

# Toets omgevingsaspecten

## Graafdijk 48 Lopik

Datum: 3 december 2025

Onderwerp: Uitbreiden bestemming wonen

### 1. Aanleiding

Gemeente Lopik is voornemens om het perceel aan de Graafdijk 48, kadastraal bekend als 'LPK00 F739' te verkopen. Het vigerend omgevingsplan met daarin het bestemmingsplan 'Tweede herziening landelijk gebied' maakt de realisatie van 3 woningen mogelijk. De bestemming wonen is echter niet van toepassing op het volledig kadastraal perceel. Zie afbeelding 1.

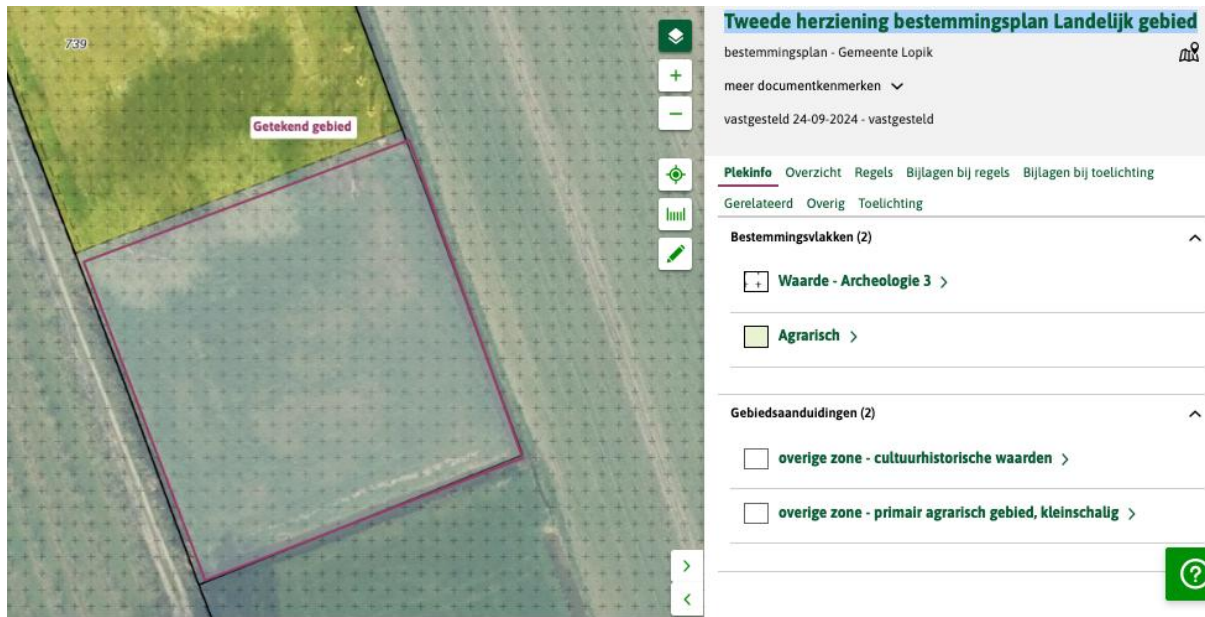


Afb. 1 uitsnede plankaart

Op basis van artikel 36.6.2 onder a wordt de voorwaarde gesteld om een landschappelijke inpassing te maken na realisatie van de ontwikkeling binnen 1 jaar zoals opgenomen in bijlage 4 van het vigerend plan. Voor een optimaal plan is het nodig om de bestemming wonen door te trekken tot het einde van het perceel. De huidige bestemming 'agrarisch' maakt dit niet mogelijk.

In dit integrale omgevingsadvies worden planologische vereisten met de daarbij behorende omgevingsaspecten verkend.

## 2. Omgevingsplantoets



Afb. 2 uitsnede plankaart

### Bestemmingsplan

De beoogde uitbreiding van de woonbestemming ligt binnen het bestemmingsplan 'Tweede herziening landelijk gebied'. De betreffende gronden zijn bestemd als 'Agrarisch' en aanvullend de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Daarnaast zijn de gebiedsaanduidingen 'cultuurhistorische waarden' en 'primair agrarisch gebied, kleinschalig' eveneens van toepassing

#### *Bestemming agrarisch*

De als 'Agrarisch' bestemde gronden zijn onder andere bestemd voor agrarische activiteiten waarbij wonen niet is toegestaan

#### *Dubbelbestemming 'waarde-archeologie 3'*

De gronden hebben eveneens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Ingevolge het bestemmingsplan gelden beperkingen ten aanzien van het bouwen indien de oppervlakte groter is dan 200m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm, tenzij middels onderzoek aangetoond kan worden dat er geen aantasting plaatsvindt van archeologische waarden.

#### *Gebiedsaanduiding 'cultuurhistorische waarden'*

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - cultuurhistorische waarden' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een gemeentelijk monument zoals opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart gemeente Lopik, dan wel diens rechtsopvolger af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen, of te gebruiken of te laten gebruiken op een dusdanige wijze, dat het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

Er is geen sprake van een monument op dit perceel en verder niet van toepassing

### *Gebiedsaanduiding 'primair agrarisch gebied, kleinschalig'*

Ter plaatse van deze gebiedsaanduiding, is bij ontwikkeling een voorwaarde om de bescherming van het kleinschalig agrarisch landschap en plaatselijk verdicht met fruitboomgaarden en opgaande beplanting te behouden, en anders te gebruiken als overwegend fruitboomgaard en grasland ten behoeve van de grondgebonden veehouderij;

### **Bruidsschat**

Voor de beoogde functiewijziging zijn uit de bruidsschat geen artikelen van toepassing die deze ontwikkeling blokkeren.

### **Instructieregels Omgevingsverordening Provincie Utrecht**

In de omgevingsverordening van de Provincie Utrecht is een aantal instructieregels van toepassing voor deze ontwikkeling.

#### **1. RO-procedure**

Het bestemmingsplan onder het tijdelijke deel van het Omgevingsplan biedt geen mogelijkheid om binnenplans af te wijken voor het uitbreiden van de woonbestemming. De uitbreiding van de bestemmingswijziging kan met een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit (artikel 5.1, eerste lid, onder a Ow). Omdat het bestemmingsplan geen afwijkingsbevoegdheid bevat, is functiewijziging in dit geval mogelijk met de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa).

Voor deze afwijking van het omgevingsplan geldt dat dit gebeurt op basis van de reguliere procedure van 8 weken. Wel geldt dat waar een ontwikkeling nu moet worden beoordeeld uit het oogpunt van evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

#### **2. Milieuzonering**

Lopikerweg Oost 87 en 87a: bedrijven tot en met categorie 2 toegestaan met een richtafstand van 30 meter. Graafdijk 48 valt buiten dit richtafstand.

Graafdijk 88: Op Graafdijk 88 is een melkveehouderij ingeschreven. Hiervoor is in het kader van geur een richtafstand van 50 meter van toepassing. Omdat gemeente Lopik de Geurverordening geurhinder en veehouderij heeft vastgesteld is dit 25 meter geworden. De richtafstand valt buiten het perceel van Graafdijk 48.

Vanuit milieuzonering zijn er geen beperkingen ten aanzien van deze ontwikkeling.

#### **3. Geluid**

De planologische uitbreiding van de woonbestemming maakt de realisatie van woningen tot aan de grenzen van de bestemming mogelijk. Woningen worden beschouwd als geluidgevoelige objecten in de zin van de Omgevingswet. Voor deze objecten moet de geluidsbelasting van omliggende wegen en eventuele andere bronnen getoetst. Omdat de projectie van de woningen niet bekend is, kan nog niet worden berekend in welke vorm woningbouw mogelijk is, maar dichter op de weg zijn maatgevende woningen waardoor woningbouw haalbaar wordt geacht.

Ten overvloede is ten tijde van het eerste herziening bestemmingsplan Landelijk gebied in 2023 (bijlage 2 geluidonderzoek woningbouwlocaties) is geluid op de volledige kavel getoetst. Daaruit is geconcludeerd dat op de rand van het perceel 50 dB geluid geldt. Deze waarde geldt voor het niveau van de tweede verdieping. Door de aanwezigheid van bestaande bebouwing is sprake van afscherming van het verkeersgeluid van de Lopikerweg Oost op het niveau van de begane grond en eerste verdieping. Het bouwen van woningen van maximaal twee lagen hoog kan dus zonder meer op het gehele perceel. Gelet op de vorm en grootte van het perceel ligt het niet voor de hand dat de nieuwe woningen dicht bij de weg worden gebouwd. Dat betekent dat de geluidsbelasting op de nieuwbouw zal voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Op basis daarvan kan worden gesteld dat vanuit het aspect geluid een geluidsgevoelige bestemming zonder verdere voorzieningen en/of onderzoek kan worden gerealiseerd. Het vaststellen van ontheffing van een hogere grenswaarde is niet nodig.

#### **4. Geur**

Woningen zijn geurgevoelige objecten in de zin van de omgevingswet. In de nabijheid zijn geen geuruitstotende bedrijven wat een belemmering kan veroorzaken voor de maximale planologische uitbreiding van de woonbestemming waar drie woningen gerealiseerd kunnen worden.

#### **5. Luchtkwaliteit**

De uitbreiding van de woonbestemming, waarbij maximaal drie woningen kunnen worden gerealiseerd, wordt in de zin van de Omgevingswet niet als een activiteit van betekenisvolle invloed op de omgeving beschouwd en vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

#### **6. Water**

De uitbreiding van de woonbestemming kan leiden tot een toename van verhard oppervlak. Daarom moet een watertoets worden uitgevoerd conform het beleid van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, om te bepalen in hoeverre compensatie van verharding (bijv. door extra open water) noodzakelijk is. Volgens het beleid van dit waterschap geldt dat minimaal 15% van de toename in verharding gecompenseerd dient te worden met open water, en dat gedempte watergangen voor 100% gecompenseerd moeten worden.

De watertoets heeft plaatsgevonden bij het opnemen van de herontwikkeling in het bestemmingsplan landelijk gebied en vormt geen belemmering voor de voorgestelde ontwikkeling

#### **7. Externe veiligheid**

Op 700 meter afstand ligt een hogedruk aardgasleiding van de Nederlandse Gasunie met de id nummer: Leiding-A-555-08 en contour van 150 meter. De woningen liggen hier ver van buiten.

Daarnaast stroomt de Lek op 550 meter afstand van het plangebied. Daaromheen ligt een brand-, explosie- en gifwolkaandachtgebied die ver van het plangebied liggen.

Vanuit Externe veiligheid worden geen belemmeringen verwacht.

## **8. Bodem**

Momenteel geldt voor het perceel de bestemming bodemklasse landbouw/natuur, maar om de woonbestemming planologisch mogelijk te maken, dient dit te worden omgezet naar bodemklasse wonen, waarvoor een historisch bodemonderzoek moet aantonen dat de bodem geschikt is en geen belemmeringen oplevert voor de voorgenomen woonfunctie.

## **9. Archeologie**

De gronden hebben de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Ingevolge het bestemmingsplan gelden beperkingen ten aanzien van het bouwen indien de oppervlakte groter is dan 200m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm, tenzij middels onderzoek aangetoond kan worden dat er geen aantasting plaatsvindt van archeologische waarden.

## **10. Milieueffectrapportage**

Een m.e.r.-plicht voor activiteiten onder de Omgevingswet vloeit voort uit:

- Hoofdstuk 16 Omgevingswet (milieueffectrapportage)
- Hoofdstuk 11 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)
- Voor projecten staat de lijst van m.e.r.-(beoordelings)plichtige gevallen in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

De aanvraag betreft uitsluitend de uitbreiding van de woonbestemming in het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Er is nog geen concreet bouwplan, geen fysieke ingreep en geen milieubelastende activiteit. Dit is dus geen project in de zin van een directe fysieke ontwikkeling zoals benoemd in Bijlage V, maar eerder een wijziging op planologisch niveau.

Omdat er sprake is van een planwijziging en geen directe fysieke activiteit of besluit om te bouwen, valt de wijziging niet onder één van de in Bijlage V genoemde projecten. Het gaat dus niet automatisch om een project-m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteit.

Omdat het hier een wijziging van de bestemming betreft is het relevant om te kijken of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden door de wijziging. In dit geval zijn er voor de wijziging van de bestemming geen bouw- of sloopwerkzaamheden, geen materieel benodigd geen verkeerstoename, en geen milieubelastende functies.

Daarom worden geen aanzienlijke milieugevolgen verwacht met de wijziging van de bestemming. Een concreet bouwplan volgt later via een afzonderlijke vergunning voor een bouwactiviteit.

## **11. Gebiedsbescherming (stikstof Wnb)**

Voor de voorliggende aanvraag wordt uitsluitend de uitbreiding van de woonbestemming planologisch mogelijk gemaakt. Er is geen concreet bouwplan bekend. De daadwerkelijke

bouw zal op een later moment plaatsvinden en is een separate, vergunningplichtige activiteit die afzonderlijk moet worden beoordeeld op stikstofdepositie.

Omdat de huidige aanvraag geen fysieke activiteiten omvat en er geen emissiebronnen worden gerealiseerd, veroorzaakt de bestemmingswijziging zelf geen stikstofemissie en daarmee geen toename van stikstofdepositie op Natura-2000-gebieden. Bouwactiviteiten worden nu niet meegenomen, omdat deze niet zijn uitgewerkt en pas bij de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit worden beoordeeld.

In AERIUS Calculator is daarom geen activiteit ingevoerd. De berekening resulteert in een depositiebijdrage van 0,00 mol/ha/jr.

## **12. Soortenbescherming (Wnb)**

In het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) dient een onderzoek naar flora en fauna te worden uitgevoerd om te bepalen of er beschermde soorten aanwezig zijn op het plangebied, en welke maatregelen of mitigaties nodig zijn om deze soorten te beschermen tijdens de uitvoering van het plan. In 2022 is m.e.r. procedure doorlopen voor het gehele plangebied met onderliggende ecologische onderzoeken naar beschermde soorten. De geldigheid van een dergelijk onderzoek is 3 jaar waardoor deze niet meer bruikbaar is. Deze informatie kan wel als input worden gebruikt voor een actualiserend onderzoek.

## **13. Conclusie**

Gelet op bovenstaande zijn er vanuit de omgevingsaspecten geen beperkingen om de bestemming agrarisch te wijzigen naar de bestemming wonen en is hiermee sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Het advies is om voor de omgevingsaspecten gebiedsbescherming (AERIUS-berekening), bodem (bodemonderzoek), ecologie (quickscan flora en fauna) en archeologie (archeologisch onderzoek) een onderzoeksplicht op te nemen als voorwaarde in de vergunning.