

VERSIE 1D ONTWERP 31 MAART 2015

VISIE OP RUIMTELIJKE  
ONDERBOUWING VOOR  
NIEUWE ONTWIKKELING  
VAN EEN WOONHUIS AA  
NDE BENEDENEIND NOO  
RDZIJDE NZ 316 A IN DE  
PLAATS BENSCHOP IN  
GEMEENTE LOPIK IN DE  
PROVINCIE UTRECHT

**Architectuur  
In Motion**

---

**adres :**  
Meidoornkade 22  
3992 AE HOUTEN  
Utrecht, Netherlands

**communicatie :**  
t : 030 - 601 27 01  
e : [info@im-architectuur.nl](mailto:info@im-architectuur.nl)  
i : [www.im-architectuur.nl](http://www.im-architectuur.nl)

**Stedenbouw Architectuur Interieur Branding&Signing**

---

PROCEDUREFASE	Datum
versie 1A	16 oktober 2014
<b>Concept</b> voor overleg Gemeente Lopik	16 oktober 2014
Opmerkingen/aanvullingen	december 2014
<b>Ontwerp ROB</b> versie 1D voor ter visie legging Burgerparticipatie	31 maart 2015
<b>Aanvulling n.a.v. ter visie Bestemmingsplan</b> versie	—
<b>Vastgesteld Raad</b>	—
<b>Gewijzigd vastgesteld</b>	—

Rapportage no.	:	<i>AIM-071-ROB-1D</i>
Datum	:	<i>31 maart 2015</i>
Status	:	Ontwerp
Plan identificatie	:	<i>NL.IMRO.0331.01BenedenNZ316a-OB01</i>

*LOCATIE*

Benedeneind NZ 316A  
3405 CB Benschop

*OPDRACHTGEVERS*

Mevr. J. de Roo  
Dhr. F. van Pelt  
Duizendblad 11  
3405 AR Benschop  
telefoon : —  
e-mail : —

*RAPPORTAGE*

Architectuur In Motion

F.L. Kooijman  
Meidoornkade 22  
3992 AE Houten  
telefoon : 030 - 601 27 01  
fax : 030 - 601 26 83  
e-mail : [info@im-architectuur.nl](mailto:info@im-architectuur.nl)  
web : [www.im-architectuur.nl](http://www.im-architectuur.nl)

## Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging Plangebied	5
1.3 Vigerend Bestemmingsplan	8
1.4 Leeswijzer Toelichting	10
2. Het Plan/Initiatief	11
2.1 Bestaande situatie	11
2.2 Toekomstige situatie	11
3. Beleidskader/Toetsing	14
3.1 Inleiding	14
3.2.1 Rijksbeleid	15
3.2.2. Provinciaal beleid	19
3.2.3. Gemeentelijk beleid	24
4. Toetsing Uitvoerbaarheid	27
4.1. Juridische vorm	27
4.2. Wijze van bestemmen	27
4.3. Toetsing per sector	27
5. Economische- en Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
5.1. Vooroverleg	51
5.2.1. Procedure Projectbesluit	51
5.2.2. Planspecifiek	51
5.3.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
5.3.1 Zienswijzeprocedure	51
6. Bijlagen	52
Bijlage 1 Kadastrale situatie	52
Bijlage 2 Toelichting ruimtelijke kwaliteiten	54
Bijlage 3 Inspraakreacties/Zienswijzen	59

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De initiatiefnemers/opdrachtgevers hebben de woning en bijbehorende stallen aan de Benedeneind 316A te Benschop, Gemeente Lopik gekocht en willen na de realisatie van het verbouwingsplan de woning gaan bewonen.

In het huidige bestemmingsplan heeft het perceel en de opstallen een agrarische bestemming en willen de opdrachtgever de bestemming omzetten naar een woonbestemming.

Om deze woonbestemming te verkrijgen is in overleg met de Gemeente Lopik aangegeven, dat om dit te realiseren een uitgebreide procedure voor de omgevingsvergunning moeten worden doorlopen.

Voor het doorlopen van deze procedure moet met een goede ruimtelijke onderbouwing aangetoond worden dat de nieuwe bestemming niet in strijd is met het beleid van de gemeente Lopik.

Uit voorbereidende gesprekken met de Gemeente Lopik is duidelijk geworden dat deze niet afwijzend staat tegenover het initiatief en wil mee werken aan de benodigde procedure de bestemmingswijziging, zoals vermeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

## 1.2 Ligging Plangebied

De locatie is gelegen aan de oostzijde van de Benedeneind Noordzijde (NZ) aan de kant van Benschop, vlak voor de kruising met de M.A Reinaldaweg (N204) (provinciale weg tussen Woerden/A12 en Schoonhoven).

De Benedeneind is de verbindingsweg tussen Benschop en Polsbroekerdam/Polsbroek en is kenmerkend voor de polder Lopikerwaard.

Het zogenaamde Lint Polsbroek/Benschop kent een sterke eenheid van agrarische bebouwing aan weerszijde van de wetering.

De weg aan de zuidzijde van de wetering (Benedeneind ZZ) is breder dan de weg aan de noordzijde (Benedeneind NZ). In de jaren 60 is deze weg als doorgaande weg verbreed en ligt daardoor op sommige plekken vlak langs de oorspronkelijke bebouwing. Op een aantal plaatsen zijn de NZ en ZZ door bruggen met elkaar verbonden (een aantal bruggen zijn uitsluitend voor voet- of fiets verkeer en worden ook wel kwakels genoemd)

Kenmerkend voor het bebouwingslint Benedeneind is, dat aan de oostzijde van het lint de wetering diep ligt ten opzichte van de weg, omdat het bebouwingslint op een stroomrug ligt. Aan de westzijde van het lint ligt de weg net boven de wetering, deze is dan ook breder dan aan de oostzijde. Aan de zijde van de locatie is de weg uitsluitend bestemd voor bestemmingsverkeer, bij de N204 is er geen directe aansluiting, uitsluitend voor fietsverkeer.

In de loop van de jaren is het lint steeds intensiever bebouwd. Door het verbreden van de bebouwingen, groei van de bedrijven en het uitgeven van tussenkavels is er op sommige plekken bijna sprake van een aaneengesloten bebouwing en zijn de kenmerkende doorzichten op het achtergelegen landschap op veel plekken verdwenen.

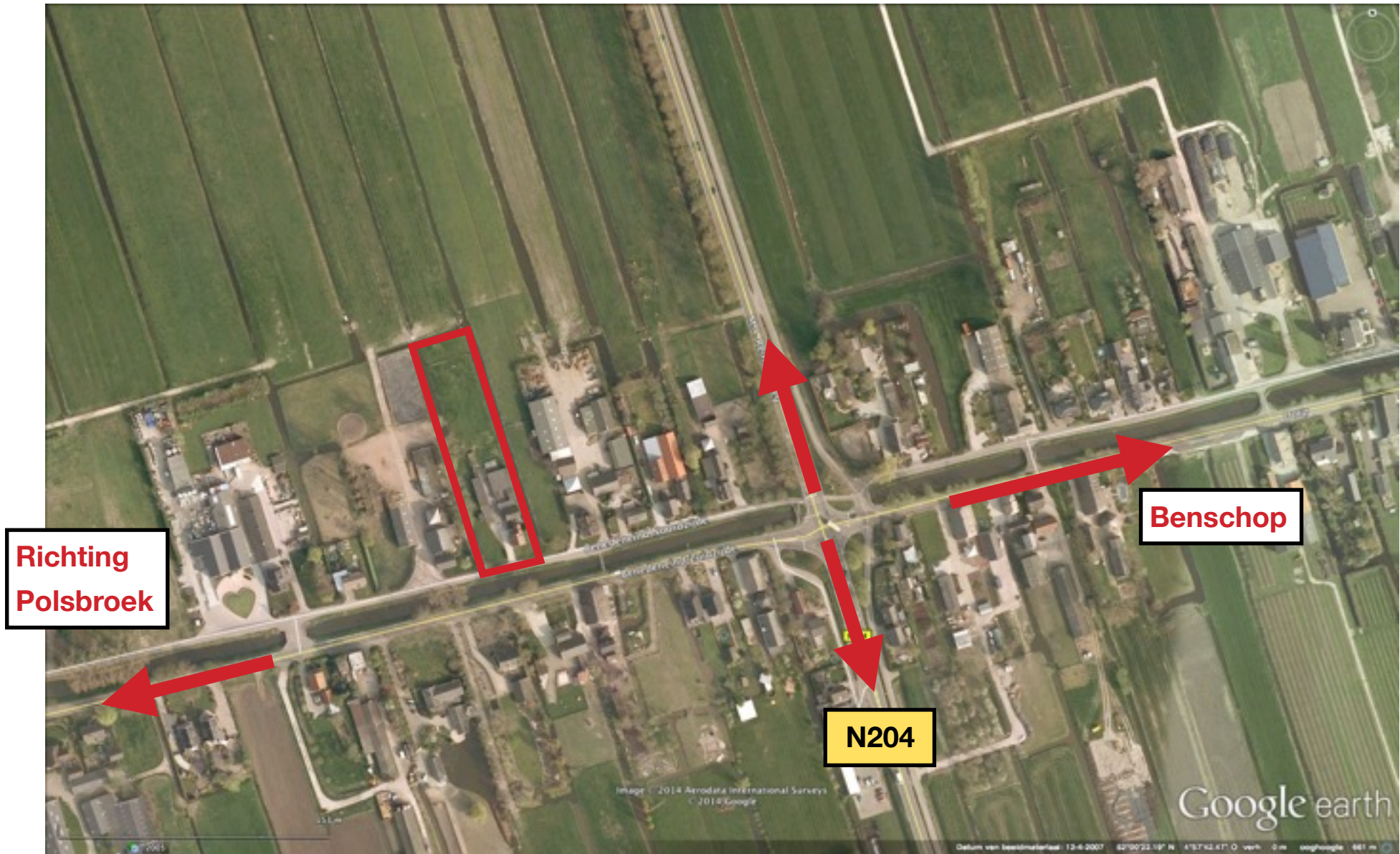
Met de toename van de bebouwing en de verbreding van de wegen zijn de kenmerkende scheislotten tussen de weg en de bebouwing aan de zuidzijde vrijwel overal verdwenen en aan de noordzijde op nog maar een paar plekken nog aanwezig.

Daarnaast zijn in de loop van de jaren kenmerkende elementen verdwenen, zoals als voortuinen, randerven en karakteristieke elementen als :

- leilinden,
- knotwilgen
- boomgaarden.

De locatie is bebouwd met een karakteristiek, maar relatief klein woonhuis met een groot aantal schuren en bijgebouwen. De opdrachtgevers willen het bestaande woonhuis zo veel mogelijk behouden, groot gedeelte van de schuren amoveren en een nieuwe woonschuur aan de achterzijde bouwen.

Op figuur 1 is de locatie rood omlijnd aangegeven, waar duidelijk te zien is dat de schaal en invulling van de omliggende bebouwing van een andere schaal en intensiteit is.



Afbeelding 1 : ligging lokatie Benedeneind NZ 316A

### 1.3 Vigerend Bestemmingsplan

De huidige locatie is onderdeel van het bestemmingsplan Gemeente Lopik, Landelijk gebied (zie afbeelding 2)

vastgesteld 12-06-2007 12-02-2008 gedeeltelijk goedgekeurd GS Utrecht

1e herziening 27-01-2009

2e herziening 28-06-2010

In het huidige bestemmingsplan (zie ook Bijlage 1) is het perceel aangeduid als : **Avh (b)**

**Av** : Agrarische doeleinden, met subbestemming veehandelsbedrijf

**(b)** : bouwvlak





Afbeelding 2 : Uitsnede bestemmingsplan en functieaanduiding

## 1.4 Leeswijzer Toelichting

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels, met een toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridische bindende elementen van het bestemmingsplan.

De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met de relevante onderzoeksresultaten. Tevens worden hierin de resultaten van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro en de inspraak opgenomen.

De toelichting van het bestemmingsplan is opgebouwd uit een vijftal hoofdstukken.

Hoofdstuk 1	Inleiding
Hoofdstuk 2	Het Plan/Initiatief Omschrijving van het plan
Hoofdstuk 3	Beleidskader Beschrijving van het relevante beleid van het Rijk, Provincie en Gemeente Lopik
Hoofdstuk 4	Toetsing Uitvoerbaarheid Hierin wordt antwoord gegeven op hoe hetgeen wat met het plan wordt beoogd, juridisch wordt vastgelegd, hoe de verbeelding en de regels zijn opgebouwd en welke bestemmingen in het plan voorkomen
Hoofdstuk 5	Economische- en Maatschappelijke uitvoerbaarheid
Hoofdstuk 6	Bijlagen

## 2. Het Plan/Initiatief

### 2.1 Bestaande situatie

De locatie is onderdeel van het karakteristieke landschap aan weerszijde van het lint Benedeneind.

De Benedeneind is een van de linten in de Lopikerwaard met daar aan verschillende elementen met cultuurhistorische waarden, diverse agrarische bebouwingen en bouwwerken van recentere datum.

Op dit moment is de locatie bebouwd met een relatieve kleine woning met een aantal schuren en bijgebouwen.

### 2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemers willen de woning aanpassen aan hun woonbehoefte en moderniseren.

Hierbij is in overleg met Gemeente Lopik en de welstand gekozen de bestaande woning zo veel mogelijk te behouden en uit te breiden met een schuur, waarin het resterende woonprogramma gerealiseerd wordt.

Hierbij worden de bestaande keuken, bijkeuken (schuur A) en de garage (schuur B0 van het woonhuis gesloopt.

De nieuwe woning zal een inhoud hebben van maximaal 750 m<sup>3</sup>

Als gevolg van het beëindigen van de agrarische activiteiten worden de agrarische stallen C t/m G en I worden gesloopt.

De schuren J en K, opstal H (mestkelder, geen gebouw) blijven gehandhaafd.

Totaal aantal m <sup>2</sup> bijgebouwen (schuren en stallen, excl. opstal H)	399,7 m <sup>2</sup>
Totaal aantal m <sup>2</sup> bijgebouwen (schuren en stallen) te slopen	305,2 m <sup>2</sup>
<b>Totaal aantal m<sup>2</sup> bijgebouwen te handhaven</b>	<b>94,5 m<sup>2</sup></b>

Met het aanpassen van de woning en de nieuwbouw beogen de initiatiefnemers (zie ook bijlage 2):

- het verbeteren van de bouwkundige staat van de woning,
- door het toevoegen van een schuur met een karakteristieke hoofdvorm een eenduidig beeld te realiseren,
- het opschonen van het erf waardoor het zicht op het achterliggende landschap vanuit de woning wordt verbeterd.
- herinrichten van het terrein met elementen die meer aansluiten op karakteristieke elementen van het lint,
- het terugbrengen van passende begroeiing, zoals knotwilgen langs de sloten, solitaire bomen of leilinden,
- het realiseren van een hoogstam boomgaard.

## 2.2.1 Bestaande situatie


**Architectuur  
In Motion**

Bureau voor  
Architectuur  
Interieur en  
Vormgevingsvraagstukken

adres :  
Meidoornkade 22  
3992 AE HOUTEN

communicatie :  
t : 030-601 27 01  
f : 030-601 26 83  
e : info@im-architectuur.nl  
i : www.im-architectuur.nl

Oppervlakte schuren  
totaal 426,7 m<sup>2</sup>

Slopen :

A. 13,6 m<sup>2</sup>  
B. 49,6 m<sup>2</sup>  
C. 49,9 m<sup>2</sup>  
D. 23,5 m<sup>2</sup>  
E. 15,8 m<sup>2</sup>  
F. 57,8 m<sup>2</sup>  
G. 80,0 m<sup>2</sup>  
H. 27,0 m<sup>2</sup>  
I. 15,0 m<sup>2</sup>

totaal 332,2 m<sup>2</sup>

Behouden :

J. 82,0 m<sup>2</sup>  
K. 12,5 m<sup>2</sup>

totaal 94,5 m<sup>2</sup>

**Project :**

woonhuis Pelt-de Roo  
Benedeneind NZ 316A  
Benschop

**Onderwerp :**

Definitief Ontwerp  
Omgevingsvergunning

**Bestaande  
situatie**

**Opdrachtgever :**

Fam. Pelt-de Roo  
Duizendblad 11  
Benschop

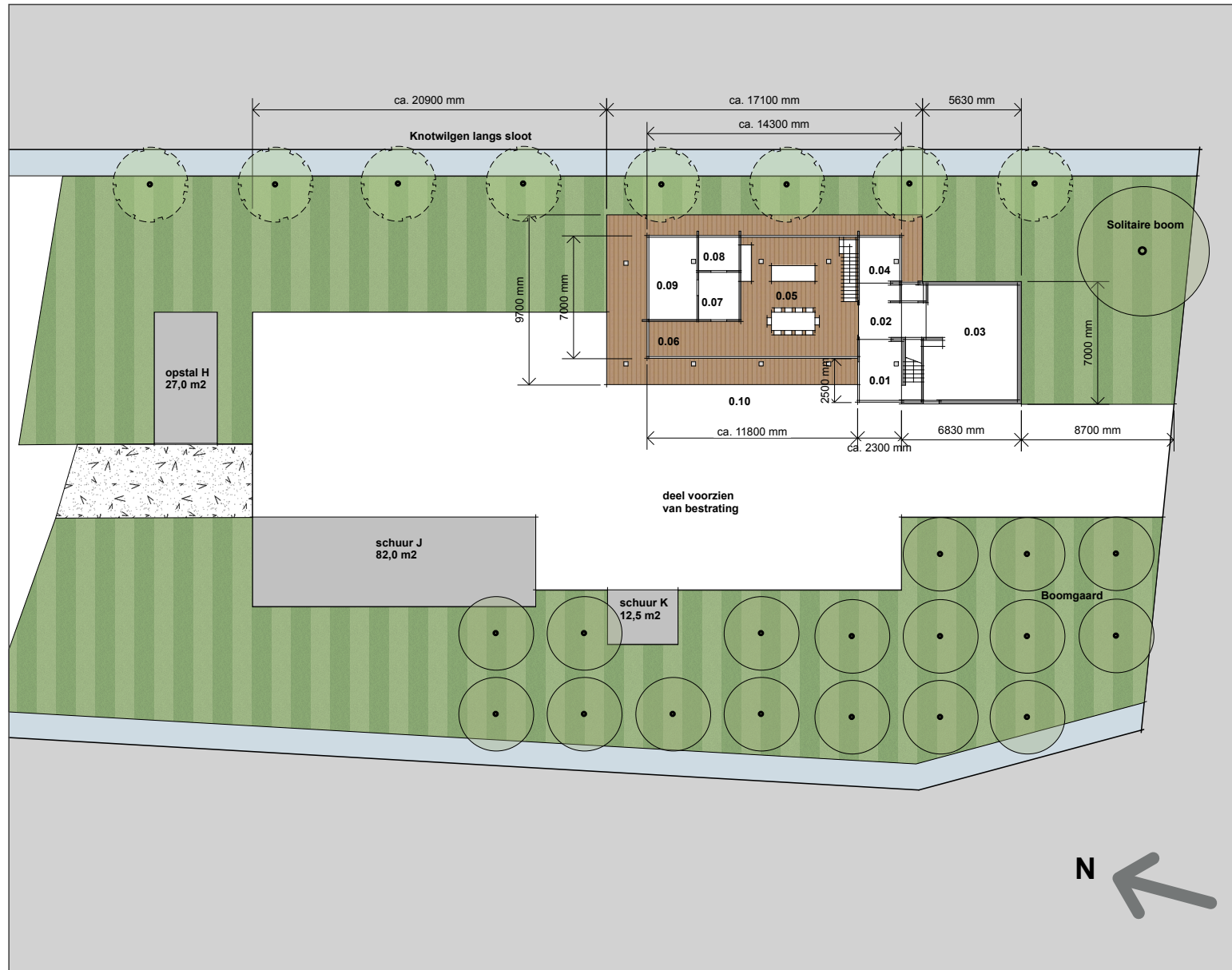
Getekend :   Schaal :  
FK           1:200

Datum :       Gewijzigd :  
08-12-2014   31-03-2015

Projectno. : **AIM-071**

**Do.01**

## 2.2.2 Nieuwe situatie


**Architectuur  
In Motion**

Bureau voor  
Architectuur  
Interieur en  
Vormgevingsvraagstukken

adres :  
Meidoornkade 22  
3992 AE HOUTEN

communicatie :  
t : 030-601 27 01  
f : 030-601 26 83  
e : info@im-architectuur.nl  
i : www.im-architectuur.nl

**Renvooi**

0.01 entree  
0.02 vestibule/vide  
0.03 woonkamer  
0.04 bijkeuken  
0.05 woonkeuken  
0.06 study/hobby/computer  
0.07 kleedkamer  
0.08 badkamer  
0.09 slaapkamer 1  
0.10 terras/erf

**Project :**

woonhuis Pelt-de Roo  
Benedeneind NZ 316A  
Benschop

**Onderwerp :**

Definitief Ontwerp  
Omgevingsvergunning

**Nieuwe  
situatie**
**Opdrachtgever :**

Fam. Pelt-de Roo  
Duizendblad 11  
Benschop

Getekend : Schaal :  
FK 1:200

Datum : Gewijzigd :  
08-12-2014 31-03-2015

Projectno. : **AIM-071**

# Do.02

## 3. Beleidskader/Toetsing

### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk geeft een overzicht van de verschillende beleidskaders die van toepassing kunnen zijn bij de toetsing van het initiatief/plan

### 3.2 Beleidskaders

In de volgende paragrafen wordt er ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Er wordt er getoetst aan de volgende kaders :

#### **“Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte” (SVIR) vastgesteld op 13 maart 2012**

Deze vervangt de verschillende beleidsnota's ten aanzien van ruimtelijk beleid en mobiliteit, zoals Nota Ruimte (2006), Structuurvisie Randstad 2040 en de Structuurvisie voor Snelwegomgeving (2008)

#### **“Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028” (PRS) vastgesteld op 4 februari 2013**

#### **“Provinciale Ruimtelijke Verordening” (PRV) vastgesteld op 4 februari 2013**

Deze vervangt het Provinciaal respectievelijk Regionaal beleid wordt getoetst aan het “Streekplan Utrecht en het Ruimtelijk Actieplan” (Provincie) en het “Regionaal Structuurplan” (RSP) .

#### **“Toekomstvisie Gemeente Lopik 2030” vastgesteld op 1 februari 2011**

### 3.2.1 Rijksbeleid

De “Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte”, geeft inzicht in het rijksbeleid voor de komende jaren tot 2040. De visie geeft de kaders aan van de doelstellingen om Nederland in 2040 een betere concurrentie positie te verschaffen, de bereikbaarheid te garanderen en om een veilige leefomgeving te realiseren c.q te handhaven.

Uitgangspunten hierbij zijn :

- versterken van de internationale concurrentie positie van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland,
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat,
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving, waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden blijven/zijn.

Daarbij gaat de visie uit van het “decentraal, tenzij...” principe. Provincies en Gemeenten krijgen hierdoor meer verantwoordelijkheden voor de uitvoering van de ruimtelijke ordening. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn, indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingskracht van provincies en gemeenten overstijgt
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan
- een onderwerp provincie- of landoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is

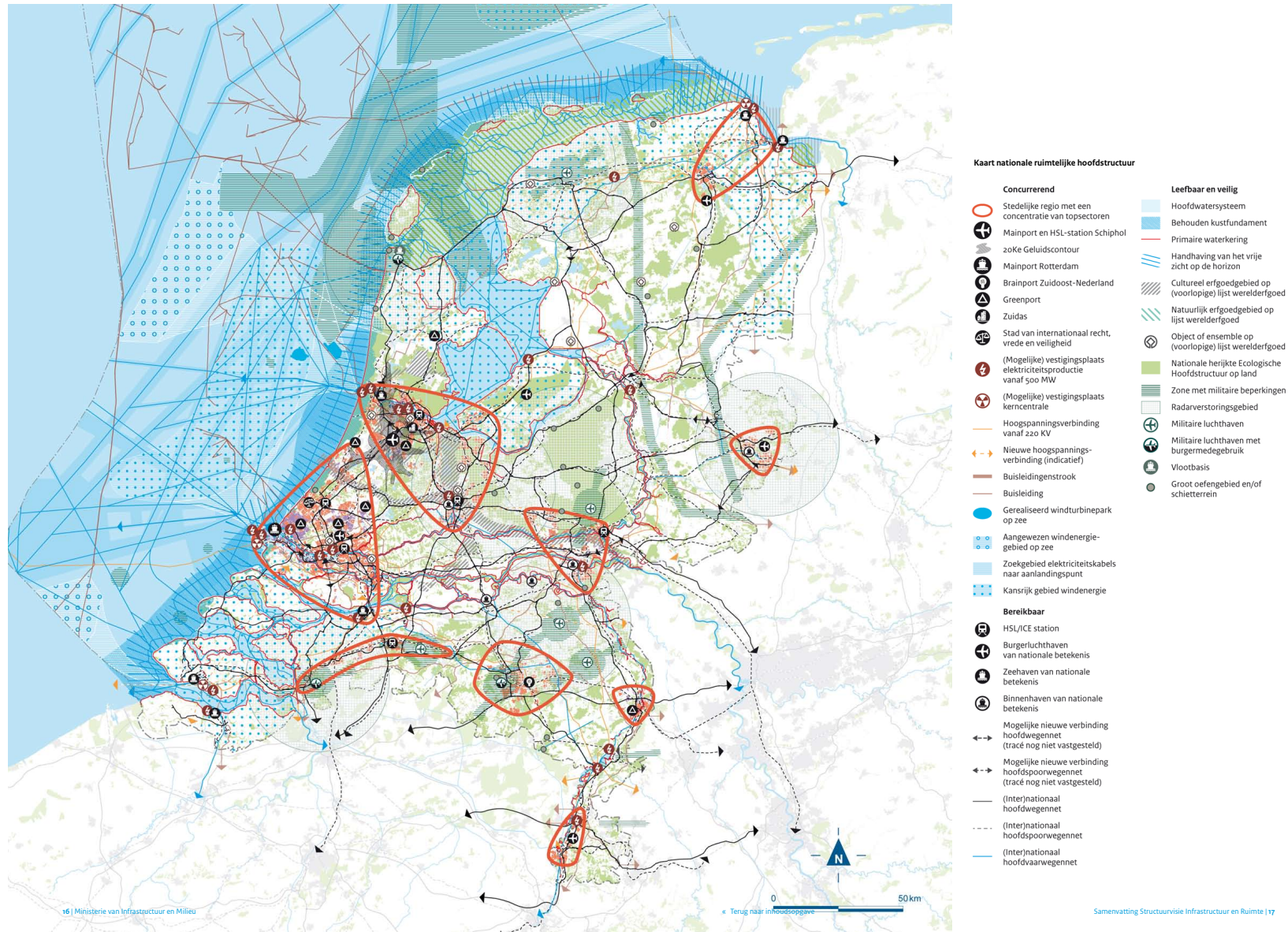
om een zorgvuldig gebruik van de beschikbare (schaarse) ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent voor alle ruimtelijke plannen, dat :

*Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken wordt een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)*

De ladder voor duurzame verstedelijking werkt met de volgende opeenvolgende stappen :

1. eerst gekeken wordt of er vraag en behoefte is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling
2. vervolgens kijken of het bestaande stedelijke gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt
3. mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgdragen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid





Afbeelding 3 : verbeelding Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte



### 3.2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) (afbeelding 3) geeft een totaalbeeld van het huidig ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. Het Rijk heeft voor de realisatie van de nationale belangen de beschikking over de volgende vier instrumenten:

- Kaders (gebiedsgerichte of thematische uitwerkingen van de SVIR, relevante wetgeving);
- Bestuurlijke prestatieafspraken (bij voorbeeld afspraken met provincies en gemeenten, internationale afspraken met overheden in buurlanden);
- Financieel (bijvoorbeeld Infrastructuurfonds, Deltafonds);
- Kennis (bijvoorbeeld inzetten van het College van Rijksadviseurs bij ruimtelijke ontwikkelingen, verspreiden van best practices).

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is.

Deze twee besluiten zijn verschillend van elkaar in aard (beleidsmatig versus procesmatig):

- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen.
- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt van uit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder van duurzame verstedelijking wordt in 2012 opgenomen in het Bro.

In het huidige Barro zijn opgenomen:

- Het Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Militaire terreinen en objecten;
- De Wadden;
- De Kust (inclusief primaire kering);
- De grote rivieren;
- De Werelderfgoederen.

In de wijziging van het Barro dat in 2012 in werking zal treden, worden de volgende onderwerpen toegevoegd:

- Reserveringen uitbreidingen weg en spoor;
- Veiligheid vaarwegen;
- Het netwerk voor elektriciteitsvoorziening;
- De buitendijkse uitbreidingsruimte in het IJsselmeer;
- Bescherming van de (overige) primaire waterkeringen;
- Reservering voor rivierverruiming Maas;
- De Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

De ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp en aandacht voor de water- huishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

### **3.2.1.2 Besluit algemeen regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden.

Gemeenten moeten vanaf dat moment bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen of het beleid uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te realiseren.

Zoals hier boven aangegeven is in het Barro worden een aantal projecten, die van Rijksbelang zijn, specifiek genoemd en exact ingekaderd. Voor elk project worden regels afgegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

Het nationale belang dat het stellen van regels voor deze onderwerpen rechtvaardigt, is vast gesteld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

In het Barro wordt na de aanvulling van 1 oktober 2012 zijn in het totaal vijftien onderwerpen omschreven en benoemd, die onder onder de 6 hoofdgroepen vallen.

#### **Conclusie Planspecifiek:**

*Het plan valt niet onder of binnen een van de hoofdgroepen of projecten aangewezen in het Barro. De schaal en omvang van het plan is van dien aard dat het niet van Nationaal belang is. Vanuit het Barro zijn er dan geen maatgevende of specifieke randvoorwaarden die invloed kunnen hebben.*

### 3.2.2. Provinciaal beleid

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028.

Deze periode sluit aan bij de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Rijk. De provincie geeft aan welke doelstellingen wij van provinciaal belang achten, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe zij uitvoering geven aan dit beleid. Deels geven zij uitvoering aan het beleid via de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) welke tegelijk met de PRS is opgesteld.

De provincie Utrecht heeft een prima uitgangspositie voor een aantrekkelijke toekomst: centrale ligging in Nederland, aan de rand van de Randstad, aan drie internationale ontwikkelingsassen (grotweg de A1, A2 en A12 volgend), nabij Schiphol en met internationale railverbindingen, aanwezigheid van kennis- en zorgcentra, een aantrekkelijke schaal van de leefomgeving en een ruim aanbod aan gave en beleefbare landschappen. Dit maakt dat de provincie een bijzonder aantrekkelijke vestigingsplaats is. Mensen wonen en werken hier graag. Daardoor is er een ruim aanbod aan gekwalificeerd personeel en kennis.

In paragraaf 3.4 van het PRS wordt er in gegaan op de ruimtelijke kwaliteit van in het beleid van de Provincie. Het beleid, bemoeienis en rol in het ruimtelijk beleid is voor verschillend per gebied, waarbij de ruimtelijke kwaliteit van de kernrandzones en het landelijke gebied een primaire verantwoordelijkheid van de gemeentes. De provincie stimuleert het ontwikkelen van een goede integrale ruimtelijke visie en plannen, gezien hun kennis van de lokale situatie en niveau.

Het beleid van de provincie is gericht op het stimuleren van de gewenste kwaliteitsverbetering van zowel de kernrandzones en het landelijke gebied, waarbij roodvoor-groen arrangementen denkbare instrumenten zijn om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

Voor de locatie is het stoppen van de agrarische activiteiten (bestemming) en het verkleinen van het oppervlak aan schuren en bijgebouwen een :

- *verbetering van de bestaande kwaliteit;*
- *beëindiging van agrarische bestemming, zal invloeden op omliggende woonfuncties doen afnemen c.q verbeteren;*
- *gezien de beperkte toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van huidige agrarische functie is beëindiging een te verwachten ontwikkeling;*
- *verbetering door vermindering geurhinder;*
- *verbetering door vermindering van verkeersbewegingen gerelateerd aan de agrarische functie, gezien de verkeersluwe Noordzijde ter plaatse van de locatie;*
- *verbetering in de openheid en doorzicht in dat deel van van het bebouwingslint/gebied;*
- *landschappelijke diversiteit, het behoud van de woonfunctie en daarmee een bijdrage aan de leefbaarheid van het gebied;*

De initiatiefnemers willen op basis van de bovenstaande verbeteringen graag gebruikmaken van de mogelijkheid de agrarische bestemming om te zetten naar een woonfunctie, waarbij de sloop van een groot deel van de schuren het realiseren van de gewenste woning mogelijk wordt.

### 3.2.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie

De provincie heeft een sterke positie op het domein van de ruimtelijke ontwikkeling en de fysieke omgeving ('omgevingsbeleid'). Daar liggen haar kerntaken en is ze wettelijk bevoegd. De provincies spelen, met in achtneming van de taken van (samenwerkende) gemeenten, op het (inter)regionale niveau een sector overstijgende en verbindende rol. De provincie fungeert als gebiedsregisseur door het ontwikkelen van integrale ontwikkelingsvisies, het afwegen of afstemmen van belangen en het bewaken en bevorderen van complementariteit tussen steden en tussen regio's binnen de provincie. De provincie heeft tevens een actieve rol bij de oplossing van bestuurlijke en financiële knelpunten van gemeenten. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal ligt ook bij de provincies. Dit vormt voor ons een belangrijke basis voor onze rolinvulling in het fysieke domein.

De provincie ziet de komende jaren de volgende rollen :

#### **Participeren**

provincie als regisseur, coördinator, ontwikkelaar, deelnemer; bijvoorbeeld via gebiedsontwikkeling zoals het programma Hart van de Heuvelrug en de rol van de provincie in NV Utrecht

#### **Stimuleren**

facillitator, aanleveren van expertise en capaciteit, subsidies, overleg en informeren.

#### **Reguleren**

kader stellend, toetsend: bijvoorbeeld via ruimtelijke ordening of provinciaal inpassingsplan.

**De provincie merkt het volgende aan als primair provinciaal belang:**

Een duurzame Leefomgeving	Vitale dorpen en steden	Landelijk Gebied met kwaliteit
Ontwikkelen van een robuust en duurzaam boden- en watersysteem en waterveilige provincie.	Realiseren van voldoende behoefte aansluitend woningaanbod, met een accent op binnenstedelijke ontwikkelingen	Uitnodigende zones die stad en land verbinden en bijdragen aan de kwaliteit van binnenstedelijk leefmilieu.
Behoud van de strategische watervoorraden.	Een vitale en innovatieve regionale economie, met voldoende en diverse vestigingsmogelijkheden.	Behouden en versterken van de kernkwaliteiten van het landschap en behoud van aardkundige waarden.
Ruimte voor duurzame energiebronnen.	Optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte	Behouden en ontwikkelen van een vitaal en samenhangend stelsel van natuurgebieden.
Anticiperen op de lange termijngevolgen van de klimaatverandering.	Een goede bereikbaarheid voor woon-, werk- en vrijetijdslocaties.	Een economische vitale en duurzame landbouwsector.
Behouden en versterken van de kwaliteiten van de cultuurhistorische structuur.		Behouden en ontwikkelen van de mogelijkheden voor vrijetijdsbesteding (recreatie en toerisme).
		Behouden van gebieden waar rust en stilte kan worden ervaren.

**Landschap Groene Hart** (paragraaf 6.3.3 PRS)

Het Utrechtse deel van het Groene Hart heeft een divers landschap. Rust en open weidegebieden vormen haar essentie. Maar het Groene Hart biedt meer dan dat. Van oudsher kent het ook zones waar dynamiek de overhand heeft. Hier hebben oude economische dragers en transportassen - vooral rivieren en hun oevers - vaak moderne opvolgers gekregen, in de vorm van (rijks-)wegen, spoorlijnen en kanalen. Deze hebben op hun beurt weer nieuwe impulsen gegeven aan wonen en werken. De aanleg van buitenplaatsen heeft geleid tot het ontstaan van landschappen met monumentale bebouwing en oude parkbossen, die vooral intiem en besloten zijn. Intimiteit en beslotenheid zijn ook kernbegrippen voor grote delen van het petgatenlandschap en de randen van plassen.

Het Groene Hart ontleent zijn waarden en bestaansrecht mede aan het contrast met en belang voor de grote stedelijke agglomeraties er om heen. Economische dynamiek, infrastructuur, de interactie met het stedelijk gebied en de voor de bewoners van de grote steden zo belangrijke recreatiegebieden betekenen dat niet alleen rust, maar ook reuring van nature bij delen van het Groene Hart hoort.

Het Utrechtse deel van het Groene Hart kent vaak eeuwenoude overgangen tussen landschappen. Deze zijn soms scherp, soms diffuus. Minstens zo belangrijk zijn de hedendaagse overgangen tussen stad en land en de manieren waarop snelwegen en de (groene) omgeving met elkaar ademen.

Het Groene Hart wordt gekenmerkt door 2 landschap typen :

- *zones (rivierlinten, oude stroomruggen, Lekzone);*
- *velden (open polder, veen, droogmakerijen, waarden);*

Het gebied waar de locatie in ligt is het landschap type velden, vlakke, open landschappen met vergezichten tot aan de horizon. De open ruimte wordt bepaald door een tapijt van gras in een strokenverkaveling. Rechte sloten, weteringen, wegen, kades en dijken articuleren het vlak. Bebouwing ligt in rechte linten in de ruimte. Aan de horizon wordt de openheid begrensd door randen van linten en opgaande beplanting. De velden stralen rust en stilte uit.

### **Conclusie Planspecifiek:**

*Het plan ligt in het Landelijk Gebied en is onderdeel van een karakteristiek lint in de polder van de Lopikerwaard. De provincie streeft naar het behoud van deze specifieke waarden en landelijke kwaliteiten. Waar nodig is er ruimte om deze te versterken. In de Kwaliteitsgids voor Utrechtse Landschappen zijn de specifieke kwaliteiten binnen de provincie omschreven en benoemd en kan gebruikt worden door verschillende partijen als onderlegger, informatie- en inspiratiebron voor het verbeteren en versterken van deze specifieke karakteristieke landschappen aan de hand van de volgende kernbegrippen:*

- *openheid;*
- *(veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc);*
- *landschappelijke diversiteit;*
- *rust en ruimte*

*Per kernbegrip zijn er verschillende (deel)thema's en ambities en uitwerkingen aangegeven.*

*Het plan betreft een invullocatie tussen oorspronkelijke boerderijen als gevolg van voorzetting van naastgelegen bedrijf van vader op zoon. De achtergelegen schuren zijn een consequentie van het op kleine schaal voortzetting van de agrarische activiteiten. Het woonhuis en de schuren hebben niet de zelfde kwaliteiten als de oorspronkelijke boerderijen. het woonhuis is wel karakteristiek gezien de ontwikkeling en in de tijd. De initiatiefnemers hebben er daar door voor gekozen het woonhuis te behouden en een groot deel van de schuren te vervangen door één schuur, waardoor de het zicht op het achterliggende weide gebied wordt versterkt en karakteristieke inrichtingselementen weer terug komen. Het plan is niet in strijd met het PRR.*

*De welstand heeft positief gereageerd op het conceptplan en de ambities van de initiatiefnemers.*

### 3.2.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

De Provinciale Structuurvisie geeft het beoogde beleid van de provincie aan, in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) zijn de regels aangegeven met betrekking tot de onderwerpen :

- bodem en water
- energie
- cultuurerfgoed
- landelijk gebied
- natuur en recreatie
- wonen en werken
- vervoer

**Artikel 4.3 en 4.4** van het PRV dat woningen in het landelijke gebied en gelegen in de linten voldoet aan:

1. verbetering van de ruimtelijke kwaliteit
2. bebouwing niet buiten de bestaande bebouwingsenclaves of bebouwingslint wordt gerealiseerd
3. belangen van de bestaande omringende functies niet onevenredig worden aangetast

**Artikel 4.7** van het PRV betreft Algehele bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing, hierbij wordt in een schema de toetsingscriteria aangegeven :

- De beperkte grote van de huidige agrarische bestemming;
- De toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden is er sprake van een situatie, die niet optimaal gesitueerd en uitgerust is voor grondgebonden landbouw;
- Meer dan 50% van de agrarische schuren/bijgebouwen worden gesloopt ( 305 m<sup>2</sup> van de huidige 400 m<sup>2</sup> );
- Woonfunctie in het bestaande hoofdgebouw (na gedeeltelijke sloop en uitbreiding);
- Geen toename van het aantal woningen.

#### Conclusie Planspecifiek:

Het plan (gebied) ligt in het lint langs de Benedeneind. Gezien het plan in een verbetering van de bestaande situatie voorziet en er geen sprake van toename verstedelijking is, de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door de sloop van de schuren, geurhinder c.q. verkeersbewegingen afnemen en geen van de omringende functies onevenredig worden aangetast voldoet het plan aan de uitgangspunten in het PRV.

### 3.2.3. Gemeentelijk beleid

#### 3.2.3.1. Toekomstvisie Gemeente Lopik 2030

Op 1 februari 2011 heeft de Gemeente Lopik de toekomstvisie vastgesteld, waarin de strategische hoofdlijnen voor verschillende discussies en opgaven, alsmede een aantal ambities die de gemeente Lopik tot 2030. De missie voor deze periode is als volgt geformuleerd :

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

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

##### **1.Landelijke gebied versterken en ontsluiten**

het beter benutten van het kwaliteitsmerk ”Nationaal Landschap” Lopik vervult een functie voor de inwoners en de recreanten die fietsend, wandelend of vanaf het water willen genieten van de oer-Hollandse veenweidelandschappen.

##### **2. Levendige linten**

De samenleving verandert continu, Dit heeft gevolgen voor voorzieningen, verenigingen de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave en de manier van samenleven met elkaar.

##### **3. Ondernemend Lopik in MKB en ZZP**

De gemeente is vitaal door ondernemende inwoners en ondernemers in de kern. Het midden- en kleinbedrijf kan zich krachtig ontwikkelen dankzij de karakteristieke ruimtelijke en economische structuur. ”levendige linten met ruimte voor ontwikkelingen”

##### **4.Vitale schakel in de Lopikerwaard**

de gemeente Lopik streeft naar een snelle, accurate en klantgerichte organisatie en bestuur. De gemeente heeft blijvend goede contacten met het provinciale bestuur , is betrouwbaar en is een loyale speler in de regio.

##### **Levendige Linten**

Het voorkomen van leegstand en het herontwikkelen van de bestaande bebouwing is van belang voor het behoud van de karakteristieke linten in de Lopikerwaard. Initiatieven die invulling geven aan de kwaliteiten en de beleving van deze linten passen binnen het beleid van de Gemeente Lopik. Het omvormen van agrarische bedrijven tot woonfunctie versterken de samenleving en de leefbaarheid als deze functie geen belemmeringen vormen voor de bestaande agrarische bedrijven. Een mix van wonen en werken maakt en houdt de linten van Lopik levendig en ondernemend.

Daarnaast is behoud/versterking van het inwonerstal een streven om een balans te vinden in de stijgende vergrijzing.



### **Conclusie Planspecifiek:**

*Het plan (gebied) ligt in het lint langs de Benedeneind NZ en ZZ. De mix van wonen en werken is een van de ambities van de gemeente Lopik en dit plan geeft invulling aan de veranderende samenleving en dat wonen in het agrarisch gebied invulling geeft aan de levendige linten.*

### **3.2.3.2 Bestemmingsplan Landelijk Gebied**

Het bestemmingsplan Landelijk Gebied is op 26 juni 2007 door de gemeenteraad vastgesteld en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht.

Als gevolg van diverse bezwaren door belanghebbende heeft de gemeente naar aanleiding van deze bezwaren en uitspraken bestuursrechter een aantal herzieningen vastgesteld :

1e herziening 27-01-2009

2e herziening 28-06-2010

De betreffende gronden hebben in het bestemmingsplan op gebiedsniveau de bestemming Agrarisch gebied met openheid en kenmerkende landschapsstructuur. De gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarisch gebruik in combinatie met het behoud van de openheid. Op perceelsniveau zijn de gronden voorzien van de bestemming Agrarische doeleinden Aa en Av. Ter plaatse van de bestemming "Av" is grondgebonden veehouderij toegestaan de gronden met de bestemming "Aa" zijn bestemd voor akkerbouw. De beoogde ontwikkeling van een creatief- en educatief centrum past niet binnen dit bestemmingsplan, maar maakt wel deel uit van het voorgenomen ruimtelijke beleid.

De locatie is gelegen in zone 1: Agrarisch gebied met Landschappelijke openheid

In het toekomstperspectief is in deze zone 1 van het bestemmingsplan kan het saneren van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing bijdragen aan de doelstellingen : het streven naar landschappelijke openheid, behoud en ontwikkeling van deze openheid, behoud van het verkavelingspatroon, etc.

Derhalve is voor de realisering ervan een juridisch-planologische procedure noodzakelijk.

De Gemeente Lopik is voornemens om medewerking te verlenen aan dit plan door middel van een projectbesluit.

*In het bestemmingsplan van het Landelijk Gebied (toelichting paragraaf 11.3 bouwstenen voor beleid) wordt aangegeven dat :*

- *Functiewijziging van voormalige agrarische functies naar woonfuncties mogelijk moet worden gemaakt*
- *Bestaande woningen dienen in beginsel positief te worden bestemd en mogelijk worden uitgebreid naar een maatvoering die overeenkomt met de eisen van modern wooncomfort.*

### 3.2.3.3 Nota Ruimtelijke kwaliteit Lopik

Naast het bestemmingplan geeft de Nota Ruimtelijke kwaliteit van Lopik bijzondere kenmerken en kwaliteiten van verschillende gebieden die in gemeente Lopik. Deze nota is niet bedoeld als een toetsingskader, maar eerder als een stimulerend kader. De nota geeft doormiddel van duidelijke deelgebieden, criteria en beeldmateriaal een goed beeld van de ruimtelijke kwaliteit die de gemeente nastreeft. Met goed (voor)overleg met initiatiefnemers en partijen wil de gemeente uitnodigen en stimuleren tot het realiseren van een betere ruimtelijke kwaliteit.

De nota is verdeeld in :

- *Algemene criteria;*
- *Gebieden en niveau's;*
- *Thema's;*
- *Criteria kleine bouwwerken;*
- *Excessen Criteria*

*Ten aanzien van de locatie zijn de volgende aspecten belangrijk :*

#### **Algemene criteria**

Het ontwerp waarbij het bestaande woonhuis en het nieuwe deel in de vorm van schuur voldoen aan de redelijke eisen van welstand, waarbij relatie met het omliggende landschap en omgeving een belangrijk aspect is. De materiaalkeuze en vormgeving is afgestemd op gebruikelijke materialen en verwerkingsprincipes, die in het lint ook voorkomen. Dit kan een meer moderne toepassing zijn, maar met de zelfde ambachtelijke kwaliteit en detaillering. Schaal, vorm, materiaal en kleur zijn afgestemd op de context.

#### **Gebieden en niveaus**

Het plangebied ligt in een Landelijk Ontginningslint, Benedeneind NZ en ZZ. Gezien het feit dat het bestaande huis gehandhaafd wordt en daarbij een passende schuurvorm gebruikt wordt om de woning uit te breiden heeft de welstandscommissie positief gereageerd op het voorstel. Daarnaast wordt door de sloop van bestaande schuren wordt de ruimtelijk kwaliteit en doorzicht naar de achterliggende weidegronden versterkt.

#### **Thema's**

Naast het ontwerp voor het woonhuis hebben worden een groot deel van de (agrarische) schuren gesloopt om het erf als herkenbaar ensemble in het landschap weer te herstellen. Door het erfinrichting aan te passen, zodat de hoofdentree als as het voor- en achtererf weer verbind, het toevoegen van een hoogstamboomgaard en knotwilgen worden oorspronkelijke kwaliteiten hersteld.

#### **Criteria kleine bouwwerken**

In overleg met de welstand en gemeente zullen de noodzakelijk elementen (zonnepanelen en collectoren), die nodig zijn voor het te voldoen aan de eisen ten aanzien van energieverbruik, ingepast worden in het ontwerp.

## 4. Toetsing Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk geeft een overzicht van de toetsing van de uitvoerbaarheid van het voorstel bestemmingsplan.

Verschillende uitgangspunten en randvoorwaarden op het gebied van :

- ruimtelijk beleid hogere overheden en Gemeente Lopik
- milieuaspecten als bodem, geluid, water en externe veiligheid
- archeologie
- flora en fauna

### 4.1. Juridische vorm

De bestemming ‚Benedeneind 316A’ is een projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro)

### 4.2. Wijze van bestemmen

Hieronder wordt een korte toelichting geven op de bestemmingen welke in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

- Woonfunctie

### 4.3. Toetsing per sector

In de volgende paragrafen wordt er ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

### 4.3.1. Bodem

#### ***Bodemonderzoek***

In deze ruimtelijke onderbouwing en toetsing sector bodem moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het desbetreffende plangebied in overeenstemming is met het gebruik in de toekomst gerelateerd aan de beoogde functie. De Wet Bodembescherming (Wbb) geeft hier de richtlijnen aan. Voorafgaande aan het gewenste gebruik moet aangetoond worden dat de bodem is voor de gewenste functie(groep).

Een bodemonderzoek voor een bestemming wijziging is dan noodzakelijk als de bestemmingswijziging een wijziging is naar een strenger bodemgebruik. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik inhoudt, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet vereist.

Voor het bodemgebruik omschrijft de Wet Bodembescherming 8 verschillende bodemfuncties :

1. landbouw,
2. moestuin/volkstuin,
3. wonen met tuin,
4. kinderspeelplaatsen,
5. natuurgebieden,
6. groen met natuurwaarden,
7. industrie en ander groen,
8. bebouwing en infrastructuur.

In het Besluit Bodemkwaliteit worden de 8 bodemfuncties uit de Wet Bodembescherming onderverdeeld in 23 bodemklassen

1. klasse landbouw en natuur (bodemfuncties 1, 2 en 5)
2. klasse wonen (bodemfuncties 3,4 en 6)
3. klasse industrie/bedrijven (7 en 8)

**Conclusie Planspecifiek:**

*Het huidig gebruik is nu ten behoeve van een agrarisch gebruik met een woonfunctie. Deze functie valt ook onder de functie wonen met tuin c.q de bodemklasse wonen. De huidige woning en bijbehorende bijkeuken, garage/schuur heeft een diepte van 21,41 m1, daar achter liggen de verblijven en ruimten met een agrarische functie/gebruik. De breedte van de woonfunctie wisselt, maar is niet breder dan 7,0 m1.*

*De huidige envelop woonfunctie heeft een afmeting van 21,4 x 7,0 m1, waarvan een deel van de bestaande bebouwing gesloopt zal worden.*

*De nieuwe woning/woonfunctie beslaat een oppervlakte van 21,4 x 9,5 m1, de extra zone van 2,5 m1 is geprojecteerd op de voormalige tuin van de woning aan de westzijde en valt conform de de bodemfuncties Wbb ook onder de functie wonen en tuin.*

*De huidige bodemklasse blijft bij deze wijze van ontwikkelen behouden. Voor als nog vormt het aspect bodem geen belemmering voor het initiatief.*

### 4.3.2. Geluid

### 4.3.2. Wegverkeer

#### Beleid en regelgeving

In de Wet Geluidhinder (Wgh) is vastgelegd in welke mate geluid het woonmilieu mag belasten. Geluidsgevoelige objecten worden in deze wet beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh)

1. woningen
2. geluidsgevoelige terreinen (woonwagenvoerstraten en ligplaatsen voor woonschepen)
3. andere geluidsgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingshuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven)

De bescherming van geluidsgevoelige objecten is in de wet geregeld aan de hand van vastgestelde zoneringsregels ten opzichte van geluidsbronnen, te weten:

1. industrielawaai
2. wegverkeerslawaai
3. spoorweglawaai

In de directe omgeving is er geen spoorweg, uitsluitend een aantal verkeerswegen.

Ter plaatse van het plangebied zijn de volgende wegen :

- Benedeneind Noordzijde (NZ) bestemmingsverkeer en langzaam verkeer 30 km/uur zone,
- Benedeneind Zuidzijde (ZZ) doorgaande verkeersroute met een max. snelheid 60 km/uur
- Provinciale weg N 204, doorgaande verkeersroute, 2 rijstroken met een max. snelheid 80 km/uur

Langs alle wegen bevinden zich als gevolg van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones, met uitzondering van woonerven, 30 km/h-gebieden en wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde Geluidsniveaukaart is aangetoond dat de geluidsbelasting op 10 m uit de as van de weg 48 dB(A) of minder bedraagt. De gemeente Lopik beschikt niet over een Geluidsniveaukaart op basis waarvan wegen zijn gedezoneerd.

Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. De breedte van een geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk).

De N204 heeft een geluidszone van 200 m (buitenstedelijk gelegen wegen met 2 rijstroken).

In het bestemmingsplan Landelijk gebied Is een tabel opgenomen met de verschillende geluidscontouren (60-55-50 dB(A) voor de verschillende wegen in de gemeente Lopik. (tabel 9.1 Geluidscontouren wegwerkers lawaai). In de onderstaande tabel zijn de contouren opgenomen voor de relevante wegen in de directe omgeving.

## Overzicht geluidcontouren

wegnaam	wegvak	Geluidscontouren in meters (m1) uit weg		
		50 dB(A)	55 dB(A)	60 dB(A)
N 204	N 210 - Benschop (zuidelijke deel)	173	81	38
N 204	Benschop - Gemeentegrens (noordelijke deel)	160	75	35
Benedeneind Zuidzijde (ZZ)	Polsbroekerdam - N 204	35	16	6
Benedeneind Noordzijde (NZ)	Polsbroekerdam - N 204 (bestemmingsverkeer 30 km/uur)	—	—	—

## Conclusie Planspecifiek:

De geluidsbelasting op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (waaronder woningen) mag in principe niet meer bedragen dan de voorkeurgrenswaarde van 50 dB(A). In het bestemmingsplan Landelijk Gebied wordt in artikel 35 bepaald dat in het geval van nieuwe woningen (via onder andere vrijstelling) dat de afstand van de woning tot aan de as van de weg (Benedeneind Zuidzijde (ZZ) niet minder mag bedragen dan 35 m1 overeenkomstig de 50 dB(A) contour.

Voor de verschillende (nieuwe gevels) zijn de volgende afstanden gemeten/berekend ten aanzien van de volgende wegvakken, t.w.

<b>Zijgevel</b>	(westgevel)	N 204 tot aan de weg	<b>162 m1</b>	<b>grenswaarde 50 dB(A)</b>	<b>160 m1</b>
<b>Voorgevel</b>	(zuidgevel)	Benedeneind Zuidzijde (ZZ)	<b>29 m1</b>	<b>grenswaarde 50 dB(A)</b>	<b>35 m1</b>

Uit het bovenstaande wordt duidelijk dat de bestaande voorgevel binnen de gestelde minimale afstand van 35 m1 ligt en daardoor een hogere belasting krijgt dan het gestelde maximum van 50 dB(A). De uiterste grenswaarde waar vrijstelling voor burgerwoningen gegeven kan worden is 55 dB(A). Volgens de tabel ligt deze contour op 16 m1 afstand uit de as van de weg, dat is op een afstand van 13 m1 van de voorgevel.

*De belasting op de voorgevel zal ca. 53 dB(A) zijn, de zijgevels zullen een waarde van ca. 50 dB(A) hebben gezien de ligging van de Benedeneind Zuid (ZZ)  
Met de renovatie van de bestaande woning zullen er maatregelen worden genomen zodat het geluidsniveau in de woning verder zal afnemen. Voor als nog kan met een ontheffing voldaan worden aan de uiterste grenswaarde, echter met maatregelen kan er redelijkerwijs zelfs aan de binneneisen van het bouwbesluit worden voldaan.*

*Bij bestaande deel van de woning is er sprake van het handhaven van de bestaande situatie, de voorgevel blijft gehandhaafd (beglazing grote raam wordt vervangen, waar door geluidswering beter wordt). De woning wordt daarnaast na-geïsoleerd, waardoor de bestaande situatie alleen maar beter wordt.*

*Het nieuwbouwdeel ligt volledig buiten de 35 m1 zone vanuit de as van de weg, de oostgevel ligt in de luwte van het eigen gebouw en voldoet aan de voorkeurgrenswaarde van 50 dB(A)*

*De westelijke zijgevel ligt buiten de 50 dB(A) contour van het noordelijke deel van de N 204 en voldoet over de gehele lengte aan de gestelde max. grens uit het bestemmingsplan*



### 4.3.3. Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit wordt geregeld in de Wet Milieubeheer, paragraaf 5.2 en vervangt het besluit Luchtkwaliteit 2005. De wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid in kleine en grote projecten. Kleine projecten dragen niet in betekende mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Grotere projecten dragen juist wel in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hier moet gedacht worden aan bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen)

Op hoofdlijnen komt het er op neer dat 'grote' projecten, die jaarlijks meer 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijnstof en stofdioxide (een toename van maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) een betekend negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. Kleine projecten die minder dan 3% bijdragen behoeven geen toetsing.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Vanaf augustus 2009 werken Rijk, Provincies en Gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

#### Besluit gevoelige bestemmingen

Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet Milieubeheer. Met het besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de Ruimtelijke ordening en projecten.

het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 m1 aan weerszijde van rijkswegen en 50 m1 langs provinciale wegen, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

1. scholen;
2. kinderdagverblijven;
3. verzorgings-, verpleeg- en bejaardenhuizen.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er 2 aspecten in beeld gebracht worden.

1. of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toestaat,
2. beken moet worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechtert.

Als een plan wel 'in betekende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, moet er bekeken worden of de grenswaarden niet overschreden worden, indien dit niet zo is kan een plan nog steeds gerealiseerd worden.

## **Conclusie Planspecifiek:**

*Het beoogde plan is geen gevoelige bestemming. De luchtkwaliteit in de directe omgeving van het plangebied laat de ontwikkeling toe. Daarnaast zal na het beëindigen van de agrarische functie zelfs sprake zijn van een verbetering van de luchtkwaliteit.*

*Het plan is van een zeer beperkte omvang en kan aangemerkt worden als een 'niet in betekenende mate' omvang c.q invloed.*

*Toetsing van de luchtkwaliteit is dan ook , op grond van artikel 4, niet noodzakelijk.*

### **4.3.4. Bedrijven en milieuzorg**

#### **4.3.4.1 Milieuzonering**

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Deze milieuzonering dient aldus twee doelen:

- 1 het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- 2 het bieden van voldoende ruimte en zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.

#### ***Uitgave Bedrijven en milieuzonering***

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd.

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzonering om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde brochure Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

#### ***Scheiding van functies versus functiemenging***

Scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies met behulp van milieuzonering is in de omgeving van sterk milieubelastende activiteiten zonder meer noodzakelijk. Een vergaande scheiding van functies kan echter ook leiden tot inefficiënt ruimtegebruik en een verlies aan ruimtelijke kwaliteit. Een gemengd gebied met een mix van wonen en werken, winkels en horeca stimuleert een levendig straatbeeld, een hogere sociale veiligheid en extra draagvlak voor voorzieningen. Vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik verdient het de voorkeur om functiescheiding binnen een gemengd gebied niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

#### ***Richtafstandenlijsten***

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

### **Twee omgevingstypen: rustige woonwijk en gemengd gebied**

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). 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 of kantoren) voor.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-brochure gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

### **Functiemenging**

De richtafstanden ten opzichte van de omgevingstypen rustige woonwijk, rustig buitengebied en gemengd gebied gaan uit van het principe van functiescheiding. Door het hanteren van richtafstanden tussen een bedrijventerrein of bedrijfslocatie en een gebied met een variatie aan functies (zoals wonen, horeca en kleine bedrijvigheid), wordt de toelaatbaarheid van milieubelastende functies beoordeeld.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig gebied	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	1000 m	700 m
6	1500 m	1000 m

Binnen gemengde gebieden kan echter ook sprake zijn van functiemenging. Dit betekent dat op gebouw niveau meerdere functies gecombineerd zijn, zoals wonen boven winkels. In de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” is voor gebieden met functiemenging een aparte lijst opgenomen. In gebieden met functiemenging gelden geen richtafstanden. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijk relevante milieucategorieën:

- categorie A: activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd;
- categorie B: activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden;
- categorie C: de activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij door de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor het toestaan van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

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

### **Conclusie Planspecifiek:**

*Deze Ruimtelijke onderbouwing wordt gebruikt voor het omzetten van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. De woonbestemming wordt in het kader van Bedrijven en milieuzonering gezien als een milieugevoelige bestemming. Dit vraagt om een beoordeling van de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van het plangebied. Het plangebied is een gemengd gebied met wonen, verschillende agrarisch georiënteerde bedrijven, zoals loonbedrijf en zuivelverwerking, maar ook agrarische bedrijven met grond gebonden veeteelt, fruitteelt en intensieve veeteelt.*

*De volgende locaties hebben reeds een woonbestemming :*

*Benedeneind Noordzijde            310, 312, 314, 318, 320 en 320a*

*Benedeneind Zuidzijde            243, 245 ,249, 253, 253a, 255, 259, 259a, 261 en 263*

*De onderstaande tabel geeft de kortste afstand (grens bestemming tot woning) en de gemiddelde afstand (hart van de activiteit) aan tot de verschillende bedrijven en agrarische bedrijven in de directe omgeving. Er is ca. 300m1 rondom de woning geïnventariseerd, inachtnemend de functie c.q de bestemming vermeld in het bestemmingsplan.*

*In de onderstaande tabel is een overzicht opgesteld van de omliggende bedrijven, aanduiding in het bestemmingsplan, de richtafstanden van de bijlage 1 van de VNG en de richtafstanden omgevingstype gemengd gebied vermeld om een objectief beeld te krijgen. Voor de toetsing is uit gegaan van de richtafstanden omgevingstype gemengd gebied (afstanden vet)*

bedrijfsactiviteit	no.	aanduiding	afstand tot aan milieugevoelige bestemming		richtafstanden in m1 bijlage 1 VNG			richtafstanden gemengd gebied		
			minimale afstand (m1)	gemiddelde afstand (m1)	geur	stof	geluid	geur	stof	geluid
Loonbedrijf	316	Bi(2)	33	40	30	10	30	10	0	10
Ambachtelijke zuivelverwerking	322	Baz	145	159	50	0	100	30	0	50
Grondgebonden veeteelt	324	Av	328	357						
Loonbedrijf	naast 324	Bi(2)	390	420	30	10	30	10	0	10
<b>Benedeneind NZ</b>										
Intensieve veehouderij	257	Aiv	105	139	100	30	50	50	10	30

*Uit deze tabel wordt duidelijk dat geen van de bedrijven binnen onderzochte gebied een beperking oplevert getoetst aan de richtafstanden omgevingstype gemengd gebied, in acht nemend:*

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

*Uitzondering hierop is de ambachtelijke zuivelverwerking, echter de afstand voldoet ruimschoots aan de richtafstand van bijlage 1 VNG, waarbij opgemerkt moet worden het verkeer niet direct langs het plangebied over de Benedeneind NZ rijdt, maar direct voor het bedrijf de Benedeneind ZZ oprijden.*

#### 4.3.4.2 Geur

##### Geurhinder

##### Normstelling en beleid

De beoordeling van de mogelijke geurhinder is vastgelegd in het Besluit landbouw milieubeheer en de Wet geurhinder en veehouderij, waarin de de grenswaarden, afstanden en regels ten aanzien van geurhinder van specifieke functies en activiteiten zijn vastgelegd.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient er worden beoordeeld of de (agrarische) bedrijven door de beoogde ontwikkeling niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd en of voor de nieuwe functies een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Voor het meten van afstanden is het in het bestemmingsplan opgenomen bouwperceel/bouwvlak bepalend, omdat hierbinnen bedrijfsbebouwing kan worden opgericht waarin hinderveroorzakende activiteiten plaatsvinden. Daarom geldt in beginsel de grens van het bouwvlak van het agrarische bedrijf als meetpunt, tenzij stankveroorzakende onderdelen buiten het bouwvlak liggen.

##### Conclusie Planspecifiek:

*Deze Ruimtelijke onderbouwing wordt gebruikt voor het omzetten van een agrarische bestemming naar een woonbestemming.*

*De woonbestemming wordt in het kader van Bedrijven en milieuzonering gezien als een milieugevoelige bestemming.*

*Betreffende geurhinder zijn er in de directe omgeving bedrijven of agrarische bedrijven, is in de tabel is een overzicht opgesteld van de omliggende bedrijven, aanduiding in het bestemmingsplan, de richtafstanden van de bijlage 1 van de VNG en de richtafstanden omgevingstype gemengd gebied vermeld om een objectief beeld te krijgen. Voor de toetsing is uit gegaan van de richtafstanden omgevingstype gemengd gebied (afstanden vet)*

*Hieruit blijkt dat de aanwezige afstanden voldoen aan de minimale richtafstanden omgevingstype gemengd gebied*

*Door het omzetten van de agrarische bestemming in een woonbestemming zal de huidige geurhinder van de agrarische activiteiten vervallen en zal er een verbetering van de huidige situatie ontstaan en een positieve uitwerking op de omgeving.*

#### 4.3.5. Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op situaties waar een ongeval kan plaatsvinden met gevaarlijke stoffen en een ongeval als gevolg van vliegtuigen op of nabij luchthavens, waardoor mensen - die verder niets met de risicodragende activiteit te maken hebben - om het leven zouden kunnen komen. Hiervoor wordt meestal uitgegaan van het begrip risico, als combinatie van kans en effect. In zeer beperkte situaties is het effect bepalend (voornamelijk bij vuurwerk en munitie).

De reikwijdte van het begrip externe veiligheid is in die zin beperkt dat uitsluitend naar slachtoffers 'buiten de poort' wordt gekeken. In deze afbakening van het begrip externe veiligheid zit echter ook de link met de ruimtelijke ordening: de relatie tussen de risicovolle activiteit en haar omgeving. Onder andere de vuurwerkcramp in Enschede (13 mei 2000) heeft aangetoond hoeveel impact een ongeval op haar omgeving kan hebben.

Volgens het beleid van de rijksoverheid gaat het bij externe veiligheid altijd om situaties waarbij gevaarlijke stoffen en/of vliegtuigen nabij luchthavens betrokken zijn. Andere calamiteiten, zoals bijvoorbeeld een dijkdoorbraak, valt niet onder het beleidsterrein van externe veiligheid.

Bij externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt in:

- externe veiligheid voor inrichtingen en
- externe veiligheid voor transport van gevaarlijke stoffen
- externe veiligheid voor luchthavens

Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. Hierin zijn bijvoorbeeld grenswaarden en oriënterende of richtwaarden opgenomen voor het zgn. plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Daarnaast is er specifieke wetgeving voor de opslag van vuurwerk en munitie. Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen relevant. Medio 2014 wordt het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) vastgesteld waarmee het verplicht wordt transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd vast te leggen in het bestemmingsplan. Verder is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van belang (Bevb). Voor luchthavens is specifiek beleid, dat deels nog in ontwikkeling is.

Om de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot inrichtingen met gevaarlijke stoffen vast te leggen is in oktober 2004 het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) gepubliceerd in het Staatsblad.

Gemeenten en provincies moeten de normen uit het Bevi (en de daarbij horende Regeling externe veiligheid inrichtingen) naleven bij de opstelling van bestemmingsplannen.



# Risicokaart



Let op: door problemen met de database zijn wij helaas niet in staat actuele data te tonen. De data die u ziet zijn voor het laatst bijgewerkt op 9 oktober 2014. De data worden elke donderdagnacht geactualiseerd. Wij werken aan een oplossing. Onze excuses voor het ongemak.

[Uitleg](#) | [Contact](#) | [Help](#)



selecteer een zoekingang...

- Zoeken binnen gehele bestand
- Zoeken binnen kaartbeeld

Tekenen en meten



De risicokaart toont wettelijk vastgelegde overheidsinformatie over risico's. [Klik hier](#) voor meer informatie.



- Kies een thema....
- Veiligheidsafstanden
  - Ongevallen gevaarlijke stoffen
    - Inrichtingen
      - LPG
      - Opslag
      - Ammoniak
      - Emplacement
      - Vervoer
      - Vuurwerk
      - Nuclear
      - Defensie
      - Overig
      - BRZO
      - Terreingrens
    - Transport
      - Weg
      - Spoorweg
      - Waterweg
      - Buisleiding
  - Ongevallen verkeer en vervoer
  - Natuurrampen
  - Paniek/ verstoring
  - Kwetsbare objecten
  - Gebieden en populaties
  - Kaart ondergrond

Transparantie vlakvulling



Het Bevi is voor :

- het plaatsgebonden risico ten opzichte van kwetsbare objecten een grenswaarde opgesteld.
- voor beperkte kwetsbare objecten is het plaatsgebonden risico een richtwaarde.

In het Bevi zijn geen harde normen voor risicogroepen vastgelegd, maar is er voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

### **Normstelling en beleid**

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

### **Huidige situatie**

Via de site risicokaart is bij een eerste inventarisatie duidelijk geworden dat binnen de gemeente Lopik in de directe omgeving de volgende Bevi-bedrijven aanwezig zijn :

Tankstation aan de N204 met een bovengrondse LPG tank en vulpunt

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas.

Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Voor een dergelijke bovengrondse installatie geldt een PR 10-6 contour van 120 m1 vanaf dit reservoir.

Het invloedsgebied voor het GR bedraagt 150 m1 vanaf het vulpunt van het LPG-tankstation.

### **Verkeerswegen**

Op een afstand van 160 m1 van de grens van de van de locatie loopt de N 204 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

De risicocontouren van 18m1 en 24 m1 liggen op een veilige afstand van de locatie.

### **Leidingen**

Er zijn in het projectgebied en zijn directe omgeving geen planologisch relevante leidingen gelegen.

**Conclusie Planspecifiek:**

*De aanwezige Bevi inrichting bestaande uit een LPG station met bovengrondse tank en vulpunt.*

*Afstand voorgevel woning tot bovengrondse opslag 259 m1 is groter dan de PR 10-6 contour van 120 m1 vanaf dit reservoir.  
vulpunt 208 m1 is groter dan het invloedsgebied GR van 150 m1 vanaf het*

*Ten aanzien van de aanwezige Bevi inrichting zijn de afstanden van dien aard dat er geen direct risico is*

*Er vinden in de directe omgeving van het plangebied geen relevante activiteiten (vervoer of bedrijvigheid) plaats.*

*Binnen het plangebied of in de directe omgeving daarvan liggen geen planologisch relevante leidingen.*

*Derhalve wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen gevolgen heeft voor de voorgenomen ontwikkeling*

#### 4.3.6. Water

##### **Waterbeheer en watertoets**

Vanaf 1 november 2003 is de watertoets van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer binnen het plangebied wordt gevoerd door het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Tevens beheert zij de waterkeringen en wegen, niet zijnde rijkswegen, in het landelijke gebied.

In augustus 2000 heeft de Commissie Waterbeheer 21ste eeuw advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid voor Nederland. De adviezen van de commissie zijn vastgelegd in het rapport 'Anders omgaan met water, waterbeleid voor de 21ste eeuw'. De kern van het beleid is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Voor het toekomstige beleid worden 2 principes voor duurzaam waterbeheer voorgesteld :

- vasthouden, bergen en afvoeren : dit houdt in dat het overtollige water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen op lokatie of bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren : het gaat erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zo veel mogelijk gescheiden en als laatste wordt het vervuilde water gezuiverd.

##### **Waterwet**

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Het doel van de Waterwet is het integreren van 8 bestaande wetten voor waterbeheer. Met één watervergunning regelt de wet het beheer van het oppervlaktewater en grondwater, zowel de nationale- als de Europese wetgeving en richtlijnen. De Waterwet omvat verschillende algemeen regels, maar ook specifieke regels, deze integrale watervergunning omvat 6 vergunningen uit eerdere wetten (incl. keurvergunning).

##### **Nationaal waterplan**

Aan de hand van de Waterwet is het Nationale Waterplan vastgesteld, waarin op hoofdlijnen het beleid voor de periode 2009-2015 zijn aangegeven dat het Rijk voert voor een duurzaam waterbeheer. Het Nationale waterplan omvat maatregelen voor bescherming tegen overstromingen, het beschikbaar zijn van voldoende en schoon water en het gebruik van water. De wet geeft de maatregelen aan die in de genoemde periode genomen moeten worden om Nederland ook in de toekomst veilig en leefbaar te houden en om de kansen die water biedt te benutten.

##### **Beleid Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden**

Deze visie is vast gelegd in het Waterbeheerplan 2010-2015

##### **"Water voorop!"**

Het waterbeheerplan beschrijft in hoofdlijnen de belangrijkste doelen en maatregelen voor de komende jaren die het Hoogheemraadschap wil bereiken en realiseren. In het plan hoe het hoogheemraadschap gaat zorgen voor een duurzaam, schoon en veilig watersysteem in haar werkgebied. Dit omvat onder andere doelen en het vastleggen van maatregelen voor de KRW die gerealiseerd/bereikt moeten zijn voor eind 2015.

Dit principe van doelen en maatregelen van duurzaam waterbeheer geldt voor alle ruimtelijke plannen binnen het werkgebied. Er wordt vanuit gegaan dat in het werkgebied dat dit hydrologisch neutraal ontwikkelt moet worden met het doel dat de nieuwe planontwikkelingen geen/positieve gevolgen hebben op het grond- en oppervlaktewater en de kwaliteit hiervan.

### **Waterstructuurvisie**

Water is belangrijk in de samenleving, door veranderingen heeft het water in de toekomst meer ruimte nodig. Hiervoor heeft het waterschap de volgende doelen geformuleerd :

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

In de structuurvisie zijn de (gebiedsspecifiek) doelstellingen en maatregelen vastgelegd, daarnaast is er een doorkijk naar de periode tot 2050 gebaseerd op de volgende uitgangspunten en principes :

- vasthouden, bergen en afvoeren van het water;
- voorkomen, scheiden en/of schoonmaken van de vuilemissie
- vergroten zelfvoorzienendheid in combinatie met een duurzame inrichting
- grondwater als ordenend principe

### **Ruimtelijke ontwikkelingen**

De ruimtelijke ontwikkelingen hebben een directe invloed op het water en het waterbeheer. Dit geldt niet alleen voor het bouwen zelf, maar ook de mate waarin het verharde oppervlak toeneemt. In beginsel mag een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling een vervlechting van de bestaande situatie opleveren, beter is dat er een verbetering ontstaat en dat bestaande waterhuishouding (nog) duurzamer worden gemaakt.

Voor elke toename van meer dan 500 m<sup>2</sup> in stedelijk gebied en 100 m<sup>2</sup> in het landelijk gebied is een watervergunning nodig. In deze watertoets worden de waterhuishoudkundige belangen afgewogen en waar mogelijk worden kansen uit genut bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Deze watertoets is geen technische toets, maar een proces waarin op basis van het ruimtelijke plan afwegingen en keuzes worden gemaakt.

**Conclusie Planspecifiek:**

*Het initiatief omvat het renoveren en uitbreiden van de bestaande woning.*

**Bebouwd oppervlak**

*Hiervoor worden bestaande opstallen voor een oppervlakte ca. 325 m<sup>2</sup> gesloopt en wordt er een nieuw deel bijgebouwd met een oppervlak van ca. 111 m<sup>2</sup>. Hierdoor neemt het totale bebouwde oppervlak/dakoppervlak af met ca. 224 m<sup>2</sup>.*

**Verhard/onverhard oppervlak**

*Van de 325 m<sup>2</sup> footprint wordt een deel van het betonnen verharde vloer- en terreinoppervlak (ca. 100 m<sup>2</sup>) gesloopt en zal met grasland worden ingericht.*

*Het infiltreren van regen water in de bodem wordt hierdoor makkelijker.*

*Op basis van kosten zal bekeken worden of het totale terrein dat voorzien is van een betonnen terreinafwerking vervangen kan worden door een klinkerbestrating waardoor het water beter kan infiltreren in de bodem.*

**Beperken afvloeien van hemelwater**

*Van de nieuwbouw wordt over wogen het dat te af te werken met een mos-sedum afwerking, waardoor het opvallende regenwater lager wordt vast gehouden en kan verdampen. De totale afvoer van het afvloeiende regenwater wordt hiermee teruggebracht.*

**Infiltreren van hemelwater oppervlak in de grond**

*Het water van het verhardende terreinoppervlak en daken zullen verzameld worden in een 1 of 2 waterputten voor het besproeien van de tuin, het overtollige water zal afvloeien in zinkputten om zo in de bodem te kunnen infiltreren, waardoor wateroverlast kan worden voorkomen.*

**Vergroten oppervlakte water**

*Het heeft het voornemen van de de initiatiefnemers om de scheidslot aan de voorzijde in overleg met het Hoogheemraadschap terug te brengen, waardoor er meer oppervlaktewater gerealiseerd kan worden en de berging van water binnen het plangebied vergroot kan worden.*

**Voorkomen van grondwateroverlast**

*Het is de voorkeur om het bestaande oppervlaktewaterpeil te handhaven. Er is op dit moment voldoende drooglegging, het verschil tussen het wegpeil en het openwaterpeil, zodat de nodige veiligheid tegen grondwateroverlast te waarborgen. Verdere uitwerking wordt in het plan van de inrichting van het terrein meegenomen.*

**Riolering en waterkwaliteit**

*Het geniet de voorkeur om een verbeterd gescheiden stelsel aan te leggen, waarbij afstromend hemelwater van schone oppervlakken afgevoerd wordt naar de zinkputten en zo nodig het oppervlaktewater. Het afkoppelen geschiedt met inachtneming van de daarvoor bij het waterschap geldende richtlijnen. Voorbeelden van oppervlakken die relatief schoon zijn, zijn onder andere daken en verkeersluwe wegen. Hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater afgevoerd wordt naar de afvalwaterrioolzuiveringsinstallatie.*

*Verder zal het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen toegepast worden, alsmede niet-uitlogende en milieuvriendelijke beschoeiing en betuining. Hiermee wordt verontreiniging van het afstromende hemelwater beperkt. Het huidige plan voorziet in het afkoppelen van schone oppervlakten. Het vuilwater zal via de bestaande (verbeterde) vuilwaterriolering worden afgevoerd.*

**Inrichting en ecologie**

*Het inrichten van doodlopende watergangen wordt in principe niet toegestaan omdat deze te weinig doorstroming krijgen, hetgeen ten koste gaat van de waterkwaliteit (eutrofiëringsproblematiek). Daarnaast verdient het de voorkeur om geen peilwijzigingen door te voeren en aan te sluiten bij de huidige inrichting van de waterhuishouding.*

**Beheer en onderhoud**

*Voor aanpassingen aan het bestaande oppervlakte water zal overleg komen met het Hoogheemraadschap. Het plangebied is geheel binnendijs gelegen en er zijn geen aanpassingen aan de watergangen of waterkeringen.*

*Bij het indienen van de omgevingsvergunning zullen de benodigde vergunningen voor de waterwet aangevraagd worden voor de beoogde aanpassing van het afkoppelen van de HWA, het aanleggen van bezinkingsputten en het vergroten van het oppervlaktewater.*

*In het bestemmingsplan dienen de watergangen en waterkeringen, inclusief hun beschermingszones, als zodanig te worden bestemd.*

*Met alle beoogde maatregelen en aanpassingen zal er sprake zijn van een verbetering van de bestaande situatie en zal het niet strijdig zijn met het beleid van de waterbeheerder. Het aspect water vormt daarmee geen belemmering.*

### 4.3.7. Archeologie

#### Beleid en regelgeving

In november 2010 heeft de gemeente Lopik het gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld.

In het kader van de herziening van de Monumentenwet (2007) en de Wet ruimtelijke Ordening (2008) heeft Lopik opdracht gegeven tot het ontwikkelen van gemeentelijk archeologiebeleid, in samenwerking met de gemeenten Montfoort, Oudewater en Woerden.

Het document is opgebouwd uit twee samenhangende delen:

#### Deel A Beleidsnota gemeentelijke archeologische monumentenzorg

Hierin geeft de gemeente aan hoe zij invulling geeft aan haar rol van bevoegd gezag, de reikwijdte en ambities van het beleid, en de uitvoering daarvan (taken, instrumenten, actiepunten).

#### Deel B Toelichting op de archeologische beleidskaart

De beleidskaart bestaat uit een samenhangend pakket van kaarten en een toelichting, die tezamen de noodzakelijke informatie bevatten hoe de gemeente bij besluitvorming over gebruik en inrichting van de ruimte omgaat met “bekende en te verwachten archeologische monumenten” (artikel 38a Monumentenwet). Met het oog daarop is deel B de ruimtelijke onderbouwing en uitwerking van het archeologiebeleid (deel A). In de vorm van de zogenaamde maatregelenkaart is de beleidskaart geschikt om op ambtelijk niveau uitvoering te geven aan het archeologiebeleid in het kader van ruimtelijke besluitvorming.

#### Conclusie Planspecifiek:

*Het plangebied ligt in een categorie-3 gebied, een gebied met een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische waarden. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk indien :*

- 1. de oppervlakte van de werkzaamheden groter is dan 200 m<sup>2</sup>*
- 2. bodemingrepen dieper gaan dan 500 mm - maaiveld*

*Ten aanzien van de werkzaamheden is het volgende te stellen :*

*Primair uitgangspunt is dat er geen sprake van nieuwe verstoring in het plangebied, waardoor onderzoek nodig zou zijn.*

*Het verwijderen van de betonnen terreinafwerking heeft een gemiddelde dikte van ca 200 mm en de werkzaamheden zullen daarom niet dieper dan 500 mm onder het maaiveld komen.*

*Ten behoeve van de uitbreiding van de woning zal een gedeelte van het gebouw en de fundering worden gesloopt, deze fundering ligt niet dieper dan de 500 mm onder het maaiveld en zal er ter plaatse van dat oppervlak sprake zijn van (reeds) geroerde grond als gevolg van eerdere bouwwerkzaamheden.*

*Voor de nieuwbouw zullen door de bestaande betonnen terreinafwerking paalfunderingen aangebracht worden en zal het peil niveau van de nieuwbouw gelijk komen van de bestaande woning. Hierdoor zullen de werkzaamheden nooit dieper dan 500 mm onder het huidige maaiveld komen (uitzondering de plaatselijke paalfunderingen).*



#### 4.3.8. Ecologie/Flora en fauna

##### Algemeen

Het plangebied maakt onderdeel uit van de Lopikerwaard, gelegen tussen de Lek en de Hollandse IJssel. Met name de Lek en diens uiterwaarden zijn een belangrijke schakel in de Ecologische Hoofdstructuur van Nederland. Ecologische verbindingzones door de Lopikerwaard moeten zorg dragen voor het verbinden van de kerngebieden langs de rivieren met natuurgebieden in omliggende gemeenten.

De open weidegebieden van de Lopikerwaard hebben betekenis als foerageergebied voor groepen ganzen en zwanen vanuit Noord-Europa en Rusland. Daarnaast hebben deze gebieden een betekenis als weidevogelgebied.

##### Gebiedsbescherming

De natuurbeschermingswet richt zich op het beschermen van gebieden, waarin de volgende gronden aangewezen en beschermd zijn :

1. Natura 2000 gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden)
2. Beschermde Natuurmonumenten
3. Wetlands

Naast de boven genoemde gebieden is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in het kader van de gebiedsbescherming van belang. De EHS is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvat in beginsel bestaande natuurgebieden, maar ook de nog te realiseren natuurgebieden en de daarvoor belangrijke ecologische verbindingzones. De EHS draagt bij aan de hoofddoelstelling van het natuurbeleid van de overheid.

'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar en aantrekkelijk Nederland en duurzame samenleving' met de volgende geformuleerde doelstellingen :

- vergroten : het totaal oppervlakte natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden : natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren : de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

##### Soorten bescherming

De Flora- en Faunawet regelt de bescherming van inheemse planten en dieren die in het wild voorkomen : de soortenbescherming.

De wet richt zich vooral op het in stand houden van de populaties van soorten die bescherming behoeven. De wet bevat omvat algemene en specifieke verboden en regels ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten.

**Conclusie Planspecifiek:**

*Het plangebied heeft geen status in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000, Vogel- of Habitatrichtlijn en beschermd Natuurmonument).  
Is ook geen onderdeel van een Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of beschermd gebied of reservaat gebied zoals aangegeven in figuur 6 van de toelichting van het bestemmingsplan Landelijk Gebied.*

*In de directe omgeving is ook verder geen dergelijk beschermd gebied in de buurt of directe omgeving. Een nader onderzoek is derhalve ook niet nodig.*

*De uitbreiding ten behoeve van de woning heeft geen invloed op de ecologische verbindingszone die 1,5 km ten zuiden van het Benedeneind gelegen is.*

*De verschillende schuren die gesloopt gaan worden zijn geen sporen gevonden die wijzen op de aanwezigheid van beschermde inheemse planten of dieren.  
De conditie en de bouwwijze van deze schuren voldoet ook niet aan de randvoorwaarden voor deze dieren.*

**De situatie voor de Flora en Fauna eerder verbeteren**

*Door de herinrichting van het voormalige erf met meer groen en open bestrating .*

*De mogelijke vergroting en duurzaam onderhoud van de oevers*

*Ten aanzien van de te verwachten gevolgen voor de Flora en Fauna ten gevolge van de beoogde woonfunctie zijn er geen bezwaren tegen de toekomstige bestemmingswijziging en voorziene omgevingsvergunning aanvraag.*

## 5. Economische- en Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 5.1. Vooroverleg

Ter voorbereiding van het projectbesluit is er vooroverleg gevoerd door de initiatiefnemers met de volgende instanties :

- Gemeente Lopik
- Welstand bespreking 29 juli 2014

### 5.2.1. Procedure Projectbesluit

Ter voorbereiding van het projectbesluit wordt de Ruimtelijke Onderbouwing en bijbehorende stukken voorafgaande aan de wettelijke periode ter visie legging voor 6 weken ter inzage gelegd volgens de wettelijke procedure.

### 5.2.2. Planspecifiek

Het project wordt op initiatief van de initiatiefnemers gerealiseerd.

De economische uitvoerbaarheid van het initiatief is gewaarborgd door middel van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemers en de gemeentelijke legeverordening. De bijkomende realisatie- en procedurekosten zullen voor rekening van de initiatiefnemers zijn. De gemeentelijke plankosten zijn voldoende gedekt.

### 5.3.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de aanvraag en verlening van een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing stelt artikel 3.10 van de Wabo dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Awb. Dit houdt in dat het ontwerpbesluit conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd wordt. Hierbij is er de mogelijkheid van zienswijzen voor een ieder (art. 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen in beroep gaan. De Wabo voegt hier aan toe dat het ontwerpbesluit en/of het definitieve besluit op grond van de Wabo of het Besluit omgevingsrecht in bepaalde specifieke gevallen aan specifiek personen of instanties wordt gestuurd.

### 5.3.1 Zienswijzeprocedure

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de mogelijke zienswijzen (artikel 3.12 lid 5 Wabo) op het ontwerpbesluit en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

## 6. Bijlagen


### **Bijlage 1 Kadastrale situatie**

kadastrale kaart, gegevens kadastrale nummering,



Uittreksel Kadastrale Kaart



	
<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p>Voor een eindsituering uittreksel Aanschrift 24 juni 2013</p> <p>De benaming van het kadastraal en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:1000</p> <p>Kadastrale gemeente LOPIK</p> <p>Secctie E</p> <p>Perceel 466</p>
<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	

## **Bijlage 2 Toelichting ruimtelijke kwaliteiten**

toelichting en verbeeldingen ten aanzien van de inpassing in de bestaande, landschappelijke karakteristiek

### **Verbeteren van de bouwkundige staat van de woning**

De huidige woning heeft een redelijke bouwkundige staat. Buiten enig achterstallig onderhoud zoals schilderwerk en vervangen van beglazing heeft het huis geen grote bouwkundige gebreken. Echter bij het toevoegen van een uitbouw voor de keuken is een fundering gemaakt die deels rust op de bestaande stroken/plaatsfundering van het oorspronkelijke huis. Hierdoor wordt deze extra belast die in de loop van de tijd voor onevenwichtige zetting heeft geleid.

Bij de renovatie worden de oorspronkelijke bijkeuken en keuken gesloopt, zodat de onevenwichtige belasting wordt opgeheven. De bestaande achtergevel wordt de scheiding tussen het bestaande en het nieuwe deel.

#### Bestaande deel

Het bestaande deel zal gerenoveerd worden en zal aan de binnenzijde geïsoleerd worden om het uiterlijk zo min mogelijk aan te passen. Door het aanpassen van de bestaande trap wordt de koppeling gerealiseerd tussen het bestaande en het nieuwe deel, zowel op de begane grond en de verdieping. De bestaande dakpannen die niet passen, maar ook bouwkundig slecht zijn worden verwijderd en komt er aan een zijde een nieuwe terug.

Aan de wegzijde zal het uiterlijk van de woning weinig veranderen en refereert aan de verschillende karakteristieke korrelgrootte van de verschillende bebouwing aan het lint. De hoofdvorm blijft haaks op de weg gericht en door het toevoegen van de schuur zal de bebouwing sterker refereren aan de karakteristieke langgestrekte bebouwing van het erf. Samen met de schuren die niet gesloopt worden ontstaat een herkenbaar ensemble in het landschap, met een informele uitstraling. Door het verschil in uitstraling en materiaal gebruik wordt ook (weer) het verschil tussen woonhuis en schuur teruggebracht en de daarmee het karakteristiek hoofdgebouw met bijgebouwen.

Door de sloop van de agrarische bijgebouwen wordt het dichtlopen van het erf naar achteren opgeheven. Door de duidelijke hoofdentree, de zichtlijn(as) naar het achtergelegen weidegebied wordt hersteld.

### **Toevoegen van een schuur met een karakteristieke hoofdvorm een eenduidig beeld te realiseren**

Na het slopen van de agrarische bijgebouwen en de schuur en garage, waarvan de kaprichting haaks op de gebruikelijke kaprichting staat, wordt er een nieuwe kapschuur gemaakt met houten spanten en ongelijke dakvlakken. Hierdoor is het dakvlak aan de zijde van het groengebied laag en aan de erfzijde hoog, refereren aan oorspronkelijke schuurvormen uit het gebied. Doordat de schuur gebruikt wordt om het resterende deel van het woonprogramma te huisvesten zullen er verschillen zijn, maar in hoofd vorm aansluiten bij de gangbare structuren en vormgeving van de oorspronkelijk erfbebouwing.

#### Nieuwe deel

Het nieuwe deel van het woonhuis wordt gerealiseerd door het maken van een kapschuur constructie, die aansluit op het bestaande voorhuis. De uitstraling van de kapschuur is deels gemaakt met rabatdelen die ook op oorspronkelijke kapschuren werd gebruikt en puin. Overstekken en houten spanten geven de nieuwbouw karakter, aan de ene zijde redelijk gesloten karakter, aan de zijde een grote openheid om de relatie met het erf te maximaliseren. Door de hoogte van de schuur zijn er delen die vide hebben en zo verbinding maken met de entresol van de nieuwbouw en de verdieping van het bestaande deel.

### **Opschonen van het erf waardoor het zicht op het achterliggende landschap wordt verbeterd**

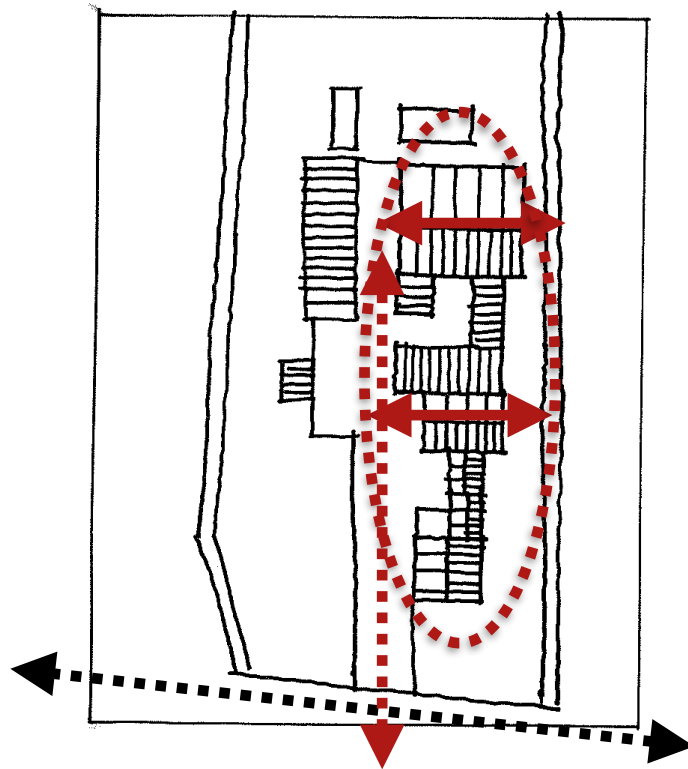
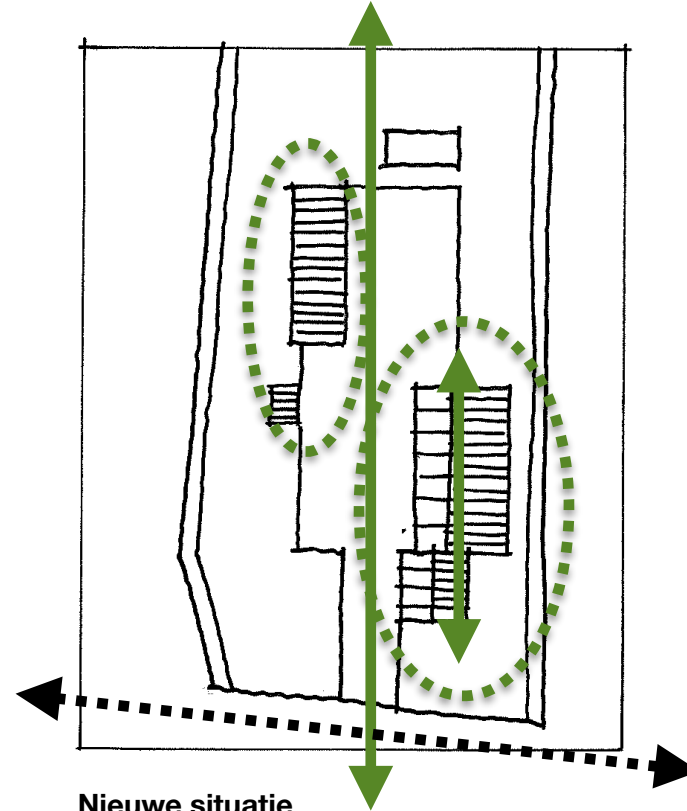
Naast het herstellen van de juiste kaprichting van de bijgebouwen ontstaat er meer ruimte op het erf. De huidige schuren staan bijna op of tegen de sloten die haaks op de weg lopen. Deze situatie komt niet meer terug, bebouwing zal een redelijke afstand van de watergangen hebben en ontstaat er ruimte voor het herstellen van kenmerkende beplanting in de vorm van bomen, maar ook ruimte voor riet en meer ruimte voor water. Het onderhoud van de watergangen zullen in de toekomst nu beter kunnen en zorgt voor een grotere waterbergingscapaciteit.

#### **Bestaande situatie**

- 1. kappen lopen evenwijdig met het bebouwingslint;*
- 2. gebouwen zijn aan elkaar gegroeid, erf is verhard met beton;*
- 3. hoofdentree is duidelijk, doorzicht voor- en achtererf wordt beperkt door bebouwing;*
- 4. gebouwen staan dicht op de watergangen, geen ruimte voor begroeiing.*

#### **Nieuwe situatie**

- 1. kappen lopen haaks op het bebouwingslint;*
- 2. gebouwen grotendeels informeel, los van elkaar en is een bepaalde hiërarchie tussen hoofdgebouw en bijgebouwen, erf verhard met verschillende materialen;*
- 3. hoofdentree is duidelijk, doorzicht voor- en achtererf wordt vrij;*
- 4. gebouwen staan los van de watergangen, ruimte voor begroeiing.*

**Bestaande situatie****Nieuwe situatie**

### **Herinrichten van het terrein met elementen die meer aansluiten op karakteristieke elementen van het lint**

Het voor- en achtererf en de hoofdontsluiting worden weer herkenbaar en zal vormgegeven worden met karakteristieke bestrating en erfverharding zoals grind. Aan de voorzijde zal bekeken worden met de gemeente/waterschap of het mogelijk is de oorspronkelijke sloot langs de weg terug te brengen in de vorm van een wadie, (droge sloot die bij extreme wateroverlast kan en mag vollopen).



## Terugbrengen van passende begroeiing

In de deze ROB willen de initiatiefnemers de volgende grove inrichtingselementen/begroeiing van het erf/terrein vastleggen :

### Erf (aanduiding A)

Het huidige erf is dicht bebouwd met verschillende schuren, door de sloop komt er ruimte voor het inrichten van het erf met meer karakteristieke elementen, zoals solitaire bomen of leilinden (A1), maar ook de optie een moestuin te maken voor het verbouwen van eigen groente (A2). Hierbij zal uitgegaan worden van bomen die passen aansluiten op karakteristieke erfbepanting zoals :

- kastanjabomen
- essen
- eiken
- walnoten;
- beuken

Het aanpassen van de huidige betonnen verharding en deels vervangen door een afwerking met klinkers (A3) of halfverharding (A4)

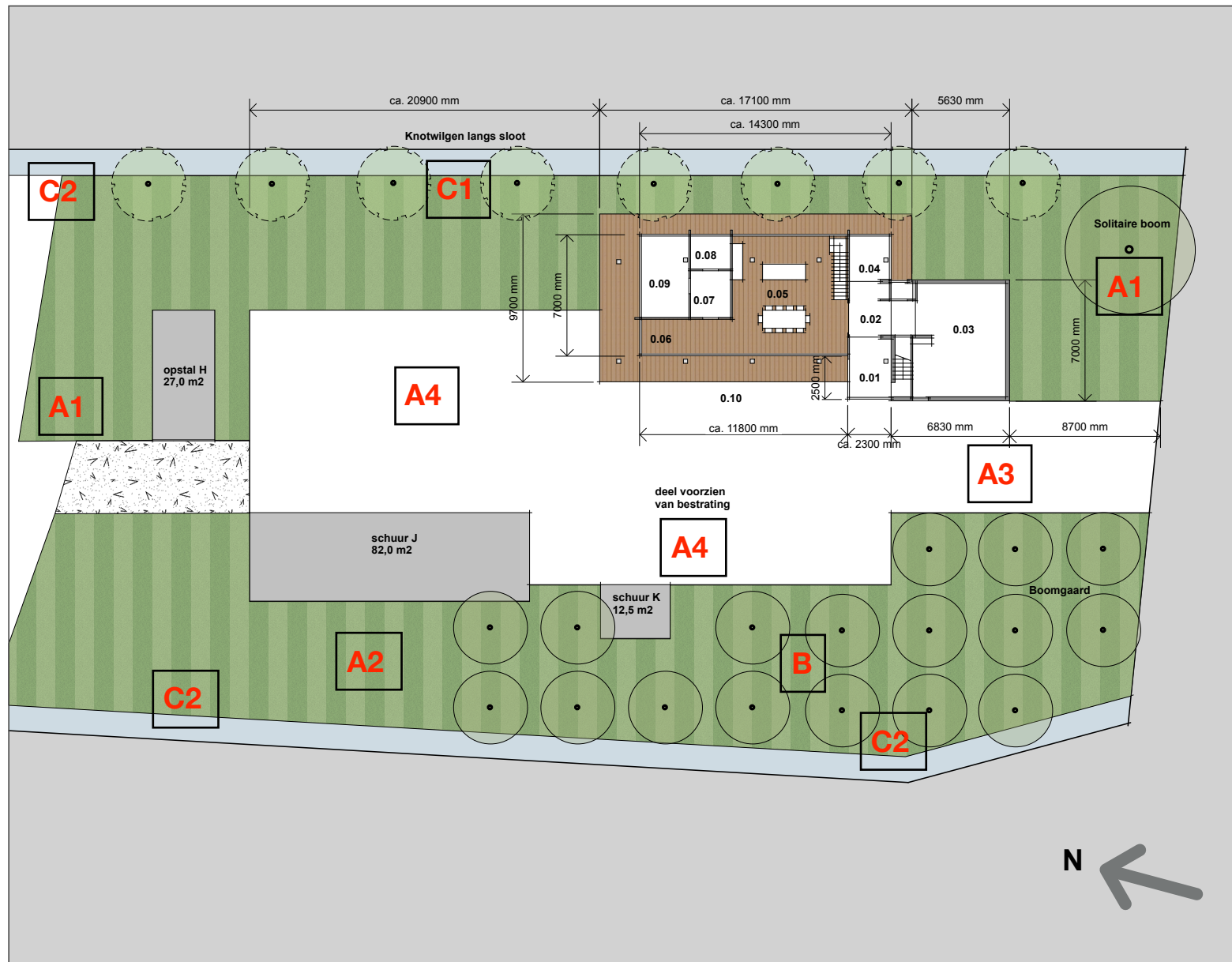
### Boomgaard (aanduiding B)

Aan de westzijde van het plangebied is het de bedoeling een hoogstamboomgaard te realiseren, in het begin zullen de bomen tijd nodig hebben om tot wasdom te komen, maar met enkele jaren zullen de bomen boven het halfhoge gras refereren aan de oorspronkelijk boomgaarden die bij vele boerderijen te vinden waren.

### Watergangen (aanduiding C)

Na het opschonen van het erf, waarmee er langs de watergangen en sloten meer ruimte ontstaat voor knotwilgen, maar maakt het ook mogelijk de slootkanten schuin te laten lopen over een grotere breedte waardoor niet alleen de knotwilgen (C1) beter geplaatst kunnen worden, maar ontstaat er ook ruimte voor bijzondere planten en bloemen, zoals dotterbloemen, gele lis, etc (C2).

De bovenstaande omschrijving van de erfinrichting zijn de richtlijnen waarbinnen de initiatiefnemers het terrein willen vormgeven in de loop van het het proces zal een verdere uitwerking van de terreininrichting gemaakt worden en in overleg met de gemeente gerealiseerd worden.



**Architectuur  
In Motion**

Bureau voor  
Architectuur  
Interieur en  
Vormgevingsvraagstukken

adres :  
Meidoornkade 22  
3992 AE HOUTEN

communicatie :  
t : 030- 601 27 01  
f : 030- 601 26 83  
e : info@im-architectuur.nl  
i : www.im-architectuur.nl

**Renvoii**

- 0.01 entree
- 0.02 vestibule/vide
- 0.03 woonkamer
- 0.04 bijkeuken
- 0.05 woonkeuken
- 0.06 study/hobby/computer
- 0.07 kleeskamer
- 0.08 badkamer
- 0.09 slaapkamer 1
- 0.10 terras/erf

**Project :**

woonhuis Pelt-de Roo  
Benedeneind NZ 316A  
Benschop

**Onderwerp :**

Definitief Ontwerp  
Omgevingsvergunning

**Nieuwe  
situatie**

**Opdrachtgever :**

Fam. Pelt-de Roo  
Duizendblad 11  
Benschop

Getekend : Schaal :  
FK 1:200

Datum : Gewijzigd :  
08-12-2014 31-03-2015

Projectno. : AIM-071

**Do.02**

### **Bijlage 3 Inspraakreacties/Zienswijzen**

Op deze pagina komen de reacties van de inspraak/zienswijzen op het Ontwerp Ruimtelijke Onderbouwing na de ter visie legging door Gemeente Lopik.