



ADROMI GROEP

Bestemmingsplan

Damweg / Noordzijdseweg

Gemeente Lopik

Versiedatum: 24 november 2016
Status Ontwerp
Planidentificatie: NL.IMRO.0331.BPDamwegNzweg-OB01
Datum vaststelling: -

Opdrachtgever: Verstoep Bouwkundigen

Projectnummer: R201527/1601e
Opgesteld: Dhr. J. Coomans
Gecontroleerd: Dhr. J. Wildschut

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	4
2.	Gebiedsbeschrijving	5
2.1.	Algemeen.....	5
2.2.	Directe omgeving	5
3.	Ruimtelijke effecten	7
3.1.	Bestaande situatie.....	7
3.2.	Beoogde situatie.....	8
3.3.	Ontwerp woonvolumes Damweg.....	9
4.	Beeldkwaliteit	11
4.1.	Algemeen.....	11
4.2.	Noordzijdseweg: lint richting Polsbroek	12
4.3.	Beoogde ruimtelijke ontwikkeling.....	13
4.4.	Beoogde situatie Noordzijdseweg 215	14
4.5.	Damweg: richting Oudewater	15
4.6.	Beoogde ruimtelijke ontwikkeling.....	16
4.7.	Beoogde situatie Damweg richting Oudewater	17
4.8.	Damweg richting Lopik.....	19
4.9.	Beoogde ruimtelijke ontwikkeling.....	20
4.9.1.	Beoogde situatie Damweg richting Lopik	20
4.9.2.	Verkeersveiligheid	22
4.9.3.	Beoogde ontwikkeling verkeersveiligheid	22
4.10.	Conclusie	23
5.	Ruimtelijk beleidskader	25
5.1.	Algemeen.....	25
5.2.	Rijksbeleid: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte & AMvB Ruimte.....	25
5.3.	Ladder van duurzame verstedelijking	26
5.4.	Provinciaal beleid: Utrecht	26
5.4.1.	Structuurvisie 2013-2028	26
5.4.2.	Ruimtelijke verordening Utrecht.....	27
5.4.3.	Herijking Provinciale structuurvisie en ruimtelijke verordening	28
5.5.	Gemeentelijk beleid	28
5.5.1.	Algemeen.....	28
5.5.2.	Nota LopikMEERwaard	29
5.5.3.	Toekomstvisie Lopik.....	29
5.5.4.	Landschapsonwikkelingsplan (LOP)	30

5.5.5.	Bestemmingsplan.....	30
5.6.	Conclusie.....	32
6.	Archeologie.....	33
6.1.	Archeologie.....	33
6.2.	Cultuurhistorie.....	34
7.	Verkeerskundige aspecten.....	36
8.	Natuur.....	37
8.1.	Algemeen.....	37
8.2.	Natuurbeschermingswet.....	37
8.3.	Flora- en faunawet.....	37
9.	Water.....	39
8.1	Waterkoers 2016 – 2021.....	39
8.2	Ruimtelijke ontwikkelingen.....	39
8.3	Watertoetsproces.....	39
10.	Milieu.....	43
10.1.	Bodem.....	43
10.2.	Geluid.....	43
10.2.1.	Wegverkeerslawaai.....	43
10.2.2.	Industrielawaai.....	44
10.2.3.	Conclusie.....	44
10.3.	Geurhinder.....	44
10.4.	Luchtkwaliteit.....	44
10.5.	Externe veiligheid.....	45
10.6.	Algehele conclusie milieu.....	46
11.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	47
11.1.	Algemeen.....	47
11.2.	Planschade.....	47
11.3.	Overleg met instanties.....	47
12.	Conclusie.....	48
	Bijlagen.....	49

1. Inleiding

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van een aantal percelen aan de Damweg in het buurtschap Polsbroekerdam. Als onderdeel van deze ontwikkeling zal een herschikking plaatsvinden van een tweetal woonbestemmingen op de kruising Damweg – Noordzijdseweg. Ten slotte wordt bij deze ontwikkeling in het kader van het zogenaamde ruimte voor ruimte beleid ook een (te beëindigen) agrarisch bedrijf aan de Noordzijdseweg 215 betrokken.

De initiatiefnemer van dit plan is voornemens aan de Damweg in het buurtschap Polsbroekerdam, onderdeel van de gemeente Lopik, vijf nieuwe woningen te realiseren. In de huidige situatie is ter plaatse onder meer bedrijfsbebouwing aanwezig en daarnaast is sprake van bedrijfsmatige opslag in de buitenlucht. In aanvulling op deze transitie van bedrijvigheid naar wonen en ter verdere compensatie van de toe te voegen woonbestemmingen zullen aan de Noordzijdseweg 215 voormalige agrarische bouwwerken gesloopt worden. De herschikking van de beide woonbestemmingen aan de Damweg nabij de kruising Noordzijdseweg - Damweg zal plaatsvinden door een tweetal woonbestemmingen weg te bestemmen.

De gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan dit plan. Bij de uitwerking van dit plan is intensief samengewerkt met de ervenconsultanten van Landschap Erfgoed Utrecht. De duidelijke ruimtelijke randvoorwaarden hebben geleid tot een plan dat invulling geeft aan de gewenste ruimtelijke kwaliteitsslag voor dit deel van het buurtschap Polsbroekerdam.

Gelet op het voorgaande zal dit plan betrekking hebben op drie afzonderlijke plangebieden. Aan de Damweg zuidzijde zal een bedrijfsbestemming worden getransformeerd naar een woonbestemming. Verder zal de woonbestemming hier de realisatie van nieuwe woningen toelaten. Aan de kruising van de Noordzijdseweg en de Damweg zullen twee woningen worden weg bestemd welke aan de Damweg zuidzijde zullen worden herbestemd. Aan de Noordzijdseweg 215 zal het voormalige agrarische perceel worden bestemd voor woondoeleinden en zullen agrarische bouwwerken worden weg bestemd. Met de transitie van de percelen aan de Damweg en de daarmee samenhangende ontwikkelingen op de andere twee locaties wordt invulling gegeven aan de alhier beoogde ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Dit zowel voor wat betreft landschap (verstening) als voor de kwaliteit van het bebouwingslint (en de doorzichten in het lint) en de kwaliteit van het leefklimaat in Polsbroekerdam als buurtschap.

Op 15 januari 2016 heeft Verstoep Bouwkundigen Adromi B.V. opdracht gegeven om een bestemmingsplan op te stellen dat de beoogde ontwikkelingen met een passend planologisch kader faciliteert. Voor het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de door de opdrachtgever verstrekte informatie, foto's en kadastrale ondergronden. De in deze toelichting vernoemde tekeningen, onderzoeksrapporten en overige documenten zijn als bijlage toegevoegd en kunnen als integraal onderdeel daarvan worden beschouwd.

2. Gebiedsbeschrijving

2.1. Algemeen

De gemeente Lopik ligt in het Groene Hart van Nederland en is met een oppervlakte van 7.940 ha. de grootste gemeente in de provincie Utrecht. Over een lengte van ongeveer 18 kilometer wordt de gemeente Lopik aan de zuidkant begrensd door de rivier de Lek, aan de noordkant door Montfoort en Oudewater, aan de oostkant door IJsselstein en aan de westkant door Schoonhoven. De gemeente Lopik is ontstaan door samenvoeging van Willige Langerak, Lopik en Jaarsveld in 1943 en de opheffing van de gemeenten Benschop, Polsbroek en Lopik in 1989. De gemeenten werden ondergebracht in de nieuwe, huidige gemeente Lopik.

Polsbroekerdam is een buurtschap binnen de gemeente Lopik en is gelegen tussen de kernen Benschop (ten oosten) en Polsbroek (ten westen). Het buurtschap ligt ten noordwesten van de kern Lopik.

2.2. Directe omgeving

Onderhavig plan heeft betrekking op percelen binnen het buurtschap Polsbroekerdam. Dit buurtschap wordt gekenmerkt door agrarische bedrijven met bijbehorende bedrijfswoningen in het lint. Daarnaast is er ook sprake van verschillende percelen met meestal vrijstaande woonbebouwing.



Figuur: Directe omgeving en plangebieden (bron: Bing maps - bewerkt)

De Noordzijdseweg wordt gescheiden van de intensiever gebruikte Zuidzijdseweg door de Benschopper Wetering. In bovenstaande figuur is het plangebied aan de Noordzijdseweg indicatief blauw gearceerd. Dit perceel is aan beide zijden ingesloten door percelen met een woonbestemming. De gronden ten noorden van het perceel zijn in gebruik als grasland en worden gebruikt om vee te laten grazen.

Het geel gearceerde perceel is in dit bestemmingsplan betrokken omdat hier de twee eerder benoemde woonbestemmingen worden weg bestemd. De bebouwing in de hoek aan de kruising van de Noordzijdseweg en de Damweg is in gebruik voor woondoeleinden. Direct noordelijk van dit cluster van

woningen is sprake van open grasland. Aan de westzijde wordt dit cluster eveneens begrensd door woningen.

De gronden waarop de nieuwe woningen zullen worden gerealiseerd zijn oranje gearceerd. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door een woning met schuur gelegen aan de Zuidzijdseweg.



Figuur: Kadastrale kaart planlocaties: Damweg, Noordzijdseweg - Damweg en Noordzijdseweg 215 (bron: Kadaster)

De gronden waarop onderhavige plannen van toepassing zijn, zijn kadastraal bekend als Lopik, sectie D, nummers 483, 484, 489 (Damweg), 25 t/m 33, 43, 45 (Noordzijdseweg - Damweg), 2, 13 (Noordzijdseweg 215). In voorgaande figuur zijn uitsneden van drie deelgebieden weergegeven.

3. Ruimtelijke effecten

3.1. Bestaande situatie

Noordzijdseweg 215

In de huidige situatie is aan de Noordzijdseweg 215 sprake van een perceel met agrarische bebouwing en circa 10 hectare grasland. Sinds enige tijd is het perceel in eigendom van de familie Van de Vlist die aan de Zuidzijdseweg een melkrundveebedrijf exploiteert. Het grasland bij het agrarisch bedrijf aan de Noordzijdseweg wordt gebruikt voor dit melkrundveebedrijf. Er was hier sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf.

In de huidige situatie wordt de agrarische bebouwing nog slechts gedeeltelijk gebruikt. De bebouwing is in matige staat. Mede nu deze bebouwing ook functioneel niet meer voldoet aan de eisen die gesteld worden aan een modern gemengd bedrijf is het behoud en herstel van deze bebouwing vanuit (bedrijfs)economisch perspectief niet haalbaar. Mede gelet op de beschikbare ruimte en de beperkingen vanuit de milieuregelgeving om het agrarische bedrijf uit te bouwen (vanuit competitief oogpunt) is besloten tot beëindiging van het agrarische bedrijf.

Met onderhavig plan wordt de bedrijfsbeëindiging in planologische zin vormgegeven. Het achterliggende grasland zal worden gebruikt door de familie van de Vlist bij exploitatie van het melkrundveebedrijf op de andere locatie. In onderstaande figuur een impressie van de bebouwing aan de Noordzijdseweg 215.



Figuur: bestaande bebouwing Noordzijdseweg 215 (Bron: Verstoep Bouwkundigen)

Noordzijdseweg - Damweg

Op de percelen aan de kruising van de Noordzijdseweg (nummers 231, 233(a), 235, 237 en 239) en de Damweg (nummer 241) is in de huidige situatie sprake van woningen met tuin. In het verleden was op nummer 233 nog sprake van een bedrijfsbestemming. In de huidige situatie is het wooncluster bestemd voor negen woningen.



Figuur: bestaande bebouwingscluster aan de Noordzijdseweg (Bron: Google Maps)

Damweg

Aan de Damweg is in de huidige situatie sprake van bedrijfsactiviteiten. Er is onder meer een bedrijfsgebouw aanwezig (nummer 222) en daarnaast zijn de onbebouwde gronden in gebruik als opslagterrein bij de bedrijfsbebouwing. Het zuidelijk deel van het plangebied aan de Damweg is deels in gebruik als opslagterrein voor materialen en deels in gebruik als weide voor het houden van hobbydieren. Het zuidelijke terreindeel is volledig omzoomd met opgaande begroeiing waardoor dit terrein vanuit de Damweg en het achterliggende grasland aan het zicht is onttrokken.



Figuur: bestaande bebouwing noordzijde perceel en luchtfoto bestaande situatie de Damweg (Bron: Google Maps)

3.2. Beoogde situatie

Noordzijdseweg 215

Met onderhavig plan wordt het agrarisch bouwperceel getransformeerd naar een perceel voor woondoeleinden. Ten behoeve van de transformatie zullen alle bouwwerken met uitzondering van de woning en een stal gesloopt worden. Verder zal ter bevordering van de uitstraling van het ensemble een hooiberg worden herbouwd als bijgebouw. De boerderij (bedrijfswoning met aanbouwen) zal worden bestemd als burgerwoning. De stal blijft in eigendom van de familie Van der Vlist. Deze stal is benodigd voor het gebruik van het achterliggende weiland (schuilgelegenheid, melken, opslag van voer, stalling van zieke dieren etc.) en zal als zodanig worden bestemd. Met het oog op de landschappelijke inpassing zal tot slot een bestaande boomgaard worden hersteld. Een en ander is geborgd middels een voorwaardelijke bestemming. Tot slot zal een hooiberg worden hersteld als onderdeel van het karakteristieke ensemble op de oorspronkelijke boerderijkavel.

De totale oppervlakte te amoveren gebouwen bedraagt 840 m². In bijlage 1 bij de regels is een overzicht van de te slopen bouwwerken met de daarbij behorende oppervlakte opgenomen.

Noordzijdseweg - Damweg

In de beoogde situatie verandert er feitelijk niets op dit perceel. Er is thans sprake van zeven woningen. Het thans geldende bestemmingsplan faciliteert de aanwezigheid van negen woningen op deze gronden. De twee niet gerealiseerde wooneenheden zullen, mede vanwege de beperkte realisatiemogelijkheden in dit cluster, worden weg bestemd en worden ingezet voor realisatie ten zuiden van de Noordzijdseweg aan de Damweg.

Damweg

In de beoogde situatie zal het bedrijf aan de Damweg 222 worden getransformeerd naar een perceel met de bestemming wonen. Ten zuiden van deze bestaande bebouwing zal het buitenterrein dat in gebruik is voor opslag en als weide voor het houden van hobbydieren worden aangewend voor realisatie van de nieuwe woningen.



Figuur: planvisualisatie woonvolumes aan de Damweg (Bron: Verstoep Bouwkundigen)

3.3. Ontwerp woonvolumes Damweg

Voor invulling van dit plan is, in samenwerking met de ervenconsulent (zie bijlage 1 bij deze toelichting) gekomen tot een invulling waarbij de vijf woningen zullen worden gerealiseerd in vier woonvolumes. In woonvolume B is voorzien in een tweetal woningen. De drie noordelijke woonvolumes (A, B en C) worden opgezet als grotere schuurachtige gebouwen. De normaliter vrijstaande of geschakelde bijgebouwen met garagefunctie worden in dit ontwerp opgenomen in het hoofdvolume. Qua vormgeving en kleurstelling wordt heel duidelijk aansluiting gezocht bij het landelijke karakter. In het ontwerp is woonvolume C overigens haaks op de eerste twee woonvolumes geplaatst om de overgang van het meer verdichte lint naar de nieuwe boomgaard zone te begeleiden.

Het meest zuidelijk gelegen woonvolume D zal worden gerealiseerd als vrijstaande traditionele woning met bijgebouw. De woning en het bijgebouw vormen hier wel een ruimtelijk afzonderlijke eenheid. Dit onder andere om op die wijze de aanwezige kavelsloten te respecteren maar vooral vanwege de combinatie met de boomgaard. Het verwijderen van de niet-streekeigen beplanting, het versterken van de landelijke sfeer en het terugbrengen van de zichtlijnen vanuit de Damweg naar het achterliggende landschap, zorgen ervoor dat dit ontwerp bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie.

Binnen de agrarische bestemmingen wordt op specifieke locaties voorzien in het toelaten van ondersteunende bebouwing. Dit bijvoorbeeld als schuilgelegenheid voor vee, de stalling van jongvee, de opslag van voer en andere voorzieningen voor de verzorging van het vee ter plaatse en/of de stalling van materieel voor het onderhoud en de instandhouding van de onbebouwde agrarische gronden.

4. Beeldkwaliteit

4.1. Algemeen

De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt in de werkwijze van de gemeente Lopik (LopikMEerwaard) per perceel aangepakt. Daarbij zijn op het niveau van de bouwkevel een aantal inrichtingsprincipes uitgewerkt. De gedachte is dat als de opzet van de bouwkevel goed is, dat dan de belangrijkste kwaliteiten van de linten zijn gewaarborgd. Het gaat om de volgende inrichtingsprincipes:

- Langgerekt: het perceel dient langgerekt te zijn;
- Tweedeling voor en achter: de kavel heeft een voorerf en een achtererf;
- Zicht-as naar het landschap: voor- en achtererf worden verbonden via een doorgaande ontsluitingsas;
- Randbeplanting: de randen van de bouwkevel vragen een landschappelijk plan met kavelbeplanting;
- Bouwkevel omgeven door water: sloten zorgen ruimtelijk voor ordening en doorzicht.

In het huidige plan blijven de bestaande sloten ongewijzigd.

In en rondom Polsbroekerdam staan de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid onder druk door:

- het ontbreken van een duidelijke toekomstwaarde en gebruikswaarde voor een relatief groot aantal percelen;
- de aanwezigheid van relatief veel bebouwing die niet past binnen de ruimtelijke karakteristiek en het ontbreken van een goede landschappelijke inpassing;
- het ontbreken van één maatschappelijk bindende functie en bebouwing met extra kwaliteit;
- de prominente aanwezigheid van verkeer en het gevoel van een verkeersonveilige situatie ter plaatse.

In en rondom Polsbroekerdam zijn er in het recente verleden plannen voor individuele percelen vastgesteld om de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid te verbeteren. De huidige situatie op deze percelen vormde in dat opzicht een knelpunt. Het voorliggende plan en de daarin opgenomen percelen kan gezien worden als een passend vervolg op eerdere plannen om het woon- en leefklimaat van Polsbroekerdam te verbeteren. Het voorliggende plan maakt evenwel geen onderdeel uit van een vooraf opgestelde visie voor een ruimtelijke ontwikkeling.

Het voorliggende plan is een uitvloeisel van de veranderende rol die de gemeente op zich heeft genomen ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen. Een uitsluitend regulerende rol van de gemeente past immers niet langer binnen de huidige sociaal-maatschappelijke en economische context. Het accent is veel meer komen te liggen op ontwikkeling en uitnodiging. Er vindt een geleidelijke omschakeling plaats van toetsingsplanologie naar uitnodigingsplanologie waarbij de gemeente open staat voor plannen van burgers die substantieel bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid en waarbij de gemeente optreedt als facilitator en partner door in een vroeg stadium betrokken te zijn bij plannen. Het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit en het creëren van maatschappelijk draagvlak staan daarbij centraal.

Ook in en rond Polsbroekerdam zijn er nog een aantal percelen waar de ruimtelijke kwaliteit te wensen over laat. De impact van deze percelen op de omliggende omgeving is op dit moment zo sterk, zowel

vanwege de ruimtelijke uitstraling als het gebruik, dat zij een duidelijk negatief effect hebben op het woon- en leefklimaat in Polsbroekerdam. In voorliggende plan zijn deze percelen opgenomen.

In het nu volgende zullen wij de ruimtelijke uitstraling van deze percelen beschrijven. Het gaat hierbij ook om ruimtelijke ontwikkelingen die geen onderdeel maken van het voorliggende plan. Daarnaast zullen wij beschrijven op welke wijze het voorliggende plan met de beoogde ontwikkelingen op de betreffende percelen een bijdrage levert aan de verbetering van de kwaliteit en de leefbaarheid.

4.2. Noordzijdseweg: lint richting Polsbroek

Het lint tussen Polsbroekerdam en Polsbroek heeft een zeer gemengd karakter. Dit zien we ook terug aan het begin van de Noordzijdseweg vanuit Polsbroekerdam. Woonpercelen worden afgewisseld met enkele agrarische en niet-agrarische bedrijfspercelen. Nabij Polsbroekerdam is aan de Noordzijdseweg 225 een bedrijfsperceel gelegen. Op dit perceel staat een loods terwijl de rest van het perceel volledig verhard is. De bedrijfsfunctie kende een grote verkeersaantrekkende werking en de voorzijde van het perceel werd gebruikt voor buitenopslag en parkeren. De bedrijfsmatige functie werd als hinderlijk ervaren en de bebouwing is duidelijk afwijkend van de karakteristiek van de omgeving.



Figuur: bedrijfsperceel Noordzijdseweg (bron: google maps)

Verderop langs de Noordzijdseweg in de richting van Polsbroek komen wij een groot aantal voormalige agrarische percelen tegen. Een groot deel van deze percelen heeft de afgelopen vijf jaar al een nieuwe bestemming gekregen.

Het perceel Noordzijdseweg 215, dat onderdeel uitmaakt van het voorliggende plan, nog niet. Dit perceel was tot voor kort nog agrarisch in gebruik. De boerderij en vooral de bebouwing verkeren in slechte staat. Mede nu deze bebouwing ook functioneel niet meer voldoet aan de eisen die gesteld worden aan een modern bedrijf, is het behoud en herstel van deze bebouwing vanuit (bedrijfs)economisch perspectief niet haalbaar. Mede gelet op de beschikbare ruimte en de beperkingen vanuit de milieuregelgeving om het agrarische bedrijf uit te bouwen (vanuit competitief oogpunt) is besloten tot beëindiging van het agrarische bedrijf. Het is dus noodzakelijk om voor dit perceel een nieuwe bestemming te vinden. Met onderhavig plan wordt de bedrijfsbeëindiging in planologische zin vormgegeven.

Het achterliggende grasland zal worden gebruikt door de familie Van de Vlist bij exploitatie van het melkrundveebedrijf op de andere locatie.



Figuur: perceel Noordzijdseweg (bron: google maps)

Zoals gezegd kenmerkt de Noordzijdseweg vanuit Polsbroekerdam zich als een zeer gemengd gebied. Dit deel van de Noordzijdseweg kent de volgende ruimtelijke knelpunten:

- De Noordzijdseweg staat bekend als matig ontsloten. De Noordzijdseweg is smal en werd oorspronkelijk uitsluitend gebruikt als ontsluiting voor de aangelegen agrarische percelen (veel transport ging van oorsprong via het water). De Noordzijdseweg is matig geschikt voor de moderne machines die gebruikt worden in de agrarische sector. Door verdere functiemenging is het type verkeer dat gebruik maakt van deze weg veranderd. Functies met een hoge verkeersaantrekkende werking en landbouwverkeer zijn ruimtelijk niet inpasbaar binnen dit deel van de Noordzijdseweg.
- Op dit deel van de Noordzijdseweg zijn de agrarische bouwkvelds erg smal en ondiep. Er is dus weinig ruimte voor de uitbreiding van (agrarische) bedrijfsactiviteiten. Door de ligging op korte afstand van naastgelegen woonpercelen wordt de ontwikkelruimte verder beperkt. Het bedrijfsmatige gebruik van percelen op dit deel van de Noordzijdseweg kunnen niet langer als wenselijk beschouwd worden.
- Omdat de bebouwing op voormalige agrarische bedrijfspercelen geen toekomstwaarde meer heeft komt ook de ruimtelijke kwaliteit onder druk te staan. Wanneer er niet snel een passende vervolgfunctie mogelijk wordt gemaakt blijven investeringen uit en zal de bebouwing verpauperen.

4.3. Beoogde ruimtelijke ontwikkeling

Om in dit deel de van de Noordzijdseweg de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid te verbeteren ligt het speerpunt op het mogelijk maken van nieuwe woonpercelen ter plaatse van voormalige agrarische bedrijfspercelen en de aanwezige niet- agrarische percelen. Wonen wordt gezien als een passende functie met een verkeersaantrekkende werking die beter past bij het karakter van de Noordzijdseweg. Voormalige (agrarische) bebouwing wordt vervangen. Bij de herinrichting van de percelen wordt uitvoering gegeven aan de uitgangspunten van de “Nota ruimtelijke kwaliteit” van de gemeente Lopik en de notitie “Linten in de leegte”.

De afgelopen vijf jaar is daarom medewerking verleend aan de herbestemming van een aantal voormalige agrarische percelen aan de Noordzijdseweg. Via een herziening van het bestemmingsplan of een uitgebreide omgevingsvergunning is medewerking verleend aan het realiseren van woonfuncties op deze percelen. De agrarische bebouwing is deels gesloopt en voorzien van een passende vervolgfunctie. Bestaande bebouwing is opgeknapt en nieuwe bebouwing is in de lengterichting van het perceel herbouwd. Hierdoor is de openheid van het bebouwingslint toegenomen, zijn percelen beter ingepast en is storende niet meer functionele bebouwing gesaneerd. Deze voormalige agrarische bouwpercelen zijn geel omcirkeld op onderstaande afbeelding.

Ook niet-agrarische bedrijfsactiviteiten op de percelen Noordzijdseweg 225 (garage) en Noordzijdseweg 233 (bakkerij) zijn gesaneerd (blauw omcirkeld). Ook hier zijn plannen vastgesteld voor de nieuwbouw van woningen passend binnen het karakter van de omgeving en voorzien van een goede landschappelijke inpassing. Hoewel de bedrijfsactiviteiten inmiddels zijn beëindigd, zijn de plannen nog niet gerealiseerd. Het vermoeden is dat de kwaliteit van de directe omgeving de uitvoering van deze projecten voorlopig nog blokkeert. Toch zijn de bedrijfsactiviteiten op dit deel van de Noordzijdseweg sterk afgenomen. De verkeersintensiteit is afgenomen met positieve gevolgen voor de verkeersveiligheid.



Figuur: diverse percelen Noordzijdseweg

4.4. Beoogde situatie Noordzijdseweg 215

Met onderhavig plan wordt het agrarisch bouwperceel op Noordzijdseweg 215 getransformeerd naar een perceel voor woondoeleinden. Ten behoeve van de transformatie zullen alle bouwwerken met uitzondering van de woning en een stal gesloopt worden. De boerderij (bedrijfswoning met aanbouwen) zal worden bestemd als burgerwoning. De stal is benodigd voor het gebruik van het achterliggende weiland (schuilgelegenheid, melken, opslag van voer, stalling van zieke dieren etc.) en zal als zodanig worden bestemd. Met het oog op de landschappelijke inpassing zal tot slot een hooiberg worden hersteld alsook de aanwezige boomgaard. De totale oppervlakte te amoveren gebouwen bedraagt 840 m². In bijlage 1 bij de regels is een overzicht van de te slopen bouwwerken met de daarbij behorende oppervlakte opgenomen.



Figuur: impressie nieuwe situatie Noordzijdseweg 215 (Bron: Verstoep Bouwkundigen)

De herinrichting van het perceel komt tegemoet aan de eerder genoemde inrichtingsprincipes voor percelen in de linten. Daarmee worden de belangrijkste kwaliteiten van het landelijk gebied gewaarborgd. Storende, niet meer in gebruik zijnde bebouwing wordt gesaneerd, de openheid van het landelijk gebied wordt hersteld en het perceel krijgt toekomstwaarde door een passende vervolgfunctie.

4.5. Damweg: richting Oudewater

Op de kruising aan de Damweg in de richting van Oudewater zijn een aantal percelen in verval geraakt. Zowel het gebouw van “'t Wapen van Benschop” als de tegenoverliggende woningen op het perceel Damweg 237 verkeren in zeer slechte staat. De bijzondere functie van “'t Wapen van Benschop” is verdwenen en samen met de deels ingestorte bebouwing aan de overzijde vormt deze toegang geen fraaie entree van Polsbroekerdam en de gemeente Lopik.



Figuur: kruispunt Polsbroekerdam (bron: postcardfrom.nl)

Deze percelen vormden van oudsher mede “het centrum” van Polsbroekerdam maar van deze status is niets meer over. Nu wordt dit deel van Polsbroekerdam vooral ervaren als een plek met een weinig kwaliteit, een hoge verkeersintensiteit en een matig woon- en leefklimaat. Er is sprake van een behoorlijke verkeersafwikkeling van doorgaand verkeer op korte afstand van de aanwezige bebouwing.



Figuur: Damweg (Bron: google maps)

Aan de Noordzijdseweg, direct aansluitend op de Damweg, is sprake van een behoorlijke clustering van bebouwing. Hoewel een verdichting op deze plek in Polsbroekerdam verwacht kan worden, past de bestaande bebouwing, rijwoningen, niet binnen het agrarische karakter van de omgeving. Omdat de woningen aaneengesloten en dwars op de kavels zijn gepositioneerd is er nauwelijks nog sprake van enig doorzicht op dit deel van de Noordzijdseweg. Daarnaast is een deel van de bebouwing in gebruik geweest als bakkerij. Een functie die vanwege zijn ligging in een woonomgeving niet langer wenselijk wordt geacht.



Figuur: Noordzijdseweg (Bron: google maps)

Dit deel kent de volgende ruimtelijke knelpunten:

- Lage toekomst- en gebruikswaarde aanwezige percelen;
- Zeer lage belevingswaarde aanwezige bebouwing;
- Hoge bebouwingsdichtheid en type bebouwing niet passend binnen het karakter van de omgeving;
- Hoge verkeersintensiteit en een sterk gevoel van een verkeersonveilige situatie.

4.6. Beoogde ruimtelijke ontwikkeling

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling van dit deel van Polsbroekerdam richt zich op herbouw van bestaande bebouwing met behoud van cultuurhistorische en maatschappelijke waarden. Herbouw van woningen moet gepaard gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en een nieuwe erfinrichting die aansluit bij de karakteristiek van de omgeving. Bij herbouw moet de verdichting open

gebroken worden ten behoeve van het ontstaan van nieuwe zichtlijnen. Er wordt gestreefd naar het herpositioneren van woningen buiten dit cluster.



Figuur: huidige situatie (Bron: google maps – bewerkt)

Ter verbetering van de ruimte kwaliteit ter plaatse van het hierboven afgebeelde bebouwings-cluster is er in 2014 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Dit bestemmingsplan “Noordzijdseweg 211, 233-223a te Polsbroek” voorziet in de sloop van de aanwezige rijwoningen, inclusief bakkerij, en de herbouw van één woning. Deze woning is in de lengterichting van het perceel gesitueerd waardoor aan beide zijden nieuwe zichtassen ontstaan.



Figuur: Impressie toekomstige situatie

In het voorliggende bestemmingsplan wordt deze beoogde ontwikkeling, onder dezelfde voorwaarden en met inachtneming van het daarvoor opgestelde advies van de Ervenconsulent, opnieuw opgenomen.

4.7. Beoogde situatie Damweg richting Oudewater

Het voorliggende plan voorziet in de planologische afname van twee woningen ter plaatse van het perceel Damweg 237 te Polsbroek. In de bestaande situatie zijn er acht woningen aanwezig. Waarvan één woning volledig is ingestort. In het geldende bestemmingsplan is echter de mogelijkheid opgenomen om binnen het bestemmingsvlak negen woningen te realiseren. Via het voorliggende plan worden twee woonbestemmingen verplaatst naar de Damweg richting Lopik (hier zullen wij later nog op in gaan). Op het perceel Damweg 237 wordt één woning met bijgebouw herbouwd. Hiermee voorziet het voorliggende plan in de herbouw van bestaande bebouwing en een afname van de verdichting te plaatse. De nieuw te realiseren woning wordt op een grotere afstand tot Damweg gesitueerd. Hierdoor wordt het

woon- en leefklimaat in en om de woning verbeterd en ontstaat er ruimte om de verkeerssituatie te verbeteren.



Figuur: impressie nieuwe woning Damweg 237 (Bron: Verstoep Bouwkundigen)

Het geldende bestemmingsplan voorziet in een passende bestemming voor “ ’t Wapen van Benschop”. Het perceel waarop dit café-hotel is gevestigd maakt dan ook geen onderdeel uit van het voorliggende bestemmingsplan. Vanwege de matige ruimtelijke kwaliteit is tot nu toe steeds afgezien van nieuwe ontwikkelingen ter plaatse van “ ’t Wapen van Benschop”. Er waren simpelweg geen geïnteresseerde partijen die in deze omgeving dit cultuurhistorisch waardevolle pand nieuw leven in wilden blazen.

Realisatie van de herinrichting van het perceel Damweg 237 maakt een herstart van de horecafunctie en de renovatie van het waardevolle pand weer kansrijk. Initiatiefnemers verwachten op korte termijn een exploitant te kunnen vinden en aan de slag te kunnen met de renovatie van het pand. Hernieuwde openstelling van dit horecabedrijf zal Polsbroekerdam de nodige levendigheid en identiteit geven. ’t Wapen van Benschop heeft altijd een belangrijke rol gespeeld in de recreatieve en toeristische sector in Lopik. Hernieuwde openstelling van deze functie past binnen de doelstelling om het landelijk gebied aantrekkelijker te maken voor recreatie en toerisme. ’t Wapen van Benschop kan in de toekomst zijn oorspronkelijke functie als pleisterplaats binnen het bebouwingslint en de gemeenschap van Polsbroekerdam weer innemen.



Figuur: impressie nieuwe ontwikkeling 't Wapen van Benschop (Verstoep Bouwkundigen)

4.8. Damweg richting Lopik

De Damweg richting Lopik is de zuidelijke uitloper van Polsbroekerdam. Vooral aan de oostzijde van dit deel van de Damweg zijn een aantal woningen aanwezig. Vrij dicht bij de kruising staat een gebouw van ongeveer 270m². Dit gebouw heeft een bedrijfsmatige bestemming in de vorm van opslag ten behoeve van een aannemer. Het omliggende terrein heeft ook een duidelijke bedrijfsmatige uitstraling. Door het ontbreken van beplanting, de verharding met behulp van stelconplaten en het gebruik van de voorzijde van het perceel als parkeerterrein past de uitstraling van dit perceel niet binnen het oorspronkelijke karakter van de omliggende omgeving.



Figuur: Damweg (Bron: google maps)

Verder in zuidelijke richting worden percelen gebruikt ten behoeve van opslag. Hoewel de percelen onbebouwd zijn is er vanwege de opgaande beplanting geen vrij doorzicht over het achterliggende landschap. Momenteel vormt de locatie een lange, massieve wand met grotendeels niet-streekeigen beplanting. Door een herontwikkeling ontstaat op deze locatie de mogelijkheid om deze wand te doorbreken en de zonering (voor erf, achter erf overgaand in kleine weitjes, akkertjes, boomgaarden en houtopslag) van het bebouwingslint terug te brengen.

Dit zuidelijke deel van de Damweg is buiten de bebouwde kom opnieuw ingericht. Door de Damweg te versmallen en te voorzien van passeerhavens is de verkeerssituatie hier verbeterd. Echter binnen de bebouwde kom, ter hoogte van de bestaande woningen, heeft dit deel van de Damweg nog zijn

oorspronkelijke inrichting. Omwonenden ervaren hier het gevoel van een verkeersonveilige situatie waarbij de snelheid van het verkeer een groot probleem is.

Dit deel van de Damweg kent de volgende ruimtelijke knelpunten:

- Aanwezigheid van een bedrijfsperceel met een matige ruimtelijke uitstraling;
- Gebruik van percelen ten behoeve van buitenopslag;
- Hoge verkeersintensiteit en een sterk gevoel van een verkeersonveilige situatie.

4.9. Beoogde ruimtelijke ontwikkeling

De percelen aan de Damweg richting Lopik hebben geen duidelijke functies en de huidige inrichting betekent geen meerwaarde voor de directe omgeving om deze niet aansluit op de omliggende karakteristiek. Vooral ter plaatse van het bedrijfsgebouw wordt de landelijke sfeer van de Damweg niet ervaren. Het doel is om deze karakteristiek terug te brengen waarbij de percelen via een duidelijke opbouw van het erf en een hiërarchisch onderscheid in bebouwing een herkenbare uitstraling krijgen. De herinrichting van de Damweg om de verkeersveiligheid te verbeteren is hierbij een belangrijk aandachtspunt.

Op het perceel aan de Noordzijdseweg 215 wordt een aanzienlijke oppervlakte aan voormalige agrarische bedrijfsoppervlakte gesaneerd. Met toepassing van de ruimte-voorruimte-regeling kan hiervoor één nieuwe woning gerealiseerd worden. Het realiseren van deze woning op het perceel zelf levert niet de gewenste ruimtelijke kwaliteit op. Nieuwbouw van een woning op dit perceel blokkeert de mogelijkheid om op dit perceel een nieuwe zichtlijn te realiseren. Daarnaast is het perceel te klein om rekening houdend met de genoemde inrichtingsprincipes op een juiste wijze een extra woning in te passen. Daarom gaat de voorkeur naar het realiseren van een woning elders in de nabijheid van Polsbroekerdam.

Ook de twee woningen aan de Damweg 237 die door middel van voorliggend plan worden gesaneerd zullen elders in Polsbroekerdam gesitueerd worden. Eerder is al aangegeven dat langs de Damweg richting Oudewater gestreefd wordt naar het openbreken van de verdichting en een afname van het aantal woningen om een beter woon- en leefklimaat te kunnen realiseren.

In het voorliggende plan zal het bedrijfsgebouw langs dit deel van de Damweg worden getransformeerd naar een perceel met de bestemming wonen. Hierdoor wordt een potentieel hinderlijke bedrijfsfunctie gesaneerd en wordt de ruimtelijke uitstraling van het perceel verbeterd.

4.9.1. Beoogde situatie Damweg richting Lopik

De beoogde nieuwe locatie voor de hiervoor genoemde woningen zijn de onbebouwde percelen aan de Damweg in de richting van Lopik. Een nieuwe ontwikkeling op deze locatie kan de landelijk sfeer van dit deel van de Damweg verbeteren en zorgen voor een duidelijke zichtlijn naar het achterliggende open landschap. Een ontwikkeling op deze locatie kan ook een bijdrage leveren aan een goede landschappelijk inpassing van dit deel van de Damweg, bijvoorbeeld door het verwijderen van niet-streekeigen beplanting.

Voor invulling van dit plan is, in samenwerking met de Ervenconsulent (zie bijlage 1) gekomen tot een invulling waarbij de vijf woningen zullen worden gerealiseerd in vier woonvolumes. Voor de opbouw en structuur van de bebouwingen is aansluiting gezocht bij de historische stedenbouwkundige opbouw en zonering van een boerenerf. De normaliter vrijstaande of geschakelde bijgebouwen met garagefunctie worden in dit ontwerp opgenomen in het hoofdvolume. Hiermee wordt voorkomen dat er geen repetitie plaatsvindt van huizen die zich op de weg richten. Door deze compositie ervaar je het rijden voor dit gedeelte van Damweg als het rijden door een boerenerf.

Het op deze wijze inpassen van de woningen vraagt ook aandacht voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Zoals de ervenconsulent voorstelt zal het plan worden voorzien van een “groene gordel” tussen de Damweg en de op te richten bebouwingen. In de planregels zal deze inpassing worden gewaarborgd door een voorwaardelijke verplichting hiervoor op te nemen.

In woonvolume B is voorzien in een tweetal woningen. De drie noordelijke woonvolumes (A, B en C) worden opgezet als grotere schuurachtige gebouwen. Qua vormgeving en kleurstelling wordt heel duidelijk aansluiting gezocht bij het landelijke karakter. In het ontwerp is woonvolume C overigens haaks op de eerste twee woonvolumes geplaatst om de overgang van het meer verdichte lint naar de nieuwe boomgaard zone te begeleiden. Het meest zuidelijk gelegen woonvolume D zal worden gerealiseerd als vrijstaande traditionele woning met bijgebouw. De woning en het bijgebouw vormen hier wel een ruimtelijk afzonderlijke eenheid. Dit onder andere om op die wijze de aanwezige kavelsloten te respecteren maar vooral vanwege de combinatie met de boomgaard. Het verwijderen van de niet-streekeigen beplanting, het versterken van de landelijke sfeer en het terugbrengen van de zichtlijnen vanuit de Damweg naar het achterliggende landschap, zorgen ervoor dat dit ontwerp bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie.



Figuur: planvisualisatie locatie Damweg (Bron: Verstoep Bouwkundigen)

4.9.2. Verkeersveiligheid

Van het relatief rustige karakter van de buurtschap is sinds de opkomst van auto een stuk minder over. De oorspronkelijk onverharde wegen bedoeld voor de ontsluiting van de aanliggende percelen hebben plaats gemaakt voor moderne verkeerswegen en worden nu voornamelijk gebruikt voor het doorgaande verkeer in diverse richtingen. Voor omwonenden en ook voor de gemeente Lopik is de verkeersveiligheid van de kruising aan de Damweg een grote zorg. Mede omdat hier ook schoolgaande kinderen en (recreatie) fietsers moeten oversteken. Het kruispunt wordt gezien als onoverzichtelijk. Daarnaast is er weinig ruimte voor verkeersremmende maatregelen terwijl er hard wordt gereden. Het aandeel “groot verkeer” is, afhankelijk van de periode in het jaar, erg groot. Door de ligging van de wegen nadert het passerende verkeer de omliggende woningen op zeer korte afstand. De verkeerssituatie heeft een negatieve invloed op het woon- en leefklimaat van de direct omwonenden.

4.9.3. Beoogde ontwikkeling verkeersveiligheid

Naar aanleiding van dit plan en de daarvoor georganiseerde informatiebijeenkomst is er ten behoeve van de verkeersveiligheid een buurtcommissie ingesteld die ingaat op de verkeersveiligheid. Op 3 mei 2016 is deze commissie voor het eerst bijeengekomen. Naar aanleiding van deze bijeenkomst zullen op korte termijn voorstellen gedaan worden om de inrichting van het openbaar gebied aan te passen. Het is de bedoeling van de gemeente Lopik om deze aanpassingen gelijktijdig dan wel direct aansluitend aan de realisatie van verschillende onderdelen van het voorliggende plan uit te voeren. De haalbaarheid van een deel van de beoogde aanpassingen is echter wel afhankelijk van de realisatie van verschillende planonderdelen. Zo wordt na herbouw van de woning op het perceel Damweg 237 en de renovatie van 't

Wapen van Benschop een deel van de gronden overgedragen aan de gemeente. Hierdoor ontstaat er meer ruimte in de openbare ruimte om de verkeerssituatie te verbeteren.

Momenteel worden de volgende aanpassingen onderzocht:

- De herinrichting van de infrastructuur van het totale gebied van de bebouwde kom van Polsbroekerdam. Daarbij wordt de realisatie van een mini-rotonde op het kruispunt met de Damweg gezien als een kansrijke verkeersremmende maatregel;
- De herinrichting van de Damweg buiten de bebouwde kom in de richting van Oudewater;
- De herinrichting van de Damweg binnen de bebouwde, zowel in de richting van Lopik als Oudewater, waarbij duidelijk ruimte gereserveerd wordt voor fietsverkeer.

De ontwikkelingen van planonderdelen in voorliggend plan biedt “meekoppelkansen” om ter plaatse de verkeerssituatie opnieuw in te richten en daarmee het woon- en leefklimaat rondom de kruising in Polsbroekerdam te verbeteren.

4.10. Conclusie

Ruimtelijke kwaliteit is een dynamisch begrip, dat van betekenis is bij het zo goed mogelijk afstemmen van een bestaande situatie en een nieuwe ontwikkeling, zoveel mogelijk in overleg met omwonenden. Ruimtelijke kwaliteit heeft daarmee betrekking op zowel het behoud van het bestaande (het goede behouden) als het creëren van nieuwe kwaliteit (kwaliteitsverbetering).

Wat onder ruimtelijke kwaliteit kan worden verstaan verschilt per situatie. Daarom is het niet gemakkelijk om het begrip ruimtelijke kwaliteit geheel vast te leggen in definities. Volgens de gebruikelijke omschrijving heeft ruimtelijke kwaliteit te maken met de begrippen toekomstwaarde, belevingswaarde en gebruikswaarde.

Voor Polsbroekerdam wordt al enige tijd ingezet op het creëren van nieuwe kwaliteit ter plaatse van percelen met een lage toekomst-, gebruiks- en belevingswaarde. Vooralsnog heeft het accent daarbij gelegen op het voorzien van passende vervolgfuncties ter plaatse van voormalige agrarische bedrijfsperven aan de Noordzijdseweg en ter plaatse van de bebouwingsclustering nabij de Damweg. Hierdoor is op percelen storende bebouwing gesaneerd, is de openheid van het landelijk gebied hersteld en hebben percelen toekomstwaarde gekregen door een passende vervolgfunctie.

Het voorliggende plan moet gezien worden als een volgende maar belangrijke stap in het realiseren van nieuwe kwaliteit in Polsbroekerdam. Opnieuw wordt voorzien in de herinrichting van een voormalig agrarisch perceel aan de Noordzijdseweg en wordt de herinrichting en renovatie van de percelen Damweg 237 en “ ’t Wapen van Benschop” (financieel) haalbaar. Dit geldt ook voor het bedrijfsgebouw aan de andere zijde van de Damweg. Dit heeft echter wel tot gevolg dat de woningen die gebouwd konden worden binnen het bebouwingscluster aan de Damweg en na toepassing van de ruimte-voor-ruimteregeling elders gesitueerd moeten worden.

Hiervoor wordt invulling gegeven aan de onbebouwde percelen aan de Damweg richting Lopik. Om een zorgvuldige inpassing van de bebouwing, passend binnen de ruimtelijke karakteristiek, in dit deel van het plangebied te kunnen waarborgen heeft de Ervenconsulent een advies uitgebracht. Dit advies is leidend

voor de toekomstige invulling van dit deel van de Damweg. In totaal betekent het voorliggende plan een ruimtelijke ontwikkeling welke een bijdrage levert aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van Polsbroekerdam in het algemeen waarbij de ontwikkeling langs het zuidelijke deel van de Damweg met zorg en oog voor de landschappelijke kwaliteit ter plaatse is ingepast.

5. Ruimtelijk beleidskader

5.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijksbeleid en provinciaal beleid. Het rijksbeleid uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de Algemene Maatregel van Bestuur ruimte (AMvB Ruimte) wordt in de eerste alinea beschreven. Voor het provinciaal beleid wordt onder andere gebruik gemaakt van de provinciale structuurvisie.

5.2. Rijksbeleid: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte & AMvB Ruimte

In het algemeen wordt het landelijk ruimtelijk beleidskader vertegenwoordigd door:

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna ook Structuurvisie Ruimte);
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna ook Barro).

In de Structuurvisie Ruimte zijn de drie hoofddoelen van het Rijk aangegeven:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (ook wel AMvB Ruimte of Barro). Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. Het Barro is op 22 augustus 2011 vastgesteld. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:

1. Rijkswaardewegen;
4. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
5. Kustfundament;
6. Grote rivieren;
7. Waddenzee en waddengebied;
8. Defensie;
9. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
10. Elektriciteitsvoorziening;
11. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
12. Ecologische hoofdstructuur;
13. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
14. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
15. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Van de in het Barro geregelde onderwerpen is voor het voorliggende plan niet van toepassing.

5.3. Ladder van duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is de ladder voor duurzame verstedelijking (ook wel duurzaamheidsladder) als motiveringseis opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De duurzaamheidsladder gaat uit van een drietal stappen om te komen tot een zorgvuldige afweging van iedere stedelijke ontwikkeling.

Een ontwikkeling als de onderhavige heeft evenwel een zodanige omvang dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling in de zin van dit artikel¹. Per saldo wordt er met onderhavig plan slechts zeer beperkt bebouwing toegevoegd. Per saldo zullen er 3 woningen zullen worden toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. Enkel wordt een betere inpassing beoogd van bebouwing op reeds bebouwde percelen.

5.4. Provinciaal beleid: Utrecht

5.4.1. Structuurvisie 2013-2028

Op 4 februari 2013 is de structuurvisie van de provincie Utrecht vastgesteld. Nadien is de structuurvisie (gedeeltelijk) herzien op 10 maart en 3 november 2014. De structuurvisie bevat het ruimtelijke beleid van de provincie voor het komende decennium. In het kader van onderhavige ontwikkeling is het van belang om het plan te bezien in het licht van deze structuurvisie en dan vooral vanuit de kwaliteiten en kansen voor onderhavig plangebied.

In het ruimtelijke beleid van de provincie Utrecht heeft ruimtelijke kwaliteit een centrale plek. Volgens de provincie Utrecht heeft ruimtelijke kwaliteit betrekking op zowel het behoud van het bestaande als het creëren van nieuwe kwaliteit. De afweging of een ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit legt de provincie Utrecht bij de gemeenten. De provincie Utrecht heeft in zijn beleid wel aangegeven welke aspecten vanuit provinciaal perspectief van belang worden geacht:

- behouden van bestaande kwaliteiten en het versterken ervan;
- samenhang en continuïteit herstellen, ontbrekende schakels toevoegen, versnipperde onderdelen samenvoegen;
- diversiteit vergroten;
- robuustheid vergroten;
- beleefbaar en toegankelijk maken.

De gehele gemeente Lopik is gelegen in het nationale Landschap het Groene Hart. Voor het Groene Hart wil de provincie Utrecht de volgende kernkwaliteiten behouden en versterken:

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

Het Groene Hart ontleent zijn waarden en bestaansrecht mede aan het contrast met en belang voor de grote stedelijke agglomeraties er omheen. Economische dynamiek, infrastructuur, de interactie met het stedelijk gebied en de voor de bewoners van de grote steden zo belangrijke recreatiegebieden betekenen dat niet alleen rust, maar ook reuring van nature bij delen van het Groene Hart hoort. Het Utrechtse deel van het Groene Hart kent vaak eeuwenoude overgangen tussen landschappen. Bij ontwikkelingen in het

¹ Zie o.m. ARRvS 23 april 2014, 201306183/1/R3 en ABRvS 18 december 2013, 201302867/1/R4

landschap van het Groene Hart staat het versterken van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap centraal. Daarbij dienen de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut te worden om de contrasten tussen de verschillende typen landschap te behouden én te versterken. Enkel en alleen het accent leggen op rust en stilte doet geen recht aan het Groene Hart. Het waarborgen van rust vraagt ook het bieden van ruimte voor vormen van dynamiek.

Van oudsher kent het Utrechtse deel van het Groene Hart ook zones waar dynamiek de overhand heeft. Hier hebben oude economische dragers en transportassen - vooral rivieren en hun oevers - vaak moderne opvolgers gekregen, in de vorm van (rijks-)wegen, spoorlijnen en kanalen. Deze hebben op hun beurt weer nieuwe impulsen gegeven aan wonen en werken. Zonder die veranderingen wordt het landschap een museumstuk. Het is absoluut niet de bedoeling dat de Nationale en andere landschappen “op slot” gaan. Sterker nog om het landschap vitaal te houden zijn nieuwe ontwikkelingen juist vaak nodig en ze geven kansen om de kernkwaliteiten te versterken.

In de onderhavige situatie is sprake van vijf woningen in een gebied dat voor een gedeelte bebouwd en verhard is. De functieverandering van bedrijf naar wonen zal geen negatieve gevolgen hebben met betrekking tot het bodemgebruik. Het deels verharde buitenterrein zal bebouwd worden. Dit heeft op zichzelf geen negatieve effecten voor het aspect bodem. Verder zal realisatie van deze ontwikkeling leiden tot een verbetering van ruimtelijke kwaliteit door de sloop van voormalige agrarische bouwwerken elders en herinrichting van de planlocatie aan de Damweg. Daarbij is aandacht voor landschappelijke inpassing en de waterhuishouding. De voorziene herontwikkeling is dan ook niet in strijd met de provinciale beleidsdoelen voor dit gebied.

5.4.2. *Ruimtelijke verordening Utrecht*

Het college van provinciale staten van Utrecht heeft op 4 februari 2013 de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld. Deze Ruimtelijke Verordening is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van dit artikel kunnen Provinciale Staten regels stellen omtrent de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen en beheersverordeningen. Doel van de verordening is om provinciale ruimtelijke belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau.

In het kader van het onderhavige plan zijn de uitgangspunten met betrekking tot algehele agrarische bedrijfsbeëindiging van belang. In artikel 4.7 onder 4 van de provinciale verordening van de provincie Utrecht wordt de mogelijkheid geboden 1.000 m² agrarische bedrijfsbebouwing te saneren waarvoor in ruil dan één woning mag worden gebouwd. In dit geval wordt hieraan niet volledig voldaan omdat sprake is van de sloop van agrarische gebouwen (840 m²). Desalniettemin zullen alle oude en vervallen bouwwerken worden gesloopt waardoor sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsslag. In de beoogde situatie zal sprake zijn van een woonperceel aan de Noordzijdseweg 215, waarbij een hier aanwezige hoogstamboomgaard zal worden hersteld. Daarnaast draagt ook de te herstellen hooiberg hier bij aan de versterking van de bestaande ruimtelijke kwaliteit.

Op grond van artikel 4.4 van de provinciale ruimtelijke verordening mag een ruimtelijk plan verstedelijking toelaten in bebouwingsenclaves of bebouwingslinten mits deze verstedelijking:

- resulteert in een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
- plaatsvindt binnen die bebouwingsenclaves of –linten;

- de belangen van bestaande omliggende functies niet onevenredig aantast.

Voorwaarde hierbij is tevens dat het plan voorzien is van een beeldkwaliteitsparagraaf. Op dit vlak is in onderhavig bestemmingsplan voorzien in hoofdstuk 3 van deze toelichting. Daarnaast is de beoogde kwaliteit ook opgenomen in het advies van de ervenconsulent².

Aan de Damweg zal een ruimtelijke kwaliteitsverbetering worden vorm gegeven door minder woningen ten noorden van de as Noordzijdseweg/Zuidzijdseweg te realiseren waardoor de hier op te richten bebouwing beter aansluit bij het bestaande bebouwingspatroon. De nieuw te realiseren 5 woningen aan de zuidzijde van de as Noordzijdseweg/Zuidzijdseweg worden vormgegeven in 4 volumes. De vijfde woning, als een van de twee woningen van bouwvolume B, is noodzakelijk voor de uitvoerbaarheid van het plan. De volumes, ligging en schakering van de bouwvolumes zijn zodanig op elkaar afgestemd dat deze aansluiten bij het plangebied en passen bij het karakter van de Damweg en de omgeving. Het totale project zorgt voor een ruimtelijke kwaliteitsimpuls van deze locatie. Het gebruik van de Damweg als route van buurtschap Polsbroekerdam naar de kern van Lopik wordt op deze manier begeleid van bebouwing naar het open landschap en draagt dan ook sterk bij aan de ruimtelijke beleving ter plaatse.

Op dit punt wordt ook verwezen naar paragraaf 4.6.5 waarin nader wordt ingegaan op het gemeentelijke beleid voor Polsbroekerdam.

5.4.3. *Herijking Provinciale structuurvisie en ruimtelijke verordening*

Inmiddels heeft de provincie Utrecht het ontwerp van de herijking van de PRS en PRV ter inzage gelegd. Deze herijking zal naar verwachting in december 2016 worden vastgesteld. Feitelijk betekent de herijking een voortzetting van het bestaande beleid ten aanzien van verstedelijking in het landelijk gebied en de beëindiging van agrarische activiteiten. Ook in de herijking is de mogelijkheid opgenomen om agrarische bedrijfsperven om te zetten naar woonpercelen met toepassing van de ruimte-voor-ruimte-regeling en blijft het mogelijk om onder voorwaarden bebouwingslinten en -enclaves te verdichten indien sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Het voorliggende plan is niet in strijd met de ontwerpen van de herijkte PRS en PRV.

5.5. Gemeentelijk beleid

5.5.1. *Algemeen*

De kwaliteit van het landschap is de afgelopen decennia achteruitgegaan. De gemeente Lopik wil bij elke ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied inzetten op verbetering van de natuurlijke-, de landschappelijke-, de cultuurhistorische- en welstandskwaliteiten van afzonderlijke percelen alsook het omliggende gebied.

De gemeente vraagt naast een goede ruimtelijke onderbouwing meer aandacht voor de landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing. Kwaliteit in ruimtelijke zin dient zo als onderbouwing voor het mogelijk maken van het bouwinitiatief dan wel het afwijken van planologisch beleid. Daarbij staat de gemeente een integrale benadering voor. Er wordt gekeken naar een logische positionering van de bouwwerken op het perceel, passende beplanting en een goede inbedding van het erf in de omgeving.

² Zie bijlage 1 bij deze toelichting

5.5.2. *Nota LopikMEERwaard*

In de nota LopikMEERwaard heeft de gemeente Lopik vastgelegd op welke wijze de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente verbeterd kan worden. Daarbij ligt de nadruk op het mogelijk maken van ruimtelijke ontwikkeling om op die manier de kwaliteit van bebouwingslinten en/of het landschap in de gemeente te verhogen.

Het gemeentelijke beleid rust op een tweetal pijlers. Ten eerste wordt de nadruk gelegd op het benutten van de potenties van het landelijk gebied en op het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van dit gebied. Daarbij dient gezocht te worden naar een balans tussen belevingswaarde (karakteristiek, historie en variatie van de inrichting van een gebied, maar ook stilte, beeldkwaliteit en imago), gebruikswaarde (samenhang en beschikbare ruimte voor wonen, werken, recreatie, natuur, water en verkeer) en de toekomstwaarde (duurzaam grondgebruik, milieukwaliteit, flexibiliteit, kwetsbaarheid).

De tweede pijler is het zoeken naar een balans tussen ruimtelijke kwaliteit en nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden. De aandacht is daarbij gericht op behoud en versterking van de sociaaleconomische vitaliteit van het platteland en de leefbaarheid van de dorpskernen. Dit uit zich bijvoorbeeld in de wens tot ruimere mogelijkheden voor economische dragers in het buitengebied (recreatieve voorzieningen, nieuwe bedrijvigheid), het mogelijk maken van verbrede landbouw of het behalen van een kwaliteitsverbetering door transformatie van agrarische bedrijven.

Met het onderhavige plan wordt door middel van een bestemmingsplanwijziging van agrarisch naar wonen onder andere voorzien in de toepassing van de voormalige provinciale ruimte voor ruimte regeling. Daarnaast is er sprake van een bedrijfstransformatie en verplaatsing van bestaande bouwtitels om te komen tot een kleinschalig en hoogwaardige woningbouwontwikkeling in buurtschap Polsbroekerdam. Daarmee wordt uitvoering gegeven aan een kwaliteitsverbetering ter plaatse van het perceel aan de Noordzijdseweg 215 alsmede in het plangebied aan de Damweg. Met de onderhavige ontwikkeling wordt voorzien in realiseren van kwaliteit op het platteland.

5.5.3. *Toekomstvisie Lopik*

Op 1 februari 2012 heeft de gemeenteraad van de gemeente Lopik de Toekomstvisie Lopik 2030 vastgesteld. In de toekomstvisie wordt een opsomming gegeven van de sterke en zwakke punten en de ontwikkelingen waar de gemeente zich voor zal zien gesteld.

Een leefbare samenleving wordt bepaald door de mensen zelf. Er wordt ruimte geboden aan ideeën en initiatieven uit de samenleving. Hierdoor ontstaan draagvlak en daadkracht voor realisering en instandhouding van veerkrachtige voorzieningen, verenigingen en vrijwilligersverbanden – de kern van elke betrokken gemeenschap. De gemeente Lopik stimuleert zelfredzaamheid, faciliteert initiatieven en navigeert binnen de kaders. De gemeente Lopik beschrijft in de toekomstvisie dat men actief keuzes wil maken om ontwikkelingen binnen en buiten de kernen van de gemeente te sturen.

Functies als wonen, werken en recreëren in het buitengebied zijn belangrijk voor het behoud van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten (landschap, karakteristieke bebouwing) en meer algemeen de vitaliteit in het landelijk gebied. Het toestaan van een diversiteit aan functies biedt daarom kansen voor het buitengebied.

Met onderhavige planinvulling is sprake van een uitbreiding van de woonmogelijkheden in het buitengebied van de gemeente Lopik. Met deze planinvulling wordt bijgedragen aan de doelstellingen van de gemeente Lopik ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied. Het plan is dan ook in lijn met de toekomstvisie Lopik.

5.5.4. *Landschapsontwikkelingsplan (LOP)*

Ter bevordering van de landschappelijke kwaliteit in de Lopikerwaard heeft de gemeente Lopik in samenwerking met de gemeenten Montfoort en Oudewater een landschapsontwikkelingsplan opgesteld (2005). In dit plan geven de gemeenten een gezamenlijke visie op de ontwikkeling van het landschap in een termijn van tien jaar. De landschapsontwikkelingsvisie gaat uit van behoud en versterking van de openheid in de polders en versterking van het half open karakter van de stroomruggen. Voor de gemeenten staat behoud van de streekeigen identiteit, verscheidenheid en beleving van het landschap voorop. Dit onder de voorwaarde dat een groot deel van het gebied levensvatbaar blijft voor de landbouw en vooral veeteelt met weidegang. Er is echter behoefte aan het inpassen van tal van niet-agrarische ontwikkelingen. Bij het vaststellen van nieuwe ontwikkelingsrichtingen moeten de bestaande kernkwaliteiten van het landschap in al haar facetten als basis en richtinggevend kader dienen voor ruimtelijke veranderingen. Uitbreiding van de woonfunctie dient gepaard te gaan met in acht neming van randvoorwaarden ten behoud van de landelijke kwaliteiten.

Met het realiseren van onderhavig initiatief blijft de bestaande lintenstructuur en verkaveling op het perceel aan de Noordzijdseweg behouden. De bestaande agrarische bedrijfswoning wordt een burgerwoning en het perceel wordt ontdaan van vervallen bebouwing en verharding. Bestaande landschapselementen zoals de hooiberg en de boomgaard worden hier in ere hersteld.

In en rond het plangebied aan de Damweg is sprake van het behouden en het versterken van de bestaande gebiedsstructuur. Zo is voorzien in het terugbrengen van de watergang tussen de planlocatie en de Damweg. Deze ontginningsstructuur is karakteristiek voor het gebied en versterkt de hiërarchie tussen het bebouwingslint van Polsbroekerdam en de Damweg als verbindingsweg tussen Lopik en Oudewater. Verder worden de doorzichten naar het achterland teruggebracht.

Geconcludeerd kan worden dat het plan niet in strijd is met de gemeentelijke uitgangspunten ten aanzien van landschappelijke kwaliteit.

5.5.5. *Bestemmingsplan*

Geldende bestemmingsplannen

Noordzijdseweg 215

Dit deel van het plangebied is opgenomen in bestemmingsplan Landelijk Gebied. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Lopik op 12 juni 2007 en nadien enkele malen herzien op ondergeschikte onderdelen. Op deze locatie is sprake van een agrarische bestemming (met landschappelijke openheid) voor grondgebonden veehouderij (Av) met een bouwvlak voor een bedrijfswoning (b) op het voorperceel. Het achter perceel, aan de overzijde van de Oude Wetering Noordzijde, is voorzien van een bouwvlak zonder woning (zw). De boerderijwoning op het voorperceel is overigens aangeduid als karakteristiek pand.



Figuur: Uitsnede bestemmingsplan Landelijk gebied met de locaties Noordzijdseweg 215 en Damweg 222 omcirkeld

Noordzijdseweg - Damweg

Dit deel van het plangebied is opgenomen in bestemmingsplan Noordzijdseweg 211, 233-233a en Zuidzijdseweg 196, Polsbroek. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Lopik op 24 februari 2014. De gronden zijn bestemd voor wonen (W) met bouwvlak en daarbij is sprake van maximaal 9 wooneenheden. Ter plaatsen van het gehele plangebied is nog sprake van een dubbelbestemming Waarde –Archeologie 3.



Figuur: Bestemmingsplan 'Noordzijdseweg 211, 233-233A en Zuidzijdseweg 196, Polsbroek', hoek Damweg - Noordzijdseweg

Damweg 222

Dit deel van het plangebied is opgenomen in bestemmingsplan Landelijk Gebied. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Lopik op 12 juni 2007 en nadien enkele malen herzien op ondergeschikte onderdelen. Het noordelijke perceeldeel is bestemd voor bedrijf voor opslag tot en met categorie 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten (Bo2) met een maximale oppervlakte van 270 m². De gronden ten zuiden van de bedrijfsgebouwen zijn bestemd als agrarisch voor grondgebonden veehouderij met landschappelijke openheid (Av). Binnen het plangebied is verder nog sprake van een waterbestemming.

Nieuw bestemmingsplan

Met onderhavig bestemmingsplan wordt het agrarische bouwperceel aan de Noordzijdseweg 215 opgeheven. De karakteristieke bedrijfswoning wordt herbestemd als karakteristieke burgerwoning, de hooiberg als karakteristiek bijgebouw. Het resterende deel van het bouwperceel verkrijgt een agrarische bestemming. In deze bestemming mag beperkt worden gebouwd in de vorm van een stal/berging ter ondersteuning van de instandhouding van het omliggende weidegebied. De boomgaard zal als zodanig worden bestemd.

De bestemmingsregeling voor de Noordzijdseweg 231 – 239 wordt gewijzigd in die zin dat hier in totaal 7 woningen in plaats van 9 woningen mogen worden gerealiseerd. Voor het overige wordt de hier reeds geldende planregeling zo veel mogelijk gerespecteerd.

Het plangebied aan de Damweg zal worden voorzien van woonbestemmingen met in iedere bestemming een bouwvlak ter verankering van de positionering van de hier te realiseren woningen. Het slotenpatroon zal worden vastgelegd met behulp van een waterbestemming. Door middel van aanduidingen voor het aantal wooneenheden, inhoudsmaat en bouw- en goothoogte is voorzien in de differentiatie per volume.

Ten einde de gewenste realisatie als monovolumes te bevorderen is gekozen voor een tuinbestemming rondom de drie noordelijke woonbestemmingen.

5.6. Conclusie

Hoewel het onderhavige plan dus in strijd is met het bestemmingsplan, is het plan wel in overeenstemming met het overige planologische beleid van de gemeente Lopik, de provincie Utrecht en de rijksoverheid. Met onderhavige toelichting wordt de voorgenomen ontwikkeling door middel van een bestemmingsplan (voor drie locaties) vormgegeven.

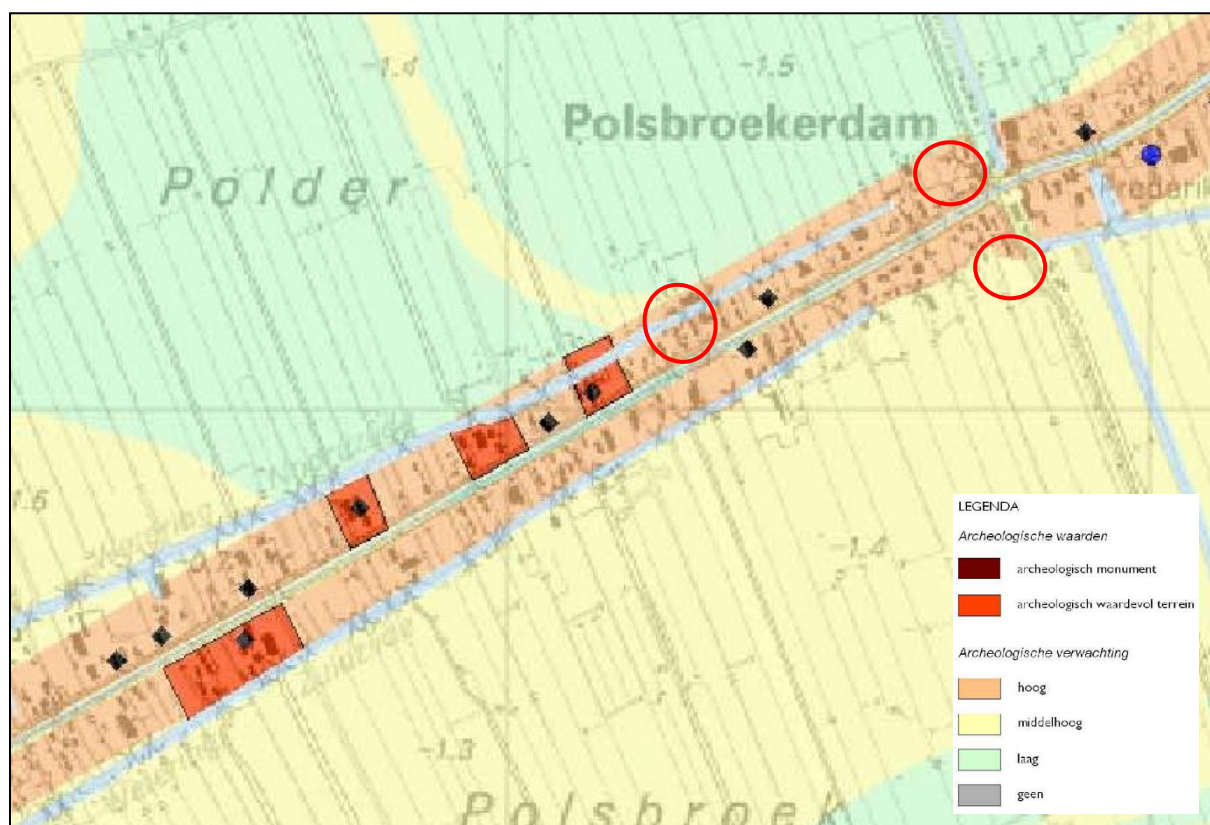
6. Archeologie

In een bestemmingsplantoelichting als onderhavige, dient gekeken te worden naar archeologische en cultuurhistorische aspecten welke eventueel aanwezig zijn op het betreffende perceel.

6.1. Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valletta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en geratificeerd. In een bestemmingsplantoelichting als onderhavige, dient vanuit dit perspectief aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

De gemeente Lopik heeft in 2010 een Nota archeologiebeleid vastgesteld.³ Uit het bij deze nota behorende kaartmateriaal is af te leiden dat een hoge verwachtingswaarde (categorie 3) is toegekend aan het zuidelijke perceeldeel van de Noordzijdseweg 215, het cluster aan de Noordzijdseweg en het noordelijke terreindeel aan de Damweg. Het zuidelijke terreindeel aan de Damweg heeft een middelhoge verwachtingswaarde (categorie 4). Het noordelijke terreindeel aan de Noordzijdseweg 215 heeft een lage verwachtingswaarde (categorie 5) toegekend gekregen.



Figuur: uitsnede waarden- en verwachtingenkaart Nota Archeologiebeleid (Bron: gemeente Lopik)

In overeenstemming met het thans geldende beleid op dit punt zal voor de percelen een beschermingszone archeologie worden opgenomen. Wanneer binnen het plangebied in een later

³ Vestigia. Archeologiebeleid Gemeente Lopik, d.d. 2010

stadium dan sprake is van bouw- of aanlegwerkzaamheden dient onderzoek plaats te vinden met het oog op mogelijk aanwezige resten waar een archeologische waarde aan kan worden toegekend.

Voor de gronden met een hoge verwachtingswaarde is opgenomen dat zonder omgevingsvergunning geen werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd of bouwwerken mogen worden gebouwd als deze een oppervlakte groter dan 200 m² beslaan en ingrepen dieper dan 50 centimeter onder maaiveld behelzen. Een omgevingsvergunning kan slechts dan worden verleend als hiervoor een schriftelijk archeologisch advies is overlegd.

Voor de gronden met een middelhoge verwachtingswaarde is eenzelfde bepaald maar dan met een ontheffingsgrond tot 2.500 m² en een diepte tot 1 meter onder maaiveld. Voor het gebied met een lage verwachtingswaarden is geen archeologische bescherming opgenomen.

Bovenstaand beschermingszones zijn overgenomen in het bestemmingsplan. Door middel van deze beschermingszones zijn eventuele in de bodem aanwezige archeologische resten binnen de tot het bestemmingsplan betrokken gronden afdoende beschermd.

6.2. Cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen in veenweidegebied. Met het oog op de waterhuishouding is bij de ontginning van deze polder een afwateringssysteem gerealiseerd in de vorm van rechte en evenwijdige sloten. Deze zogenaamde slagenverkaveling is typerend voor het veenweidegebied. De ontginning ter plaatse heeft plaatsgevonden vanaf de Noordzijdseweg en Zuidzijdseweg, waarbij de Benschopper wetering van oorsprong ook fungeerde als waterweg voor de afvoer van (agrarische) producten. Hier bevonden zich van oudsher ook de agrarische bouwsteden. Diverse oude boerderijen hebben de status van rijksmonument verkregen of worden als karakteristiek aangemerkt. De voormalige boerderij aan de Noordzijdseweg 215 wordt met onderhavige bestemmingsplan als voorheen aangemerkt als karakteristieke bebouwing.

De Damweg kruist de Benschopper wetering en ter plaatse is het buurtschap Polsbroekerdam ontstaan. Door de jaren heen is de bebouwing verder verdicht. Naast de hier aanwezige monumentale en karakteristieke bebouwing is het bebouwingslint evenwel ook waardevol vanwege de doorzichten die het biedt op het achterliggende veenweidegebied.

Aan de Noordzijdseweg 215 zal de amovering van de voormalige agrarische bebouwing het doorzicht op het veenweidegebied verbeteren. De nieuwe woonbebouwing aan de Damweg zal zodanig worden gepositioneerd dat een optimale inpassing wordt verkregen. De bestaande verkavelingsstructuur wordt gerespecteerd en ook teruggebracht door het terugbrengen van het oorspronkelijke slotenpatroon. Ook in het ontwerp van de nieuwe woningen wordt gestreefd naar inpassing in de bestaande cultuurhistorische structuur. De nieuwe woonbebouwing zal worden ondergebracht in volumes welke qua structuur en richting de bestaande verkavelingsrichting volgen. Daarbij is de planregeling erop ingericht om bijgebouwen zoveel mogelijk aan de woning vast of bij de woning te concentreren. Op deze wijze worden doorzichten zo veel mogelijk behouden en wordt versnippering en verrommeling door verspreid liggende bijgebouwen tegengegaan.

Op deze wijze wordt in onderhavig plan rekening gehouden met de relevante aanwezige cultuurhistorische waarden in en rond het plangebied.

7. Verkeerskundige aspecten

De Noordzijdseweg is een parallelweg van de Zuidzijdseweg. De Zuidzijdseweg wordt als hoofdweg gebruikt, de Noordzijdseweg wordt vooral gebruikt door bestemmingsverkeer, fietsers en bromfietsers. Ter hoogte van de Noordzijdseweg 215, geldt er op de Zuidzijdseweg een snelheidslimiet van 30 km/uur. Op de Noordzijdseweg geldt eveneens een snelheidslimiet van 30 km/uur. In de huidige situatie bevinden zich op deze locatie een bedrijfswoning en agrarische gebouwen. In de nieuwe situatie wordt de bedrijfswoning bestemd als woning en zal er alleen een schuilstal voor het vee aanwezig blijven. Er zal sprake zijn van een zeer beperkte verkeersaantrekkende werking die hoe dan ook minder is dan in de huidige situatie waarbij ter plaatse een agrarisch bedrijf aanwezig mag zijn.

De sloopwerkzaamheden hebben slechts een tijdelijke invloed op de huidige verkeerssituatie en het aantal verkeersbewegingen. Tijdens uitvoering van deze werkzaamheden zullen indien nodig verkeersmaatregelen worden genomen. Na afronding van de werkzaamheden zal het perceel Noordzijdseweg 215 geen verkeersaantrekkende werking van betekenis overhouden. Bij de woning zal worden voorzien in afdoende parkeerruimte op eigen terrein.

Op de locatie waar een bestemmingswijziging plaats vindt van negen woningen naar zeven woningen, bij de kruising Noordzijdseweg-Damweg, geldt een snelheidslimiet van 30 km/uur. Ook op de Zuidzijdseweg ter hoogte van deze locatie geldt een snelheidslimiet van 30 km/uur. Hier zijn suggestiefietsstroken en er is geen duidelijk trottoir aanwezig. Gezien de bestemming verandert van negen woningen naar zeven woningen en er geen werkzaamheden zullen plaatsvinden, heeft onderhavig plan geen effect op de verkeersbewegingen en de parkeergelegenheid.

Op de locatie aan de Damweg waar de nieuwe woningen zullen worden gerealiseerd, geldt een snelheidslimiet van 30 km/uur. Fietsers en bromfietsers bevinden zich op de rijweg. In de huidige situatie is op deze locatie sprake van een bedrijfsfunctie met de daarbij behorende verkeersbewegingen. In de nieuwe situatie zullen er woningen in de plaats komen voor het bedrijf. Hierdoor zal de verkeersintensiteit naar verwachting afnemen, zeker als het gaat om vrachtverkeer. Parkeren zal op eigen terrein bij de woningen plaatsvinden. Voor iedere woning is voorzien in tenminste twee parkeerplaatsen. Bovendien beschikken de woningen nog over een oprit waar incidenteel nog voertuigen geparkeerd kunnen worden. Van parkeren langs de openbare weg is dan ook geen sprake. De sloop- en bouwwerkzaamheden hebben slechts een tijdelijke invloed op de huidige verkeerssituatie en het aantal verkeersbewegingen. Tijdens uitvoering van deze werkzaamheden zullen indien nodig verkeersmaatregelen worden genomen. Na realisatie zal het perceel geen verkeersaantrekkende werking van betekenis hebben.

Geconcludeerd kan worden dat er ten aanzien van de verkeerskundige aspecten geen zaken zijn die zich verzetten tegen dit plan.

8. Natuur

8.1. Algemeen

De belangrijkste wetten voor de natuurbescherming in Nederland zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora-en faunawet. Beide wetten zijn een Nederlandse vertaling van de Europese Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De verplichtingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden (netwerk van de zogenaamde Natura- 2000 gebieden en de Beschermdenatuurmonumenten) zijn overgenomen door de Natuurbeschermingswet 1998, terwijl de Flora- en faunawet zich richt op de bescherming van in het wild voorkomende planten en dieren.

8.2. Natuurbeschermingswet

De natuurbeschermingswet 1998 regelt de bescherming van natuurgebieden in Nederland. Daarnaast regelt deze wet de aanwijzing van natuurgebieden die van nationaal of van internationaal belang zijn en moeten voor de aangewezen gebieden de beheersplannen opgesteld worden. De natuurbeschermingswet bepaalt vervolgens wat wel en niet kan in deze beschermde natuurgebieden en onder welke voorwaarden.

Het plangebied ligt niet in een hiervoor bestaande ecologische zone of in de directe nabijheid van een Natura-2000 gebied. Daarnaast heeft het plan geen betrekking op een wijziging van de veestapel en hiermee een wijziging in de stikstofdepositie waardoor een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 niet aan de orde is. Evenmin leidt het plan tot een relevante toename van stikstofdepositie uit andere bron, zoals verbrandingsmotoren van motorvoertuigen of verwarmingsinstallaties.

De afstanden tot de in de Natuurbeschermingswet aangewezen gebieden in de provincie Utrecht en de ligging van het plangebied zijn ook dermate dat er ook in de aanlegfase (sloop en bouw) geen mogelijk negatief significante effecten ontstaan.

8.3. Flora- en faunawet

De Flora -en faunawet beschermt plant- en diersoorten in zowel de beschermde natuurgebieden als daarbuiten. Ongeveer 500 soorten in Nederland vallen onder de bescherming van deze wet. Bij het opstellen van bestemmingsplannen is dit dan ook een aspect wat meegenomen moet worden.

Als onderdeel van de realisatie van onderhavig bestemmingsplan zal er voormalige agrarische bebouwing worden gesloopt aan de Noordzijdseweg 215. Op basis van indicatief onderzoek is uitgesloten dat zich in of aan deze bebouwing beschermde soorten hebben gevestigd, zoals bijvoorbeeld vlermuizen. Dit omdat deze bebouwing niet geschikt is als potentiële vestigingsplaats.

Als uitvloeisel van onderhavig bestemmingsplan zal daarnaast sprake zijn van het beperkt kappen van bomen. Er wordt geen verstoring van beschermde plant- en diersoorten verwacht op basis van bestaande gemeentelijke inventarisaties. Hiervoor wordt opgemerkt dat deze activiteiten buiten het broedseizoen plaats zullen vinden. Als er onverhoopt toch sprake is van deze activiteiten binnen het broedseizoen zal van te voren worden gecontroleerd of er nesten aanwezig zijn. Bij aanwezigheid hiervan zullen de werkzaamheden alsnog worden uitgesteld.

Er zal geen sprake zijn van mogelijk verstorende ingrepen in het landschap ten opzichte van de bestaande situatie. Immers de betreffende gronden zijn alle in cultuur gebracht. Voor zover de gronden niet reeds zijn bebouwd en/of verhard ten behoeve van (agrarische) bedrijfsactiviteiten is sprake van gebruik voor beweiding of opslag. De betreffende gronden zijn dan ook beperkt geschikt als mogelijke rust-of verblijfplaats voor beschermde soorten. Voor zover het de beweiding betreft, zijn er voldoende alternatieve vestigingsmogelijkheden in de omgeving beschikbaar. Uit de inrichtingstekening (zie hoofdstuk 3) blijkt bovendien dat er extra groen zal worden aangelegd waarbij onder meer de perceelscheidingen op een natuurlijke wijze zal worden uitgevoerd met gebiedseigen beplanting. Het gevolg hiervan zal zijn dat de nieuw te realiseren situatie positieve gevolgen heeft voor de vestigingsmogelijkheden van plaatselijke fauna.

Het Groene Hart is belangrijk voor het in stand houden van de weidevogelpopulatie waaronder de grutto, kempfaan en tureluur. Eén van de basisprincipes bij gewenste ruimtelijke wijzigingen is behoud en versterking van de openheid in de polders. Het onderhavige bestemmingsplan gaat uit van bebouwing in de bestaande lintstructuur. De openheid van het achterliggende polderlandschap zal niet worden aangetast.

Geconcludeerd kan worden dat dit aspect geen belemmering vormt bij de totstandkoming van onderhavig plan.

9. Water

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is verantwoordelijk voor schoon oppervlaktewater, veilige dijken en het waterpeil in het zuidelijke deel van de Provincie Utrecht en een klein deel van de Provincie Zuid-Holland. Onderhavige locaties in Polsbroek liggen binnen het beheersgebied van dit waterschap.

8.1 Waterkoers 2016 – 2021

Het waterbeheerplan van De Stichtse Rijnlanden, beschrijft in hoofdlijnen de belangrijkste doelen en maatregelen die het waterschap de komende 5 jaren 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 Kaderrichtlijn Water vastgelegd.

Het Hoogheemraadschap beoogt met het nieuwe waterplan ruimte te laten voor initiatieven uit de samenleving. Het Hoogheemraadschap wil in samenwerken met andere partijen die werken aan een veilige, gezonde en prettige leefomgeving.

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.

8.2 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 het 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 1.000 m² in landelijk gebied is een Watervergunning nodig.

Met onderhavig plan wordt invulling gegeven aan de beleidsdoelstellingen met betrekking tot het aspect water.

8.3 Watertoetsproces

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan een watertoetsproces doorlopen.

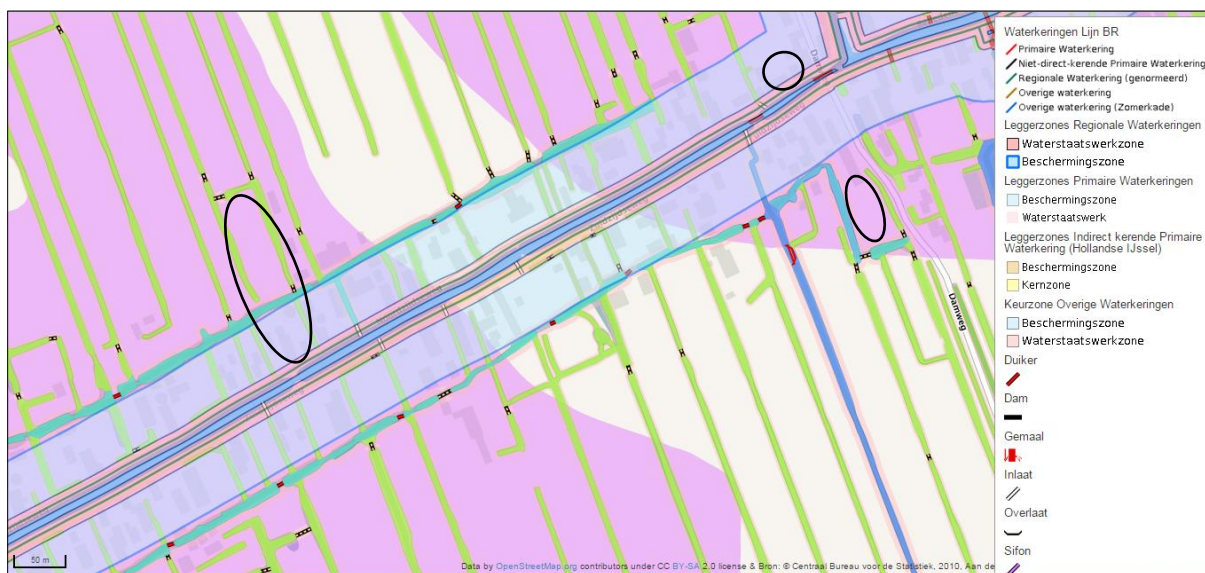
De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren.

Het watertoetsproces voor dit bestemmingsplan is digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is via deze weg door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van de plannen. Uit de digitale analyse blijkt dat er geen grote waterbelangen zijn. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert positief over het ruimtelijk plan.

Beleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt, omdat dit het meest duurzaam is. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratierool een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

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.



Figuur: Ligging watergangen i.r.t. plangebieden (Bron: Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden)

Beschrijving plangebied

De locatie op de Noordzijdseweg 215 wordt in hoofdzaak begrensd door tertiaire watergangen. Deze watergangen hebben een beschermingszone van 2 meter. Door dit deel van het plangebied loopt een secundaire watergang (nr. SN03463) met een beschermingszone van 5 meter. Aan weerszijde van de Benschopse Wetering (primaire watergang, nr. PN01943), welke zich bevindt tussen de Noordzijdseweg en Zuidzijdseweg, liggen regionale waterkeringen. De beschermingszone van deze waterkeringen ligt voor

een gedeelte binnen het plangebied. Derhalve is een beschermingszone waterkering opgenomen in het plan.

Op locatie ter hoogte van de kruising Noordzijdseweg-Damweg zullen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden. Op deze locatie zijn er ten aanzien van het aspect water geen zaken die zich verzetten tegen dit plan. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de beschermingszone waterkering in het onderhavige bestemmingsplan is opgenomen middels een dubbelbestemming.

De nieuwe locatie aan de Damweg wordt begrensd door een secundaire watergang (nr. SN03478) met een beschermingszone van 5 meter en een tertiaire watergang (nr. TN17611) met een beschermingszone van 2 meter.

Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling

Noordzijdseweg - Damweg

Het aspect water is voor dit plandeel niet relevant. Feitelijk is enkel sprake van het wegbestemmen van een tweetal woningen waardoor er hier geen ruimtelijke ontwikkelingen zijn die een extra belasting van het poldersysteem kunnen betekenen.

Noordzijdseweg 215

Aan de Noordzijdseweg 215 zal, op de voormalige bedrijfswoning en een schuilstal na, alle agrarische bebouwing en verharding verwijderd worden. De infiltratie en afwatering van hemelwater zal daardoor verbeteren. De werkzaamheden hebben verder geen invloed op de locatie van de watergangen en het afvoerend- en bergend vermogen. Onderhavig plan heeft dan ook geen effect op de waterkwaliteit- en waterkwantiteitaspecten op deze locatie.

Damweg 222

Op deze locatie zal de bestaande verharding en bebouwing (met uitzondering van gebouw A) verwijderd worden. Met de te realiseren woningen zal er vervolgens weer bebouwing en verharding worden toegevoegd. In onderstaand overzicht is een balans weergegeven.

	<i>Nieuwe situatie</i>		<i>Bestaande situatie</i>	
	<u>Bebouwing</u>	<u>Verharding</u>	<u>Bebouwing</u>	<u>Verharding</u>
<i>Perceel Volume A</i>	<i>250 m²</i>	<i>40 m²</i>	<i>250 m²</i>	<i>500 m²</i>
<i>Perceel Volume B</i>	<i>300 m²</i>	<i>80 m²</i>	<i>50 m²</i>	<i>60 m²</i>
<i>Perceel Volume C</i>	<i>200 m²</i>	<i>60 m²</i>	<i>0 m²</i>	<i>0 m²</i>
<i>Perceel Volume D</i>	<i>180 m²</i>	<i>60 m²</i>	<i>0 m²</i>	<i>300 m²</i>
<u>Totaal</u>	<u>930 m²</u>	<u>240 m²</u>	<u>300 m²</u>	<u>860 m²</u>

Tabel: af-/toename verharding binnen plangebied Damweg

Per saldo is kortom geen sprake van een relevante toename van afwaterend oppervlak (verhard of bebouwd oppervlak). Overigens worden los hiervan wel sloten teruggebracht volgens het oorspronkelijke verkavelingspatroon.

Ten aanzien van hemelwater zal er per saldo geen verandering optreden in de afwatering. Daarbij wordt opgemerkt dat waar mogelijk zal worden voorzien in waterdoorlatende verharding en hemelwater niet

direct wordt afgewaterd naar het oppervlaktewater, maar zal worden geïnfilteerd. Voor wat betreft de nieuw te realiseren bebouwing zal aangesloten worden op het bestaande bouwpeil, zodat het bouwplan evenmin noopt tot aanpassing van de bestaande drooglegging. Onderhavig plan brengt daarom geen effecten teweeg als het gaat om het aspect waterkwantiteit.

Voor wat betreft het aspect waterkwaliteit zullen er uitsluitend niet uitlogende bouwmaterialen worden toegepast welke voldoen aan het Besluit bodemkwaliteit. Op deze wijze wordt diffuse verontreiniging van het oppervlaktewater voorkomen.

Geconcludeerd kan worden dat er ten aanzien van het aspect water geen zaken zijn die zich verzetten tegen dit plan.

10. Milieu

In dit hoofdstuk komen enkele milieuaspecten aan de orde, welke tevens aandacht behoeven in een ruimtelijke onderbouwing.

10.1. Bodem

Verontreiniging in de bodem vormt een aspect dat moet worden beoordeeld in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Dit om zeker te stellen dat eventuele verontreinigingen in de bodem zich gelet op de geldende regelgeving en het staande beleid zich niet verzetten tegen het door onderhavig bestemmingsplan beoogde gebruik.

Gelet hierop is voor de locatie Damweg verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de nieuw op te richten woningen⁴. Uit dit onderzoek is gebleken van lichte verontreinigingen, maar er is geen overschrijding van de grenswaarden geconstateerd. Dit betekent dat de milieukundige situatie van de bodem zich op grond van huidig beleid en regelgeving niet verzet tegen het te bestemmen woongebruik.

Voor de locatie aan de Noordzijdseweg 215 is geen bodemonderzoek benodigd. Hier is in de huidige situatie thans sprake van bedrijfswoning. Deze zal enkel worden getransformeerd naar een burgerwoning. Voor de locatie Noordzijdseweg-Damweg hoeft als vanzelfsprekend geen bodemonderzoek te worden uitgevoerd omdat hier feitelijk geen verandering optreedt.

10.2. Geluid

10.2.1. Wegverkeerslawaai

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met de geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai en industrielawaai op de geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. De nieuw te bouwen woningen en de voormalige bedrijfswoning betreffen geluidgevoelig objecten.

In de Wet geluidhinder (artikel 74) zijn onder andere voor wegen binnen de bebouwde kom formele zones met betrekking tot geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaai opgenomen. Wanneer sprake is van ligging binnen 200 meter van een weg met een of twee rijstroken en binnen 300 meter van een weg met drie of meer rijstroken. De Wet geluidhinder is niet van toepassing voor wegen waar een maximumsnelheid geldt van 30 km/h of minder.

Voor de woning Noordzijdseweg 215 brengt onderhavig bestemmingsplan geen wijzigingen met zich mee. Een herbestemming van een bedrijfswoning naar burgerwoning heeft geen gevolgen voor de toegelaten geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai op deze woning. Dit geldt eveneens voor de Noordzijdseweg – Damweg. Hier treedt geen verandering op in de feitelijke situatie.

Voor wat betreft de nieuw te realiseren woningen op de locatie Damweg 222 geldt het volgende. Voor de kom Polsbroekerdam is een maximum snelheid van 30 km/h ingesteld. Op de wegen in de directe nabijheid van de Damweg 222, te weten de Damweg, de Zuidzijdseweg en de Noordzijdseweg, geldt dus

⁴ *Lawijn, Verkennend Bodemonderzoek Damweg, D483, 484 te Polsbroek, 16.2698-A1, februari 2016 en Lawijn, 6.2697-A1, Verkennend Bodemonderzoek Damweg, D489 te Polsbroek, bijlagen 1 en 2 bij deze toelichting*

een snelheidslimiet van 30 km/h. De Wet geluidhinder is in deze situatie niet van toepassing. Mede gelet op de omstandigheid dat het hier gaat om erfontsluitingswegen met dito beperkte verkeersbelasting, is het niet nodig een akoestisch onderzoek uit te voeren.

Voor zover relevant geldt een snelheidslimiet van 60 km/h voor de uitvalswegen buiten de bebouwde kom van Polsbroekerdam. Voor de onderhavige locatie is daarbij de Damweg bepalend. De komgrens bevindt zich hier op een afstand van circa 35 meter tot de meest zuidelijke nieuw te realiseren woning. Gelet op de beperkte verkeersbelasting op de Damweg alsook de smalle profilering die hogere snelheden niet toelaat behoeft geen rekening te worden gehouden met een te hoge geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai op de nieuw te realiseren woningen.

10.2.2. *Industrielawaai*

Eén van de hinderaspecten die kan worden veroorzaakt door bedrijvigheid is industrielawaai. Situaties waarbij geluidgevoelige functies en bedrijvigheid in de directe omgeving samenkomen, moeten worden beoordeeld. In de directe omgeving van de nieuw te bestemmen woninglocaties bevinden zich geen bedrijven waarop dit van toepassing is. Met betrekking tot onderhavig plan zijn er geen belemmeringen voor wat betreft het aspect industrielawaai.

De beëindiging van het agrarische bedrijf zal wel leiden tot een vermindering van de te verwachten geluidbelasting ter plaatse.

10.2.3. *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat er met betrekking tot het onderhavige plan, voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen zijn.

10.3. Geurhinder

De nieuwe functie van de planlocaties Damweg 222 en Noordzijdseweg-Damweg leveren geen geurhinder op. Het wegbestemmen van de bedrijfsfuncties aan de Damweg en de Noordzijdseweg zal leiden tot een vermindering van de voorstelbare geurhinder voor de omgeving.

Op de Noordzijdseweg 215 zal achter de bedrijfswoning één schuilstal behouden blijven om schapen en jongvee te stallen. Deze activiteit is niet relevant in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer of de Wet geurhinder en veehouderij. Los daarvan zal de verwachten geurhinder ter plaatse afnemen door de beëindiging van het agrarische bedrijf.

Voor wat betreft de nieuw te realiseren woningen geldt dat deze worden beschouwd als geurgevoelige objecten. Mede op grond van het gemeentelijke geurbeleid bedraagt de hierbij maatgevende afstand 25 respectievelijk 50 meter. In de directe omgeving van de nieuwe woonbestemmingen bevinden zich geen (agrarische) bedrijven waarvoor de nieuwe woningen een beperking zullen opleveren. Voor zover aan de orde zijn voor de bedrijven in de ruimere omgeving de bestaande woningen reeds maatgevend.

10.4. Luchtkwaliteit

Buiten de aanwezige wegenstructuur zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen activiteiten welke de kwaliteit van de buitenlucht als beschreven in de titel 5.2 en bijlage 2 van de Wet milieubeheer

significant beïnvloeden. Het onderhavige plan is zodanig kleinschalig dat hierop het Besluit niet in betekenende mate bijdragen van toepassing is.

Gelet op de bekende achtergrondwaarden is op dit punt hoe dan ook geen sprake van een locatie waar sprake is van een (dreigende) overschrijding van de luchtkwaliteitseisen.

Mede ook omdat de nabij gelegen wegenstructuur niet anders en/of meer gebruikt zullen worden door uitvoering te geven aan dit plan. Als gevolg van dit plan zijn negatieve effecten voor de lokale luchtkwaliteit dan ook uitgesloten.

10.5. Externe veiligheid

Algemeen

Doel van het externe veiligheidsbeleid is om de kans op overlijden van mensen in de omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen vrijkomen, binnen aanvaardbare grenzen te houden. Deze risicobenadering kent een tweetal begrippen om het risiconiveau weer te geven, het plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats. Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op een bepaalde geografische plaats in de omgeving van een transportroute of industriële risicobron overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen op deze transportroute, er van uitgaande dat die persoon onbeschermd en permanent op die plaats aanwezig is. Anders gezegd, het plaatsgebonden risico is een rekenkundig begrip. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogenoeten risicocontour). Dergelijke contouren zijn van belang bij de beoordeling of een risicovolle activiteit of een risicovolle bestemming op een bepaalde plaats kan worden toegelaten. Voor het plaatsgebonden risico is door de rijksoverheid voor nieuwe situaties een grenswaarde vastgesteld van 10⁻⁶ per jaar.

Het groepsrisico drukt de kans uit per jaar dat een groep mensen van minimale omvang overlijdt als direct gevolg van één ongeval op de transportroute waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Het groepsrisico is te beschouwen als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een incident. Dit risico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare.

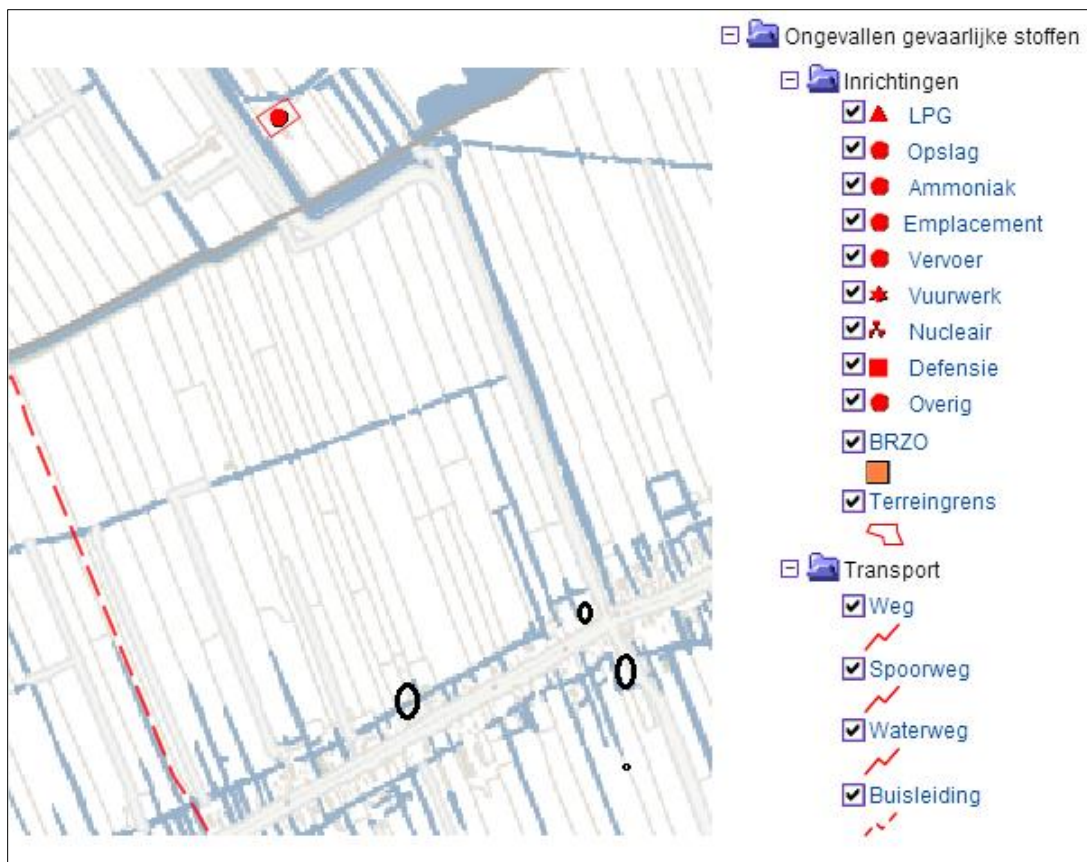
Hoe meer personen per hectare in het schadegebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is. Het groepsrisico is in tegenstelling tot het plaatsgebonden risico een oriënterende waarde.

Risicobronnen, kabels en leidingen en transportroutes

Uit raadpleging van de risicokaart is gebleken dat zich in de nabijheid van de planlocatie geen risicobronnen bevinden (zie volgende figuur). Evenmin is gebleken van in de omgeving aanwezige propaantanks of risicovolle inrichtingen. De afstand van de meest nabij gelegen risicovolle inrichting (Damweg 25, L.H. van Vliet) tot het plangebied bedraagt circa 1.500 meter en vormt geen belemmering voor totstandkoming van dit plan.

In de directe nabijheid en binnen het projectgebied is verder geen sprake van risicovolle leidingen. De afstand van de meest nabijgelegen leidingen tot de Noordzijdseweg 215 bedraagt circa 550 meter. Deze leidingen liggen op circa 1.100 meter van de andere twee locaties in onderhavig plan. De leidingen bevinden zich ten westen van het plangebied en worden beheerd door Defensie Pijpleiding Organisatie (DPO).

Verder ligt ten zuiden van het plangebied op circa 3.500 meter de N210 welke is aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Op basis van de gegevens zoals voorhanden uit de rapportage Basisnet Weg (d.d. oktober 2009) kan geconcludeerd worden dat het plangebied niet binnen de invloedssfeer van deze transportroute is gelegen.



Figuur: uitsnede risicokaart (Bron www.risicokaart.nl)

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat.

10.6. Algehele conclusie milieu

Ten aanzien van milieu, zoals in dit hoofdstuk behandeld, zijn er op het gebied van geluid, geurhinder, luchtkwaliteit en externe veiligheid geen aspecten die onderhavig plan in de weg staan. Om risico's van een verontreinigde grond uit te sluiten zal een bodemonderzoek worden uitgevoerd.

11. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

11.1. Algemeen

Het onderhavige plan heeft betrekking op gronden welke in eigendom zijn van de initiatiefnemer. De uitvoering komt dan ook niet ten laste van de publieke middelen. Vanuit dit oogpunt bezien wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht.

11.2. Planschade

Een ander aspect dat in het kader van de economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld, is de vraag of er aanleiding bestaat voor omwonenden om vergoeding te vragen van schade die volgens artikel 6.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet voor hun rekening dient te blijven. Bij de beoordeling van verzoeken om schadevergoeding ex artikel 6.1 Wro is het van belang om te bezien of er sprake is van een wijziging van een planologisch regime, waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie is komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden.

Plannen die zullen worden gerealiseerd door toepassing te geven aan artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening moeten worden vergeleken met het thans geldende planologische regime. Niet de feitelijke situatie is daarbij van belang, maar wat op grond van het geldende bestemmingsplan maximaal kan worden gerealiseerd. Dit ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden of dat verwezenlijking voor de hand heeft gelegen, bijvoorbeeld gezien privaatrechtelijke verhoudingen. Zo er sprake is van nadelige planologische mutatie, dan kan de daaruit mogelijk voortvloeiende schade per peildatum, in casu het moment van het in werking treden van het bestemmingsplan, worden vastgesteld. Aansluitend moet worden beoordeeld of de schade redelijkerwijs geheel of gedeeltelijk ten laste van eventuele aanvragers om planschadevergoeding behoort te blijven.

Eventuele planschade voortvloeiend uit de realisering van onderhavig plan, is door middel van het sluiten van een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer van het plan afgedekt.

11.3. Overleg met instanties

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient overleg plaats te vinden met organisaties en instanties die mogelijk een ruimtelijk belang hebben in of bij het plangebied. In het kader van dit plan is in een vroeg stadium overleg gepleegd met de gemeente Lopik en Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat ook de ervenconsultanten van Landschap Erfgoed Utrecht in een vroeg stadium bij dit plan betrokken zijn.

De gemeente heeft de inspraakverordening niet van toepassing verklaard voor de voorbereiding van onderhavig plan. Omwonenden zijn direct geïnformeerd over het bestemmingsplan. Daarnaast heeft een informatieavond plaatsgevonden waarna aansluitend, nog overleg heeft plaatsgevonden met individuele omwonenden.

12. Conclusie

Het plan wordt economisch en maatschappelijk uitvoerbaar geacht. Gesteld kan worden dat het plan ruimtelijk en milieukundig aansluit bij de karakteristieken en randvoorwaarden geldend voor het gebied. Het plan voldoet op de beoordeelde aspecten eveneens aan de beleidsmatige en wettelijke kaders. Er zijn dan ook geen aspecten die zich verzetten tegen onderhavige ontwikkeling.

Bijlagen

Bijlage 1 - Ervenconsulent - Ruimtelijke randvoorwaarden Damweg Polsbroekerdam

Bijlage 2 - Lawijn – Verkennend bodemonderzoek Damweg G, D489 te Polsbroek

Bijlage 3 - Lawijn – Verkennend bodemonderzoek Damweg, D483, 484 te Polsbroek