



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

De Kapelse Gaard

Gemeente Lopik

Datum: 24 september 2024

Projectnummer: 210196.01

ID: NL.IMRO.0331.01KapelseGaard-BP01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldende bestemmingsplannen	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	8
3	Beleidskader	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	19
4	Milieu- en omgevingsaspecten	22
4.1	Milieueffectrapportage	22
4.2	Bodem	23
4.3	Geluid	24
4.4	Luchtkwaliteit	26
4.5	Bedrijven en milieuzonering	27
4.6	Geur	29
4.7	Externe veiligheid	29
4.8	Water	32
4.9	Natuur	36
4.10	Archeologie	37
4.11	Cultuurhistorie	38
4.12	Verkeer en parkeren	39
5	Juridische aspecten	42
5.1	Algemeen	42
5.2	Dit bestemmingsplan	43
6	Uitvoerbaarheid	46
6.1	Economische uitvoerbaarheid	46
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46

Bijlagen

- Bijlage 1: Toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 2: Vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek erf agrarisch bedrijf
- Bijlage 4: Verkennend en aanvullend bodemonderzoek zuidzijde
- Bijlage 5: Verkennend en aanvullend bodemonderzoek bovengrondse tank, noord- en oostzijde
- Bijlage 6: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 7: Akoestisch onderzoek industrielawaai
- Bijlage 8: Agrarisch geuronderzoek
- Bijlage 9: Quick scan externe veiligheid
- Bijlage 10: Watertoets
- Bijlage 11: Geohydrologisch bureauonderzoek
- Bijlage 12: Quick scan natuur
- Bijlage 13: Onderzoek stikstofdepositie
- Bijlage 14: Nader onderzoek natuur
- Bijlage 15: Archeologisch bureau- en booronderzoek agrarische gronden
- Bijlage 16: Archeologisch booronderzoek erf agrarisch bedrijf
- Bijlage 17: Verkeerskundig onderzoek
- Bijlage 18: Samenvatting participatietraject
- Bijlage 19: Nota van zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

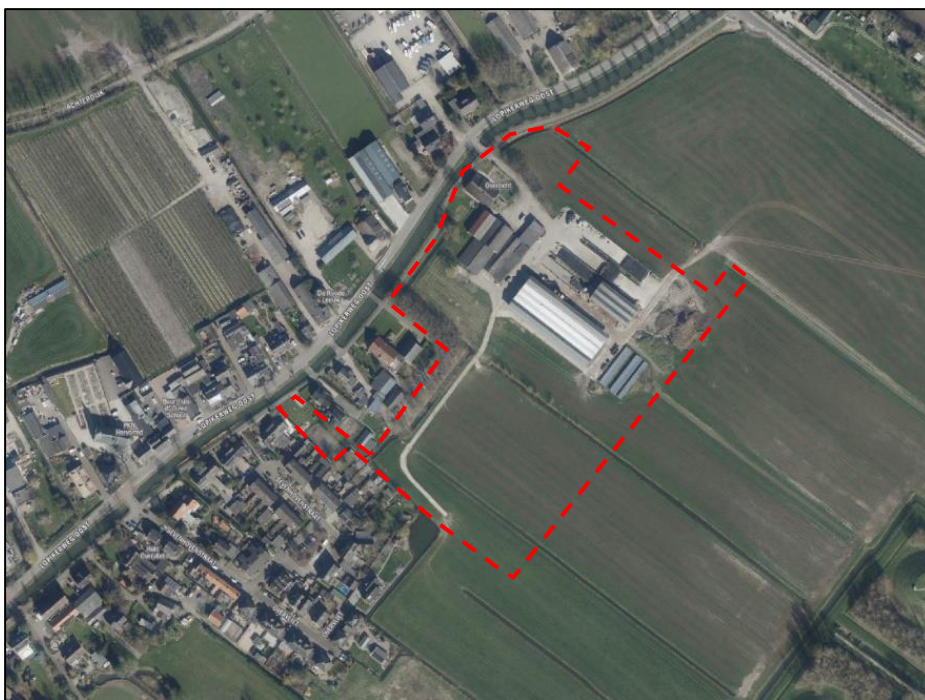
Aan de rand van Lopikerkapel, op het adres Lopikerweg Oost 199, bevindt zich een agrarisch bedrijf met bijbehorende weilanden, stallen en een bedrijfswoning. Het voornemen bestaat om het bedrijf te beëindigen en de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere burgerwoning. Daarnaast bestaat het voornemen om Lopikerkapel uit te breiden met 50 woningen om zodoende de vitaliteit van de kern te kunnen behouden. Aanvullend worden drie ruimte-voor-ruimte woningen gerealiseerd ter compensatie van de sanering van de bedrijfsgebouwen op de locatie Lopikerweg Oost 199. Tevens wordt een verbinding gemaakt met de bestaande speeltuin die als onderdeel van de ontwikkeling opnieuw wordt ingericht en als verbinding dient met de bestaande dorpskern en wordt een recreatiepad richting de Lekdijk gerealiseerd. Deze ontwikkeling is echter niet mogelijk binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan, aangezien het plangebied een agrarische bestemming kent waarbinnen geen woningbouw mogelijk is. Het recreatiepad richting de Lekdijk kan binnen het geldende bestemmingsplan worden gerealiseerd en maakt daarom geen onderdeel uit van voorliggend bestemmingsplan. Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan is noodzakelijk om het plan mogelijk te maken. Voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied grenst aan de noordostrand van de kern Lopikerkapel behorende bij de gemeente Lopik. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging in Lopikerkapel en de globale begrenzing van het plangebied zelf weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding, behorende bij dit bestemmingsplan.



Ligging plangebied (rood omlind) in relatie tot de kern Lopikerkapel (Bron: PDOK viewer).



Het plangebied bij benadering globaal rood omlijnd (Bron: PDOK viewer).

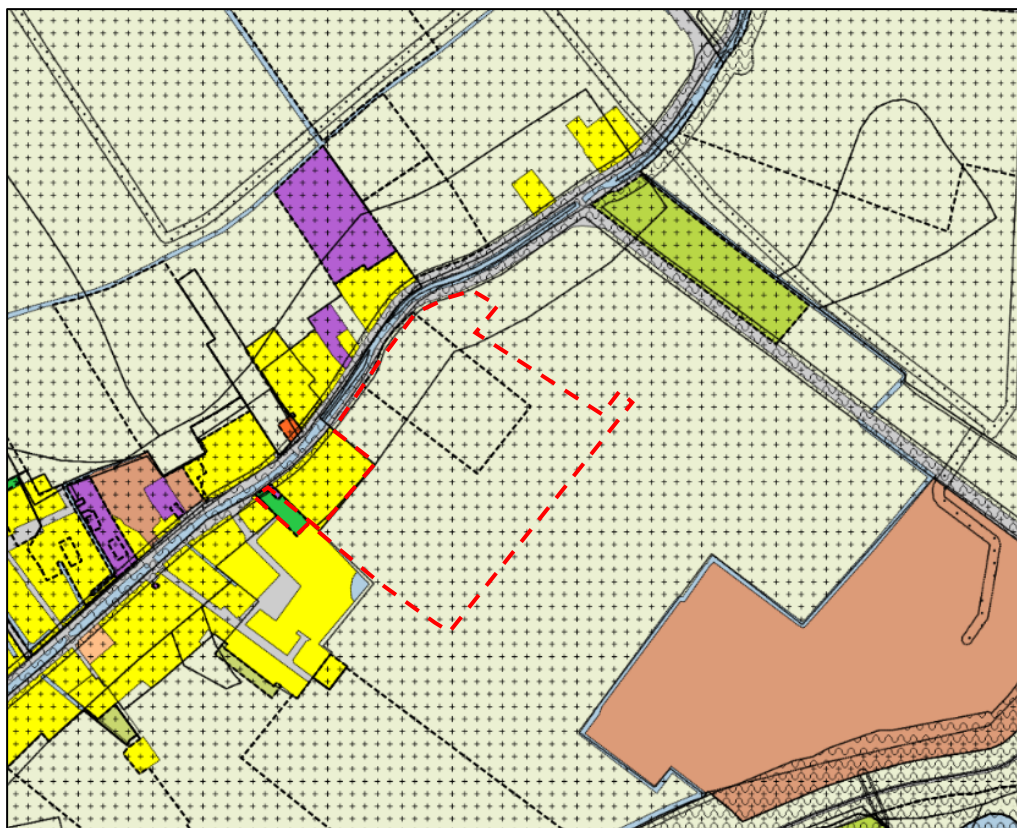
1.3 Geldende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan 'eerste herziening bestemmingsplan Landelijk Gebied'

Ter plaatse van het plangebied geldt voor het grootste gedeelte het bestemmingsplan 'eerste herziening bestemmingsplan Landelijk Gebied' dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Lopik op 7 februari 2023. Hier kent het plangebied de enkelbestemming 'Agrarisch' en de gebiedsaanduidingen 'overige zone - cultuurhistorische waarden' en 'overige zone - primair agrarisch gebied, kleinschalig'. De bestemming 'Agrarisch' is bedoeld voor agrarische doeleinden en één bedrijfswoning per bouwvlak. Ter plaatse van de functieaanduiding 'grondgebonden veehouderij' is tevens een grondgebonden veehouderij toegestaan.

Bestemmingsplan 'Lopijkerkapel'

De bestaande speeltuin in het westen van het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Lopijkerkapel' dat is vastgesteld 27 november 2012. Hier kent het plangebied de enkelbestemmingen 'Bedrijf', 'Wonen' en 'Groen'. De bestemming 'Groen' is bedoeld voor groenvoorzieningen, water, voet- en fietspaden, ontsluitingswegen ten behoeve van aangrenzende bestemmingen, speelvoorzieningen en ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin' een speeltuin. De bestemming 'Wonen' is bedoeld voor wonen, groenvoorzieningen, tuinen en erven, water, aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten. Daarnaast geldt binnen de bedrijfsbestemming de functieaanduiding 'nutsvoorziening', waardoor uitsluitend het realiseren van een nutsvoorziening wordt toegestaan.



*Juridisch-planologische situatie in en rondom het plangebied (globaal rood omlijnd)
(Bron: PDOK viewer).*

Ten slotte geldt voor beide bestemmingsplannen dat plaatselijk de dubbelbestemmingen 'Waterstaat - Waterkering', 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4' voorkomen. In deze bestemmingen zijn de archeologische waarden voor de desbetreffende locatie vastgesteld. De dubbelbestemming 'Waterschap - Waterkering' dient voor het beschermen van de ter plaatse aanwezige waterkering.

1.4 Leeswijzer

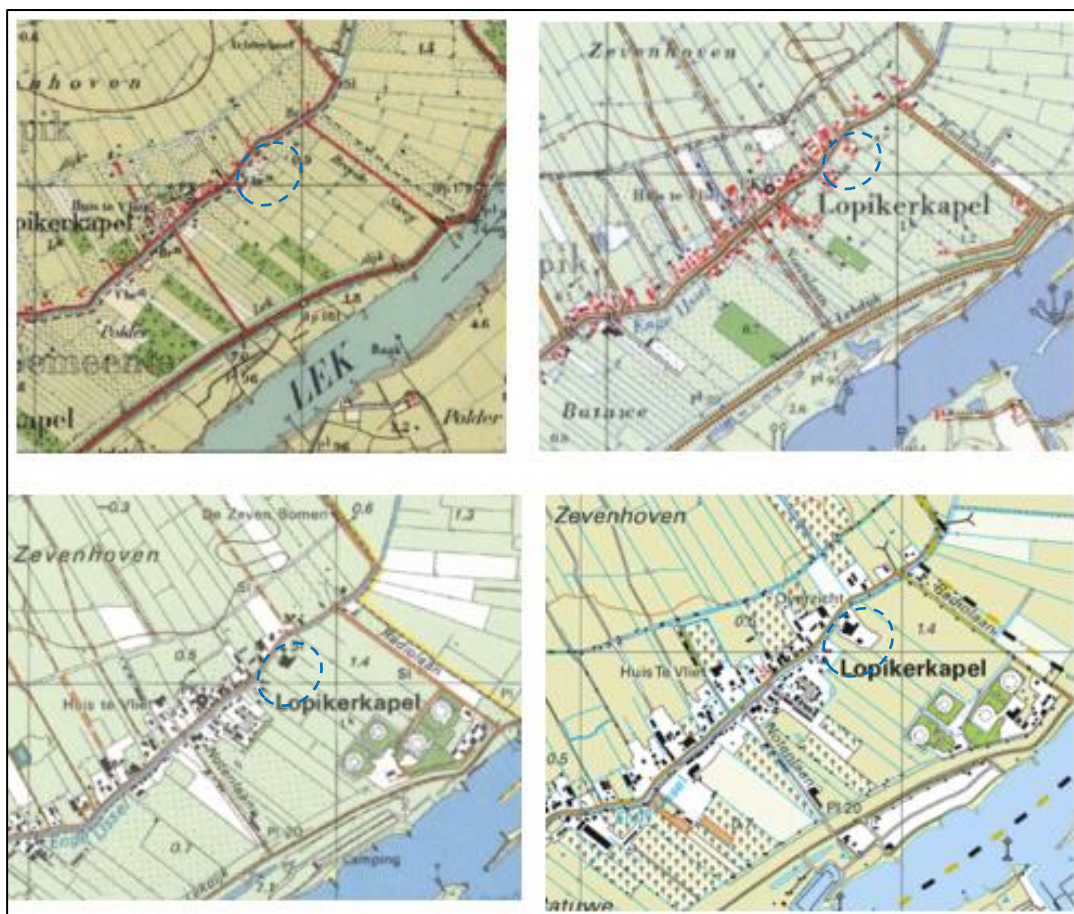
Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en komt de planbeschrijving aan de orde. In hoofdstuk 3 wordt de toets aan het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de haalbaarheid van het plan aangetoond wordt voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische planopzet. Het laatste hoofdstuk behandelt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Lopikerkapel

Het plangebied bevindt zich aan de oostzijde van de kern Lopikerkapel; één van de negen kernen van de gemeente Lopik. Lopik is één van de gemeenten binnen de Lopikerwaard: één van de grootste aangesloten veenweidegebieden die Nederland kent. De ontwikkelingsgeschiedenis van Lopikerkapel hangt nauw samen met de ontgingen die in het landschap hebben plaatsgevonden. Langs de Enge IJssel is lintbebouwing tot stand gekomen. Vanuit de kenmerkende lintbebouwing langs de Lopikerweg Oost is de kern langzaam uitgebreid met plaatselijk tweedelijns lintbebouwing of een klein woonbuurtje. De woonfunctie is overheersend binnen Lopikerkapel en komt voornamelijk in de vorm van grondgebonden woningen voor. De grote diversiteit aan typen grondgebonden woningen en het kleinschalige karakter van de kern maken dat er sprake is van een typisch dorps woonmilieu. De onderstaande afbeelding geeft de ruimtelijke situatie in en rondom het plangebied weer door de tijd. Zo zijn onder andere de groei van de kern en het vestigen van de Defensie Pijpleiding Organisatie ten zuidoosten van het plangebied goed zichtbaar.



Ontwikkelingsgeschiedenis plangebied en omgeving 1950, 1970, 1990 en 2010 met daarop het plangebied globaal blauw omlijnd (bron: Topotijdreis.nl).

Plangebied

Het plangebied bestaat grotendeels uit een agrarisch gebied dat zich aan de noord-oostzijde van Lopikerkapel bevindt. De directe omgeving van het plangebied kenmerkt zich voornamelijk door de aanwezigheid van agrarische gronden, woningen, twee campings en enkele kleine bedrijven. De omgeving is voornamelijk te kenmerken als landelijk gebied met een open karakter. Kenmerkend voor het gebied zijn de langgestrekte agrarische percelen die worden gevormd door het rechtlijnige slotenpatroon.



Zicht op het plangebied en een deel van de kern van Lopikerkapel richting het zuiden (bron: SAB).



Boerderij met bijbehorende stallen van het agrarisch bedrijf aan de Lopikerweg Oost 199 (bron: SAB).

Het plangebied maakt onderdeel uit van het landelijk gebied en grenst vrijwel direct aan de uitbreiding van de kern uit de jaren '70. Het plangebied bestaat uit het agrarisch melkveebedrijf aan de Lopikerweg Oost 199 met omliggende gronden. Op het bouwperceel van het bedrijf bevinden zich diverse agrarische opstallen, zoals stallen

en sleufsilo's. Ook is ter plaatse een agrarische bedrijfswoning terug te vinden. Ten noorden stroomt de Enge IJssel met parallel daaraan het historische lint van de Lopikerweg Oost waar een mix aan functies is terug te vinden. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich defensieterrein Klaphek, waar de Central Europe Pipeline System loopt. Iets verder ten zuiden ligt de dijk, waar de weg Lekdijk Oost overheen loopt. Achter deze dijk stroomt de Lek. De Radiolaan, welke ten oosten van het plangebied gelegen is, geldt als een belangrijke verbinding tussen Lopikerkapel en de Dijk. Ten westen van het plangebied zijn woonhuizen aanwezig. Het oostelijk deel van deze woningen wordt omkaderd door een robuuste groenstructuur en het overige, meer zuidelijke, deel wordt gekenmerkt door een afwisseling tussen natuurlijke erfafscheidingen, solitaire bomen en open delen met doorzichten naar het landelijk gebied.

2.2 Toekomstige situatie

Met de beëindiging van de agrarische activiteiten op het adres Lopikerweg Oost 199 doet zich de kans voor om door middel van het realiseren van een nieuwe woonbuurt de vitaliteit van Lopikerkapel in stand te houden. Het planproces is door middel van participatie vormgegeven. In dit proces is door de bewoners van Lopikerkapel en andere geïnteresseerden de voorkeur uitgesproken voor een stedenbouwkundige opzet in de vorm van het 'wonen in de boomgaard'. Dit principe heeft geleid tot de ontwikkeling van het plan 'De Kapelse Gaard'. De identiteit van De Kapelse Gaard is groen en intiem, passend bij de karakteristieken van de omgeving. De woningen liggen aan het groen met doorzichten naar het landschap, waardoor de bewoners een sterk gevoel hebben van 'buiten leven'.



Stedenbouwkundig plan 'De Kapelse Gaard' (Bron: SAB).

De Kapelse Gaard wordt een woonbuurt met maximaal 53 woningen in een eigen structuur en opzet. Onderdeel van de ontwikkeling zal de beëindiging van het agrarisch bedrijf op het adres Lopikerweg Oost 199 zijn, waarbij de bestaande bedrijfswooning wordt omgezet in een reguliere burgerwoning en wordt ingepast bij de beoogde buurt. Van de in totaal 53 nieuwe woningen worden 50 woningen gerealiseerd met het doel om de vitaliteit van Lopikerkapel te versterken. Daarnaast worden drie ruimte-voor-ruimte woningen gerealiseerd ter compensatie van het beëindigen en saneren van het agrarisch bedrijf in het plangebied. Deze drie ruimte-voor-ruimte woningen zullen de bebouwing langs het lint vormen, welke worden ingericht in lijn met de bestaande lintbebouwing. Het plan is ingedeeld in een deel dat zich oriënteert op het lint en een deel dat zich richt richting het landelijk gebied en voorziet in het wonen in de boomgaard. Aangezien Lopikerkapel in het verleden reeds uitgebreid is met kleine woonbuurtjes met eigen karakteristieken, sluit De Kapelse Gaard met haar opzichzelfstaande karakter op deze structuur aan.



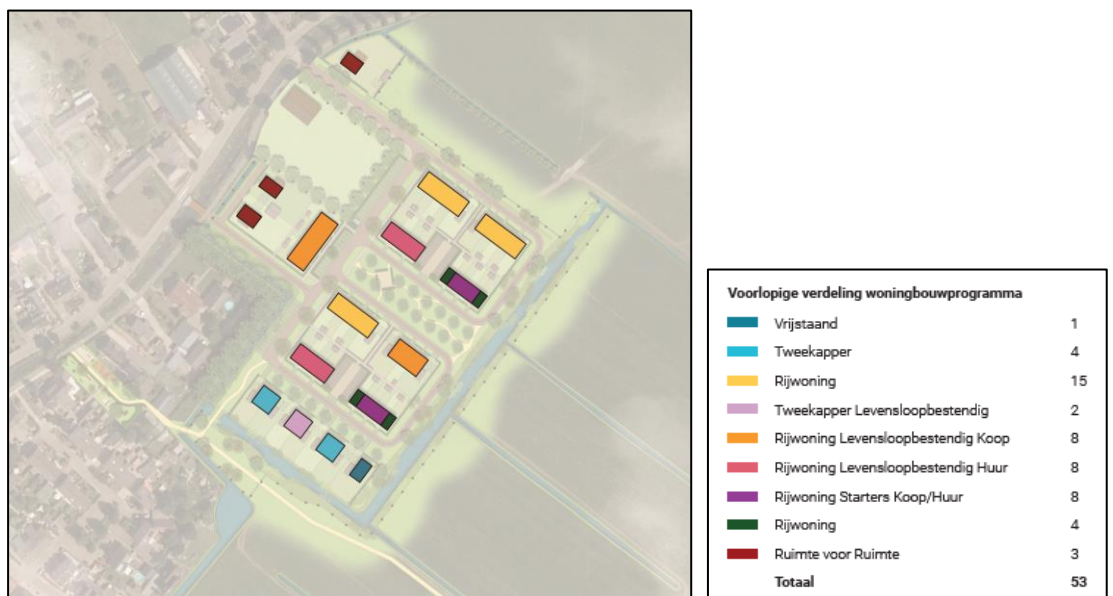
De voorgenomen ontwikkeling verdeeld in de twee deelgebieden 'Het Dorpslint' (rood) en 'De Boomgaard' (groen) (bron: SAB).

Het historische lint vormt de entreezone van de buurt. De bestaande historische boerderij blijft behouden en vormt in combinatie met drie nieuwe kavels een markant aanzicht met een afwisseling tussen nieuw en oud. Achter de twee zuidelijk gelegen kavels is ruimte voor bebouwing op het achtererf in de vorm van rijwoningen in een bouwvolume die doet denken aan een schuur. Tussen de meest noordelijke kavel en de bestaande boerderij wordt de entree van de buurt gerealiseerd. De bestaande brug over de Enge IJssel wordt vervangen en verbreed en zal fungeren als de toegangsbrug naar de buurt. De entree voor het autoverkeer wordt aan weerszijden begeleid door bomen en heeft zicht op het achterliggende landschap. Aan de zuidzijde van het historische lint – tussen het bestaande woonerf en de beoogde nieuwbouw in het plangebied – komt een tweede brug en een entree die enkel bestemd zal zijn voor langzaam verkeer en nooddiensten. De buurt is hierdoor toegankelijk en goed verbonden met de bestaande kern.

Achter het lint vormt het lineaire verkavelingspatroon de basis voor de positionering van de woningen en de straten van de buurt. Om het landschap beleefbaar te maken, zijn de woningen in drie woonvelden verdeeld met daartussen ruimte voor groen en zichtlijnen naar het landschap. Tussen deze zones liggen woonpaden die de woningen bereikbaar maken. Deze woonpaden zijn smal en hebben de uitstraling van een landelijk karrespoor of woonpad. Hierdoor krijgt de buurt een intiem en informeel karakter, passend bij de identiteit van de landelijke omgeving. Groen is altijd nabij in de nieuwe woonbuurt en zorgt voor een prettige woonomgeving. Centraal in de buurt wordt een groene ruimte ingericht in de vorm van een boomgaard waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. De beoogde groen- en waterstructuur aan de randen van het plangebied sluit aan op de bestaande watergangen en zorgt voor een geleidelijke overgang richting het landelijk gebied.

Middels paden voor langzaam verkeer (fiets en voetganger) is de nieuwe buurt verbonden met de bestaande kern. De nieuwe buurt wordt hierdoor toegankelijk vanuit de bestaande kern en zal daarmee ook echt onderdeel zijn van Lopikerkapel. Om dit mogelijk te maken, zal de bestaande speeltuin vernieuwd worden waarbij de paden op een logische manier verbonden kunnen worden met de bestaande kern. Tevens wordt er met deze paden een verbinding gemaakt met de dijk aan de zuidzijde. Hierdoor wordt het voor bewoners van zowel de bestaande kern als de nieuwe buurt mogelijk om naar de dijk en de Lek te gaan.

In het plangebied wordt een diversiteit aan woningen beoogd. Het gaat om grondgebonden koop- en huurwoningen met één of twee lagen met een kap. Dit is ook zodanig in dit bestemmingsplan vastgelegd. De bouwhoogte is voor alle woningen in het plangebied hetzelfde, namelijk maximaal 11 meter. Voor de woningen in het deelgebied 'Het Dorpslint' geldt een maximum goothoogte van 4,5 meter direct aan het lint en daarachter 3,5 meter. De goothoogte in het deelgebied 'De Boomgaard' is maximaal 7 meter.



Vorgenomen functioneel programma De Kapelse Gaard (Bron: SAB).

Hierbinnen is een verscheidenheid aan bebouwingsvormen terug te vinden, namelijk vrijstaande, twee-onder-één-kap-, rij-, starters- en seniorenwoningen. Het gaat om maximaal 50 woningen in het kader van de vitaliteitsopgave. Binnen dit programma is nadrukkelijk aandacht voor betaalbaarheid en de starters- en seniorendoelgroep. De helft van het programma wordt ingezet voor de huisvesting van deze doelgroepen. Daarnaast zijn er drie ruimte voor ruimte kavels aan het lint beoogd. In totaal zal het gaan om maximaal 53 woningen die samen een brede doelgroep zullen aanspreken. Starters, gezinnen en senioren kunnen hier een passende woning vinden. Hierdoor ontstaat een prettige mix van bewoners en leefstijlen.

Omvang totale opgave 50 woningen	marktwerking 48% 24 won.	rij / hoekwoningen 5,7 x 10,8 2 ^ 1 kap vrijstaand hoekwoningen 4,5 x 9,0	15 woningen 4 woningen 1 woningen 4 woningen
	Sturing woningmarkt 52% 26 won.	starters woningen 8 woningen	Sociale koop / huur starterswoningen
		seniorenwoningen 18 woningen	Sociale Huur senioren woningen 8 woningen
			Koop senioren woningen 10 woningen

Verdeling woningtypen 50 woningen vitaliteitsopgave (Bron: Wimbu Vastgoed BV).

Voor het plangebied is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan vormt een kader en inspiratiebron voor architecten die bij de totstandkoming van de bebouwing betrokken zijn. Dit plan wordt door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Lopik gehanteerd als een toetsingskader – aanvullend op het bestemmingsplan – voor het beoordelen en toetsen van bouwaanvragen. Dit plan is zowel van toepassing op nieuwe bebouwing als op aanpassingen van bestaande bebouwing waarvoor een omgevingsaanvraag benodigd is. Ook vormt het beeldkwaliteitplan een kader voor de inrichting van de openbare ruimte. Als door de gemeenteraad vastgesteld plan, vormt het beeldkwaliteitplan een aanvulling op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Met het plan wordt op een ruimtelijk passende wijze invulling gegeven aan de woningbehoefte in Lopik(erkapel) en haar regio. Functioneel en ruimtelijk is sprake van een nieuwe, zelfstandige woonbuurt, die echter veel verbinding maakt met haar omgeving en zorgt voor een goede overgang tussen kern en landelijk gebied.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing

Gelet op het feit dat er met voorliggend plan wordt voorzien in een duurzaam en toekomstbestendig woongebied, waarbij aansluiting op de bestaande kwaliteiten en identiteit van de omgeving van het plangebied centraal staan, is dit plan in lijn met het gedachtegoed van de NOVI. Het Groene Hart, waar Lopikerkapel onderdeel van uitmaakt, is in aanvulling op de NOVI aangewezen als NOVEX-gebied. Voor het Groene Hart geldt dat de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving onder druk staat door de verstedelijkingsbehoefte en de daar aan gekoppelde mobiliteit, de noodzaak om bodemdaling tegen te gaan, de daarbij komende noodzaak om andere manieren van landbouw te gaan bedrijven en de behoefte tot opwekken van duurzame energie. Ook ligt in het Groene Hart een deel van het UNESCO werelderfgoed Hollandse Waterlinies. Een gebied dus met stapeling van veel en diverse opgaven die een samenhangende aanpak vereisen.

Met voorliggend plan wordt een agrarisch bedrijf nabij de kern Lopikerkapel herontwikkeld naar een aantrekkelijk woongebied geschikt voor meerdere doelgroepen, zoals starters, gezinnen en senioren, waarbij toegewerkt wordt naar een passende gebiedsidentiteit. De ontwikkeling zal de vitaliteit van de kern Lopikerkapel ten goede komen. Daarbij is ook rekening gehouden met de cultuurhistorische en landschappelijke

waarden ter plaatse. Hierdoor kan gesteld worden dat voldoende aandacht is besteedt aan de gestelde ruimtelijke opgaven in het Groene Hart.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Natuurnetwerk Nederland (NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij het NNN en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van het NNN is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in juridisch-planologische procedures te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in het Barro.

3.1.3 *Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)*

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat een woningbouwplan die voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een kern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Voorliggend plan voorziet in de realisatie van maximaal 53 nieuwe woningen. Derhalve is een toets aan de

Ladder voor duurzame verstedelijking¹ doorlopen. Hierin wordt geconcludeerd dat de ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen. De ontwikkeling voorziet in een behoefte, maar vindt niet binnen bestaand stedelijk gebied plaats. Door de aard en schaal van de kern Lopikerkapel is het niet mogelijk om de ontwikkeling, redelijkerwijs, binnenstedelijk te realiseren. Daarom wordt het verantwoord geacht om de ontwikkeling op de voorgenomen locatie te realiseren. Daarmee wordt de ontwikkeling als haalbaar geacht voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

Het voorgenomen plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 heeft Provinciale Staten de Omgevingsvisie provincie Utrecht vastgesteld. In de Omgevingsvisie legt de provincie het ruimtelijke beleid voor de periode tot 2050 vast. Het nieuwe ruimtelijke beleid heeft als hoofdvraag: 'Hoe willen wij dat onze provincie er in 2050 er uitziet?'. In de omgevingsvisie komen de volgende aspecten aan de orde:

- Woningbouw in principe binnen steden en dorpen en rondom knooppunten;
- De beschikbare ruimte meervoudig gebruiken;
- Het vergroten van de duurzaamheid;
- Specifiek in spelen op wat gebieden nodig hebben.

In de Omgevingsvisie ligt 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 vormt een samenhangend pakket met de instrumenten Programma's en Omgevingsverordening. In de omgevingsvisie worden groen, water, energie, bebouwing, infrastructuur, cultuurhistorie en landelijk gebied in onderlinge samenhang gezien. Hiermee wordt ruimte geboden voor duurzaam gebruik en ontwikkeling, voor sociale samenhang en wordt zorg gedragen voor behoud of verbetering van kwaliteit in de Utrechtse leefomgeving.

In het omgevingsbeleid staan twee centrale uitgangspunten centraal:

- Kiezen gebiedsgericht voor integrale, toekomstgerichte oplossingen waarmee de Utrechtse kwaliteiten per saldo behouden of versterken, zo nodig met compenserende maatregelen.
- Concentreren en combineren van nieuwe ontwikkelingen, om zorgvuldig om te gaan met schaarse ruimte en kwaliteiten en door ontwerp en innovatie te stimuleren. Er blijft ook ruimte beschikbaar voor lokale opgaven.

Toetsing

Raadpleging van de digitale versie van de Omgevingsvisie wijst uit dat in het plangebied een aantal provinciale belangen spelen. Navolgend wordt hier op ingegaan.

¹ SAB (2023). Toets Ladder voor duurzame verstedelijking. De Kapelse Gaard. Projectnummer: 210196.01. 28 augustus 2023.

Gezonde en veilige leefomgeving

De provincie Utrecht streeft in haar omgevingsbeleid naar een gezonde en veilige leefomgeving. Denk aan woonmilieus (dichtheid en type bebouwing), de aanwezigheid van voorzieningen (winkels, openbaar vervoer, scholen, ziekenhuizen, etc.), de mate van functiemenging voor aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en de kwaliteit van groen en water in de leefomgeving. Maar zeker zo belangrijk is de sociale omgeving en de veiligheid van de leefomgeving. Om prettig te kunnen wonen, moeten mensen zich thuis kunnen voelen. En mensen moeten zich veilig voelen, zowel sociaal als in het verkeer. Ook een gezonde leefomgeving is belangrijk. Het gaat dan zowel om zaken die te maken hebben met het milieu, als om de mate waarin de openbare ruimte de bewoners uitnodigt om gezonde keuzes te maken in wonen, werken, recreatie en vervoer.

Voorliggend initiatief voldoet aan de principes voor het creëren van een gezonde en veilige leefomgeving. Zo zorgen de mix aan woonvormen en het openbaar groen voor een aantrekkelijk woon- en leefmilieu. Daarnaast wordt aansluiting gezocht met het open landschap en de bestaande kern Lopikerkapel.

Cultuurhistorische hoofdstructuur

De provincie Utrecht tracht de cultuurhistorische waarden van de leefomgeving te beschermen en benutten, door ze beter zichtbaar en beleefbaar te maken en door ze te gebruiken als dragers en aanjagers van ruimtelijke kwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarbij wordt ook de inzet van kunst en creatief ontwerp gestimuleerd. Mede in het kader van de Erfgoed Deal wordt geïnvesteerd in het zichtbaar en beleefbaar maken van erfgoed in relatie tot de grote transities van de leefomgeving. In de Cultuurhistorische hoofdstructuur wordt de nadruk gelegd op gebieden die gemeente grenzen overstijgen, zoals historische buitenplaatszones, militair erfgoed, agrarische cultuurlandschappen, archeologisch waardevolle zones en historische infrastructuur.

Het plangebied is aangewezen als een agrarisch cultuurlandschap. Bij ontwikkelingen is het belangrijk dat de cultuurhistorische waarden en kernkwaliteiten van het landschap een rol spelen. Voor voorliggend plan geldt dat in de stedenbouwkundige opzet van de buurt ingezet wordt het behouden van de lineaire structuren van het landschap, waarmee tevens de doorzichten richting het landschap behouden blijven. Op die manier is in het plan rekening gehouden met de waarden en kernkwaliteiten van het agrarisch cultuurlandschap.

Overstroombaar gebied

In de Omgevingsvisie provincie Utrecht wordt ingezet op het beperken van de effecten van overstromingen. Uiteraard wordt ingezet op waterveiligheidsmaatregelen, maar mocht het toch mis gaan, is in de omgevingsvisie een overstroombaar gebied opgenomen. In dit gebied is extra aandacht nodig voor een goede rampenbestrijding en crisisbeheersing bij overstromingen. Een goede samenwerking tussen gemeenten, waterbeheerders en de veiligheidsregio is daarbij benodigd. Net zoals de hele grondgebied van de gemeente Lopik geldt dat het plangebied is aangewezen als 'overstroombaar gebied'. In het plan is rekening gehouden met een goede bereikbaarheid en ontsluitingsmogelijkheden. Daarmee wordt verondersteld dat in de basis in voldoende mate rekening is gehouden met het overstromingsrisico.

Vitale dorpen en steden

Prognoses wijzen uit dat de provincie de komende decennia nog fors gaat groeien, en dat er extra ruimte nodig is om deze groei op te vangen. Om de toekomstige ontwikkeling van woon- en werklocaties in samenhang met bereikbaarheid, en in samenhang met de overige opgaven en kwaliteiten in goede banen te leiden worden bij de locatiekeuze voor nieuwe verstedelijking de volgende basisprincipes gehanteerd:

- zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (binnen het stedelijk gebied) nabij knooppunten;
- daarnaast in overig stedelijk gebied;
- eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructuurele corridors.

In aanvulling hierop kan onder voorwaarden ruimte worden geboden aan kernen voor kleinschalige uitbreiding van het stedelijk gebied om de lokale vitaliteit of ruimtelijke kwaliteit te vergroten (lokaal maatwerk). Voorliggend initiatief voorziet in een dergelijke kleinschalige uitbreiding, gericht op het vergroten van de vitaliteit van Lopikerkapel. Aanvullend worden drie ruimte-voor-ruimte kavels gerealiseerd binnen de daarvoor geldende provinciale regels ter compensatie van de beëindiging van het agrarisch bedrijf in het plangebied.

Kernrandzone

Vanwege de kwaliteiten en mogelijkheden van de kernrandzones vraagt de provincie gemeenten om specifiek beleid, gericht op het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Als dit nodig is voor de realisatie van ruimtelijke kwaliteitsversterking kan met dit beleid ook nieuwe verstedelijking mogelijk worden gemaakt.

In voorliggende situatie wordt een veehouderij nabij de kern van Lopikerkapel ingewisseld voor een woonbuurt die rekening houdt met de aanwezige kwaliteiten van het landschap. Er wordt voorzien in passende groen- en waterstructuren die niet alleen zorgen voor een goede woonkwaliteit, maar ook een goede overgang richting het landelijk gebied en de bestaande kern mogelijk maken. Op die manier is er in dit plan nadrukkelijk aandacht voor een goede overgang tussen 'stad' en 'platteland' en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

De ontwikkeling is in lijn met de visie en ambities uit de provinciale omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening provincie Utrecht

De interim omgevingsverordening (IOVPU) is op 10 maart 2021 vastgesteld. In de verordening zijn instructieregels opgenomen die in acht genomen moeten worden bij het maken van nieuwe ruimtelijke plannen. Op deze manier kan het provinciale ruimtelijke beleid ook daadwerkelijk gerealiseerd worden.

Toetsing

Navolgend wordt ingegaan op de voor deze ontwikkeling relevante regels uit de IOVPU.

Artikel 2.10 Overstroombaar gebied

Net zoals de hele gemeente Lopik geldt dat het plangebied is aangewezen als 'overstroombaar gebied'. In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met een goede bereikbaarheid en ontsluiting. Daarmee wordt verondersteld dat in de basis in voldoende mate rekening is gehouden met het overstromingsrisico.

Artikel 3.5 Grondwaterbeschermingszones en -gebieden

Het plangebied maakt in de IOPVU onderdeel uit van een 'matig kwetsbare strategische grondwatervoorraad'. Doel hiervan is te zorgen dat er in de toekomst voldoende mogelijkheden zijn voor de winning van grondwater voor de openbare drinkwatervoorziening. Omdat voorliggend plan geen functies mogelijk maakt die een negatief effect op de grondwaterkwaliteit kan hebben, vormt dit aspect geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

Artikelen 7.5 t/m 7.7 Cultuurhistorische hoofdstructuur

De gronden in het plangebied zijn aangewezen als 'agrarisch cultuurlandschap (CHS)'. Omdat in de stedenbouwkundige opzet van de buurt ingezet wordt op het behouden van de lineaire structuren van het landschap, waarmee tevens de doorzichten richting het landschap behouden blijven, wordt rekening gehouden met de waarden en kernkwaliteiten van het agrarisch cultuurlandschap.

Artikel 7.9 Landschap

Het plangebied maakt onderdeel uit van het landschap van het Groene Hart. In de IOPVU is vastgelegd dat de kernkwaliteiten van het landschap niet onevenredig mogen worden aangetast. In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de kernkwaliteiten van de locatie en is de nieuwbouw naar aard en schaal afgestemd om de omliggende bebouwing. Zo wordt de bestaande lintbebouwing in het plan voortgezet en zijn de ontsluitingsstructuren gebaseerd op de strokenverkaveling van het aanwezige landschap. Deze lineaire structuren zorgen ook voor het behoud van doorzichten richting het landschap. Met een robuuste groen- en waterstructuur wordt voorzien in geleidelijke overgang richting het omliggende landschap. Daarnaast is ook aandacht voor verbindingen en de overgang richting de bestaande kern. Op die manier wordt rekening gehouden met de kernkwaliteiten van het landschap.

Artikel 9.2 Verstedelijkingsverbod landelijk gebied

Om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te behouden, moet een ongebreidelde uitwaaiing van stedelijke bestemmingen hier voorkomen worden. Daarom zijn nieuwe vormen van verstedelijking in het landelijk gebied verboden. Op dit verbod zijn in de verordening uitzonderingen mogelijk. Het gaat bijvoorbeeld om ruimte-voor-ruimte ontwikkelingen en een eenmalige uitbreiding van een kern ten behoeve van de lokale vitaliteit. Hier wordt in artikel 9.11 en 9.12 verder ingegaan.

Artikel 9.11 Ruimte voor ruimte

Onderdeel van de ontwikkeling is het realiseren van drie ruimte-voor-ruimte kavels ter compensatie van het beëindigen en saneren van de veehouderij in het plangebied. Met het slopen van deze bebouwing en de aanwezige bedrijfsbebouwing in het plangebied wordt circa 4.000 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt. Dit in combinatie met de kwaliteitsverbetering maakt dat conform artikel 9.11 de mogelijkheid geldt om drie

woningen te realiseren. De bestaande bedrijfswoning in het plangebied blijft daarbij behouden en wordt bestemd als reguliere burgerwoning.

Artikel 9.12 Eenmalige uitbreiding

De omgevingsverordening geeft kernen waarvoor binnen het bebouwd gebied onvoldoende ruimte is voor woning de mogelijkheid om eenmalig met maximaal 50 woningen uit te breiden ten behoeve van de lokale vitaliteit. In voorliggende situatie wordt gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. Daarbij geldt dat het beoogde functionele programma voorziet in een versterking van het aanwezige woningaanbod van Lopikerkapel door onder meer specifiek te voorzien in nieuwe woningen voor starters en senioren. Met deze diversiteit aan woningtypen wordt tevens gezorgd dat de woningvoorraad van Lopikerkapel niet eenzijdig wordt aangevuld en er binnen de dominante hoeveelheid eengezinskoopwoningen ruimte is voor aanvulling met sociale koop- en huurwoningen. Dergelijke woningtypes zijn slechts in zeer beperkte hoeveelheid aanwezig in Lopikerkapel en worden ook niet snel aan de woningvoorraad toegevoegd. Verder bevat Lopikerkapel diverse voorzieningen die een belangrijke bijdrage leveren aan de sociale vitaliteit en cohesie van Lopikerkapel. Het zijn dé plekken waar inwoners elkaar ontmoeten. Als gevolg van de vergrijzing in Lopikerkapel is het noodzakelijk om te voorzien in zo veel mogelijk nieuwe natuurlijke aanwas om deze voorzieningen ook richting de toekomst levensvatbaar te houden. De woningbouwontwikkeling kan hier een belangrijke bijdrage aan leveren. Daarbij zorgt de integrale gebiedsontwikkeling ook voor een dusdanige schaal en omvang dat er onder andere kansen zijn om robuuste groen- en waterstructuren te maken en nieuwe verbindingen met de bestaande kern en omgeving te maken. Dergelijke ambities en kwaliteiten kunnen niet waar gemaakt worden wanneer stapsgewijs wordt ontwikkeld. Ook is het financieel gezien niet mogelijk om de genoemde verbindingen te maken wanneer uitsluitend stapsgewijs ontwikkeld wordt. Een integrale en toekomstgerichte gebiedsontwikkeling met 50 woningen biedt deze mogelijkheden daarentegen wel. Tot slot geldt dat als gevolg van deze ontwikkeling het melkveebedrijf ter plaatse wordt beëindigd. Het melkveebedrijf bevindt zich op dit moment op korte afstand van burgerwoningen en vormt daarmee een potentieel milieuknelpunt. Los daarvan geldt dat met deze ontwikkeling wordt voorkomen dat de agrarische opstallen in onbruik raken, verpauperen en daarmee de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit ter plaatse onder druk zetten. Door de sanering van het bedrijf binnen deze ontwikkeling mee te nemen, wordt gezorgd voor een forse verbetering van het woon- en leefklimaat van Lopikerkapel. Op deze manier is het gerechtvaardigd om van deze eenmalige uitbreidingsmogelijkheid gebruik te maken.

Artikel 9.8 Kernrandzone

Een plan dat betrekking heeft op locaties binnen de kernrandzone kan, ten behoeve van het versterken van de ruimtelijke kwaliteit, 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.

In voorliggende situatie wordt een veehouderij nabij de kern van Lopikerkapel ingewisseld voor een woonbuurt die rekening houdt met de aanwezige kwaliteiten van het landschap. Er wordt voorzien in passende groen- en waterstructuren die niet alleen zorgen voor een goede woonkwaliteit, maar ook een goede overgang richting het landelijk gebied en de bestaande kern mogelijk maken. Op die manier is er in dit plan nadrukkelijk aandacht voor een goede overgang tussen 'stad' en 'platteland' en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Conclusie

Het voorgenomen project is niet in strijd met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie gemeente Lopik 2030

De Toekomstvisie Lopik 2030 is een strategische visie voor de lange termijn voor de gemeente Lopik. De visie bevat de strategische hoofdlijnen voor discussies en opgeven, alsmede een aantal ambities die de gemeente Lopik richting 2030 wil realiseren. Op basis van de situatie van Lopik in 2010, de trends en ontwikkelingen waar de gemeente mee te maken gaat krijgen en de wens tot behoud en verdere versterking van de Lopikse kwaliteiten is de volgende missie in de Toekomstvisie geformuleerd: *“De gemeente Lopik streeft naar behoud en versterking van de kwaliteiten van de dorpse gemeenschap met een ondernemende en agrarische mentaliteit, profiterend van de ligging in het Groene Hart en aan de Lek, nabij stedelijk gebied.”*

Ter realisering van deze missie zijn vier ambities geformuleerd:

- 1 Landelijk gebied versterken en ontsluiten.
- 2 Levendige linten.
- 3 Ondernemend Lopik in MKB en ZZP.
- 4 Vitale schakel in de Lopikerwaard.

Toetsing

De ambitie ten aanzien van 'levendige linten' schetst dat als gevolg van demografische ontwikkelingen de samenleving veranderd. Zo is er sprake van vergrijzing, krimp en ontgroening. De gemeente Lopik wil de gevolgen van deze ontwikkelingen niet lijdzaam ondergaan, maar in haar beleid actief keuzes maken om de ontwikkelingen te kunnen beïnvloeden. In de Toekomstvisie wordt aangegeven dat dit gedaan kan worden door het realiseren van woningbouw. Daarbij gaat het niet puur om de uitbreiding, maar geldt dat kwaliteit en leefbaarheid van groot belang zijn. Dit maakt immers dat mensen zich binden en hechten aan de woonomgeving en uitstroom wordt beperkt, met name van jongeren/jonge gezinnen. Tegelijkertijd zorgt het realiseren van woningbouw geschikt voor senioren dat deze groep langer zelfstandig in de omgeving kan blijven wonen.

Voorliggend plan sluit goed aan bij deze ambitie voor levendige linten. Niet alleen wordt met de woningbouwontwikkeling actief ingezet om de demografische ontwikkelingen te beïnvloeden, ook wordt nadrukkelijk in het woningbouwprogramma aandacht besteed aan huisvesting voor ouderen én jongeren. Bovendien is er in de stedenbouwkundige opzet van het plangebied sprake van een dorps woonmilieu, hetgeen aansluit bij de gewenste kwaliteit en leefbaarheid voor Lopikerkapel. Dit tezamen maakt dat dit plan aansluit bij de ambities uit de Toekomstvisie.

3.3.2 Visie op de linten

Ter voorbereiding op het nieuwe bestemmingsplan voor het landelijk gebied van de gemeente Lopik is de 'Visie op de linten' opgesteld. Deze visie is op 30 mei 2017 door de gemeenteraad van Lopik vastgesteld. De visie bevat een gebiedsanalyse waarin alle kernkwaliteiten van het landelijk gebied worden beschreven, namelijk:

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

Vervolgens wordt in de visie ingegaan op de belangrijkste ruimtelijke trends, waarna de beleidsopgaven voor de komende jaren uiteen worden gezet.

Toetsing

Op het gebied van wonen geeft de visie aan dat het wenselijk is om woningbouw zo veel mogelijk in en rondom de bestaande kernen te realiseren. Daarnaast wordt de trend van verdere vergrijzing aangehaald, welke de komende jaren zal resulteren in een krimpende bevolkingsomvang. Ook heeft de gemeente Lopik te maken met het feit dat er relatief weinig jonge gezinnen gevestigd zijn en het vertrek van jongeren vanwege studie of werk hoog is. Deze jongeren komen slechts in beperkte mate terug. Om het landelijk gebied van Lopik, net als de kernen, vitaal te houden, moet de nadruk vooral liggen op het hechten en binden van onze inwoners. Dit kan uitsluitend wanneer er sprake is van diversiteit in de woningvoorraad, een woningvoorraad die aansluit bij de huidige en op de toekomst gerichte woonwens, doorstroming op de woningmarkt, combinaties tussen wonen en werken en voldoende huisvesting voor doelgroepen (bijvoorbeeld ouderen). Voorliggend plan is dan ook in lijn met de Visie op de linten.

3.3.3 Woonvisie Lopik 2018-2022

In december 2017 heeft de gemeenteraad van Lopik de Woonvisie Lopik 2018-2022 vastgesteld. De woonvisie bevat de ambities op het gebied van wonen voor de gemeente voor de komende jaren. Tevens zijn in de woonvisie deze ambities verder geconcretiseerd in bijvoorbeeld een uitvoeringsagenda en een woningbouwprogrammering. Binnen de woonvisie worden vier thema's onderscheiden, namelijk:

- 1 De toekomstwaarde van de woningvoorraad.
- 2 Passend wonen.
- 3 Langer zelfstandig wonen.
- 4 Leefbaarheid in Lopik.

Toetsing

De Woonvisie geeft aan dat er de komende jaren in Lopik sprake zal zijn van een toename van het aantal huishoudens. Ook de omvang van de bevolking zal de komende jaren waarschijnlijk toe blijven nemen als gevolg van de toestroom van mensen, die op de Utrechtse woningmarkt geen woning kunnen vinden. Dit betreft voornamelijk gezinnen. Kwantitatief gezien is er de komende jaren dan ook sprake van een behoefte aan nieuwe woningen. In de woonvisie staat beschreven dat er kwalitatief gezien een behoefte bestaat aan grondgebonden koopwoningen, sociale huurappartementen en koopappartementen. De jongeren en senioren krijgen binnen de woonvisie speciale aandacht en de gemeente Lopik zet in haar woonbeleid in op het vinden van passende huisvesting voor deze doelgroepen. Circa 50% van de woningen in het plangebied zal dan ook worden gebouwd voor deze doelgroepen. Daarnaast is er ruimte voor een divers aantal typen grondgebonden woningen, die zich meer richten op gezinnen. Dit kan een antwoord bieden op de woonvraag die vanuit de regio Utrecht voortkomt, alsmede voor inwoners van Lopik die willen doorstromen. Ook kwantitatief gezien geeft voorliggend plan een antwoord op de groei van het aantal bewoners en huishoudens in de gemeente Lopik. Kortom, voorliggend plan sluit aan bij de ontwikkelingen en ambities zoals verwoord in de gemeentelijke woonvisie.

3.3.4 Landschapsontwikkelingsplan Groene Driehoek 2005

De Groene Driehoek gemeenten, Montfoort, Oudewater en Lopik hebben in december 2005 het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) vastgesteld. Het landschapsontwikkelingsplan betreft het buitengebied van de gemeenten Montfoort, Oudewater en Lopik. Het plan geeft een visie op de ontwikkeling van het buitengebied voor de komende circa 30 jaar en een uitvoeringsprogramma tot 2015. In het LOP wordt ingezet op het behoud en de ontwikkeling van de streekeigen identiteit. Verscheidenheid en de beleving van het landschap staan daarbij voorop, mits een groot deel van het buitengebied levensvatbaar blijft de landbouw, met name voor de veeteeltsector. Bij niet-agrarische ontwikkelingen moeten de bestaande kernkwaliteiten van het landschap als basis en richtinggevend karakter dienen.

Toetsing

In het LOP is aandacht voor stedelijke ontwikkelingen in het buitengebied van de Groene Driehoek gemeenten. De openheid van het landschap vraagt om een goede landschappelijke inpassing van dorpsuitbreidingen. Voorkomen dient te worden dat rommelige nieuwe dorpsranden ontstaan zonder identiteit. In de stedenbouwkundige opzet van het plangebied is nadrukkelijk rekening gehouden met de relatie tot de kern en het landelijk gebied. Niet alleen is er een nieuwe groene zone beoogd tussen de bestaande kern en het plangebied, ook in de richting van het landschap is met de aanleg van nieuwe groen- en waterstructuren gezorgd voor een zorgvuldige relatie, passend bij de kernkwaliteiten van het landschap. Daarmee sluit dit plan aan bij het Landschapsontwikkelingsplan van de Groene Driehoek.

Conclusie

Voorliggend plan is in lijn met het gestelde in het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. In onderdeel C zijn activiteiten genoemd waarbij direct sprake is van een m.e.r.-plicht als bij besluiten de genoemde drempelwaarden worden overschreden. Voor de activiteiten die zijn genoemd in onderdeel D geldt dat als de drempelwaarden worden overschreden een m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden moet een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gedaan.

Het bevoegd gezag (het college van burgemeester en wethouders of de gemeenteraad) moet voorafgaande aan het besluit inzake het plan formeel de beslissing nemen of, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit mogelijk voor het milieu kan hebben, een m.e.r. moet worden doorlopen. Het bevoegd gezag kan dit besluit nemen aan de hand van een 'aanmeldingsnotitie'. Het uiteindelijke besluit dient als bijlage bij de stukken van het ruimtelijke plan worden gevoegd.

Toetsing

Onderhavig plan betreft de realisatie van een woningbouwontwikkeling met maximaal 53 nieuwe woningen aan de rand van Lopikerkapel. Het plan kan worden gekwalificeerd als de wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd.

Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het plangebied is circa 35.000 m² groot en voorziet in maximaal 53 nieuwe woningen. Hiermee blijft het project ver onder de indicatieve drempelwaarden en kan in eerste instantie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan. In de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Daarbij dient te worden ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;

- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de kenmerken van het potentiële effect.

Conclusie

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling² uitgevoerd. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de beoordeelde milieuaspecten geldt dat er hoogstens een beperkt negatief effect kan optreden (soortenbescherming en archeologie). De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

4.2 Bodem

Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk.

Toetsing

Ter plaatse van het plangebied zijn meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd. Het gaat om een onderzoek ter plaatse van het erf van het agrarisch bedrijf aan de Lopikerweg Oost 199³, een onderzoek ter plaatse van het zuidwestelijke deel van het plangebied⁴ en een onderzoek ter plaatse van de gronden direct ten noorden en oosten van het agrarisch bedrijf⁵. In dit laatste onderzoek is ook een bovengrondse tank onderzocht.

Op basis van de onderzoeken is de bodem van het plangebied onverdacht op het voorkomen van sterke bodemverontreiniging. Uit het veldonderzoek blijkt dat in een drietal bij elkaar gelegen boringen sterk verhoogde gehalten aan PAK aangetoond zijn tot een diepte van 2,0 m-mv. Het volume van de sterke verontreiniging is vermoedelijk tussen de 25 en 30 m³, het kritische volume voor een geval van ernstige bodemverontreiniging wordt mogelijk overschreden (<25 m³). Het betreft de grond langs de Enge IJssel ten westen van het huidige agrarische perceel. Bij de herinrichting zal rekening moeten worden gehouden met de aanwezigheid van deze sterke verontreiniging. Voor de onderzochte locatie van de bovengrondse tank geldt dat een verhoogde concentratie minerale olie is aangetroffen. De omvang van de sterke bodemverontreiniging wordt echter op 15 m² geschat, waardoor deze onder het

² SAB (2023). Vormvrije m.e.r.-beoordeling. De Kapelse Gaard. Projectnummer: 210196.01. 29 augustus 2023.

³ Geofoxx (2021). Verkennend bodemonderzoek Lopikerweg Oost 199 (Erf agrarisch bedrijf) te Lopikerkapel. Documentkenmerk: 20201570_b1RAP. 23 maart 2021.

⁴ Geofoxx (2021). Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Lopikerweg Oost 199 te Lopikerkapel. Documentkenmerk: 20201570_a1RAP. 23 maart 2021.

⁵ RSK (2023). Verkennend bodemonderzoek en aanvullend bodemonderzoek bovengrondse tank Lopikerweg Oost 199 te Lopikerkapel. Rapportnummer: 5190500.001. 28 februari 2023.

kritische volume blijft. Aangezien het voornemen bestaat om de grond te roeren zal deze voorafgaan aan de bouw gesaneerd dienen te worden.

In de boven- en ondergrond van het overige terrein is plaatselijk sprake van maximaal licht verhoogde gehalten aan nikkel, koper, zink, PAK en PCB's. Op basis hiervan dient de onderzoekshypothese 'onverdacht' formeel te worden verworpen. Afgezien van de verontreiniging met PAK komen de resultaten wel overeen met de verwachte bodemkwaliteit in dit gebied. Er is geen aanleiding om nader onderzoek uit te voeren.

In het grondwater zijn hooguit licht verhoogde concentraties aan barium aangetoond. Dit wordt beschouwd als natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde, verhoogde concentraties barium worden door heel Nederland aangetoond in het grondwater. Er is derhalve geen sprake van een noemenswaardige verontreiniging in het grondwater.

Conclusie

Met inachtneming van het tijdig uitvoeren van de benodigde saneringsmaatregelen vormt het aspect bodem geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

4.3 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Toetsing

Met voorliggend plan is sprake van de realisatie van nieuwe geluidgevoelige functies. In de omgeving van het plangebied zijn meerdere (gezoneerde) wegen aanwezig. Daarom is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï⁶ uitgevoerd. Uit het onderzoek volgt dat er als gevolg van de meeste wegen geen overschrijdingen plaats vinden van de gehanteerde voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Enkel voor twee bouwvlakken geldt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Ten gevolge van de Lopikerweg Oost zijn hier maximale geluidbelastingen gemeten van 54 dB voor bouwvlak 1 en 53 dB voor bouwvlak 3. De maximale geluidbelastingen per bouwvlak zijn hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. De overschrijdingen vinden plaats bij de (beoogde) woningen direct liggend aan de Lopikerweg Oost.

⁶ SAB (2024). Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï. De Kapelse Gaard, Lopikerkapel. Projectnummer: 210196.01. 7 mei 2024.



Uitsnede van de verschillende bouwvlakken en meetpunten (bron: SAB).

Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn onderzocht, maar deze stuiten grotendeels op bezwaren van financiële, landschappelijke, civieltechnische en stedenbouwkundige aard. Het is wel mogelijk om de maximale snelheid op de weg naar 30 km/uur te verlagen tot circa de aansluiting op de Radiolaan. Dit neemt alle overschrijdingen op de zijgevels van de beoogde woningen weg en zorgt dat alleen nog in het kader van een goede ruimtelijke ordening beoordeeld hoeft te worden. Dit wordt echter niet als haalbaar en wenselijk geacht, waardoor een hogere waarde procedure doorlopen is conform onderstaande tabel.

Bouwvlak	Aan te vragen hogere grenswaarde in dB ten gevolge van de Lopikerweg Oost
1	54
3	52

Aan te vragen hogere grenswaarden ten gevolge van de Lopikerweg Oost.

Ten slotte dient bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen dient te zijner tijd aangetoond te worden dat de binnenwaarde uit het Bouwbesluit 2012 behaald wordt.

Conclusie

Er is en hogere grenswaardenprocedure doorlopen ten gevolge van de Lopikerweg Oost. Met inachtneming hiervan vormt het aspect geluid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De derogatiebeschikking van de EU is in 2015 verlopen. De NSL is na 2015 twee maal verlengd en betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Doordat de derogatiebeschikking van de EU na 2015 niet is verlengd, dient Nederland overigens op dit moment te voldoen aan de Europese luchtkwaliteitsnormen. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwsvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen

zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Dit plan voorziet in de realisatie van maximaal 53 nieuwe wooneenheden. Het plan draagt daarom 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

Met onderhavig plan is sprake van de realisatie van nieuwe, hindergevoelige functies in de zin van het aspect bedrijven en milieuzonering. Het plangebied zal onderdeel worden van de kern, en lintbebouwing, van Lopikerkapel. Hier toont de bestemming wonen de boventoon, maar is langs het lint ook agrarische en andere bedrijvigheid aanwezig. De lintbebouwing wordt op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) beschreven als 'gemengd gebied'. De beoogde woningen achter

het lint worden beschreven als 'rustige woonwijk'. Voor de woningen in de eerste rij van de lintbebouwing kunnen daardoor de richtafstanden met één stap worden verlaagd. In de omgeving van het plangebied zijn enkele hinderveroorzakende functies aanwezig die mogelijk een belemmering vormen voor voorliggend plan. Het betreft een montagebedrijf en een aantal veehouderijen. De mogelijke gevolgen van deze veehouderijen zijn in de navolgende paragraaf behandeld. Hieruit wordt geconcludeerd dat deze geen belemmeringen vormen.

Naast de veehouderijen vormt het montagebedrijf aan de Lopikerweg Oost 197B mogelijk een belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan. Het bedrijf kan volgens de VNG-publicatie getypeerd worden als: 'vervaard. en reparatie van producten van metaal, constructiewerkplaatsen – gesloten gebouw, p.o. < 200 m²'. Hiervoor gelden volgens de VNG de volgende richtafstanden in een gemengd gebied (één stap terug).

Bestemming	Maximaal toegestane milieucategorie	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Gemeten afstand
Bedrijf	3.1	10	10	30	10	± 20 m

Omdat niet aan de richtafstand met betrekking tot geluid kan worden voldaan is middels een akoestisch onderzoek industrielawaai⁷ onderzocht of het montagebedrijf mogelijk een belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. Uit de berekeningen volgt dat er op basis van de maximaal planologische mogelijkheden geen overschrijdingen optreden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau uit het Activiteitenbesluit en de VNG-publicatie. Ook wordt er voldaan aan de voorkeurswaarde voor de indirecte hinder.

Wat betreft het maximale geluidsniveau kan niet overal worden voldaan aan de grensen richtwaarden. Er wordt op basis van de maximaal planologische mogelijkheden een overschrijding geconstateerd van maximaal 7 dB(A) gedurende de nachtperiode op de twee meest dichtbij gelegen bouwvlakken. Deze overschrijdingen zijn afkomstig van het ontluchten van het hydraulisch systeem van de vrachtwagens (strooiwagens/sneeuwschuivers). Omdat maatregelen niet doelmatig zijn en de gepresenteerde situatie een zeer incidentele en kortstondige geluidsbelasting op een 'worstcase' positie betreft, wordt deze overschrijding als acceptabel geacht.

Voor al de overige gronden/functies geldt dat deze omliggende gronden/functies niet worden geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden en dat ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Nader onderzoek op het gebied van bedrijven en milieuzonering is daarmee niet noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat het plan geen onevenredige hinder zal ondervinden en een goede ruimtelijke ordening gehandhaafd zal blijven.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

⁷ SAB (2024). Akoestisch onderzoek industrielawaai. De Kapelse Gaard, Lopikerkapel. Projectnummer: 210196.01. 7 mei 2024.

4.6 Geur

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Toetsing

In de nabijheid van het plangebied is een aantal veehouderijen aanwezig. Deze zorgen mogelijk voor geuroverlast bij de beoogde woningen. Middels een agrarisch geuronderzoek⁸ is onderzocht of de veehouderijen mogelijk een belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

Uit een analyse van de omliggende veehouderijen volgt dat de bedrijven aan de Lopikeweg Oost 195 en 200 mogelijk relevant kunnen zijn voor de ontwikkeling. Voor deze veehouderijen is de voorgrondbelasting berekend en is de planologische situatie ter plaatse nader geanalyseerd. Voor beide veehouderijen geldt dat de geurbelasting ter plaatse van het plangebied lager is dan de geldende geurnorm en de milieukwaliteit ter plaatse 'goed' is, gezien vanuit de voorgrondbelasting. Ook geldt dat rondom beide veehouderijen reeds geurgevoelige objecten aanwezig zijn, waardoor de beoogde woningbouwontwikkeling geen inbreuk pleegt op de planologische geurruimte van de veehouderijen.

Los van deze nabijgelegen veehouderijen is ook de achtergrondbelasting in het plangebied bepaald. De achtergrondbelasting betreft de gecumuleerde geuremissie van alle veehouderijen in een straal van 2000 meter rondom het plangebied. Uit de berekening blijkt dat de achtergrondbelasting ter plekke van het plangebied minder dan 8 ouE/m³ (maximaal 2,12 ouE/m³) is. Daarom kan gesteld worden dat sprake is van een 'zeer goed' of 'goed' woon- en leefklimaat ter plekke van het plangebied wat betreft de achtergrondbelasting.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

4.7 Externe veiligheid

Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit

⁸ SAB (2023). Onderzoek agrarisch geur. Lopikerkapel. Projectnummer: 210196.01. Datum: 21 augustus 2023.

externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportas-sen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen bur-gers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluit-vorming in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar on-afgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-6} (één op de miljoen) bedraagt.

Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De ori-entatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ont-wikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen en Regeling externe veiligheid inrichtingen (Bevi en Revi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Circulaire effectafstanden LPG-tankstations

In de circulaire is de effectbenadering uitgewerkt voor LPG-tankstations. In beginsel zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten binnen een effectafstand van 60 meter en geen zeer kwetsbare objecten binnen een effectafstand van 160 meter toegestaan. Naast de circulaire blijft ook de toetsing aan het Bevi noodzakelijk.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt en basisnet), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

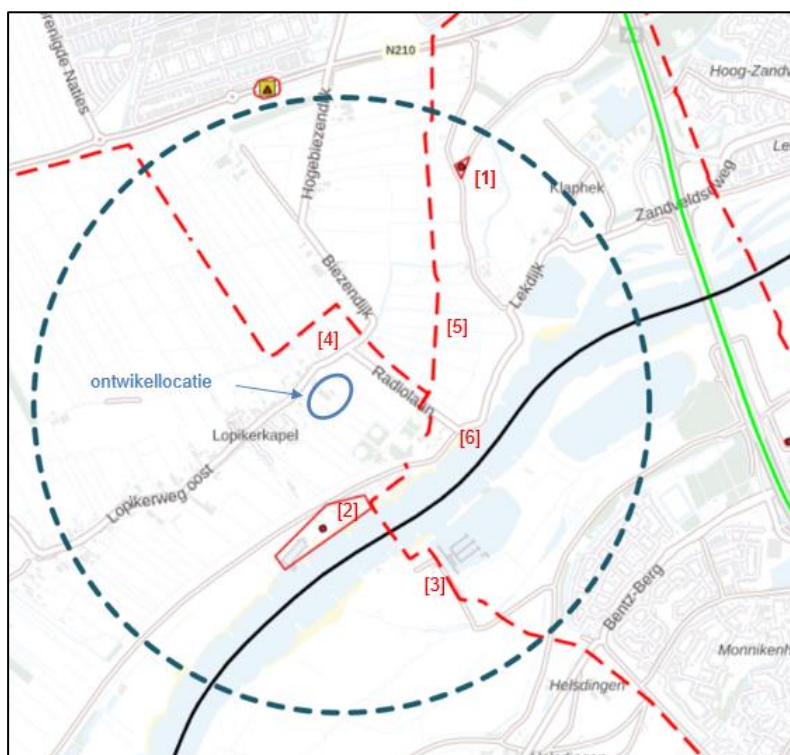
Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buislei-dingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb en Revb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat

aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

Toetsing

Dit plan voorziet in de toevoeging van kwetsbare objecten. In de directe omgeving komen meerdere risicobronnen voor. Om die reden is in een quick scan externe veiligheid⁹ inzichtelijk gemaakt welke risicobronnen zich in de omgeving van het plangebied bevinden. Dit is in navolgende afbeelding weergegeven.



Uitsnede digitale risicokaart met aanduiding plangebied (blauwe cirkel) (bron: www.atlasleefomgeving.nl).

Uit de quick scan volgt dat het plangebied in alle gevallen buiten de plaatsgebonden risicocontour (PR 10⁻⁶) en/of plasbrandaandachtsgebied van een risicobron ligt. Ook ligt het plangebied niet in het invloedsgebied van een van de risicobronnen. Daarom hoeft er ook geen beperkte verantwoording voor het groepsrisico opgesteld te worden. Daarom vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

⁹ SAB (2022). Quick scan externe veiligheid. Lopikerweg Oost 199 te Lopikerkapel. Projectnummer: 210196.01. Datum: 8 december 2022.

4.8 Water

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling afgewogen.

Rijksbeleid – Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 zijn een aantal nationale belangen opgesomd:

- waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
- realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
- Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Deze nationale belangen worden aangevuld met drie hoofdambities:

1. Een veilige en klimaatbestendige delta: Naast bescherming tegen overstromingen is de ambitie dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust ingericht is. In het Deltaprogramma is afgesproken dat overheden stresstesten uitvoeren om de risico's in kaart te brengen en een adaptatiestrategie met een uitvoeringsprogramma opstellen
2. Een concurrerende, duurzame en circulaire delta: een goede zoetwatervoorziening is van groot belang voor de economie. Nederland moet in 2050 weerbaar zijn tegen zoetwatertekorten. Daarom werkt het Rijk in de planperiode van het NWP samen met de zoetwaterregio's en de gebruikers aan maatregelen om ervoor te zorgen dat Nederland ook in droge perioden over voldoende zoetwater beschikt voor bijvoorbeeld landbouw, natuur, historisch groen, industrie en scheepvaart.
3. Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur: Het Rijk werkt aan schoon en ecologisch gezond (grond)water voor duurzaam gebruik en een leefomgeving van hoge kwaliteit. In de planperiode van het NWP wordt gewerkt aan structurele vermindering van lozingen en verspreiding van opkomende stoffen, onder andere via het Actieprogramma PFAS in water. Het beleid voor grondwaterkwaliteit is erop gericht verontreiniging van bodem en grondwater zo veel mogelijk te voorkomen.

Provinciaal beleid - Bodem- en waterprogramma provincie Utrecht 2022-2027

Het Bodem- en waterprogramma provincie Utrecht 2022 - 2027 is op 14 december 2021 vastgesteld. In het Bodem- en waterprogramma zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Utrecht. Ten eerste zijn er een aantal overkoepelende thema's voor bodem en water uitgelegd:

- Een duurzaam ondergrondgebruik: Het is belangrijk voor mens en dier in een geschikte leefomgeving te kunnen leven. De ondergrond wordt steeds meer gebruikt (drinkwater, bodemenergie...). Daarom vraag deze ontwikkeling om samen met betrokkenen te gaan werken. Elk project is maatwerk;
- Een circulaire economie maakt deel uit van de beleidskeuzes. De ambitie is onder andere om te gaan innoveren met verkenning naar een circulair watersysteem in de provincie, met zo weinig mogelijk afval.

Verder is het plan onderverdeeld in zes deelprogramma's:

1. *Schoon oppervlaktewater*: Dit programma draait om de bescherming van biodiversiteit. De principe wijst 'waterparels' aan om wateren met specifieke soorten te beschermen. Daarnaast is een goede kwaliteit van oppervlaktewater van belang voor vele gebruiksfuncties;
2. *Schone bodem en grondwater*: Het programma draait om het beperken van verontreinigende stoffen en het voorkomen van achteruitgang van de toestand van alle grondwaterlichamen. Schoon water is ook belangrijk voor mensenconsumptie;
3. *Bodem: kwaliteit, vruchtbaarheid, aardkundige waarden en ontgrondingen*: Dit programma vooral een administratief punt over taken en rollen in de transitie naar (en na) de Omgevingswet. Kennisontwikkeling en kennisdeling zijn onder andere belangrijke opgaven. Verder focust het beleid zich op het faciliteren van kringlooplandbouw en de borging van de aardkundige waarden in de ruimtelijke ontwikkelingen. Tot slot wordt er randvoorwaarden opgesteld aan delfstoffenwinning;
4. *Voldoende water en voorkomen wateroverlast*: Het programma draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en bestuurbaar. Daarbij let de provincie op de hoeveelheid :goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte;
5. *Waterveiligheid*: Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem;
6. *Energie uit bodem en water*: De provincie wil zich inzetten op ondergronden-energie (aquathermie en ondiepe bodemenergie...) mits de netwerken optimaal benut zullen worden en mits het verantwoord is voor mens, bodem, water en milieu.

In het plan zijn deze programma's verder uitgewerkt in maatregelen, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. De provincie is ook onderverdeeld in deelgebieden. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de provincie Utrecht.

Waterschapsbeleid – Waterbeheerprogramma 2022-2027 Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden

Op 22 december 2021 is het waterbeheerprogramma (WBP) van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

- *Zuiver afvalwater*: Bij dit programma speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol met oog voor circulaire economie en energieneutraliteit.
- *Robuust en gezond watersysteem*: Dit programma draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op het tegengaan van de bodemdaling, het bevorderen van biodiversiteit en een gezond (grond)water.
- *Waterveiligheid*: Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem.

Toetsing

Om de belangen van het watersysteem in de planvorming te borgen en invulling te geven aan een duurzame waterhuishouding is een watertoets¹⁰ opgesteld. Ter voorbereiding hierop is eerst een geohydrologisch bureauonderzoek¹¹ uitgevoerd waarin de geohydrologische opbouw van de locatie inzichtelijk is gemaakt. Met deze informatie kunnen de kansen en risico's van het gebied in kaart worden gebracht.

Lokale bodemopbouw

In het geohydrologisch onderzoek komt naar voren dat de lokale bodemopbouw bestaat uit een deklaag van matige siltige klei tot circa 2,3 meter onder het maaiveld. Daaronder ligt een veenlaag. Gezien de beperkte doorlatendheid van de deklaag, en daardoor de relatief grote opbolling vanaf de watergangen, is het risico op grondwateroverlast in de toekomstige situatie niet uit te sluiten. Geadviseerd wordt om bij de dimensionering van de waterbergende voorzieningen geen rekening te houden met infiltratie. Daarom moeten voldoende overstortvoorzieningen worden gerealiseerd zodat grondwateroverlast voorkomen kan worden.

Hemelwater en riolering

Uit de watertoets volgt dat met de realisatie van het plan de hoeveelheid verhard oppervlak toeneemt met circa 7.470 m². Om de huidige afvoersituatie binnen het plangebied niet te verslechteren wordt voor de toename aan verhard oppervlak watercompensatie gerealiseerd. Hier zijn door het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en de gemeente Lopik eisen aan gesteld. Het Hoogheemraadschap stelt dat binnen het plangebied een compensatie eis geldt van 15% extra oppervlaktewater als percentage van de toename aan verhard oppervlak. Vanuit de gemeente Lopik is het uitgangspunt om bij nieuwbouwplannen 45 mm berging gerealiseerd dient te worden over het toekomstig verhard oppervlak. Op basis van deze uitgangspunten moet volgens de regels van het waterschap $7.470 \text{ m}^2 \times 15\% = 1.120 \text{ m}^2$ waterberging worden

¹⁰ Buro BOOT (2023). Watertoets woningbouwlocatie Lopikerkapel. Projectnummer: P22-1283. 28 augustus 2023.

¹¹ Buro BOOT (2023). Geohydrologisch bureauonderzoek. Projectnummer: P22-1283. 30 januari 2023.

gerealiseerd. Bij het toepassen van de gemeentelijke bergingseis betekent dit 45 mm berging over het toekomstig verhard oppervlak met een peilopzet van 0,3 meter: $16.060 \text{ m}^2 * 0,045 \text{ m} / 0,3 \text{ m} = 2.410 \text{ m}^2$.

In de huidige situatie is 640 m² oppervlaktewater gelegen binnen het plangebied. Het voornemen is om een gedeelte van het aanwezige oppervlaktewater te dempen. Gedempt oppervlaktewater dient in de toekomstige situatie 1:1 teruggebracht te worden. Binnen het plan zal 3.350 m² oppervlaktewater aangelegd worden. Hiermee wordt zowel het toegenomen verhard oppervlak als de gedempte watergangen gecompenseerd.

Oppervlaktewater

Het plan veroorzaakt geen nadelige gevolgen voor of door het oppervlaktewatersysteem in de omgeving. Dit omdat voor de compensatie van de toename van de versnelde afvoer op het oppervlaktewater meer oppervlaktewater gegraven wordt. Voor het graven van oppervlaktewater zijn door het hoogheemraadschap regels opgesteld. De verboden en geboden betreffende het graven van oppervlaktewater zijn opgenomen in de Keur van het hoogheemraadschap. Daarbij dient voor het graven van oppervlaktewater via het omgevingsloket een watervergunning aangevraagd te worden.

Grondwater

Geadviseerd wordt om het hemelwater met een zo kort mogelijk afstand op het oppervlaktewater af te laten wateren. Voor de woningen aan het oppervlakte geldt dat niet verwacht wordt dat dit enig probleem zal vormen. Voor de kavels en wegen in het midden van het plangebied geldt dat oppervlakkige afstroming niet mogelijk is. Geadviseerd wordt rondom de centrale kavels onder de wegen een hemelwaterstelsel aan te leggen. Het hemelwaterstelsel kan onder vrij verval afwateren richting het oppervlaktewater. Verder geldt dat het beoogde plan niet leidt tot een significante verandering van de grondwaterstand. Mede omdat het plangebied niet in een grondwaterfluctuatietoneel is gelegen is de verwachting dat er geen sprake zal zijn van grondwateroverlast.

Waterveiligheid

Het noordwestelijk deel van de het plangebied ligt binnen de beschermingszone en grenst tegen de waterstaatswerkzone van de regionale waterkering (Lopikerweg Oost). De beschermingszone is een strook van 50 meter breed naast de waterstaatswerkzone. De zone beschermt tegen activiteiten/werkzaamheden die op grotere afstand gevolgen kunnen hebben voor de kade. De waterstaatswerkzone omvat de kade en een strook aan weerszijden ernaast waarin activiteiten/werkzaamheden direct gevolgen kunnen hebben voor de veiligheid van de kade. De planvorming dient daarom afgestemd te worden met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. De bestaande dubbelbestemming uit het huidige bestemmingsplan is in voorliggend plan overgenomen zodat de belangen van de waterkering ook richting de toekomst gewaarborgd blijven.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.9 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

Met een quick scan natuur wordt onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Voor voorliggend plan is daarom een quick scan natuur¹² uitgevoerd. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

Gebiedsbescherming

Uit de quick scan blijkt dat de Natura 2000-gebieden “Uiterwaarden Lek” en “Zouweboezem” in de directe omgeving van het plangebied liggen. In de voornoemde Natura 2000-gebieden zijn habitattypen aanwezig die gevoelig zijn voor de verzurende en vermestende werking van stikstofdepositie. Daarom is een onderzoek stikstofdepositie¹³ opgesteld waarin de mogelijke effecten van de woningbouwontwikkeling op stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden zijn onderzocht. Omdat negatieve effecten zijn uit te sluiten is een nadere beoordeling, in de vorm van een passende beoordeling, niet nodig.

Daarnaast ligt het plangebied niet in het Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuurzones. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

Soortenbescherming

In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving. In en nabij het plangebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast zijn mogelijk nog enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Zo blijkt uit de quick scan dat in en rondom het plangebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de

¹² SAB (2024). Quick scan natuur Lopikerkapel Zuid. Projectnummer: 210196.01. 4 maart 2024.

¹³ Equipe adviseurs (2024). Rapportage stikstofdepositie Lopikerkapelweg Oost 199 te Lopikerkapel. Projectnummer: 225714. 15 april 2024.

geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield.

Uit de quick scan volgt tevens dat mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen en steenmarters aanwezig zijn. Ook is mogelijk leefgebied van heikikker, poelkikker, rugstreeppad en grote modderkruiper aanwezig. Ten slotte zijn mogelijk ook nestplaatsen of essentieel leefgebied aanwezig in of in de directe omgeving van het plangebied van huismus, steenuil, kerkuil, buizerd, roek, havik, sperwer en ransuil. Nestplaatsen van deze soorten zijn jaarrond beschermd. Om hierover duidelijkheid te krijgen is nader soortgericht onderzoek¹⁴ uitgevoerd. Uit het nader onderzoek volgt dat uitsluitend verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied aanwezig zijn.

Het gaat om vier zomerverblijfplaatsen en één zomer- en paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis in de te slopen bebouwing. Met de geplande werkzaamheden gaan deze verblijfplaatsen van de vleermuizen verloren. Ook is kans aanwezig op het verwonden of doden van vleermuizen bij de werkzaamheden. In beide gevallen is sprake van overtreding van de Wet natuurbescherming. Om de werkzaamheden toch door te laten gaan is een ontheffing Wet natuurbescherming nodig in combinatie met het treffen van mitigerende maatregelen. De ontheffing is reeds aangevraagd en de eerste mitigerende maatregelen zijn inmiddels ook getroffen. Daarnaast dient te allen tijde rekening gehouden te worden met broedende vogels en de zorgplicht.

Van de andere diersoorten zijn geen essentiële elementen in het plangebied aanwezig. Het is uitgesloten dat er essentiële elementen voor deze soorten verloren gaan bij de voorgenomen plannen.

Houtopstanden

In het plangebied is een houtopstand aanwezig en als onderdeel van het plan worden bomen of struiken van deze houtopstand geveld. Op deze velling is het beschermingsregime voor houtopstanden van de Wet natuurbescherming echter niet van toepassing, want de houtopstand die wordt geveld bestaat uit een wegbepanting van wilg of populier. Hierdoor hoeft geen ontheffing Wet natuurbescherming te worden aangevraagd omwille van de kap van een deel van de houtopstand.

Conclusie

Mits rekening wordt gehouden met voorgaande, vormt het aspect natuur geen belemmering voor voorliggend plan.

4.10 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten

¹⁴ SAB (2022). Nader onderzoek Wet natuurbescherming. Lopikerkapel Zuid. Projectnummer: 210196.02. Datum: 28 november 2022.

archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

Gelet op de ter plaatse aanwezige middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde is in het kader van de voorgenomen ontwikkeling voorzien in een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek en een verkennend booronderzoek¹⁵ uitgevoerd. Hieruit volgt dat de (middel)hoge archeologische verwachting binnen het plangebied is ontleent aan de aanwezigheid van de Kapelse en Kortenhoevense stroomgordels in de ondergrond. De hoge verwachting is ontleent aan de aanwezigheid van de dorpskern van Lopikerkapel en geldt voor de strook langs de Lopikerweg Oost.

Om de aan- of afwezigheid van archeologische waarden binnen het plangebied inzichtelijk te krijgen is een booronderzoek uitgevoerd ter plaatse van de onbebouwde agrarische gronden binnen het plangebied. In een separaat booronderzoek¹⁶ is het aanwezige agrarische erf onderzocht. Op grond van de resultaten geldt voor het noordelijk deel van plangebied de noodzaak om vervolgonderzoek in de vorm van karterend booronderzoek uit te laten voeren. Doel van dit onderzoek is om vast te stellen of een archeologische vindplaats in het plangebied aanwezig is. Om de eventuele archeologische waarden in het plangebied te beschermen zijn de bestaande archeologische dubbelbestemmingen in voorliggend plan overgenomen.

Het is nooit uit te sluiten dat bij de graafwerkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen op plaatsen en dieptes waar die niet worden verwacht. Eventuele archeologische resten is men verplicht te melden bij de Minister van OCW in overeenstemming met de Erfgoedwet uit 2015. In dit geval wordt aangeraden om contact op te nemen met de gemeente Lopik.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.11 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

¹⁵ Synthegra (2023). Bureau- en inventariserend veldonderzoek, verkennend booronderzoek. Lopikerweg Oost 199 te Lopikerkapel. Projectnummer: S210005. 3 mei 2023.

¹⁶ Synthegra (2023). Uitbreiding verkennend booronderzoek. Lopikerweg Oost 199 te Lopikerkapel. Projectnummer: S230007. 3 mei 2023.

Toetsing

Lopikerkapel kent één gemeentelijk monument. Het betreft het gebouw D' Ouwe School op het adres Lopikerweg Oost 181 en is gebouwd in 1887. Het object bevindt zich niet in het plangebied en voorliggend plan heeft ook geen invloed op dit monument. Wel bevindt zich binnen het plangebied, op het adres Lopikerweg Oost 199, een historische boerderij. Deze zal met voorliggend plan behouden blijven. Wel worden een aantal later bijgebouwde stallen en bijgebouwen gesloopt, maar deze maken geen onderdeel uit van de historische bebouwing. Verder wordt er bij de stedenbouwkundige opzet van de beoogde woningbouw rekening gehouden met de karakteristieken en structuur van de omgeving waartoe het plangebied behoort. Zo wordt aangesloten bij de cultuurhistorisch kenmerkende lintbebouwing lang de Lopikerweg Oost. Ook wordt met de ontwikkeling aangesloten bij het rechtlijnige slotenpatroon en het langgerekte landschap en is er ruimte voor een zorgvuldige overgang richting zowel het landelijk gebied als de bestaande kern van Lopikerkapel. Daarmee wordt gesteld dat de ontwikkeling niet zorgt voor eventuele aantasting van aanwezige cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.12 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij deze ontwikkeling is een verkeerskundige notitie¹⁷ opgesteld. Hierin zijn de verkeersaantrekkende werking van de voorgenomen ontwikkeling en de maatgeving en vormgeving van de ontsluiting hiervan op de Lopikerweg Oost uitgewerkt.

De verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling is berekend aan de hand van het woningbouwprogramma. Vervolgens is de toekomstige hoeveelheid autoverkeer getoetst aan de maximaal acceptabele hoeveelheden autoverkeer voor vergelijkbare wegen zoals genoemd in de landelijke richtlijnen. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegrijdt. Hieruit volgt dat de verkeersaantrekkende werking gemiddeld 403 motorvoertuigbewegingen per weekdag bedraagt en 447 motorvoertuigbewegingen per werkdag.

Vanwege de korte afstand naar de snelweg zal het grootste deel van het verkeer naar de ontwikkeling komen vanuit de oostkant en zal ook die richting gebruiken om weg te gaan. Een kleiner deel van het verkeer (de overige 33,3%) zal gebruikmaken van de westkant. Dit zijn 298 motorvoertuigbewegingen per etmaal naar het oosten en 149 motorvoertuigbewegingen per etmaal naar het westen. Richting het oosten zijn er twee mogelijke routes, via de Biezendijk en via de Radiolaan. Lokaal verkeer zal voor

¹⁷ Mobycon (2022). Verkeerskundige notitie aansluiting woningbouwontwikkeling Lopikerkapel. Kenmerk: M7473-N-E. 21 december 2022.

boodschappen en onderwijs via de Biezendijk naar IJsselstein en (in beperkte mate) Nieuwegein rijden. Een groter deel zal rijden via de Radiolaan.



Verkeersgeneratie en mogelijke knelpunten (bron: Mobycon).

Geconcludeerd wordt dat de maximale hoeveelheid verkeer op de Lopikerweg Oost en de Biezendijk onder de maximaal acceptabele hoeveelheden autoverkeer geldend voor dit type weg blijven. Er ontstaan geen knelpunten door de ontwikkeling. De Radiolaan is in de huidige situatie al een mogelijk knelpunt vanwege de hoeveelheid autoverkeer. De ontwikkeling zorgt voor een kleine toename van verkeer, waardoor dit knelpunt groter wordt. De Radiolaan is momenteel een intensief gebruikte fietsverbinding. Om dit verkeersveiligheidsknelpunt op te lossen is de ambitie uitgesproken om in de vorm van een recreatief pad een fietsverbinding in de plannen van de ontwikkeling op te nemen die het fietspad langs de Lopikerweg Oost verbindt met de Lekdijk Oost.

Ten slotte sluit de ontwikkeling met een straat aan op de bestaande Lopikerweg Oost. Het voornemen is om hiervoor de huidige brug te gebruiken. Om het mogelijk te maken voor een vuilnisauto en een personenauto om elkaar op de brug te passeren is een breedte van minimaal 5,20 meter nodig. Vanwege het in- en uitdraaien op de brug adviseren wordt geadviseerd om extra ruimte te geven tussen voertuigen. Het advies is om een breedte aan te houden van 5,80 meter. De huidige brug is 4,90 meter en daarmee 0,90 meter te smal. Daarom wordt de huidige brug vervangen en verbreedt als onderdeel van de woningbouwontwikkeling.

Parkeren

Aan de hand van het indicatieve programma uit het stedenbouwkundig plan is bepaald of er voldoende ruimte is om in de bijbehorende parkeerbehoefte te kunnen voorzien. Het parkeren zal zowel op eigen terrein als in het openbaar gebied gebeuren. Daarvoor is voldoende ruimte in het plangebied, zo blijkt uit onderstaande parkeerbalans.

	Norm	Aantal	Totaal
Rijwoning Starters Koop/Huur	2	12	24
Rijwoning Levensloopbestendig Huur	1,6	8	12,8
Rijwoning Levensloopbestendig Koop	2	8	16
Rijwoning	2	15	30
Tweekapper Levensloopbestendig	2	2	4
Tweekapper	2,3	4	9,2
Vrijstaand	2,3	1	2,3
Vrijstaand Ruimte voor Ruimte	2,3	3	6,9
Totaal		53	105,2
<i>Parkeren op eigen terrein</i>	#	<i>telt als</i>	<i>Totaal</i>
Parkeerplek eigen kavel korte oprit	3	0,8	2,4
Parkeerplek eigen kavel dubbele oprit	12	2,0	24
Totaal aandeel parkeren op eigen terrein			26,4
<i>Parkeren in openbare ruimte</i>	#	<i>telt als</i>	<i>Totaal</i>
Haaksparkeren	42	1,0	42
Langsparkeren	5	1,0	5
Parkeerkooffers	32	1,0	32
Totaal aandeel parkeren openbare ruimte			79
Balans			0,2

Parkeerbalans (Bron: SAB)

De parkeernormen zijn in de regels van dit bestemmingsplan vastgelegd. Dit betekent dat bij de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst zal worden of het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Daarmee wordt gesteld dat het aspect 'parkeren' voldoende in dit plan is gewaarborgd.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

5 Juridische aspecten

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

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

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbelregel, algemene bouwregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

5.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het

bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.2 De specifieke bestemmingen

Voor onderhavig plan is bij de regeling aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Lopikerkapel'.

Bedrijf

De bestaande nutsvoorziening is als zodanig aangeduid en voorzien van een bedrijfsbestemming. Los van de nutsvoorziening zijn ter plaatse ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Groen

De beoogde groenstructuren van het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Groen'. Deze bestemming voorziet voornamelijk in groenvoorzieningen, paden, watervoorzieningen en speelvoorzieningen. Gebouwen mogen niet in deze bestemming worden opgericht. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn maximum bouwhoogtes opgenomen.

Verkeer - Verblijfsgebied

De beoogde parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen hebben de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' toegekend gekregen. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan om gebouwen op te richten en zijn voor verschillende bouwwerken, geen gebouwen zijnde maatvoeringseisen opgenomen.

Water

De waterstructuren die in het plan worden beoogd zijn bestemd als 'Water'. Ook hier geldt dat geen gebouwen zijn toegestaan. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals bruggen en andere kunstwerken, geldt een maximum bouwhoogte van 4 meter.

Wonen

De woonvelden zijn als 'Wonen' bestemd en zijn bedoeld voor het wonen in woningen met eventueel aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten. Ook zijn groenvoorzieningen, tuinen, erven en water binnen de bestemming mogelijk. Woningen moeten in een bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de opgenomen maximum goot- en bouwhoogtes op de verbeelding. In totaal zijn maximaal 54 woningen in het plangebied toegestaan. Het gaat om de 53 nieuwe woningen en de bestaande bedrijfswoning die wordt omgezet tot burgerwoning. Verder zijn uitsluitend grondgebonden woningen toegestaan, waarbij ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' alleen maar vrijstaande woningen aanwezig mogen zijn. Voor rijwoningen geldt dat er maximaal zes in één rij mogen staan en er minimaal 2 meter afstand moet worden aangehouden tot de zijdelingse perceelsgrens als deze grenst aan het openbaar gebied. Wanneer een rijwoning grenst aan een parkeercoffer mag de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 0 meter zijn. Voor de twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen gaat het altijd om minimaal 3 meter afstand. De voorgevel van de woningen moet worden gebouwd in de richting van de gevellijn die op de verbeelding is opgenomen. Specifiek geldt voor een aantal woningen dat de minimale afstand tot de voorste perceelsgrens is vastgelegd. Voor de woningen met de aanduiding 'specifieke

bouwaanduiding - 1' gaat het om minimaal 5 meter en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' gaat het om minimaal 2 meter. In de regels zijn voor aan- en uitbouwen, vrijstaande bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde specifieke bouwregels opgenomen.

Waarde - Archeologie 3/4

De aanwezige archeologische dubbelbestemmingen zorgen ervoor dat, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, de gronden mede bestemd zijn voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden. Bij bepaalde bodemingrepen moet een archeologisch onderzoek worden overlegd om aan te tonen dat archeologische waarden voldoende beschermd worden bij eventuele ruimtelijke ontwikkelingen.

Waterstaat - Waterkering

De bestaande dubbelbestemming voor de waterkering langs de Lopikerweg Oost is in voorliggend plan overgenomen. Dat betekent dat voor bouw- en aanlegactiviteiten op gronden met deze dubbelbestemming aanvullende regels gelden met als doel de waterkerende functie ter plaatse te beschermen.

5.2.3 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

Parkeren

In de overige regels is een parkeerregeling opgenomen. Deze regeling houdt in dat een omgevingsvergunning voor bouwen of uitbreiden van een gebouw slechts wordt verleend indien voldoende parkeergelegenheid is gerealiseerd, conform het meest recente gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeren. Hier kan onder voorwaarden van worden afgeweken.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt door het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming.

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Participatie

Het planproces van De Kapelse Gaard is door middel van een aantal participatiemomenten vormgegeven. Voorafgaand aan ieder participatiemoment zijn keukentafelgesprekken gevoerd met een omgevingsmanager en de direct omwonenden. In het begin van het proces hebben de bewoners van Lopikerkapel en andere geïnteresseerden een toelichting gekregen op het planproces en is een beknopte analyse van het gebied en de locatie gepresenteerd. Ook was er gelegenheid om zorgen en wensen te uiten en konden voorkeuren worden uitgesproken voor de locatie voor de beoogde woningbouwontwikkeling op de betreffende kavel. Hierna is er een participatiemoment geweest waarbij verschillende themamodellen in combinatie met onder andere ontsluiting, sfeer en architectuur zijn gepresenteerd en opnieuw de mogelijkheid was om voorkeuren kenbaar te maken. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een voorkeur voor het thema 'wonen in de boomgaard', wat de basis is voor het stedenbouwkundig plan. Tot slot is een derde moment geweest in de vorm van een inloopavond waar het concept stedenbouwkundig plan is gepresenteerd in combinatie met sfeerbeelden van de openbare ruimte en de architectuur.

6.2.2 Overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

6.2.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Een ieder heeft in deze periode zienswijzen in kunnen dienen. In een bijgevoegde nota zijn de binnengekomen zienswijzen samengevat en van een antwoord voorzien. Tevens zijn de doorgevoerde wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan terug te vinden.