

**Toelichting
Wijzigingsplan
De heer G.A. Kentie
Oranjekade 31
Polsbroek**

31 oktober 2013

1. Inhoudsopgave

1.	Inhoudsopgave	2
2.	Inleiding	3
3.	Toetsing aan vigerend ruimtelijk beleid en wetgeving	4
4.	Archeologisch waardevol gebied	16
5.	Landschappelijke inpassing	18
6.	Geur	19
7.	Waterparagraaf	21
8.	Conclusie en advies	26

Bijlage 1: Figuur 10 “Zonering van het plangebied”

- 2: Rapportage van Agrarische Beoordelings Commissie
- 3: Gewenste inrichting op het bouwvlak met landschappelijke inrichting
- 4: Bouwvlak na uitbreiding
- 5: Afstand uitbreiding stal en woning op perceel Oranjekade 29 b
- 6: Locatie waterberging en compensatie

2. Inleiding

Deze toelichting heeft betrekking op het wijzigingsplan met betrekking tot de vergroting van het agrarische bouwvlak op het perceel aan de Oranjekade 31 te Polsbroek van de heer G.A.Kentie.

De vergroting van het bouwvlak is noodzakelijk om de geplande uitbreiding van de bestaande veestal te kunnen realiseren op een wijze dat de inrichting van het bouwvlak op een praktische manier kan gebeuren en dat de uitbreiding van de veestal landschappelijk goed ingepast kan worden in de omgeving.

De heer G.A. Kentie heeft in 2002 het melkveebedrijf aan de Oranjekade te Polsbroek overgenomen van zijn ouders. Op dit moment heeft de heer Kentie een vergunning voor het houden van 102 melkkoeien en 58 stuks vrouwelijk jongvee. Het is de bedoeling om het aantal dieren op termijn te laten groeien tot ongeveer 150 melkkoeien en bijbehorend jongvee (100 stuks). Voor de huisvesting van deze dieraantallen is het noodzakelijk dat er een uitbreiding van de bestaande stal gerealiseerd wordt. In verband met de geurhinder cirkel van het bedrijf op nabijgelegen burgerwoningen kan deze uitbreiding niet plaatsvinden op het bestaande agrarische bouwvlak, maar is een geringe uitbreiding van dit bouwvlak gewenst.

De landschappelijke inpassing van het plan is een belangrijk onderdeel, waaraan dan ook de nodige aandacht is besteed. Een ander belangrijk onderdeel is een positief advies van een agrarisch deskundige. Daarnaast is er ook de nodige aandacht voor de watertoets en hiervoor is reeds overleg geweest met het hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.

3. Toetsing aan vigerend ruimtelijk beleid en wetgeving

In dit hoofdstuk wordt de invloed beschreven van het Rijks-, Provinciaal en gemeentelijk beleid op het project van de heer Kentie.

Rijksbeleid

Het Barro, ook wel bekend geraakt als de AMvB Ruimte, is op 30 december 2011 in werking getreden. Het is een besluit dat nadere regels geeft waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

De AMvB Ruimte is op rijksniveau het instrument om doorwerking van rijksbeleid naar provincies en gemeenten zeker te stellen. In de AMvB regelt het rijk zaken die op rijksniveau worden aangemerkt als zaken van nationaal belang. De AMvB is hard en provincies en gemeenten dienen er rekening mee te houden bij de uitwerking van hun bestemmingsplannen en eventueel hun beheersverordening. De AMvB vormt ook een directe toetsingsgrondslag voor de vergunningaanvragen omgevingsvergunning.

Deze Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) hoort bij de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De onderwerpen die hier in aangegeven zijn betreffen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundamenten
- Grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie (met uitzondering van radar)

Het rijksbeleid is dermate grofmazig verwoord dat geen concrete aanwijzingen te vinden zijn die direct aan de vorm verandering van het bouwvlak zijn te koppelen. Wel wordt gesproken over verbetering van de agrarische structuur met een voorkeur voor de grondgebonden bedrijven. Om die reden, kan geconcludeerd worden dat de bouwvlakvergroting niet strijdig is met het Rijksbeleid.

Provinciale Ruimtelijke Structuur (PRS)

De PRS is een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Wro heeft de PRS alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. Daarom wordt de PRS vergezeld van de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de PRV. Deze is bindend voor de gemeenten. De PRV beperkt zich tot onderwerpen die in de PRS zijn aangemerkt als provinciaal belang.

In de structuurvisie staat wat de provincie Utrecht de komende jaren samen met haar partners wil bereiken op het gebied van ruimtelijke ordening. De huidige structuurvisie, de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028, is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten.

De rode draad in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028 is het behoud van het evenwicht tussen mens, milieu en markt. Daarbij gaat het om deze drie samen en in samenhang. De sterkte van de regio wordt immers bepaald door de zwakste schakel. In Utrecht moet er ruimte zijn voor:

- voldoende en divers woningaanbod en een goed voorzieningenniveau, met inbegrip van het culturele aanbod;
- bereikbaarheid;
- een concurrerend vestigingsmilieu voor de kennis- en creatieve bedrijven;
- aantrekkelijke en beleefbare natuur en landschappen;
- een leefomgeving die duurzaam is en anticipeert op klimaatverandering.

Bij het concretiseren van het ruimtelijk beleid binnen deze hoofdlijnen maakt de provincie twee prioritaire keuzes:

- inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling;
- versterken van de kwaliteit van het landelijk gebied.

Voor de provincie Utrecht zijn dit de twee hoofdkeuzes bij de concretisering, omdat deze opgaven naar het oordeel van de provincie Utrecht het meest bijdragen aan de vergroting van de leefbaarheid van de provincie. Deze keuzes vormen de focus waarmee de provincie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid wil insteken. Hiermee wordt de samenhang tussen die hoofdlijnen onderling nog duidelijker.

Vanuit de hoofdlijnen en prioritaire keuzes komt de provincie Utrecht op drie pijlers voor de ruimtelijke ontwikkeling:

- **een duurzame leefomgeving**
- **vitale dorpen en steden**
- **landelijk gebied met kwaliteit**

Deze pijlers voor de ontwikkeling dragen bij aan de aantrekkelijkheid, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de provincie Utrecht.

De samenhang in de fysieke leefomgeving is groot. Zo heeft de ontwikkeling van de landbouw vaak directe gevolgen voor natuur en landschap, en hebben de stedelijke ontwikkelingen directe gevolgen voor bereikbaarheid. Maar ook tussen de diverse opgaven voor stad, ommelanden en landelijk gebied is directe samenhang. Daar doorheen geweven zit het generieke belang van duurzaamheid. Een duurzame leefomgeving is ook een vestigingsfactor, naar verwachting één van toenemende betekenis.

Naast meer samenhang zal ook sprake zijn van een verschuiving van de ruimtelijke dynamiek. Deze zal zich steeds minder richten op groei en uitbreiding van de nu nog onbebouwde ruimte, en in toenemende mate op hergebruik en aanpassing van de bestaande ruimte. Het realiseren van ruimtelijke kwaliteit zal hier een nog belangrijkere opgave worden.

Voorgenomen ontwikkeling pijler landelijk gebied met kwaliteit

Ontwikkeling van de kwaliteit van het landelijk gebied is gewenst omdat deze bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van de provincie. De behoefte aan een aantrekkelijk landelijk gebied wordt versterkt door de vraag naar een tegenhanger voor de grote binnenstedelijke opgave. Uiteraard is daarbij belangrijk dat stad en land goed met elkaar zijn verbonden

Voor de ontwikkeling van een economisch vitale landbouw biedt de provincie Utrecht, ook vanwege de rol die de landbouw heeft bij het in stand kunnen houden van het aantrekkelijke agrarische cultuurlandschap.

De landbouw is nog steeds de belangrijkste gebruiker van het landelijk gebied. Goede productieomstandigheden en innovatiekracht geven de landbouw het noodzakelijke blijvend economisch perspectief. Ook professionalisering van de landbouwverbreding, zoals door zorg-, en recreatief en toeristisch aanbod, natuur-beheer, het leveren van streekproducten en de productie van duurzame energie (w.o. het benutten van reststromen en productie van groene grondstoffen) dragen bij aan dit perspectief

Westelijk veenweidegebied en Eemland

Het Westelijk veenweidegebied (in het Groene Hart) en Eemland zijn overwegend open agrarische weidegebieden waarin de verschillende fasen van de ontginning helder leesbaar zijn, met patronen en structuren die door de eeuwen heen nagenoeg ongewijzigd zijn gebleven. Grote delen ervan zijn daarom cultuurhistorisch waardevol. Net zoals overal in het landelijk gebied van de provincie wordt ook hier gewoond en gewerkt. Toch stralen deze gebieden rust en ruimte uit. Ze lenen zich daarom vooral voor rustige vormen van recreatie, zoals wandelen, fietsen, kanoën en toervaren. Dankzij de openheid en hoge waterpeilen zijn delen van deze gebieden in trek bij weidevogels. De kracht voor de natuur ligt verder vooral besloten in de rijkdom aan water, moerasgebieden en natte graslanden. In het gebied liggen daarom belangrijke toekomstige natuurgebieden uit het Akkoord van Utrecht.

Van oudsher kennen de zones langs de Vecht en de Oude Rijn en, in mindere mate, de Hollandse IJssel een grotere dynamiek dan de aangrenzende veenweidegebieden. De buitenplaatszones langs de Vecht zijn cultuurhistorisch van bijzondere waarde. Wij bieden ruimte voor ontwikkeling om deze waarde in stand te houden. De rivieren en hun oevers vormen de oudste transport- en vestigingsassen van het Groene Hart. De Vecht en de Oude Rijn worden nu geflankeerd door moderne transportassen: de spoorlijnen, snelwegen en het Amsterdam-Rijnkanaal. De zones langs de rivieren bieden ruimte voor een breed scala van functies.

In de kracht van de veenweidegebieden schuilt ook de kwetsbaarheid. Ze zijn dooraderd met een netwerk van smalle wegen, boerderijenlinten, kades en weteringen. Extra zorg is nodig voor het behoud van de landschappelijke karakteristiek en de cultuurhistorische waarden. Dit zijn de gebieden bij uitstek waar we er alert op moeten zijn dat de juiste ontwikkelingen met de juiste maat en schaal op de juiste plek landen. Voor ontwikkelingen die die maat en schaal te boven gaan is hier geen plaats.

Er zijn twee belangrijke uitdagingen in de veenweidegebieden: het bieden van ruimte voor de ontwikkeling van de melkveehouderij, inclusief schaalvergroting, en het substantieel afremmen van de bodemdaling.

CHS-Agrarisch cultuurlandschap

Beleid

Het agrarisch cultuurlandschap waarop wij onze focus leggen ligt in het Groene Hart. Vanwege de historisch kenmerkende gebouwen, structuren, bebouwingslinten, landschappen en verkavelingspatronen, vinden wij het belangrijk dat cultuurhistorische waarden bij de planontwikkeling een rol spelen.

Toelichting

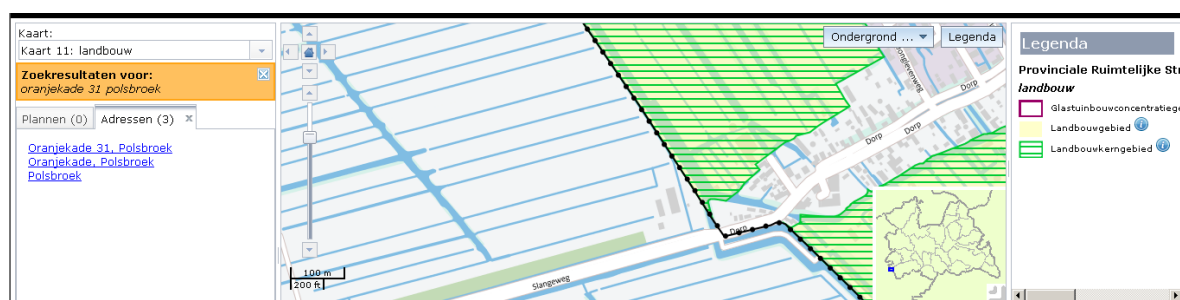
Op basis van gaafheid en representativiteit van de verkavelingsstructuur en op basis van de samenhang van de agrarische patronen en de bebouwingslinten zijn vijf gebieden geselecteerd waar wij specifieke aandacht vragen voor de cultuurhistorische waarden. Het gaat om de Lopikerwaard, de Ronde Venen en om gebieden rond Kockengen-Kamerik-Zegveld, Linschoten en Westbroek. Deze gebieden maken door diverse kleinschalige ontwikkelingen een geleidelijke transformatie door, die uiteindelijk grote gevolgen kan hebben voor het aanzien. Daarom verdienen de cultuurhistorische waarden van deze agrarische cultuurlandschappen aandacht in ruimtelijke plannen. Het gaat bijvoorbeeld om natuurontwikkeling, veranderende kernranden, functieverandering van vrijkomende agrarische gebouwen en percelen, en agrarische schaalvergroting.

Ecologische hoofdstructuur

Beleid

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een robuust, samenhangend netwerk van natuurgebieden en verbindingen daartussen op nationaal niveau. Natura2000, een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, maakt onderdeel uit van die EHS. De provincie Utrecht wil de EHS in Utrecht behouden en verder ontwikkelen. Hiervoor worden de gebieden beschermd en wordt er tot 2021 1.500 ha. nieuwe natuurgebieden gerealiseerd. Daarnaast wordt er voor gezorgd dat er zich geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voordoen die een significant negatief effect hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van de Utrechtse EHS. Dit doet de provincie via het beschermingsregime 'nee, tenzij'.

Regulier gebruik van agrarische gronden binnen de EHS is geen activiteit met significante gevolgen en ondervindt geen beperking van het ruimtelijk natuurbeleid. Agrarische bedrijven mogen zich op bestaande bouwpercelen ontwikkelen, vanzelfsprekend binnen de kaders van ons ruimtelijk beleid. Bij uitbreiding van het bouwblok op grond met een agrarische bestemming wordt binnen het nee, tenzij regime alleen gekeken naar actuele waarden en niet naar de potentiële waarden.



De plankaart nr. 11 landbouw behorend bij de provinciale ruimtelijke structuurvisie 2013-2028 geeft aan dat de locatie op de Oranjekade 31 te Polsbroek de omschrijving landbouwkerngebied betreft.

Landbouwkerngebied

Beleid

De landbouwkerngebieden zijn de gebieden waar de landbouw in Utrecht de beste uitgangspositie heeft om duurzaam te produceren voor de wereldmarkt en/of de Randstedelijke markt en de gebieden waar wij het vanuit ruimtelijk oogpunt belangrijk vinden dat de landbouw de hoofdgebruiker en –beheerder blijft. In deze gebieden heeft landbouw dan ook het primaat. Ze worden zo veel mogelijk gevrijwaard van andere functies. Om dit te ondersteunen vragen wij gemeenten om in hun ruimtelijk plan regels op te stellen die bijdragen aan het behouden van de bouwpercelen en de landbouwgrond voor de landbouw.

Toelichting

De ligging van de landbouwkerngebieden is gebaseerd op de productieomstandigheden, grondsoort, waterhuishouding, ligging of beheerfunctie. Door de landbouwkerngebieden te vrijwaren van andere functies willen we bereiken dat de grondprijs op een redelijk peil blijft en dat vrijkomende gronden zo veel mogelijk ten goede komen aan de landbouw. In deze gebieden zetten we in op landbouwstructuurversterking rekening houdend met natuur, landschap en het bodem- en watersysteem. De landbouwkerngebieden zijn in veel gevallen waardevolle landschappen. Daarnaast herbergen ze vaak ook natuurwaarden, zoals weidevogels. Ook kunnen het gebieden zijn die kwetsbaar zijn voor bodemdaling. Deze gegevens hebben geen directe ruimtelijke gevolgen voor de landbouw. Het landbouwbeleid is er op gericht om eventueel agrarisch natuurbeheer in te passen in de bedrijfsvoering en door middel van innovatie te bevorderen dat landbouw mogelijk blijft in kwetsbare gebieden.

Realisatie

Provinciaal belang

Een economisch vitale en duurzame landbouwsector.

Provinciale rol

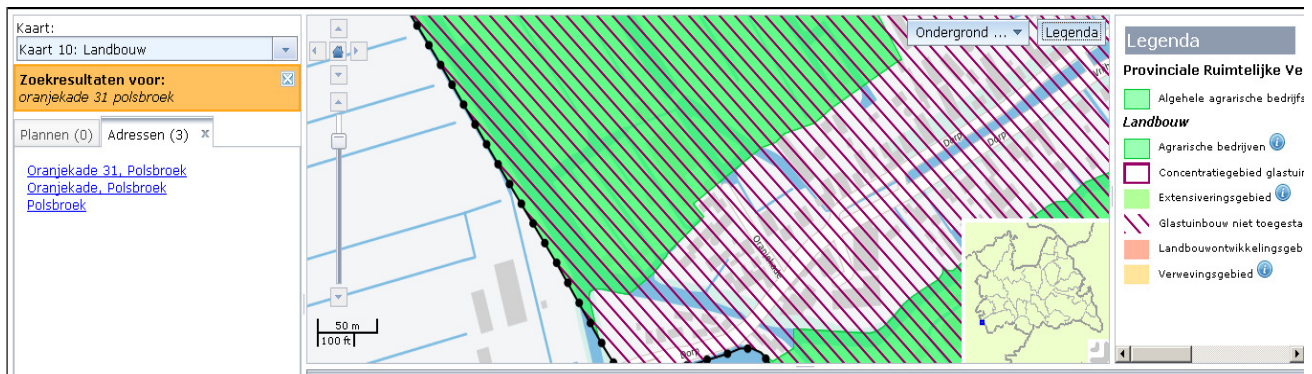
Stimuleren

(Reguleren verloopt via vrijwaring van grootschalige ontwikkelingen en is bij die ontwikkelingen, zoals groene contour en bovenlokale recreatieterreinen, opgenomen)

Stimuleren

Overleg: de provincie vraagt gemeenten om in hun ruimtelijk plan regels op te stellen die bijdragen aan het behouden van de bouwpercelen en landbouwgrond in de landbouwkerngebieden voor de landbouw.

In de verordening staan de regels waar de gemeenten zich bij het maken van bestemmingsplannen aan moeten houden en het zorgt voor de doorwerking van de structuurvisie naar de gemeenten. De huidige verordening, de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013, is ook op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten.



Provinciale Ruimtelijke Verordening van de provincie Utrecht, 2013, (Naar GS).

Paragraaf Landbouw uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening, van de Provincie Utrecht 2013

Paragraaf Landbouw

Artikel 4.13 Agrarische bedrijven

1. Als 'Agrarische bedrijven' wordt aangewezen het gebied dat is verbeeld op de kaart Landbouw.
2. Een ruimtelijk plan bevat geen bestemmingen en regels die voorzien in nieuwe agrarische bouwpercelen, tenzij:
 - a. het gaat om verplaatsing van niet-grondgebonden veehouderij vanuit een extensiverings- of verwevingsgebied naar het landbouwontwikkelingsgebied en is gebleken dat hervestiging op een bestaand agrarisch bouwperceel niet mogelijk is;
 - b. het gaat om verplaatsing van grondgebonden landbouw waardoor een verbetering van de landbouwstructuur ontstaat en is gebleken dat hervestiging op een bestaand agrarisch bouwperceel niet mogelijk is.
3. Een ruimtelijk plan bevat geen bestemmingen of regels die voorzien in een omschakeling van grondgebonden agrarisch bedrijf naar niet-grondgebonden veehouderij, tenzij het agrarisch bouwperceel in het landbouwontwikkelingsgebied of het verwevingsgebied ligt.
4. Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die voorzien in een maximale oppervlaktemaat van 1,5 hectare bouwperceel ten behoeve van bestaande agrarische bedrijven. Hierbij is per bouwperceel een bedrijfswoning toegestaan en is binnen de agrarische bouwpercelen verbreding van de agrarische activiteiten mogelijk. Van de maximale oppervlaktemaat van 1,5 hectare kan afgeweken worden tot maximaal 2,5 hectare als dit noodzakelijk is voor plaatsing van gebouwen, bouwwerken voor het opwekken van duurzame energie.

5. Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die voorzien in uitbreiding van een bestaand agrarisch bouwperceel tot maximaal 2,5 hectare voor bestaande grondgebonden veehouderijen en in een landbouwontwikkelingsgebied ook voor bestaande niet-grondgebonden veehouderijen, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de uitbreiding vindt niet plaats in waterbeschermingsgebieden;
- b. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing;
- c. de uitbreiding draagt bij aan verbetering van het dierenwelzijn;
- d. de uitbreiding draagt bij aan vermindering van de milieubelasting;
- e. de uitbreiding draagt bij aan verbetering van de volksgezondheid.

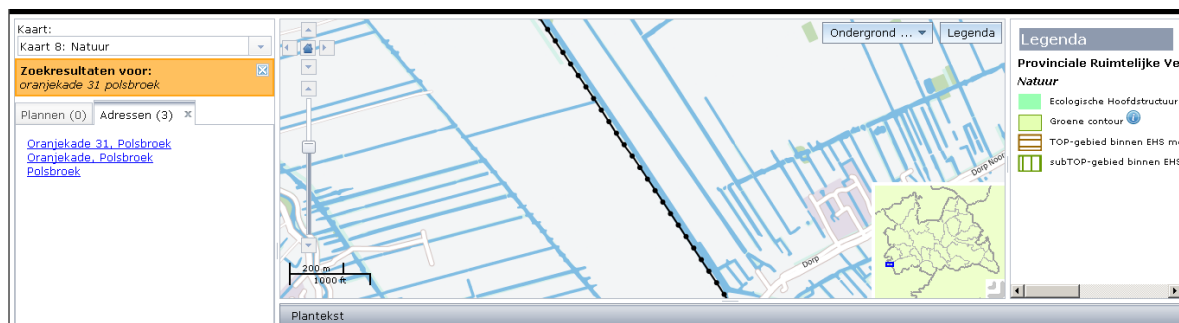
6. Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die voorzien in een 30% uitbreiding van een bouwperceel van een bestaande niet-grondgebonden veehouderij in een verwevingsgebied onder de voorwaarde dat de uitbreiding landschappelijk goed inpasbaar is. Een uitbreiding van nog eens 30% van het bouwperceel is toegestaan indien hieraan een ondernemersplan ten grondslag ligt en voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de uitbreiding vindt niet plaats in waterbeschermingsgebieden;
- b. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing;
- c. de uitbreiding draagt bij aan verbetering van het dierenwelzijn;
- d. de uitbreiding draagt bij aan vermindering van de milieubelasting;
- e. de uitbreiding draagt bij aan verbetering van de volksgezondheid.

7. Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die nevenactiviteiten toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte aan bedrijfsbebouwingen wordt niet vergroot;
- b. erfinrichting en bedrijfsbebouwing zijn landschappelijk goed inpasbaar;
- c. omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

8. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Onderbouwd moet worden dat de uitbreiding niet leidt tot wezenlijk negatieve effecten voor nabijgelegen natuur. Daarnaast bevat de toelichting een onderbouwing die aantoont dat de uitbreiding tot maximaal 2,5 hectare of met maximaal 30% noodzakelijk is voor de voortzetting van het agrarische bedrijf. Indien voorzien wordt in de mogelijkheid van nevenactiviteiten in een omvang van meer dan 300 m², dan bevat de toelichting daarvoor een ruimtelijke onderbouwing. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing.



Uit bovenstaande plankaart uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 blijkt dat de locatie aan de Oranjekade 31 te Polsbroek niet in de Ecologische Hoofdstructuur ligt.

Gemeentelijk Beleid.

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan “Landelijk Gebied” van de gemeente Lopik. In dit bestemmingsplan worden de regels beschreven die betrekking hebben op de locatie Oranjekade 31 te Polsbroek. In 2010 is de 2^e herziening bestemmingsplan Landelijk Gebied vastgesteld. De regels uit het bestemmingsplan “Landelijk Gebied” zijn één op één overgegaan naar de 2^e herziening. Daarnaast zijn er nog een aantal regels toegevoegd.

De locatie van de heer Kentie heeft de bestemming Agrarische doeleinden met als subbestemming grondgebonden veehouderij met bouwvlak (b), het naastgelegen bouwvlak van de heer Kentie heeft dezelfde bestemming maar dan zonder bedrijfswoning.



Uitsnede uit bestemmingsplankaart 2^e herziening Landelijk Gebied.

Daarnaast is uit figuur 10 “zonering van het plangebied” af te lezen dat het perceel van de heer Kentie valt in zone 1: agrarische gebied met landschappelijke openheid. De kaart van figuur 10 is in de bijlage bijgevoegd.

In hoofdstuk II van het bestemmingsplan staan de bestemmingen op perceelsniveau beschreven. In artikel 2 worden de regels met betrekking tot de “Agrarische doeleinden” beschreven. Een aantal van deze regels is hieronder opgenomen:

1. De gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terreinafscheidingen, afschermende bouwwerken ten behoeve van de fruitteelt en beregeningsinstallaties en onderkomens voor beregeningsinstallaties, mogen uitsluitend op gronden met de nadere aanwijzing “bouwvlak (b)” worden gebouwd.

In hoofdstuk III worden de bestemmingen op gebiedsniveau beschreven. Het gebiedsniveau waar het perceel van de heer Kentie onder valt is benoemd als Agrarische gebied met landschappelijke openheid (zone 1). Het gebied aangewezen als Agrarisch gebied met landschappelijke openheid is bestemd voor:

- a. De doeleinden en bouwmogelijkheden overeenkomstig hoofdstuk II;
- b. De doeleinden en bouwmogelijkheden, zoals in de navolgende tabel en de tabellen 4.1 en 4.2 aangegeven, hetzij rechtstreeks (medebestemming), hetzij na vrijstelling of planwijziging;

Tabel: Agrarisch gebied met landschappelijke openheid

Functies/gebruik	Passend/toelaatbaar	Voorschrift bij tabel 1 van toepassing
Grondgebonden veehouderij	(mede)bestemming toelaatbaar	1
Overschrijding agrarische bouwvlakken	Na vrijstelling	6
Vergroten agrarische bouwvlakken	Na planwijziging	5
Bouwen melkstallen buiten het bouwvlak	Na vrijstelling	7

Voorschriften bij tabel 1.

1. Beperking gebruiksmogelijkheden:

Grondgebonden veehouderij ter plaatse van de bestemming Natuurgebied (N) is uitsluitend toelaatbaar voor zover dit ten dienste staat van natuurbehoud en – ontwikkeling.

6. Overschrijding agrarische bouwvlakken:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de op kaartbladen aangegeven begrenzingen van agrarische bouwvlakken, met inachtneming van het volgende:

- de maatvoering mag niet verder worden overschreden dan vanwege milieuvoorschriften noodzakelijk is; indien overschrijding om andere redenen mogelijk wordt gemaakt, mag het bouwvlak niet meer dan 500 m² worden overschreden.

5. Vergroten agrarische bouwvlakken.

Burgemeester en wethouders zijn conform artikel 23 lid 5 van het bestemmingsplan – met toepassing van artikel 11 WRO (deze is inmiddels vervangen door artikel 3.6 Wro) – bevoegd de bestemming van de in de doeleindenomschrijving bedoelde gronden te wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak met de bestemming Agrarische doeleinden (A). In artikel 23 lid 5 van het bestemmingsplan worden de wijzigingsvoorwaarden beschreven.

Per onderdeel wordt eerst de voorwaarde beschreven en direct daaronder de toetsing:

- a. Van de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend gebruik mag worden gemaakt, indien de vergroting van het bouwvlak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of ontwikkeling noodzakelijk is;
Toetsing:
De heer Kentie is voornemens het aantal melkkoeien te vergroten van 100 naar 150. In 2015 wordt de melkquotering afgeschaft en als gevolg daarvan zal, naar zijn verwachting, de melkprijs dalen. Daarnaast zullen voerkosten e.d stijgen. Ter continuering van het bedrijfsresultaat is uitbreiding van het aantal melkkoeien noodzakelijk.
- b. Een verzoek om toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid wordt ter toetsing voorgelegd aan de agrarisch deskundige omtrent de vraag of aan het gestelde onder a van dit voorschrift wordt voldaan;
Toetsing:
Op 3-10-2012 is door de Agrarische Beoordelings Commissie vastgesteld dat:
“Gelet op het bovenstaande is onze commissie van oordeel dat de zijdelingse verbreding van het bouwblok noodzakelijk is voor de verdere ontwikkeling van dit agrarische bedrijf en een doelmatige bedrijfsvoering”. Een kopie van het advies is bijgevoegd.
- c. Het bouwvlak mag vergroot worden tot een maximum van 1,5 ha, tenzij vanwege milieuvoorschriften of regelgeving met betrekking tot dierenwelzijn een groter oppervlak noodzakelijk is;
Toetsing:
Het bouwvlak wordt vergroot tot ca. 14.000 m². Dat is ruim binnen het gestelde maximum van 15.000 m²
- d. De vergroting van bouwvlakken dient in beginsel plaats te vinden aan de achterzijde van het bestaande bouwvlak. Indien dit niet mogelijk is, wordt het verzoek ter toetsing voorgelegd aan de agrarische deskundige, omtrent de vraag of een andere uitbreidingsrichting vanuit bedrijfsmatige, milieu- of dierenwelzijnoverwegingen noodzakelijk is;
Toetsing:
In deze situatie is sprake van een bouwvlak met een onregelmatige vorm. Het deel dat het dichtst bij de woningen aan de Oranjekade gelegen is, kan niet gebruikt worden, vanwege de ondoelmatige vorm en de uiteraard aan te houden afstand ten opzichte van de woningen. Om die reden is gekozen voor een uitbreiding parallel aan de bestaande stal. Landbouwkundig is dit de beste plek, de dieren hoeven zo min mogelijk te lopen en ook de looplijnen voor de heer Kentie zijn op deze wijze het meest gunstig. Dit wordt onderstreept in het advies van ABC, zie toetsing punt B.
- e. Voor de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar de Beschrijving in Hoofdpijnen (artikel 26).
Toetsing:
De landschappelijke inpassing is beschreven in hoofdstuk 5 van dit rapport. In samenspraak met de heer De Leeuw is door mevrouw Ir. M. Snaaijer, landschapsarchitect van Bureau Agroplan, een landschappelijke inpassing opgesteld.

- f. Wat betreft het vergroten van bouwvlakken waarvoor vrijstelling ten behoeve van omschakeling naar intensieve veehouderij is verleend, wordt verwezen naar het bepaalde hieromtrent in voorschrift 3;
Toetsing:
Het betreft een uitbreiding van het bouwvlak voor melkvee met bijbehorend jongvee. Van intensieve veehouderij is geen sprake.
- g. De bedrijfsvoering van de naastgelegen (agrarische) bedrijven niet mag worden beperkt;
Toetsing:
Het dichtsbijgelegen agrarische bedrijf is het bedrijf van de familie Oskam, aan de Slangeweg in Vlist.
De woningen aan de Oranjekade zijn dicht bij het bedrijf van de familie Oskam gelegen dan de nieuw te realiseren stal van de heer Kentie.
Conclusie is om die reden, dat het bedrijf van de familie Oskam niet wordt belemmerd door de nieuw te bouwen stal van de heer Kentie.
- h. Vergroting van de bouwvlakken is in geen geval is toegestaan ter plaatse van
- de bestemming Natuurgebied
 - waardevolle natuur- en landschapselementen
 - de bestemming Groenvoorzieningen
 - de (mede) bestemming Archeologisch waardevol gebied
 - (toekomstige) ecologische verbindingzones
 - fiets- en wandelpaden
 - de bestemming (Water)
- Toetsing:*
Ter plaatse van de geplande uitbreiding van het bouwvlak is geen sprake van:
- Bestemming natuur
 - Waardevolle natuur- en landschapselementen
 - Bestemming Groenvoorziening
 - (toekomstige) ecologische verbindingzones
 - fiets- of wandelpaden
- Derhalve wordt aan dit punt voldaan.*

Met betrekking tot de (mede) bestemming Archeologisch waardevol gebied wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Algehele conclusie met betrekking tot de wijzigingsvoorwaarden:
Aan alle gestelde wijzigingsvoorwaarden wordt voldaan.

De 2^e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied heeft de volgende (kleine) aanpassing opgeleverd. De term “agrarische deskundige” wordt vervangen door “onafhankelijke agrarische deskundige”.

7. **Bouwen melkstallen buiten bouwvlakken:**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen ten behoeve van de bouw van een melkstal buiten de bouwvlakken, met inachtneming van het volgende;

- a. de oppervlakte van de melkstal mag niet meer bedragen dan 100 m²; de goothoogte niet meer dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 6 m.
- b. per bedrijf is ten hoogste één melkstal toegestaan.

4. Archeologisch waardevol gebied

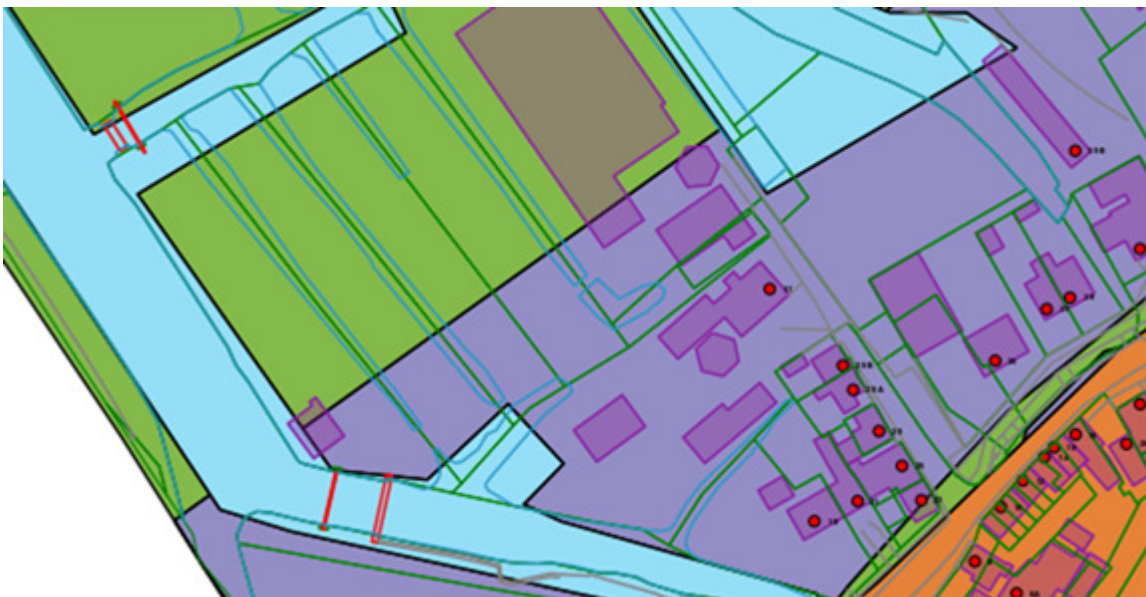
Archeologiebeleid gemeente Lopik (2010)

De gemeente Lopik heeft in samenwerking met de gemeenten Montfoort, Oudewater en Woerden gemeentelijk archeologiebeleid opgesteld. In de beleidsnota geeft de gemeente aan hoe zij invulling geeft aan haar rol van bevoegd gezag, de reikwijdte en ambities van het beleid en de uitvoering daarvan. Naast een beleidsnota is een beleidskaart opgesteld. Deze kaart bestaat uit een samenhangend pakket van kaarten en een toelichting, die tezamen de noodzakelijke informatie bevatten over hoe de gemeente bij besluitvorming over gebruik en inrichting van de ruimte omgaat met "bekende en te verwachten archeologische monumenten".

Bij plannen voor grondverstorende activiteiten binnen een gebied met verwachte of bekende archeologische waarden dient de verstoorder de archeologische waarden in kaart te brengen, zodat het bevoegd gezag deze kan meewegen in haar besluitvorming.

Het perceel aan de Oranjekade 31 is gelegen op gronden met deels Archeologische-waarden 3 (paars) en deels Archeologische-waarden 5 (groen).

Het bouwplan wordt gerealiseerd op een locatie waarvan bekend is dat de bodem deels archeologische waarden bevat. Aan dit gebied is de archeologische waardecategorie 3 toegekend, paars gekleurd op de onderstaande afbeelding. Voor deze categorie stelt de archeologische beleidsnota plangebieden kleiner dan 200 m² en activiteiten die minder dan 50 cm -mv verstoren, vrij van archeologisch onderzoek. De beleidsnota geeft geen definitie van de term 'plangebied', maar archeologen verstaan hieronder doorgaans de te verstoren grondoppervlakte. Omdat de te verstoren grondoppervlakte lastig is weer te geven, wordt 'plangebied' in bestemmingsplannen vaak vertaald in te bebouwen oppervlakte, terwijl in praktijk de te verstoren grondoppervlakte vaak groter is. Op de gronden met waardecategorie 3 zal het bebouwd oppervlak niet meer bedragen dan 200m² waardoor er geen onderzoeksplicht geldt.



De overige gronden met de aanduiding Archeologische-waarden 5, groen gekleurd op bovenstaande afbeelding hebben een lage verwachtingswaarde. De onderzoeksverplichting voor deze gronden gelden alleen voor grootschalige ontwikkelingen, die onder de MER - plicht vallen.

Voor deze categorie stelt de archeologische beleidsnota plangebieden projecten die niet vallen onder de MER-plicht vrij van archeologisch onderzoek.

Aangezien het beleid geen ruimte biedt voor het eisen van archeologisch onderzoek, maar op deze locatie wel degelijk archeologische monumenten kunnen worden aangetroffen, wijst de gemeente uitdrukkelijk op het feit dat het plangebied onderdeel uitmaakt van een gebied met bekende archeologische waarde en verzoekt zij de verstoorder hiermee rekening te houden. Mogelijk kan de verstoorder bij de grondverstorende werkzaamheden een (amateur) archeoloog laten meekijken. In ieder geval dient verstoorder zich bewust te zijn van de meldingsplicht die geldt op basis van de Monumentenwet 1988. Artikel 53 uit deze wet bepaalt dat een persoon die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt, waarvan deze weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), verplicht is hiervan binnen drie dagen aangifte te doen. Deze aangifte dient te gebeuren bij de burgemeester van de gemeente.

5. Landschappelijke inpassing

Naar aanleiding van de reactie van de gemeente Lopik op het principe verzoek van de heer G.A. Kentie dient het plan voorzien te zijn van een goede landschappelijke inpassing. De gemeentelijke landschapscoördinator, de heer De Leeuw, heeft al aangegeven dat een goede landschappelijke inpassing haalbaar is. Daarbij wordt rekening gehouden met de bijzondere ligging van het bestaande bouwperceel achter de woningen Dorp in Polsbroek en de bestaande inrichting van het bouwperceel.

Om te komen tot een goede landschappelijke inpassing is een aantal schetsen gemaakt, door mevrouw Ir. M. Snaaijer, landschapsarchitect bij bureau Agroplan, waarna deze schetsen besproken zijn met de gemeentelijke landschapscoördinator. Na enkele aanpassingen zijn deze schetsen akkoord bevonden.

De landschappelijke inpassing is robuust gehouden omdat het een weids gebied is met weinig opgaande beplanting. De beplanting beperkt zich tot de percelen van het erf waarop de bestaande en nieuw te realiseren bebouwing is gesitueerd en op de percelen waar agrarische bedrijvigheid plaatsvindt in de vorm van opslag en stalling (o.a. kuilplaten). Deze laatste percelen sluiten direct aan op het erf en zullen dan ook eenzelfde geschikte streekeigen beplanting als landschappelijke inpassing krijgen.

De beplanting langs de nieuw op te richten stallen zal voornamelijk bestaan uit bomen. Deze bomen breken het zicht op de stallen. De bomen die hier toegepast worden bestaan uit knotwilgen en zwarte elzen. Deze soorten komen al in het gebied voor en groeien goed op deze nattere locatie. Deze soorten kunnen goed onderhouden worden en door het knotten kan de kroondiameter beperkt worden. Ze zijn dus goed toe te passen op dit stuk van het perceel waar minder ruimte is voor de toepassing van landschappelijk groen. Het groen op de rest van het erf bestaat uit heesters die geplaatst worden langs de kuilplaten en de begrenzing van de eigendommen. Deze groene randen zijn op sommige plekken aaneengesloten en op andere plekken transparant. De heesters die toegepast worden zijn o.a. de Gelderse roos en de geoorde wilg. Deze groeien uit tot brede en hoge heesters en met name de Gelderse roos levert een bijdrage aan de beleving van de seizoenen. Deze heesters kent een uitbundige bloei in het voorjaar in de vorm van witte bloemschermen en draagt bessen in het najaar. Beide soorten komen ook in de directe omgeving meer voor.

In bijlage 3 is de goedgekeurde schets van de landschappelijke inpassing bijgevoegd.

6. Geur

De uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro). Daaronder valt de onderzoeksverplichting naar het ruimtelijk relevante aspect geur. In dit hoofdstuk zal nader ingegaan worden op het aspect geur.

Ligging plangebied

De kern Polsbroek wordt in planologische zin tot het verstedelijkt gebied gerekend. De kern van Polsbroek is namelijk gelegen binnen de “rode contour”. Zoals aangegeven in het provinciaal ruimtelijk beleid wordt binnen deze contour de concentratie van bebouwing nagestreefd om zodoende de verdichting van het eigenlijke landelijk gebied te voorkomen. Aansluitend op het plangebied is sprake van aaneengesloten bebouwing met een woon- en verblijffunctie. Van oorsprong kunnen de kernen binnen de gemeente Lopik getypeerd worden als lintbebouwing. Hierdoor ontbreekt van oudsher een duidelijke dorpskern. Ten zuiden van het plangebied, deels op het perceel Oranjekade 31, eindigt de bebouwde kom omdat vanaf daar niet langer sprake is van aaneengesloten bebouwing. Het begrip “bebouwde kom” komt in veel wet- en regelgeving voor en is daarom ook op vele manieren te interpreteren. De gemeente Lopik heeft er voor gekozen om bij gebrek aan een eenduidige begripsdefinitie, bij de vaststelling van de “Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Lopik 2008”, een aparte kaartbijlage te voegen waarop alle begrenzingen duidelijk zijn weergegeven. De omliggende woonomgeving direct aangrenzend aan het plangebied valt binnen de begrenzing van de bebouwde kom zoals aangegeven op deze verbeelding. Inmiddels is er ook de nodige jurisprudentie over het begrip “bebouwde kom” in relatie tot het geurbeleid bekend. Gelet op de “Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Lopik 2008” en uitgaande van jurisprudentie mag aangenomen worden dat het plangebied is gelegen aangrenzend aan de bebouwde kom.

Activiteitenbesluit milieubeheer (1 januari 2013)

Per 1 januari 2013 is het gewijzigde Activiteitenbesluit milieubeheer in werking getreden. Daarmee is het Besluit landbouw milieubeheer ingetrokken. Veel veehouderijen vallen onder het Activiteitenbesluit. De voorschriften voor de beoordeling van geurhinder van het houden van de dieren staan zijn opgenomen in paragraaf 3.5.8 van het Activiteitenbesluit. Ingevolge artikel 3.117, eerste lid, van het Activiteitenbesluit, vindt het oprichten, uitbreiden of wijzigen van een dierenverblijf met dieren zonder geuremissiefactor niet plaats op minder dan 100 meter vanaf een geurgevoelig object dat binnen de bebouwde kom is gelegen.

Ingevolge artikel 3.118, eerste lid, zijn de artikelen 3.115 tot en met 3.117 niet van toepassing voor zover bij verordening op grond van artikel 6 van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) andere waarden of afstanden zijn gesteld. In dat geval vindt het oprichten, uitbreiden of wijzigen van een dierenverblijf niet plaats, indien na die oprichting, uitbreiding of wijziging de geurbelasting die de inrichting vanwege dierenverblijven waar dieren met geuremissiefactor worden gehouden veroorzaakt op geurgevoelige objecten, groter is dan de in de verordening vastgestelde belasting dan wel, indien binnen de inrichting de afstand tussen enig dierenverblijf waar dieren zonder geuremissiefactor worden gehouden en een geurgevoelig object kleiner is dan in de verordening vastgestelde afstand.

Ingevolge artikel 4, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wgv bedraagt de afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld en een geurgevoelig object ten minste 100 meter indien het geurgevoelig object binnen de bebouwde kom is gelegen. Ingevolge artikel 6, derde lid, aanhef en onder a, van de Wgv kan bij gemeentelijke verordening worden bepaald dat binnen een deel van het grondgebied van de gemeente een andere afstand van toepassing is dan de afstand genoemd in artikel 4, eerste lid, met dien verstande dat deze ten minste 50 meter bedraagt indien het geurgevoelig object binnen de bebouwde kom is gelegen.

Geurgedbiedsvisie gemeente Lopik en de verordening geurhinder en veehouderij 2008

Bij besluit van 21 april 2009 heeft de raad van de gemeente Lopik een geurgedbiedsvisie en geurverordening als bedoeld in artikel 6 Wgv vastgesteld. In artikel 4 van de geurverordening is de minimale afstand voor geurbelasting, in afwijking van artikel 4, eerste lid, van de Wgv gesteld op 50 meter. Nu bij verordening op grond van artikel 6 van de Wgv andere afstanden zijn gesteld zijn de afstanden als bedoeld in artikel 3.117, eerste lid, van het Activiteitenbesluit niet meer van toepassing, mits voldaan wordt aan de voorwaarde dat de veehouderij minder dan 200 stuks melkrundvee (en 140 stuks jongvee) en/of 50 overige dieren heeft.

Kan er op de omliggende percelen rondom de gewenste ruimtelijke ontwikkeling een goed woon- en verblijfsklimaat worden gegarandeerd?

Vanuit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat kan gezegd worden dat in het geval er tussen de gewenste uitbreiding van het dierenverblijf op het perceel Oranjekade 31 te Polsbroek en de dichtstbijzijnde woning op het perceel Oranjekade 29b de daarvoor geldende afstand wordt aangehouden, in beginsel mag dan worden aangenomen dat bij die woning een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kan afgeleid worden dat wanneer in voldoende mate inzichtelijk is gemaakt dat er in de toekomstige situatie een grotere afstand bestaat tussen het dierenverblijf en de omliggende woningen is gehouden, dan de in de geurverordening genoemde 50 meter of de in de Wvg genoemde 100 meter, het woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende percelen aanvaardbaar zal zijn.

Andersom geldt dan ook dat de bedrijfsvoering op het perceel Oranjekade 31 te Polsbroek voor wat betreft de gewenste uitbreiding van het dierenverblijf niet belemmerd wordt door de aanwezigheid van omliggende geurgevoelige objecten. Daarbij moet wel aangetekend dat de voorzijde van het bouwvlak wel belemmerd wordt door de aanwezigheid van omliggende woningen. Dit deel van het bouwvlak is gelegen binnen een afstand van 50 meter tot geurgevoelige objecten. Mede daarom is een noordwestelijke uitbreiding van het bouwvlak ook gewenst.

In bijlage 5 is de afstand te zien tussen de uitbreiding van de stal en de dichtstbijzijnde woning op het perceel Oranjekade 29 b.

7. Waterparagraaf

“Water voorop!” Waterbeheerplan 2010-2015

Het waterbeheerplan beschrijft in hoofdlijnen de belangrijkste doelen en maatregelen die het waterschap de komende zes jaar wil bereiken en uitvoeren. In het plan staat hoe Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden zorgt voor een duurzaam, schoon en veilig watersysteem.

In het waterbeheerplan zijn onder andere de maatregelen voor de KRW vastgelegd. Voor de maatregelen geldt een resultaatsverplichting voor eind 2015. De doelen die aan deze maatregelen ten grondslag liggen zijn vastgelegd in het Waterplan van de Provincie Utrecht.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van Duurzaam waterbeheer. Het uitgangspunt voor de planontwikkeling is dat het gebied hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel dat de planontwikkeling geen gevolgen heeft voor het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is.

Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, 2002)

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

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

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

- vasthouden, bergen, afvoeren;
- voorkomen, scheiden of schoon maken van vuilemissies;
- vergroten zelfvoorzienendheid en duurzame inrichting;
- grondwater als ordenend principe.

Het streefbeeld kan niet los worden gezien van het toekomstige grondgebruik binnen ons beheergebied. Enerzijds vraagt het streefbeeld op een aantal plaatsen om meer ruimte voor water. Anderzijds kan het streefbeeld alleen worden bereikt indien het grondgebruik meer op de waterdoelstellingen wordt afgestemd. Voor de drie belangrijkste functies - wonen/werken, landbouw en natuur - is daarom in kaart gebracht of en hoe deze functies

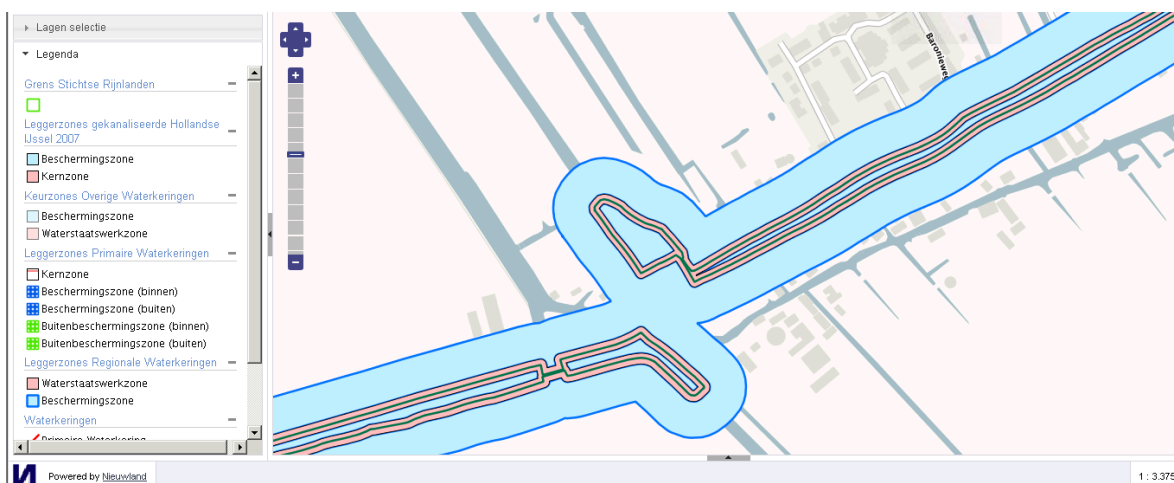
passen bij een duurzaam waterbeheer. Dit is in combinatie met het streefbeeld vertaald naar een visie op het toekomstig gewenste grondgebruik in ons werkgebied.

Ruimtelijke ontwikkelingen

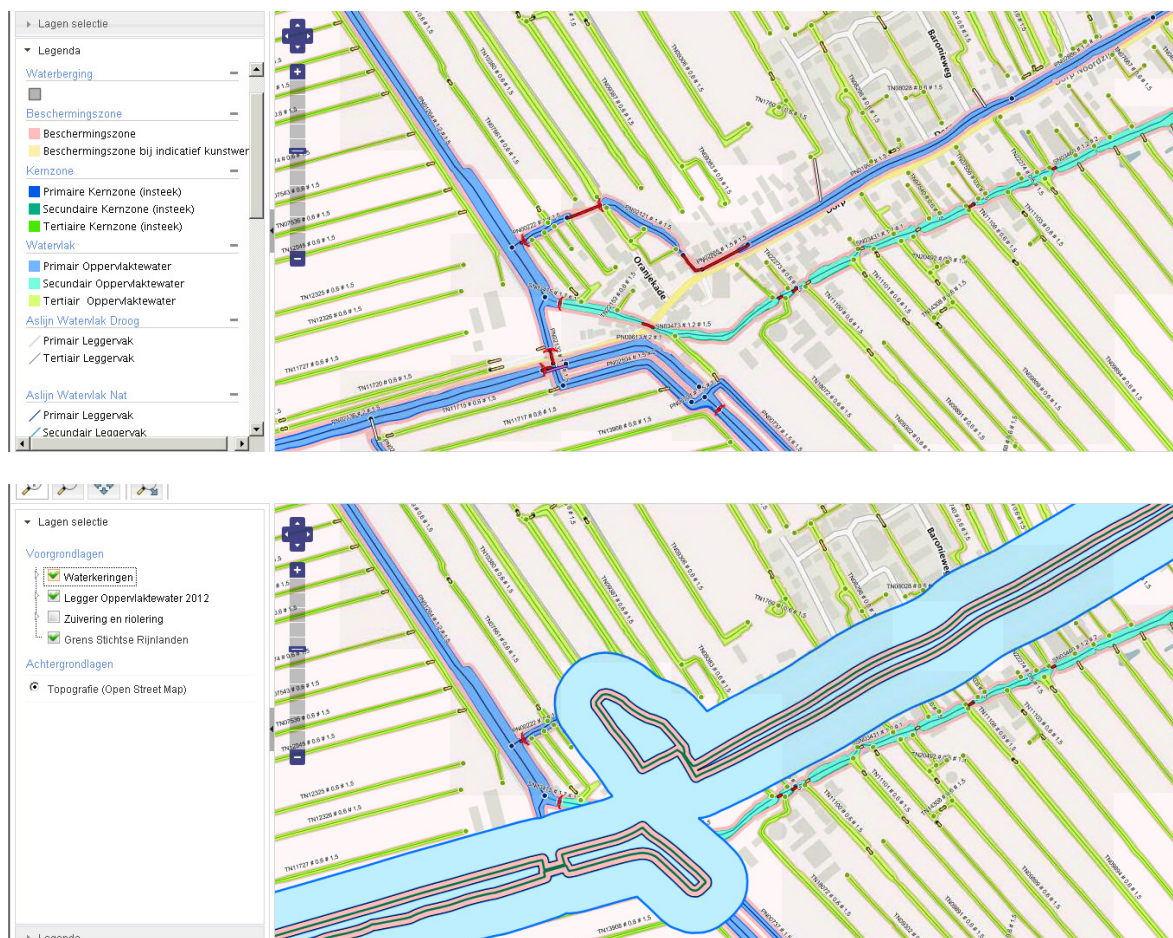
Elke ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op water. Niet alleen bouwen nabij of op een waterkering, maar ook een toename van verhard oppervlak. Een ruimtelijke ontwikkeling moet minimaal voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: “het standstill beginsel”. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kader van een watertoetsproces moeten de gemeente en het waterschap zoeken naar kansen om het watersysteem te verbeteren en duurzaam in te richten. Voor elke toename van verharding van meer dan 500 m² in stedelijk gebied en 1000 m² in landelijk gebied is een Watervedunning nodig

De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij wateraspecten vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in de ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen. De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening wordt gehouden met eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van de beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, meest geschikte oplossingen en ruimtelijk consequenties daarvan.

1. Huidig watersysteem



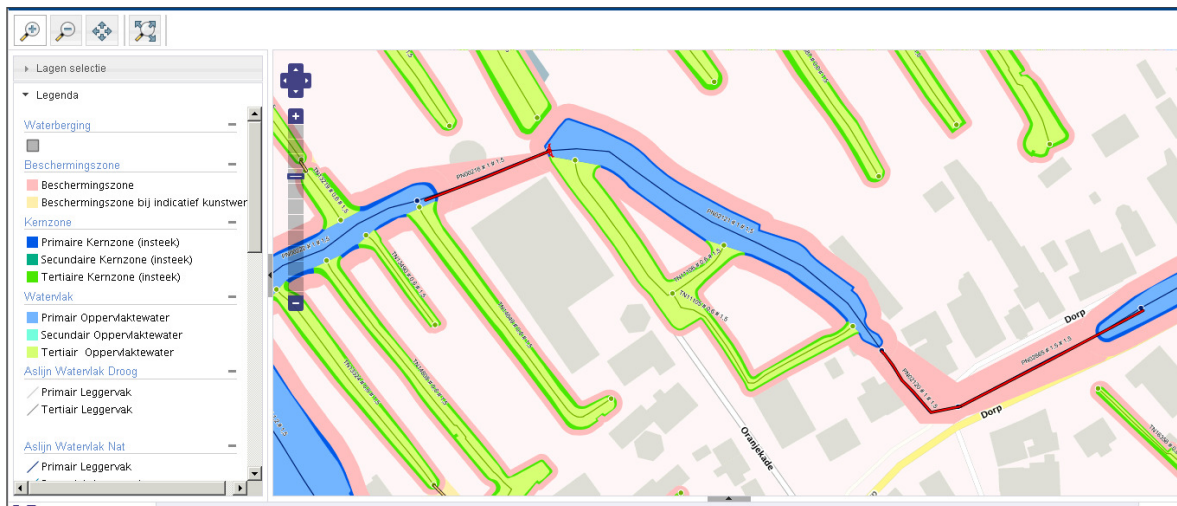
Binnen de waterstaatswerkzone mag in principe niet gebouwd worden.



Op de gecombineerde kaart van de legger oppervlaktewater 2012 en “waterkeringen” blijkt dat ten oosten van het plangebied een regionale waterkering ligt. Deze waterkering dient in de verbeelding te worden meegenomen en een dubbelbestemming te krijgen.

Demping van watergangen.

Voor de uitbreiding van het bouwvlak dient bestaand oppervlakte water te worden gedempt. Het oppervlak te dempen water dient 1:1 te worden gecompenseerd in de vorm van nieuw te graven oppervlaktewater.



Door het uitbreiden van de bestaande veestal in westelijke richting is het noodzakelijk dat de tertiaire watergang met het nummer TN14649 gedempt gaat worden. De oppervlakte van deze watergang is 70 x 5 meter. Dit betekent dat er nieuw oppervlakte water voor 350 m² gerealiseerd moet worden.

Toename verhard oppervlak.

Indien de toename van verhard oppervlak (daken/terreinverharding) meer is dan 500 m² dan dient de versnelde afvoer van regenwater van dit oppervlak te worden gecompenseerd.

De uitbreiding van de bestaande veestal bedraagt ongeveer 20 x 61,2 is 1.224 m².

Voor deze compensatie voor toename verhard oppervlak geldt de richtlijn dat er nieuw oppervlaktewater moet worden gegraven ter grootte van 15% van de toename van het verharde oppervlak. Dit water dient in eerste instantie binnen het plangebied te worden gerealiseerd. Alleen als dit niet mogelijk is kan het elders in hetzelfde peilgebied worden gerealiseerd.

De toename van het verhard oppervlak is in ieder geval de oppervlakte van de uitbreiding van de stal. Deze bedraagt 1.224 m². De compensatie bedraagt 15% van deze uitbreiding dus 184 m². Er moet dus nieuw oppervlaktewater gerealiseerd worden met een minimale oppervlakte van 184 m².

Totaal nieuw oppervlakte water.

Gezien het dempen van een bestaande watergang die 1:1 gecompenseerd moet worden en de toename van verhard oppervlak die voor 15% van deze toename gecompenseerd moet worden, betekent dit dat er in totaal minimaal 350 m² plus 184 m² is 534 m² nieuw oppervlakte water gerealiseerd moet worden.

Primaire watergang.

Zoals ook op bovenstaande tekening te zien is, is de watergang aan de noordkant van het uit te breiden bouwvlak een primaire watergang. Uitgangspunt van het hoogheemraadschap is om deze intact te laten. Tevens dient een strook van 5 meter langs de watergang vrij te worden gehouden van obstakels in verband met beheer en onderhoud. Onder het bestaande erf ligt nu een vrij lange duiker. Het hoogheemraadschap heeft het verzoek neergelegd om de mogelijkheden te bekijken om deze duiker te vervangen door een open watergang. Echter zowel de voeropslag als een mestlo liggen aan de andere kant van deze duiker. Het is dus niet eenvoudig om aan dit verzoek van het hoogheemraadschap te voldoen.

Locatie vervangend water.

Aangezien het bouwvlak omgeven is door verschillende watergangen is het niet mogelijk om de te compenseren hoeveelheid wateroppervlak in het bouwvlak en plangebied te realiseren. Het is echter wel mogelijk om deze hoeveelheid wateroppervlak te realiseren in hetzelfde peilgebied. Op de bijgevoegde tekening die in de bijlage is opgenomen is aangegeven waar de benodigde wateroppervlakte van 534 m² gerealiseerd gaat worden.

De gebouwen zijn allen buiten de beschermingszone van de Lekdijk geprojecteerd. Het principeverzoek is beoordeeld door het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Zij hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de plannen.

8. Conclusie en advies

Naar aanleiding van het verzoek van de heer Kentie om de mogelijkheden te bekijken voor het vergroten van het bouwvlak voor de uitbreiding van de veestal kunnen wij het volgende concluderen:

- Door het vergroten van het bouwvlak naar de westelijke kant en het uitbreiden van de veestal kan de heer Kentie zijn toekomstige plannen realiseren.
- Uit de toelichting op het wijzigingsplan blijkt dat de gewenste vormverandering en vergroting van het bouwvlak niet in tegenspraak is met landelijk, provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk beleid.
- Uit het gemeentelijk beleid blijkt dat er een economische noodzaak en een goed landschappelijke inpassing vereist worden.
- De Agrarische Beoordelingscommissie heeft geconcludeerd dat de aangevraagde vergroting van het bouwvlak noodzakelijk wordt geacht uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of
- In overleg met de landschapscoördinator van de gemeente is een goede landschappelijke inpassing overeengekomen.
- Door de plaatsing van de uitbreiding van de stal in noordwestelijke richting is de afstand tussen de uitbreiding van de stal en de woning op het perceel Oranjekade 29b 55 meter. Aangezien dit meer is dan 50 meter, wordt hiermee voldaan aan de "Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Lopik 2008".
- In overleg met het Hoogheemraadschap Rijnlanden is een passende locatie gevonden voor de hoeveelheid te compenseren water.