

Landelijk gebied

Plan: Landelijk gebied

Status: ontwerp

Plantype: bestemmingsplan

IMRO-idn: NL.IMRO.0331.01HerzLandelijkgb-ON01

Landelijk gebied	1
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Visie op de linten	3
1.3 Plan-MER.....	4
1.4 Begrenzing van het plangebied	4
1.5 Geldend bestemmingsplan	5
1.6 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Beleidskader	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	8
2.3 Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 3 Typering plangebied	22
3.1 Algemene typering.....	22
3.2 Landschap.....	22
3.3 Inventarisatie hoofdfuncties plangebied	23
Hoofdstuk 4 Onderzoeksaspecten	25
4.1 Plan-MER.....	25
4.2 Archeologie.....	27
4.3 Cultuurhistorie.....	29
4.4 Water	30
4.5 Natuur.....	34
4.6 Bodem	35
4.7 Geluid	36

4.8 Geur	37
4.9 Luchtkwaliteit	37
4.10 Externe veiligheid	38
4.11 Verkeer en infrastructuur	40
Hoofdstuk 5 Juridische toelichting	41
5.1 Algemeen	41
5.2 Hoofdfuncties plangebied	44
5.3 Bestemmingsregels	52
5.4 Algemene regels	61
5.5 Overgangs- en slotregels	61
5.6 Wijze van toetsen	61
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	63
6.1 Handhaving	63
6.2 Economische uitvoerbaarheid	63
6.3 Planschade	63
6.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente zet bij elke ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied in op verbetering van de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit, het bevorderen van duurzaamheid, betere bescherming van cultuurhistorische waarden en het versterken van de positie van de ruimtelijke kwaliteit. Dat is het uitgangspunt voor het opstellen van dit bestemmingsplan. Met dit bestemmingsplan wordt het landelijk gebied van de gemeente Lopik voorzien van een actueel en toekomstbestendig bestemmingsplan. Daarnaast zijn er een aantal ontwikkelingen op specifieke locaties in dit bestemmingsplan meegenomen. Voor deze ontwikkelingen is een ruimtelijke beoordeling opgesteld. De omschrijving, beoordeling en bijhorende onderzoeksrapporten bij deze ontwikkelingen zijn te vinden in [Bijlage 1](#).

Verbrede reikwijdte

Door gebruik te maken van de mogelijkheden die de 12e tranche van de Crisis- en herstelwet (Chw) biedt, wordt een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte opgesteld. Het experiment van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte geeft ruimte om voor een innovatieve planvorm te kiezen.

Met dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kan de gemeente eenvoudiger en beter de gewenste kwaliteit in het landelijk gebied terugbrengen en houden. Naast een goede ruimtelijke ordening kunnen ook regels met betrekking tot een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en goede omgevingskwaliteit worden opgenomen. Lokale verordeningen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving worden geïntegreerd in het bestemmingsplan. Tegelijkertijd kan de gemeente voldoende ruimte bieden voor burgers en bedrijven om activiteiten en initiatieven te ontplooiën door het accent te leggen op ontwikkeling en uitnodiging.

Achtergrond

De gemeenteraad van Lopik heeft op 12 juni 2007 het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' gewijzigd vastgesteld. Dit bestemmingsplan is uiteindelijk op 12 februari 2008 (grotendeels) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten (GS) van Utrecht. Op 28 juni 2008 en 27 januari 2009 is vanwege noodzakelijke aanpassingen een deel van dat plan herzien via een 1e herziening en 2e herziening. Daarnaast zijn er verschillende maatschappelijke en economische ontwikkelingen waardoor het beleid, zoals dat ruim 10 jaar geleden in het bestemmingsplan is vormgegeven, niet meer actueel en volledig is.

De gemeente Lopik neemt een veranderende rol in. Een uitsluitend regulerende rol van de gemeente past niet langer binnen de huidige sociaal-maatschappelijke en economische context. Nieuwe ontwikkelingen zullen ook in de toekomst getoetst worden aan vastgestelde beleidsregels. De gemeente wil de flexibiliteit van haar beleid en de werkwijze vergroten door samen met de initiatiefnemers en de directe omgeving nieuwe kansen te creëren en om ambities te verwezenlijken. Het accent komt daardoor veel meer te liggen op ontwikkeling en uitnodiging. Dit vergt een andere opstelling en werkwijze van de gemeente. Er vindt een geleidelijke omschakeling plaats van toetsingsplanologie naar uitnodigingsplanologie waarbij de gemeente openstaat voor plannen van burgers die substantieel bijdragen aan de sociaaleconomische vitaliteit en de ruimtelijke kwaliteit. Deze uitgangspunten worden meegenomen bij het opstellen van dit bestemmingsplan.

De gemeente wil beschikken over een actueel bestemmingsplan voor het landelijk gebied van Lopik, dat voldoet aan alle wettelijke en functionele vereisten en een adequaat juridisch-planologisch kader biedt voor activiteiten en ontwikkelingen in het landelijk gebied. Uitgangspunt hiervoor is een integrale beleidsafweging van de verschillende functies en wensen die in het landelijk gebied spelen, passend bij de veranderende rol van de gemeente. Daarnaast dient het bestemmingsplan in te spelen op de Omgevingswet. Met de experimenteerbepaling uit de Chw is het mogelijk om in de geest van de Omgevingswet te werken.

1.2 Visie op de linten

Ter voorbereiding van het opstellen van dit bestemmingsplan is de Visie op de linten opgesteld. De visie is vastgesteld op 30 mei 2017 door de gemeenteraad. De visie is het resultaat van een thematische verkenning op basis van trends en beleidsstandpunten. De inbreng vanuit inwoners en ondernemers tijdens informatieavonden, 10-minutengesprekken en enquêtes is hierbij bepalend geweest.

Het gevolgde proces en de visie sluiten aan op het gedachtegoed en de doelstellingen van de naderende Omgevingswet. De wijze waarop de visie tot stand is gekomen heeft eraan bijgedragen dat dit

bestemmingsplan met verbrede reikwijdte binnen de Chw kan worden opgesteld. Een belangrijk onderdeel bij de tot stand koming van de Visie was de inbreng en betrokkenheid van inwoners, ondernemers en agrariërs. Uitgangspunt van de visie is dat particuliere initiatieven worden beoordeeld met een 'ja mits'-houding in plaats van een 'nee tenzij'-houding.

De visie bestaat uit een analyse van het huidige beleid en het gebied. Vervolgens zijn op basis van een aantal belangrijke trends beleidsopgaven geformuleerd. Voor elke beleidsopgave zijn bouwstenen voor het beleid opgesteld, die waar mogelijk zijn vertaald in dit bestemmingsplan. Te denken valt bijvoorbeeld aan het waarborgen van cultuurhistorie en waardevolle structuren, voldoende ruimte bieden voor de duurzame ontwikkeling van toekomstbestendige grondgebonden veehouderijen, verbreding van het agrarisch bedrijf door middel van ondergeschikte agrarische en niet-agrarische nevenactiviteiten en ruime en flexibele mogelijkheden voor de herbestemming van agrarische percelen.

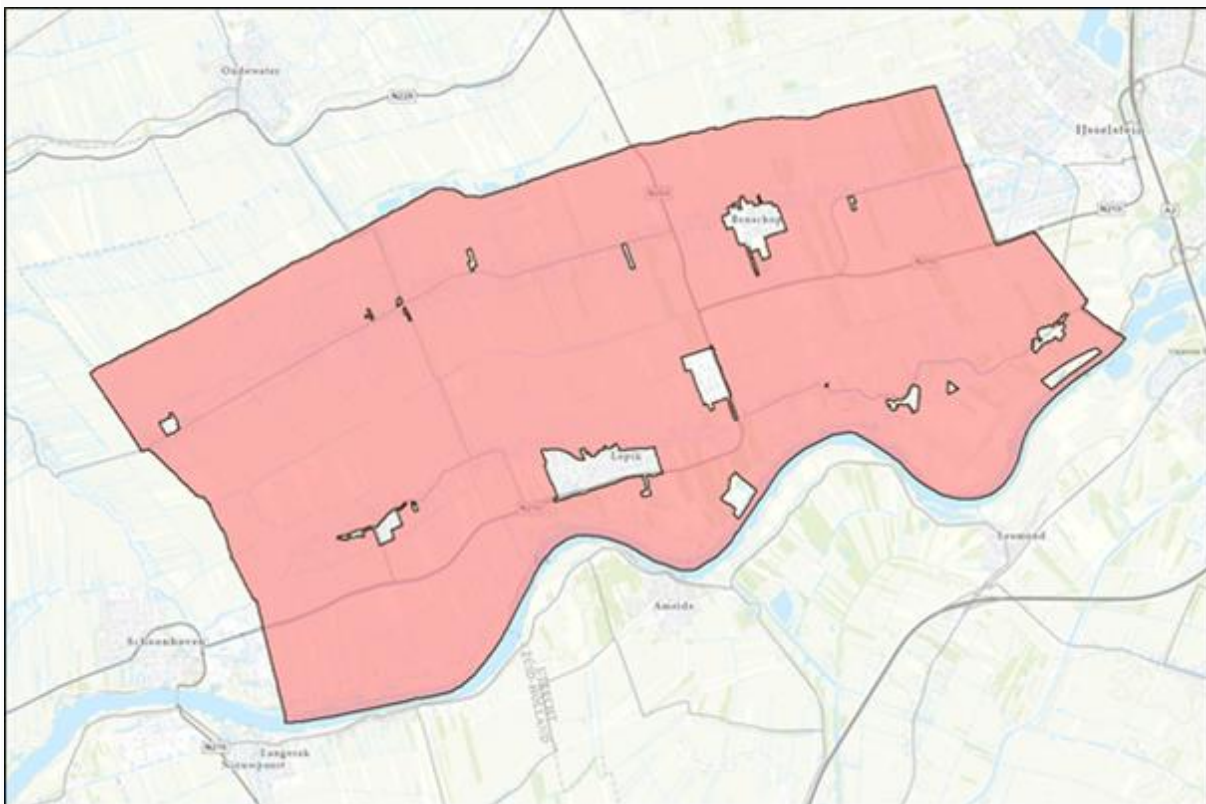
1.3 Plan-MER

Ter voorbereiding van dit bestemmingsplan wordt een MER opgesteld. Dit MER wordt als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Voor meer informatie wordt verwezen naar [4.1 Plan-MER](#).

1.4 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied bestaat uit het landelijk gebied van de gemeente Lopik, inclusief Polsbroekerdam en Willige Langerak. Daarbij is de gemeentegrens aangehouden. De bebouwde kommen van de kernen en het bedrijventerrein De Copen vallen buiten het plangebied. Tevens zijn verschillende percelen in het landelijk gebied waarvoor momenteel een ruimtelijke procedure loopt buiten het plangebied gehouden. Locaties in het landelijk gebied waarvoor recent een nieuw (postzegel)bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, zijn binnen het bestemmingsplan verwerkt, zodat een zo groot mogelijk gedeelte van het landelijk gebied in dit bestemmingsplan is opgenomen.

Ten behoeve van de herziening is de exacte begrenzing van het plangebied vastgelegd. De begrenzing van het plangebied is op onderstaande overzichtskaart weergegeven.



Overzichtskaart begrenzing plangebied

1.5 Geldend bestemmingsplan

Tot het moment dat dit bestemmingsplan van kracht wordt, geldt voor het landelijk gebied van Lopik het bestemmingsplan 'Landelijk gebied', zoals vastgesteld op 12 juni 2007 door de raad van de gemeente Lopik. Vervolgens heeft de raad het plan op 28 juni 2008 en 27 januari 2009 vanwege noodzakelijke aanpassingen voor een deel herzien via een 1e herziening en 2e herziening. De nieuwe (postzegel)bestemmingsplannen, gelegen binnen het plangebied, die onherroepelijk zijn en grotendeels gerealiseerd zijn, zijn tevens binnen het bestemmingsplan verwerkt. Dit betreffen de volgende bestemmingsplannen:

Naam bestemmingsplan	Datum vaststelling
Landelijk gebied	12-6-2007
1e herziening landelijk gebied	27-1-2009
Ecozone Benschop	27-4-2010
2e herziening landelijk gebied	28-7-2010
Wijzigingsplan Cabauwsekade 15	14-12-2010
Bijzonder begraafplaats Benedeneind Zuidzijde 301	26-4-2011
Bestemmingsplan Plan Brokking	31-5-2011
Intratuin IJsselstein	31-5-2011
Wijzigingsplan Boveneind Zuidzijde 61	8-11-2011
Noordzijdseweg 225, Polsbroek	22-11-2011
BP naast Dorp 1	22-11-2011
Zuidzijdseweg 142a	23-4-2012
Bestemmingsplan Lopikerweg West 103, Lopik	24-4-2012
Zuidzijdseweg 144 en 146 te Polsbroek	27-11-2012
Uiterwaarden	29-1-2013
Wijzigingsplan Naast dorp 1	1-10-2013
Transportbedrijf Borst	26-11-2013
Wijzigingsplan Benedeneind NZ 360 te Benschop	26-11-2013
Bestemmingsplan Noordzijdseweg 211, 233-233A en Zuidzijdseweg 196, Polsbroek (Deel 196 en 211)	25-2-2014
Boveneind Zuidzijde 43, Benschop	18-3-2014
Oranjekade 31, Polsbroek	15-7-2014
Wijzigingsplan Boveneind Zuidzijde 25, Benschop	25-11-2014
Autoservice Benschop	16-12-2014
Dorp 66	3-2-2015
Lopikerweg Oost 129 en naast 130	31-3-2015
Cabauwsekade 22	1-9-2015
Bestemmingsplan Schietvereniging 'De Snip', Lopik	1-9-2015
Lopikerweg Oost 115	27-10-2015
Natuurmuseum	15-12-2015
Boerderij Kromwijk	15-12-2015
Dorp 229	15-12-2015
Boveneind Zuidzijde 33a, Benschop	15-12-2015
Cabauwsekade 13	2-2-2016
Benschop Uitbreiding, noordelijk deel	22-3-2016
Tiendweg 22/24	26-4-2016
Boveneind NZ 84b en 84c, Benschop	27-9-2016
Dorp 114, Benschop	27-9-2016
Boveneind ZZ 7b te Benschop	25-10-2016
Cabauwsekade 85	3-4-2017
Lopikerweg West 112 - Lopikerweg Oost 118a	4-7-2017
Lopikerweg Oost 39A Lopik	31-1-2018

Cabauwsekade 89	1-5-2018
Dorp 76 Polsbroek	5-6-2018
Lopikerweg Oost 98a	18-12-2018
Dorpstraat 46, Lopik	24-6-2019
Vogelzangsekade 7b Lopik	24-9-2019
Lekdijk Oost 6a, Lopik	1-10-2019
Dorp 60, Polsbroek	18-2-2020
Dorp 116 Benschop	14-7-2020
Tiendweg 5	27-10-2020
Boveneind Noordzijde 42a en Zuidzijdseweg 158a en Boveneind NZ 76-80	15-12-2020

1.6 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een overzicht gegeven van het beleidskader. Hoofdstuk 3 bevat de beschrijving van de bestaande situatie wat betreft de ruimtelijke structuur aan de hand van de ontstaansgeschiedenis en het landschap. In dat hoofdstuk wordt ook de functionele analyse weergegeven.

Informatie over de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is te vinden in hoofdstuk 4, hierin zijn met name de milieuaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op het bestemmingsplanbeleid. Hierin is de juridische planopzet beschreven. In hoofdstuk 6 is aandacht besteed aan handhaving, planschade en de economische uitvoerbaarheid van het plan. Dit laatste hoofdstuk bevat de resultaten van de inspraak en het overleg.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

In dit hoofdstuk zijn het integrale beleid en de regelgeving beschreven die relevant zijn voor het landelijk gebied en voor zover het betreffende beleid een directe doorwerking heeft naar het bestemmingsplan. De voornaamste beleidskaders stelt het Rijk, de provincie Utrecht en de gemeente zelf. Naast de hierna benoemde beleidsdocumenten zijn er in Lopik verschillende sectorale beleidsdocumenten en uitvoeringsnota's ontwikkeld. Dit beleid (zoals archeologie) komt, waar nodig, aan de orde bij de beschrijving van de onderzoeksaspecten in hoofdstuk 4.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en AMvB Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de Rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en op de manier waarop zij hiermee om zal gaan. Daarmee biedt de SVIR een kader voor beslissingen die de Rijksoverheid in de periode tot 2028 wil nemen, om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. De SVIR omvat drie hoofddoelen, die als volgt zijn geformuleerd:

- Concurrerend: vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Bereikbaar: verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
- Leefbaar en veilig: waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. De nationale belangen hebben onder andere betrekking op bijvoorbeeld ruimte voor waterveiligheid, behoud van nationale unieke cultuurhistorische kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur. Verschillende nationale belangen zijn opgenomen in de AMvB Ruimte. De AMvB Ruimte geeft onder meer regels voor de ligging van buisleidingen in verband met de buisleidingenstroken.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Ten aanzien van de nationale belangen die van toepassing zijn in het plangebied is aangesloten op de SVIR en de AMvB Ruimte.

- *Buisleidingen:* In het plangebied loopt een aantal buisleidingen. De beschermingszone van deze buisleidingen wordt in acht genomen. Hiertoe is in [Artikel 25 Leiding - Gas](#) een regeling opgenomen.
- *Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten:* De cultuurhistorisch waardevolle monumenten en panden in het plangebied worden beschermd. Bij ontwikkelingen moeten de bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden behouden blijven.
- *Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten:* In het plangebied worden gronden met natuurwaarden beschermd. Dat geldt zowel voor de natuurgebieden als voor natuurwaarden binnen het agrarische gebied.
- *Het hoofdwatersysteem:* Het hoofdwatersysteem wordt beschermd om een veilige afvoer en berging van rivierwater onder normale en onder maatgevende hoogwaterstanden te waarborgen. Vanwege het nationale belang heeft de rivier de bestemming [Water](#) gekregen en de kern-, beschermings- en buitenbeschermingszones van de Lek de dubbelbestemming [Waterstaat - Waterkering](#).
- *Ruimte voor militaire terreinen:* In het plangebied ligt een terrein van defensie die een passende regeling heeft gekregen om het terrein in stand te kunnen houden.

2.1.2 Besluit ruimtelijke ordening

Vanuit het nationaal belang 'streven naar zorgvuldige afwegingen en heldere besluitvorming' heeft het rijk regels voor de ruimtelijke ordening vastgesteld. In de Wet ruimtelijke ordening is geregeld hoe ruimtelijke

plannen van rijk, provincies en gemeenten tot stand komen. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn regels opgenomen waaraan deze ruimtelijke plannen moeten voldoen. Deze regels hebben onder andere betrekking op de voorbereiding, vormgeving en bekendmaking van de ruimtelijke plannen.

Op basis van het Bro dient in een bestemmingsplan een zorgvuldige verantwoording te worden gegeven, waarbij onder meer wordt ingegaan op de aspecten water en geluid. Tevens dient bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen de behoefte te worden beschreven. Ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking is in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen (juli 2017): De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Het gaat hier met name om 'een goede ruimtelijke ordening' (zie ook de uitspraak van de Raad van State 201608869/1/R3, 28 juni 2017).

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

De Ladder voor duurzame verstedelijking heeft geen gevolgen aangezien het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden biedt, waarop de ladder toeziet. De kleinschalige ontwikkelingsmogelijkheden beperken zich tot uitbreidingsmogelijkheden op bestaande percelen, op basis van al bestaande rechten en op ontwikkelingen in het kader van het functieveranderingenbeleid.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Provinciale Omgevingsvisie

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening vastgesteld. De Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening zijn vanaf 1 april 2021 in werking getreden.

In de Provinciale Omgevingsvisie (2021) legt de provincie de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast. Dat is inclusief sociale aspecten die fysiek neerslaan, zoals toegankelijkheid en inclusiviteit. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van onder andere de ruimtelijke structuurvisie, mobiliteitsvisie, natuurvisie en het bodem-, water- en milieuplan. In de Omgevingsvisie staan groen, water, energie, bebouwing, infrastructuur, cultuurhistorie en landelijk gebied in onderlinge samenhang. Hiermee wordt ruimte geboden voor duurzaam gebruik en ontwikkeling, voor sociale samenhang en voor behoud of verbetering van kwaliteit in de Utrechtse leefomgeving. De Omgevingsvisie gaat uit van een adaptieve aanpak; het is een groeidocument, zodat flexibel kan worden ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen en inzichten.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

De Omgevingsvisie is op grond van de Omgevingswet zelfbindend voor de provincie Utrecht. Zelfbindend betekent dat de Omgevingsvisie alleen voor de provincie Utrecht verplichtingen schept. De Omgevingsvisie werkt dus niet rechtstreeks door in dit gemeentelijke bestemmingsplan. Gemeente Lopik is wel gebonden aan de regels en normen die in de provinciale Omgevingsverordening worden gesteld.

2.2.2 Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht

Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht

Op 1 januari 2022 treedt de Omgevingswet in werking. Om tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet uitvoering te kunnen geven aan de plannen en ambities uit de Omgevingsvisie van de provincie Utrecht wordt er gewerkt met de Interimverordening. Op 10 maart hebben de Provinciale Staten Interim omgevingsverordening (Interimverordening of IOV) vastgesteld. De Interimverordening is vanaf 1 april 2021 in werking getreden. De Interimverordening is een tijdelijke verordening en zal een looptijd hebben tot 1 januari 2022. Dan treedt, als de Omgevingswet van kracht is, de omgevingsverordening in werking.

De interim omgevingsverordening vervangt bestaande verordeningen zoals de ruimtelijke verordening, de milieuverordening, de natuur en landschapsverordening. De Interimverordening is gebaseerd op de volgende wetten en AMvB's:

- Provinciewet
- Wet ruimtelijke ordening

- Waterwet
- Waterschapswet
- Wet hygiëne en veiligheid badinrichtingen en zwemgelegenheden
- Wet lokaal spoor
- Wet natuurbescherming
- Ontgrondingenwet
- Wet milieubeheer
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening
- Waterbesluit
- Besluit hygiëne en veiligheid badinrichtingen en zwemgelegenheden
- Besluit uitvoering Crisis en herstelwet

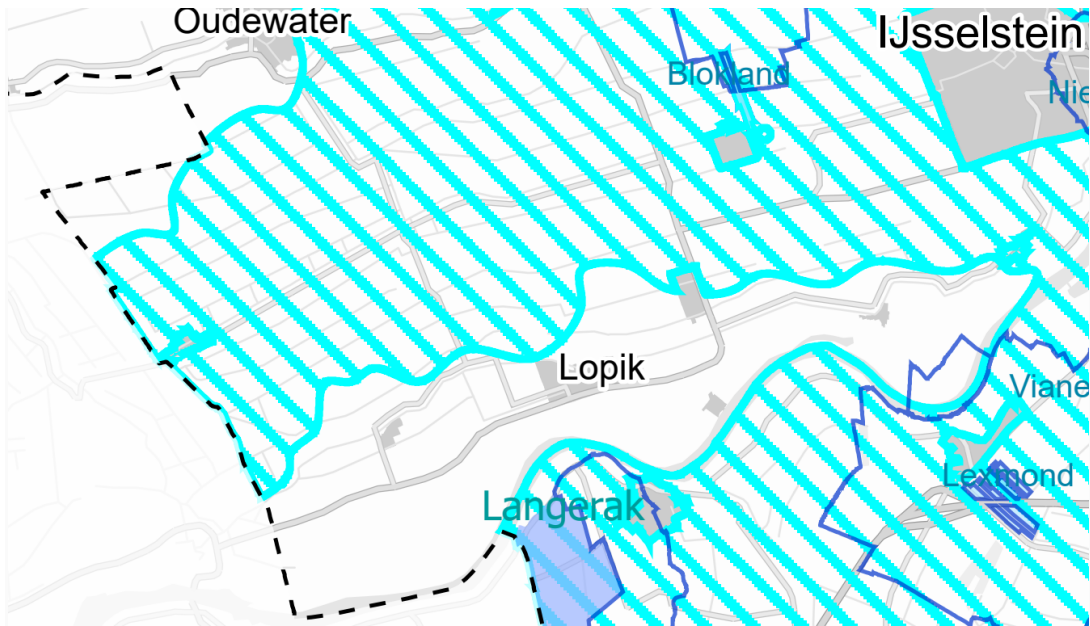
De Interimverordening bevat instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Daarnaast bevat de Interimverordening direct werkende regels. Dit zijn regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit. Andere voorbeelden van direct werkende regels zijn de meld- en informatieplichten en de specifieke zorgplichten. Regels over bijvoorbeeld een vergunningplicht gelden ook voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers.

In de Interimverordening staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de Interimverordening zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen.








De Interimverordening geeft soms harde ruimtelijke grenzen aan. Soms wordt volstaan met de verplichting om een ruimtelijke keuze voor een bepaald beleidsaspect goed te onderbouwen. In deze paragraaf worden de regelingen die gelden voor het plangebied per thema besproken. Aan het eind volgt een overzicht met uitgangspunten voor het bestemmingsplan op basis van de Interimverordening.

Watersystemen, ondergrond en bodem

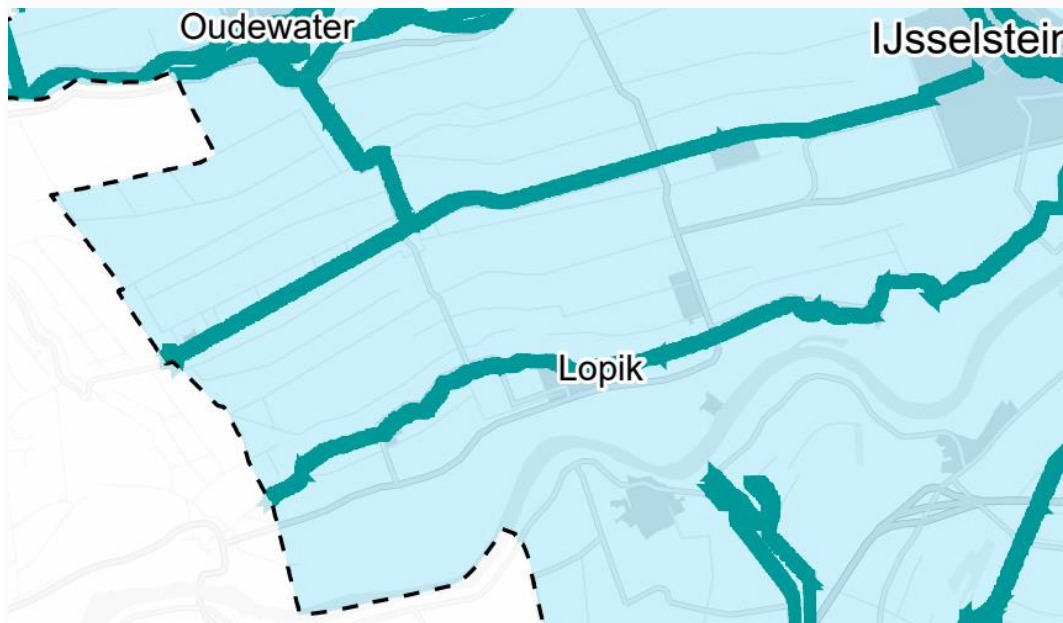
Grondwaterbeschermingszones bestaan uit Waterwingebieden, Grondwaterbeschermingsgebieden, Boringsvrije zones, Beschermingszones oppervlaktewaterwinning, 100-jaarsaandachtsgebieden, Kwetsbare strategische grondwatervoorraden en Matig kwetsbare strategische grondwatervoorraden. Op een deel van het plangebied ligt de zone 'matig kwetsbare strategische grondwatervoorraad'. Het gaat om de 'niet kwetsbare' winningen Blokland en Lopik. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een matig kwetsbare strategische grondwatervoorraad houdt rekening met de bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de drinkwaterwinning.






Ondergrond en bodem kaart 1

-  beschermingszone oppervlakte waterwinning
-  kwetsbare strategische grondwatervoorraad
-  matig kwetsbare strategische grondwatervoorraad
- grondwaterbeschermingszones
-  100-jaarsaandachtsgebied
-  boringsvrije zone
-  grondwaterbeschermings gebied
-  waterwingebied

Uitsnede kaart 'ondergrond en bodem'



-  overstroombaar gebied
-  vrijwaringszone regionale kering
-  waterbergingsgebied

Uitsnede kaart 'watersysteem'

Verder ligt binnen het plangebied de zone 'Overstroombaar gebied'. Dat betekent dat rekening dient te worden gehouden met overstromingsrisico's. Binnendijs is dit van toepassing op kwetsbare en vitale objecten en woonwijken en bedrijventerreinen. Buitendijs is dit ook van toepassing op individuele woningen en bedrijven. De toelichting dient een beschrijving te bevatten van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met het overstromingsrisico is omgegaan.

Cultuurhistorie

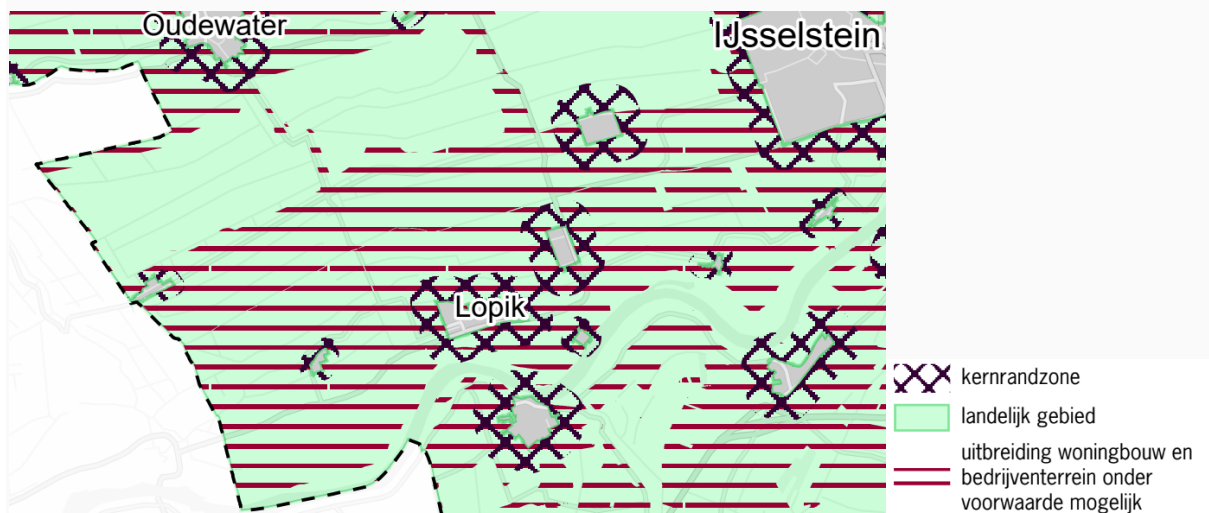
De provincie richt zich in de structuurvisie op behoud en versterking van de kernkwaliteiten. Dit sluit vaak aan bij de cultuurhistorie van het landschap. De provincie wil de cultuurhistorische kwaliteiten van vooral de landgoederen en buitenplaatsen, het militaire erfgoed en het agrarisch cultuurlandschap behouden, versterken en beleefbaar maken. In het plangebied betreft dit het agrarisch cultuurlandschap.

Landelijk gebied

Het plangebied is aangewezen als landelijk gebied. Binnen het 'landelijk gebied' worden met name voorwaarden gesteld aan stedelijke functies. Rondom de kernen en bedrijventerreinen heeft de provincie een kernrandzone aangewezen. Een bestemmingsplan kan ten behoeve van het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in de kernrandzone bestemmingen en regels bevatten die verstedelijking toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- de verstedelijking gaat gepaard met versterking van de ruimtelijke kwaliteit die in een redelijke verhouding staat tot de aard en de omvang van de verstedelijking, tenzij de verstedelijking betrekking heeft op kernrandactiviteiten;
- de verstedelijking is ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar en wordt, met uitzondering van windenergie en zonnevelden, in aansluiting op stedelijk gebied gerealiseerd, of in samenhang met overige verstedelijkte structuur;
- tijdige en duurzame realisatie van de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit is geborgd; en
- omliggende functies worden niet onevenredig geschaad.

Bij ontwikkeling van nieuwe verstedelijking moet uit het bestemmingsplan blijken of aan de genoemde bovenstaande voorwaarden is voldaan. Verder dient het bestemmingsplan een beschrijving te bevatten van de in het plangebied voorkomende ruimtelijke kwaliteit en de wijze waarop met het versterken daarvan is omgegaan. Hierbij wordt aangegeven hoe de verstedelijking aansluit op de ruimtelijke en landschappelijke structuur. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan.

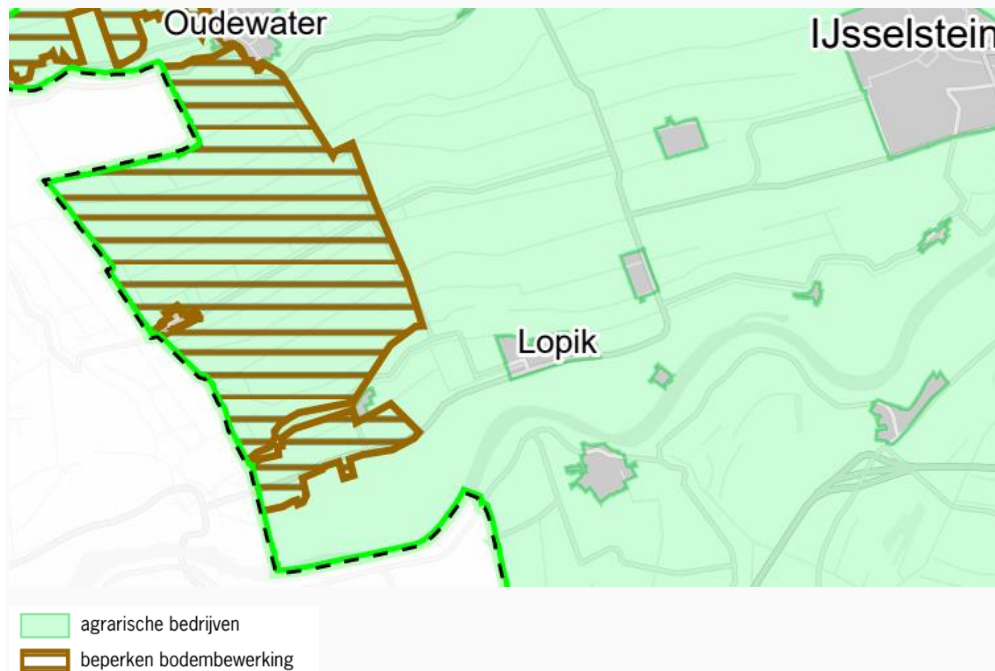


Uitsnede kaart kernrandzone

Landbouw

Het plangebied is aangeduid als 'agrarische bedrijven' en 'glastuinbouw niet toegestaan' en 'geitenhouderijen'. Er zijn in principe geen nieuwe agrarische bouwvlakken toegestaan.

Omschakeling van een grondgebonden agrarisch bedrijf naar een niet-grondgebonden veehouderij is niet toegelaten. Bestaande agrarische bedrijven kunnen worden voorzien van een bouwperceel met een oppervlakte van maximaal 1,5 ha ten behoeve van bestaande agrarische bedrijven, waarbij per bouwperceel maximaal één bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen met maximaal één bouwlaag voor het stallen van dieren zijn toegestaan.



Uitsnede kaart landbouw

Op basis van de verordening wordt de mogelijkheid geboden in het bestemmingsplan te voorzien in uitbreiding van een bestaand agrarisch bouwperceel voor een grondgebonden veehouderij tot maximaal 2,5 hectare, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, en
- b. de uitbreiding draagt bij aan verbetering van het dierenwelzijn, en
- c. de uitbreiding draagt bij aan vermindering van de milieubelasting, en
- d. de uitbreiding draagt bij aan verbetering van de volksgezondheid.

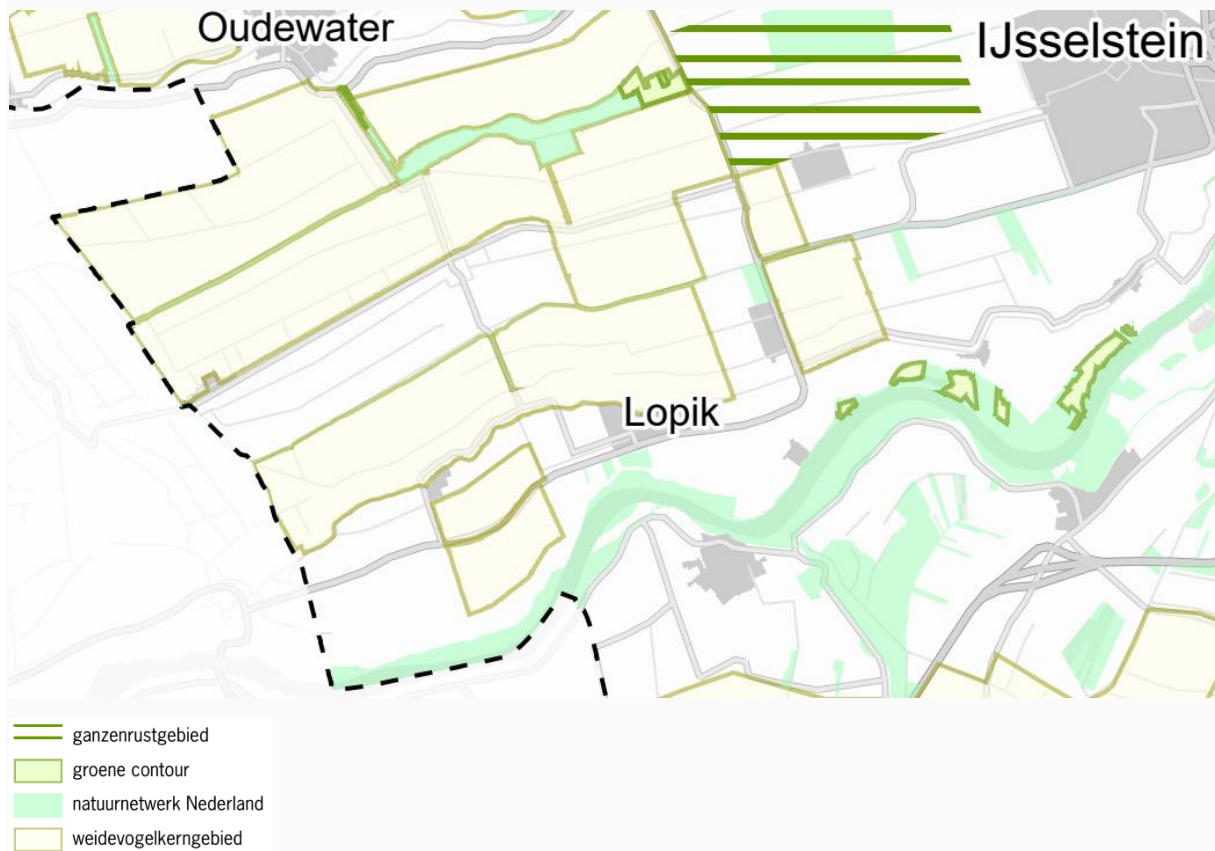
In het bestemmingsplan kan een regeling worden opgenomen die nevenactiviteiten toestaat, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. de nevenactiviteit blijft ruimtelijk ondergeschikt aan de agrarische activiteiten, en
2. de nevenactiviteit vindt plaats binnen het bestaande bouwperceel, en
3. erfinrichting en bedrijfsbebouwing zijn landschappelijk goed inpasbaar, en
4. omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Een deel van het plangebied is aangewezen als 'beperken bodembewerking'. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen 'Beperken bodembewerking' bevat geen bestemmingen en regels die bodembewerking toestaan in gronden voor agrarisch gebruik die tot gevolg hebben dat veen aan de oppervlakte wordt gebracht, tenzij de bodembewerking plaatsvindt voor graslandvernieuwing of de aanleg van een andere blijvende teelt.

Natuur Netwerk Nederland

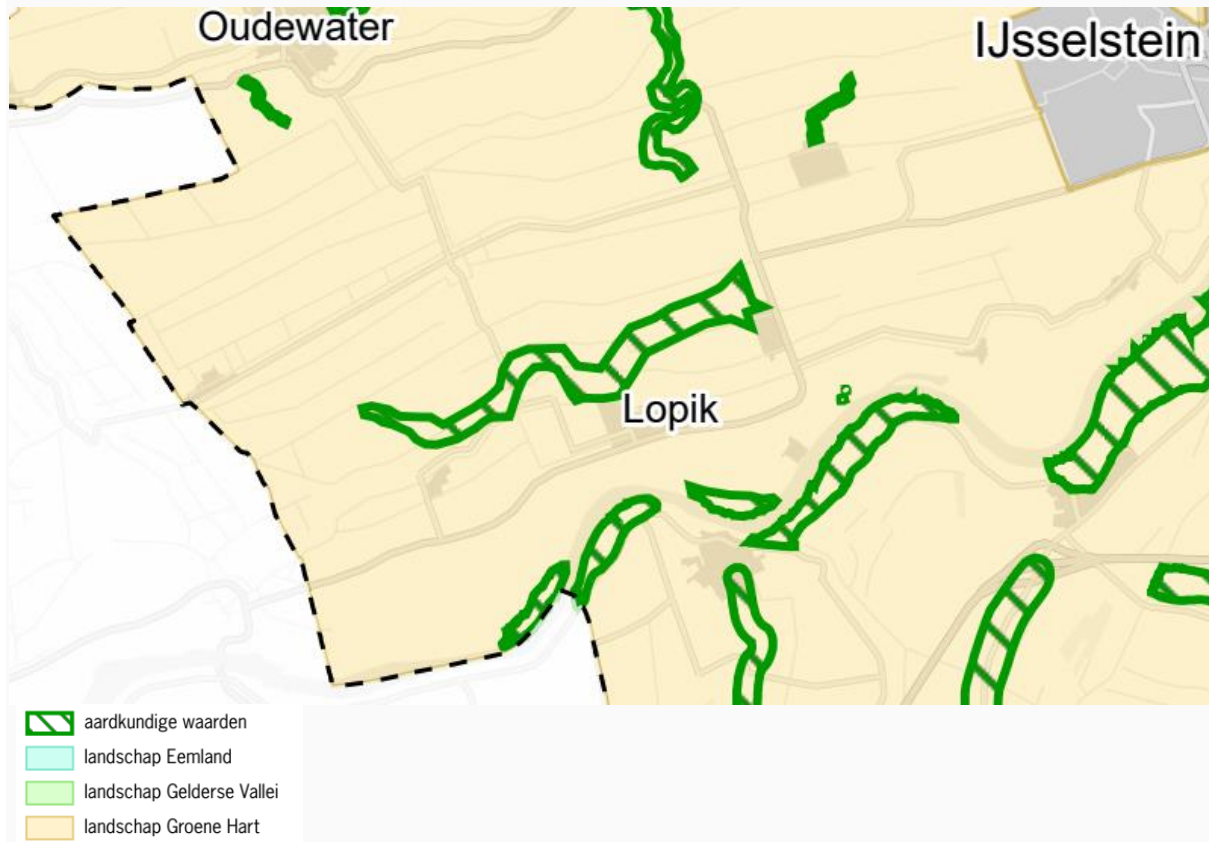
Binnen het plangebied zijn enkele gebieden aangewezen als 'Natuur Netwerk Nederland'. Dit betreft voornamelijk bestaande natuurgebieden. Het bestemmingsplan dient de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden te beschermen en in stand te houden.



Ook zijn enkele gebieden aangeduid als 'groene contour'. Hierbinnen dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid of te ontwikkelen natuur. Voor realisatie van nieuwe natuur wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daarnaast is een deel van het plangebied aangewezen als 'weidevogelkerngebied' en 'ganzenrustgebied'. Zo geldt er een verbod op opzettelijke verstoring van ganzen in ganzenrustgebied. In de Omgevingsverordening zijn regels met betrekking tot weidevogelkerngebieden opgenomen. De weidevogelkerngebieden zijn internationaal van groot belang voor de bescherming van weidevogels. Windturbines en zonnevelden kunnen negatieve gevolgen hebben voor de weidevogelkerngebieden. Vanwege het belang van de energietransitie worden windturbines en zonnevelden echter niet uitgesloten binnen de weidevogelkerngebieden. Voorwaarde is wel dat er tegelijkertijd sprake is van aantoonbaar per saldo minimaal behoud van de kwaliteit van het leefgebied. De volgende factoren zijn belangrijk voor de geschiktheid van een gebied als leefgebied van weidevogels: voldoende omvang van het gebied (met daarin zo mogelijk een reservaat als harde kern), openheid, rust, relatief hoge waterpeilen, agrarisch natuurbeheer gericht op weidevogels, een goede inrichting (zoals plas-dras, natuurvriendelijke oevers en microreliëf) en voorkomen van predatie. De regel heeft betrekking op weidevogelkerngebieden buiten het NNN. Voor de weidevogelkerngebieden binnen het NNN gelden de NNN regels. Met het oog op het leefgebied weidevogelkerngebieden wordt een handreiking opgesteld.

Landschap

Het plangebied valt binnen het landschap 'Groene Hart' en kent op bepaalde plekken aardkundige waarden. De aardkundige waarden dienen binnen dit bestemmingsplan beschermd te worden.



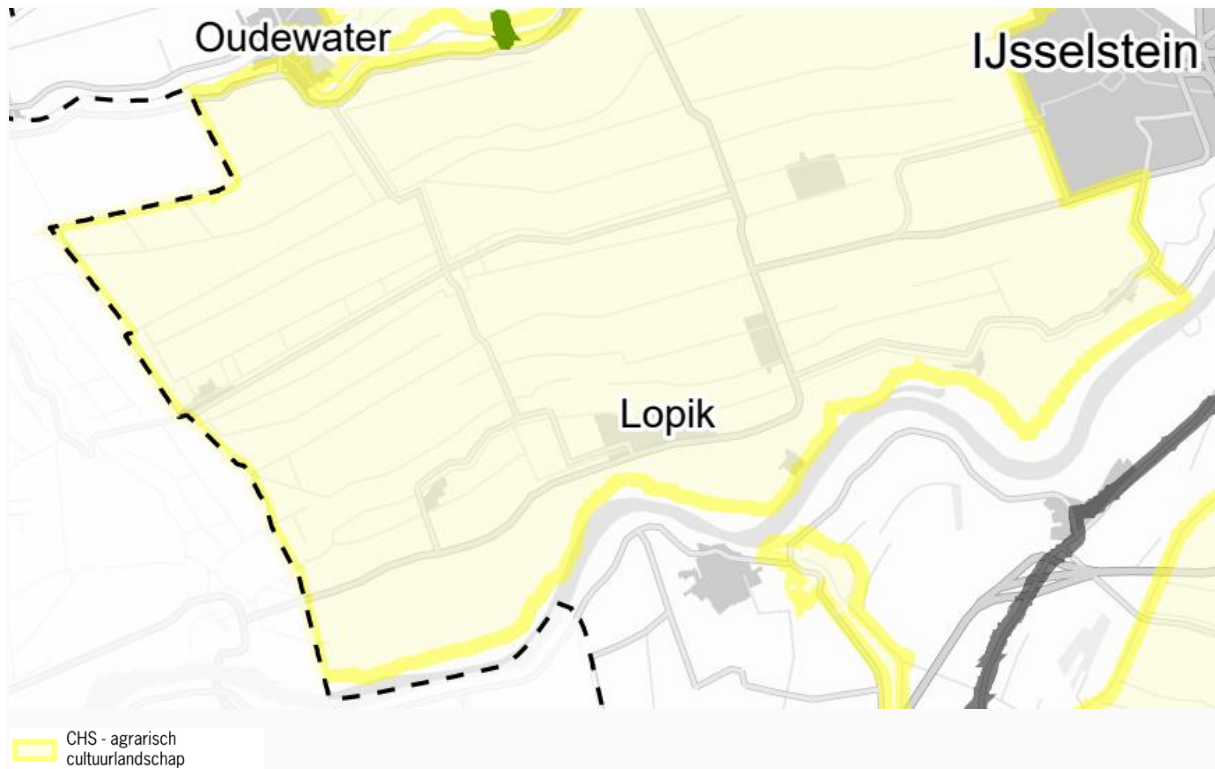
Uitsnede kaart cultuurhistorie en landschap

Tevens valt het plangebied in het 'landschap Groene Hart'. Voor het landschap Groene Hart wil de provincie de volgende kernkwaliteiten behouden:

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

Deze kernkwaliteiten zijn benoemd in de Voorloper Groene Hart. De kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van het Groene Hart verschillende accenten. Een uitgebreide beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten zijn opgenomen in de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen. Zie ook: www.provincie-utrecht.nl/kwaliteitsgids. In het Groene Hart liggen agrarische cultuurlandschappen die deel uit maken van de Cultuurhistorische hoofdstructuur, zie hiervoor het artikel Cultuurhistorische hoofdstructuur.

Bij ontwikkelingen in het landschap van het Groene Hart staat het bevorderen van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap centraal. Daarbij worden de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut om de contrasten tussen de verschillende typen landschap te behouden. Enkel en alleen het accent leggen op rust en stilte doet geen recht aan het Groene Hart. Het waarborgen van rust vraagt ook het bieden van ruimte voor vormen van dynamiek. Daarbij ligt de focus op het vergroten van de contrasten in rust en dynamiek tussen de agrarische landschappen van de velden en de dynamische landschappen van de oude stroomruggen. Er dient zorgvuldig te worden omgegaan met de open, lege ruimte en de dynamiek te concentreren in de 'zones'.

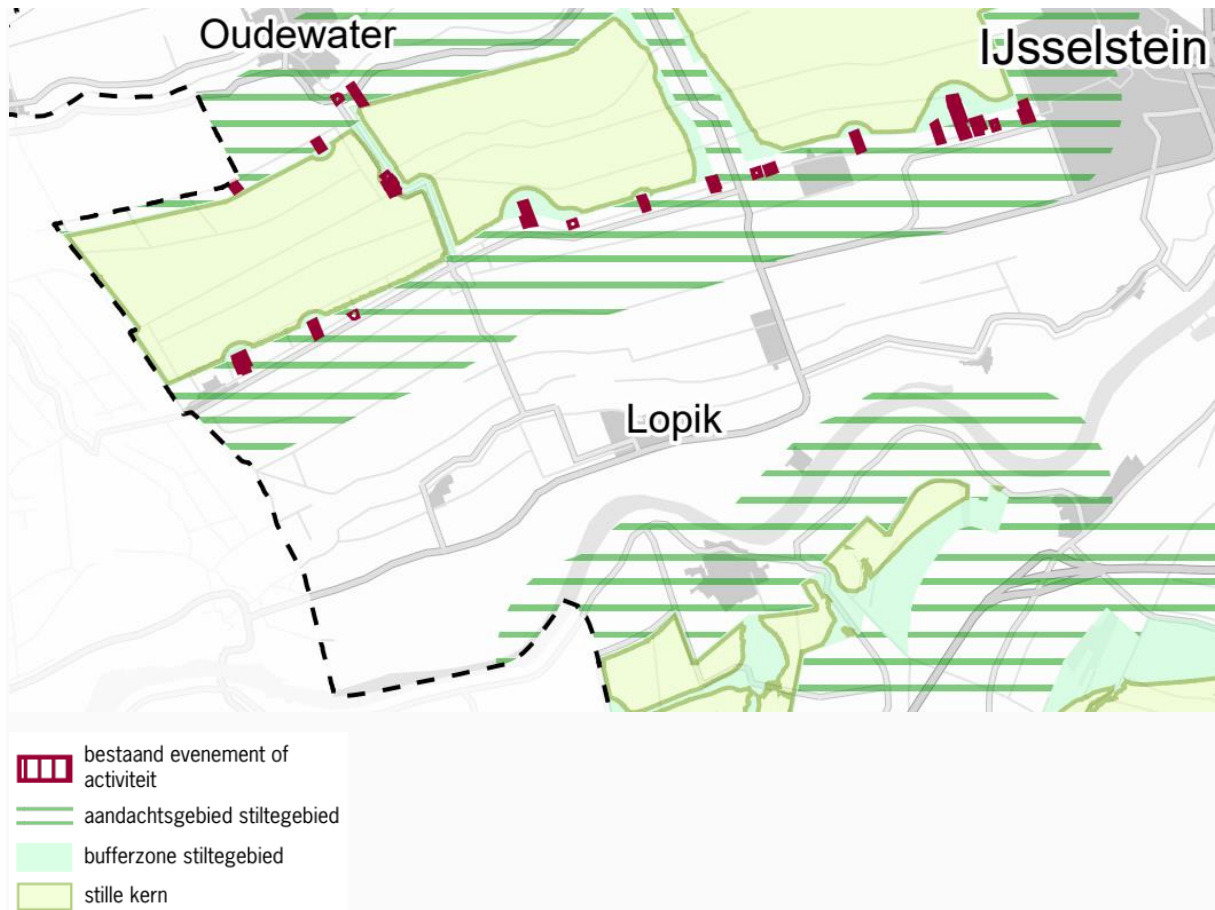


Het plangebied maakt onderdeel uit van het Agrarisch cultuurlandschap, dat bestaat uit de deelgebieden Lopikerwaard, Kockengen-Kamerik-Zegveld, Westbroek, Linschoten, Ronde Venen, Soester Eng, Cope-ontginningscomplex Hei- en Boeicop e.o. en Zouweboezem. De cultuurhistorische waarde van het Agrarisch cultuurlandschap ligt vooral in (1) de aanwezige ontginningsstructuur en de ontginningsrichting; (2) de structuur, maatvoering, kenmerken en karakter van de boerderijlinten; (3) het waterbeheersingssysteem. Bij ontwikkelingen in dit gebied vormt de cultuurhistorische waarde een uitgangspunt en inspiratiebron. Het uitgangspunt is behoud door ontwikkeling. Een bestemmingsplan bevat een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden; en een beschrijving en motivering van de wijze waarop rekening is gehouden met deze waarden.

Wonen, werken en recreëren - Stiltegebied

Het plangebied is gedeeltelijk aangewezen als stiltegebied (aandachtsgebied, bufferzone en stille kern). Een Stiltegebied bestaat uit een Stille kern en een Bufferzone stiltegebied. Een Aandachtsgebied stiltegebied is een zone van 1500 meter rondom een stiltegebied.

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Stiltegebied bevat regels die rekening houden met de doelstellingen voor het geluidsniveau zoals opgenomen in de omgevingsverordening. De motivering van een bestemmingsplan bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met de doelstelling voor het geluidsniveau is omgegaan. Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen bij recht mogelijk die in strijd zijn met de provinciale regels voor stiltegebieden. Op basis van de verordening is er geen vergunning nodig voor algemeen voorkomende functies in het plangebied als de uitoefening van land-, tuin- of bosbouw, de aanleg, het onderhoud of de exploitatie van infrastructurele of telecommunicatiewerken, de bouw of het onderhoud van gebouwen en de bescherming, het onderhoud of het beheer van het gebied, inclusief dijkwerkzaamheden. Bij nieuwe ontwikkelingen dient in het kader van de milieuhygiënische inpasbaarheid getoetst te worden of de ontwikkeling passend is in een stiltegebied.



Uitsnede kaart stiltegebieden

Kwaliteitsgids Utrechtse landschappen

De provincie heeft de kernkwaliteiten van de verschillende landschappen uitgewerkt in de Kwaliteitsgids Utrechtse landschappen. Voor Lopik is daarbij met name het zogenaamde Gebiedskatern Groene Hart van belang.

Met het uitwerken van de kernkwaliteiten in de Kwaliteitsgids geeft de provincie Utrecht antwoord op een aantal vragen. Wat betekenen bijvoorbeeld 'openheid', '(veen)weidekarakter' of 'samenhangend stelsel' eigenlijk? Welke aspecten in het landschap zorgen ervoor dat je de kernkwaliteiten beleeft?

Het doel van de Kwaliteitsgids is het concreet maken van de kernkwaliteiten van de Utrechtse landschappen, zodat iedereen begrijpt over welke elementen het gaat. In de gebiedskaternen is ook een deel opgenomen dat dient als inspiratie en houvast voor het omgaan met ontwikkelingen, zodat de kernkwaliteiten voor de toekomst zijn zeker gesteld en zelfs beter beleefbaar worden.

Kenmerken die voor het plangebied onder andere worden onderscheiden, zijn met name: grote openheid opgespannen tussen linten en achterkades, met overgangszones naar de rivierdijken, grasland in een strokenverkaveling, met laagstamboomgaarden in de overgangen aan de randen en rechte bebouwingslinten met verdichting en verdunning. De Kwaliteitsgids is in eerste instantie bedoeld voor alle mensen van de provincie Utrecht met een bestuurlijke en ambtelijke functie. Daarnaast is de gids ook bruikbaar voor betrokken partijen uit de landschappen, zoals gebiedscommissies, gemeenten, waterbeheerders, natuurterreinbeheerders, maatschappelijk middenveld, landschapsorganisaties, grondeigenaren, burgers en bedrijven.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- *Beperken bodembewerking:* bij een omgevingsvergunning voor werken wordt hiervoor een criterium opgenomen. Er wordt zo geen bodembewerking toegestaan in gronden voor agrarisch gebruik die

tot gevolg hebben dat veen aan de oppervlakte wordt gebracht, tenzij de bodembewerking plaatsvindt voor graslandvernieuwing of de aanleg van een andere blijvende teelt.

- *bescherming waterwinbelang*: in de regels is een passende regeling opgenomen door een gebiedsaanduiding *milieuzone - beschermingszone drinkwaterwinning* voor het waterwingebied. De boringsvrijzone wordt eveneens als signaleringswaarde opgenomen op de verbeelding.
- *bescherming waterkering*: in de regels is hiertoe een beschermingszone opgenomen.
- *overstromingsrisico's*: in de toelichting is een beschrijving opgenomen over de wijze waarop de gemeente omgaat met overstromingsrisico's.
- *behoud van cultuurhistorische kwaliteiten*: Bij nieuwe ontwikkelingen mogen de cultuurhistorische kwaliteiten niet worden aangetast op basis van de gestelde voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheden.
- *behoud landschappelijke kwaliteiten Groene Hart*: Bij nieuwe ontwikkelingen mogen de landschappelijke kwaliteiten niet worden aangetast.
- *stiltegebied*: Bij nieuwe ontwikkelingen dient in het kader van de milieuhygiënische inpasbaarheid getoetst te worden of de ontwikkeling passend is in een stiltegebied.

- *bescherming van aardkundige waarden*: in de regels is hiertoe een beschermingszone opgenomen.
- *natuur*: Voor realisatie van nieuwe natuur wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.
- *verstedelijking*: in het bestemmingsplan wordt geen nieuwe verstedelijking toegestaan.
- *landbouw*: ten behoeve van de agrarische bedrijven:
 1. In het plangebied worden geen nieuwe agrarische bouwvlakken toegestaan.
 2. Omschakeling van een grondgebonden agrarisch bedrijf naar een niet-grondgebonden veehouderij is niet toegestaan.
 3. Bestaande agrarische bedrijven worden voorzien van een bouwperceel. De toekomstbestendige grondgebonden agrarische veehouderijbedrijven kunnen uitbreiden tot een oppervlakte van maximaal 1,5 ha.

2.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk ruimtelijk beleid is neergelegd in de Toekomstvisie 2030 van de gemeente Lopik. De beleidsnotitie LopikMEerwaard geeft handvatten aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente. Voor het plangebied is met name de beleidsnotitie 'Visie op de linten: thematische verkenning ontwikkeling Landelijk gebied Lopik' van belang.

2.3.1 LopikMEerwaard

In het beleid LopikMEerwaard zijn spelregels opgesteld voor het behoud en versterken van kernkwaliteiten en de potenties van het landelijk gebied. Deze zijn vertaald in toetsingscriteria. Het kenmerkende uitgangspunt van LopikMEerwaard is: "voor wat hoort wat". Uitgangspunt en belangrijke randvoorwaarde bij het toestaan van de verruimde mogelijkheden in het kader van LopikMEerwaard is dus, dat deze ontwikkelingen gepaard dienen te gaan met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Met het vaststellen van de notitie LopikMEerwaard (2010) heeft de gemeenteraad gekozen om het instrument ontwikkelingsplanologie in te zetten voor de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Mede naar aanleiding van deze beleidsnotitie is dit bestemmingsplan opgesteld als bestemmingsplan met verbrede reikwijdte op grond van de 12e tranche van de Crisis- en herstelwet (Chw). De beleidsnotitie is vertaald in de Visie op de Linten. Bij bepaalde wijzigingsbevoegdheden is verwezen naar de voorwaarden in de visie LopikMEerwaard.

2.3.2 Toekomstvisie 2030

Op 1 februari 2012 heeft de gemeenteraad van de Toekomstvisie Lopik 2030 vastgesteld. Deze toekomstvisie presenteert een opsomming van de sterke en zwakke punten van de gemeente en de ontwikkelingen die de gemeente staat te wachten. Daarnaast bevat de Toekomstvisie strategische hoofdlijnen, een missie en een aantal ambities die de gemeente Lopik richting 2030 wil realiseren. Belangrijke aandachtspunten zijn de "leefbaarheid en duurzaamheid van linten en kernen" en het "versterken van het landelijk gebied".

Kijkend naar Lopik, de trends en de ontwikkelingen die op de gemeente afkomen en de wens tot behoud en verdere versterking van de Lopikse kwaliteiten, is de volgende missie voor de gemeente Lopik 2030 geformuleerd: "De gemeente Lopik streeft naar behoud en versterking van de kwaliteiten van de dorps gemeenschap met een ondernemende en agrarische mentaliteit, profiterend van de ligging in het Groene Hart en aan de Lek, nabij stedelijk gebied."

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

De Toekomstvisie heeft geen directe doorwerking in dit bestemmingsplan, maar is vertaald in de Visie op de Linten. De Visie op de linten is wel vertaald in dit bestemmingsplan.

2.3.3 Visie op de Linten

De Visie op de Linten is opgesteld ter voorbereiding van dit bestemmingsplan. De Visie is door de raad vastgesteld op 30 mei 2017. In de Visie op de linten wordt verder uitwerking gegeven aan het gedachtegoed van de beleidsnotitie LopikMEerwaard door aan de daarin geformuleerde beleidsopgaven waarden en belangen te koppelen. Een belangrijk onderdeel bij de voorbereiding van de Visie was de inbreng en betrokkenheid van inwoners, ondernemers en agrariërs. Op basis van de inventarisatie zijn beleidsopgaven opgesteld en zijn de bestaande ruimtelijke ambities verder uitgewerkt. De werkwijze, waarbij het accent ligt op de verbetering van ruimtelijke kwaliteit, speelt een belangrijke rol.

In de gemeente Lopik worden de bestaande kwaliteiten gevormd door het landschap, de cultuurhistorische betekenis van ruimtelijke structuren en bebouwing, de aanwezige natuurwaarden en het oorspronkelijke gebruik van het landelijk gebied. Gezamenlijk vormen zij de herkomstwaarde van het landelijk gebied. Nieuwe ruimtelijke kwaliteit kan worden toegevoegd wanneer er verbindingen gelegd worden tussen bestaande kwaliteiten. Kernachtig samengevat is het uitgangspunt van het gemeentelijke ruimtelijke beleid dat bij elke ontwikkeling vanuit de herkomstwaarde wordt gezocht naar een balans tussen belevingswaarde en gebruikswaarde om een duidelijke toekomstwaarde te kunnen realiseren.

In de visie wordt ingegaan op beleid, trends en een gebiedsanalyse. Vervolgens zijn deze uitgewerkt in een de volgende beleidsopgaven:

Ruimtelijke kwaliteitsverbetering als voorwaarde bij nieuwe ontwikkelingen

Het landelijk gebied is geen statisch geheel. Het is een dynamisch gebied dat door ontwikkeling voortdurend in beweging is. Niet alle veranderingen leveren een positieve bijdrage aan de kwaliteit van het landelijk gebied. De gemeente wil de ruimtelijke kwaliteit van het gebied behouden en versterken en de verbetering van ruimtelijke kwaliteit nog belangrijker maken bij ontwikkelingen in het landelijk gebied. De volgende aspecten spelen daarbij een rol:

	Landelijk gebied
Belevingswaarde	<ul style="list-style-type: none"> • Behoud van de landschappelijke karakteristiek met cultuurhistorische bebouwing en natuurlijke waarden; • Het realiseren van een aantrekkelijke omgeving; • Sociaal veilige en vitale leefomgeving; • Ontwikkeling van recreatieve en culturele voorzieningen op de schaal van onze gemeente; • Behoud identiteit door agrarische karakter en de aanwezigheid van boerenerven en het behoud oorspronkelijke agrarische functies.
Gebruikswaarde	<ul style="list-style-type: none"> • Passende ontwikkelingsmogelijkheden voor aan het landelijk gebied verbonden activiteiten; • Ruimte voor meervoudig ruimtegebruik en flexibiliteit; • Aandacht voor bereikbaarheid en toegankelijkheid; • Stimulerende maatregelen gericht op keuzevrijheid en verscheidenheid; • Goed woon- en leefklimaat.
Toekomstwaarde	<ul style="list-style-type: none"> • Borging kernkwaliteiten landelijk gebied; • Ontwikkelingen van breed draagvlak; • Goede condities voor sociaaleconomische vitaliteit landelijk gebied; • Goede basis voor de ontwikkeling en het behoud van landschappelijke kwaliteit; • Duurzame inrichting watersystemen en samenhang tussen gebieden met natuurlijke waarden.

Bron: Visie op de linten

Waarborgen van cultuurhistorie en waardevolle structuren

De gemeente Lopik heeft een aantrekkelijk landelijk gebied. Het landelijk gebied kent een hoge cultuurhistorische waarde die sterk samenhangt met het oorspronkelijke agrarische gebruik van het gebied. Deze cultuurhistorie vormt grotendeels de huidige ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied en vormt de basis voor nieuwe ontwikkelingen. De volgende aspecten spelen daarbij een rol:

	Cultuurhistorie
Belevingswaarde	<ul style="list-style-type: none"> • Behoud landschappelijke karakteristiek; • Behoud cultuurhistorisch waardevolle bebouwing; • Versterken identiteit.
Gebruikswaarde	<ul style="list-style-type: none"> • Behoud en versterken divers aanbod; • Versterken toegankelijkheid; • Stimuleren gecombineerd gebruik.
Toekomstwaarde	<ul style="list-style-type: none"> • Duurzame inrichting watersystemen en landschap; • Aantrekkelijk woon- en leefgebied; • Bewustwording en ruimte voor vernieuwing.

Bron: Visie op de linten

Van primair agrarisch gebied naar een multifunctioneel gebied met kwaliteit

Het leven in de linten en de inrichting van de polders is voornamelijk gericht op het agrarisch gebruik. Ook in de toekomst zal dit het geval zijn, al is de positie van de landbouw aan verandering onderhevig. Het landelijk gebied wordt steeds multifunctioneler. De gemeente moet een ruimtelijk kader vaststellen waarbinnen deze verandering zich verder kan ontwikkelen met als doel een goede fysieke leefomgeving te waarborgen.

In het afwegingskader zal met betrekking tot landbouw in ieder geval rekening gehouden moeten worden met de volgende bouwstenen voor beleid:

- ruimtelijke kwaliteit als randvoorwaarde voor nieuwe activiteiten en herbestemming;
- voldoende ruimte bieden voor de duurzame ontwikkeling van toekomstbestendige grondgebonden veehouderijen;
- percelen en bestaande agrarische bedrijfsbouwings moeten ingezet kunnen worden voor verbreding van het agrarisch bedrijf door middel van ondergeschikte agrarische en niet-agrarische nevenactiviteiten;
- innovatieve regelgeving voor ruime en flexibele mogelijkheden voor de herbestemming van agrarische percelen;
- sturen op actieve benadering van stoppers en het organiseren van draagvlak voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de agrarische sector;
- inzetten op behoud cultuurhistorische waarden, landschapsstructuur en agrarisch vastgoed;
- bewaken van een goed evenwicht tussen een goede fysieke leefomgeving (gezondheid, duurzaamheid, voorkomen van hinder) en het realiseren van optimale omstandigheden voor agrarische bedrijven.

Ontwikkelen van het recreatief en toeristisch potentieel

Eén van die nieuwe functies in de linten zijn recreatieve en toeristische activiteiten. De activiteiten kunnen ontwikkeld worden als nevenfunctie maar ook als vervolgfuncties van agrarische bedrijven. De kwaliteiten van het landelijk gebied vormen een goede basis voor de verdere recreatieve en toeristische ontwikkeling. Dit vergt wel een goede afstemming op de kwaliteiten en waarden van het gebied.

Stimuleren van duurzaamheid en waarborgen van veiligheid en waterbeheersing

De fysieke leefomgeving wordt een steeds belangrijker onderdeel van het afwegingskader. Een gezond en veilig leefklimaat staan daarbij centraal. Dat vraagt van de gemeente dat er nagedacht wordt over duurzaamheid (energietransitie) en waterbeheersing.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

De concreet ruimtelijk relevante elementen uit de Visie zijn vertaald in passende regelingen in dit bestemmingsplan.

2.3.4 Groene Driehoek

Voor de gemeenten Lopik, Montfoort en Oudewater is in 2005 het landschapontwikkelingsplan 'Groene Driehoek' opgesteld. Daarin is een inventarisatie en analyse van het landschap gegeven aan de hand van onder meer de aspecten water, bodem, cultuurhistorie en ecologie. Voor nadere achtergrondinformatie met betrekking tot deze aspecten wordt verwezen naar het landschapontwikkelingsplan.

In het landschapontwikkelingsplan is tevens een visie en een uitvoeringsprogramma opgesteld voor het landschap. De visie voor het landschap is gericht op een actieve landschapontwikkeling waarbij de kernkwaliteiten van het landschap centraal staan. Het uitgangspunt voor de ontwikkelingsgerichte visie is dat iedere activiteit een kwaliteitsimpuls moet inhouden. Op de visiekaart is aangegeven waar welke kernkwaliteiten aanwezig zijn. Per deelgebied is aangegeven welke ontwikkelingen gewenst zijn en welke kenmerken behouden moeten blijven.



Uitsnede kaart landschapvisie, Groene Driehoek

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van Lopik.

2.3.5 Nota Ruimtelijke Kwaliteit

In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (vastgesteld door gemeenteraad op 25 februari 2014) is op hoofdlijnen omschreven wat de kenmerkende kwaliteiten zijn van onze gemeente, onderverdeeld in een klein aantal gebieden. Niet langer bedoeld om af te keuren wat fout is, maar met voorbeelden ter inspiratie hoe het zou kunnen. De gemeente Lopik heeft specifiek beleid voor het buitengebied ontwikkeld, gezien de hoge kwaliteitsambities die daar gelden. Verder maakt de gemeente gebruik van een ervenconsulent om ruimtelijke ingrepen verantwoord in te kunnen passen.

De relatie tussen welstand en ontwikkelingen in het buitengebied kan niet los worden gezien van de notitie LopikMEerwaard (paragraaf 2.3.1), waarmee de gemeente Lopik inzet op actieve gebiedsontwikkeling. Een van de uitgangspunten van het beleid LopikMEerwaard is dat goede initiatieven, die positieve gevolgen hebben voor de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit van het gebied, bespreekbaar zijn. Door op een bepaald perceel ontwikkelingen mogelijk te maken, kan de kwaliteit van de bebouwingslinten en/of het landschap van Lopik worden verhoogd. Zowel inhoudelijk als procesmatig kan de link worden gelegd tussen LopikMEerwaard en de nota Ruimtelijke Kwaliteit. In de nota zijn de karakteristieken van het buitengebied van de gemeente beschreven, waar vervolgens criteria aan zijn gekoppeld.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de landschappelijke kwaliteiten van Lopik. Bij bepaalde wijzigingsbevoegdheden is verwezen naar de voorwaarden uit de visie LopikMEerwaard.

Hoofdstuk 3 Typering plangebied

3.1 Algemene typering

Voor de typering van het landelijk gebied wordt aangesloten bij de Visie op de Linten:

De gemeente Lopik is van oudsher een agrarische gemeente. Een gemeente waar de ruimtelijke karakteristiek bepaald wordt door de aanwezige lintstructuren en het open veenweidelandschap. Goed ontsloten, centraal gelegen en dichtbij grootstedelijke voorzieningen is de gemeente een aantrekkelijke vestigingslocatie. Het landelijk gebied van Lopik is het gebied van gras en fruit, van openheid en verdichte bebouwingslinten, van lange, smalle kavels en zeer veel sloten, van veen en klei, van verstilde historie en grote dynamiek, van werken, wonen en recreëren. Het is een gebied met een kenmerkende cultuurhistorische identiteit en met grote landschapswaarde. De landbouw is, ondanks dat zij al lang niet meer de enige economische functie in het gebied is, nog steeds nadrukkelijk aanwezig, vooral de melkveehouderij en fruitteelt. Daarnaast hebben andere vormen van bedrijvigheid en wonen een plaats gevonden in de lintbebouwing. Het landelijk gebied blijft een dynamisch gebied en telkens weer ziet de gemeente zich geconfronteerd met nieuwe vragen en ideeën. Zo hebben demografische ontwikkelingen invloed op voorzieningen, verenigingen en het sociale klimaat in de kernen. De samenleving verandert, ontgroent, vergrijsst en krimpt. Deze ontwikkelingen doen zich zeker voor in de gemeente Lopik.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van Lopik, door middel van een beschrijving van de waarden in de bestemmingsomschrijving van de agrarische bestemming, gebiedsaanduidingen en aansluiting op de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart.

3.2 Landschap

Geologisch en bodemopbouw

Het landelijk gebied van Lopik maakt deel uit van de Lopikerwaard, een zeer open en weinig verstoord veenweidegebied met een gaaf patroon van middeleeuwse cope-ontginningen. Dit gebied is ontstaan als gevolg van diverse geologische processen:

- opstuwend landijs waardoor de rivieren afbogen naar het westen
- de afzetting van dekzand tijdens de laatste ijstijd
- veenvorming en kleiafzettingen door vlechtende rivieren
- ontstaan van oeverwallen en komgebieden door meanderende rivieren, waardoor een wijd vertakt patroon van oude en nieuwe stroomruggen is ontstaan.

Als gevolg van deze processen heeft de bodem zich gevormd in het aanwezige bodemmateriaal: op de stroomrug zavel en lichte klei. In de kommen neemt de dikte van de kleilaag af van oost naar west en naar het midden toe, ten gunste van het veen. Langs de dijk bevinden zich overslaggronden, die zijn ontstaan door dijkdoorbraken.

Ontginningsgeschiedenis

De eerste bewoning vond plaats op de hogere delen in het plangebied. De oudste vondsten stammen uit de midden-steentijd. Door een toename van overstromingen is bewoning lange tijd vrijwel onmogelijk geweest. In de vroege Middeleeuwen vonden de eerste ontginningen plaats vanaf de oeverwallen bij Jaarsveld en Lopikerkapel. De komgronden waren in die periode nog ongeschikt om te ontginnen. Als gevolg van de bedijking werd het gebied echter steeds minder vaak overstroomd. Halverwege de 10e eeuw werden de woeste gronden uitgegeven voor ontginning, de zogenaamde cope-ontginningen. De bebouwing breidde zich verder uit langs de dijken en de hoge oeverwallen. Deze hoger gelegen stroken vormden de ontginningsbases van waar uit het komgebied in cultuur is gebracht. De ontginningen hebben plaatsgevonden in de periode ca. 1000 tot 1200 nC. Ten behoeve van de afvoer van overtollig water werden langgerekte weteringen gegraven. Deze spelen nog steeds een belangrijke rol in de waterhuishouding. Doordat alle boerderijen direct aan de weteringen werden gebouwd, is de voor het gebied kenmerkende uitgestrekte lintbebouwing ontstaan. Deze

bebouwingslinten bestaan nog steeds. De belangrijkste linten lopen van Polsbroek via Benschop naar IJsselstein en van Schoonhoven via Lopik naar Lopikerkapel.

Huidig landschap

Het plangebied wordt landschappelijk gekenmerkt door grote open polders, doorsneden door lange bebouwingslinten van boerderijen en woningen.

Het plangebied wordt gevormd door het rivierenlandschap (langs de Lek) en, vanaf de oeverwallen, uit veenweidelandschap en rivierkleilandschap (veen- en klei-op-veengronden). Typerend voor het rivierenlandschap zijn de uiterwaarden bij de rivier, de bebouwde stroomruggen met daarachter de open polders. Langs de dijk vond van oorsprong de bewoning plaats. Na de ontginning en ontwatering van de polders is ook bewoning ontstaan langs de weteringen. De uiterwaarden langs de Lek zijn breed en voor een deel in agrarisch gebruik.

De polders van Lopik betreffen veenweidepolders en rivierkleipolders. De verschijningsvorm komt vrijwel overeen. Beide gronden kennen het grasland als dominant grondgebruik met een slagenverkaveling, en linten van beplanting en bebouwing. De landbouwgronden worden gekenmerkt door hun openheid, doorweven met een netwerk van sloten en begrensd door oost-westlopende bebouwingslinten, tiendwegen en achterkaden.

Het grondgebruik bestaat vooral uit grasland. Daarnaast vindt op kleine schaal akkerbouw plaats. In een deel van het plangebied vindt ook fruitteelt plaats. In het landelijk gebied liggen enkele bospercelen, twee defensie terreinen en een terrein van het KNMI. Langs de linten wisselen agrarische bebouwing, burgerwoningen en niet-agrarische bedrijfsbebouwing elkaar af. De niet-agrarische bedrijven zijn zeer divers van aard, zowel horeca en recreatie als bouw- en transportbedrijven komen voor. Het oostelijke deel van de uiterwaarden is gedeeltelijk in agrarisch gebruik. Aan de Lekdijk Oost nabij Jaarsveld is verder een dagrecreatieterrein aanwezig.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Binnen de bestemmingen is het uitgangspunt opgenomen dat de landschappelijke kwaliteiten worden behouden en hersteld. Bij nieuwe ontwikkelingen in het plangebied is het uitgangspunt:

- verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- bebouwing binnen het bestaande bebouwingslint;
- belangen van bestaande omringende functies worden niet onevenredig geschaad.

3.3 Inventarisatie hoofdfuncties plangebied

In het kader van artikel 3.2 Awb is bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan informatie verzameld omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen. Mede daarom is een veldinventarisatie uitgevoerd in 2017. In de veldinventarisatie is gekeken naar de aanwezige functies, bebouwing en waarden in het plangebied. Het resultaat van de veld-inventarisatie is neergelegd in een separaat excel-bestand. Globaal kunnen er drie hoofdfuncties worden onderscheiden in het plangebied, namelijk agrarisch, wonen en niet-agrarische functies.

Agrarisch

Verspreid door het plangebied zijn circa 197 agrarische bedrijven aanwezig (CBS 2018). Het merendeel hiervan betreft bedrijven voor het fokken en houden van rundvee (150 bedrijven), maar ook bedrijven met andere dieren, zoals varkens en kippen komen voor. Op basis van gegevens van het CBS betreft dit 13 hokdierbedrijven (al dan niet als neventak). Tevens zijn er in het gebied 11 paardenfokkerijen en -houderijen aanwezig (CBS 2018). Ook is een deel van het plangebied, op de oeverwallen, geschikt voor fruitteelt. Binnen het plangebied betreft dit 31 bedrijven.

Wonen

In het plangebied komen 1265 burgerwoningen voor (binnen 565 woonbestemmingsvlakken). Een groot deel van de woningen bestaat uit voormalige agrarische bedrijven. Het is de verwachting dat door het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering het aantal woonbestemmingen in de toekomst zal toenemen.

Niet-agrarische functies en recreatie

Ook bestaat er een groot aantal niet-agrarische bedrijven in het plangebied. Niet-agrarische bedrijven zijn bedrijven die op grond van hun aard en/of productie niet tot de agrarische of recreatieve bedrijven behoren. Hierbij kan gedacht worden aan loonbedrijven en transportbedrijven. Bij enkele bedrijven vindt ook opslag plaats. Tevens zijn enkele nutsvoorzieningen in het plangebied gevestigd.

Er is een aantal kleinschalige verblijfsrecreatieve voorzieningen als mini-campings aanwezig. Het plangebied zelf functioneert tevens als een uitloopgebied dat gebruikt wordt als dagrecreatieve voorziening. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande wegen.

Binnen het plangebied komen nog diverse andere functies voor, zoals maatschappelijke voorzieningen, sportvoorzieningen en militaire doeleinden.

De maatschappelijke voorzieningen bestaan uit een buurthuis, een activiteitencentrum, een brandweerkazerne, een kerk, een meteorologisch onderzoeksstation en een school.

Naast deze maatschappelijke voorzieningen komen ook sportvelden voor in het plangebied. Tevens is een tweetal militaire functies gelegen in het plangebied.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

De bestaande agrarische bedrijven dienen voldoende ontwikkelingsruimte te krijgen in het bestemmingsplan om zich de komende jaren verder te kunnen ontwikkelen.

Specifieke aanduidingen worden opgenomen voor intensieve veehouderijen. Omschakeling naar intensieve veehouderij wordt niet toegestaan.

De bestaande, legaal aanwezige niet-agrarische bedrijven worden als zodanig in het bestemmingsplan opgenomen onder de bestemming Bedrijf. De nutsvoorzieningen krijgen een eigen bedrijfsbestemming.

Voor dag- en verblijfsrecreatie worden twee aparte bestemmingen opgenomen.

Verskillende bestemmingen worden opgenomen voor de overige functies. Hierbij kan gedacht worden aan een onderscheid in maatschappelijke voorzieningen, militaire zaken, sportvoorzieningen, maneges en horeca.

In hoofdstuk 5 is aangegeven hoe wordt omgegaan met het bestemmen van deze bestaande functies in het plangebied. Voor de uitgangspunten wordt verwezen naar paragraaf [5.2](#) en [5.3](#).

Hoofdstuk 4 Onderzoeksaspecten

De wettelijke verplichting om een goede ruimtelijke onderbouwing aan het bestemmingsplan ten grondslag te leggen, impliceert onderzoek naar verschillende sectorale aspecten. Aspecten als bodem, geluid en verschillende andere milieuaspecten zijn onlosmakelijk verbonden met het creëren van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden de voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten beschreven. Aangezien tegelijkertijd met het opstellen van dit bestemmingsplan ook een milieueffectrapportage (MER) is opgesteld, wordt voor de omgevingsaspecten mede verwezen naar het MER.

In het bestemmingsplan wordt ruimte geboden voor enkele ontwikkelingen op specifieke locaties. Voor deze ontwikkelingen is een ruimtelijke beoordeling opgesteld. Deze is te vinden in [Bijlage 1](#).

4.1 Plan-MER

Wettelijk kader

In de Wet milieubeheer en het bijbehorende Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is wettelijk geregeld voor welke projecten en besluiten een milieueffectrapport dient te worden opgesteld. Een planm.e.r.-plicht is voor een bestemmingsplan aan de orde als het plan:

- kaderstellend is voor een toekomstig besluit over m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten: bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten die in het kader van de omgevingsvergunning milieu m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn (artikel 7.2 van de Wet milieubeheer);
- mogelijkheden biedt voor activiteiten waarvan op voorhand niet met zekerheid is vast te stellen dat deze geen significant negatieve effecten kunnen veroorzaken op Natura 2000-gebieden. Als dat niet kan worden uitgesloten, dient op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) een passende beoordeling te worden opgesteld in het kader van het op te stellen planMER (artikel 7.2a van de Wet milieubeheer).

Kaderstelling

Het bestemmingsplan Landelijk gebied is hoofdzakelijk conserverend van aard, maar biedt - naast de ontwikkelingen zoals opgenomen in [Bijlage 1](#) - wel ontwikkelingsmogelijkheden aan de agrarische bedrijven. Daarbij gaat het onder andere om ontwikkelingsruimte voor de aanwezige veehouderijen.

De nieuwvestiging, uitbreiding of wijziging van veehouderijbedrijven is in het kader van de omgevingsvergunning vanaf een bepaalde omvang m.e.r.- of m.e.r.-beoordelingsplichtig (bijvoorbeeld bij meer dan 200 melkkoeien, 2.000 schapen of 100 paarden). Dit betekent dat bij een concreet initiatief boven die omvang in het kader van de vergunningaanvraag een m.e.r.-beoordeling of m.e.r.-procedure dient te worden doorlopen. Deze m.e.r.-(beoordelings)plicht is afhankelijk van het aantal dieren waarop het initiatief betrekking heeft. Het bestemmingsplan is daarmee in beginsel kaderstellend voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten.

Planologische mogelijkheden bepalend

Voor het bepalen van het antwoord op de vraag of de agrarische bedrijven ook boven het aantal dieren uitkomen die in het Besluit m.e.r. zijn opgenomen, moet worden uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden in vergelijking met de huidige (feitelijke) situatie. Er moet dus enerzijds rekening worden gehouden met de onbenutte ruimte uit geldende bestemmingsplannen en anderzijds moet ook rekening worden gehouden met eventueel opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden.

In dit bestemmingsplan zijn de geldende bouwvlakken, voor zover sprake is van een agrarisch bedrijf dat nog in werking is, overgenomen. Deze hebben een zodanige omvang dat daar stallen zouden kunnen worden bijgebouwd waarin zodanig veel dieren kunnen worden gehuisvest dat de drempels uit het Besluit m.e.r. worden overschreden.

Daarmee vormt het bestemmingsplan het kader voor mogelijke toekomstige besluiten over m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten. Om deze reden is voor het bestemmingsplan Landelijk gebied sprake van een planm.e.r.-plicht.

Effecten op Natura 2000-gebieden

In de Wet Natuurbescherming is vastgelegd dat voor plannen die mogelijk leiden tot significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden een zogenoemde 'passende beoordeling' noodzakelijk is. Met name de uitbreiding van veehouderijen kan negatieve effecten hebben op Natura 2000-gebieden (uitstoot van stikstof), indien de betreffende Natura 2000-gebieden gevoelig zijn voor stikstof. Dit omdat effecten van stikstof op vele kilometers afstand waarneembaar zijn (20-30 km).

De hiervoor geschetste planologische uitbreidingsmogelijkheden voor veehouderijen in Lopik kunnen dus ook negatieve effecten hebben op omliggende Natura 2000-gebieden. Als negatieve effecten niet kunnen worden uitgesloten, dient een passende beoordeling te worden uitgevoerd. Wanneer voor een plan een passende beoordeling op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is, leidt dit automatisch tot een planm.e.r.-plicht.

Doel, procedure planMER en voornemen

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Een planMER wordt opgesteld om het milieubelang volwaardig te laten meewegen in de besluitvorming over het bestemmingsplan. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de procedure die moet worden doorlopen voor het betreffende plan of besluit, de zogenoemde 'moederprocedure'. De planm.e.r.-procedure bestaat uit de volgende stappen:

1. openbare kennisgeving opstellen planMER en bestemmingsplan (oktober 2015);
2. raadpleging bestuursorganen en inspraak over reikwijdte en detailniveau van het planMER;
3. opstellen planMER en (voor)ontwerpbestemmingsplan;
4. terinzagelegging planMER met ontwerpbestemmingsplan;
5. toetsingsadvies van de Commissie voor de m.e.r.;
6. vaststelling bestemmingsplan. Het planMER vormt een bijlage bij het bestemmingsplan.

De m.e.r.-procedure richt zich met name op de wijze waarop activiteiten met mogelijk negatieve milieueffecten worden vastgelegd in het bestemmingsplan (het voornemen). De Wet milieubeheer stelt dat in een MER redelijke alternatieven voor de voorgenomen activiteit moeten worden beschreven plus een motivering van de keuze voor deze alternatieven. Wat betreft het voornemen gaat het om de effecten op het milieu als de mogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan maximaal worden benut. Dit betekent dus ook de mogelijkheden tot uitbreiding die met behulp van afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Samenvatting MER

Het MER is opgenomen in [Bijlage 3](#). Uit het MER blijkt dat er op meerdere thema's negatieve effecten zijn door de uitbreidingsmogelijkheden van grondgebonden veehouderijen (zie bijlage). Die effecten gelden vooral voor de onderdelen natuur, landschap en geurhinder. De opgenomen voorwaarden in afwijkingsbevoegdheden/wijzigingsbevoegdheden, voorkomen dat deze effecten echt optreden. Ook de eisen van de Wet natuurbescherming zorgen voor het voorkomen van effecten. De landschappelijke effecten van het bouwen van extra stallen zijn ook negatief. De landschappelijke effecten worden verzacht doordat de uitbreiding van de agrarische bedrijven plaatsvindt door middel van afwijkingsbevoegdheden. Daarin is de landschappelijke inpassing als voorwaarde opgenomen, net als het behoud van de verkeersveiligheid en voorkomen van onevenredige geurhinder.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In de wijzigingsbevoegdheden, afwijkingsmogelijkheden en voorwaardelijke verplichtingen is daar waar nodig rekening gehouden met de uitkomsten van het MER. Zo zijn bijvoorbeeld voorwaarden opgenomen voor geur

en verkeersaantrekkende werking. Ook zijn bepaalde waarden beschermd door bijvoorbeeld een archeologische dubbebestemming of een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden.

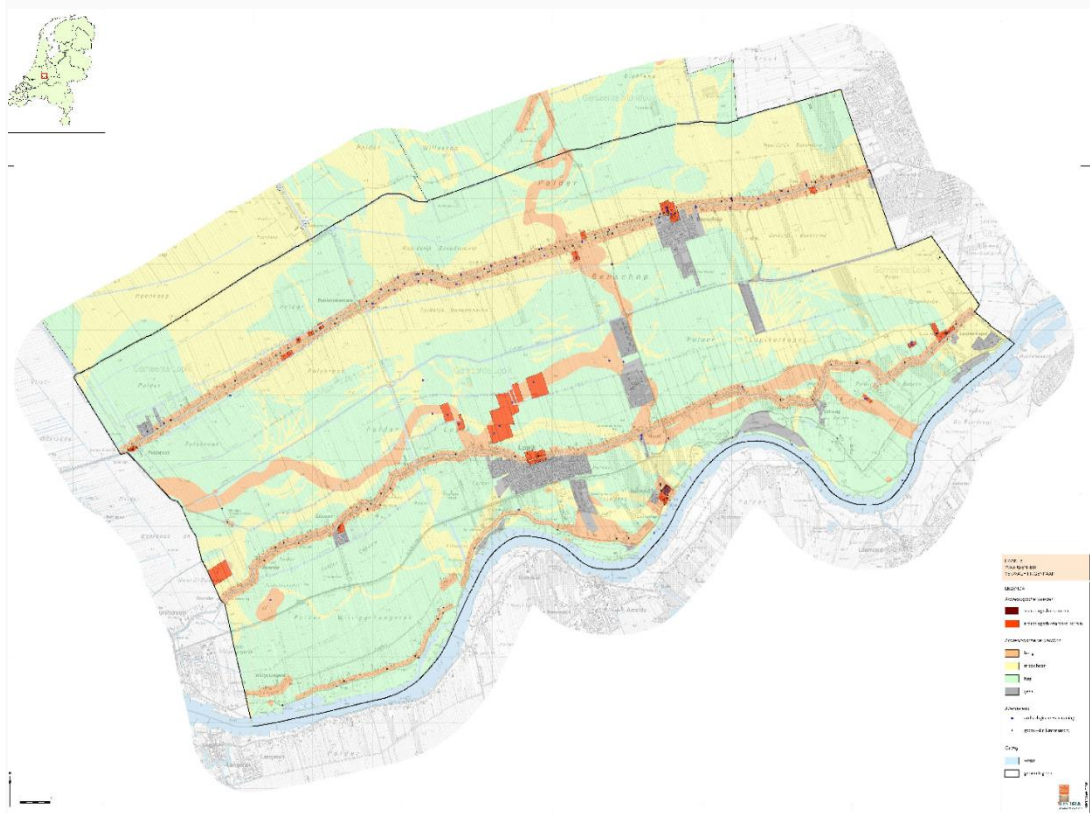
4.2 Archeologie

Beleid en regelgeving

Het Europese Verdrag van Valletta, ook wel het Verdrag van Malta genoemd, is erop gericht het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat bijvoorbeeld om grafvelden, gebruiksvoorwerpen en resten van bewoning. Op iedere plaats in de bodem kan dit soort erfgoed zich bevinden. Vaak werden archeologen laat bij de ontwikkeling van plannen betrokken. Hierdoor werd de aanwezigheid van archeologische waarden vaak pas ontdekt als projecten, zoals de aanleg van wegen of stadsvernieuwing, al in volle gang waren. Om het bodemarchief beter te beschermen en om onzekerheden tijdens de bouw van bijvoorbeeld nieuwe wijken te beperken, is het vanaf 1 januari 2005 verplicht vooraf onderzoek te laten doen naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op deze manier wordt bij de ontwikkeling van de plannen zoveel mogelijk rekening gehouden met aanwezige archeologische waarden.

Daarmee is het verdrag de opvolger van een eerder Europees verdrag uit 1969 waarin vooral de bescherming van archeologische monumenten werd geregeld. Uitgangspunt van het nieuwe verdrag is dat het archeologische erfgoed al voordat het tot monument is verklaard, integrale bescherming nodig heeft en krijgt.

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Om het bodemarchief beter te beschermen en om onzekerheden tijdens de bouw van bijvoorbeeld nieuwe wijken te beperken, is het vanaf 1 januari 2005 verplicht vooraf onderzoek te laten doen naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op deze manier kan daar bij de ontwikkeling van de plannen zoveel mogelijk rekening mee worden gehouden.

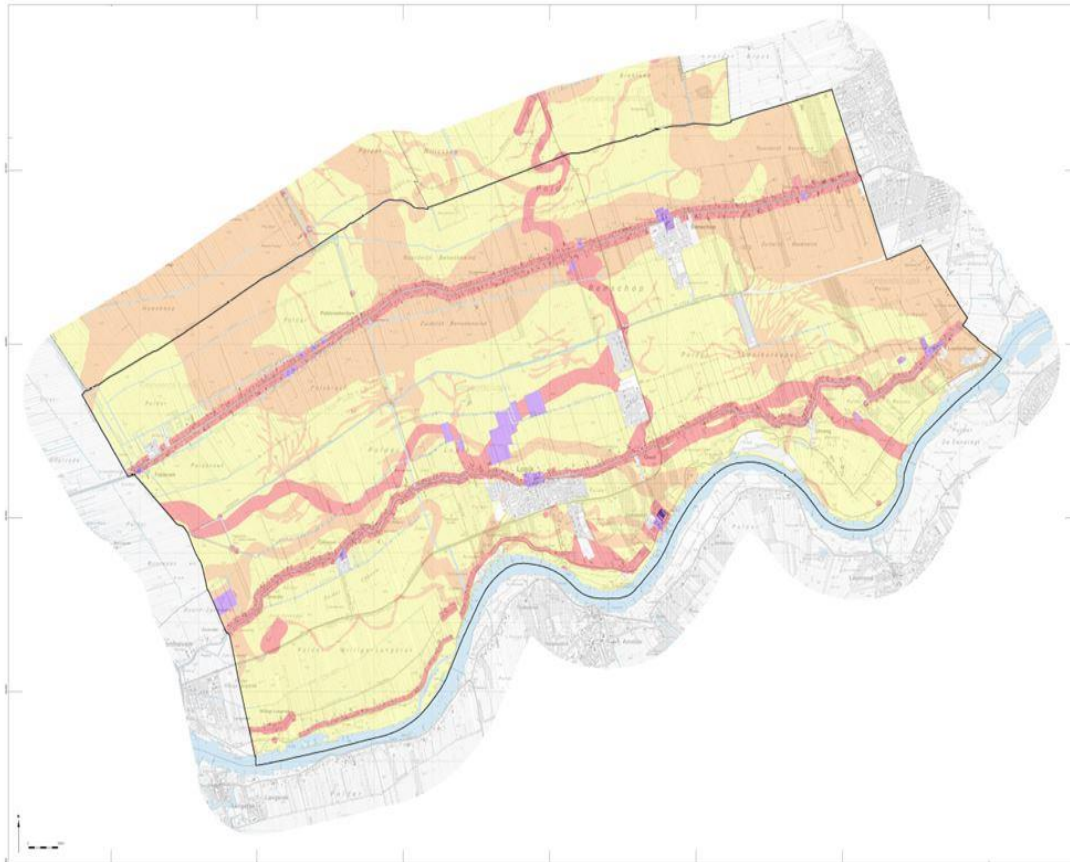


Archeologische waardenkaart

Nota Archeologie







De gemeente Lopik heeft in 2010 archeologisch beleid opgesteld, waarbij een archeologische beleidskaart is opgesteld. De beleidskaart is opgesteld aan de hand van de geografische ondergrond, de tot nu toe bekende archeologische informatie en de cultuurhistorische ontwikkeling van het plangebied. Op de kaart is

onderscheid gemaakt in zes beleidscategorieën, die een planologisch regime koppelen aan de verschillende archeologische verwachtingen. De ligging van de bewoningslinten en de oude en jonge stroomruggen zijn uit de kaart af te lezen.





LEGENDA

Archeologische waarden

-  categorie 1
-  categorie 2
-  categorie 3
-  categorie 4
-  categorie 5
-  categorie 6

Overig

-  water
-  gemeentegrens

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de bekende archeologische waarden in Lopik. Waar archeologische waarden worden verwacht is een beschermingszone opgenomen. Afhankelijk van de verwachtingswaarde wordt een onderzoeksverplichting opgenomen voor ruimtelijke ontwikkelingen in een bestemming Waarde - Archeologie. Op basis van de oppervlakte van de ruimtelijke ontwikkeling, en de diepte van de bodemingreep onder maaiveld wordt aangegeven of archeologisch onderzoek benodigd is.

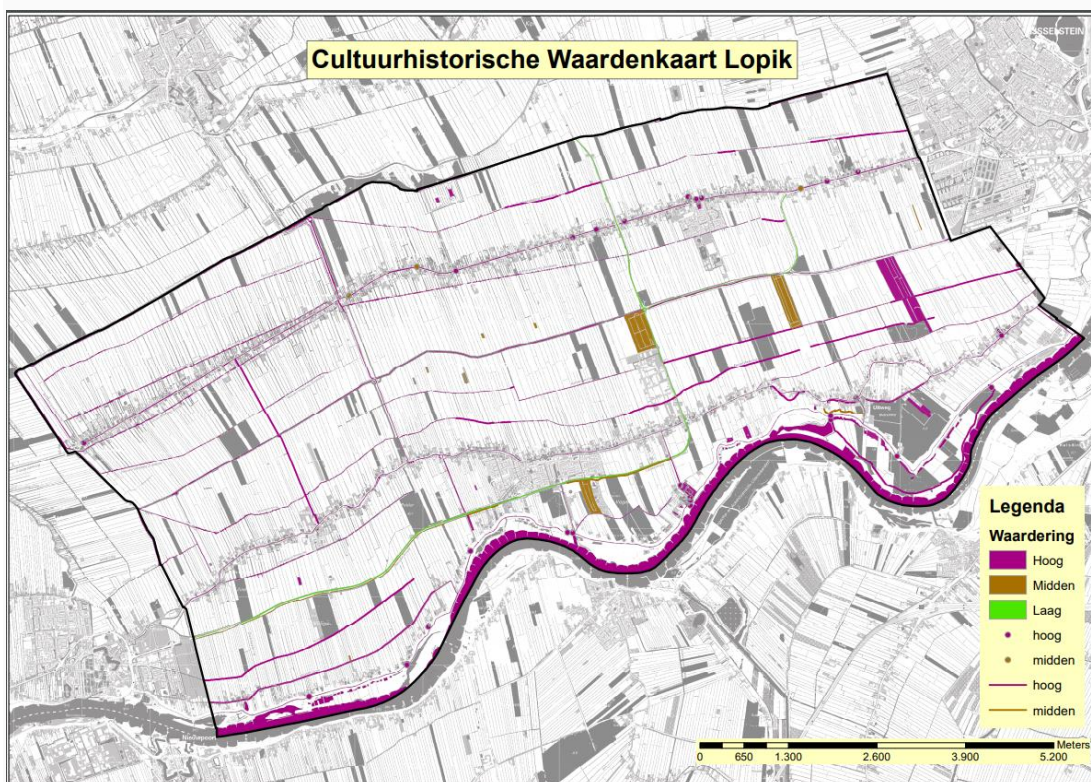
4.3 Cultuurhistorie

Beleid en regelgeving

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van bestemmingsplannen, en ook in het kader van de milieueffectrapportage is de cultuurhistorie een mede te onderzoeken aspect. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

In de cultuurhistorische atlas van de provincie Utrecht staan alle monumenten, cultuurhistorische elementen en structuren aangeduid. Het plangebied maakt deel uit van het agrarische cultuurlandschap de Lopikerwaard/ Krimpenerwaard, één van de grootste aaneengesloten veenweidegebieden van Nederland. Verder ligt een deel van het plangebied binnen de inundatievelden van de Oude Hollandse Waterlinie. Op de kaart zijn tevens de twee aanwezige historische buitenplaatsen aangeduid.

De gemeente gaat in de Visie op de linten in op cultuurhistorie. Het waarborgen van cultuurhistorie is een beleidsopgave voor de gemeente, aangezien deze de herkomstwaarde van het landelijk gebied bepaalt. Daarnaast heeft cultuurhistorie betekenis voor de belevingswaarde van het landelijk gebied. De gemeente wil een integraal afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen waarin alle cultuurhistorische waarden zijn meegenomen op basis van de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart. Onderstaande cultuurhistorische waardenkaart is in februari 2018 vastgesteld.



Afbeelding: cultuurhistorische waardenkaart (CHW) zoals door de gemeenteraad vastgesteld in 2018

Huidige situatie

Het grondgebied van Lopik maakt deel uit van het NOVI aandachtsgebied Groene Hart en is cultuurhistorisch waardevol. Kenmerkend is het contrast tussen de open polders, die volgens het vaste copesysteem ontgonnen zijn, en de besloten lintbebouwingen op stroomruggen, langs de weteringen en waterlopen. Parallel aan de ontginningsassen liggen de tiendwegen en houtkades. De grote verscheidenheid aan wateren (natuurlijk en gegraven) en watergebonden elementen zoals sluizen, dijken, molens, forten en bruggen verlenen dit landschap zijn eigenheid. De restanten daarvan – zowel onder- als bovengronds – vormen het

archief voor de geschiedenis van de afgelopen 1000 jaar. Een deel daarvan heeft ook een relevantie voor de op te stellen archeologische verwachting ('jonge' archeologie).

In de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente is een inventarisatie, beschrijving en waardering opgenomen. Tevens is er een catalogus opgesteld van beschermde monumenten en overige waardevolle elementen. De kaart is als digitaal instrument vormgegeven. Met deze waardenkaart kan het cultureel erfgoed structureel worden ingebed in het ruimtelijk beleid.

De inventarisatie van de gemeente Lopik heeft een lijst met ca 800 cultuurhistorisch interessante gebouwen, wegen, dijken, kades en andere landschapselementen opgeleverd. Veel van deze elementen waren al bekend, zoals rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten. De panden uit het Monumenten Inventarisatie Project (1987-1995) zijn beschreven en gewaardeerd. In het onderzoek ter voorbereiding van de cultuurhistorische waardenkaart zijn hier nog gebouwen aan toegevoegd.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Binnen de bestemmingen is het uitgangspunt opgenomen dat de cultuurhistorische kwaliteiten worden behouden en hersteld. Verder geldt er een gebiedsaanduiding voor het hele plangebied ter bescherming van de cultuurhistorische waarden, met een dynamische verwijzing naar de waarden zoals opgenomen op de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart.

4.4 Water Rijksbeleid

Het Rijk heeft met het waterbeleid van de 21e eeuw twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd, namelijk:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

'Vasthouden, bergen en afvoeren' houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms in een stroomgebied wordt vastgehouden. Vervolgens wordt, zo nodig, het water tijdelijk geborgen en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd.

Bij 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het erom dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. Schoon en vuil water worden zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Watertoets

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de watertoets, in het Besluit ruimtelijke ordening verankerd. Een 'watertoets' is hierin verplicht gesteld bij de ruimtelijke planvorming.

De watertoets is een overlegverplichting tussen initiatiefnemer en waterbeheerders(s) en geldt voor een structuurplan, bestemmingsplan, afwijking bestemmingsplan en regionaal structuurplan. De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Beleid Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft in het waterbeheerplan 'Waterkoers 2016 - 2021' zijn koers op hoofdlijnen vastgelegd. De Waterkoers 2016 - 2021 is een omslag in denken. Het is niet meer vanzelfsprekend dat het waterschap alles wat met water te maken heeft, zelf oppakt, bepaalt of betaalt. Het motto is van 'zorgen voor' naar 'samen doen'.

In de Keur geeft het Hoogheemraadschap regels voor de realisatie van nieuwe bebouwing. Deze regels dienen ervoor te zorgen dat het functioneren van het watersysteem (o.a. doorstroming, afwatering, kwaliteit) niet verslechtert.

Waterplan

De gemeente heeft samen met de gemeenten Montfoort en Oudewater het waterplan Blauwe Driehoek opgesteld. De focus van dit waterplan ligt voornamelijk op het stedelijk gebied.

Bodemdaling

Het plangebied bestaat voor een deel uit veen. Veembodems zijn gevoelig voor bodemdaling. De bodem daalt bijvoorbeeld door een lage grondwaterstand en door zetting onder gebouwen, bouwwerken en infrastructuur. In veengebieden daalt hierdoor de bodem tot 1,5 centimeter per jaar. De mate van daling is afhankelijk van het bodemtype en het grondgebruik. Bodemdaling heeft op lange termijn gevolgen voor natuur, landschap, (onderhoud van) infrastructuur en grondgebruik.

Oppervlaktewatersysteem

De primaire watergang loopt tussen gemaal de Koekoek aan de Lek en Gemaal de Keulevaart aan de Gekanaliseerde Hollandse IJssel. In tijden van droogte wordt deze route gebruikt om extra zoet water aan te voeren naar het westen van het land. Deze aanvoer heet de Klimaatbestendige Wateraanvoer Midden Nederland (KWA) en is onderdeel van het Deltaprogramma Zoetwater.

Momenteel is het waterbeheer in het grootste deel van het gebied afgestemd op de landbouw.

Grondwatersysteem

Het grondwater stroomt globaal naar het noordwesten. In het zuidoostelijk deel van het plangebied is sprake van grondwatertrap V en VI, waarbij het grondwater tussen de 40-80 cm onder maaiveld ligt, respectievelijk dieper dan 120 cm onder maaiveld. Voor het overige deel van het plangebied is sprake van grondwatertrap II en III, waarbij het grondwater rond 40 cm onder maaiveld ligt, respectievelijk tussen 50-120 cm onder maaiveld.

Persleiding

In het plangebied is een persleiding en een RWZI gelegen. Een RWZI heeft een geurcontour en een geluidzone. De persleiding heeft een belemmeringsstrook van 2,5 m aan weerszijden van de leiding, deze zone moet worden vastgelegd in het bestemmingsplan als 'Leiding'. Deze zone heeft een signaleerfunctie. In overleg met het waterschap wordt bepaald of een gewenste ontwikkeling mogelijk is binnen de belemmeringsstrook. Door werkzaamheden bij onderhoud en calamiteiten op de rioolwaterzuivering kan mogelijk kort durende geuroverlast ontstaan in de directe omgeving.

Waterkwaliteit

Riooloverstorten bevinden zich buiten het plangebied, onder andere in het stedelijk gebied. Verder doen zich met betrekking tot de kwaliteit van het water geen grote problemen voor in het plangebied. Overigens zal het bestemmingsplan geen concrete maatregelen bevatten ter verbetering van de kwaliteit van het water.

Waterkeringen

Regionale waterkering

Langs bepaalde kades in het gebied ligt een Vrijwaringszone versterking regionale waterkering. Voor de vrijwaringszone biedt 30 meter in algemene zin voldoende ruimte voor versterking of reconstructie van de regionale waterkering. De exacte maat die van toepassing is op een regionale waterkering is opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterbeheerders.

Primaire waterkering

In het plangebied ligt de primaire waterkering langs de Lek.

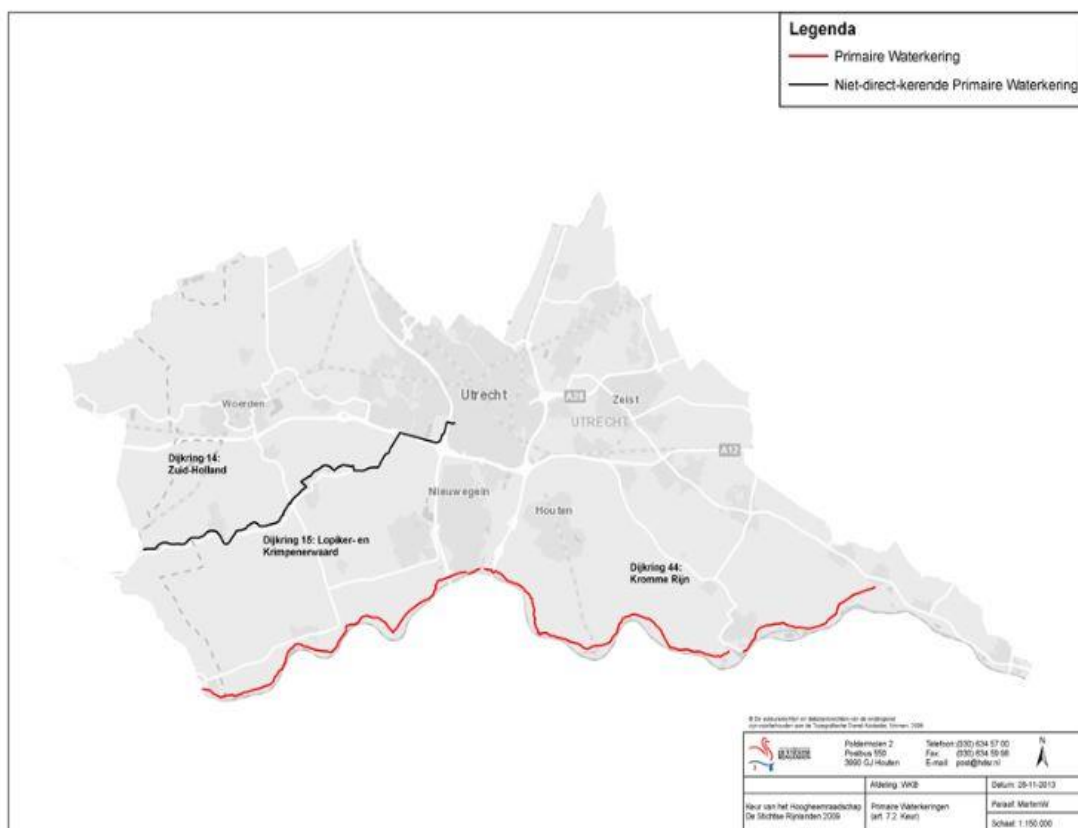
Per 1 januari 2017 gelden nieuwe normen voor de primaire waterkeringen in Nederland. Uitgangspunt daarbij is dat voor alle Nederlanders een zelfde veiligheidsniveau voor overstromingen geldt. Voor elke Nederlander

moet het uitgangspunt zijn, dat de kans dat hij overlijdt aan de gevolgen van een overstroming ten hoogste 1: 100.000 per jaar is.

Voor de Neder-Rijn en Lekdijk in het gebied van De Stichtse Rijnlanden geldt per 1 januari 2017 een strengere norm. Achter deze dijk wonen en werken namelijk relatief veel mensen en de gevolgen van een overstroming (schade, ontwrichting van de samenleving) zijn groot. De kans dat de dijk faalt en het gebied erachter overstroomt mag niet groter zijn dan 1:30.000 per jaar, dat wil zeggen dat het gebied achter de dijk niet vaker mag overstroomden dan 0,00003 maal per jaar.

Om aan deze nieuwe normen te voldoen is het waterschap in 2017 gestart met het dijkversterkingsproject Sterke Lekdijk (bron: www.HDSR.nl).

De primaire waterkeringen heeft, inclusief de daarbij behorende beschermingszones, de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' gekregen. Om de waterkerende functie te beschermen is voor bepaalde werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig. Ook is een vrijwaringszone voor de dijk opgenomen. Dit is 'het profiel van de vrije ruimte'. Hier binnen wordt bebouwing beperkt, om voldoende ruimte te houden voor toekomstige dijkversterkingen.



Primaire waterkeringen in de regio

Overstroombaar gebied

Verder is in de PRV (2.2.2) opgenomen dat het plangebied valt binnen 'Overstroombaar gebied'. Dat betekent dat rekening gehouden dient te worden met overstromingsrisico's. Binnendijs is dit van toepassing op kwetsbare en vitale objecten en woonwijken en bedrijventerreinen. Buitendijs is dit ook van toepassing op individuele woningen en bedrijven. De toelichting dient een beschrijving te bevatten van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met het overstromingsrisico is omgegaan. In het plangebied worden geen nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen, noch vitale objecten toegelaten. Er worden buitendijs ook geen nieuwe woningen of bedrijven toegelaten. Wat dat betreft wordt voldaan aan het provinciale beleid.

Drinkwaterwinning

In de provinciale Interim Omgevingsverordening ligt op een deel van het plangebied de zone 'matig kwetsbare strategische grondwatervoorraad'. Het gaat om de 'niet kwetsbare' winningen Blokland en Lopik. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een matig kwetsbare strategische grondwatervoorraad houdt rekening met de bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de drinkwaterwinning.

Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert: Hogere temperaturen, een sneller stijgende zeespiegel, nattere winters, heftigere buien en kans op drogere zomers. Daar moeten we, ook volgens het KNMI, in de toekomst in Nederland rekening mee houden. De verwachting van het KNMI is dat het klimaat in Nederland in 2050 ongeveer overeen zal komen met het huidige klimaat in Zuid-Frankrijk. Maar ook nu al is de klimaatverandering merkbaar.

Extreme neerslag, droogte en hitte kunnen leiden tot maatschappelijke ontwrichting. Dit geeft aanleiding om aanpassing van de inrichting van de bebouwde omgeving aan het veranderende klimaat te agenderen en aan te werken. Dit beleid is in 2017 vastgelegd in de Deltabeslissing voor Nederland. In de Deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie heeft het Deltaprogramma voorstellen opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en waterrobuust te maken. Alle overheden en marktpartijen zijn daar samen verantwoordelijk voor. De Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft als doel:

- de bebouwde omgeving is in 2050 nog steeds aantrekkelijk om te leven;
- uiterlijk in 2020 zijn ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig opgebouwd en getoetst.

Klimaatverandering heeft effecten op grote schaal, maar ook op de kleine schaal van een stad. Door de toenemende hoeveelheid verharding in steden wordt het steeds moeilijker om water eenvoudig weg te krijgen. Door het grootschalig verharderen van tuinen van particulieren neemt de kans op wateroverlast toe.

Watertoets

In de 20^e eeuw is er te weinig rekening gehouden met het waterbelang, waardoor veel ruimte aan het water is onttrokken en afvalwater geloosd werd op het oppervlaktewater. Om de toekomst van Nederland veilig te stellen is het nodig om bij de ruimtelijke planvorming goed rekening te houden met water. Daarom is in het beleid voor waterbeheer in de 21^e eeuw (WB21) vastgesteld dat bij waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen het watertoetsproces doorlopen dient te worden, waarbij vroegtijdige afstemming wordt gezocht met de waterbeheerders.

Het bestemmingsplan maakt geen grootschalige nieuwe bebouwing buiten (agrarische) bouwvlakken mogelijk. Wel laten de regels bouw mogelijkheden toe binnen (agrarische) bouwvlakken en kan bij burgerwoningen (kleinschalige) bebouwing worden toegevoegd. Binnen de watertoets wordt bepaald of er sprake is van 1.000 m² of meer aan toename verharding (landelijk gebied) aan de orde is. Deze vrijstelling is mogelijk daar waar het gaat om een particulier (kleinschalig) initiatief. Indien nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd, dient het hemelwater afgekoppeld en afgevoerd te worden naar omliggende sloten.

Geconcludeerd kan worden dat, ten aanzien van de watertoets, voor het nieuwe bestemmingsplan geen aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- De hoofdwatervgangen zijn bestemd als 'Water'.
- Kleinere sloten en greppels zijn niet apart als water bestemd, maar ondergebracht in andere bestemmingen. De geldende regeling is daarbij leidend. Voor het dempen of anderszins veranderen van sloten is in artikel 39 van de planregels (Omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) een vergunningstelsel opgenomen. Hiermee kan verstoring van de waterhuishouding voorkomen worden. Dat houdt in dat voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden vooraf een omgevingsvergunning verleend moet worden.
- De primaire waterkeringen hebben, inclusief de daarbij behorende beschermingszones, de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' gekregen. Om de waterkerende functie te beschermen is voor bepaalde werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig

(artikel 39 Omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden).
Tevens is een vrijwaringszone voor de dijk opgenomen.

- De Beschermingszone drinkwaterwinning heeft de gebiedsaanduiding 'Overige zone - drinkwaterwinning' gekregen.
- Voor het dempen van sloten is een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden opgenomen in de regels.
- Het plan bevat de nodige flexibiliteit waarmee het verleggen van watergangen en de aanleg van natuurvriendelijke oevers mogelijk wordt gemaakt.
- Voor de (hoofd)rioolpersleiding is een dubbelbestemming in het bestemmingsplan opgenomen.

4.5 Natuur Wettelijk kader

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wnb betreft zowel soortenbescherming (voorheen Flora- en faunawet) als bescherming van (Europese) natuurgebieden (voorheen Natuurbeschermingswet 1998).

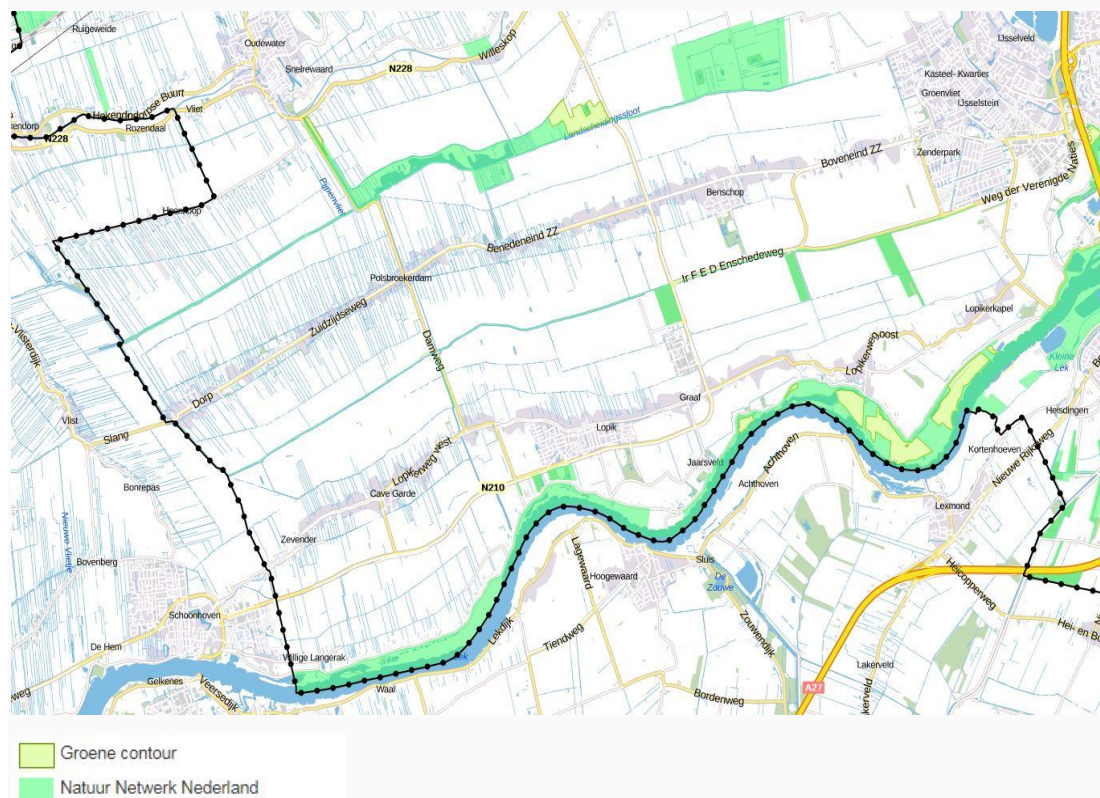
De soortenbescherming is gericht op het beschermen en het behouden van de goede staat van instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten en hun directe leefomgeving.

De gebiedsbescherming is gericht op het beschermen van (natuur)gebieden. Deze natuurgebieden betreffen onder andere de zogenoemde "Speciale Beschermingszones" op grond van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Samen worden deze zones aangeduid als het "Natura 2000 netwerk".

Op grond van de Wnb moet wanneer er bij ontwikkelingen sprake is van een "significant (negatief) effect" op een Natura 2000-gebied een zogenoemde "passende beoordeling" worden uitgevoerd.

Aanwezige natuurwaarden

Het landelijk gebied van Lopik is (deels) vanwege het overwegend agrarische karakter ook rijk aan flora en fauna. Delen van het plangebied behoren tot het Natuur Netwerk Nederland (NNN). De bescherming hiervan ligt bij de provincie. Ook binnen het agrarisch gebied zijn natuurwaarden aanwezig. Het gebied is deels aangewezen als weidevogelkerngebied.



Uitsnede kaart natuur

Het plangebied ligt in de invloedssfeer van Natura 2000-gebieden (met name Uiterwaarden Lek en de Zouweboezem). Voor Natura 2000-gebieden gelden zwaardere verplichtingen, waaronder het terugdringen van de stikstofbelasting. Hoe meer de stikstofdepositie wordt teruggedrongen, des te meer kunnen er ontwikkelingsmogelijkheden gegeven worden aan onder meer landbouw.

Voor opstellen van het bestemmingsplan Landelijk gebied was reeds bekend dat voor de in en rond de gemeente gelegen Natura 2000-gebieden de kritische depositie waarde van stikstof in de huidige situatie voor de meest stikstofgevoelige habitats nu al wordt overschreden. Om die reden is in het (voor)ontwerpbestemmingsplan in de bestemming Agrarisch reeds een specifieke gebruiksregel opgenomen met een verbod op toename van stikstofdepositie. Hierdoor kan de stikstofdepositie ten gevolge van ontwikkelingen in het plangebied niet toenemen. Wanneer echter geen rekening zou worden gehouden met de beperking van stikstof die in het bestemmingsplan is opgenomen, dan zou dit een toename van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden betekenen. Om dit te illustreren is ter achtergrond informatie een berekening uitgevoerd atie

met programmapakket Aeries. Dit is beschreven in het MER (Alternatief 1). Dit alternatief is puur beschreven ter achtergrond informatie en heeft geen gevolgen voor het voornemen. Ter ondersteuning hiervan is tevens een passende beoordeling uitgevoerd. Deze is ook opgenomen in het MER (Bijlage 3).

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

De gronden binnen het plangebied die behoren tot het Natuur Netwerk Nederland (NNN) hebben de bestemming Natuur gekregen. De natuurwaarden binnen het agrarisch gebied zijn beschermd met de aanduiding 'overige zone - agrarisch gebied met landschappelijke openheid'.

Bij het ontwerp bestemmingsplan is een planMER opgesteld, waarin het onderwerp natuurwaarden nader is uitgewerkt.

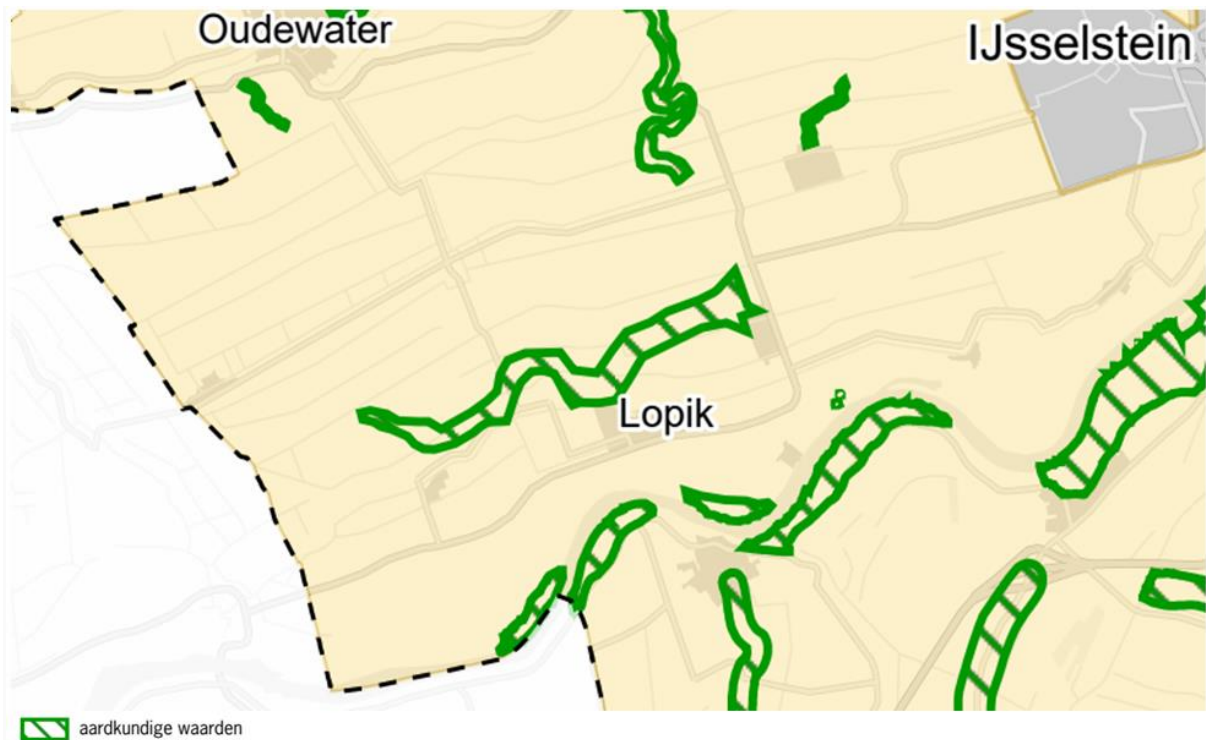
4.6 Bodem

In het kader van de onderzoeksplicht dient onder andere de bodemgesteldheid in het plangebied in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied is verontreinigd, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Bodemonderzoeken mogen niet meer dan 5 jaar oud zijn. Indien er sprake is van bouwactiviteiten is ook in het kader van de omgevingsvergunning onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig. In de praktijk worden deze onderzoeken vaak gecombineerd.

In de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht is een deel van het plangebied aangewezen voor 'beperken bodembewerking'. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen 'Beperken bodembewerking' bevat geen bestemmingen en regels die bodembewerking toestaan in gronden voor agrarisch gebruik die tot gevolg hebben dat veen aan de oppervlakte wordt gebracht, tenzij de bodembewerking plaatsvindt voor graslandvernieuwing of de aanleg van een andere blijvende teelt.

Verder zijn delen van het plangebied binnen de provinciale Interim Omgevingsverordening aangewezen voor aardkundige waarden. De aardkundige waarden dienen binnen dit bestemmingsplan beschermd te worden.



Aardkundige waarden op basis van provinciale Interim Omgevingsverordening

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan zijn alleen de bestaande situaties vastgelegd. Specifiek bodemonderzoek is in het kader van dit bestemmingsplan dus niet noodzakelijk. Daarnaast zijn ontwikkelingen opgenomen voor zover deze reeds zijn voorzien van een voldoende ruimtelijke onderbouwing (zo nodig inclusief bodemonderzoek).

In artikel 39 van de planregels (Omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) is opgenomen dat een omgevingsvergunning niet mag worden verleend voor bodembewerkingen (onder meer scheuren en ploegen) in het 'Beperken bodembewerking' zoals aangewezen in de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht, indien deze tot gevolg hebben dat veen aan de oppervlakte wordt gebracht, tenzij de bodembewerking plaatsvindt voor graslandvernieuwing of de aanleg van een andere blijvende teelt.

De aardkundige waarden worden in het bestemmingsplan beschermd met de aanduiding 'overige zone - aardkundige waarden'.

4.7 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) is het noodzakelijk akoestisch onderzoek te doen als nieuwe geluidsgevoelige bebouwing (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen en verpleeghuizen) of uitbreidingen daarvan binnen de geluidszone van een weg, spoorlijn of industrieterrein worden gesitueerd.

Weg- en spoorweglawaai

De Wet geluidhinder stelt grenswaarden voor wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. De grenswaarden zijn van toepassing binnen de wettelijk bepaalde zones langs wegen en spoorwegen. Indien nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen een geluidszone worden toegestaan of als er sprake is van de aanleg of wijziging van een weg stelt de Wet geluidhinder de verplichting om een akoestisch onderzoek te verrichten. De bestaande situatie hoeft niet getoetst te worden bij het vaststellen van een bestemmingsplan.

Nieuwe situaties binnen de zones van deze (spoor)wegen moeten in beginsel voldoen aan de van toepassing zijnde voorkeursgrenswaarde. Daarboven kan in een beperkt aantal gevallen onder voorwaarden een ontheffing worden verleend.

In het bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies bij recht toegestaan. Voor zover in de flexibiliteitsbepalingen de toevoeging van nieuwe geluidsgevoelige functies is opgenomen, is hiervoor tevens in de afwegingscriteria opgenomen dat dan moet worden voldaan aan de Wet geluidhinder. Nieuwbouw binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan moet voldoen aan het Bouwbesluit zodat ook via deze weg rekening wordt gehouden met geluid.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Specifiek akoestisch onderzoek is voor dit bestemmingsplan in hoofdzaak niet noodzakelijk. In het bestemmingsplan zijn namelijk grotendeels enkel de bestaande situaties vastgelegd. Daarnaast zijn ontwikkelingen opgenomen voor zover deze reeds zijn voorzien van een voldoende ruimtelijke onderbouwing (zo nodig inclusief akoestisch onderzoek).

Voor een achttal locaties waar nieuwbouw is beoogd is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in [Bijlage 2](#). Uit het onderzoek volgt dat bij twee van de acht locaties ontheffing van een hogere grenswaarde moet worden vastgesteld (zie [Bijlage 6](#)). Bij drie locaties wordt aanbevolen nader onderzoek naar de benodigde geluidwering van de gevels te (laten) uitvoeren. Bij de overige bouwlocaties wordt voldaan aan de norm en/of de grenswaarde voor een acceptabel akoestisch woon- en leefklimaat.

Daar waar het bestemmingplan mogelijkheden biedt via flexibiliteitsbepalingen tot het bouwen van extra woningen of wooneenheden, zal onder andere als voorwaarde worden opgenomen dat zo nodig akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Al met al wordt daardoor voldaan aan de eisen uit de Wet geluidhinder.

4.8 Geur

Bij het verlenen van omgevingsvergunningen, voor de activiteit milieu voor veehouderijen en in de ruimtelijke ordening moet rekening worden gehouden met geuroverlast veroorzaakt door veehouderijen. De op 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt hiervoor het beoordelingskader. De Wgv stelt eisen aan de maximale geurbelasting die de veehouderij mag veroorzaken op een gevoelig object zoals een woning. De geuremissie en -belasting worden uitgedrukt in zogenaamde Odour Units (OU's). De in de wet opgenomen maximale geurbelastingsnormen zijn maximaal 14 OU/m³ voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom en maximaal 3 OU/m³ voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom (dit bij 98% percentiel, oftewel 98% van de tijd). Voor bepaalde veehouderijbedrijven (geen intensieve veehouderij, zoals melkrunderveebedrijven) geldt een vaste afstand. Deze afstand tot geurgevoelige objecten is binnen de bebouwde kom 100 m en buiten de bebouwde kom 50 m. Onverminderd de bovengenoemde geurbelastingsnormen en vaste afstanden bedraagt de afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object ten minsten 50 m binnen de bebouwde kom en 25 m buiten de bebouwde kom.

De Wgv biedt de mogelijkheid om af te wijken van de landelijke normen. Daartoe kan een gemeente een zogenaamde geurverordening opstellen. De gemeenteraad van Lopik heeft op 22 april 2009 een dergelijke geurverordening vastgesteld. Hierbij zijn de geurnormen voor het landelijk gebied en voor twee uitbreidingsplannen versoepeld. Daarnaast is de vaste afstand voor melkveehouderijen met minder dan 200 stuks verlaagd voor binnen en buiten de bebouwde kom tot respectievelijk 50 m en 25 m.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan
Specifiek onderzoek naar de effecten op het gebied van geurhinder wordt in het kader van het planMER uitgevoerd.

In het kader van de verbrede reikwijdte worden de geurnormen opgenomen in de regels en geldt dit plan als geurverordening in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij.

4.9 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen

zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 ug/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan krijgt een beherend karakter. Er worden beperkte ontwikkelingen toegelaten die niet leiden tot een substantiële toename van het verkeer. De verwachting is dat in de toekomst geen overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen zal plaatsvinden. Daarnaast zijn ontwikkelingen opgenomen voor zover deze reeds zijn voorzien van een voldoende ruimtelijke onderbouwing (zo nodig inclusief luchtkwaliteitsonderzoek). Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

4.10 Externe veiligheid

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 weg, spoor of water en door buisleidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het 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. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde wordt overschreden.

Bedrijven

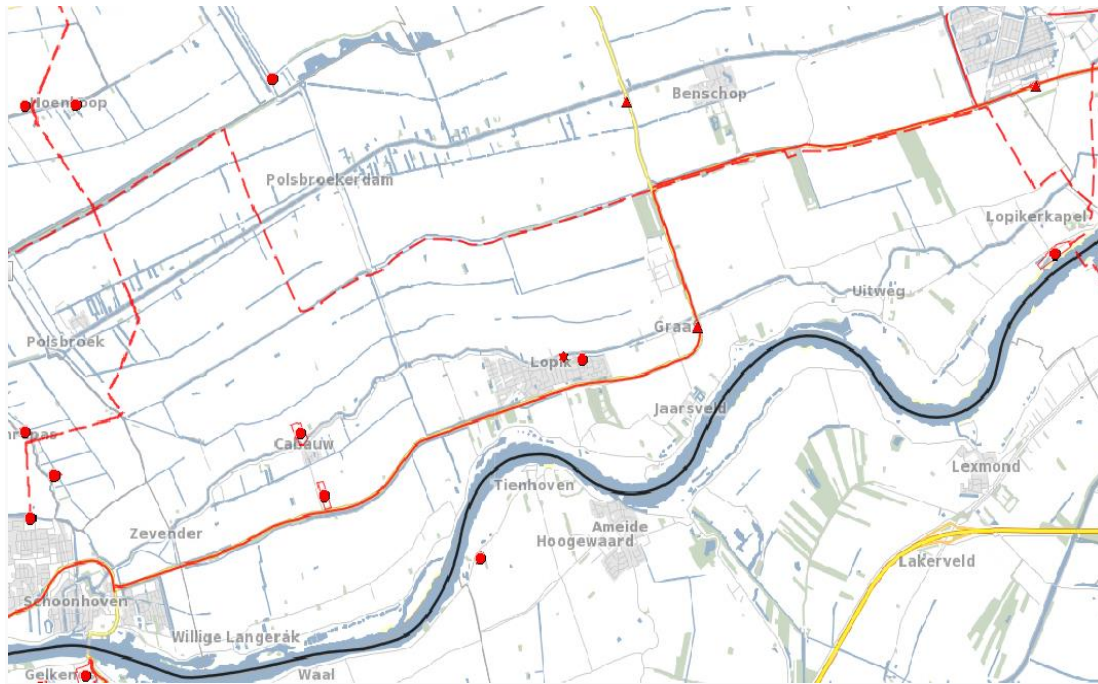
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is van toepassing op vergunningsplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Voor ruimtelijke plannen zijn spoorwegen, vaarwegen en autowegen risicorelevant als er binnen een zone van 200 meter vanaf de transportas een ontwikkeling gepland wordt. Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, water en weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet die beide op 1 april 2015 in werking zijn getreden.

Buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder meer de externe veiligheidsaspecten van buisleidingen. Het externe veiligheidsbeleid voor buisleidingen is daarmee in lijn gebracht met het beleid voor inrichtingen en voor vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor. Verantwoording van het groepsrisico is noodzakelijk als een plangebied een (beperkt) kwetsbaar object toelaat binnen het invloedsgebied van een buisleiding.



bron: risicokaart.nl

Situatie plangebied

In het plangebied komt een aantal inrichtingen voor die vallen onder het Bevi, in de vorm van LPG - vulpunten of opslag van propaangas of andere gassen. De bijbehorende veiligheidszones zijn op de verbeelding en in de regels vastgelegd met de aanduiding 'veiligheidszone - lpg'.

In het plangebied is een buisleiding aanwezig waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd met een maximale leidingdruk van 40 bar. Tevens ligt er een buisleiding van defensie in het plangebied met een maximale leidingdruk van 80 bar.

Voor de aanwezige buisleidingen geldt dat de belemmerende strook van de buisleiding is weergegeven in de verbeelding en is voorzien van een passende regeling. Binnen deze afstand is de oprichting van bebouwing en het aanbrengen van diepgewortelde beplanting in principe uitgesloten. De genoemde leidingen hebben geen plaatsgebonden risicocontouren (10-6) waarmee rekening dient te worden gehouden in het plan. De invloedsgebieden van de leidingen liggen geheel of gedeeltelijk binnen de plangrenzen.

Over de M.A. Reinaldaweg (N210) vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Dit geldt ook voor het vervoer over de Lek. Deze vallen onder het Basisnet Weg en Water. De weg heeft geen plaatsgebonden risicocontour (10-6).

Verantwoordingsplicht

Op basis van de vorenstaande informatie kan worden gesteld dat delen van het plangebied binnen beïnvloedsgebieden van enkele risicovolle objecten of transportroutes zijn gelegen. Op grond van de wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid dient strikt genomen een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden bij besluiten die betrekking hebben op de voorgenoemde gebieden.

Er zijn momenteel geen situaties die knelpunten opleveren voor wat betreft het plaatsgebonden risico. Evenmin zijn er situaties waar de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt overschreden. Het bestemmingsplan laat bij recht geen ontwikkelingen toe die veel mensen aantrekken. Ontwikkelingen die wel mensen aantrekken zijn opgenomen in de flexibiliteitsbepalingen, waarvan uitsluitend gebruik kan worden gemaakt indien het aspect externe veiligheid in voldoende mate is meegewogen. In geval van een toename van het groepsrisico moet dit door het bevoegd gezag worden verantwoord.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Voor de LPG tankstations zijn de PR 10-6-contouren op de verbeelding en in de regels vastgelegd met de aanduiding veiligheidszone - lpg.

Voor de gasleidingen en de brandstofleiding is de zakelijk rechtstrook aan weerszijden van de leidingen in het bestemmingsplan opgenomen als dubbelbestemming.

4.11 Verkeer en infrastructuur

Verkeer

Wat betreft de verkeersstructuur geldt dat in het plangebied globaal genomen twee soorten wegen aanwezig zijn. Het gaat om de doorgaande (provinciale) weg die Lopik verbindt met plaatsen in de omgeving. Dit betreft de N210, de M.A. Reinaldaweg. De andere wegen hebben grotendeels alleen een lokale betekenis.

Parkeren

In de gemeente worden bouwplannen en afwijklingsverzoeken getoetst aan de parkeernormen, welke in het bestemmingsplan dienen te worden opgenomen. Hiertoe is artikel [34.7 \(Parkeren\)](#) opgenomen. Indien niet aan deze parkeernormen kan worden voldaan op het perceel van de aanvrager, wordt een financiële voorwaarde aan de omgevingsvergunning verbonden, op basis waarvan in de omgeving van de bouwlocatie parkeerplaatsen worden aangelegd in openbaar gebied. Dit kan overigens in het buitengebied vaak lastig en een niet werkbare optie zijn.

Buisleidingen

In het plangebied is een buisleiding aanwezig waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd met een maximale leidingdruk van 40 bar. Tevens ligt er een buisleiding van defensie in het plangebied met een maximale leidingdruk van 80 bar.

Er lopen diverse straalpaden door het plangebied, hiervoor geldt een hoogtebeperking.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

De bestaande wegen hebben een flexibele bestemming 'Verkeer' gekregen, waarin de gronden naast voor wegen tevens zijn bestemd voor fiets- en voetpaden, bermen en bermsloten.

Rekening wordt gehouden met de belemmeringenstrook langs de leidingen.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Algemeen

Het karakter van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan dient voor alle betrokken partijen een duidelijk toetsingskader voor plannen en initiatieven op te leveren. Het bestemmingsplan is grotendeels een vrij conserverend bestemmingsplan. Dit betekent dat het plan hoofdzakelijk de bestaande (legale) functies en situaties in het buitengebied vastlegt en dat hoofdzakelijk ruimte wordt geboden aan de gangbare groei- en kleinschalige ontwikkelingsmogelijkheden. Het blijft bijvoorbeeld mogelijk om (onder voorwaarden) een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij een woning te realiseren of een nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf te starten. Daarnaast zijn mogelijkheden voor functieverandering opgenomen. Het plan voorziet niet in (ingrijpende) nieuwe ontwikkelingen/functies. Wel zijn een aantal ontwikkelingen op specifieke locaties in dit bestemmingsplan meegenomen. Voor deze ontwikkelingen is een ruimtelijke beoordeling opgesteld. In [Bijlage 1](#) worden deze ontwikkelingen nader toegelicht en beoordeeld.

Het vastleggen van bestaande situaties houdt niet in alle gevallen in dat de bestemming uit het hiervóór geldende bestemmingsplan van toepassing is verklaard. Bij het toekennen van de bestemming is gekeken naar zowel de bestaande rechten als het huidige gebruik. Als het bestaande gebruik niet meer in overeenstemming is met de bestemde situatie is in sommige gevallen legalisatie mogelijk.

Wat betreft de verantwoording van de 'bestaande situatie' kan worden teruggevallen op de inventarisatiegegevens, alsmede de gemeentelijke bouw- en milieudossiers, de luchtfoto's, de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) en de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ-gegevens), zoals deze bij de gemeente bekend waren ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Landelijk gebied.

Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012)

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten te digitaliseren. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is het verplicht dat een nieuw bestemmingsplan in digitale vorm wordt vastgesteld. Dit moet gebeuren volgens de RO-standaarden 2012. In het kader van de 'verbrede reikwijdte' kan hiervan worden afgeweken. In verband met de leesbaarheid en vindbaarheid van het plan is hier echter niet voor gekozen.

Onderdeel van de digitalisering is dat alle bestemmingsplannen op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl worden gepubliceerd. Ook moet van het plan een analoge versie worden vastgesteld. Van een bestemmingsplan is er dus altijd een digitale en een analoge (papieren) (verschijnings)vorm. Deze zijn beide rechtsgeldig. Bij onduidelijkheid of een tegenstrijdigheid is de digitale weergave van doorslaggevende betekenis.

Voor het digitaliseren c.q. standaardiseren van bestemmingsplannen is de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) ontwikkeld. SVBP 2012 heeft als doel de leesbaarheid, raadpleegbaarheid en helderheid van bestemmingsplannen voor de gebruiker te vergroten, bijvoorbeeld door het voorschrijven van de namen die voor bestemmingen en aanduidingen mogen worden gebruikt.

De verbeelding en de ondergrond

De verbeelding (plankaart) heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding bestemmingsvlakken en aanduidingen opgenomen. Agrarische bedrijfsgebouwen zijn bijvoorbeeld slechts toegestaan binnen (agrarische) bouwvlakken.

De opbouw van de regels

De regels zijn standaard als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1 (Inleidende regels) bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de wijze van meten; deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde gegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.

Hoofdstuk 2 (Bestemmingsregels) bevat de regels voor de verschillende bestemmingen en dubbelbestemmingen.

Hoofdstuk 3 (Algemene regels) bevat onder andere de Algemene bouwregels, de Algemene aanduidingsregels en de Algemene wijzigingsregels.

Hoofdstuk 4 ten slotte bevat het Overgangsrecht en de Slotregel, met daarin de titel van het bestemmingsplan.

Parkeren

Tot voor kort waren de regelingen met betrekking tot parkeren en parkeernormen geregeld via de Bouwverordening. Op 29 november 2014 is de Reparatiwet BZK 2014 in werking getreden. Daarin is geregeld dat in 2018 voor de hele gemeente de regelingen voor het parkeren in de bestemmingsplannen geregeld moeten zijn. Voor nieuwe bestemmingsplannen was dat al verplicht. In verband daarmee is in artikel [34.7 \(Parkeren\)](#) een parkeerregeling opgenomen waarin wordt geregeld dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen slechts wordt verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's. Hierbij moet worden voldaan aan beleidsregels parkeren van de gemeente Lopik die worden opgesteld.

Opbouw van de regels bij de bestemmingen en dubbelbestemmingen

De regels voor de verschillende bestemmingen en dubbelbestemmingen vangen steeds aan met de bestemmingsomschrijving, waarin is bepaald voor welke doeleinden de betreffende gronden bestemd zijn. Vervolgens wordt in de bouwregels aangegeven welke bouwwerken bij recht mogen worden opgericht en welke situerings- en maatvoeringseisen hiervoor gelden. In sommige bestemmingen wordt bovendien nader ingegaan op de toegestane voorzieningen. Vervolgens is een aantal situaties aangegeven die in strijd met de bestemming worden geacht.

Om bepaalde ontwikkelingen te sturen, respectievelijk in de hand te houden, is bij sommige bestemmingen tevens gekozen voor het opnemen van flexibiliteitsbepalingen in de vorm afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden (zie hierna). Daarnaast zijn diverse bestemmingen voorzien van een stelsel van omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden (zie hierna).

Flexibiliteitsbepalingen

Bij alle bestemmingen is geregeld waarvoor de gronden en opstallen gebruikt mogen worden en waar op en in die gronden gebouwd mag worden. In de dagelijkse praktijk bij de uitvoering van het bestemmingsplan en het toetsen en begeleiden van initiatieven is er behoefte om van die regels af te kunnen wijken. Daarvoor zijn in de regels op verschillende plaatsen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. In de toelichting op de agrarische bestemming zijn verschillende flexibiliteitsbepalingen toegelicht.

Voor relatief geringe gevallen kan door middel van een omgevingsvergunning van de regels in het bestemmingsplan worden afgeweken. Hiervoor geldt de normale procedure uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dat wil zeggen dat de afwijking in de meeste gevallen gelijktijdig met de omgevingsvergunning voor het bouwen verleend kan worden.

Voor meer ingrijpende afwijkingen zijn wijzigingsbevoegdheden toegepast. Hiervoor geldt de zogenaamde Uniforme openbare voorbereidingsprocedure. Dat houdt in dat het ontwerp van de wijziging ter inzage wordt gelegd, waarbij een ieder een zienswijze in kan dienen.

Verbrede reikwijdte

Het bestemmingsplan valt onder artikel 7g en 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (verbrede reikwijdte). Dit betreft een 'Pilot bestemmingsplannen bredere reikwijdte gehele grondgebied' (wijziging

artikel 7g). Met dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kan de gemeente eenvoudiger en beter de gewenste kwaliteit in het landelijk gebied terugbrengen en houden. In dit bestemmingsplan worden twee hoofddoelen voor het landelijk gebied bewerkstelligd:

- ontwikkelingsmogelijkheden voor burgers en bedrijven om activiteiten en initiatieven te ontplooiën door het accent te leggen op ontwikkeling en uitnodiging;
- behoud van de kwaliteit van het landelijk gebied.

Het doel is dat de ontwikkelingsmogelijkheden voor burgers en bedrijven mede ten goede komen aan de kwaliteit van het landelijk gebied. Hiervoor heeft de gemeente de 'Visie op de linten' en de uitwerking in de notitie 'LopikMEerwaard' vastgesteld. Deze visie wordt nader uitgewerkt als beleidsregel en aan de regels gekoppeld.

Het bestemmingsplan valt onder artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (Verbrede reikwijdte). Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van deze wet is van toepassing. De volgende instrumenten uit de Chw worden toegepast.

- bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit (artikel 7c lid 1 Uitvoeringsbesluit Crisis- en herstelwet (verder: Uitvoeringsbesluit) en artikel 7c lid 9 Uitvoeringsbesluit. Verbrede reikwijdte betekent dat het bestemmingsplan over meer gaat dan alleen een goede ruimtelijke ordening. Een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte gaat over de gehele fysiek leefomgeving. En dat betekent dat naast het gebruikelijk ruimtelijk ordeningsinstrumentarium ook bijvoorbeeld milieuaspecten kunnen worden gereguleerd in het bestemmingsplan met het oog op de fysieke leefomgeving. Uiteraard geldt dit alleen voor zover het betreffende onderwerp niet exclusief door de rijksoverheid wordt gereguleerd. Daardoor neemt het aantal losse besluiten af. In dit bestemmingsplan zijn bijvoorbeeld geurnormen opgenomen (artikel 34.7), hierdoor geldt dit plan als geurverordening in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij.
- looptijd bestemmingsplan (artikel 7c lid 2 Uitvoeringsbesluit). Voor de looptijd kan worden aangesloten bij het in de zesde tranche van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet opgenomen experiment met een looptijd van twintig jaar (artikel 7b van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet). Dientengevolge behoeft ook niet te worden voldaan aan de in de jurisprudentie ontwikkelde verplichting dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan moet worden aangetoond dat de beoogde ontwikkeling binnen tien jaar kan worden gerealiseerd. Met de verlenging van de looptijd kunnen ontwikkelingen die verder in de toekomst zijn gelegen, worden opgenomen. In dit bestemmingsplan betreft het met name omschakelmogelijkheden voor (voormalige) agrarische bedrijven;
- inzichten over de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan (artikel 7c lid 9 sub a Uitvoeringsbesluit). Op basis van de verlengde looptijd kunnen onderzoeken uitgesteld worden. In dit bestemmingsplan zijn nauwelijks onderzoeken uitgesteld, behalve voor de bestemming Gemengd - Uit te werken. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is grotendeels vooraf al helder. Dit geldt niet voor de opgenomen flexibiliteitsbepalingen in de regels. Dit wordt geborgd door de uitgestelde onderzoeksverplichting in bijvoorbeeld de wijzigingsregels.
- voorbereiding, vormgeving, inrichting en beschikbaarstelling bestemmingsplan (artikel 7c lid 9 Uitvoeringsbesluit). De vormgeving en beschikbaarstelling gebeurt via ruimtelijkeplannen.nl. Daarmee wordt geen gebruik gemaakt van artikel 7c lid 9 van het Uitvoeringsbesluit.
- Het opnemen van verordeningen over de fysieke leefomgeving in een bestemmingsplan (artikel 7c lid 4). Zie onder het kopje 'Verordeningen'.
- regels waarin de bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels, vast te stellen door de raad of burgemeester en wethouders (artikel 7c lid 6 en 7).
Als de regels betrekking hebben op het uiterlijk van bouwwerken en bij de toepassing een interpretatie behoeven, stelt de raad de criteria vast die worden toegepast bij de beoordeling van het uiterlijk van een bouwwerk. Dit geldt voor het toepassen van de parkeernormen (in artikel 34.7 van dit bestemmingsplan) en de cultuurhistorische waarden, zoals opgenomen in artikel 35.3, maar ook voor de uitwerking van de notitie LopikMEerwaard in concrete normen (in artikel 38.1 en 38.2). Onder de Omgevingswet zullen wijzigingsbevoegdheden niet meer in het omgevingsplan worden opgenomen. De gemeente heeft voornamelijk de wijzigingsbevoegdheden

binnenplans opgenomen, omdat dit anders buitenplans geregeld moet worden en de gemeente binnenplans alvast duidelijkheid wil scheppen over de kaders voor de ontwikkelingen, zonder de uitnodigingsplanologie teniet te doen. De kaders zijn daarom verruimd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, waarbij met name de notitie 'LopikMEerwaard' het kader vormt.

Verordeningen

Doel van de omgevingswet is om alle regels met betrekking tot de fysieke leefomgeving in één plan onder te brengen. Het experiment met een bestemmingsplan onder de Crisis- en herstelwet loopt daarop vooruit en biedt mogelijkheden om lokale verordeningen en andere regels met betrekking tot de fysieke leefomgeving onder te brengen in het bestemmingsplan verbrede reikwijdte (artikel 7c lid 4).

Verschillende gemeenten hebben daarmee geëxperimenteerd en dat heeft geleid tot een aantal uitgangspunten (nog niet vastgesteld) waaronder het mogelijk is om deze verordeningen op te nemen in het bestemmingsplan. De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd in dit bestemmingsplan:

- Het moet gaan om regels die over de fysieke leefomgeving gaan (zie art. 2.4 Omgevingswet).
- Er mogen geen regels worden opgenomen over onderwerpen met betrekking tot de fysieke leefomgeving of onderdelen daarvan, voor zover die bij of krachtens een andere wet uitputtend zijn geregeld (art 1.4 Omgevingswet).
- Regels over activiteiten ten gevolge waarvan onderdelen van de fysieke leefomgeving worden gewijzigd moeten worden opgenomen; dit impliceert dat het gaat om activiteiten die een blijvende verandering van de fysieke leefomgeving teweegbrengen. Het plaatsen van een tijdelijk bouwwerk behoort hier ook toe.
- Geen regels mogen worden opgenomen die (deels) wel betrekking hebben op de fysieke leefomgeving maar die hoofdzakelijk worden gesteld met het oog op de handhaving van de openbare orde en (openbare) veiligheid. Dit zijn in beginsel regels over persoonlijk gedrag die niet onder de reikwijdte van de Omgevingswet vallen. Regels over toezicht op evenementen en het handhaven van de openbare orde en veiligheid daarbij kunnen niet in het omgevingsplan worden opgenomen. Regels over evenementen die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zoals regels over op welke locaties evenementen mogen plaatsvinden en wat de maximale geluidsbelasting daarvan op geluidsgevoelige gebouwen mag zijn, horen wel in het omgevingsplan thuis.
- Er mogen geen financiële regels worden gesteld. Er mogen geen regels worden gesteld waar bij overtreding daarvan een bestuurlijke boete wordt opgelegd.

De hieronder opgenomen lijst met lokale verordeningen zijn getoetst op deze uitgangspunten en voor zover de regels toepasbaar zijn in dit bestemmingsplan opgenomen. Dit betreft regelingen voor:

- Algemene Plaatselijke Verordening
- vellen van houtopstanden
- gemeentelijke monumenten en gemeentelijke erfgoedverordening
- uitwegen
- standplaatsen ten behoeve van verkoop
- evenementen

5.2 Hoofdfuncties plangebied

5.2.1 Agrarisch

Consumenten (en supermarkketens) stellen steeds hogere eisen aan de kwaliteit, veiligheid en productiewijze van agrarische producten (gezondheid, dierwelzijn, natuur en milieu). Agrariërs proberen inkomsten te handhaven dan wel te vergroten door schaalvergroting (te groeien) of door te kiezen voor verdieping en/of verbreding van de bedrijfsvoering (bijvoorbeeld met een niet-agrarische neventak). De veranderingen in de vraag naar producten en de functies van het landelijk gebied (van productieruimte naar consumptieruimte) zal de landbouw steeds meer kansen bieden voor verdieping en/of verbreding van de bedrijfsvoering.

De gemeente wil daarom de landbouw ruimte bieden om zich te kunnen ontwikkelen en aan te passen aan gewijzigde omstandigheden. Dit betekent dat toekomstbestendige landbouwbedrijven die bijdragen aan duurzame ontwikkeling (inspanning voor dierwelzijn, volksgezondheid, landschappelijke inpassing en milieu) hiervoor de ruimte moeten krijgen.

De agrarische sector in Lopik wordt gedomineerd door de melkveehouderij. Een deel van het plangebied is ook gericht op fruitteelt.

Ontwikkelingsmogelijkheden agrarisch bedrijf

Als insteek voor de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden is er voor gekozen om de bouwvlakken op basis van het geldend bestemmingsplan als uitgangspunt te kiezen. Dat houdt onder andere in dat voor de bestaande bedrijven de bestaande ontwikkelingsmogelijkheden binnen het bouwvlak zijn overgenomen. Nieuwvestiging van agrarische bedrijven is niet mogelijk in dit bestemmingsplan.

Grondgebonden veehouderijen

Op basis van de inventarisatie van het plangebied is een driedeling gemaakt onder de grondgebonden veehouderijen. Bij de beoordeling is het NSO de hoofdindicator en zijn de overige omstandigheden ondersteunend in het oordeel. De volgende categorieën zijn gebruikt:

- categorie 1 bevat de toekomstbestendige agrarische bedrijven. Dit zijn bedrijven waar op basis van de verschillende indicatoren gezegd kan worden dat zij de komende periode zullen voortbestaan;
- categorie 2 bevat bedrijven die de komende periode zullen stoppen met hun bedrijfsactiviteiten.
- categorie 3 betreft percelen waar geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden.

De gemeente zet in op behoud en groei van de bedrijven met toekomstperspectief. Hierbij is de toename van stikstofdepositie de meest bepalende factor voor eventuele uitbreidingsruimte.

Categorie 3-bedrijven hebben een woonbestemming gekregen, met een aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf'. Bij vrijkomende agrarische bebouwing (vab's) gaat het om een grote hoeveelheid landelijke bedrijfsruimte die leeg komt te staan. Deze locaties hebben wel de mogelijkheid om middels de "rood voor rood" regeling van de provincie voordeel uit hun vab's te kunnen halen.

Bij de uitbreidingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven moet worden opgemerkt dat de ontwikkelingsmogelijkheden mede afhankelijk zijn van de uitkomsten van het planMER (zie hoofdstuk 4.1). Het is dus mogelijk dat de ontwikkelingsmogelijkheden naar aanleiding van het planMER aangepast moeten worden.

Definitie agrarisch bedrijf

Wat betreft de agrarische bedrijfsbestemming is een bestemmingsplan in principe gebonden aan wat verstaan wordt onder een agrarisch bedrijf. Onder een agrarisch bedrijf wordt, in aansluiting op de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht, verstaan een bedrijf dat is ingericht voor zowel de grondgebonden als niet-grondgebonden activiteiten: het telen van gewassen of het houden van dieren, één en ander ten behoeve van het voortbrengen van producten.

Daarnaast wordt in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt in ontwikkelingsmogelijkheden voor de verschillende bedrijfstypen. Aan dit onderscheid liggen ruimtelijke overwegingen ten grondslag.

In het geldend bestemmingsplan is het kweken van bomen, sierteelt en fruitteelt over het algemeen gebonden aan een aanlegvergunning. Dit betekent dat deze bedrijfstypen niet toegestaan zijn binnen de reguliere agrarische bedrijfsbestemming. Gelet op de landschappelijke kwaliteiten in de gemeente wordt dit ook in het nieuwe bestemmingsplan niet toegestaan, behalve daar waar aangeduid.

Alleen wanneer sprake is van productiegerichte paardenhouderijen, dat wil zeggen hengstenstations, paarden- en ponyfokkerijen, opfokbedrijven en africhtingsbedrijven, wordt dit beschouwd als een agrarisch bedrijf.

Gebruiksgerichte paardenhouderijen, die gericht zijn op met vrijetijdsbesteding en dienstverlening (zoals

maneges), worden niet gezien als agrarisch bedrijf. Agrarische productie staat immers op deze bedrijven niet centraal. Gebruiksgerichte paardenhouderijen zijn daarom voorzien van de bestemming Recreatie - Dagrecreatie met nadere aanduiding 'manege'.

Toekennen agrarische bouwpercelen

Uitgangspunt is om aan functionerende agrarische bedrijven opnieuw een agrarisch bouwvlak toe te kennen, net zoals in het geldende bestemmingsplan.

Wanneer op basis van de inventarisatie is gebleken dat er geen sprake meer is van agrarische activiteiten (bijvoorbeeld omdat de milieuvergunning of melding is ingetrokken) is een heroverweging gemaakt.

Agrarische bedrijven, die in het geldende bestemmingsplan nog wel een agrarisch bouwvlak hadden, maar geen milieuvergunning of melding meer hebben en ook in een enquête hebben aangegeven geen agrarische bedrijfsvoering meer uit te oefenen, hebben een woonbestemming gekregen met een specifieke aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' (VAB). Dit betekent dat er geen agrarische activiteiten meer zijn toegestaan en dat het gebruik als (burger)bewoning mogelijk is.

Omzetten naar een woonbestemming kan ook binnen dit bestemmingsplan door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Aan deze wijzigingsbevoegdheid is ook een sloopregeling gekoppeld. Op deze wijze kan een kwaliteitslag gemaakt worden en wordt ontstening mogelijk gemaakt.

Overigens heeft een functieverandering naar Wonen geen gevolgen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) beoordeelt een voormalige agrarische bedrijfswoning binnen een woonbestemming (mits het bedrijf na 19 maart 2000 is gestopt) op eenzelfde manier als een bedrijfswoning van een naastgelegen boerderij.

De Interim Omgevingsverordening hanteert voor 'bouwperceel' de volgende definitie: aaneengesloten terrein, waarbinnen bedrijfsgebouwen, bijgebouwen, bedrijfswoning(en) met bijbehorend erf en tuin, andere bouwwerken zoals hooibergen, voersilo's, kuilvoerplaten, mestopslag, erfverharding, parkeervoorzieningen en erfbeplanting zijn geconcentreerd.

Ook in onderhavig bestemmingsplan worden dergelijke bouwwerken alleen binnen bouwvlakken toegestaan. Er is wel een afwijkingsbevoegdheid in de regels opgenomen voor sleufsilos, kuilvoerplaten en mestplaten buiten het bouwvlak.

Beleidskeuzes ten aanzien van veehouderijen

In de Interim Omgevingsverordening wordt onder 'grondgebonden landbouw' verstaan: agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt. Het betreft akkerbouw, vollegrondstuinbouw, fruitteelt en boomteelt en rundvee-, paarden-, schapen- of geitenhouderij voor zover bij deze veebedrijven het benodigde ruwvoer (gras, snijmaïs) geheel of vrijwel geheel afkomstig is van de op basis van structureel bij het bedrijf behorende gronden.

In de toelichting op de Interim Omgevingsverordening is het volgende aangegeven: 'Er is bij veebedrijven sprake van grondgebondenheid wanneer het voor het vee benodigde ruwvoer geheel of vrijwel geheel afkomstig is van de bij het bedrijf behorende landbouwgrond. Bij een veebezetting van 2,5 grootvee-eenheden of minder per hectare gras en voedergewassen wordt aan deze voorwaarde voldaan. Grootvee-eenheid (GVE): rekeneenheid voor het vaststellen van de veebezetting zoals vastgelegd door de Europese Commissie (EU 2009, L329/3). Melkkoe = 1,0 GVE, kalf = 0,4 GVE, paard = 0,8 GVE, schaap of geit = 0,1 GVE. Eventuele aanvoer van krachtvoer van buiten het bedrijf wordt buiten beschouwing gelaten. Onder bij het bedrijf behorende landbouwgrond wordt verstaan landbouwgrond in de directe omgeving van het bedrijf, waar het bedrijf structureel, bij voorkeur op basis van eigendom of langdurige pacht over kan beschikken. Op basis van landbouwkundige productiegegevens en voedernormen is vastgesteld dat een veebedrijf wat betreft ruwvoer nog net zelfvoorzienend is bij een veebezetting van 2,0 GVE per ha op matige grond tot 2,5 GVE per ha op goede grond. Grondgebondenheid van veebedrijven wordt ook wel gedefinieerd op basis van het criterium wel of geen mestoverschot op bedrijfsniveau. Op basis van dit criterium worden ook maximale veebezettingen van 2,0 -2,5 GVE per ha vastgesteld.'

Onder 'niet-grondgebonden veehouderij' (intensieve veehouderij) wordt verstaan: agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt en gericht is op het houden van dieren, zoals rundveemesterij, varkens-, vleeskalver-, pluimvee-, pelsdier-, geiten- of schapehouderij of een combinatie van deze bedrijfstypen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstypen, met uitzondering van grondgebonden veehouderij.

In het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de bepalingen uit de Interim Omgevingsverordening als basis en daarnaast wordt rekening gehouden met de uitkomsten van het planMER.

De bedrijven met intensieve veehouderij krijgen een aanduiding 'intensieve veehouderij'.

De uitbreiding en bouw van veestallen kan mogelijk gevolgen hebben voor omliggende Natura 2000-gebieden. Daarom zijn daarvoor in het bestemmingsplan specifieke regels opgenomen. Het bestemmingsplan moet namelijk uitsluiten dat de stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden toeneemt.

Wat is het probleem?

Op grond van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn zijn verschillende (natuur)gebieden aangewezen als zogenoemde Natura 2000-gebieden. Het plangebied ligt in de invloedssfeer van Natura 2000-gebieden (met name Uiterwaarden Lek en de Zouweboezem). Binnen een Natura 2000-gebied zijn weer verschillende gebiedssoorten onderscheiden. Voor gebiedssoorten is een zogenoemde 'kritische depositiewaarde voor stikstof' (hierna KDW) bepaald. Als de neerslag van stikstof in deze gebieden hoger is dan de KDW, is er een duidelijk risico op een achteruitgang van de natuur in dat gebied. Door de neerslag van stikstof in een gebied is er namelijk sprake van verzuring en/of vermesting.

In een groot deel van de Natura 2000-gebieden is in de bestaande situatie al sprake van een neerslagwaarde die hoger is dan de KDW. Dit betekent dat er in een groot deel van deze gebieden al een duidelijk risico op een achteruitgang van de natuurwaarden is.

Stikstof komt onder andere vrij als ammoniak. Het grootste deel van de ammoniak komt vrij bij veehouderijbedrijven uitstallen, mest en het weiden van vee. Door ontwikkelingsruimte voor veehouderijbedrijven in een bestemmingsplan buitengebied Landelijk gebied op te nemen, kan de neerslag van stikstof in een Natura 2000-gebied toenemen. Hierdoor is er sprake van een negatief effect en is het bestemmingsplan in strijd met de Wet natuurbescherming.

Hiertoe is een regeling in het bestemmingsplan opgenomen, waarbij per veehouderij de maximale toegestane stikstofdepositie is vastgelegd (zie [3.4.3 Strijdig gebruik stikstof](#)). Deze mag niet toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Deze huidige stikstofdepositie wordt als volgt bepaald:

Indien het bedrijf beschikt over een vergunning of toestemming op grond van artikel 2.7 lid 2 van de Wet natuurbescherming dan geldt als de huidige stikstofdepositie de depositie die uit deze vergunning kan worden afgeleid. Daarbij moet het gaan om een onherroepelijk vergunning of melding voorafgaand aan de vaststelling van dit bestemmingsplan. Deze peildatum heeft te maken met de formulering in de Wet natuurbescherming, waarin is aangegeven dat het bestuursorgaan (in dit geval de gemeenteraad) bij het nemen van het besluit tot vaststellen van het plan de zekerheid moet hebben dat als gevolg van het plan geen aantasting van de natuurlijke kenmerken van de betrokken Natura 2000-gebieden zal optreden. Van de op dat moment verleende vergunningen en meldingen kan die zekerheid worden gegeven.

Indien een vergunning of melding als bedoeld onder 1 ontbreekt, dan betreft het de stikstofdepositie behorende bij de bestaande activiteit, die ten hoogste feitelijk door die bestaande activiteit werd veroorzaakt. Om deze bestaande depositie te kunnen bepalen wordt als volgt te werk gegaan:

Eerst wordt bekeken of er in de afgelopen twee jaren een milieucontrole door de Omgevingsdienst is uitgevoerd, waaruit de bestaande situatie kan worden afgeleid.

Is dat er niet, dan krijgt de ondernemer de mogelijkheid om de bestaande situatie aan te tonen aan de hand van de gegevens die hij heeft ingediend bij het CBS voor de Landbouwtelling in het jaar voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan.

Op basis van deze regeling in artikel 3.4.3 Strijdig gebruik stikstof kunnen negatieve effecten in omliggende Natura 2000-gebieden worden uitgesloten. Daarmee is het bestemmingsplan op dit onderdeel uitvoerbaar.

De bovenstaande regeling betekent niet dat de veehouderijen op slot worden gezet. Door het toepassen van emissiearme technieken is er zeker nog ontwikkelingsruimte. Bovendien kan een ondernemer er voor kiezen om een stal te slopen en nieuwbouw te plegen met een staltype dat minder ammoniak emitteert, waardoor de veebezetting nog uitgebreid kan worden.

Gevolg van deze regeling is dat het bestemmingsplan minder ruimte geeft voor uitbreiding van veehouderijen. Toch is het uiteindelijk effect niet heel erg groot, omdat er in het geval dat er bij een uitbreiding van een agrarisch bedrijf sprake zal zijn van een vergroting van de ammoniakemissie (maar geen toename van de stikstofdepositie) er vaak ook een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is, dan wel een omgevingsvergunning onderdeel milieu, waardoor er op dat moment in ieder geval een uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure gevoerd moet worden en er een besluit m.e.r. (beoordeling) moet plaatsvinden.

Het bij deze vergunning(en) meenemen van een afwijking bestemmingsplan (als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a.3 Wabo) levert in die gevallen op zichzelf niet zo veel meer tijd en werk op, in vergelijking met een wijzigingsplan.

De gemeente staat in principe niet onwelwillend tegenover uitbreidingen van veehouderijen met een toename van de ammoniakemissie, onder de voorwaarde dat gegarandeerd is dat dit geen significante effecten heeft op de Natura 2000-gebieden. Dit kan bijvoorbeeld door een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming te overleggen.

Uitbreidingsmogelijkheden van bouwvlakken

In de Interim Omgevingsverordening is een maximale oppervlaktemaat van 1,5 hectare bepaald voor een bouwvlak ten behoeve van bestaande agrarische bedrijven.

Door middel van flexibiliteitsregels biedt het bestemmingsplan onder voorwaarden de mogelijkheid om de bestaande bouwvlakken te vergroten dan wel te veranderen. In deze flexibiliteitsbepalingen wordt onderscheid gemaakt tussen grondgebonden of niet grondgebonden. Niet grondgebonden bedrijven mogen niet uitbreiden. De grondgebonden agrarische veehouderijbedrijven hebben de mogelijkheid gekregen om uit te breiden, tot 1,5 ha. Hieraan zijn voorwaarden gesteld. De mogelijkheden voor het vergroten van bouwvlakken zijn mede afhankelijk van de uitkomsten van het nog op te stellen planMER. Voor de uitbreidingsmogelijkheden van de grondgebonden veehouderijen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om te groeien tot maximaal 1,5 ha. Verdere vergroting wordt beleidsmatig niet uitgesloten. Maar dit vergt een zorgvuldige afweging per geval. Bij een positief oordeel wordt een afzonderlijke planologische procedure gevolgd.

Omschakeling

Gelet op de stikstofproblematiek is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de omschakeling van een grondgebonden agrarisch bedrijf in een intensief agrarisch bedrijf.

Bedrijfswoning(en)

Bedrijfswoning(en) zijn meegenomen binnen de agrarische bedrijfsbestemming. Een bedrijfswoning is in het algemeen noodzakelijk voor een goede agrarische bedrijfsvoering.

Vanuit landbouwkundig oogpunt ontbreekt doorgaans de noodzaak van een tweede agrarische bedrijfswoning omdat het vereiste toezicht al kan plaatsvinden vanuit de eerste bedrijfswoning. Ook op basis van de Interim Omgevingsverordening worden tweede bedrijfswoningen niet mogelijk gemaakt. Voorts hebben de ontwikkelingen op het gebied van automatisering en telecommunicatie ook de mogelijkheden voor een doelmatige bedrijfsvoering aanzienlijk vergroot, waardoor een tweede bedrijfswoning niet noodzakelijk is. Dat gegeven en uit oogpunt van het tegengaan van verstening van het landschap worden tweede agrarische bedrijfswoningen in principe niet toegestaan.

Plattelandswoningen

De Wet plattelandswoningen bevat een regeling voor veehouderijen die niet gestopt zijn, maar waarvan de woning qua gebruik wordt afgesplitst (plattelandswoning). Het gaat om de bescherming tegen geur van de voormalige eigen veehouderij. Dit was nog niet geregeld in de wet.

De Wet plattelandswoningen voegt een nieuw artikel 1.1a toe aan de Wabo en een nieuw derde lid aan artikel 2 Wgv. Door deze aanpassingen is een afgesplitste burgerbewoning geen belemmering meer voor de bedrijfsvoering van de eigen veehouderij, waartoe de woning behoorde. Deze (voormalige) bedrijfswoning bij een veehouderij, die door een derde bewoond mag worden, wordt voortaan gezien als onderdeel van de inrichting. Dat betekent dus voor deze (voormalige) bedrijfswoning geen bescherming tegen de geur van de eigen (voormalige) stallen. In gevallen dat een tweede agrarische bedrijfswoning is afgesplitst van het agrarische bedrijf kan hiermee rekening worden gehouden.

Functieverandering en nevenactiviteiten

Binnen het bouwvlak worden in de regels verscheidende nevenfuncties toegestaan naast de hoofdfunctie van het agrarische bedrijf, namelijk:

- verkoop agrarische streekeigen producten;
- africhtingsbedrijven voor paarden;
- mestvergisting/covergisting;
- hoveniersbedrijf;
- opslag/stalling van niet-agrarische goederen in bestaande bebouwing, niet zijnde kassen;
- kano- roeiboot- of fietsenverhuur;
- boerengolf;
- poldersport;
- deltavliegen/paragliden;
- bed & breakfast;
- recreatief nachtverblijf;
- kampeerboerderij;
- kleinschalige horecagelegenheid;
- aan-huis-gebonden beroep;
- tentoonstellingsruimten/ museum.

Een nevenfunctie is ondergeschikt bestanddeel van de totale omvang van een bedrijf of woning.

Functieverandering van een agrarisch bedrijf naar een andere functie is ook mogelijk. In zo'n situatie gaat het om een vervolgfunctie. Zo kan een agrarisch bedrijf met behulp van een wijzigingsbevoegdheid omschakelen naar een manege (artikel [3.6.2](#)), naar één of meerdere woningen, bedrijfsactiviteiten tot maximaal milieucategorie 2, verblijfsrecreatieve functies zijnde een kampeerterrein of kampeerboerderij, dagrecreatieve functies, zijnde een paardenstalling of een kinderboerderij, lichte horeca, dierenpension/hondenfokkerij of een tentoonstellingsruimte/museum en een zorgboerderij (artikelen [38.1](#), [38.2](#) en [38.5](#)).

Paardenbakken

Paardenbakken zijn binnen het bouwvlak toegelaten. In de bouwregels zijn hieraan voorwaarden verbonden. Verder is er een afwijkingbevoegdheid opgenomen voor paardenbakken buiten het bouwvlak. Daarvoor geldt ook een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden. Op grond daarvan mag een paardenbak alleen aansluitend aan een bouwvlak worden gerealiseerd. Voor bestaande paardenbakken buiten bouwvlakken, op afstand van het bouwvlak, is een aanduiding opgenomen.

Schuilgelegenheden

De gemeente acht het niet wenselijk dat overal in het plangebied kleine agrarische gebouwen, zoals schuilgelegenheden voor vee en opslagschuurtjes voor gereedschap ontstaan.

Voor schuilgelegenheden voor vee kan in uitzonderingsgevallen worden meegewerkt indien de noodzaak hiertoe kan worden aangetoond. In het bestemmingsplan wordt hiertoe een afwijkmogelijkheid opgenomen die het mogelijk maakt om via een omgevingsvergunning schuilgelegenheden, met een maximale oppervlakte van 15 m², buiten het bouwvlak te realiseren. Hieraan zijn voorwaarden verbonden.

Teeltondersteunende voorzieningen

Ondersteunend glas is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak tot een maximum van 1000 m². Hoge boog-en gaaskassen en lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn ook buiten het bouwvlak toegelaten bij bestaande fruitteelt in de vorm van boomgaarden en bestaande vollegrondsteelt.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- De bestaande toekomstbestendige agrarische bedrijven krijgen in het bestemmingsplan voldoende ontwikkelingsruimte om zich de komende jaren verder te kunnen ontwikkelen, waarbij een duurzame ontwikkeling het uitgangspunt is. Onder een duurzame ontwikkeling wordt verstaan: binnen de kaders van de geldende wet- en regelgeving, geen verdere aantasting van landschap, milieu, volksgezondheid en dierwelzijn.
- De ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven worden afgestemd op de Interim Omgevingsverordening .
- Bestaande agrarische bedrijven met een intensieve hoofdtak (conform de Interim Omgevingsverordening) hebben in het bestemmingsplan een specifieke aanduiding 'intensieve veehouderij' gekregen.
- Bij alle ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven is een zorgvuldige landschappelijke inpassing een belangrijke randvoorwaarde.
- Functieverandering van agrarische bedrijven is mogelijk op basis van een wijzigingsbevoegdheid.

5.2.2 Wonen en niet-agrarische bedrijven

De niet-agrarische bebouwing in het plangebied bestaat voor het grootste deel uit woningen en enkele bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en horeca.

Burgerwoningen

Een groot deel van de woningen bestaat uit voormalige agrarische bedrijven. Het is de verwachting dat door het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering het aantal woonbestemmingen in de toekomst zal toenemen. Met name in de grotere woningen of voormalige bedrijfswoningen is nog regelmatig sprake van een inwoningssituatie, bijvoorbeeld ouders die bij de kinderen wonen.

De inhoud van een woning mag in principe niet meer bedragen dan 750 m³. Dat is inclusief de bij een woning behorende niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken.

De maximale oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen is afhankelijk van het bebouwingsgebied. Hiervoor is een staffel opgenomen. Bebouwingsgebied is gedefinieerd als: achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw.

Wanneer meerdere woningen binnen een bestemmingsvlak zijn gebouwd, is het bestaande aantal woningen toegestaan.

Bij een klein aantal woningen zijn agrarische nevenactiviteiten (kleinschalig houden van vee) aanwezig. De agrarische nevenactiviteiten zijn toegestaan binnen de bestaande bebouwing. Wanneer hiervoor de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' is opgenomen, mag de gezamenlijke oppervlakte aan stallen ten behoeve van het hobbymatig agrarisch gebruik maximaal 200 m² bedragen.

Andere nevenactiviteiten naast het wonen zijn ook toegestaan. Dit betreft:

- kano- roeiboot of fietsenverhuur;
- boerengolf;
- poldersport;
- bed & breakfast;
- tentoonstellingsruimte/museum.

Bij afwijking kan ook kleinschalig kamperen, een kampeerboerderij, een kinderboerderij of een paardenstalling/-houderij worden toegelaten.

Verder is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om op het perceel nieuwe vrijstaande bijbehorende bouwwerken te kunnen realiseren in ruil voor sloop van bestaande bedrijfsbebouwing op hetzelfde perceel. De terug te bouwen oppervlakte is afhankelijk van de gesloopte oppervlakte, met een maximum van 500 m². De herbouw dient te passen in een inrichtingsplan. In de algemene wijzigingsregels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'wonen' te kunnen wijzigen ten behoeve van een zorgboerderij.

Niet-agrarische bedrijven zijn bedrijven die niet of in geringe mate functioneel gebonden zijn aan het buitengebied. Deze bedrijven dragen bij aan werkgelegenheid in de gemeente en zorgen voor een leefbaar platteland en hergebruik van voormalige agrarische bebouwing. Een deel van deze bedrijven is ontstaan als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf waarbij inmiddels de agrarische bedrijvigheid is gestaakt, een ander deel bestond al ten tijde van het van kracht zijn van het vorige bestemmingsplan of is nu bestemd als bedrijf op grond van een veranderde systematiek van bestemming. Voor een klein aantal bedrijven geldt dat deze op basis van afzonderlijke ruimtelijke procedures is ontstaan.

De bestaande niet-agrarische bedrijven en maatschappelijke voorzieningen zijn specifiek bestemd. Het betreft in principe maximaal milieucategorie 1 en 2. Zwaardere bedrijven zijn specifiek aangeduid. Via een wijzigingsbevoegdheid kunnen de bestemmingen 'Bedrijf', 'Horeca', 'Detailhandel', 'Gemengd', 'Kantoor' en 'Maatschappelijk' worden omgezet naar een woonfunctie. De bestemming 'Bedrijf' kan eveneens worden omgezet in 'Horeca' of een 'zorgboerderij'.

In geval van bedrijfsbeëindiging dan wel in die gevallen waarin handhaving van de bestaande bedrijfsfunctie minder wenselijk is, is door middel van een afwijkingsbevoegdheid de mogelijkheid gecreëerd om een ander soort bedrijf toe te staan. Voorwaarde hierbij is dat daardoor in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht geen ongunstiger situatie mag ontstaan dan voorheen het geval was. Ook de wijziging van een Bedrijfsbestemming naar een Woonbestemming is via wijziging mogelijk, mits het overgrote deel van de bedrijfsgebouwen wordt gesloopt en de milieuvergunning komt te vervallen.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- De bestaande, legale burgerwoningen, bedrijven en voorzieningen hebben de bestemming Wonen, Bedrijf of Maatschappelijk gekregen.
- Het bestemmingsplan biedt onder voorwaarden ruimte voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in woningen binnen de bestemming 'Wonen'.
- Voor (bedrijfs)woningen is een maximale inhoudsmaat van 750 m³ opgenomen.
- In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen voor het bouwen van (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken en erfafscheidingen.

5.2.3 Recreatie, horeca en overige voorzieningen

De extensieve dagrecreatieve mogelijkheden in het plangebied zijn beperkt. De recreatieve infrastructuur beperkt zich voornamelijk tot de bestaande wegen en achterkaden (houtkaden) in het buitengebied, waarbij de oude veenontginningslinten en de Lekdijk bij uitstek geschikt zijn als toeristische fiets- en wandelroute.

Er is een aantal kleinschalige verblijfsrecreatieve voorzieningen als mini-campings aanwezig.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- De bestaande, legaal aanwezige voorzieningen zijn als zodanig in het bestemmingsplan opgenomen.
- Bestaande legale recreatiewoningen zijn als zodanig opgenomen in het bestemmingsplan;
- Het bestemmingsplan biedt geen ruimte voor nieuwe grote verblijfsrecreatieve voorzieningen en bovenlokale dagrecreatieve projecten.
- Mogelijkheden worden geboden voor kleinschalige en extensieve dag- en verblijfsrecreatie. Hieronder wordt onder andere verstaan wandel- en fietspaden en kamperen bij de boer.

5.3 Bestemmingsregels

In de planregels is het beschreven beleid vertaald in de bestemmingsbepalingen. Hieronder worden de verschillende bestemmingen toegelicht.

5.3.1 Bestemmingen Agrarisch

De bestaande agrarische bedrijven en de daarbij behorende agrarische gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch'. Bij het trekken van de grenzen van het bouwvlak zijn de bouwvlakken uit het geldend bestemmingsplan over genomen, dan wel de grenzen die bij afwijking van het geldend bestemmingsplan zijn verleend. Er wordt onderscheid gemaakt tussen grondgebonden veehouderijen en intensieve veehouderijen, door middel van een aanduiding. In de begripsbepalingen wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de provinciale verordening.

Bedrijfsbebouwing

Voor de bebouwing ten behoeve van de uitoefening van het agrarisch bedrijf geldt dat bouwwerken uitsluitend gebouwd mogen worden binnen het bouwvlak. Binnen de bestemming geldt voor bedrijfsgebouwen een maximale goot- en bouwhoogte van 4,5 m, respectievelijk 10 m. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor verhoging van de bouwhoogte. Er zijn voorwaarden verbonden aan uitbreiding of nieuwbouw van stallen ten behoeve van vee, met het oog eventuele effecten van ammoniakuitstoot op de Natura-2000 -gebieden. Het bestemmingsplan moet uitsluiten dat de ammoniakdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden toeneemt. De vormgeving van dit voorschrift vindt plaats via de specifieke gebruiksregels.

Bedrijfswoningen

Per agrarisch bouwvlak is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan, tenzij anders aangeduid. De inhoud van een bedrijfswoning, inclusief aan-en uitbouwen, mag niet meer bedragen dan 750 m³. De gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 50 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt.

Schuilhutten

Op basis van het geldend bestemmingsplan was het mogelijk om schuilhutten te realiseren. Deze schuilhutten krijgen geen bouwvlak, maar worden onder voorwaarden binnen de agrarische bestemming toegelaten.

Overige voorzieningen

Binnen de bestemming zijn dagrecreatieve voorzieningen toegestaan, zoals fiets- en voetpaden en picknickplaatsen. Verder zijn gras- en weilanden, paardenbakken, paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden ten behoeve van de bestemming 'Agrarisch', nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, natuur en landschapselementen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

De bestemming richt zich voorts op het behoud van landschappelijk en natuurwetenschappelijke waarden en cultuurhistorische waarden. Deze zijn opgenomen in de aanduiding 'overige zone - cultuurhistorische waarden' waarbij verwezen wordt naar de Cultuurhistorische Waardenkaart gemeente Lopik, dan wel diens rechtsopvolger (artikel [35.3](#)).

Gebied kwetsbaar voor oxidatie bij bodembewerking: 'beperken bodembewerking'

Op basis van de provinciale Interim Omgevingsverordening is het westelijk deel van het plangebied kwetsbaar voor oxidatie bij bodembewerking. Dat deel van het plangebied is daarom in de verordening aangewezen als 'beperken bodembewerking'. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen 'Beperken bodembewerking' bevat geen bestemmingen en regels die bodembewerking toestaan in gronden voor agrarisch gebruik die tot gevolg hebben dat veen aan de oppervlakte wordt gebracht, tenzij de bodembewerking plaatsvindt voor graslandvernieuwing of de aanleg van een andere blijvende teelt. Om die reden is in [39.2](#) onder b van de planregels opgenomen dat een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden niet mag worden verleend voor bodembewerkingen in gronden voor agrarisch gebruik (onder meer scheuren en ploegen) in het gebied dat is aangewezen als 'beperken bodembewerking' zoals aangewezen in de Provinciale Interim Omgevingsverordening, indien deze tot gevolg hebben dat veen aan de oppervlakte wordt gebracht, tenzij de bodembewerkingen plaatsvinden ten behoeve van graslandverbetering en of de aanleg van een andere blijvende teelt.

Wijzigingsbevoegdheden

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming naar een bedrijf, wonen, kleinschalige woon-zorgvoorziening, manege, ecologische verbindingzone en een groenvoorziening.

In de algemene wijzigingsregels zijn omschakelingsmogelijkheden opgenomen naar één of meerdere woningen, bedrijfsactiviteiten tot maximaal milieucategorie 2, verblijfsrecreatieve functies zijnde een kampeerterrein of kampeerboerderij, dagrecreatieve functies, zijnde een paardenstalling of een kinderboerderij, lichte horeca, dierenpension/hondenfokkerij of een tentoonstellingsruimte/museum en een zorgboerderij (artikelen [38.1](#), [38.2](#) en [38.5](#)).

Bedrijf

Met betrekking tot bedrijven worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- bedrijven tot categorie 1 en 2 op basis van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegelaten. Er is geen uitbreiding van de bedrijvigheid toegestaan, anders dan op basis van al bestaande rechten (20%), in aansluiting op de Interim Omgevingsverordening Utrecht. Opslag wordt hiervan uitgesloten.
- Bouwvlakken zijn neergelegd op bestaande legale bedrijfspercelen;
- Bedrijven die momenteel vallen in milieucategorie 3 hebben een aanduiding gekregen met de betreffende hogere categorie. Binnen het plangebied liggen enkele bedrijven van categorie 4. Deze zijn specifiek aangeduid.
- Er is een afwijking opgenomen om bedrijven toe te laten die niet zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten.

Bedrijfsbebouwing

Voor de bebouwing ten behoeve van de uitoefening van het bedrijf geldt dat bouwwerken uitsluitend gebouwd mogen worden binnen het bouwvlak/bestemmingsvlak. Binnen de bestemming geldt voor bedrijfsgebouwen een maximale goot- en bouwhoogte van 4,5 m, respectievelijk 10 m. In diverse bestemmingsvlakken is een maximale oppervlakte opgenomen. Indien geen maximale oppervlakte is opgenomen, dan geldt dat de oppervlakte van gebouwen per bedrijf niet meer dan de bestaande oppervlakte bedraagt.

Bedrijfswoningen

Per bestemmingsvlak is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan, tenzij anders aangeduid. De inhoud van een bedrijfswoning, inclusief aan-en uitbouwen, mag niet meer bedragen dan 750 m³. De gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 50 m². Woningen die aaneengebouwd zijn, dienen dat te blijven.

Wijzigingsbevoegdheden

In de algemene wijzigingsregels zijn omschakelingsmogelijkheden opgenomen naar één of meerdere woningen, horeca en een zorgboerderij (artikelen [38.3](#), [38.4](#) en [38.5](#)).

Bedrijf-Nutsvoorziening

Tevens zijn diverse nutsvoorzieningen in het plangebied gevestigd, waaronder een gemaal, een waterpompstation, een rioolwaterzuiveringsinstallatie en een watertoren. Deze hebben beide de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' gekregen. Er zijn geen bedrijfswoningen mogelijk gemaakt.

Bedrijfsbebouwing

Voor de bebouwing ten behoeve van de uitoefening van de nutsvoorziening geldt dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan aangeduid. Binnen de bestemming geldt voor de gebouwen een maximale goot- en bouwhoogte van 4,5 m, respectievelijk 10 m, behalve voor de rioolwaterzuiveringsinstallatie en de watertoren.

Cultuur en ontspanning - Molen

In het plangebied is een molen aanwezig. Deze molen, inclusief het bijbehorende bezoekers- en educatief centrum is bestemd als Cultuur en ontspanning - Molen. Daar waar aangeduid, is ook horeca mogelijk.

Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd, voor zover dit voor de instandhouding van de molen met aanhorigheden nodig is. Het bezoekers- en educatief centrum heeft een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 2,6 m en 5,5 m.

Detailhandel

Er zijn enkele detailhandelsfuncties in het plangebied gevestigd. Hiervoor geldt dat er een bedrijfswoning is toegelaten. Bovendien mag worden uitgebreid tot 20%.

Voor het tuincentrum Intratuin gelden specifieke gebruiksregels.

Bedrijfsbebouwing

Voor de bebouwing ten behoeve van de uitoefening van de detailhandel geldt dat bouwwerken uitsluitend gebouwd mogen worden binnen het bouwvlak/bestemmingsvlak. Binnen de bestemming geldt voor bedrijfsgebouwen een maximale goot- en bouwhoogte van 4,5 m, respectievelijk 10 m. In diverse bestemmingsvlakken is een maximale oppervlakte opgenomen. Indien geen maximale oppervlakte is opgenomen, dan geldt dat de oppervlakte van gebouwen per bedrijf niet meer dan de bestaande oppervlakte bedraagt. Op basis van een afwijking kan dit worden vergroot met 20% in aansluiting op de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht.

Bedrijfswoningen

Per bestemmingsvlak is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan, tenzij anders aangeduid. De inhoud van een bedrijfswoning, inclusief aan-en uitbouwen, mag niet meer bedragen dan 750 m³. De gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 50 m².

Nevenactiviteiten

Op basis van een afwijking zijn nevenfuncties toegelaten. Dit geldt voor aan landbouw verwante functies/ bedrijvigheid:

- loonbedrijven behorend tot categorie 1 en 2 zoals opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten;
- niet-agrarische bedrijven behorend tot categorie 1 en 2 zoals opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten;
- paardenstalling/-houderij;

Wijzigingsbevoegdheden

In de algemene wijzigingsregels zijn omschakelingsmogelijkheden opgenomen naar één of meerdere woningen (artikel [38.3](#)).

Gemengd

Deze bestemming maakt een ontmoetingshuis, detailhandel en een kinderdagverblijf (inclusief peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang) mogelijk. Het aantal woningen binnen deze bestemming bedraagt vier.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij de goothoogte en bouwhoogte respectievelijk 6 en 10 m bedragen. De functies zijn gemaximeerd:

- het bedrijfsvloeroppervlak voor detailhandel bedraagt niet meer mag dan 75 m²;
- het bedrijfsvloeroppervlak voor het kinderdagverblijf bedraagt niet meer mag dan 120 m²
- het bedrijfsvloeroppervlak voor het ontmoetingshuis bedraagt niet meer mag dan 70 m²;

Deze functies zijn middels een afwijking inwisselbaar met een extra woning.

Gemengd - uit te werken

Deze bestemming bevat een bouwverbod. Dit gebied is bedoeld voor een grootschalige horecavestiging zoals een discotheek, bedrijven zoals opslagbedrijven, transportbedrijven en vuurwerkopslag, kleine ambachtelijke bedrijven. Hiervoor moet eerst een uitwerkingsplan worden opgesteld. De exacte ontwikkeling is nog niet bekend. Voor deze ontwikkeling wordt de 'uitgestelde onderzoeksplicht' ingezet, (artikel 7c lid 9 sub a Uitvoeringsbesluit, op basis van de verlengde looptijd kunnen onderzoeken uitgesteld worden).

Groen

Binnen de bestemming Groen zijn beplantingen, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden, bermen en bermsloten en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegelaten. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd, maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde van maximaal 3 m hoog.

Horeca

Binnen deze bestemming is horeca toegestaan in de categorie 'lichte horeca'. Zaalverhuur is daarbinnen niet mogelijk, dit is de reden waarom dit apart is aangeduid.

Er zijn nevenfuncties toegestaan:

- opslag/stalling van niet-agrarische goederen in bestaande bebouwing niet zijnde kassen;
- kano- roeiboot- of fietsenverhuur;
- kleinschalig kamperen;
- bed & breakfast;
- recreatief nachtverblijf;
- aan-huis-gebonden beroep;

Bedrijfsbebouwing

Voor de bebouwing ten behoeve van de uitoefening van het horecabedrijf geldt dat bouwwerken uitsluitend gebouwd mogen worden binnen het bouwvlak/bestemmingsvlak. Binnen de bestemming geldt voor bedrijfsgebouwen een maximale goot- en bouwhoogte van 4,5 m, respectievelijk 10 m. In enkele bestemmingsvlakken is een maximale oppervlakte opgenomen. Indien geen maximale oppervlakte is opgenomen, dan geldt dat de oppervlakte van gebouwen per bedrijf niet meer dan de bestaande oppervlakte bedraagt. Op basis van een afwijking kan dit worden vergroot met 20% in aansluiting op de provinciale verordening.

Bedrijfswoningen

Per bestemmingsvlak is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan, tenzij anders aangeduid. De inhoud van een bedrijfswoning, inclusief aan-en uitbouwen, mag niet meer bedragen dan 750 m³. De gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 50 m².

Wijzigingsbevoegdheden

In de algemene wijzigingsregels zijn omschakelingsmogelijkheden opgenomen naar één of meerdere woningen (artikel [38.3](#)).

Kantoor

Kantoren zijn specifiek bestemd als kantoor.

Bedrijfsbebouwing

Voor de bebouwing ten behoeve van de uitoefening van het kantoor geldt dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan aangeduid, dan wel bestaand. Binnen de bestemming geldt voor de gebouwen een maximale goot- en bouwhoogte van 4,5 m, respectievelijk 10 m.

Bedrijfswoningen

Per bestemmingsvlak is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan, tenzij anders aangeduid. De inhoud van een bedrijfswoning, inclusief aan-en uitbouwen, mag niet meer bedragen dan 750 m³. De gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 50 m².

Maatschappelijk

Maatschappelijke voorzieningen zijn specifiek bestemd als maatschappelijk. Enkele bijzondere voorzieningen zijn specifiek aangeduid. Deze zijn alleen ter plaatse van die aanduiding toegestaan. Voor de musea gelden specifieke gebruiksregels.

Bedrijfsbebouwing

Voor de bebouwing ten behoeve van de uitoefening van de maatschappelijke functie geldt dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan aangeduid, dan wel bestaand. Binnen de bestemming geldt voor de gebouwen een maximale goot- en bouwhoogte van 4,5 m, respectievelijk 10 m. Het museum mag met 20% uitbreiden.

Bedrijfswoningen

Per bestemmingsvlak is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan, tenzij anders aangeduid. De inhoud van een bedrijfswoning, inclusief aan-en uitbouwen, mag niet meer bedragen dan 750 m³. De gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 50 m².

Maatschappelijk - Defensie

Bestaande defensie terreinen zijn bestemd als 'Maatschappelijk - Defensie'.

Bedrijfsbebouwing

Voor de bebouwing ten behoeve van het defensie terrein geldt dat bouwwerken uitsluitend gebouwd mogen worden binnen het bouwvlak/bestemmingsvlak. Binnen de bestemming geldt voor bedrijfsgebouwen een maximale goot- en bouwhoogte van 8 m, respectievelijk 10 m. In enkele bestemmingsvlakken is een maximale oppervlakte opgenomen. Indien geen maximale oppervlakte is opgenomen, dan mag het hele bouwvlak bebouwd worden.

Bedrijfswoningen

Per bestemmingsvlak is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan, dan wel het bestaande aantal, indien dit meer bedraagt. De inhoud van een bedrijfswoning, inclusief aan-en uitbouwen, mag niet meer bedragen dan 750 m³. De gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 50 m².

Natuur

Natuur terreinen zijn opgenomen in de bestemming 'Natuur'. Hierbinnen is ook kleinschalige kleiwinning en extensief recreatief medegebruik, waaronder fietsen, wandelen en watersport mogelijk. Enkele specifieke functies zijn apart aangeduid.

Ten behoeve van een uitkijktoren en een beheergebouw en overige bouwwerken gelden specifieke maatvoeringen, die zijn opgenomen in de bouwregels.

Recreatie-Dagrecreatie

Binnen de bestemming Recreatie - Dagrecreatie zijn diverse dagrecreatieve functies gevat, zoals een manege, volkstuinen, een scoutingterrein, en dergelijke. Al deze functies zijn aangeduid.

Bedrijfsbebouwing

Voor de bebouwing ten behoeve van de uitoefening van de dagrecreatieve functie geldt dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan aangeduid, dan wel bestaand. Binnen de bestemming geldt voor de gebouwen een maximale goot- en bouwhoogte van 4,5 m, respectievelijk 10 m, voor enkele specifieke gebouwen geldt een andere maatvoering. Zo geldt voor gebouwen op volkstuinten een maximale goot- en bouwhoogte van 2,5 m, respectievelijk 3 m. De gezamenlijke oppervlakte van gebouwen per volkstuin mag niet meer bedragen dan 10 m².

Bedrijfswoningen

Per bestemmingsvlak is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan, tenzij anders aangeduid. De inhoud van een bedrijfswoning, inclusief aan-en uitbouwen, mag niet meer bedragen dan 750 m³. De gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 50 m².

Recreatie-Verblijfsrecreatie

De gronden die bestemd zijn voor Recreatie - Verblijfsrecreatie omvatten de kampeerterreinen en recreatiewoningen binnen het plangebied.

Bedrijfsbebouwing

Voor de bebouwing ten behoeve van de uitoefening van de recreatieve functie geldt dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan opgenomen in Artikel 17 Recreatie - Verblijfsrecreatie. Daarin staat onder meer dat oppervlakte van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' niet meer mag bedragen dan 200 m². De maximale oppervlakte van een stacaravan mag niet meer bedragen dan 70 m² en de inhoud van een recreatiewoning, inclusief vrijstaande bijbehorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan 200 m³. Voor alle functies gelden specifieke goot- en bouwhoogten.

Het aantal standplaatsen, stacaravans en recreatiewoningen is gemaximeerd op basis van artikel 17.3.

Bedrijfswoningen

Per bestemmingsvlak is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan, tenzij anders aangeduid. De inhoud van een bedrijfswoning, inclusief aan-en uitbouwen, mag niet meer bedragen dan 750 m³. De gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 50 m².

Sport

Sportvelden zijn voorzien van de bestemming Sport.

De oppervlakte en inhoud van gebouwen is aangeduid. Voorzover dit niet het geval is, geldt de bestaande oppervlakte. De goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 4,5 m en 10 m. Er zijn specifieke hoogten voor lichtmasten en ballenvangers en dergelijke opgenomen.

Tuin

Binnen de bestemming Tuin zijn tuinen mogelijk, en er is een theehuis specifiek aangeduid. Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan, anders dan de bestaande gebouwen. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn specifieke oppervlakte en bouwhoogten opgenomen. Daarnaast zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden' uitsluitend voor instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke waarden bedoeld. In het geval een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - voor bewoning bedoelde bouwwerken uitgesloten' is opgenomen dienen deze gronden niet te worden aangemerkt als erf, zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht voor zover het gaat om voor bewoning gebruikte bijbehorende bouwwerken.

Verkeer, Verkeer - Verblijfsgebied en Water

Het openbaar gebied is bestemd als Verkeer, Verkeer- Verblijfsgebied en Water.

Binnen de verkeersbestemmingen zijn wegen, bruggen, fiets- en voetpaden en andere verhardingen, bermen, fietsenstallingen, bushokjes, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen en dergelijke toegelaten.

Binnen de bestemming Verkeer mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Hiervoor gelden verschillende bouwhoogten. Binnen de bestemming Verkeer- Verblijfsgebied mogen ook gebouwen worden gebouwd met een maximum oppervlakte van 6 m² per gebouw. Daarnaast mogen garageboxen binnen deze bestemming worden gebouwd, daar waar garageboxen een aanduiding hebben gekregen.

De bestemming Water is voornamelijk ter plaatse van de Lek opgenomen. Hierbinnen zijn water- en waterhuishoudkundige voorzieningen toegelaten, maar ook waterberging, natuurlijke afvoer van het water van de Lek, verkeer te water, recreatievaart en de watersport met bijbehorende voorzieningen en de rivierbedding en de bijbehorende oevers. Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn specifieke oppervlaktes en bouwhoogten opgenomen. Een voorbeeld hiervan zijn vis- en aanlegsteigers en bruggen.

Wonen

Per bestemmingsvlak is ten hoogste één woning toegestaan, tenzij anders aangeduid. De inhoud van een woning, inclusief aan-en uitbouwen, mag niet meer bedragen dan 750 m³. In de Algemene afwijkingsregels in artikel 37.5 (Grotere inhoud woning) is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van een grotere inhoudsmaat van woningen, niet zijnde inpandige woningen, mits de inhoud niet meer bedraagt dan 800 m³. Voorwaarde is dat het passend is in de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving.

De gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 50 m². Als de woningen aaneengebouwd zijn, dan zijn deze woningen op die manier aangeduid en blijven de woningen aaneengebouwd. Binnen deze bestemming zijn ook aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegelaten. Omdat diverse woningen voormalige agrarische bedrijfswoningen zijn, wordt ook hobbymatig agrarisch gebruik toegestaan. Wanneer hiervoor de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' is opgenomen, mag de gezamenlijke oppervlakte aan stallen ten behoeve van het hobbymatig agrarisch gebruik maximaal 200 m² bedragen. Vanwege de grootte van de panden in het buitengebied, zijn er ook diverse nevenfuncties bij het wonen. Deze zijn aangeduid. Andere nevenactiviteiten naast het wonen zijn ook toegestaan. Dit betreft:

- kano- roeiboot of fietsenverhuur;
- boerengolf;
- poldersport;
- bed & breakfast;
- tentoonstellingsruimte/museum.

Bij afwijking kan ook kleinschalig kamperen, een kampeerboerderij, een kinderboerderij of een paardenstalling/-houderij worden toegelaten.

Verder is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om op het perceel nieuwe vrijstaande bijbehorende bouwwerken te kunnen realiseren in ruil voor sloop van bestaande bedrijfsbebouwing op hetzelfde perceel. De terug te bouwen oppervlakte is afhankelijk van de gesloopte oppervlakte, met een maximum van 500 m². De herbouw dient te passen in een inrichtingsplan. In de algemene wijzigingsregels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'wonen' te kunnen wijzigen ten behoeve van een zorgboerderij.

5.3.2 Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen

Naast de gewone bestemmingen zijn in het plan ook enkele dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen opgenomen. De regelingen uit de dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen gelden naast/bovenop de gewone bestemmingen. De dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen zijn bedoeld om speciale belangen en waarden in het plangebied te beschermen:

- speciale belangen wordt bijvoorbeeld gevormd door de dijken die de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering hebben gekregen en de aardgastransportleidingen met de dubbelbestemming Leiding - Gas;

- voorbeelden van dubbelbestemmingen voor speciale waarden zijn de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie (Waarde - Archeologie 2, Waarde - Archeologie 3, Waarde - Archeologie 4 en Waarde - Archeologie 5.
- In de Algemene aanduidingsregels is een aantal gebiedsaanduidingen opgenomen, zoals 'overige zone - aardkundige waarden' en 'vrijwaringszone - molenbiotoop'.

De dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen leiden in principe tot een inperking van de regelingen uit de gewone/onderliggende bestemmingen. Vaak kan pas van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de onderliggende bestemmingen gebruik worden gemaakt als nader onderzoek is verricht en/of het advies van een deskundige is gevraagd.

5.3.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden

Verschillende werken en werkzaamheden die bepaalde waarden of belangen in het plangebied kunnen schaden zijn aan een speciale omgevingsvergunning gebonden: de 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden' (in het vorige plan terug te vinden onder 'aanlegvergunning'). Voorbeelden zijn werken en werkzaamheden die de openheid van het gebied aantasten of die schade toe kunnen brengen aan de ondergrondse aardgastransportleidingen.

Het vereiste van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden is gekoppeld aan bepaalde bestemmingen, dubbelbestemmingen en/of gebiedsaanduidingen. Voor sommige deelgebieden is op basis van meerdere (dubbel)bestemmingen een omgevingsvergunning nodig. Door de omgevingsvergunningen zoveel mogelijk samen te brengen is voor iedere locatie snel te bepalen voor welke werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig is en waaraan een aanvraag zal worden getoetst.

Het vereiste van een omgevingsvergunning geldt niet voor normale onderhoudswerkzaamheden en werken en werkzaamheden van ondergeschikte aard. Onder normale onderhoudswerkzaamheden worden verstaan die werkzaamheden, die periodiek moeten worden uitgevoerd ter instandhouding van de binnen een gebied aanwezige functies en waarden, zoals deze blijken uit de opgenomen bestemming.

Voor de meeste werken en werkzaamheden is geen vergunning nodig binnen de agrarische bouwvlakken, maar wel daarbuiten.

Het bevoegd gezag mag zelfstandig afwegen of een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden kan worden verleend. Voor deze afweging is inzicht nodig in het belang van de uitvoering van desbetreffende werken en/of werkzaamheden enerzijds en de schadelijkheid voor de aanwezige waarden anderzijds. Vervolgens kan het belang van de ingreep worden afgewogen tegen de negatieve effecten op de aanwezige waarden.

Veel werken en werkzaamheden hebben tot doel een verbetering van de waterhuishouding, verkaveling en ontsluiting van agrarische gronden. De diverse landbouwsectoren stellen aan de basisinrichting deels verschillende eisen. Het landbouwkundig belang van deze werken en werkzaamheden is daarmee afhankelijk van het belang van verbetering van deze inrichtingsfactoren voor de specifieke landbouwsector. De volgende factoren spelen daarbij een rol:

- de grondgebondenheid van de productie (akkerbouw, tuinbouw, melkveehouderij);
- de gevoeligheid/hoogwaardigheid van de teelt (tuinbouw);
- de intensiteit van het grondgebruik door grondbewerking;
- de afstand tot bedrijfsgebouwen (voor akkerbouw is exploitatie van gronden op afstand veelal goed in te passen in een doelmatige bedrijfsvoering; melkveehouderij, vollegrondstuinbouw en fruitteelt vragen een directere relatie met de bedrijfsgebouwen).

In hoeverre de werken en werkzaamheden schadelijk zijn voor de aanwezige waarden is afhankelijk van:

- de precieze locatie van de uit te voeren werken en werkzaamheden;
- de omvang, (diepte, oppervlakte);

- het tijdstip van de uitvoering;
- de wijze van uitvoering.

5.4 Algemene regels

Algemene regels

In het hoofdstuk 'Algemene regels' zijn regels opgenomen die betrekking hebben op het gehele bestemmingsplan. Dit zijn onder andere de regels die verplicht zijn gesteld in het Besluit ruimtelijke ordening zoals de anti-dubbelregel.

Anti-dubbelregel

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat bij opeenvolgende bouwaanvragen waarbij een bepaalde oppervlakte aan grond als voorwaarde is geformuleerd, dezelfde grond opnieuw bij de afweging omtrent vergunningverlening wordt betrokken. De anti-dubbelregel wordt conform het Bro overgenomen in het bestemmingsplan.

Algemene bouwregels

Voor die gevallen waar legaal gebouwde bouwwerken afwijken van de in de regels gegeven maatvoering, is een vervangend voorschrift opgenomen waarbij die afwijkingen als zodanig zijn toegelaten.

Voorts is een regeling opgenomen voor ondergronds bouwen onder gebouwen.

Algemene gebruiksregels

Enkele gebruiksregels gelden voor alle bestemmingen en zijn daarom in het hoofdstuk algemene regels opgenomen. Het is bijvoorbeeld verboden om grond te gebruiken ten behoeve van een seksinrichting, waaronder een prostitutiebedrijf.

Algemene aanduidingsregels

Deze zijn reeds beschreven in [5.3.2 Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen](#)

Algemene afwijkingen en wijzigingen

In dit artikel zijn afwijkingsbepalingen opgenomen die betrekking hebben op alle bestemmingen. Deels betreft het, met het oog op de feitelijke situatie of een concreet bouwplan, een in beperkte mate kunnen aanpassen van de reeds gegeven regels met betrekking tot het gebruik en/of de bebouwing. Deels betreft het ook het kunnen inspelen op een latente bij de planvoorbereiding niet concreet voorziene behoefte aan kleinschalige voorzieningen.

5.5 Overgangs- en slotregels

Het plan kent tot slot een hoofdstuk met overgangs- en slotregels.

De overgangsregels regelen het overgangsrecht voor de bebouwing en het gebruik van de bebouwing in het plangebied. Deze worden opgenomen conform het Besluit ruimtelijke ordening.

De slotbepaling geeft aan onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald. Overigens wordt voor beide regelingen verwezen naar de betreffende regels.

5.6 Wijze van toetsen

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de manier waarop activiteiten aan het bestemmingsplan getoetst moeten worden. Daarbij wordt met name ingegaan op een aantal in de regels gehanteerde termen. Het gaat daarbij onder meer om 'open normen'. Deze worden gebruikt omdat het in veel gevallen onmogelijk is om eenduidige harde criteria op te stellen. Enerzijds omdat daarmee de nodige flexibiliteit in een plan wegvalt en anderzijds omdat het bestemmingsplan een momentopname is waarbij vooraf onmogelijk met alle situaties rekening kan worden gehouden.

Werkwijze

Om te kunnen beoordelen of bepaalde zaken of ontwikkelingen passen binnen het regiem van het bestemmingsplan, wordt in de praktijk doorgaans de werkwijze aangehouden:

1. ga op de verbeelding na welke bestemming(en) en aanduidingen voor de gronden zijn opgenomen waarop de onderzoeksvraag/aanvraag betrekking heeft;
2. kijk in de regels naar de bepalingen van het artikel van de bestemming die voor de gronden geldt;
3. beoordeel of het aangevraagde/geconstateerde past binnen de bestemmingsomschrijving. Hierbij dienen meteen de nadere detaillering van de bestemming en de gebruiksregels te worden meegenomen, omdat die een nadere uitleg/inperking geven van de bestemmingsomschrijving;
4. luidt het antwoord op punt 3 ja, dan moet in het geval van een bouwwerk tevens worden gekeken of deze ook past binnen de bouwregels;
5. voor zover er tevens werken/werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, moeten worden uitgevoerd (waarbij gedacht kan worden aan werkzaamheden die bodem-/grondverzet met zich meebrengen) dan moet bovendien worden nagegaan of er een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden verplicht is gesteld;
6. indien aan de punten 3, 4 en 5 wordt voldaan of kan worden voldaan, dan kan medewerking worden verleend;
7. luidt het antwoord op de punten 3, 4 en/of 5 nee, dan kan nog worden gekeken of het plan voor dit aspect voorziet in een afwijkings- of wijzigingsmogelijkheid. Is dit zo, dan dient een nadere afweging te worden gemaakt in hoeverre afwijken van het bestemmingsplan in dit geval gewenst is. Voorzien de flexibiliteitsbepalingen niet in een afwijkingsmogelijkheid of wordt afwijken onwenselijk geacht, dan dient het verzoek te worden afgewezen c.q. het geconstateerde (in principe) te worden gehandhaafd wegens strijd met het bestemmingsplan, tenzij het een situatie betreft waarop het overgangsrecht toeziet.

Onevenredige aantasting

Op diverse plaatsen in de regels dienen initiatieven getoetst te worden aan de 'open norm' van 'onevenredige aantasting'. Vooral in de criteria bij de flexibiliteitsbepalingen (afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden) en de bepalingen bij de omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden, wordt regelmatig aangegeven dat 'geen onevenredige aantasting' van bepaalde waarden of belangen mag plaatsvinden. Ook op enkele plaatsen in de nadere detaillering van de bestemming en in de nadere eisenregeling worden deze woorden aangetroffen. Deze terminologie vraagt om een op de specifieke situatie toegesneden beoordeling.

Voorbeeld: Wanneer gesteld wordt dat de cultuurhistorische waarde van bebouwing niet onevenredig mag worden aangetast, moet bijvoorbeeld worden gekeken of nieuw op te richten bebouwing de cultuurhistorische bebouwing niet geheel of grotendeels aan het zicht onttrekt. Cultuurhistorische bebouwing moet immers beleefd worden en het 'inbouwen' is dan ook niet wenselijk.

Bij de beoordeling zullen dus steeds de bestaande situatie, de aanvraag, de tijdelijke gevolgen en de toekomstige situatie tegen elkaar moeten worden afgewogen. Er mag wel sprake zijn van een aantasting, maar deze mag niet dusdanig zijn dat de kwaliteit en/of kwantiteit van de te beschermen waarden in te grote mate afneemt. In de toelichting worden diverse handreikingen geboden ten aanzien van de doelstellingen en belangen die worden behartigd met het bestemmingsplan. Zo is beschreven welke waarden binnen het plangebied voorkomen en wat het karakter van die waarden is.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Handhaving

Bij het opstellen van een bestemmingsplan voor het landelijk gebied speelt handhaving een belangrijke rol. Een goed bestemmingsplan kenmerkt zich niet alleen door middel van een goede beheerslaag en ontwikkelingsmogelijkheden, maar ook door middel van heldere regels en concreet gemeentelijk handhavingsbeleid.

Handhaving van bestaande regels is ook van steeds groter belang. Hierbij wordt de praktijk van gedogen steeds vaker omgezet naar minder regels met een betere handhaving. Om deze reden is het noodzakelijk de bestaande situatie in het plangebied goed te inventariseren. Deze gegevens zijn, naast de geldende rechten op grond van geldende bestemmingsplannen een belangrijke onderlegger geweest voor het bestemmingsplan.

Het strikt handhaven van vergunningen, regels en procedures geeft duidelijkheid en maakt de samenleving veiliger. Het gedogen moet worden tegengegaan. Overbodige regels en onduidelijke regelgeving zijn daarom getracht zoveel mogelijk achterwege te laten.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is een afdeling omtrent grondexploitatie opgenomen. Het doel daarvan is om de mogelijkheden voor gemeentebesturen te verbeteren om kosten te verhalen en eisen te stellen aan de fasering en inrichting van bouwlocaties. Dit brengt met zich mee dat de gemeente bij de vaststelling van het bestemmingsplan een besluit over het kostenverhaal moet nemen. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om het bouwrijp maken, het realiseren van nutsvoorzieningen en de aanleg van wegen.

In artikel 6.12 Wro is bepaald dat de gemeenteraad in principe een exploitatieplan vast moet stellen indien het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om nieuwe hoofdgebouwen te realiseren. Er is geen exploitatieplan nodig indien de gemeente op een andere manier haar kosten op de initiatiefnemer kan verhalen. In de praktijk gebeurt dit door het sluiten van een exploitatieovereenkomst.

Voor dit bestemmingsplan Landelijk gebied is het niet nodig om een exploitatieplan op te stellen. De te verhalen kosten zijn anderszins verzekerd of de bouwvoorwaarden zijn niet aan te merken als een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro.

Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden zal worden bezien of er een overeenkomst kan worden gesloten. In het uiterste geval kan worden overwogen om bij het wijzigingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

6.3 Planschade

Een bijzonder punt van aandacht bij de economische uitvoerbaarheid is planschade. Bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn de risico's op planschade voorafgaand ingeschat. Als een belanghebbende door het nieuwe bestemmingsplan schade lijdt of zal lijden, kan hij bij de gemeente 'planschade' claimen.

Dit bestemmingsplan is hoofdzakelijk een conserverend plan, waarin de bestaande rechten zoveel mogelijk zijn gerespecteerd. Daarnaast worden er vrijwel geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Wel kunnen er ontwikkelingen plaatsvinden op basis van de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden. Rechtstreeks worden binnen dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er is dan ook geen planschade te verwachten als gevolg van dit bestemmingsplan.

Bij de toepassing van de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden wordt bezien of er planschade mogelijk is. Indien dit het geval kan zijn zal met de belanghebbende aanvrager een overeenkomst worden gesloten zoals bedoeld in artikel 6.4a van de Wro. Daarmee kan worden voorkomen dat de gemeenschap voor de planschadekosten moet opdraaien die gemaakt worden in het belang van de aanvrager.

6.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.4.1 Voorbereiding

Als voorbereiding op het bestemmingsplan is de Visie op de Linten opgesteld. Het uitgangspunt bij het opstellen van de visie is dat het niet alleen een document is van het gemeentebestuur en de ambtelijke organisatie, maar ook van de inwoners, ondernemers, verenigingen, vooroverlegpartners en anderszins

betrokken partijen in de gemeente Lopik. Hun inbreng is bepalend geweest bij de uitwerking van de verschillende thema's.

Inwoners en ondernemers zijn uitgenodigd voor twee informatieavonden. Vervolgens hebben in totaal 185 insprekers gebruik gemaakt van het 10-minutengesprek. De inbreng van deze insprekers is gebruikt om trends, zorgen, ambities en beleidsopgaven te inventariseren. Gezamenlijk vormen zij de onderlegger voor de visie en dit bestemmingsplan. Hetzelfde geldt voor de uitkomsten van het stakeholdersoverleg dat gehouden is in maart 2016.

Via enquêtes zijn de agrarisch ondernemers verzocht inzicht te geven in hun bedrijfsactiviteiten. Uiteraard hebben ook zij de gelegenheid gehad hun ambities kenbaar te maken. Veel agrarische ondernemers hebben hier gebruik van gemaakt. De resultaten van de gesprekken en de uitkomsten van de enquêtes zijn gebruikt om het beleid in de visie op te nemen gericht op een duurzame en toekomstbestendige ontwikkeling van de agrarische sector.

Daarnaast zijn alle eigenaren van een perceel met een niet- agrarische bedrijfsbestemming via een enquête geïnventariseerd. Ook deze ondernemers zijn in de gelegenheid gesteld om hun ontwikkelambities aan te geven. Deze zijn afgewogen in het kader van de Visie op de Linten.

Het proces waarmee de visie als voorbereiding op het bestemmingsplan tot stand is gekomen draagt bij aan het maatschappelijk draagvlak van dit bestemmingsplan.

6.4.2 Formele procedure

Het voorontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied heeft in de periode van mei 2019 - juni 2019 voor de duur van zes weken ter inzage heeft gelegen. Ook is het plan toegezonden naar de overleginstanties zoals het waterschap en diensten van Rijk en provincie, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De reacties van deze instanties zijn samengevat en beantwoord in [Bijlage 4](#). Verder zijn vijf informatieavonden georganiseerd voor belangstellenden. Er zijn circa 250 inspraakreacties ingediend. De inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in [Bijlage 5](#). Dat heeft geleid tot de nodige aanpassingen van het voorontwerp bestemmingsplan.