stoffen vervoerd. De route is geen vastgestelde gemeentelijke 'transportroute gevaarlijke stoffen'. Er geldt derhalve geen significant extern veiligheidsrisico. Uit de provinciale kaart routing gevaarlijke stoffen blijkt, dat er geen wegen zijn in of nabij het bestemmingsplangebied, die zijn aangewezen als 'transportroute gevaarlijke stoffen'. Van dit aspect ondervindt het bestemmingsplan dus geen belemmeringen.



*Uitsnede risicokaart
Bron: Provincie Utrecht*



Transportroute gevaarlijke stoffen, incl. risicovolle inrichtingen
Bron: Provincie Utrecht

5.5 Bodem

Algemeen

Het is wettelijk (via de bouwverordening) geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek (conform NEN5740) in beeld te worden gebracht. Het onderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn. Als blijkt dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd.

Bodemkwaliteit in het oostelijk deel van plangebied

In opdracht van de gemeente Lopik heeft Grontmij Nederland B.V. een bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de gemeentewerf en Meeuwenlaan 42-44 te Lopik. De belangrijkste onderzoeksresultaten en conclusies van dit onderzoek, "Verkennd en aanvullend bodemonderzoek en asbestonderzoek Vogelzangsekade 4 en Meeuwenlaan 42 en 44 te Lopik" (januari 2009) genaamd, worden in onderstaande samengevat.

- in het algemeen wordt de grond tot 1,0 m -mv op het oostelijke binnenterrein (deellocatie A), op basis van voorliggend en voorgaand bodemonderzoek, beoordeeld als matig tot sterk verontreinigd. De omvang van de aangetoonde licht tot sterk met zware metalen verontreinigde puinhoudende grondlaag tot onder het (gehele) oostelijk binnenterrein wordt geschat op circa 1.000 m³. Het betreft een geval van

ernstige bodemverontreiniging. De onderliggende bodem is niet of slechts licht verontreinigd;

- op het oostelijk binnenterrein (deellocatie A) worden drie spots met minerale olie aangetroffen, waarvan er één gelegen is nabij de voormalige ondergrondse tank nabij de ingang van de gemeentewerf (deellocatie B). Ter plaatse van deze spots is de grond sterk verontreinigd met minerale olie. De spots hebben een beperkte omvang en maken onderdeel uit van de verontreinigde puinhoudende grondlaag op het oostelijk binnenterrein;
- de boven- en ondergrond op het westelijke terreindeel (deellocatie D) wordt beoordeeld als niet tot licht verontreinigd, met uitzondering van:
 - de matig verontreinigde laag slakken onder de asfaltverharding, westelijk gelegen van de garage/werkruimte;
 - de stalling voor vuilniswagens op het westelijk terreindeel, waar is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met PAK. De PAK-verontreiniging in de grond heeft een omvang van circa 40 m³ en is in 1995 volledig afgeperkt. Actualiserend onderzoek naar deze verontreiniging is vanwege het sterk immobiele karakter van PAK en het feit dat de verontreiniging in onderhavige situatie geïsoleerd onder een betonverharding aanwezig is, achterwege gelaten;
- ter plaatse van de verdachte deellocaties voormalige ondergrondse tank in de opslagruimte van de plantsoenendienst (deellocatie C), de tanklocatie aan de Meeuwenlaan 44 (deellocatie E) en de garage/werkplaats van de gemeentewerf (deellocatie F) worden geen parameters in gehalten boven de Tussenwaarde aangetoond;
- het grondwater op de gehele locatie is niet of slechts licht verontreinigd;
- er zijn op de locatie geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van asbest op en in de grond. Op het (voornamelijk verharde) maaiveld is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. In de bodem is analytisch geen asbest boven de detectiegrens aangetoond. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat de actuele contactzone en ondergrond niet asbestverdacht is.

Op basis van bovenstaande wordt de milieuhygiënische bodemkwaliteit op het oostelijke binnenterrein niet geschikt geacht voor de bestemming wonen met tuin. De milieuhygiënische bodemkwaliteit op het westelijke terrein wordt, behoudens de locale oliespot bij de voormalige HBO-tank, geschikt geacht voor de beoogde functies wonen en bedrijven.

Op basis van het uitgevoerde verkennend onderzoek asbest kan worden geconcludeerd dat de onderzoekslocatie niet asbestverdacht is. Doordat in de bodem zowel visueel als analytisch geen asbest is aangetroffen zijn vervolgacties niet noodzakelijk en zijn er ten aanzien van asbest geen belemmeringen voor de beoogde functies wonen en bedrijven.

Aanbevelingen

Indien het huidige gebruik wijzigt naar wonen en intensief gebruikt (openbaar) groen, wordt geadviseerd het aangetroffen slakkenmateriaal onder de asfaltverharding westelijk van de werkruimte om milieuhygiënische redenen te verwijderen. De verontreinigingen met zware metalen en minerale olie op het oostelijke opslagterrein van de gemeentewerf hangen samen met de puinbijmenging en zijn hiermee afdoende begrensd. Ook de aangetoonde twee spots met sterke olieverontreiniging centraal op het binnenterrein zijn

voldoende afgeperkt. Ter plaatse van de voormalige ondergrondse tank nabij de ingang van de gemeentewerf is een verontreinigingsspot met olie aangetroffen van beperkte omvang. Vervolgonderzoek op deze plekken wordt niet noodzakelijk geacht. Waarschijnlijk is op het oostelijke binnenterrein sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging (meer dan 25 m³ sterk verontreinigde grond). Indien graafwerkzaamheden worden uitgevoerd dient een BUS-sanering (Besluit Uniforme Saneringen) te worden ingediend bij het bevoegd gezag, de Provincie Utrecht.

Bij de herinrichting van de locatie en sloop van de opstallen, dient verontreiniging van de bodem zoveel mogelijk te worden voorkomen.

Aanbevolen wordt ten tijde van de ontmanteling van de locatie de bodemkwaliteit van de in pandige, niet onderzochte terreindelen vast te stellen. Bij het afgraven van de locatie dient rekening te worden gehouden met het vrijkomen van puin. Opgemerkt wordt dat elk bodemonderzoek een steekproef is. Zeer locale spotjes met bijvoorbeeld minerale olie kunnen gezien het voormalige gebruik van de locatie (autohandel/sloperij) aanwezig zijn en kunnen niet effectief met het bodemonderzoek worden opgespoord. Aanbevolen wordt hier tijdens het bouwrijp maken rekening mee te houden en eventuele zintuiglijk waarneembare verontreinigde grond op dat moment te verwijderen.

Geadviseerd wordt de specifieke verwerkingsmogelijkheden van bij ontgraving vrijkomend materiaal middels een partijkeuring in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit te bepalen.

Aanvullende onderzoeken

Voor de locatie Vogelzangsekade 5 en 5A is eveneens een verkennend bodemonderzoek opgesteld, "Verkennd bodemonderzoek aan de Vogelzangsekade 5 en 5a te Lopik" (AT MilieuAdvies B.V., augustus 2006) genaamd.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese "verdacht" voor bodemverontreiniging wordt bevestigd. De puinhoudende bovengrond tot circa 0,45 m –mv is licht verontreinigd met enkele zware metalen, PAK, EOX en minerale olie. Bij de ondergrondse huisbrandolietank is in de onderzochte grondlaag rond de grondwaterstand een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond.

Op basis van de voorliggende resultaten bestaat er geen aanleiding voor de uitvoering van nader onderzoek of het nemen van saneringsmaatregelen. De aangetroffen licht verhoogde concentraties aan zware metalen, PAK, EOX en minerale olie in de grond geven geen beperkingen ten aanzien van het huidige gebruik en de mogelijke herinrichting van de locatie ten behoeve van woningbouw.

Aan hergebruik van licht verontreinigde grond zijn beperkingen verbonden. Dit geldt voornamelijk voor hergebruik buiten de onderzoekslocatie in een hoeveelheid groter van 50 m³.

Wanneer bij bouw en/of herinrichting meer dan 50 m³ grond vrijkomt en buiten de locatie wordt hergebruikt dient in principe te worden gehandeld conform het Bouwstoffenbesluit, tenzij gebruik kan worden gemaakt van een vrijstellingsregeling. Indien grond vrijkomt is de gemeente waar de grond wordt toegepast bevoegd gezag ten aanzien van de bestemming van de grond.

Geadviseerd wordt om eventueel vrijkomende grond binnen de locatiegrenzen her te schikken. Voor hergebruik als bodem binnen de locatie is het Bouwstoffenbesluit namelijk niet van toepassing. Verder wordt aanbevolen de ondergrondse huisbrandolietank in het kader van de herinrichting te verwijderen.

Bodemkwaliteit in het westelijk deel van plangebied

In opdracht van Bogor Projectontwikkeling B.V. heeft AT MilieuAdvies B.V. is een verkennend bodemonderzoek verricht voor het westelijk deel van het plangebied. De onderzoekslocatie betreft het centrumplan Lopik, dat wordt begrensd door de Vogelzangsekade aan de noordzijde, de Churchill-laan aan de oostzijde, de President Kennedylaan aan de zuidzijde en de Rolafweg Noord aan de westzijde.

De belangrijkste onderzoeksresultaten en conclusies van dit onderzoek, "Verkennd bodemonderzoek Centrumplan Lopik" (november 2010) genaamd, worden in onderstaande samengevat.

Bij de winkel/drukkerij aan de Rolafweg Noord 46 is in de ondergrond van 0,7-1,4 m –mv en in het grondwater een sterke verontreiniging met PAK aangetoond. Daarnaast is de ondergrond nog licht tot matig verontreinigd met minerale olie. De desbetreffende boring bij de winkel/drukkerij (boring 12) is gestuit op een ondoordringbare laag op een diepte van 1,4 m –mv, waardoor verdere verticale afperking niet mogelijk is. Geadviseerd wordt een nader bodemonderzoek in te stellen naar de omvang van de verontreiniging met PAK en minerale olie bij de winkel/drukkerij. Hierbij dient de verontreiniging horizontaal (in grond en grondwater) te worden uitgekarteerd. Op deze wijze kan de eventuele ernst van de verontreiniging in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb) worden vastgesteld.

De overige onderzoeksresultaten van elders op de locatie geven geen aanleiding voor de uitvoering van een nader onderzoek of het nemen van saneringsmaatregelen. De licht verhoogde concentraties in grond en grondwater geven geen beperkingen ten aanzien van het huidige gebruik en de mogelijke herinrichting van de locatie (nieuwbouw woningen en winkelcentrum).

Nader onderzoek

Zoals uit bovenstaand onderzoek blijkt is nabij de Rolafweg Noord 46 in de grondlaag van 0,7-1,4 m –mv en in het grondwater een sterke verontreiniging met PAK aangetoond. Hierop is een nader bodemonderzoek opgesteld, "Nader bodemonderzoek Centrumplan Lopik" (AT MilieuAdvies B.V., januari 2011). De belangrijkste resultaten en conclusies zijn in onderstaande weergegeven.

Op basis van de ingeschatte omvang van de sterke PAK-verontreiniging in de grondlaag van 0,7-1,4 m –mv nabij de Rolafweg Noord 46, circa 60 m³, is conform de Wet bodembescherming (Wbb) sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierdoor geldt een saneringsplicht.

Uit de risicobeoordeling met behulp van het computerprogramma Sanscrit blijkt dat er op de locatie geen sprake is van actuele humane, ecologische en verspreidingsrisico's, waardoor de sanering niet-spoedeisend is en na 4 jaar uitgevoerd kan worden.

Het grondwater is ook sterk verontreinigd met PAK. De hoeveelheid sterk met PAK verontreinigd grondwater is eveneens ingeschat op ongeveer 60 m³. De verontreinigingscontour voor PAK in de grond valt samen met de verontreinigingscontour voor PAK in het grondwater. Naast de 60 m³ sterk met PAK verontreinigde grond is in de ondergrond van 1,0-1,4 m –mv binnen de verontreinigingscontour ook nog een matige verontreiniging met minerale olie aanwezig (ter plaatse van boring/peilbuis 12 van het voorgaand verkennend bodemonderzoek).

De locatie wordt, zonder de uitvoering van saneringsmaatregelen, niet geschikt geacht voor herinrichting. Omdat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging is het niet toegestaan om saneringswerkzaamheden te verrichten zonder voorafgaand een saneringsplan op te stellen of een BUS-melding te verrichten. Het saneringsplan of de BUS-melding dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het bevoegd gezag (provincie Utrecht). Geadviseerd wordt de sanering voorafgaande de herinrichting uit te voeren, waarbij tevens het sterk met PAK verontreinigde grondwater wordt verwijderd.

5.6 Water

Algemeen

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

Europees beleid

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

Uitgangspunten en principes van de Europese Kaderrichtlijn Water zijn:

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

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

Rijksbeleid

Water wordt, in aansluiting op de Vierde Nota Waterhuishouding, gezien als ordenend principe. Het waterbeleid voor de 21e eeuw is geformuleerd in het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water' en is voortgekomen uit het

'Advies Waterbeheer 21e eeuw van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw' (cie-Tielrooy, 2000). Het gaat hierin alleen om de aanpak voor veiligheid en wateroverlast en niet om watertekort, kwaliteit of verdroging. Voor stedelijke gebieden bestaat momenteel geen specifiek rijksbeleid.

Beleid waterbeheerder

Het beleid van de waterbeheerder ter plaatse, het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, is beschreven in het Waterbeheersplan 2010-2015 ("Water voorop!"). Het waterbeheerplan beschrijft in hoofdlijnen de belangrijkste doelen en maatregelen die het waterschap de komende zes jaar wil bereiken en uitvoeren. In het plan staat hoe Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden zorgt voor een duurzaam, schoon en veilig watersysteem. In het waterbeheerplan zijn onder andere de maatregelen voor de KRW vastgelegd. Voor de maatregelen geldt een resultaatsverplichting voor eind 2015. De doelen die aan deze maatregelen ten grondslag liggen zijn vastgelegd in het Waterplan van de Provincie Utrecht.

Convenanten

Om de Europese, Rijks- en Provinciale doelstelling te kunnen realiseren is een intensieve samenwerking tussen de diverse betrokken overheden noodzakelijk. Om deze samenwerking gestalte te kunnen geven zijn de navolgende convenanten van belang:

Nationaal Bestuursakkoord Water

Op 2 juli 2003 is door het Rijk, de provincies, het Samenwerkingsverband Interprovinciaal Overleg (IPO), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) getekend.

Het NBW heeft tot doel om in 2015 het watersysteem op orde te hebben en daarna op orde te houden, anticiperend op veranderende omstandigheden, zoals onder andere de verwachte klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename van verhard oppervlak. Het NBW bevat taakstellende afspraken over veiligheid en wateroverlast (te veel) en procesafspraken ten aanzien van watertekorten, verdroging, verzilting (te weinig), water(bodem)kwaliteit, sanering waterbodems (in lijn met het Tienjaren scenario (te vies) en ecologie (ecologisch te arm water). Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft het watersysteem (oppervlaktewateren) getoetst aan de normen uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). Uit deze 'Studie wateropgave' is de volgende conclusie te trekken: het bebouwde gebied van Lopik voldoet aan de landelijke normen wateroverlast zoals gesteld in het NBW.

Waterplan Lopik, Montfoort en Oudewater

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

Waterstaatkundige inrichting van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het stroomgebied Lopikerwaard. Hierbinnen bestaat een watersysteem en een waterketen. Er is tevens sprake van een

afvalwatersysteem (riolering en rwzi) met een eigen geografische reikwijdte. De afvalwaterketen loopt over de grenzen van het stroomgebied heen. Hierna worden stroomgebied en afvalwaterketen nader toegelicht.

Stroomgebied

De Lopikerwaard ligt ingeklemd tussen de Lek (zuidgrens) en de Hollandse IJssel (noordgrens) en betreft grotendeels een kommenlandschap. Door de inklinking van de polders zijn de stroomruggen van de Lek, Hollandse IJssel, Vlist en Lopikerwetering verhoogd in het landschap komen te liggen. De bodem ter plaatse van de kern Lopik bestaat overwegend uit klei op veen en klei. Het buitengebied rondom Lopik is in gebruik als grasland. Het waterbeheer in het gebied is afgestemd op de grondsoort en het huidige grondgebruik. Het watersysteem in de Lopikerwaard bestaat uit polders en een boezem. De polders worden gekenmerkt door een fijnmazig stelsel van weteringen - waaronder de Lopikerwetering - en sloten. Voor de lintbebouwing langs deze Wetering zijn hoogwatervoorzieningen aangelegd met een eigen peil. Aan de noordkant van de Lopikerwaard wordt het boezemwater door diverse gemalen afgevoerd naar de Hollandse IJssel. Het water uit de zuidelijke polders wordt uitgeslagen op de Lek. In de zomer kan via de boezem in beperkte mate gebiedsvreemd water worden ingelaten vanuit de Lek.

In de gehele Lopikerwaard komt kwel voor. Het grondwater staat in directe relatie met het oppervlaktewaterpeil en is in het buitengebied afgestemd op de landbouw. Langs de Lopikerwetering wordt met hoogwatervoorzieningen of met particuliere stoepsloten het grondwater hoog gehouden om verzakking van woonhuizen te voorkomen.

Knelpunten in het huidige watersysteem

In de huidige situatie speelt een aantal knelpunten, welke hieronder specifiek voor het bestemmingsplangebied worden opgesomd.

Stroomgebied

- wonen aan de waterkering: handhaving van de Keur blijkt in de praktijk lastig;
- stoepsloten langs de boezem: situatie van de particuliere stoepsloten onvoldoende in beeld;
- ondiepe watergangen: door de sliblaag als gevolg van achterstallig baggeronderhoud neemt de hydraulische afvoercapaciteit van de watergangen af en neemt de kans op wateroverlast toe. Ook waterkwaliteit en aquatische ecologie nemen af;
- grondwateroverlast: natte kruipruimten in woningen;
- peilbeheer oppervlaktewater bebouwd gebied: grondwaterstand mag niet te laag zijn;
- watertekort in natuurgebiedjes door afwijkend peilbeheer in agrarische omgeving;
- interne verontreinigingbronnen (riooloverstorten, verontreinigde bodems, rwzi-effluent, pleziervaart en landbouw);
- inlaat gebiedsvreemd water is niet wenselijk vanwege matige kwaliteit;
- zomermaaien hoofdwatertgangen zorgt voor eutrofiëring watergangen;
- krappe duikers;
- harde oevers stedelijk gebied;
- geringe natuurwaarden;

- bodemdaling onder meer door bemaling;
- onkruidbestrijding.

Afvalwaterketen

- reductie vuilemissie riooloverstort wordt momenteel opgepakt in het baggerplan en is in uitvoering;
- het rioolstelsel wordt gerenoveerd op enkele plekken binnen de kern. Een campagne wordt gestart voor het afkoppelen van hemelwater.

Voorgestane centrumontwikkeling en water

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 belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill-beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan.

Watercompensatie

De voorgestane ontwikkeling zal minder vierkante meter verharding tot gevolg hebben. Met name in het oostelijke deel van het plangebied, waar de gemeentewerf en brandweerkazerne plaats maken voor woningbouw. De tuinen van de woningen in het oostelijk deel zullen voor een deel onverhard zijn en om die reden is sprake van minder vierkante meter verharding. Onderstaande berekening bevestigt dit beeld. Het oostelijk deel is ca. 4.000 m² groot, waarvan 3.822 m² is verhard. Het onverharde deel bestaat uit een groenstrook langs de President Kennedylaan. Het totale gebied wordt ingericht voor grondgebonden woningen. Uitgaande van een verhardingsgraad van 60% betekent dit dat in de nieuwe situatie ca. 2.400 m² wordt verhard. Als gevolg van de beoogde ontwikkelingen zal de oppervlakteverharding naar verwachting met ca. 1.422 m² verminderen. De woningen in dit gebied zullen niet worden voorzien van kelders. Wel worden er halfverdiepte bergingen gerealiseerd. Ook zullen er volledig verdiepte bergingen ter plaatse van de entree van de koopappartementen (aan de zijde van de Rolafweg Noord) worden gerealiseerd. Deze locatie ligt echter buiten de zone van de waterkering (zie ook verderop in deze paragraaf).

In het midden en westelijke deel van het pangebied is sprake van een status quo met betrekking tot de vierkante meters verharding.

Er is bij deze ontwikkelingen derhalve geen sprake van een toename van verharding en bebouwing. Er is daarom geen sprake van een compensatieplicht.

Riolering

Verder wordt opgemerkt dat de nieuwe gebouwen dienen te worden voorzien van gescheiden afvoeren voor vuil- en hemelwater, zoals op grond van het Bouwbesluit verplicht is. De vuilwaterafvoer van de bebouwing wordt aangesloten op het gemeentelijke gemengde rioolstelsel. Het hemelwater van daken en verhardingen wordt via het hemelwaterriool afgevoerd. Gezien de ligging en beoogde inrichting van het plangebied behoort bijvoorbeeld een infiltratievoorziening niet tot de mogelijkheden.

Waterkering

Binnen het plangebied is geen water aanwezig. Wel grenst het gebied aan een waterloop (Lopikse Wetering) ten zuiden van de Lopikerweg- Oost die van regionale betekenis is. Ter bescherming van de waterkerende functie is ter hoogte van de Vogelzangsekade een zogenaamde dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' opgenomen. Deze zogenaamde waterstaatswerkzone is qua ligging afgestemd op de waterbeheerder (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden) gehanteerde legger. Binnen deze beschermingszone mag alleen met toestemming van worden gebouwd of aangelegd en is derhalve een watervergunning vereist. In dit kader moet aangetoond worden dat er geen verslechtering van de waterkering optreedt. De herstructurering van het centrumgebied die 'bij recht' mogelijk wordt gemaakt (winkelruimte, appartementen) ligt voor een klein deel binnen deze dubbelbestemming. De beoogde rijenwoningen liggen buiten de waterstaatswerkzone.

De gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' aan de Vogelzangsekade, waar onder diverse voorwaarden een functiewijziging naar wonen wordt beoogd, ligt eveneens binnen de genoemde dubbelbestemming.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de wateraspecten zijn voorgelegd aan het hoogheemraadschap. Deze heeft vervolgens informeel gereageerd (pre-advies) waarna de opmerkingen, voor zover van toepassing, zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Bovendien zal over de wateraspecten het wettelijk verplichte artikel 3.1.1. Bro vooroverleg worden gevoerd.

5.7 Ecologie

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of en zo ja, in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'gebiedsbescherming' en de 'soortenbescherming'.

Ecologie gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet kent drie typen gebieden:

- Natura 2000-gebieden (Vogel- en habitatrictlijngebieden);
- Beschermde natuurmonumenten;
- Gebieden die de Minister van LNV aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen (met uitzondering van verplichtingen op grond van de Vogel- en Habitatrictlijn).

Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn.

Naast de bescherming van de Natuurbeschermingswet kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot de ecologische hoofdstructuur (EHS). Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in de EHS niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS significant aantasten. Zie ook hoofdstuk 3.

Gebiedsbescherming in relatie met het plangebied

In de directe omgeving van het plangebied is geen sprake van een Natura 2000 gebied dan wel de EHS.

Ecologie soortenbescherming

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of en zo ja, in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'gebiedsbescherming' en de 'soortenbescherming'. In deze paragraaf komt de soortenbescherming aan de orde.

Algemeen

De soortenbescherming is met de wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet (1 juli 2002) wettelijk vastgelegd. Bij elk plan dat ingrijpt op standplaatsen van planten of verblijfplaatsen van dieren, dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten, die met name genoemd zijn in de Flora- en faunawet. In deze wet worden beschermde soorten in drie beschermingscategorieën ingedeeld:

Categorie 1	algemene soorten waarvoor geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden bij bestendig beheer of ruimtelijke ontwikkeling. Anders is wel ontheffing nodig voor verstoren of vernietigen en geldt altijd de zorgplicht (art.2).
Categorie 2	soorten waarvoor ontheffing aangevraagd moet worden, behalve als er gewerkt wordt volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode. Ontheffing kan worden verleend als de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt.
Categorie 3	zeldzame soorten, Habitatrichtlijnsoorten en Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels). Altijd moet ontheffing aangevraagd worden. Ontheffing wordt alleen verleend als voldaan wordt aan alle volgende criteria: - én - er sprake is van een in de wet genoemd belang - én - er geen alternatieven zijn - én - de ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort

Voor alle beschermde soorten geldt de zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet).

Indien het voortbestaan op locatie van beschermde soorten planten of dieren uit categorie 2 en 3 door een ingreep negatief beïnvloed worden, is het daarnaast nodig ontheffing aan te vragen van verboden handelingen op grond van de Flora- en faunawet. Het bevoegd gezag hierin is het Ministerie van LNV.

De Flora- en faunawet hoeft slechts in een bestemmingsplan te worden geïmplementeerd met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan. Op basis van een globale beschrijving en beoordeling van de aanwezige waarden kan de waarschijnlijkheid van het verkrijgen van een ontheffing worden beoordeeld. Het is dus niet perse noodzakelijk dat al voor de vaststelling van een bestemmingsplan een ontheffing verkregen is.

Soortenbescherming in relatie met het plangebied

In januari 2010 is door het bureau Laneco een quick scan Flora en Fauna opgesteld. Het rapport is volledigheidshalve als bijlage (nr.1) bij de plantoelichting opgenomen. Op basis van dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Het plangebied ligt niet in of nabij een Natura2000 gebied of een beschermd Natuurmonument. Gezien de afstand tot het dichtstbijzijnde gebied (meer dan 1 kilometer van het Natura2000 gebied 'Uiterwaarden Lek'), de ligging en gebruik van het plangebied, en de lokale aard van deze ingreep, worden geen effecten op in de Natuurbeschermingswet 1998 beschermde gebieden verwacht.
- Het plangebied ligt ook niet in of nabij een gebied wat is aangewezen als onderdeel van de EHS. Negatieve effecten zijn uit te sluiten.
- Van de meer strikt beschermde soorten worden alleen vleermuizen en vogels in het plangebied verwacht. Voor vogels moet rekening gehouden worden met het broedseizoen. Van vleermuizen kan de aantasting van verblijfplaatsen van gebouw- en boombewonende soorten als gewone dwergvleermuis en laatvlieger niet worden uitgesloten.

Consequenties van deze conclusies zijn dat er nader onderzoek dient te worden verricht naar de functie van het plangebied voor:

- vleermuizen; (tabel 3 Flora- en faunawet en bijlage IV Habitatrichtlijn) zomer- en najaarsverblijfplaatsen van gebouw- en boombewonende soorten.

Verder zijn twee voorwaarden uit de Flora- en faunawet altijd van toepassing:

- de start van werkzaamheden (kappen, rooien, slopen en groundbewatering) dient buiten het broedseizoen van vogels (globaal half maart tot half juli) plaats te vinden om directe verstoring van broedvogels en het broedsucces te voorkomen. Alleen als op basis van een gericht onderzoek wordt aangetoond dat er geen vogels broeden, mag van deze voorwaarde worden afgeweken.
- op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Verstoring moet worden beperkt en dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:
 - o voortijdig maaien van het plangebied zodat dieren wegtrekken;
 - o het beperken van verlichting tijdens de avonduren in zomer, voorjaar en herfst ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren;
 - o het slopen en rooien starten buiten het voortplantingsseizoen en het winter(slaap)seizoen.

Op basis van het onderzoek (quick-scan) zijn een aantal aanbevelingen gedaan te weten:

Er dienen maatregelen te worden genomen om te voorkomen dat de strikt beschermde rugstreeppad het plangebied koloniseert. Dit kan door het plangebied niet te lang braak te laten liggen en natte plekken te dempen. Als het plangebied langere tijd braak blijft liggen wordt geadviseerd een paddenscherp te plaatsen.

Verder zijn er vanuit een ecologisch oogpunt aanbevelingen te doen ten aanzien van de inrichting:

- Het te bouwen gebouw zou geschikt gemaakt kunnen worden voor vleermuizen door op een hoogte van 2,5 meter en hoger, open stootvoegen aan te brengen. Eventueel kan de spouw enkele centimeters breder gemaakt worden.

- Voor gebouwbewonende vogelsoorten als huismus en gierzwaluw zou nestgelegenheid aangebracht kunnen worden in de nieuwe bebouwing. Voor gierzwaluw kan dit door gebruik van neststenen of pannen. Voor de huismus kan gebruik gemaakt worden van vogelvriendelijk vogelschroot (vogelvide) en nestkasten.

Naar aanleiding van de resultaten uit de genoemde 'Quickscan' is door bureau Laneco in het najaar van 2010 tevens een onderzoek verricht naar vleermuizen in het plangebied. Ook deze rapportage is volledigheidshalve als bijlage (nr. 2) bij de plantoelichting opgenomen. De belangrijkste conclusies uit het veldinventarisatierapport worden in navolgende weergegeven.

Tijdens twee onderzoeksrondes in de zomer van 2010 (kraamperiode) en twee onderzoeksrondes in het najaar van 2010 (paarperiode), is onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van vleermuizen in en om het plangebied. Hierbij is gewerkt conform de protocollen voor vleermuisonderzoek zoals die zijn opgesteld door het Netwerk Groene Bureaus (NGB).

Bij dit onderzoek zijn twee soorten vleermuizen aangetroffen in het plangebied; de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger. Zowel in de zomer als het najaar zijn er in het plangebied nauwelijks vleermuizen waargenomen. Het belang van het plangebied voor vleermuizen is gering. De wetering en de lindes bij het zwembad vormen een interessanter foerageergebied, zo blijkt uit deze gerichte inventarisatie. Er zijn geen verblijfplaatsen aangetroffen in het plangebied. Effecten op verblijfplaatsen van vleermuizen zijn dan ook niet te verwachten.

Conclusies

Zowel op basis van de quick scan flora en fauna alsook op basis van de aanvullende veldinventarisatie wordt geconcludeerd dat negatieve effecten op de flora en fauna zijn uitgesloten. Vanuit natuur wet- en regelgeving zijn daarmee geen gevolgen voor de voorgenomen plannen. Een ontheffing Flora- en faunawet is niet nodig. Met andere woorden. De Flora- en faunawet betreft geen belemmering voor het plan. Wel dient te allen tijde de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.

5.8 Archeologie en cultuurhistorie

Kader

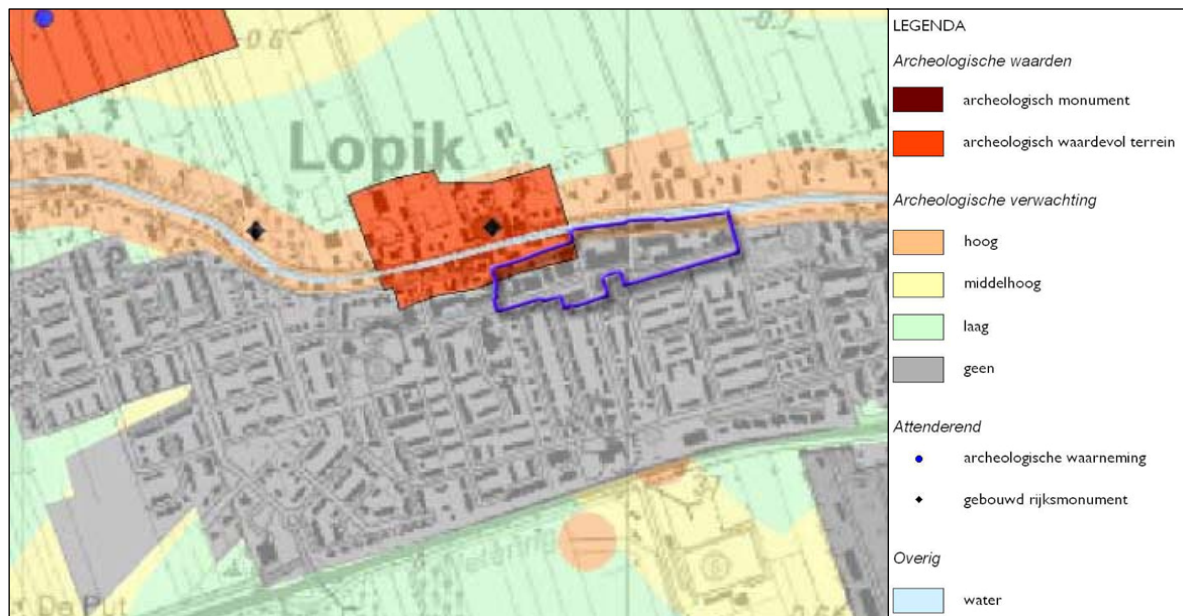
Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke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

de overheden wordt hierbij steeds Gemeenten moeten rekening houden met archeologie bij nieuwe bestemmingsplannen.

Onderzoek en conclusie

Archeologie

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



Uitsnede Archeologische waarden- en verwachtingenkaart, inclusief ligging plangebied (blauw omkaderd)

Hieruit blijkt dat een deel van het gebied rondom de historische dorpskern bij de kerk (dat als archeologisch monument is aangewezen) als 'terrein van archeologische waarde' (categorie 2) wordt beschouwd. Het gebied langs het bebouwingslint (Lopikerweg-Oost en noordzijde Vogelzangsekade) wordt aangeduid als een terrein met een hoge archeologische verwachting (categorie 3).

Omdat beide zones (gedeeltelijk) binnen het plangebied liggen is voor deze gebieden in dit bestemmingsplan een beschermende dubbelbestemming "Waarde -Archeologie - 1", respectievelijk "Waarde -Archeologie - 2" opgenomen, waarop een stelsel van kracht is dat verplicht tot het verkrijgen van een 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en voor werkzaamheden' (de voormalige aanlegvergunning). Dit betekent dat bij bodemverstoring ingrepen archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd ofwel dat advies dient te worden ingewonnen bij een deskundige.

Conform het gemeentelijk beleid moet voor gebieden die zijn aangeduid als 'categorie 2' archeologisch onderzoek worden uitgevoerd wanneer het terrein groter is dan 100 m² en de verstoring dieper gaat dan 30 cm ten opzichte van

het maaiveld. Voor gebieden die vallen onder 'categorie 3' moet archeologisch onderzoek worden uitgevoerd wanneer het terrein groter is dan 200 m² en de verstoring dieper gaat dan 50 cm ten opzichte van het maaiveld. Overigens is het wel zo dat te allen tijde, wanneer bij aanleg-, bouw- of verbouwwerkzaamheden vondsten worden aangetroffen, hiervoor een meldingsplicht geldt.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de beoogde nieuwe centrumontwikkelingen, i.c. het nieuwe winkelblok en de rijenwoningen tussen de Vogelzangsekade en de President Kennedylaan, buiten het gebied liggen waar archeologische waarden te verwachten zijn.

Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Utrecht is een aantal waarden aangegeven dat betrekking heeft op cultuurhistorie en archeologie. Het pand aan de Vogelzangsekade (nr. 5) is in dit kader aangewezen als een beeldbepalend pand. In het voorliggende bestemmingsplan is hierop de aanduiding 'karakteristiek' opgenomen.

5.9 Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)

Algemeen

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijven op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

Op landelijk niveau is de Wet milieubeheer van kracht. Op basis van deze wet kan het bevoegd gezag voorschriften (bijvoorbeeld grenswaarden) opleggen aan bedrijven. Als de activiteiten van een bedrijf niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan, mag een aanvraag voor een milieuvergunning worden geweigerd. Een grote groep van bedrijven valt onder het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit is een AMvB op basis van de Wet milieubeheer die standaardvoorschriften bevat voor een grote groep van bedrijven met standaardprocessen. Als een bedrijf in het bezit is van een vergunning of voldoet aan het Activiteitenbesluit betekent niet dat het geen hinder kan veroorzaken.

Om mogelijke hinder van bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden

gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk" of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een "rustig buitengebied". Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' en rustig buitengebied wordt ook het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Bij een gemengd gebied kunnen kleinere afstanden tussen bedrijven en woningen worden aangehouden. Bij een gemengd gebied zijn dus kleinere milieuzones van toepassing. Bij een gemengd gebied kunnen de afstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep worden verlaagd. Dit betekent dat de afstand van de eerstvolgende lagere categorie

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1000 m

Tabel 5.1: Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk en gemengd gebied
Bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG

mag worden aangehouden. Een gemengd gebied is een gebied dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Dit betekent dat de eisen in gemengde gebieden minder streng zijn dan in rustige woonwijken.

In bijgaande tabel (vorige bladzijde) zijn de richtafstanden opgenomen tot een 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Zijn de afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies kleiner dan de voorgeschreven afstanden uit de VNG-publicatie, dan zal door middel van onderzoek aangetoond moeten worden of de realisatie van een bedrijf toch mogelijk is en welke maatregelen moeten worden genomen om te komen tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Aan de hand hiervan kan dan gemotiveerd worden afgeweken van de standaard adviesafstanden.

De afstanden ten opzichte van de omgevingstypen rustige woonwijk, rustig buitengebied en gemengd gebied gaan uit van het principe van functiescheiding. Binnen gemengde gebieden – gebieden met functiemenging – is sprake van milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte

afstand van elkaar zijn gesitueerd. Bij gebieden met een dergelijke functiemenging kan gedacht worden aan stads- en wijkcentra, horecaconcentratiegebieden en woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid. Het kan gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Binnen gemengde gebieden is het daardoor niet goed mogelijk om het principe van functiescheiding toe te passen. Derhalve zijn de bovengenoemde afstanden in dergelijke gebieden niet altijd toepasbaar. Voor deze gebieden bevat de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een 'Staat van bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging'. Daarin zijn alle milieubelastende activiteiten opgenomen die in principe in een gebied met functiemenging kunnen worden toegelaten. De milieubelastende activiteiten zijn ingedeeld in categorie A, B of C. In categorie A zijn activiteiten opgenomen die zodanig weinig milieubelastend zijn voor hun omgeving, dat deze in gebieden met functiemenging aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor de scheiding tussen wonen en bedrijven zijn hiervoor voldoende. Categorie B staat voor activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, maar een zodanige milieubelasting voor hun omgeving hebben dat ze bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden. Categorie C bestaat uit activiteiten die vanwege hun verkeersaantrekkende werking op een goede ontsluiting op de hoofdinfrastructuur zijn aangewezen. Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden samengevat de volgende randvoorwaarden:

1. het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
2. productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
3. de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;
4. activiteiten met een hoge vervoersintensiteit moeten beschikken over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Bedrijven en milieuzonering in relatie met het plangebied

Het plangebied maakt deel uit van het dorpscentrum Lopik, waar relatief veel detailhandel aanwezig is. Het is een gebied waar in de bestaande situatie een sterke mate van functiemenging aanwezig is: wonen, detailhandel en horeca komen naast elkaar voor. Bovendien wordt in dit gebied bewust functiemenging nagestreefd (nieuwe supermarkt, met daarboven appartementen). Om die reden wordt bij het bepalen van de milieuzonering voor het gebied rondom het centrale plein uitgegaan van functiemenging (A, B en C indeling). In het overige gebied, aan de randen van de centrumfuncties, is weliswaar wel sprake van een gemengd gebied, maar wordt wel functiescheiding voorgestaan. Bij het bepalen van de milieuzonering wordt in dit kader uitgegaan van de richtafstanden behorende bij een gemengd gebied (zie tabel 5.1).

Invloed plangebied op omgeving

In het plangebied wordt voorzien in de realisatie van woningen en detailhandel, waaronder een supermarkt. Deze functies worden o.a. gesitueerd in één gebouw (centraal winkelblok), zodat sprake is van functiemenging.

De detailhandelsfunctie behoort volgens de 'Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging' uit de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' tot categorie A. Omdat activiteiten uit categorie A aanpandig aan woningen mogen worden uitgevoerd, is er voor de realisatie van de nieuwe winkels op de onderhavige locatie geen belemmering, zowel niet voor de te realiseren woningen (in hetzelfde gebouw als de detailhandelsfunctie) als voor bestaande woningen in de omgeving van het plangebied. Een supermarkt is echter aangemerkt als categorie B. Dit betekent dat deze functie bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dient plaats te vinden. De eisen uit het Bouwbesluit zijn hiervoor voldoende.

Invloed omgeving op plangebied

In de directe omgeving van de beoogde planontwikkeling, zijn diverse winkels aanwezig. Zoals genoemd behoort detailhandel in de genoemde Staat van bedrijfsactiviteiten tot categorie A. Omdat activiteiten uit categorie A aanpandig aan woningen kunnen voorkomen, werpen de aanwezige winkels geen belemmeringen op voor het bouwplan.

Tot slot is er aan de Vogelzangsekade een kleinschalig transportbedrijf aanwezig waar incidenteel nog een aantal vrachtwagens gestald en schoongemaakt worden. Het betreft een klein onderdeel van de (tijdelijke) hoofdvestiging aan de Lopikerweg Oost 17a te Lopik. Op de (tijdelijke) hoofdvestiging wordt er gebruik gemaakt van 14 vrachtwagens ten behoeve van transportactiviteiten. De locatie aan de Vogelzangsekade wordt hoofdzakelijk gebruikt voor het wassen van eigen vrachtwagens. Het is de bedoeling dat het bedrijf in z'n geheel verplaatst wordt naar het bedrijventerrein De Copen.

Er vinden geen onderhoudswerkzaamheden meer plaats, de aanwezige loods wordt niet meer gebruikt voor de stalling van vrachtwagens en er wordt geen diesel meer afgetankt. Gemiddeld genomen vinden er 5 á 6 voertuigbewegingen per week plaats om enkele vrachtwagens te wassen, met name op zaterdag. Dit blijkt onder meer uit een gemeentelijk milieucontrolerapport (d.d. 19 oktober 2011).

Voor dit bedrijf is op 31 mei 1988 een Hinderwetvergunning afgegeven en op 19 december 1995 is een revisievergunning verleend.

De activiteiten binnen de inrichting zijn getoetst aan het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) en het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Er vinden geen activiteiten plaats die in bijlage 1 van het Bor zijn aangewezen als milieuvergunningplichtig. Op grond van artikel 1.2 van het Activiteitenbesluit is sprake een inrichting type B (meldingsplichtige inrichting). Onder andere vanwege het wassen van motorvoertuigen is er geen sprake van een inrichting type A.

De activiteiten binnen de inrichting vallen van rechtswege onder het Activiteitenbesluit. De inrichting moet derhalve voldoen aan het Activiteitenbesluit en de Regeling algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Rarim).

Omdat bij milieuvergunningen wordt getoetst aan de feitelijke activiteiten van het bedrijf en er in het kader van het bestemmingsplan ook gekeken moet worden naar de maximale mogelijkheden die een ruimtelijk besluit biedt, is

een nadere 'milieutoets' uitgevoerd. Daarbij is uitgegaan van het aspect functiescheiding, op grond van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Op grond van de richtafstandenlijst uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' behoort een transportbedrijf tot categorie 3.1. Hierbij hoort een richtafstand van 50 meter ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals woningen. Bepalend voor de afstand van 50 meter is het aspect geluid. Omdat in de huidige situatie sprake is van een gemengd gebied (diverse functies in de omgeving, aan de rand van het dorpscentrum) kan de afstand met 1 trap worden teruggebracht. Dit betekent dat de afstand van de nieuwe woningen tot aan het bedrijf 30 m moet bedragen.

Echter, gezien de ligging van het bedrijf in het centrumgebied, de huidige bedrijfsactiviteiten die ter plaatse worden uitgevoerd, alsmede de beoogde verplaatsing van het bedrijf naar het bedrijventerrein De Copen, is de milieucategorie voor het betreffende bedrijf aan de Vogelzangsekade naar beneden bijgesteld. In het voorliggende bestemmingsplan is hierop een aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' opgenomen. Hiervoor geldt, uitgaande van het omgevingstype 'gemengd gebied', een afstand van 10 meter tot nieuwe woningen. Omdat ook de bestemmingsgrens daarop is afgestemd, is er voldoende afstand tussen de milieubelastende activiteiten (werken) en nieuwe milieugevoelige functies (wonen).

Zwembad Lobeke

De belangrijkste opslag van chemische stoffen bij het zwembad Lobeke zijn de stoffen chloorbleekloog en zwavelzuur. Zwavelzuur valt onder de werkingssfeer van de PGS 15 en chloorbleekloog onder de werkingssfeer PGS 11. Eind 2006 is PGS 11 ingetrokken, nadat het kabinet heeft geconcludeerd dat de chloorketen goed georganiseerd is en er geen aanvullende eisen en voorschriften nodig zijn. Voor opslag van zwavelzuur (ADR klasse 8) in een tank van 1,5 m³ geldt dat de afstanden tot een ander behorend bouwwerk zodanig gering is dat de herontwikkeling van het Centrumgebied Lopik niet in gevaar komt.

5.10 Geur

Algemeen

Buiten het plangebied is een aantal agrarische bedrijven gelegen, dat vanuit het oogpunt van geurhinder relevant is voor de bebouwing binnen de kern Lopik. Relevant beleid omtrent geur is vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv), die op 1 januari 2007 in werking is getreden. De Wgv biedt de mogelijkheid om lokaal maatwerk te leveren door afwijkende normen of afstanden voor bepaalde gebieden te stellen. Dit kan de gemeente of regio in de vorm van een verordening doen. De gemeente Lopik heeft besloten hiervan gebruik te maken en hiervoor een gebiedsvisie op te stellen en voor bepaalde gebieden af te wijken van de afstanden. Daartoe heeft de gemeenteraad van Lopik op 21 april 2009 de Geurgebiedsvisie gemeente Lopik en de Verordening geurhinder en veehouderij 2008 vastgesteld. In de gemeentelijke geurverordening (vastgesteld 21 april 2009) is het plangebied van dit bestemmingsplan in het centrum van Lopik, gedefinieerd als "bebouwde kom". Ter plaatse van geurgevoelige objecten die gelegen zijn in deze gebieden is een geurnorm van 2,0 ouE/m³ opgenomen.

In de gemeentelijke geurverordening is vastgelegd wat op basis van de achtergrondbelasting een acceptabel woon- en leefklimaat is.

Navolgende tabel (tabel 13 uit de geurgebiedsvisie) geeft het onderscheid in geurbeleving weer met een schaal van geen hinder tot ernstige hinder (EH).

	bebouwde kom			
	enkelvoudige geur		cumulatieve geur	
	ou _E /m ³	%	ou _E /m ³	%
Acceptabel geurniveau	2,0	11	4	0-11
Afweegbaar geurniveau	-	-	7	11-15
Slechte geursituatie	-	-	18	15-EH
	buitengebied			
	enkelvoudige geur		cumulatieve geur	
	ou _E /m ³	%	ou _E /m ³	%
Acceptabel geurniveau	8,0	29	18	0-29
Afweegbaar geurniveau	-	-	32	29-EH
Slechte geursituatie	-	-	>32	EH

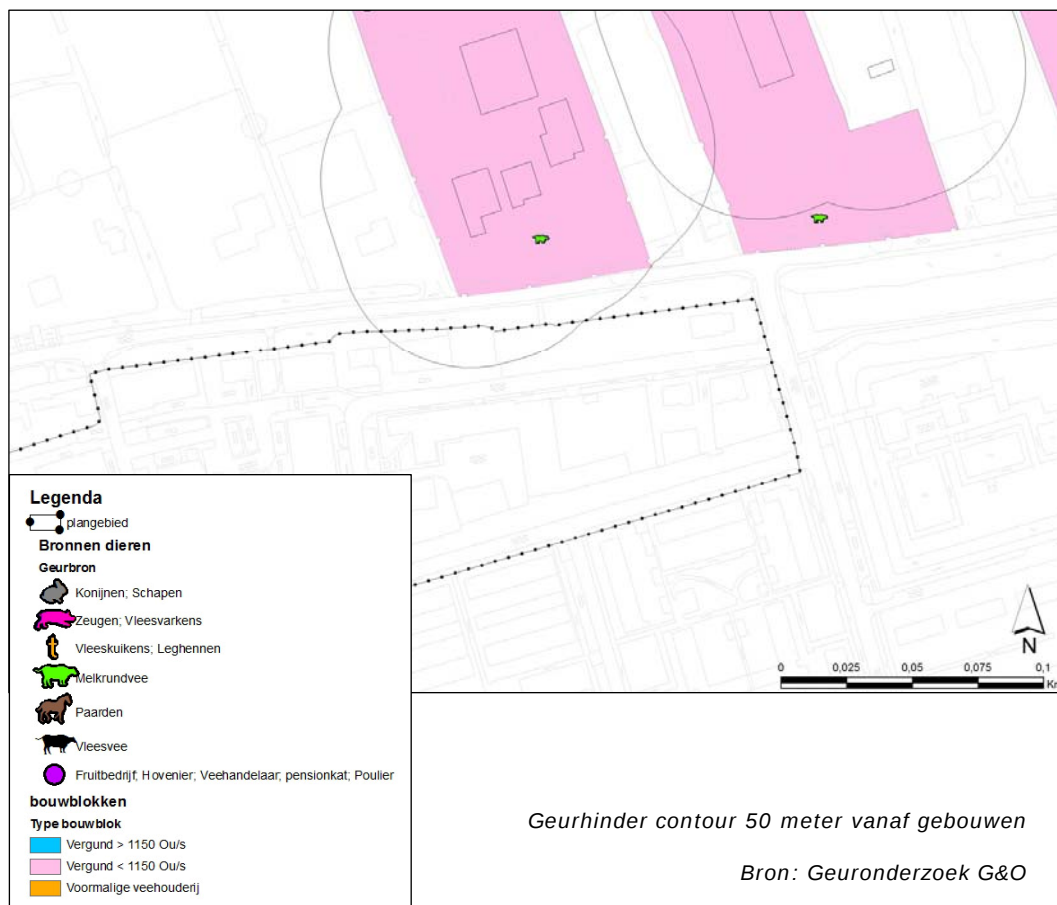
Relatie met het plangebied

Om inzicht te krijgen waar de geurcontouren van de meest bepalende omliggende veehouderijen liggen, alsmede om een beeld te krijgen of er een goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd en er iemand onevenredig in zijn belangen wordt geschaad, is door adviesbureau G&O Consult een "Geuronderzoek voorontwerp bestemmingsplan voor het Centrumgebied van Lopik" (kenmerk 2810AL1511, 24 maart 2011) opgesteld. Het volledige rapport is als bijlage (nr. 4) bij de plantoelichting gevoegd. De belangrijkste resultaten worden hieronder weergegeven.

De voor geur meest bepalende veehouderijen liggen aan de Dorpstraat en Lopikerweg Oost. In de gemeentelijke geurverordening is in Artikel 4 vastgesteld dat de afstand tussen een veehouderij (rand bouwblok) en een geurgevoelig object in de bebouwde kom ten minste 50 meter moet bedragen.

De geurcontouren van Lopikerweg Oost 6 en 7/7a vallen in het plangebied van dit bestemmingsplan. In beide situaties liggen echter geurgevoelige objecten dicht bij het bedrijf dan het plangebied. Dit betekent dat bij het bepalen van de afstand mag worden uitgegaan van de meest nabij gelegen emissiepunten. In dit geval is dit de gevel van de stal in verband met de natuurlijke ventilatie van de stallen. In die situatie reikt alleen de geurcirkel van het bedrijf Lopikerweg Oost nr. 6 voor een beperkt deel over het plangebied.

In bijgaande figuur is dit weergegeven.



Omdat de nieuw op te richten geur gevoelige functies buiten de geurcontour van het bedrijf Lopikerweg Oost 6 liggen, heeft het bestemmingsplan en de ontwikkelingen die daaruit voortvloeien geen nadelige gevolgen voor het aanwezige bedrijf aan de Lopikerweg Oost 6.

Bovendien is in het geuronderzoek van G&O, eveneens met behulp van het computermodel V-stacks, de geurbelasting in het gehele plangebied bepaald. Daaruit kan worden geconcludeerd dat een acceptabel leefklimaat is gewaarborgd in het plangebied, van de voor- en/of achtergrondbelasting in zowel de huidige als beoogde situatie.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de notitie "Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008" (SVBP2008), bindende afspraken met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog)" van het Ministerie van VROM en "Op de digitale leest", standaard aanbevelingen voor de kaart en de planregels van het digitaal uitwisselbare bestemmingsplan, een uitgave van het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting. De SVBP2008 is een landelijke standaard en is op 1 januari 2010 verplicht geworden. De basis is gelegd in de Wro, die op 1 juli 2008 in werking is getreden. In de Wro is de verplichting opgenomen dat voor het maken, beschikbaar stellen en gebruiken van digitale plannen de RO standaarden en regels 2008 van toepassing zijn. De standaarden zijn wettelijk verankerd door middel van een Ministeriële regeling als uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het voorliggende bestemmingsplan "Centrumgebied Lopik" is conform de landelijke RO-standaarden (2008) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

Tevens is het voorliggende bestemmingsplan aangepast als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) per 1 oktober 2010. Concreet betekent dit dat de terminologie in de regels van het bestemmingsplan is afgestemd op de Wabo-terminologie. Zo is de term 'ontheffing' vervangen door 'afwijken van' en is de term 'aanlegvergunning' vervangen door 'omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'. Verder zijn geen procedureregels voor een afwijking (ontheffing) meer opgenomen, omdat de afwijking meeloopt met de procedure voor de omgevingsvergunning.

6.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Voor de ondergrond van de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van de meest actuele Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN). Straatnamen en huisnummers zijn op de plankaart van de analoge verbeelding weergegeven. Deze kaart heeft een schaal van 1:1000.

In de legenda op de plankaart is de versie van het bestemmingsplan vermeld. Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven. De analoge verbeelding (plankaart) is opgesteld volgens het SVBP2008.

6.3 De planregels

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2008 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In de

planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;

Opgemerkt wordt dat de voorgeschreven elementen volgens de standaardopbouw niet verplicht zijn en alleen worden gebruikt indien nodig / wenselijk.

6.4 Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP2008. Voor een aantal begrippen (o.a. erf, hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken) is bovendien aangesloten bij de definities uit bijlage 2 behorend bij het Besluit omgevingsrecht (Bor). In het Bor, een algemene maatregel van bestuur, zijn de Wabo-voorschriften verder uitgewerkt.

Artikel 3 Bedrijf

De binnen het plangebied gelegen nutsvoorziening aan de Wielsekade, alsmede het bestaande bedrijf aan de Vogelzangsekade, zijn binnen de bestemming Bedrijf en tevens voorzien van een nadere functieaanduiding, respectievelijk 'nutsvoorziening' en 'bedrijf tot en met categorie 2'. De percelen hebben een bouwvlak gekregen, waarvan is bepaald dat uitsluitend daarbinnen gebouwen mogen worden opgericht. Bovendien is de goot- en bouwhoogte aangeduid.

Artikel 4 Centrum

Deze bestemming is gebruikt om de concentratie van winkels en voorzieningen in de kern Lopik te behouden en uit te breiden. Binnen de bestemming 'Centrum' zijn, met uitzondering van de nadere aanduiding 'detailhandel uitgesloten', op de begane grond diverse functies toegestaan die passend zijn voor een (kern)winkelgebied, zoals detailhandel, dienstverlenende bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen en lichte horeca. Onder laatstgenoemde wordt onder andere een broodjeszaak, koffiebar, lunchroom/ijssalon en een cafetaria bedoeld. Het betreft in dit kader uitsluitend kleinschalige horecagelegenheden welke de uitstraling van een dagzaak hebben en passen bij de winkelfuncties.

Binnen de centrumbestemming zijn alle passende functies vrij uitwisselbaar. De onderlinge uitwisselbaarheid van de centrumfuncties is niet gereguleerd om geen onnodige belemmeringen op te werpen voor bedrijfsvestigingen. Waar een winkel zit kan een koffielunchroom (lichte horeca) komen of een reisbureau (en vice versa).

Voor de zwaardere functies gaat dat niet op. Middelzware horeca (bijv. restaurant) en zware horeca (bijv. discotheek), zoals genoemd in de bij de regels behorende 'Staat van horeca-activiteiten', zijn alleen toegestaan waar dit op de verbeelding middels de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2' ($h \leq 2$) en 'horeca tot en met horecacategorie 3' ($h \leq 3$) is aangeduid. Ter plaatse mogen de bestaande activiteiten worden voortgezet en desgewenst worden vervangen door andere middelzware dan wel zware horeca. Elders zijn deze zwaardere horecavormen niet toegestaan. Bovendien is de beoogde nieuwe supermarkt aangeduid. Om te voorkomen dat het voorzieningenniveau wordt ontwricht door een te grote supermarkt is het aantal vierkante meters ten behoeve van de nieuwe supermarkt aan een maximum gebonden. Aangesloten is bij het uitgevoerde distributief planologisch onderzoek (dpo). Daarbij wordt opgemerkt dat elders binnen de bestemming 'Centrum' geen supermarkt is toegestaan. In verband met de bevoorrading en de parkeersituatie heeft dit namelijk (negatieve) ruimtelijke consequenties voor het centrumgebied van de kern Lopik.

Op de verdiepingen boven de centrumfuncties mag worden gewoond. Omwille van de rechtszekerheid naar de omliggende bewoners/belanghebbenden, is voor het nieuwe 'winkelblok' het maximum aantal wooneenheden op de verbeelding aangeduid. Uitgegaan wordt van in totaal 55 appartementen, Specifiek bij de 'zwaardere horecacategorieën' is bovendien in verband met de aanwezige milieunormen (o.a. geluid) de woonfunctie uitgesloten.

De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden opgericht. De maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen zijn op de verbeelding weergegeven. Omdat in de bouwvlakken meerdere hoogtes voorkomen, is middels scheidingslijnen dit onderscheid aangegeven. Dit voorkomt dat de gebouwen in zijn geheel naar de maximale hoogtes kunnen 'groeien'.

Uitbreidingen van hoofdgebouwen, aangebouwde magazijnen en andere ondergeschikte bijgebouwen mogen onder voorwaarden ook buiten de bouwvlakken worden gebouwd. Zo moeten deze 'bijgebouwen' achter (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw worden gesitueerd en mag de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 50% van de grondoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen. Bovendien mag de goothoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het aangrenzende hoofdgebouw en is de maximale bouwhoogte gesteld op 5 meter.

Artikel 5 Detailhandel

De doe-het-zelfzaak aan de Churchillaan heeft de bestemming 'Detailhandel' gekregen.

Ook binnen deze bestemming is een bouwvlak opgenomen, waarbij is bepaald dat uitsluitend daarbinnen gebouwen mogen worden opgericht. Bovendien is de goot- en bouwhoogte aangeduid. Ook op dit perceel is een bedrijfswoning toegestaan, welke is aangeduid.

Artikel 6 Verkeer-Verblijfsgebied

Binnen het bestemmingsplangebied is voor alle wegen, de aanwezige hofjes, terreinen en parkeervoorzieningen de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" opgenomen. Gebouwen zijn hier niet toegestaan.

In dit kader is aangesloten bij het aangrenzende bestemmingsplan 'Kern Lopik' waar alleen de gebiedsontsluitingsweg M.A. Reinaldaweg binnen de bestemming 'Verkeer' valt.

Binnen deze bestemming is ook een aanduiding 'evenemententerrein' opgenomen waar ambulante handel (o.a. markten) en evenementen (incidentele manifestaties, waaronder feesten en voorstellingen) zijn toegestaan.

Artikel 7 Wonen

De woningen binnen het plan hebben de bestemming "Wonen" gekregen. Gezien het feit dat het bestemmingsplan enerzijds nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen mogelijk maakt en anderzijds ook de bestaande situatie vastlegt, zijn diverse bouwaanduidingen in de verbeelding opgenomen die de verschillende woningtypologieën vastleggen; 'vrijstaand', 'twee-aaneen', 'aangegebouwd' en 'gestapeld'. Daarmee wordt tevens rechtszekerheid geboden aan de omliggende woningen/bebouwing, aangezien de ruimtelijke effecten van bijvoorbeeld een appartementengebouw veel zwaarder zijn dan die van grondgebonden woningen. Bovendien is de bestaande kantoorfunctie op de hoek Wielsekade/Buitenhof aangeduid.

Bouwvlak

Binnen de woonbestemming is uitgegaan van een bouwvlak waarbinnen het hoofdgebouw mag worden gerealiseerd. Dit geldt voor zowel de bestaande woningen, alsook voor de beoogde nieuwe woningen.

De verbeelding is daarbij afgestemd op het beoogde bouwplan. In de verbeelding is gekozen voor gedetailleerde bouwvlakken en bouwstroken waarin de hoofdgebouwen kunnen worden gebouwd.

Om rechtszekerheid te bieden aan de omliggende woningen is het maximale aantal (nieuwe) wooneenheden per bouwvlak vastgelegd.

De maximale goot- en bouwhoogte van de woningen (hoofdgebouwen) staan eveneens in de verbeelding.

Erfbouwingsregeling

Indien het perceel waarop gebouwd wordt 250 m² of kleiner is, is per woning maximaal 50 m² aan bijgebouwen en aanbouwen toegestaan

Op percelen groter dan 50 m² mag de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 65 m² bedragen. Voor beide situaties geldt echter dat de bebouwbare gronden buiten het bouwvlak voor maximaal 50% mogen worden bebouwd. In dit kader is aangesloten bij de bijgebouwenregeling van het aangrenzende bestemmingsplan 'Kern Lopik'.

De hoogte van bijgebouwen/aanbouwen is beperkt. Zo mag de goothoogte van aan- en uitbouwen niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning, met een maximum van 4 m. De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 m. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en

overkappingen mag niet meer bedragen dan 75% van de bouwhoogte van het hoofdgebouw, met een maximum van 6 meter.

De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen, mag voor de voorgevel niet meer dan 1 m bedragen, en achter de voorgevel niet meer dan 2 m. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingsvrije zone' zijn uitsluitend erf- en terreinafscheidingen toegestaan tot een maximum van 1 m.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat conform de 'Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) diverse bouwwerken vergunningsvrij kunnen worden opgericht.

Echter, bij vergunningsvrij bouwen is de initiatiefnemer wel aan regels gebonden. Deze regels omvatten vooral maximale oppervlakten en maximale afmetingen. In ieder geval gelden altijd de regels uit het Bouwbesluit (onder meer voor veiligheid en gezondheid) en het burennrecht uit het Burgerlijk Wetboek.

Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

De woning mag mede worden gebruikt voor een beroep of bedrijf aan huis. Om zeker te stellen dat de woonfunctie daardoor niet wordt verdrongen is voorgeschreven dat daartoe niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte mag worden aangewend tot een maximum van 50 m². Van belang is ook dat de beroeps- of bedrijfsactiviteiten door de gebruiker van de woning zelf moeten worden uitgeoefend. Verhuur van bedrijfsruimte aan een derde is dus niet mogelijk. Voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit is een specifieke lijst opgesteld die als bijlage bij de regels is gevoegd.

Artikel 8 Waarde – Archeologie - 1

Deze zogenaamde dubbelbestemming (een dubbelbestemming heeft voorrang op de andere daar voorkomende bestemmingen(en)) is gebruikt voor gebieden waar (mogelijk) archeologische waarden aanwezig zijn. Alvorens daar mag worden gebouwd of aangelegd is een archeologisch onderzoek nodig. Voor kleine uitbreidingen (maximaal 100 m² en niet dieper dan 30 cm ten opzichte van het maaiveld) is een uitzondering gemaakt. De kosten van het archeologisch onderzoek staan voor dergelijke kleinschalige bouwwerkzaamheden niet in verhouding tot de omvang en kosten van de werkzaamheden.

Artikel 9 Waarde – Archeologie - 2

Deze dubbelbestemming is gelijk aan artikel 8, met dien verstande dat een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd wanneer het terrein groter is dan 200 m² en de verstoring dieper gaat dan 50 cm ten opzichte van het maaiveld.

Artikel 10 Waterstaat - Waterkering

Deze dubbelbestemming is gebruikt voor de bestaande dijken en kaden met een waterkerende functie. Ter bescherming van deze waterkerende functie is een beschermingszone (25 meter, gerekend vanaf de rand van het water) opgenomen waarbinnen alleen met toestemming van de waterbeheerder (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden) mag worden gebouwd of aangelegd.

Artikel 11 *Anti-dubbelregel*

In het Besluit ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het Bro verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

Artikel 12 *Algemene bouwregels*

Hier zijn regels opgenomen voor het geval er sprake is van een bestaande afwijkende maatvoering ten opzichte van hetgeen het plan voorschrijft. Dit artikel regelt dat deze bestaande maatvoering niet onder het overgangsrecht komt en bij bouwplannen onder voorwaarden kan worden aangehouden.

Artikel 13 *Algemene gebruiksregels*

In de planregels is een algemene gebruiksregel opgenomen in artikel 13, welke geldt in aanvulling op de algemene regel die in artikel 2.1 van de Wabo is opgenomen. Deze bepaling is van toepassing op het gebruik binnen alle in het plan voorkomende bestemmingen.

Artikel 14 *Algemene aanduidingsregels*

In dit artikel wordt bescherming geboden aan de in het plangebied aanwezige karakteristieke panden. Hieraan is een stelsel gekoppeld, dat verplicht tot het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk (de voormalige sloopvergunning). Op die manier worden deze karakteristieke panden van een extra bescherming voorzien. Ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek" zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Artikel 15 *Algemene afwijkingsregels*

In dit artikel zijn algemene afwijkingsregels opgenomen. In de verschillende bestemmingen zijn specifieke afwijkingsregels (van de bouwregels en van de gebruiksregels) opgenomen. In de algemene afwijkingsregels is onder meer een mogelijkheid opgenomen om met maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maatvoering.

Artikel 16 *Algemene wijzigingsregels*

Hier is een algemene wijzigingsregel opgenomen die onder stringente voorwaarden beperkte wijzigingen van bestemmings- en bouwvlakken mogelijk maakt. Dit kan handzaam zijn als er kleine ondergeschikte planwijzigingen nodig zijn, bijvoorbeeld in verband met gewijzigde cultuurhistorische inzichten.

Bovendien is een gebied aangeduid met een zogenaamde 'wro-zone-wijzigingsgebied'. Met deze gebiedsaanduiding, waarvoor nog een planologische procedure zal worden doorlopen, wordt de beleidsintentie aangegeven van een wijziging van de huidige bestemmingen. Onder voorwaarden kunnen de bestemmingen in dit wijzigingsgebied worden gewijzigd in 'Wonen'.

Artikel 17 *Overgangsrecht*

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), en toegespitst op de Wabo. De grootste verandering ten opzichte van de tot voorheen gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum

van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

Bij het tenietgaan van bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

Artikel 18 Slotregel

Hier is bepaald hoe de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Samen met het bestemmingsplan kunnen exploitatieplannen (ex. art. 6.12 Wro) vastgesteld worden. Op basis van het exploitatieplan worden (plan)kosten verhaald.

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden bij een bestemmingsplan met enkel conserverende bestemmingen of wijzigingsbevoegdheden. Een exploitatieplan hoeft ook niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden.

De beoogde ontwikkelingen die in voorliggend bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt betreffen een particulier initiatief.

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan heeft de gemeente Lopik met Green Real Estate B.V. op PM een anterieure overeenkomst gesloten voor het realiseren van een nieuwe supermarkt, appartementen en woningen, de verbouw van de bestaande supermarkt in winkelunits en de herinrichting van de openbare ruimte in het centrumgebied van Lopik.

De kosten voor de overige ontwikkelingen die door dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt (functieverandering, uitbreiding gebouwen, etc.), worden gedragen door individuele initiatiefnemers.

Bovenstaande betekent dat bij de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro wordt vastgesteld.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan zal ter inzage worden gelegd voor inspraak. Belanghebbenden kunnen een inspraakreactie op het plan indienen. Deze reacties worden samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord, waarna het plan wel/niet wordt aangepast.

8.2 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

In het kader van artikel 3.1.1 Bro zal overleg gevoerd worden over het voorontwerpbestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening, waaronder het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden en de provincie Utrecht. Zodra de resultaten van dit overleg bekend zijn, zullen deze vermeld worden.

8.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de periode van terinzagelegging kan eenieder zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen. Zodra de zienswijzen bekend zijn, dan zal een beknopte inhoud van de zienswijzen alsmede de gevolgen van de zienswijzen voor het bestemmingsplan vermeld worden.