

Omgevingsvisie gemeente Lopik

De raad van gemeente Lopik;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van <DATUM>

gelet op:

- a. artikel 3.1, eerste lid van de Omgevingswet, dat bepaald dat de gemeenteraad een gemeentelijke omgevingsvisie vaststelt;
- b. artikel 16.23 van de Omgevingswet, dat bepaalt dat zienswijzen naar voren kunnen worden gebracht door eenieder;
- c. artikel 16.26 van de Omgevingswet, dat bepaalt dat afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is op de voorbereiding van een omgevingsvisie;
- d. PM

Besluit;

Artikel I

Dat de "Omgevingsvisie gemeente Lopik, Een waardevol Lopik 2050" opgenomen in Bijlage A wordt vastgesteld.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking op <DATUM>

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Lopik in de openbare raadsvergadering van <DATUM>

Diegenen die mogen ondertekenen (in te vullen na vaststelling)

Niet getekend ontwerp-exemplaar

Bijlage A Bijlage bij artikel I

Omgevingsvisie gemeente Lopik, Een waardevol Lopik 2050

1 Inleiding

1.1 Een omgevingsvisie voor Lopik

Wie door de gemeente Lopik rijdt of fietst, ervaart direct de ruimte, het open slagenlandschap en de herkenbare linten en dorpen die het gebied zijn eigen karakter geven. In Lopik wonen en werken ruim 15.000 mensen, verbonden met elkaar en met hun omgeving. De rust van het (veen-) weidelandschap, het rijke erfgoed en de sterke gemeenschapszin vormen samen de basis van het dagelijks leven.

Tegelijkertijd verandert de wereld om ons heen. De vraag naar woningen groeit, het klimaat verandert en de overgang naar duurzame energie vraagt om nieuwe keuzes. Deze ontwikkelingen raken ook Lopik. Daarom is het belangrijk om vooruit te kijken: hoe zorgen we ervoor dat de gemeente ook in de toekomst een prettige, gezonde en herkenbare plek blijft om te wonen, te werken en te ondernemen?

Deze omgevingsvisie geeft richting aan die gezamenlijke toekomst. Ze bouwt voort op de kwaliteiten, waarden en kenmerken van Lopik en helpt bij het maken van keuzes die passen bij het karakter van de gemeente. Met oog voor ontwikkeling, behoud en het versterken van dat wat Lopik bijzonder maakt.

We beschrijven in deze omgevingsvisie welke waarden en kenmerken voor Lopik belangrijk zijn en welke ambities en opgaven we als gemeente nastreven als we kijken naar 2050. Onze hoofdambitie: Een waardevol Lopik 2050.

1.2 Wat is een omgevingsvisie?

Een omgevingsvisie is een *integrale langetermijnvisie over de noodzakelijke en de gewenste ontwikkelingen van de fysieke leefomgeving*. Het richt zich op de fysieke leefomgeving als geheel, zodat deze in samenhang wordt beschouwd in de complexe dynamiek van de moderne maatschappij. De visievorming op verschillende terreinen zoals ruimtelijke ontwikkeling, verkeer en vervoer, water, milieu, natuur, en cultureel erfgoed wordt in de omgevingsvisie niet alleen samengevoegd, maar ook met elkaar verbonden.

De omgevingsvisie bestrijkt daarmee de hele breedte van de fysieke leefomgeving. Deze omvat in ieder geval:

- bouwwerken
- infrastructuur
- watersystemen
- water
- bodem
- lucht
- landschappen
- natuur
- cultureel erfgoed
- werelderfgoed

De brede reikwijdte van de omgevingsvisie wil niet zeggen dat alle onderwerpen tot in detail moeten worden uitgewerkt. Uitgaande van de gehele fysieke leefomgeving, kunnen in een omgevingsvisie accenten worden gelegd en prioriteiten worden gesteld. Gewenste kwaliteiten en functies kunnen op hoofdlijnen worden beschreven, uitgaande van opgaven en ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving.

De Omgevingswet geeft aan dat een omgevingsvisie, mede voor de uitoefening van de taken en bevoegdheden, ten minste de volgende elementen bevat:

- a. een beschrijving van de hoofdlijnen van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving;
- b. de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming en het behoud van het grondgebied;
- c. de hoofdzaken van het voor de fysieke leefomgeving te voeren integrale beleid.

Waar het dus vooral om gaat is dat de huidige kwaliteit van de fysieke leefomgeving in beeld wordt gebracht en dat – integraal en voor het gehele grondgebied van de gemeente – wordt aangegeven waar we met de fysieke leefomgeving op de langere termijn naar toe willen.

1.3 Wat staat er in deze omgevingsvisie?

Hoofdstuk 2 Kernwaarden van Lopik

In het tweede hoofdstuk van deze omgevingsvisie staan de kernwaarden van Lopik omschreven. Dit zijn de kernwaarden waar we elke opgave, elk initiatief en ontwikkeling voor de fysieke leefomgeving aan toetsen.

Hoofdstuk 3 Thematische ambities en opgaven

Voor de omgevingsvisie zijn negen thema's vastgesteld, gebaseerd op de Omgevingsagenda Lopikerwaard. In dit hoofdstuk staan per thema de ambitie(s) en opgaven beschreven richting 2050.

Hoofdstuk 4 Ambities en opgaven per gebiedstype

Dit hoofdstuk beschrijft de verschillende gebieden die Lopik heeft, maar ook de verschillen tussen de gebieden. Ook worden hier de thematische ambities en opgaven uit hoofdstuk 3 gekoppeld aan de verschillende gebieden waardoor gebiedsopgaven ontstaan.

Hoofdstuk 5 Financiering van ambities en opgaven

Het realiseren van de ambities en doelen uit de omgevingsvisie kost geld. In dit hoofdstuk wordt beschreven welke instrumenten de gemeente heeft om deze kosten op een evenwichtige en transparante manier te verdelen over partijen die profiteren van nieuwe ontwikkelmogelijkheden.

Hoofdstuk 6 Realiseren van ambities en opgaven

Dit laatste hoofdstuk beschrijft het gebruik van de omgevingsvisie. Het beschrijft de rol van de gemeente en welke beleidsdocumenten een wisselwerking met de omgevingsvisie kunnen hebben, maar tot slot ook hoe we de opgenomen ambities en opgaven gaan realiseren.

2 Kernwaarden van Lopik

2.1 Over gemeente Lopik

De gemeente Lopik is een van oudsher agrarische gemeente, geworteld in het open (veen-) weidelandschap van de Lopikerwaard. De ruimtelijke identiteit wordt in hoge mate bepaald door de karakteristieke lintbebouwing, de lange en smalle kavels, het fijnmazige netwerk van sloten en wetingen en de afwisseling van openheid en verdichting. Deze landschappelijke structuur vindt haar oorsprong in de cope-ontginningen uit de elfde eeuw en is tot op de dag van vandaag duidelijk herkenbaar. Het landschap vertelt het verhaal van eeuwenlange wisselwerking tussen mens en water, van ontginning, waterbeheer en agrarisch gebruik.

De kernen zijn gevarieerd van karakter en functie. De grotere dorpen Lopik en Benschop vervullen een centrale positie binnen de gemeente met een breder scala aan voorzieningen. De kleinere kernen hebben minder fysieke voorzieningen, maar compenseren dit door een sterk sociaal en zelf organiserend vermogen. De demografische ontwikkelingen zoals vergrijzing en krimp hebben invloed op voorzieningen en het sociale leven, maar de saamhorigheid en betrokkenheid binnen de gemeenschap vormen een sterke basis. De centrale ligging in het Groene Hart, dichtbij stedelijke voorzieningen maar met behoud van rust, ruimte en cultuurhistorische kwaliteit, maakt Lopik tot een gemeente met een eigen, herkenbaar en waardevol karakter.

De historische linten vormen lange, landschappelijke lijnen met bebouwing in wisselende dichtheden, waarin boerderijen, vrijstaande woningen en andere functies zich afwisselen. En waar zeer kenmerkende landschapselementen zoals laanbeplanting met knotbomen en boomgaardjes met hoogstamfruitbomen de kavels en lijnen langs de linten aankleden en vergroenen. De kernen zijn scherp begrensd door de historische verkaveling, waardoor de overgang tussen dorp en landschap helder en herkenbaar is. Hoewel de landbouw al lang niet meer de enige economische drager is, blijft zij een belangrijke pijler onder het landschap en de identiteit, met name in de vorm van melkveehouderij en fruitteelt. Tegelijkertijd is Lopik een dynamische gemeente, waarin wonen, werken en recreëren steeds opnieuw hun plek vinden

2.2 Waarden en kenmerken van Lopik

Voorafgaand aan het schrijven van deze omgevingsvisie heeft er een participatietraject plaatsgevonden. In het participatietraject is onder andere uitgevraagd welke waarden en leidende principes u als inwoners en/of ondernemers belangrijk vindt. Nu en in 2050.

De belangrijkste waarden en kenmerken voor Lopik zijn:

- a. Natuur: De natuurbeleving staat centraal bij iedere ontwikkeling.
- b. Rust: Rust door reuring te clusteren.
- c. Veiligheid: De inrichting is gericht op samen leven.
- d. Vrijheid: De ruimte en de leegte worden gekoesterd.
- e. Plezier: Iedereen kan en mag meedoen.
- f. Gemeenschapszin: Behoud het dorpse karakter.

Deze waarden en kenmerken volgend uit het participatietraject zijn opgenomen in het participatieverslag. Per opgehaalde waarde en leidende principe zijn er tijdens de participatiebijeenkomsten ook kenmerken opgehaald die invulling kunnen geven aan deze waarden en principes. Deze kenmerken worden meegeenomen bij het opstellen van de omgevingsvisie, maar ook bij verdere uitwerking van de ambities en opgaven in omgevingsprogramma's. Meer informatie over omgevingsprogramma's leest u in hoofdstuk 6.

Bij het realiseren van opgaven en ontwikkelingen is het belangrijk dat we deze waarden en kenmerken kunnen toetsen. We hebben geconstateerd dat de opgehaalde waarden en leidende principes nog niet goed toetsbaar zijn. Terwijl dit juist zo belangrijk is om de belangrijke waarden en kenmerken te behouden. De waarden en leidende principes opgehaald in het participatietraject en opgenomen in het participatieverslag zijn omgezet naar zes kernwaarden van Lopik. In de volgende paragraaf worden de kernwaarden benoemd en aangegeven waarom juist voor deze kernwaarden is gekozen.

2.3 Kernwaarden

Voor deze omgevingsvisie zijn een zestal kernwaarden geformuleerd. Dit zijn de belangrijkste waarden en kwaliteiten van de gemeente Lopik, die de identiteit van onze gemeente vormen. Deze bestaande waarden en kwaliteiten willen we behouden en versterken. Bij nieuwe initiatieven in de fysieke leefomgeving wordt dan ook direct getoetst aan deze kernwaarden. De kernwaarden komen direct voort uit de brede inbreng vanuit het participatietraject dat aan deze omgevingsvisie is voorafgegaan.

2.3.1 Kernwaarde 1 | Landschappelijke kwaliteit en cultuurhistorie

De gemeente Lopik én haar inwoners en ondernemers zijn trots op het kenmerkende landschap van de gemeente Lopik. De kernen in de gemeente Lopik zijn gelegen aan langgerekte linten, ontstaan uit de typische verkaveling van dit gebied als gevolg van de wijze van inpolderen. Bij deze kernwaarde gaat het inwoners en ondernemers uit het participatietraject expliciet om de beleving van de door hen ervaren natuur, het grote oppervlak aan open grasland. Het ervaren van de ruimte en de doorkijk in of naar dit landschap.

Daarnaast wordt er visuele rust ervaren van groen en water in het landschap. Het watersysteem is een eeuwenoude drager van het landschap en daarmee is ook het watersysteem onderdeel van deze kernwaarde. Veelal wordt er gesproken over het begrip 'veenweidelandschap' als gesproken wordt over het landschap van de gemeente Lopik. Echter de bodem en het landschap zijn gevarieerder, en die lokale verschillen worden dan ook binnen hoofdstuk 4 bij het gebiedstype 'agrarisches gebied' nader toegelicht. De gemeente Lopik hecht veel belang aan het behoud en waar mogelijk versterken van de landschappelijke karakteristiek en natuurlijke waarden in het landelijk gebied. Nieuwe ontwikkelingen moeten dan ook passen bij de schaal van ons landschap.

Kernwaarde 1 | Landschappelijke kwaliteit en cultuurhistorie

Behoud de landschappelijke kwaliteit door de landschapsbeleving en de daarbij behorende natuur- en landschapselementen centraal te stellen bij iedere ontwikkeling.

2.3.2 Kernwaarde 2 | Rust en reuring

Uit het participatieverslag behorend bij het traject om tot de omgevingsvisie te komen, blijkt dat inwoners en ondernemers volop genieten van de rust, maar ook mogelijkheden zien voor plekken waar het drukker is. Door drukte bewust te bundelen op een aantal plekken, blijft de rest van gemeente Lopik rustig.

Om de kernwaarde 'Rust en reuring' te behouden, is het essentieel dat de gemeente Lopik deze keuzes maakt en bewaakt. Daarnaast wordt door inwoners aangegeven dat de daadwerkelijke rust, ruimte en

openheid om hen heen, de fysieke vrijheid, erg waardevol is. Dit sluit aan op dezelfde soort behoefte aan leegte en ruimte die benoemd wordt bij de kernwaarde 'Vrijheid.

Voor het waarborgen van de kernwaarde 'Rust en reuring' is het belangrijk om drukker activiteiten op vooraf bepaalde locaties te clusteren. Dat is ook de oplossing die uit het participatieverslag naar voren is gekomen. Dat vraagt om heldere keuzes over waar deze clusters dan zijn danwel mogen ontstaan én waar expliciet niet. De minimale voorwaarden om deze kernwaarde te behouden zijn:

- Bebouwing in het open landschap kan in principe niet worden gehonoreerd.
- Nieuwe ontwikkelingen en activiteiten moeten aansluiten aan de bestaande bebouwing, waardoor al ontstane clusters vergroot worden.
- Een nieuwe ontwikkeling, waarbij sprake is van sterke toename van verkeer, worden niet toegestaan als deze gelegen is langs de Wielsekade, Vogelzangsekade, Kortland, Batuwseweg, Kapelsepad, Oudeslootseweg, Veldensteinlaan, Tiendweg en Cabauwsekade gelet op verkeersaspecten/ kenmerken van deze wegen.
- Locaties in en aansluitend aan de kernen Lopik en Benschop worden voorzien voor grootschaligere (woningbouw)ontwikkelingen.

In hoofdstuk 3 over de thematische ambities en opgaven en in hoofdstuk 4 over de diverse gebiedstypen van de gemeente Lopik worden ook specifiekere keuzes gemaakt om tot clustering van activiteiten en bebouwing te komen en op bepaalde plekken openheid en rust te specifiek te waarborgen.

Kernwaarde 2 | Rust en reuring

Behoud de rust en reuring door bewust te kiezen voor clustering van activiteiten, waardoor de rest van de gemeente Lopik rustig en leeg blijft.

2.3.3 Kernwaarde 3 | Veilig samen leven

Uit het participatieverslag kwam als derde waarde 'veiligheid' naar voren. Voor inwoners en ondernemers van de gemeente Lopik wordt het als een unieke eigenschap gezien dat de gemeenschap erg sterk gericht is op het samen leven. Als gevolg daarvan kent men elkaar en is er ook de mogelijkheid om elkaar aan te spreken. De sociale cohesie van de gemeenschap zorgt voor een versterking van de sociale controle en daarmee het gevoel van veiligheid.

Deze combinatie van gezelligheid en gemoedelijkheid én de daarmee samenhangende veiligheid kwam in een eerder participatietraject, rondom de woonzorgvisie, ook naar voren als reden voor het prettige wonen in de kernen van de gemeente Lopik. Als gemeente Lopik willen we dan ook graag deze unieke kernwaarde samengevat als 'veilig samen leven' behouden en versterken.

Bij de keuzes voor inrichting van de fysieke leefomgeving nu én bij toekomstige ontwikkelingen moet worden bijgedragen aan ten minste het behoud-, en waar mogelijk aan het versterken van het veilig samen leven. Daarbij moet er oog zijn voor de lange termijn kwaliteit van gekozen materialen voor een veilige inrichting van de openbare ruimte. Maar een veilige samenleving gaat verder dan alleen de inrichting en het faciliteren van ontmoeting en sociale cohesie. Ook het afwegen van functies en activiteiten die wel én misschien juist niet in elkaars nabijheid kunnen plaatsvinden hoort daar expliciet bij. Als bijvoorbeeld op voorhand vaststaat dat niet kan worden voldaan aan milieuvorschriften of richtafstanden tot andere functies/activiteiten, kan een ontwikkeling op die locatie niet worden gefaciliteerd.

Kernwaarde 3 | Veilig samen leven

Behoud het veilig samen leven door de fysieke leefomgeving in te richten op samen leven, waardoor de sociale controle de veiligheid versterkt.

2.3.4 Kernwaarde 4 | Vrijheid en ondernemerschap

De inwoners en ondernemers die aan het participatietraject hebben deelgenomen hebben aangegeven dat zij 'vrijheid' als vierde belangrijke waarde zien. In het participatieverslag komt naar voren dat deze vrijheid op verschillende manieren wordt gekoesterd. Van de mogelijkheid tot ondernemen (zowel be-

drijfsmatig als activiteiten) tot fysieke vrijheid die zich uit in ruimte om mensen heen. Tegelijkertijd wordt ingezien dat dit ook tot een tegenstelling leidt, namelijk de ruimte om dingen te ondernemen kan ten koste gaan van de leegte.

Onder de tweede kernwaarde 'Rust en reuring' is daarom ook ingegaan op de clustering van activiteiten zodat er zo veel mogelijk aaneengesloten ruimte overblijft. Bij de kernwaarde 'Vrijheid en ondernemerschap' staat vooral de pioniersgeest en de ruimte om te ondernemen in de gemeente Lopik voorop.

De gemeente Lopik stelt daarom dat er altijd vrijheid moet zijn voor ondernemerschap en nieuwe ideeën. Deze vorm van vrijheid en ruimte is meegenomen in de uitwerking van de thematische ambities die later in hoofdstuk 3 worden beschreven. Dat omvat afwegingen rondom het detailniveau van regels, het toestaan van een breed scala aan mogelijke activiteiten en functies én de wijze waarop met nieuwe ideeën wordt omgegaan die nog niet bekend zijn op het moment van schrijven van deze omgevingsvisie dan wel bij uitwerkingen hiervan.

Om de zo gewaardeerde vrijheid in de toekomst te kunnen blijven geven, wil de gemeente Lopik in deze Omgevingsvisie vasthouden aan het kenmerkende basisprincipe van het ruimtelijk beleid van de gemeente uit de afgelopen jaren: ruimtelijke kwaliteitsverbetering als voorwaarde bij nieuwe ontwikkelingen. Ook te vertalen naar het principe 'voor-wat-hoort-wat', zodat niet alleen de initiatiefnemer er door deze vrijheid op vooruit gaat, maar ook de omgeving.

Kenmerkend voor de gemeente Lopik bij de toepassing van 'ruimtelijke kwaliteit' is dat vanuit de herkomstwaarde wordt gezocht naar een balans tussen belevingswaarde en gebruikswaarde om een duidelijke toekomstwaarde te kunnen realiseren (Gemeente Lopik, 2017, p. 28).

Op het moment dat er een ontwikkeling of initiatief in de fysieke leefomgeving wordt voorgesteld, verwachten wij een beschrijving van de ruimtelijke kwaliteit die het initiatief in zich heeft. Daarbij dient in ieder geval in de beschrijving in te worden gegaan op de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Maar zoals al aangegeven zien wij als gemeente Lopik de herkomstwaarde als belangrijk startpunt daarvan. De gevraagde verbetering van de ruimtelijke kwaliteit moet gelijktijdig met en door de voorgestelde ontwikkeling worden uitgevoerd.

Kernwaarde 4 | Vrijheid en ondernemerschap

Behoud vrijheid en ondernemerschap door vrijheid te bieden voor ondernemerschap en nieuwe ideeën op voorwaarde dat daarbij ook kwaliteitsverbetering plaatsvindt voor de omgeving.

2.3.5 Kernwaarde 5 | Plezierig (verenigings)leven

De gemeente Lopik bestaat uit 9 verschillende kernen met ieder zijn eigen identiteit. Inwoners en ondernemers kennen elkaar, elkaars familie, of weten waar iemand ongeveer woont. Het feit dat iedereen elkaar goed kent, heeft ermee te maken dat iedereen elkaar daadwerkelijk kan ontmoeten, omdat de dorpen en linten kleinschalige woon- en werkomgevingen zijn. Een kenmerk hiervan is bijvoorbeeld de sterke aanwezigheid van het verenigingsleven. De ongeveer 30 verschillende verenigingen organiseren op allerlei manieren activiteiten om het leven in de gemeente Lopik levendig en plezierig te maken.

Het verenigingsleven hangt sterk samen met het welzijn van de inwoners. Het levert een sterkere gemeenschapszin op. Zo is er in de meeste dorpen een dorps- of buurtvereniging actief, die allerlei initiatieven neemt voor activiteiten in het dorp. En de diverse sportverenigingen leveren ook een bijdrage aan een combinatie van gezondheid én sociale cohesie. Niet alleen de aanwezigheid van diverse verenigingen maar ook de inrichting van de fysieke leefomgeving is van invloed op de mate van plezierig leven. Daarbij staan ontmoetingsplekken, bankjes in de openbare ruimte, speelplekken maar ook de aanwezigheid van detailhandel en voorzieningen centraal.

Uit het participatietraject van zowel deze omgevingsvisie als van eerdere trajecten kwam het sterke signaal dat het verenigingsleven én de hiervoor genoemde faciliteiten onder druk staan. Daarom is het misschien nog wel belangrijker om deze kernwaarde op te nemen in de omgevingsvisie. Zo blijft er expliciet aandacht voor het behoud van wat er al is én voor het waar mogelijk versterken van het verenigingsleven en de diverse faciliteiten en voorzieningen. De woonomgeving en de algehele leefbaarheid spelen een belangrijke rol in hoe prettig het is om ergens te wonen. In algemene zin is de leefbaarheid in alle kernen goed op orde. Om dat in de toekomst ook zo te houden is het belangrijk hier blijvend aandacht voor te hebben.

Kernwaarde 5 | Plezierig (verenigings)leven

Behoud het plezierig (verenigings)leven door de fysieke leefomgeving zo in te richten dat iedereen kan meedoen en er ruimte is voor ontmoeting.

2.3.6 Kernwaarde 6 | Het dorpse karakter

De inwoners en ondernemers hebben het dorpse karakter en de daarbij behorende gemeenschapszin aangegeven als waarde van de gemeente Lopik. Het gaat hierbij over de schaal en omvang van bebouwing en activiteiten. Zo wordt expliciet genoemd dat het dorpse karakter kan worden versterkt door grotere bedrijven te bewegen naar de randen van de gemeente en juist de kleinere bedrijven de gelegenheid te geven zich op eigen erf (verder) te ontwikkelen. Er wordt genoemd dat op een erf ook families samenwonen met meerdere generaties. Bij woningbouwontwikkelingen wordt veelal genoemd dat 'hoogbouw' niet past bij het dorpse karakter.

In het recente ruimtelijk beleid van de gemeente Lopik is het gebruikelijk een kwaliteitsverbetering te vragen als voorwaarde om nieuwe initiatieven te faciliteren. Bij grotere ontwikkelingen ging dat niet alleen om 'ruimtelijke kwaliteit' maar werd een stap gemaakt naar 'omgevingskwaliteit'. Waarbij het deel omgeving gaat over drie onderdelen:

1. Aansluiting bij kenmerken van het gebied.
2. Vrijmaking van de omgeving door deze te koppelen aan aanwezige wensen en belangen.
3. De omgeving betrekken door participatie.

Deze combinatie van de dimensies van 'omgeving' laat ook doorschemeren dat het een subjectief begrip is. Immers wat kwaliteit is bepalen we als gemeenschap en hangt af van de kenmerken van het gebied. Voor de gemeente Lopik is het daarbij dan ook van groot belang dat die 'gemeenschap' bestaat uit tenminste de direct omwonenden en gebruikers van het gebied, om dat dorpse karakter en die kwaliteiten te definiëren. Temeer omdat de kernen van de gemeente van elkaar verschillen en een sterke eigen identiteit hebben. Dit principe van omgevingskwaliteit willen we dan ook in deze omgevingsvisie meenemen bij de uit te werken ambities en gebieden. Maar ook zeker als toetsingskader bij toekomstige initiatieven in de fysieke leefomgeving om het dorpse karakter en de lokale eigenheid te waarborgen.

Kernwaarde 6 | Het dorpse karakter

Behoud het dorpse karakter door de fysieke leefomgeving zo in te richten dat het dorpse karakter ten minste behouden blijft en waar mogelijk versterkt wordt.

3 Thematische ambities en opgaven

In deze omgevingsvisie kijken we vooruit naar 2050 en maken we keuzes voor de fysieke leefomgeving van Lopik: de plekken waar we wonen, werken en recreëren. Om richting te geven aan de vele ontwikkelingen en opgaven die op de gemeente afkomen, zijn de belangrijkste onderwerpen gebundeld in negen samenhangende thema's.

Per thema beschrijven we de ambitie en de bijbehorende opgaven. De opgaven zijn bewust op hoofdlijnen geformuleerd, zodat er ruimte blijft voor een integrale aanpak en voor keuzes die aansluiten bij de beschikbare capaciteit, middelen en actuele omstandigheden bij de uitwerking in omgevingsprogramma's en beleid.

Samen bieden deze thema's houvast voor een toekomstbestendig Lopik: een gemeente waarin bestaande kwaliteiten behouden blijven en tegelijkertijd ruimte ontstaat voor vernieuwing en ontwikkeling

3.1 Thema: Gezonde, veilige en vitale kernen en linten

Gezonde, veilige en vitale kernen en linten is een van de thema's van de omgevingsvisie van Lopik. Vitale kernen en linten zijn een leefbare en toekomstbestendige woonomgeving met voldoende voorzieningen en sociale samenhang. Daarnaast is het belangrijk dat de leefomgeving gezond en veilig is.

Dit eerste thema betreft een breed thema en hebben we opgesplitst in vijf deelthema's, namelijk: wonen, gezondheid, veiligheid, vitale kernen en linten en woningbouw.

3.1.1 Wonen

Vooruitlopend op de omgevingsvisie is de Woonzorgvisie vastgesteld. De visiepunten uit de Woonzorgvisie worden in de omgevingsvisie opgenomen en de uitwerking wordt vervolgens in een omgevingsprogramma opgenomen. Het uitgangspunt voor het onderwerp wonen is dat er plek is voor iedere inwoner van Lopik. Hiervoor is een uitbreiding van het aantal woningen binnen de gemeente noodzakelijk.

Ambitie: Er is plek voor alle inwoners van de gemeente in de gemeente Lopik

Opgaven:

- a. Voldoende mogelijkheid voor een passende wooncarrière voor alle inwoners.
- b. Levensloopbestendige openbare ruimte die samenredzaamheid faciliteert.
- c. Leefbare wijken en buurten.

De opgaven voor wonen zijn al opgenomen in de Woonzorgvisie 2024-2028 en worden opgenomen in de omgevingsvisie en het omgevingsprogramma Volkshuisvesting. Het Volkshuisvestingprogramma volgt uit het wetsvoorstel Wet Versterking regie Volkshuisvesting (Wet Versterking regie volkshuisvesting | Home | Volkshuisvesting Nederland).

3.1.2 Gezondheid

Een gezonde fysieke leefomgeving is een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet. Een gezonde leefomgeving is een omgeving die prettig wordt ervaren, uitnodigt tot gezond gedrag (sporten, spelen en bewegen) en waar de druk op gezondheid zo laag mogelijk is. Uit onderzoek blijkt dat een gezonde leefomgeving meer invloed heeft op onze gezondheid dan bijvoorbeeld obesitas. Een gezonde leefomgeving is belangrijk voor iedereen.

Ambitie: Een gezonde en sociale leefomgeving, waarin inwoners zich fysiek en mentaal goed voelen, gestimuleerd worden tot gezond gedrag en beschermd worden tegen milieubelasting.

Opgaven:

- a. Een leefomgeving die schoon, heel en veilig is.
- b. Een leefomgeving die uitnodigt tot bewegen, spelen en sporten en waar mensen elkaar kunnen ontmoeten.
- c. Een goede milieukwaliteit (geluid, lucht, bodem en water) behouden en waar mogelijk verbeteren.

3.1.3 Veiligheid

Er zijn verschillende soorten veiligheid, zoals fysieke veiligheid en sociale veiligheid. Fysieke veiligheid verwijst naar de bescherming van mensen tegen ongevallen en rampen die ontstaan door natuurlijke oorzaken of menselijke activiteiten. Hierbij gaat het om het beperken van risico's voor de gezondheid en het leven van mensen in de fysieke leefomgeving. Sociale veiligheid verwijst naar het gevoel van mensen dat ze veilig zijn in hun leefomgeving. Het draait zowel om het werkelijke niveau van veiligheid als het veiligheidsgevoel dat wordt ervaren.

Ambitie: Het realiseren en behouden van een veilige woon-, werk- en leefomgeving voor onze inwoners, ondernemers en bedrijven, die is voorbereid op rampen en crises.

Opgaven:

- a. Verbeteren van de verkeersveiligheid binnen de kernen, op de linten en op het bedrijventerrein.
- b. Een veilige (inrichting van de) fysieke en een gezonde leefomgeving bevorderen, die is voorbereid op rampen en crises (fysieke veiligheid).
- c. Verbeteren van de sociale controle, de leefbaarheid en de betrokkenheid van bewoners (sociale veiligheid).

3.1.4 Vitale kernen en linten

Uit de vele gesprekken komt het belang van vitale kernen en linten naar voren. Uit de literatuur blijkt dat het begrip *vitale kernen en linten* uiteenlopend wordt geïnterpreteerd. Zo is er een sociale interpretatie waarin de sociale samenhang van een kern wordt verstaan. Dorpen en kleine kernen staan bekend om

hun hechte gemeenschap waarin mensen voor elkaar klaarstaan en naar elkaar omkijken. Van oudsher hebben veel kernen ontmoetingsplekken die bijdragen aan deze sociale cohesie: een belangrijk aspect van de vitaliteit van een kern.

Echter gezien het teruglopende voorzieningenaanbod en de grotere afstanden tot voorzieningen is vaak extra lokale inzet nodig om plekken te behouden waar deze ontmoeting plaatsvindt om zo de sociale cohesie op peil te houden. Anderzijds is er ook een ruimtelijk-economische interpretatie waarin factoren als bereikbaarheid, demografie, woningvoorraad, ruimtelijke kwaliteit en het voorzieningenaanbod naar voren komt. Met name een trend van een groeiende actieradius van inwoners maakt dat er een verschuiving in de ontwikkeling van vitale kernen is ontstaan van 'aanwezigheid' van bijvoorbeeld voorzieningen naar de 'bereikbaarheid' van voorzieningen.

De diverse aspecten én het besef dat de interpretatie van de gemeente eventueel afwijkt van de interpretatie van inwoners vraagt om een zorgvuldige behandeling van het onderwerp vitale kernen. Want er is geen twijfel aan het belang van vitale kernen en linten voor een gemeente als Lopik.

Kortom: Een vitale kern is een leefbare en toekomstbestendige woonomgeving met voldoende voorzieningen en sociale samenhang.

Ambitie: Het versterken van de vitaliteit en leefbaarheid van de kernen en linten.

Opgaven:

- a. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten bijdragen aan het versterken van bestaande kwaliteiten/ de ruimte kwaliteit en moeten de vitaliteit en leefbaarheid van de kernen ondersteunen.
- b. In de linten de mix van wonen, werken en agrarische activiteiten behouden. Streven naar behoud van deze structuren en ruimte bieden voor passende ontwikkelingen die de leefbaarheid en economische vitaliteit versterken. Hierbij rekening houden met soort het bedrijvigheid vanwege onder andere de bereikbaarheid en afstand tot woningen.
- c. Voorzieningen en de bereikbaarheid van voorzieningen op peil houden in de dorpen. Dit zorgt voor vitaliteit, binding en ontmoeting, met prioriteit op voorzieningen voor de (kwetsbare groepen) jongeren en ouderen.

3.1.5 Woningbouw

We hebben samen geconstateerd dat onder andere vanwege weinig capaciteit binnen de ambtelijke organisatie we onvoldoende uitvoering kunnen geven aan ons huidige beleid wat betreft het realiseren van plannen. Hierdoor moeten er keuzes gemaakt worden welk soort plannen prioriteit en dus voorrang krijgen op andere plannen. We zouden graag willen, maar we kunnen niet op alle plannen inzetten. Initiatieven voor woningbouw hebben de prioriteit, waarbij de focus ligt op de grote initiatieven. Initiatieven van één tot vijf woningen hebben inkadering nodig door het opstellen van duidelijke regels. Ook dient uitgezocht worden of het mogelijk is om deze initiatieven te bundelen.

Ambitie: Opstellen van duidelijke kaders voor woningbouw op de lange termijn, waarbij voor Lopik grootschalige woningbouw gerealiseerd wordt bij de kernen Lopik en Benschop.

Opgaven:

- a. Bij ontwikkelingen op percelen van voormalige agrarische bedrijfspercelen is verbetering van de ruimtelijke kwaliteit het uitgangspunt. Deze verhogen de kwaliteit van de bebouwingslinten en/of het landschap van onze gemeente.
- b. Opstellen van een afwegingskader voor het toevoegen van woningen in de linten, de kernen, de kernrandzones en het landelijk gebied.
- c. Ruimte creëren voor woningbouw binnen het landelijk gebied met behoud van de cultuurhistorische waarden.

3.2 Thema: Bedrijven en economie

Lopik heeft een vitaal economisch profiel met een mix van agrarische bedrijven, MKB en lokale dienstverleners. Bedrijvigheid is te vinden op een bedrijventerrein én verspreid in de linten. Als Lopik willen we inzetten op een toekomstbestendige en krachtige economie door onze bedrijvigheid de kans te geven zich verder te ontwikkelen en te groeien.

Ambitie: Een krachtige en toekomstbestendige economie met aandacht voor onze eigen bedrijven.

Opgaven:

- a. Uitbreiding en intensivering van bedrijventerreinen voor lokale (eigen) bedrijven en ondernemers, waarbij ook gekeken wordt naar het beter benutten van de ruimte op het bestaande bedrijventerrein.

- b. Ruimte bieden voor passende ontwikkelingen die de leefbaarheid en de economische vitaliteit van de linten versterken
- c. Ontwikkeling van de dorpskernen/centra Lopik en Benschop wat betreft detailhandel en voorzieningen.

3.3 Thema: Toekomstbestendig agrarisch gebied

Het oer-Hollandse landschap met de koe in de wei is een belangrijk cultuurhistorisch beeld voor Lopik en de omgeving. Het agrarisch gebied wordt dan ook beschouwd als een essentieel onderdeel van het landelijke karakter van de gemeente. Binnen het agrarisch gebied spelen verschillende uitdagingen waar de agrarische sector mee wordt geconfronteerd, zoals schaalvergroting, functieverlies en vergrijzing. Daarom zetten we in op het behoud van dit karakter, door ruimte voor innovatieve ontwikkelingen en functieveranderingen die bijdragen aan de vitaliteit van het buitengebied.

Ambitie: Faciliteren van de toekomstbestendigheid van de agrarische sector waarbij de cultuurhistorische – en landschapswaarden van het landelijk gebied behouden blijven.

Opgaven:

- a. Een goed toekomstperspectief bieden aan de agrarische sector en dan vooral aan de grondgebonden veehouderij door onder voorwaarden agrarische bedrijven meer diverse ontwikkelruimte te bieden. Waardoor hun verdienmodel onder de huidige omstandigheden, met extra opgaven voor stikstof, methaan, CO₂, mest, natuur, water, waterkwaliteit, klimaat, energie, dierenwelzijn, circulariteit, milieu en bodemdaling, op pijl kan blijven.
- b. Nieuwe ontwikkelingen in het agrarisch gebied moeten bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit en het behoud van het open (veen-)weidelandschap en het slagenlandschap.
- c. Stimuleren van agrarisch natuurbeheer en natuurontwikkeling binnen het landelijk gebied.
- d. Verbreden van nevenfuncties binnen het landelijk gebied.

3.4 Thema: Bereikbaarheid

De toegangswegen van en naar Lopik zijn tijdens de spitsuren druk. Veel inwoners hebben op dit moment beperkte keuze in de manier van reizen, waardoor het gebruik van de auto voor de hand ligt. Tegelijkertijd wordt ook veel gebruik gemaakt van het openbaar vervoer. Het is de ambitie om het gebruik van duurzaam, gedeeld of openbaar vervoer beter en makkelijker te maken.

Ambitie: Verbeteren van de bereikbaarheid met daarbij aandacht voor balans tussen de bereikbaarheid voor voetgangers, fietsers, auto's, het openbaar vervoer en nieuwe vormen van mobiliteit, zoals deelmobiliteit. Met de wens om in de toekomst een mogelijke rondweg als stip op de horizon bespreekbaar te maken.

Opgaven:

- a. Verbeteren van de bereikbaarheid van de dorpskernen met bijbehorende voorzieningen en het bedrijventerrein.
- b. Opstellen van parkeerbeleid voor nieuwe ontwikkelingen en initiatieven en voor herinrichting van de openbare ruimte.

3.5 Thema: Energietransitie

De gemeente Lopik werkt actief aan de energietransitie, met als doel om uiterlijk in 2050 CO₂-neutraal en aardgasvrij te zijn, volgens het landelijke Klimaatakkoord. Er wordt gewerkt aan de hand van het uitvoeringsprogramma van de Regionale Energiestrategie.

Ambitie: Uitvoering geven aan de opgaven opgenomen in de Regionale Energiestrategie U16 door te zorgen voor:

- in 2030: 55% CO₂ reductie t.o.v. 1990;
- in 2050: 95% CO₂ reductie t.o.v. 1990;
- in 2030: opwekking van 55 GWh duurzame elektriciteit;
- in 2030: 20% reductie van aardgasverbruik t.o.v. 2023;
- in 2050: 100% reductie van aardgasverbruik t.o.v. 2023.

Opgaven:

- a. Vervangen van de huidige windturbines bij bedrijventerrein De Copen in Lopik voor een nieuw windpark in combinatie met een zonnepark volgens de getekende Intentieovereenkomst Energiepark de Copen.
- b. Inzetten op besparingsmaatregelen voor warmte en elektriciteit in de bebouwde en te bouwen omgeving. Ook wordt vooruitgekeken om in 2050 100% aardgasreductie te bereiken. Om dit te bereiken wordt ingezet op gedragsverandering en worden de mogelijkheden onderzocht voor het overstappen op (hybride) warmtepompen, elektrisch koken en de productie van groen gas.
- c. Het onderzoeken en opzetten van een energy hub bij bedrijventerrein De Copen waarin opwek van duurzame energie, energieopslag en een optimale energieverdeling geregeld worden in één systeem (de hub). Dit draagt bij aan het tegengaan van netcongestie en aan de doelstelling om meer duurzame energie op te wekken.

3.6 Thema: Klimaatadaptatie, bodem en water

Het klimaat verandert en steeds vaker worden we geconfronteerd met de gevolgen, zoals hitte, droogte, extreme neerslag en overstromingen. Klimaatverandering is een vaststaand gegeven en de effecten en risico's voor onze samenleving worden steeds groter. Ook heeft het veranderende klimaat effect op de gezondheid van onze inwoners. Klimaat adaptieve maatregelen verminderen de risico's en hebben een positief effect op de gezondheid.

Ambitie: Een robuust watersysteem en een bodemdaling- en klimaatbestendig Lopik.

Opgaven:

- a. Nieuwe ontwikkelingen voor onder andere woningen, infrastructuur en de openbare ruimte klimaat adaptief ontwerpen en realiseren.
- b. Het bestaand bebouwd gebied anders inrichten om de effecten van klimaatverandering zoveel mogelijk te beperken, door ruimte te maken voor voldoende groen en de opvang van hevige regenval.
- c. Verbeteren van het watersysteem, de waterkwaliteit en onderhoud in en om de kernen.
- d. In het veenweidegebied bodemdaling tegengaan. Voor dit onderwerp sluiten we aan bij de Omgevingsvisie provincie Utrecht.

3.7 Thema: Natuur en landschap

Gemeente Lopik wordt gekenmerkt door kleine kernen, langgerekte linten, een open (veen-) weidelandschap en ligt in het hart van het Groene Hart. Van oorsprong heeft het gebied veel grondgebonden landbouw met bijbehorende koeien, gras, slootjes en weidevogels.

Ambitie: Behoud van het voor Lopik kenmerkende landschap met veel grasland en weidse uitzichten door de ecologische, cultuurhistorische – en landschapswaarden die Lopik kenmerken. Zoals het slagen-landschap te behouden en /of te herstellen.

Opgaven:

- a. Het openbaar groen laten bijdragen aan het landelijke karakter van het buitengebied en de identiteit van de kernen. Het groen vormt de basis voor een prettige leefomgeving, nodigt uit tot ontmoeting en biedt een meerwaarde op het gebied van biodiversiteit en klimaatadaptatie (Visie van het Groenbeleidsplan).
- b. Het duurzaam ontwikkelen van het buitengebied. Waarbij de streekeigen identiteit wordt behouden, de landbouw vitaal blijft en ruimte is voor nieuwe functies binnen het landelijk gebied (volgt uit het Landschapontwikkelingsplan Groene Driehoek Gemeente Lopik, Montfoort en Oudewater).
- c. Voldoen aan het Klimaatakkoord dat is uitgewerkt in provinciaal- en regionaalbeleid, zoals het UPLG en Regionale veenweiden strategie Utrechtse veenweiden.

3.8 Thema: Recreatie en toerisme

In de toekomst zijn recreatie en toerisme een nog belangrijker onderdeel geworden van ons bestaan. Door bevolkingsgroei en verstedelijking neemt de behoefte aan verblijf in de natuur en ontspanning alleen maar toe.

Ambitie: Ontwikkelen van een aantrekkelijk recreatief landschap dat aansluit bij de behoefte voor (kleinschalige) recreatie, met name voor onze eigen inwoners.

Opgaven:

- a. Doorontwikkelen van recreatieterrein Salmsteke als aantrekkelijk recreatief en landschappelijk gebied/terrein op grond van de Toekomstvisie 2040 van het Recreatieschap Stichtse Groenlanden en (aanliggend) Staatsbosbeheer.

- b. Ruimte en mogelijkheden bieden voor kleinschalige dagrecreatie en (recreatieve) verblijfsvoorzieningen en daarbij de beleefbaarheid van het landschap te vergroten en het recreatief verblijf te stimuleren.
- c. Inzetten op het versterken van de positie van lokaal voedsel en streek(eigen)producten door de mogelijkheden voor productie en verkoop van de producten te verruimen.

3.9 Thema: Afval en grondstoffen

Hoe we omgaan met afval en grondstoffen wordt steeds belangrijker binnen onze leefomgeving. Daarom is het thema afval en grondstoffen als thema van de omgevingsvisie toegevoegd.

Ambitie: Samen met inwoners, bedrijven en partners bouwen aan een schoon, circulaire en toekomstbestendige gemeente.

Opgaven:

- a. Reductie van de hoeveelheden ingezamelde grondstoffen en hoeveelheden ingezameld afval.

4 Ambities en opgaven per gebiedstype

Naast het beschrijven van de ambities en bijbehorende opgaven per thema, is het goed om in dit hoofdstuk de verschillende ambities en opgaven per gebied te bekijken. De omgevingsvisie probeert de keuzes voor de fysieke leefomgeving van Lopik weer te geven en daar hoort onlosmakelijk een locatie bij. Niet alle gebieden binnen de gemeente Lopik hebben dezelfde kenmerken, waarden en worden hetzelfde gebruikt. Daarom wordt in dit hoofdstuk per gebiedstype gekeken wat de specifieke ambitie en opgaven zijn in dat gebied. Waarbij een meer integrale opsomming wordt gemaakt om ook de overkoepelende thematische ambities en opgaven een plek te geven.

Lopik is verdeeld in de volgende gebiedstypen en deelgebieden:

- a. Bedrijvenlocaties
- b. Woongebied
- c. Linten
- d. Dijklint
- e. Agrarisch gebied
- f. Infrastructuur
- g. Lek en Uiterwaarden

Bufferzones

De werkingsgebieden van de gebiedstypen zoals hierboven benoemd, kennen strakke lijnen gebaseerd op de huidige situatie. De strakke lijnen komen door de afbakening vanuit de bestemmingsplangrenzen. Echter de visie gaat ook over toekomstig gebruik en over toekomstige ontwikkelingen. Daarom is het voorstelbaar dat aan de randen van deze werkingsgebieden ontwikkelingen ontstaan of gewenst kunnen zijn. Daarom zijn er ook zogenaamde 'bufferzones' gemaakt rondom de werkingsgebieden. Dit zijn zones rondom de gebiedstypen, waar de aansluitende gebiedsbeschrijvingen en gebiedsambities ook zichtbaar worden nét buiten de strak omliggende werkingsgebieden van de gebiedstypen.

De volgende bufferzones zijn in deze omgevingsvisie opgenomen:

- a. bufferzone gebiedstype Bedrijvenlocaties
 - 1. bufferzone deelgebied Bedrijventerrein De Copen
 - 2. bufferzone deelgebied Bedrijfslocatie MOB Jaarsveld
 - 3. bufferzone deelgebied Zendstation en Zevenhoven Park
- b. bufferzone gebiedstype Woongebied
 - 1. bufferzone deelgebied Woongebied met centrumfunctie
 - 2. bufferzone deelgebied Woongebied zonder centrumfunctie
- c. bufferzone gebiedstype Linten
 - 1. bufferzone deelgebied Ontginningslint Polsbroek – Kruising N204
 - 2. bufferzone deelgebied Ontginningslint Kruising N204 - Benshop – IJsselstein
 - 3. bufferzone deelgebied Ontginningslint Zevender – Cabauw – Lopik – Graaf/ N210
 - 4. bufferzone deelgebied Ontginningslint Graaf/N210 - Uitweg – Lopikerkapel
- d. bufferzone gebiedstype Dijklint
 - 1. bufferzone deelgebied Dijklint rond Willige Langerak
- e. bufferzone gebiedstype Agrarisch Gebied
 - 1. bufferzone deelgebied Agrarisch gebruik in landschappelijke openheid
 - 2. bufferzone deelgebied Agrarisch gebruik in grootschalig landschap
 - 3. bufferzone deelgebied Agrarisch gebruik in kleinschalig landschap
- f. bufferzone gebiedstype Infrastructuur

4.1 Gebiedstype | Bedrijvenlocaties

4.1.1 Gebiedsomschrijving Bedrijvenlocaties

4.1.1.1 Algemene gebiedsomschrijving Bedrijvenlocaties

Binnen het gebiedstype Bedrijvenlocaties worden concentraties van werklocaties bedoeld. Bedrijvenlocaties zijn belangrijk voor de economie en werkgelegenheid. Ze worden gekenmerkt door hun rationele verpakking en individuele bedrijfsgebouwen met een afwisselende schaal, een functioneel karakter en een sobere uitstraling. Er is sprake van een menging van verschillende bedrijfsactiviteiten als opslag, productie, overslag en kantoor. Er zijn binnen de gemeente Lopik drie van dit soort concentraties te onderscheiden: Bedrijventerrein De Copen, Bedrijfslocatie MOB Jaarsveld en Zendstation en Zevenhoven park. Deze concentraties worden als deelgebieden beschreven in dit gebiedstype.

4.1.1.2 Deelgebied 'Bedrijventerrein de Copen'

Het deelgebied Bedrijventerrein de Copen bestaat uit het bedrijventerrein dat ligt ten westen van de M.A. Reinaldaweg (N210) ten noordoosten van de kern Lopik en heeft een gemengd karakter. Naast productiebedrijven en handelsbedrijven (waarvan een aantal met grootschalige opslag), komen er diverse autobedrijven en een vrachtwagenbedrijf voor. De opbouw in bouwjaren is van zuid naar noord ontwikkeld, waarbij de meest recente uitbreidingen de nieuwvestiging van twee bedrijven aan de noordwestzijde zijn. Het bedrijventerrein bevat weinig openbare groenvoorzieningen of privégroen. Aan de westzijde van het bedrijventerrein staan 3 windmolens voor de opwek van duurzame energie. En aan de noordzijde ligt mobilisatiecomplex Lopik, een terrein in eigendom en ten behoeve van Defensie.

4.1.1.3 Deelgebied 'MOB Jaarsveld'

Het voormalige MOB-Complex Jaarsveld, deelgebied bedrijfslocatie MOB Jaarsveld, ligt ten zuiden van de kern Lopik. Het gebied maakt deel uit van de kernrandzone. Op het complex bevinden zich onder andere de brandweerkazerne en de gemeentewerf. Verder is er ruimte voor de vestiging van diverse bedrijven op het terrein van dit voormalige defensiecomplex.

4.1.1.4 Deelgebied 'Zendstation & Zevenhoven park'

Het deelgebied deelgebied Zendstation en Zevenhoven park, omvat het terrein van het Zendstation met omliggende terreinen (voormalige NOZEMA-complex) in Lopikerkapel. In 1938 werd gestart met de bouw van het NOZEMA zendstation in Lopikerkapel. Het iconische gebouw in Dudok-stijl is beschermd als rijksmonument. Dit hoofdgebouw en omliggende gronden worden getransformeerd ten behoeve van diverse bedrijfsmatige, culturele en recreatieve activiteiten.

4.1.2 Gebiedsambitie Bedrijvenlocaties

De gemeente Lopik wil samen met ondernemers en partners binnen het gebiedstype Bedrijvenlocaties ruimte geven aan grootschalige en intensieve bedrijvigheid om krachtige, toekomstbestendige bedrijven met de bijbehorende werkgelegenheid een plek in onze gemeente te bieden.

4.1.3 Gebiedsopgaven Bedrijvenlocaties

4.1.3.1 Algemene gebiedsopgaven Bedrijvenlocaties

De algemene gebiedsopgaven voor bedrijvenlocaties:

- a. Uitbreiding van het gebiedstype Bedrijvenlocaties in de gemeente Lopik zoeken voor lokale bedrijven van ten minste 9,5 hectare netto bedrijventerrein.
- b. Een toekomstbestendige inrichting van de fysieke leefomgeving van het gebiedstype Bedrijventerrein met specifieke aandacht voor de klimaatbestendigheid, opgaven energie- en warmte reductie en verduurzaming, groene omranding, passende materiaalkeuze, overgang naar het landschap, en ruimte voor fiets- en wandelroutes (bereikbaarheid & beweging).
- c. Stimuleren van toekomstbestendige en circulaire bedrijvigheid.

4.1.3.2 Gebiedsopgaven deelgebied 'de Copen'

De gebiedsopgaven voor deelgebied 'de Copen':

- a. Het onderzoeken en ontwikkelen van de Energie hub De Copen.
- b. Ontwikkelen van het Energiepark de Copen dat passend is binnen het Lopiks landschapstype.
- c. Schaarse ruimte vraagt om intensivering van de ruimte door middel van dubbelgebruik, functiemenging en hogere bouwhoogten.
- d. Het deelgebied Bedrijventerrein de Copen leent zich als locatie voor grootschalige en intensieve bedrijvigheid, dit type bedrijvigheid wordt dan ook in dit deelgebied zo veel mogelijk geconcentreerd om daarmee andere gebieden te ontlasten.
- e. De bereikbaarheid van het bedrijventerrein per auto en deelauto behouden en verbeteren.
- f. Bij de verkoop, transformatie of andere functiewijziging van Mobilisatiecomplex Lopik wordt voorzien om dit gebied toe te voegen aan bedrijventerrein De Copen, ten behoeve van bedrijfsvestiging(en).

4.1.3.3 Gebiedsopgaven deelgebied 'MOB Jaarsveld'

De gebiedsopgaven voor deelgebied 'MOB Jaarsveld':

- a. De ontsluiting van deelgebied bedrijfslocatie MOB Jaarsveld verbeteren voor de bereikbaarheid van de bedrijven.
- b. Het verbeteren van de inrichting van dit deelgebied stimuleren, met aandacht voor klimaatadaptieve maatregelen, biodiversiteit en de overgang naar het omliggende landschap.

4.1.3.4 Gebiedsopgaven deelgebied 'Zendstation/ Zevenhoven Park'

De gebiedsopgave voor deelgebied 'Zendstation/ Zevenhoven Park':

- a. In stand houden en stimuleren van het dubbelgebruik van het deelgebied Zendstation en Zevenhoven park als werklocatie, culturele locatie en evenementenlocatie binnen de cultuurhistorische waarden van dit gebied.

4.2 Gebiedstype | Woongebied

4.2.1 Gebiedsbeschrijving Woongebied

4.2.1.1 Algemene gebiedsbeschrijving Woongebied

De gebieden in het gebiedstype Woongebied vormen de kern van onze lokale gemeenschap, de dorpskernen van de gemeente Lopik. Hoewel de hoofdfunctie van deze gebieden wonen is, bieden deze gebieden niet alleen een plek om te wonen, maar dragen ook bij aan een leefbare, gezonde en sociaal verbonden samenleving. Waar bijvoorbeeld ook (maatschappelijke) voorzieningen, detailhandel- en werklocaties een plek vinden.

Woongebieden in Lopik moeten plekken blijven waar inwoners elkaar ontmoeten en samenleven. De gemeente Lopik noemt deze menselijke maat en ontmoetingsfunctie de '*Sociale Basis*'. Daarom is er in het gebiedstype woongebied ook speciale aandacht voor de voorzieningen, verkeersveiligheid en een openbare ruimte. Hoewel binnen het gebiedstype Woongebied sprake is van een clustering van functies en activiteiten, moet de menselijke maat van de woonomgeving centraal staan. Dit kenmerkt de dorpen nu ook: compacte, toegankelijke en veilige woonomgevingen waarin iedereen zich thuis kan voelen. Binnen de bestaande dorpskernen wordt ingezet op het behoud van de ruimtelijke kwaliteit, met respect voor het historische dorpsbeeld en de landschappelijke context. Nieuwe woningbouw wordt zorgvuldig ingepast om de balans tussen groei en leefbaarheid te behouden.

De dorpskernen van de gemeente Lopik vallen in het gebiedstype Woongebied. Gezamenlijk tonen kernen een duidelijk herkenbare ontstaansgeschiedenis vanuit het veenweidelandschap. Ze vinden hun oorsprong langs ontginningslinten. De oorspronkelijke bebouwing concentreert zich veelal rond kerken, pleinen of karakteristieke delen van de (ontginnings- en dijk-) linten, waarna in de loop van de twintigste eeuw uitbreidingen hebben plaatsgevonden.

Binnen dit gebiedstype worden in deze omgevingsvisie twee deelgebieden gedefinieerd om daarmee ook specifieke gebiedsopgaven te kunnen definiëren voor die gebieden. De deelgebieden zijn: Woongebied met centrumfunctie' en Woongebied zonder centrumfunctie. Een korte omschrijving van beide deelgebieden volgt in de volgende subparagrafen.

4.2.1.2 Gebiedsbeschrijving deelgebied 'woongebied met centrumfunctie'

De kernen Lopik en Benschop behoren tot het deelgebied Woongebied met centrumfunctie. Dit zijn de grootste kernen in omvang van aantal inwoners en vervullen ook een centrumfunctie binnen de gemeente Lopik voor de omliggende kernen. Er zijn meer voorzieningen in deze kernen én er is sprake van een centrumgebied waar ook detailhandel zich concentreert.

Lopik

De structuur van het dorp Lopik is historisch gegroeid vanuit het ontginningslint langs de Dorpsstraat, waar de oorspronkelijke kern rond de kerk ligt. Het hedendaagse centrumgebied bevindt zich echter aan de Rolafweg. Rond het centrale plein – waar ook de weekmarkt plaatsvindt – zijn detailhandel, horeca en diverse voorzieningen geconcentreerd. De woongebieden hebben zich in de loop der tijd in verschillende fasen uitgebreid, met name in oostelijke en westelijke richting tussen het historische lint en de provinciale weg N210. Hierdoor is een samenhangend woongebied ontstaan met een mix van oudere en nieuwere woonbuurten. Ten zuiden van de N210 bevindt zich een gemengd gebied dat functioneel verbonden is met de kern, met onder meer sportvoorzieningen, volkstuinen, een begraafplaats, gemeentelijke voorzieningen en bedrijfsactiviteiten. Lopik combineert daarmee een dorps woonmilieu met een breed aanbod aan voorzieningen en functies die passen bij een centrumkern.

Benschop

Benschop is een woongebied met een sterke dorpsidentiteit en een centrumfunctie voor het eigen dorp en directe omgeving. Het historisch hart ligt rond het Dorpsplein en de Benschopperwetering, waar de ruimtelijke structuur en de aanwezigheid van twee beeldbepalende kerken, de Nederlands Hervormde Kerk en de Rooms-Katholieke Kerk, het karakter van het dorp bepalen. De kern is na de Tweede Wereldoorlog uitgebreid in zuidelijke richting, waar aansluitend op het historische gebied woonwijken zijn gerealiseerd. In deze zone, onder meer aan de Oranje-Nassastraat, zijn belangrijke dagelijkse voorzieningen gevestigd zoals een supermarkt, huisarts en dorps huis. Daarmee vormt dit gebied het functionele centrum van de kern. Benschop wordt daarnaast gekenmerkt door de aanwezigheid van het bedrijf Terberg, dat een prominente plek inneemt binnen de dorpsstructuur. Aan de zuidzijde, voorbij de achterwetering, liggen sportvoorzieningen en een bospark. Het dorp combineert hiermee een rustig woonmilieu met lokale voorzieningen, werkgelegenheid en recreatieve functies, passend bij een kern met centrumfunctie.

4.2.1.3 Gebiedsbeschrijving deelgebied 'woongebied zonder centrumfunctie'

De overige kernen: Jaarsveld, Lopikerkapel, Cabauw, Polsbroek en Uitweg, behoren tot het deelgebied Woongebied zonder centrumfunctie. Dit houdt niet in dat er geen voorzieningen in deze kernen aanwezig zijn. Maar deze kernen kennen geen centrum met een concentratie van voorzieningen en winkels. De woonfunctie voert de boventoon én de leefbaarheid staat onder druk door vergrijzing en druk op het voorzieningenniveau in deze kernen. Dit levert specifieke gebiedsopgaven op waardoor er een subgebied voor deze kernen is opgesteld. Echter de kernen zijn allemaal verschillend, dus volgt er per kern een omschrijving:

Jaarsveld

Jaarsveld is een kleinschalig woongebied met een sterk historisch karakter. De kern wordt gevormd door de Kerkstraat, het Schoollaantje en het terrein met de overblijfselen van kasteel Jaarsveld, dat allemaal is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Deze historische structuur geeft het dorp een bijzonder en herkenbaar profiel. Naast het beschermd dorpsgezicht is er in westelijke richting naoorlogse bebouwing geplaatst. Voorzieningen zijn beperkt aanwezig; zo is de basisschool recent gesloten. Wel draagt de actieve buurt- en speeltuinvereniging 't Jaarsveldje bij aan de sociale samenhang en leefbaarheid van deze kern. Jaarsveld is daarmee primair een rustig woongebied met een sterke gemeenschapszin en cultuurhistorische waarde.

Lopikerkapel

Lopikerkapel is een woongebied dat is ontstaan langs de Lopikerweg Oost en wordt gekenmerkt door lintbebouwing met enkele beeldbepalende elementen, waaronder het Huis te Vliet. De historische kern is beperkt van omvang en gaat geleidelijk over in naoorlogse woonbebouwing ten zuiden van het lint. Er is een basisschool gevestigd en aan de oost- en zuidzijde vinden recente woningbouwontwikkelingen plaats. Het buurthuis, gevestigd in d'Ouwe School, vervult een belangrijke rol voor de lokale gemeenschap. Lopikerkapel heeft geen bredere centrumfunctie en is hoofdzakelijk gericht op wonen in een dorps en landelijke setting.

Cabauw

Cabauw is een kleinschalig woongebied met een bescheiden historische kern aan de Cabauwsekade. Deze bestaat uit de kerk, de school en enkele omliggende woningen, die samen een compact en herkenbaar dorpsbeeld vormen. Los en op enige afstand van de woonkern van Cabauw, liggen in zuidelijke richting de voetbalvelden van de voetbalvereniging tegen de provinciale weg, N210 aan. Ten zuidoosten van het dorp, aansluitend aan de bestaande bebouwing tot de middeldijk, wordt gewerkt aan woningbouwont-

wikkelingen. Cabauw is primair een rustig en landelijk woongebied met een hechte gemeenschap en een duidelijke relatie met het omliggende landschap.

Polsbroek

Polsbroek is een woongebied met een historische structuur langs het Dorp en de Oranjekade. De kern concentreert zich rond het plein met de kerk en de bebouwing langs de Polsbroekerwetering. Deze lintbebouwing verbindt het historische deel met latere woonuitbreidingen. Ook hier liggen de voetbalvelden op enige afstand van de historische kern. In de historische structuur kent het dorp een dorps huis. Daarnaast is er een buurtsuper met buurtontmoetingsfunctie aanwezig in het project Dorp66. Het dorp heeft overwegend een woonkarakter, waarbij de ruimtelijke samenhang wordt bepaald door de wetering en het karakteristieke lint.

Uitweg

Uitweg is een zeer kleinschalig woongebied dat bestaat uit verspreide bebouwing langs delen van de Lopikerweg Oost, het Korte Zandpad en de Uitweg. In het historische deel is een buurthuis gevestigd waar de inwoners elkaar kunnen treffen. Daarnaast is richting de dijk een uitgebreide speeltuin met buurtfunctie gevestigd. De kern heeft een woonfunctie en wordt gekenmerkt door het karakter van een kleinschalig lintdorp in het veenweidelandschap.

4.2.2 Gebiedsambitie Woongebied

De gemeente Lopik wil samen met inwoners, ondernemers en partners binnen het gebiedstype Woongebied voldoende woningen en voorzieningen behouden en ontwikkelen om vitale en leefbare kernen te creëren, waarbij de openbare ruimte een toekomstbestendige groene inrichting kent gericht op ontmoetingen, beweging en lokale identiteit.

4.2.3 Gebiedsopgaven Woongebied

4.2.3.1 Algemene gebiedsopgaven Woongebied

De algemene gebiedsopgaven voor woongebied:

- a. Om de leefbaarheid en vitaliteit van alle woongebieden te waarborgen is uitbreiding van het (kwalitatieve) woningaanbod in alle kernen nodig.
- b. Het (stedenbouwkundig) ontwerp bij (woningbouw)ontwikkelingen is klimaat adaptief, duurzaam en toekomstbestendig.
- c. In de woongebieden wordt meer dan alleen gewoond, het is het centrum van de samenleving waar voldoende ruimte moet zijn voor voorzieningen, zoals (sport)verenigingen en detailhandel.
- d. De (her)inrichting van de openbare ruimte in de woongebieden faciliteert levendige plekken door ontmoeting, beweging en sporten voor jong en oud mogelijk te maken. En kent een robuuste (her)inrichting die voldoende zichtbaarheid en duidelijkheid creëert en de klimaatadaptiviteit, biodiversiteit en identiteit van de kern versterkt.
- e. De auto is in de openbare ruimte van de woongebieden zo min mogelijk beeldbepalend (parkeren uit het zicht, lage snelheden etc.), maar wordt wel gezien als essentieel vervoersmiddel voor de bereikbaarheid van de voorzieningen binnen én buiten de gemeentegrenzen.
- f. De bereikbaarheid van de woongebieden moet op peil blijven en waar mogelijk verbeterd worden voor auto, fiets én OV.
- g. De kernen moeten voldoende recreatieve routes hebben om in je directe leefomgeving een rondje te kunnen wandelen of fietsen.

4.2.3.2 Gebiedsopgaven deelgebied 'woongebied met centrumfunctie'

De gebiedsopgaven voor deelgebied 'woongebied met centrumfunctie':

- a. Om het woningaanbod voor de gemeente Lopik te vergroten wordt met prioriteit ingezet op grotere woningbouwontwikkelingen bij Lopik en Benschop.
- b. Door te kiezen voor clustering van grootschaligere ontwikkelingen rond de kernen Lopik en Benschop past daarbij ook een wat hogere bebouwingsdichtheid dan bij ontwikkelingen elders in de gemeente Lopik.
- c. Het centrumgebied van deze kernen moet primair zo veel mogelijk in stand worden gehouden, om een centrumfunctie qua voorzieningen binnen de gemeente Lopik te waarborgen en daarbij niet volledig afhankelijk te worden van gebieden buiten de gemeentegrenzen.

- d. Waar zich kansen voordoen voor een uitbreiding van het aanbod aan voorzieningen in deze kernen moeten deze zo veel mogelijk ondersteund worden.

4.2.3.3 Gebiedsopgaven deelgebied 'woongebied zonder centrumfunctie'

De gebiedsopgaven voor deelgebied 'woongebied zonder centrumfunctie':

- a. Om de wooncarrière voor inwoners van deze gebieden en de vitaliteit van deze dorpskernen te kunnen faciliteren worden initiatieven voor kleinschaligere woningbouwontwikkelingen mogelijk gemaakt. Daarbij staan het kwalitatieve woonprogramma en de bijdrage van deze ontwikkeling aan de omgevingskwaliteit van de bestaande kern centraal.
- b. In deze woongebieden moet te allen tijden een minimaal voorzieningenniveau in stand worden gehouden om de leefbaarheid van deze gebieden te waarborgen.

4.3 Gebiedstype | Linten

4.3.1 Gebiedsbeschrijving Linten

4.3.1.1 Algemene gebiedsbeschrijving Linten

Historische linten zijn waardevolle structuren in de gemeente. Ze bepalen het ruimtelijke beeld, vormen belangrijke verbindingen in het wegennet en bieden de historische context voor veel monumentale panden. De karakteristieke bebouwing en erfstructuur zijn kenmerkend voor het gebiedstype Linten.

Ontginningslinten ontstonden langs veenstroompjes en later langs gegraven weteringen. Ze bestaan vooral uit vrijstaande bebouwing met een relatie tot het achterliggende agrarische gebied. De huizen zijn doorgaans georiënteerd op de verkaveling en liggen op ruime afstand van elkaar en van de weg of wetering, wat zorgt voor een open en landelijk karakter.

Langs het zuidelijke lint, aan de randen van dorpskernen komen kleine bebouwingsclusters voor, als uitlopers van het lint. Deze bestaan vaak uit een ontginningslint met een tussenlint, herkenbaar aan de zogenoemde sniepen: stroken land die zijn ontstaan doordat hier van oorsprong twee veenriviertjes onderling verbonden zijn door een gegraven wetering en waarvan de loop in het verleden is verlegd. De smalle oeverlandjes en sniepen die hierdoor zijn ontstaan, werden vroeger gebruikt voor rietteelt en zijn later zijn bebouwd of als tuin in gebruik genomen. Langs de gegraven wetering van het noordelijk lint kom je geen sniepen tegen.

Aan de linten is een diverse mix van functies en activiteiten gevestigd. Dat maakt dat deze wegen ook door diverse doelgroepen gebruikt worden; vrachtverkeer, agrarisch verkeer, autoverkeer, recreatief verkeer, schoolgaande en recreatieve fietsers en wandelaars. De afgelopen jaren is het aantal verkeersbewegingen op deze linten zichtbaar gegroeid, mede door de aantrekkende economie en vestiging van verschillende activiteiten. Deze trend zorgt voor meer druk op de verkeerscapaciteit van de wegen, op de verkeersveiligheid én op de leefbaarheid. In opbouw en karakteristiek verschillen de twee hoofdlinten van de gemeente Lopik van elkaar. Ook binnen deze hoofdlinten zijn verschillen zichtbaar en kennen de gebieden elk hun eigen opgaven. Daarom is ervoor gekozen vier deelgebieden te onderscheiden: Ontginningslint Polsbroek – Kruising N204, Ontginningslint Kruising N204 - Benschop – IJsselstein, Ontginningslint Zevender – Cabauw – Lopik – Graaf/ N210' en Ontginningslint Graaf/N210 - Uitweg – Lopikerkapel, waarbij beide hoofdlinten zijn opgedeeld in twee delen.

4.3.1.2 Gebiedsbeschrijving deelgebied 'ontginningslint Polsbroek – Kruising N204'

Het deelgebied Ontginningslint Polsbroek – Kruising N204 heeft een uitgesproken landelijk en open karakter. De bebouwing is overwegend vrijstaand en ligt verspreid langs de weg en de weteringen. Veel panden hebben een agrarische oorsprong en zijn georiënteerd op de verkavelingsrichting, met diepe, smalle kavels die het veenweidelandschap in lopen.

De onderlinge afstand tussen de gebouwen is over het algemeen groot, waardoor er duidelijke doorzichten zijn naar het achterliggende polderland. Ruime erven, bijgebouwen en erfbeplanting versterken het groene en open beeld. Verdichting komt slechts plaatselijk voor in kleine clusters nabij de dorpskernen van Polsbroek en Polsbroekerdam. Het lint wordt daardoor gekenmerkt door rust, schaal en een goed leesbare ontginningsstructuur.

4.3.1.3 Gebiedsbeschrijving deelgebied 'ontginningslint Kruising N204 - Benschop – IJsselstein'

Het deelgebied Ontginningslint Kruising N204 - Benschop – IJsselstein rond Benschop vindt zijn oorsprong in de veenontginning en vormt de ruimtelijke drager van het dorp. De bebouwing staat over langere delen

relatief dicht op elkaar en vormt plaatselijk een meer aaneengesloten straatwand. Hierdoor heeft het lint een compact en duidelijk dorps karakter.

Langs het lint komt een mix van functies voor. Naast (voormalige) agrarische bebouwing zijn er woningen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid gevestigd. Deze functiemenging, samen met de grotere architectonische variatie, zorgt voor een levendig en gevarieerd straatbeeld.

De erven zijn overwegend minder diep en de doorzichten naar het achterliggende landschap zijn beperkter dan bij meer uitgesproken landelijke linten. Het lint heeft daardoor een samenhangend en verdicht karakter, waarin wonen en werken langs een historische ontginningsstructuur samenkomen.

4.3.1.4 Gebiedsbeschrijving deelgebied 'ontginningslint Zevender – Cabauw – Lopik – Graaf/ N210'

Het deelgebied Ontginningslint Zevender – Cabauw – Lopik – Graaf/ N210 is een relatief dicht lint rond de Lopikerwetering met aan twee zijden een boerderijlint en op een aantal plaatsen een middenlint, bekend als 'sniép', met woningen. Het kronkelende karakter van dit deel van het lint is ontstaan door de loop van het veenriviertje Lobeke/Zevender. De enkele boerderij met grote bedrijfsgebouwen ligt tussen de burgerwoningen. Een aantal agrarische bedrijven is omgezet in andersoortige ondernemingen. Deze bedrijven wijken door hun vaak parallelle in plaats van haakse oriëntatie af van de andere bebouwing. De historische delen van de dorpskernen Cabauw en Lopik zijn als verdichting in dit deelgebied terug te vinden.

4.3.1.5 Gebiedsbeschrijving deelgebied 'ontginningslint Graaf/N210 - Uitweg – Lopikerkapel'

Dit deelgebied Ontginningslint Graaf/N210 - Uitweg – Lopikerkapel is in zijn ontstaansgeschiedenis een van de oudste delen van gemeente Lopik. De hogere gronden langs de rivieren vormden de eerste vestigingsplaatsen. Zo is Lopikerkapel ontstaan aan een natuurlijk meanderend watertje, de Enge IJssel, en varieert de slagenverkaveling in richting. Op deze stroomrug liggen bebouwing, boomgaarden en andere beplanting. Vanuit het bebouwingslint van Lopikerkapel en Uitweg is een verschil in dichtheid te herkennen tussen de Lekzijde en de polderzijde. In het oostelijk deel is de bebouwing geconcentreerd langs de Enge IJssel, een natuurlijke waterloop dat een bochtig verloop heeft.

In het westen gaat de Enge IJssel over in de Graaf, een wetering die de Enge IJssel verbindt met de Lopikerwetering (en met deelgebied van 4.3.1.4 deelgebied Ontginningslint Zevender – Cabauw – Lopik – Graaf/ N210). Het agrarische gebruik omvat hier een breed scala, zoals fruitteelt en enkele gronden met akkerbouw. Door deze variatie en relatieve dichtheid oogt het gebruik soms wat rommelig. Nieuwe woningen voegen zich tussen de oude, agrarische boerderijen.

4.3.2 Gebiedsambitie Linten

De gemeente Lopik wil samen met inwoners, ondernemers en partners binnen het gebiedstype Linten een leefbare en vitale mix van functies mogelijk maken op herkenbare cultuurhistorische erven, met voldoende ruimte voor een toekomstbestendige agrarische sector, waarbij het kenmerkende (open) landschap van onze gemeente voor iedereen beleefbaar blijft.

4.3.3 Gebiedsopgaven Linten

4.3.3.1 Algemene gebiedsopgaven Linten

De algemene gebiedsopgaven voor linten:

- a. Ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving van de linten faciliteren een gebalanceerde mix van functies en (neven)activiteiten in de linten om daarmee de leefbaarheid en vitaliteit in de linten te versterken en leegstand en ondermijning te voorkomen. Ten aanzien van specifieke activiteiten uit deze mix geldt:
 1. Om druk op de leefbaarheid en verkeersveiligheid op de linten door toenemende verkeersbewegingen in de hand te houden, worden de gevolgen op het gebied van mobiliteit en bereikbaarheid vroegtijdig onderzocht bij de afweging van ruimtelijke ontwikkelingen. Waarbij uitbreidingen voor wonen en werken in eerste instantie plaats vinden op goed bereikbare locaties, danwel dat door omvang en uitvoering ervan de nadelige gevolgen worden beperkt.
 2. Woningbouwontwikkelingen in de linten zijn beperkt in omvang en zien op initiatieven die de lokale kleinschalige wooncarrière op (historische) erven mogelijk maakt met toepassing van (stedenbouwkundige)concepten zoals erfdelen en kangoeroewoningen;

3. Ontwikkelingen van bedrijfslocaties in de linten zijn gericht op de startende/kleinschalige ondernemer die een bedrijfsactiviteit met beperkte omvang, beperkte milieubelasting en beperkte verkeers aantrekkende werking heeft;
 4. De opwek van (kleinschalige) duurzame energie op de erven binnen het gebiedstype Linten moet gestimuleerd worden als onderdeel van de uitvoering van Regionale Energiestrategie U16, maar de inpassing hiervan vraagt een zorgvuldige uitgewerkte afweging voor de specifieke landschappelijke kwaliteiten en het behoud daarvan;
 5. Ontwikkelingen die bijdragen aan een aantrekkelijk recreatief landschap en de verkoop en/of productie van lokaal voedsel en streek(eigen)producten worden binnen dit gebiedstype gestimuleerd.
- b. Nieuwe ontwikkelingen in het gebiedstype Linten moeten bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit en het behoud van het open(veenweide)landschap. Bij de erfinrichting moeten zoveel mogelijk cultuurhistorische kenmerken worden behouden en herstelt en dienen ingrepen de klimaatadaptiviteit en biodiversiteit te vergroten en de verharding te beperken. Zo worden de beleefbaarheid en identiteit van het landschap én de bijbehorende erven en bebouwing vergroot.
 - c. De agrarische sector zoveel mogelijk faciliteren om een circulaire, innovatieve en daarmee toekomstbestendige bedrijfsvoering uit te kunnen oefenen op erven in de linten. Waarbij vestigingen van agrarische bedrijven zo veel mogelijk behouden blijven in de linten. Daarbij worden tenminste de volgende thema's meegenomen:
 1. Agrariërs als beheerders van het (toekomstig) landschap stimuleren en faciliteren;
 2. Natuur inclusieve agrarische sector stimuleren en faciliteren;
 3. Verbreding van de (agrarische) activiteiten met nevenactiviteiten stimuleren en faciliteren;
 4. Daar waar erven van voormalige agrarische bedrijven (VAB-locaties) ontstaan door stoppende agrarische bedrijven, moet snel en toepasbaar een nieuwe invulling voor deze locaties voor handen zijn.
 - d. Bij de (her)inrichting van de openbare ruimte in het gebiedstype Linten moet ruimte voor waterveiligheid en waterberging worden meegenomen in het ontwerp, evenals een bio diverse, klimaat adaptieve en streekeigen inrichting van het openbaar groen.
 - e. De verkeersveiligheid van alle deelnemers aan het verkeer op de linten moet waar mogelijk worden verbeterd. Ook moet de bereikbaarheid van de linten met dorpskernen (met voorzieningen) daar waar mogelijk worden vergroot. Door in het parkeerbeleid bij nieuwe ontwikkelingen en de (her)inrichting van de openbare ruimte parkeren op eigen terrein te stimuleren en waar mogelijk te verplichten, ontstaat meer ruimte voor veilige vervoersvoorzieningen, zoals bredere fietspaden en voetpaden.

4.3.3.2 Gebiedsopgaven deelgebied 'ontginningslint Polsbroek – Kruising N204'

De gebiedsopgaven voor deelgebied 'ontginningslint Polsbroek – Kruising N204':

- a. In de mix van functies en activiteiten in het totale gebiedstype Linten wordt in dit deelgebied Ontginningslint Polsbroek – Kruising N204 meer ruimte geboden aan agrarische erven, landschappelijke openheid en beleefbaarheid van het landschap.
- b. Door de rechte lijnen van dit ontginningslint worden bij de (her)inrichting van de openbare ruimte zo veel mogelijk verkeersremmende maatregelen genomen voor de verbetering van de verkeersveiligheid.

4.3.3.3 Gebiedsopgaven deelgebied 'ontginningslint Kruising N204 - Benschop – IJsselstein'

De gebiedsopgaven voor deelgebied 'ontginningslint Kruising N204 - Benschop – IJsselstein':

- a. In de mix van functies en activiteiten in het totale gebiedstype Linten wordt in dit deelgebied Ontginningslint Kruising N204 - Benschop – IJsselstein meer ruimte geboden aan stedelijke (werk)functies en activiteiten.
- b. Door grotere mate van verstedelijking van dit deelgebied wordt bij de (her)inrichting van de openbare ruimte zoveel mogelijk verkeersremmende maatregelen genomen.

4.3.3.4 Gebiedsopgaven deelgebied 'ontginningslint Zevender – Cabauw – Lopik – Graaf/ N210'

De gebiedsopgaven voor deelgebied 'ontginningslint Zevender – Cabauw – Lopik – Graaf/ N210':

- a. In de mix van functies en activiteiten in het totale gebiedstype Linten wordt in dit deelgebied Ontginningslint Zevender – Cabauw – Lopik – Graaf/ N210 in de kernrandzone van de dorpen Cabauw en Lopik meer ruimte geboden voor stedelijke functies en wordt daarbuiten meer ruimte geboden aan agrarische erven en innovatieve woonerven met een maatschappelijke meerwaarde.
- b. Door de krommende en kronkelende lijnen van dit ontginningslint worden bij de (her)inrichting van de openbare ruimte zoveel mogelijk obstakels die de verkeersveiligheid kunnen belemmeren zoveel mogelijk beperkt. Onderdeel hiervan is het stimuleren van parkeren op eigen terrein.

4.3.3.5 Gebiedsopgaven deelgebied 'ontginningslint Graaf/N210 - Uitweg – Lopikerkapel'

De gebiedsopgaven voor deelgebied 'ontginningslint Graaf/N210 - Uitweg – Lopikerkapel':

- a. In de mix van functies en activiteiten in het totale gebiedstype Linten wordt in dit deelgebied Ontginningslint Graaf/N210 - Uitweg – Lopikerkapel meer ruimte geboden aan innovatieve woonerven met een maatschappelijke en/ of sociale meerwaarde en kleinschalige werklocaties met beperkte verkeers-aantrekkende werking.
- b. Het deelgebied Ontginningslint Graaf/N210 - Uitweg – Lopikerkapel van het gebiedstype Linten kenmerkt zich door de krommende en kronkelende lijnen van dit ontginningslint in combinatie met het gebruik van dit lint door sluipverkeer, Het waar mogelijk ontmoedigen van dit sluipverkeer is wenselijk.

4.4 Gebiedstype | Dijklint

4.4.1 Gebiedsbeschrijving Dijklint

4.4.1.1 Algemene gebiedsbeschrijving Dijklint

Binnen gebiedstype Dijklint is de functie van het dijklint is een primaire waterkering. Een primaire waterkering kent een veiligheidsniveau ten opzichte van overstromingen. Voor elke Nederlander moet het uitgangspunt zijn, dat de kans dat hij overlijdt aan de gevolgen van een overstroming ten hoogste 1: 100.000 per jaar is. Voor de Neder-Rijn en Lekdijk in het gebied van De Stichtse Rijnlanden geldt per 1 januari 2017 een strengere norm. Achter deze dijk wonen en werken namelijk relatief veel mensen en de gevolgen van een overstroming (schade, ontwrichting van de samenleving) zijn groot. De kans dat de dijk faalt en het gebied erachter overstroomt mag niet groter zijn dan 1:30.000 per jaar, dat wil zeggen dat het gebied achter de dijk niet vaker mag overstroomden dan 0,00003 maal per jaar. Daarom is het dijkversterkingsproject Sterke Lekdijk essentieel.

Het dijklint kent geen erven met grootschalige activiteiten. Vanaf de dorpskern Jaarsveld richting het oosten is zelfs sprake van een zeer sporadisch erf dat is gericht op het dijklint. Echter in westelijke richting vanaf de kern Jaarsveld is sprake van meer erven. Daarom is ervoor gekozen van dit deel van de Lekdijk een specifiek deelgebied te maken: Dijklint rond Willige Langerak.

4.4.1.2 Gebiedsbeschrijving deelgebied 'Dijklint rond Willige Langerak'

Het deelgebied Dijklint rond Willige Langerak komt qua verschijningsvorm grotendeels overeen met de zogenoemde nevenlinten, maar heeft door de parallel lopende dijk een eigen karakter. Op enige afstand van het bebouwingslint loopt de beplante Tiendweg. Tot dit gebiedstype behoort ook het buurtschap Willige Langerak. Vanaf de dijk is tussen de erven door zicht op de omliggende de graslanden. Op ongeveer 350 meter ligt de Tiendweg, waarvan de beplanting op verschillende plekken wordt onderbroken wordt door doorzichten naar het landschap. Vanaf de erven lopen er beplantingssingels door tot aan de Tiendweg. Tussen de erven ontbreken veelal de sloten, deze beginnen pas op enige afstand van de dijk. De erfbeplanting bestaat hier vaker uit grotere solitaire bomen dan uit knotbomen. Daarnaast wordt binnen het dijklint de agrarische bedrijvigheid hier en daar afgewisseld met een burgerwoning. Kenmerkend voor dit deelgebied is het relatief grote aantal agrarische bedrijven dat naar verwachting op korte termijn stopt. Gezien de concentratie van deze ontwikkeling binnen een klein gebied kan een collectieve aanpak of visie hierbij passen.

4.4.2 Gebiedsambitie Dijklint

De gemeente Lopik wil samen met inwoners, ondernemers en partners binnen het gebiedstype Dijklint de beschermende functie van het dijklint ten opzichte van de rivier de Lek waarborgen, het recreatief potentieel van het dijklint voor passanten en eigen inwoners vergroten en de leefbaarheid langs het dijklint versterken.

4.4.3 Gebiedsopgaven Dijklint

4.4.3.1 Algemene gebiedsopgaven Dijklint

De algemene gebiedsopgaven voor Dijklint:

- a. Het waarborgen van de belangrijkste functie van het dijklint, de bescherming van de Lopikerwaard tegen het water van de rivier de Lek.
- b. Het faciliteren en verbeteren van het recreatief potentieel van het gebiedstype Dijklint door:

1. verkeersveiligheid van fietsers en wandelaars te verbeteren;
 2. recreatieve rustpunten te creëren;
 3. recreatieve verbindingen met de kernen Lopikerkapel, Uitweg en Jaarsveld te ontwikkelen waar kansen zich voordoen;
 4. Behoud van fruitteelt langs het dijklint voor streekeigen identiteit en productie/teelt van streekeigen producten die aan passanten/recreanten verkocht kunnen worden als nevenactiviteit.
- c. Het verbeteren van de leefbaarheid en vitaliteit van het dijklint door:
1. Het kwalitatieve woningaanbod verbeteren door de toepassing van stedenbouwkundige concepten als woonerven en kangoeroewoningen op erven langs het dijklint;
 2. Stimuleren van streekeigen identiteit door zicht op fruitteelt te behouden;

4.4.3.2 Gebiedsopgaven deelgebied 'Dijklint rond Willige Langerak'

De gebiedsopgaven voor deelgebied 'Dijklint rond Willige Langerak':

- a. Beleefbaarheid van het landschap vergroten door stimuleren van streekeigen, kwalitatieve, erfinrichtingen. Er is immers door hoogteverschil sterker zicht op (achter)erven. Maar ook bijvoorbeeld het verbeteren/versterken van de landschappelijke, ecologische waarden in de vorm van kavelsloten, hoogstamboomgaarden en kavelgrensbeplanting van knotbomen, die door dat hoogteverschil extra goed beleefbaar en zichtbaar zijn;
- b. De agrarische activiteiten in dit deelgebied Dijklint rond Willige Langerak toekomstbestendig houden door toekomstbestendige agrarische bedrijfsmodellen waarin economische vitaliteit wordt gecombineerd met maatschappelijke en ecologische doelstellingen.
- c. De agrarische activiteiten in dit deelgebied Dijklint rond Willige Langerak toekomstbestendig houden door faciliteren van een gebiedsproces. Waarbij stoppende agrariërs en agrariërs die in dit deelgebied actief willen blijven, worden samengebracht. Dit gebiedsproces kan bestaan uit:
 1. Verkennen van mogelijkheden voor actieve kavelruil.
 2. Herpositioneren van agrarische bedrijven ten opzichte van N2000 Lek uiterwaarden
 3. Collectief plan van herbestemming van erven van VAB-locaties

4.5 Gebiedstype | Agrarisch Gebied

4.5.1 Gebiedsbeschrijving Agrarisch Gebied

4.5.1.1 Algemene gebiedsbeschrijving Agrarisch Gebied

Het gebiedstype Agrarisch Gebied wordt gekenmerkt door een zeer open en weinig verstoord polderlandschap met een gaaf patroon van middeleeuwse copenontginningen. De Lopikerwaard is hiervan een voorbeeld bij uitstek. De langgerekte dichte bebouwingslinten langs de lange waterlopen vormen een sterk contrast met de open polders. Op het stroomruggenlandschap langs de Lek hebben de ontginningslinten een organisch verloop en kent het landschap een gevarieerder grondgebruik en bijbehorend halfopen landschap.

De verschillen in het landschap maken ook het verschil in de deelgebieden: Agrarisch gebruik in landschappelijke openheid, Agrarisch gebruik in grootschalig landschap en Agrarisch gebruik in kleinschalig landschap.

Naast de bodem, is ook het watersysteem kenmerkend en van groot belang in dit gebiedstype. Het water is een eeuwenoude drager van het landschap en is zowel van essentieel belang voor de ontginningsgeschiedenis als voor het huidige functioneren van het landschap voor alle sectoren. De natuurlijke watergangen vormen nog steeds de belangrijkste afwateringsstromen, waarbij de afwatering hoofdzakelijk van het oosten naar het westen plaatsvindt. In het westen wordt het water vervolgens via gemalen uitgepompt. De afvoer geldt vooral in de wintermaanden: in de zomer is sprake van meer verdamping dan neerslag. Zeker nu de verwachting is dat de zomers droger zullen worden, is voldoende (zoet) water essentieel voor het functioneren van de landbouw en het tegengaan van de bodemdaling. De aanwezigheid van meer water binnen het eigen gebied draagt bij aan de verbetering van de waterkwaliteit.

Het bodemgebruik kende over het algemeen een verloop van een akker dicht bij de boerderij, vervolgens een deel weiland met daarachter hooiland. Door de inklinking van het veen was de akkerbouw, welke bestond uit graan en hop, al snel niet meer mogelijk, waardoor men gedwongen was over te schakelen op de veeteelt (J.G. Constant – Spectrum atlas van de Nederlandse landschappen, 1979) en op de hennep- en griendcultuur. Dit was van betekenis zijn geweest voor de touwslagerijen en het griendhout. Deze teelten zijn later weer afgenomen. Er zijn nu nog slechts enkele grienden over.

4.5.1.2 Gebiedsbeschrijving deelgebied 'Agrarisch gebruik in landschappelijke openheid'

Onderdeel van het deelgebied Agrarisch gebruik in landschappelijke openheid is met name het open veenweidepolderlandschap. Grondgebruik is overwegend voor de grondgebonden veehouderij. Een verkavelingspatroon is typisch voor de optrekkende cope-verkaveling. Daarnaast kenmerkt dit deelgebied zich door de grote aan weidebouw gebonden natuurwaarden (weidevogels en wintergasten). Het gebied wordt doorsneden met houtkaden die de grenzen vormen tussen de verschillende polders. Het is een gebied met een grootschalige openheid, waar buiten de bebouwingslinten vrijwel geen bebouwing voorkomt. Naast die openheid zijn er verspreid nog waardevolle landschapselementen te vinden zoals geriefhoutbosjes en eendenkooirelicten.

De grootschalige openheid en leegte die kenmerkend zijn voor dit gebiedstype zijn ontstaan door de ruilverkaveling in dit gebied. Daarom is het passend voor dit deelgebied om als toekomstperspectief duurzame grondgebonden veehouderij voor ogen te houden. Het gebied kent door die ruilverkaveling namelijk goede productieomstandigheden. Andere functies leveren weinig beperkingen op voor de agrarische bedrijfsvoering. Wel moet rekening gehouden worden met criteria uit het milieubeleid en met cultuurhistorische waarden. Daarbij kan worden gedacht aan het verkavelingspatroon, de monumentale bebouwing én de historische landschapselementen, met name uit de periode van voor ruilverkaveling. De grondgebonden landbouw gaat goed samen met het streven de landschappelijke openheid te behouden, maar we moeten daarbij opletten dat, dat historisch gezien niet hoeft te betekenen dat deze polders 100% leeg moeten zijn.

4.5.1.3 Gebiedsbeschrijving deelgebied 'Agrarisch gebruik in grootschalig landschap'

Het deelgebied Agrarisch gebruik in grootschalig landschap is onderdeel van de open veenweidepolders en in het bijzonder van de open rivierkleipolders. Het gebied betreft de komgebieden van de omgeving van Benschop. Het open landschap in dit deelgebied is plaatselijk verdicht met fruitboomgaarden, opgaande beplanting en kleinschalige landschapselementen. De grootschalige openheid van dit deelgebied is zichtbaar vanaf de bebouwingslinten tussen bebouwing en beplanting door. De landbouwgronden worden gekenmerkt door hun openheid, doorweven met een netwerk van sloten en begrensd door oost-west lopende bebouwingslinten, tiendwegen en achterkaden.

4.5.1.4 Gebiedsbeschrijving deelgebied 'Agrarisch gebruik in kleinschalig landschap'

Het bufferzone deelgebied Agrarisch gebruik in kleinschalig landschap beslaat de gehele zuidrand (de oeverwallen) van het plangebied van Lopik tot Lopikerkapel. De hogere delen langs de rivieren vormen de eerstevestigingsplaatsen. Op de stroomrug liggen bebouwing, boomgaarden en andere beplanting. Het agrarische gebruik omvat hier een breed scala, zoals fruitteelt en enkele gronden met akkerbouw. In het kleinschalige agrarisch landschap worden vooral de kenmerkende fruitboomgaarden gewaardeerd.

4.5.2 Gebiedsambities Agrarisch gebied

De gemeente Lopik wil samen met inwoners, ondernemers en partners die actief zijn binnen het gebiedstype Agrarisch gebied de landschappelijke openheid behouden, de ontwikkeling van de streekeigen identiteit, verscheidenheid en beleving van het landschap bevorderen, onder de voorwaarde dat een groot deel van het gebied levensvatbaar blijft voor de landbouw en met name de grondgebonden veehouderij.

4.5.3 Gebiedsopgaven Agrarisch gebied

4.5.3.1 Algemene gebiedsopgaven Agrarisch gebied

De algemene gebiedsopgaven voor Agrarisch gebied:

- a. Behouden van de landschappelijke openheid in het gebied door bebouwing buiten specifieke bouwvlakken in dit gebiedstype Agrarisch Gebied zo veel mogelijk tegen te gaan.
- b. Beleefbaarheid van het landschap bevorderen door zichtlijnen te behouden en waar mogelijk te verbeteren.
- c. De beleefbaarheid van het landschap bevorderen door recreatieve noord-zuid routes mogelijk te maken.
- d. Agrarische sector en natuurwaarden in het kenmerkende landschapstype van de gemeente Lopik verbinden.

- e. Streekeigen identiteit en ecologische waarden verbeteren door kleine landschapselementen te behouden en waar mogelijk te herstellen en stimuleren om de kenmerkende sloten en oevers natuurvriendelijk in te richten en ecologisch te beheren.
- f. Verbeteren van bodem- en waterkwaliteit in het gebiedstype Agrarisch Gebied.
- g. Faciliteren van toekomstbestendige agrarische bedrijfsmodellen waarin economische vitaliteit wordt gecombineerd met maatschappelijke en ecologische doelstellingen
- h. Stimuleren dat vrijkomende grondposities door stoppende agrarische bedrijven zo veel mogelijk door lokale agrariërs uit het gebied worden overgenomen.

4.5.3.2 Gebiedsopgaven deelgebied 'Agrarisch gebruik in landschappelijke openheid'

De gebiedsopgaven voor deelgebied 'Agrarisch gebruik in landschappelijke openheid':

- a. Voldoende bescherming en ruimte bieden aan de aan weidebouw gebonden natuurwaarden, met name gericht op de weidevogels en wintergasten.
- b. Historisch waardevolle landschapselementen, zoals geriefhoutbosjes en eendenkooirelicten, waar mogelijk actief, beschermen.
- c. De opgaven rondom veenweidegebieden in gezamenlijkheid met inwoners en ondernemers oppakken.

4.5.3.3 Gebiedsopgaven deelgebied Agrarisch gebruik in grootschalig landschap'

De gebiedsopgave deelgebied 'Agrarisch gebruik in grootschalig landschap':

- a. De identiteit die behoort bij de kenmerkende open rivierkleipolders met opgaande beplanting en kleinschalige landschapselementen verbeteren.

4.5.3.4 Gebiedsopgaven deelgebied 'Agrarisch gebruik in kleinschalig landschap'

De gebiedsopgaven voor deelgebied 'Agrarisch gebruik in kleinschalig landschap':

- a. De identiteit van dit deelgebied Agrarisch gebruik in kleinschalig landschap van de kenmerkende fruitboomgaarden in dit gebied behouden.
- b. (Historische) grondgebruik zoals bos, agroforestry (boslandbouw) en griendteelt mogelijk maken.

4.6 Gebiedstype | Infrastructuur

4.6.1 Gebiedsbeschrijving Infrastructuur

Het gebiedstype Infrastructuur wordt voornamelijk gekenmerkt door de verkeersinfrastructuur langs de (provinciale) wegen die de gemeente Lopik verbindt met plaatsen in de omgeving. Naast de doorgaande wegen zijn er brede parallelwegen die lokaal (landbouw)verkeer en fietsverkeer een plek geven. Onder een deel van dit gebiedstype ligt een buisleiding waargevaarlijke stoffen door worden getransporteerd met een maximale leidingdruk van 40 bar. Ook ligt er een buisleiding van defensie in het plangebied met een maximale leidingdruk van 80 bar.

De provinciale weg N210 is niet alleen een gebied ontsluitende weg voor auto- en vrachtverkeer. Het is ook een belangrijke ader om het gebied met het openbaar vervoer in te komen en te verlaten. De U-OV 395 - U-liner Rotterdam - Utrecht CS bus bedient 30 bushaltes in het gebied van Utrecht, vertrekkend vanaf Utrecht, CS Jaarbeurszijde en eindigend bij Rotterdam. Binnen de gemeente Lopik liggen daarvan 9 haltes, waardoor Benschop, bedrijventerrein de Copen, Lopik en in mindere mate ook Jaarsveld en Cabauw goed bediend worden door deze busverbinding. Uit onderzoek bleek deze lijn één van de best presterende lijnen van de concessie Utrecht Buiten te zijn, daarom is deze buslijn bij de nieuwe concessie opgewaarderd tot een U-liner verbinding. U-liner verbindingen zijn hoogwaardige OV-verbindingen tussen woongebieden en economische kerngebieden.

Uitgangspunten voor U-liner verbindingen zijn:

- a. Hoogwaardig OV voor alle doelgroepen; het hoogwaardige aanbod is voor alle reizigers aantrekkelijk. Het zorgt voor de verbinding tussen stad en land waar geen treinverbindingen aanwezig zijn.
- b. Maximale inzet op snelheid: Doorontwikkeling van deze lijnen is gericht op maximale doorstroomsnelheid waarmee een goed alternatief voor de auto geboden kan worden.
- c. Comfort: door de langere reisafstanden is een hoog niveau van comfort wenselijk
- d. Aantrekkelijke frequenties: frequenties zijn hoog maar passend bij de vraag
- e. Ruime bedieningstijden: aantrekkelijke bedieningsperioden om reizigers zo een ruim aanbod aan reismogelijkheden te geven
- f. Zitplaatsgarantie: reizigers zijn verzekerd van een zitplaats
- g. Betrouwbaar: een basisvoorwaarde voor OV om gebruik ervan te stimuleren.

4.6.2 Gebiedsambitie Infrastructuur

De gemeente Lopik wil samen met inwoners, ondernemers en partners het gebiedstype Infrastructuur de bereikbaarheid van de gemeente Lopik waarborgen en verbeteren om de dorpskernen verbonden te houden met voorzieningen gelegen buiten de gemeentegrenzen.

4.6.3 Gebiedsopgaven Infrastructuur

De gebiedsopgaven voor infrastructuur:

- a. Bereikbaarheid van de kernen van de gemeente Lopik waar mogelijk verbeteren.
- b. HOV buslijn 395 optimaal verbinden met de kernen, door bijvoorbeeld inzet op deelmobiliteit, fietsvoorzieningen, kleinschalige OV-initiatieven, (parkeer)voorzieningen verbeteren rondom de OV-haltes Om zo de bereikbaarheid van voorzieningen buiten de gemeentegrenzen te bevorderen.
- c. De veiligheid waarborgen rondom boven- en ondergrondse infrastructuur.

4.7 Gebiedstype | Lek en Uiterwaarden

4.7.1 Gebiedsbeschrijving Lek en Uiterwaarden

Binnen het gebiedstype Lek en Uiterwaarden variëren de uiterwaarden van de Lek aan de Lopikse kant sterk in breedte: ten oosten van Jaarsveld zijn ze breed en ten westen smaller. In het oosten is nog veel grond in agrarisch gebruik, terwijl ten westen van Lopik meer natuurontwikkeling in de uiterwaarden plaatsvindt. Naast hun ecologische waarde bevatten de uiterwaarden veel recreatief potentieel. De dijk is een harde grens tussen het binnen- en buitendijks gebied.

4.7.2 Gebiedsambitie Lek en Uiterwaarden

De gemeente Lopik wil samen met de ondernemers en partners binnen het gebiedstype Lek en Uiterwaarden de natuurwaarden verbeteren waarbij de agrarische (mede)functie in het gebied niet volledig onttrokken wordt, daarnaast moet er voldoende ruimte zijn voor de waterveiligheid ten opzichte van de Lek.

4.7.3 Gebiedsopgaven Lek en Uiterwaarden

De gebiedsopgaven voor Lek en Uiterwaarden:

- a. Waterveiligheid vergroten met partners die actief zijn in het gebied.
- b. Natuurwaarden ontwikkelen in combinatie met het agrarisch gebruik van delen van de uiterwaarden, waarbij de agrarische functie niet onttrokken moet worden aan het gebied, maar natuur inclusieve landbouw zeer voorstelbaar is
- c. Gezien de opgaven in het gebied rondom waterveiligheid ten opzichte van de Lek zijn er geen ambities om de recreatieve functie van het gebiedstype Lek en Uiterwaarden uit te breiden anders dan mogelijk gemaakt binnen vastgesteld beleid.
 1. Binnen recreatieterrein Salmsteke kan nog invulling gegeven worden aan de bestaande planologische mogelijkheden. Binnen het recreatieve cluster 'Klein Scheveningen' wordt de huidige recreatieve functie geconserveerd. Er zijn geen ambities op het gebied van verblijfsrecreatie binnen het gebiedstype Lek en Uiterwaarden. Dag- en waterrecreatie binnen de grenzen van dit recreatieve cluster zijn onder voorwaarden voorstelbaar.

5 Financiering van ambities en opgaven uit de omgevingsvisie

Na het opstellen van deze omgevingsvisie is, de volgende stap het realiseren van de ambities en opgaven uit de omgevingsvisie. Dit kan door het verder uitwerken van de ambities en opgaven in concrete omgevingsprogramma's en via uitvoeringsplannen. Deze uitvoeringsplannen kunnen vormkrijgen via bouwen inrichtingsplannen in de fysieke leefomgeving. Het initiatief voor ruimtelijke projecten kan daarbij zowel bij de gemeente liggen als bij particuliere grondeigenaren en andere private initiatiefnemers.

Het realiseren van de ambities en doelen uit de omgevingsvisie kost geld. Er zijn grote investeringen nodig van de gemeente, bedrijven, maatschappelijke organisaties, ontwikkelaars en ook van de inwoners zelf. Denk bij deze laatste groep aan investeringen in en rondom het huis, zoals het plaatsen van zonnepanelen, het verbeteren van isolatie en het vergroenen van tuinen. De gezamenlijke investeringen dragen bij aan verschillende opgaven op het gebied van klimaatadaptie, duurzame energie, bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid, een passend woningaanbod en voldoende voorzieningen

5.1 Kostenverhaal en financiële bijdragen

Bij de ontwikkeling van nieuwe woon-, werk- en recreatiegebieden worden investeringen gedaan in de fysieke leefomgeving, zoals openbare ruimte, infrastructuur en voorzieningen. De Omgevingswet biedt gemeenten instrumenten om deze kosten op een evenwichtige en transparante manier te verdelen over partijen die profiteren van nieuwe ontwikkelmogelijkheden. Dit gebeurt via kostenverhaal en financiële bijdragen.

Kostenverhaal zorgt ervoor dat gebiedsontwikkelingen bijdragen aan de kosten die samenhangen met de inrichting en verbetering van de leefomgeving. Daarbij gelden principes van eerlijkheid en proportionaliteit, zodat kosten in verhouding staan tot het profijt van de ontwikkeling. Daarnaast kunnen financiële bijdragen worden ingezet om bredere gebiedsdoelen te ondersteunen, zoals natuurontwikkeling, infrastructuur, recreatie en sociale woningbouw. Hiermee ontstaat ruimte om ontwikkelingen niet alleen lokaal, maar ook in samenhang met bredere gemeentelijke ambities te realiseren.

Deze instrumenten vormen samen een belangrijk financieel kader om ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken en tegelijkertijd publieke belangen en ruimtelijke kwaliteit op lange termijn te versterken. In de Nota kostenverhaal en financiële bijdragen gemeente Lopik 2024 staat beschreven hoe we hier in Lopik mee omgaan.

5.2 Grondbeleid

Grondbeleid is een instrument voor sturing op ruimtelijke ontwikkelingen. Bij grondbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen actief en faciliterend grondbeleid. De mate waarin de gemeente regie voert en (financiële) risico's draagt, is hierin onderscheidend. Bij actief grondbeleid heeft de gemeente een sturende rol in de planontwikkeling en realisatie en draagt zij de (financiële) risico's. Bij faciliterend grondbeleid wordt de planontwikkeling en realisatie uitgevoerd door derden en dragen zij ook de (financiële) risico's.

Welke vorm van grondbeleid binnen Lopik wordt uitgevoerd is vastgelegd aan de hand van zeven beleidsuitgangspunten in de Nota grondbeleid 2026. Het grondbeleid van Lopik heeft de volgende doelen:

- Sturen van grondgebruik waar dit niet mogelijk is met uitsluitend een omgevingsplan;
- Vervullen van de gemeentelijke regierol bij nieuwe ontwikkelingen;
- Transparantie richting initiatiefnemers en marktpartijen;
- Effectief gebruik van gemeentelijke instrumenten binnen de Omgevingswet.

De visie van het grondbeleid is: *'Een toekomstbestendig Lopik waarin zorgvuldig ruimtegebruik, betaalbaar wonen en behoud van het landschap hand in hand gaan met duurzame ontwikkeling'.*

6 Realiseren van de ambities en opgaven

In deze omgevingsvisie staan de ambities en opgaven met betrekking tot de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vastgelegd. De omgevingsvisie is een zelfbindend instrument. Dat wil zeggen dat de omgevingsvisie alleen bindend is voor de gemeenteraad en het college en geen regels bevat voor burgers, bedrijven of andere overheden.

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe de omgevingsvisie te gebruiken, maar ook hoe we de gestelde ambities en opgaven gaan uitwerken.

6.1 De omgevingsvisie als toetsingskader

Deze omgevingsvisie vormt na vaststelling het integrale toetsings- en afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen en initiatieven binnen de gemeente. We toetsen alle ontwikkelingen en initiatieven met betrekking tot de fysieke leefomgeving aan de kernwaarden uitgewerkt in hoofdstuk 2:

Kernwaarden van gemeente Lopik

Kernwaarde 1 | Landschappelijke kwaliteit en cultuurhistorie

Behoud de landschappelijke kwaliteit door de landschapsbeleving en de daarbij behorende natuur- en landschapselementen centraal te stellen bij iedere ontwikkeling.

Kernwaarde 2 | Rust en reuring

Behoud de rust en reuring door bewust te kiezen voor clustering van activiteiten, waardoor de rest van de gemeente Lopik rustig en leeg blijft.

Kernwaarde 3 | Veilig samen leven:

Behoud het veilig samen leven door de fysieke leefomgeving in te richten op samen leven, waardoor de sociale controle de veiligheid versterkt.

Kernwaarde 4 | Vrijheid en ondernemerschap:

Behoud de vrijheid en ondernemerschap door vrijheid te bieden voor ondernemerschap en nieuwe ideeën op voorwaarde dat daarbij ook kwaliteitsverbetering plaatsvindt voor de omgeving.

Kernwaarde 5 | Plezierig (verenigings)leven:

Behoud het plezierig (verenigings)leven door de fysieke leefomgeving zo in te richten dat iedereen kan meedoen en er ruimte is voor ontmoeting.

Kernwaarde 6 | Het dorpse karakter:

Behoud het dorpse karakter door de fysieke leefomgeving zo in te richten dat het dorpse karakter ten minste behouden blijft en waar mogelijk versterkt wordt.

Naast de toetsing aan de bovenstaande kernwaarden wordt ook getoetst of de ontwikkeling of het initiatief aansluiten bij één of meerdere ambities uit deze visie. Op deze manier werken we aan de uitvoering van de omgevingsvisie.

Bestaand beleid

De omgevingsvisie is geen nieuwe start. Er is al veel beleid binnen de gemeente met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Naast toetsing aan deze omgevingsvisie worden ontwikkelingen en initiatieven ook getoetst aan het bestaande huidige beleid.

Het toetsingskader

Elke nieuwe ontwikkeling of nieuw initiatief dat niet past in het omgevingsplan wordt getoetst aan de volgende punten:

- a. Kernwaarden Lopik (hoofdstuk 2)
- b. Thematische ambities en opgaven (hoofdstuk 3)
- c. Gebiedsopgaven (hoofdstuk 4)
- d. Bestaand beleid

Op het moment dat er ook programma's zijn vastgesteld, moet hieraan ook worden getoetst.

6.2 Werken met instrumenten uit de Omgevingswet

Met het vastleggen van de kernwaarden en de ambities en opgaven richting 2050 zijn we er nog niet. We staan eigenlijk pas aan het begin. De thematische- en gebiedsgerichte ambities en opgaven in deze omgevingsvisie zijn voor de lange termijn opgeschreven en vragen om uitwerking. In de benodigde uitwerking wordt beschreven hoe we de ambities en opgaven gaan bereiken.

Voor de uitwerking van de ambities en opgaven naar concrete uitvoering zijn drie instrumenten uit de Omgevingswet beschikbaar: het omgevingsprogramma, het omgevingsplan en de omgevingsvergunning. Is een initiatief of ontwikkeling in strijd met het omgevingsplan dan moet deze altijd worden getoetst aan deze omgevingsvisie, de aanwezige omgevingsprogramma's en het bestaande beleid.

Omgevingsprogramma

Een programma is een verdere uitwerking van de ambities van de omgevingsvisie. Programma's kunnen thematisch en gebiedsgericht worden opgepakt. Een programma geeft aan hoe we de ambities en opgaven voor een bepaald gebied of thema gaan oppakken. Een programma kan vervolgens meerdere projecten of maatregelen bevatten om hier uitvoering aan te geven. Zoals het opstellen van beleidsregels of regels voor het omgevingsplan.

Omgevingsplan

Onder de Omgevingswet heeft elke gemeente één omgevingsplan voor haar grondgebied. Dit is het juridisch bindend plan voor elke inwoner en ondernemer van de gemeente. Het omgevingsplan bevat de gemeentelijke regels voor activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving. In de regels over activiteiten staat onder andere onder welke voorwaarden deze op een locatie zijn toegestaan. Zo kan ook worden gesteld dat er een omgevingsvergunning voor een activiteit nodig is.

Omgevingsvergunningen

Door het aanvragen van een omgevingsvergunning kunnen inwoners, bedrijven en overheden toestemming vragen om activiteiten in de fysieke leefomgeving te mogen uitvoeren. Met een omgevingsvergunning wordt toestemming verleend om een activiteit (zoals bouwen, slopen en gebruiken) uit te voeren.

6.3 Uitwerken van de ambities en opgaven

In de komende jaren wordt invulling gegeven aan de realisatie van de thematische- en gebiedsgerichte ambities en opgaven die in deze omgevingsvisie zijn vastgesteld. De ambities en opgaven pakken we integraal op, waardoor inzichtelijk wordt waar ambities en/of opgaven botsen of waar juist mooie integrale plannen mogelijk zijn. Hierbij wordt ook de thematische beleidsanalyse uit het Koersdocument omgevingsvisie gemeente Lopik (door het college vastgesteld op 20 mei 2025) meegenomen. In het koersdocument staat per thema beschreven welke richting we op willen door aan te geven wat we willen behouden, wat mist en wat anders kan of moet.

Bij de uitwerking van de ambities en opgaven in lijn met de Omgevingswet houden we rekening met dit bestaande beleid en het koersdocument. Op dit moment is binnen de gemeente veel sectoraal beleid beschikbaar. Beleid moet in de toekomst integraal worden opgesteld en bijdragen aan de uitvoering van de ambities en opgaven uit deze omgevingsvisie. Het beleid dat niet meer past bij de gestelde ambities en opgaven zal bij vaststelling van een programma of bij opnemen in het omgevingsplan vervallen of actief worden ingetrokken.

6.3.1 Prioritering

We kunnen de verschillende ambities en opgaven niet tegelijkertijd oppakken vanwege beperkte (ambtelijke) capaciteit en middelen. Daarom is prioritering voor de uitwerking nodig. In het raadsprogramma 2026-2030 staat de prioritering voor de komende raadsperiode opgenomen. Het is vervolgens aan het college om dit uit te voeren.

Hoe goed we ook prioriteren en plannen er vinden altijd nieuwe ontwikkelingen en inzichten of herijking van strategische keuzes voor de lange termijn plaats waar uitvoering aan moet worden gegeven. Het kan ook gaan om een verplichting vanuit de Provincie of het Rijk. Aanpassen en wijzigen van de omgevingsvisie is dan nodig. Het aanpassen van de omgevingsvisie, het opstellen van omgevingsprogramma's en het wijzigen van het omgevingsplan doen we niet alleen. Hierbij betrekken we onze overlegpartners, maar uiteraard ook onze inwoners, ondernemers en andere belangrijke stakeholders.

6.3.2 Beleidscyclus

De opbouw van de Omgevingswet volgt uit de beleidscyclus. De beleidscyclus bestaat uit vier fasen: beleidsontwikkeling, beleidsdoorwerking, uitvoering en terugkoppeling. Het biedt een gestructureerde aanpak voor het ontwikkelen en implementeren van beleid voor de fysieke leefomgeving.

Voor het opstellen, uitwerken en uitvoeren van ambities en opgaven, maar ook voor het aanpassen van de omgevingsvisie volgen we dan ook de beleidscyclus van de Omgevingswet. Op deze manier zorgen we ervoor dat onze visie blijft aansluiten bij de behoeften en ontwikkelingen in de gemeente.

6.3.3 Rol van de gemeenteraad en het college

Voor het werken volgens de beleidscyclus en met de instrumenten van de Omgevingswet is in de Omgevingswet vastgelegd dat de gemeenteraad gaat over de lange termijn en het strategische en kaderstellende beleid. Het college gaat over de uitvoering van het beleid. De omgevingsvisie en het omgevingsplan worden vastgesteld door de gemeenteraad en omgevingsprogramma's worden vastgesteld door het college.

Dit wil niet zeggen dat de gemeenteraad geen zeggenschap heeft over omgevingsprogramma's. De gemeenteraad heeft in ieder geval het budgetrecht en bepaalt via de programmabegroting aan welke on-

derwerpen wordt gewerkt. Over de rol van de raad bij opstellen van programma's worden werkafspraken gemaakt.

6.3.4 Monitoring en evaluatie

De vierde fase binnen de beleidscyclus is de *terugkoppeling*. Onder terugkoppeling vallen toezicht en handhaving en monitoring en evaluatie. De keuze voor de instrumenten bepaalt het soort terugkoppeling. Bij het opstellen van juridische regels in het omgevingsplan spelen in de terugkoppelingsfase toezicht en handhaving een belangrijke rol. Maar bij een visie of programma zijn in de terugkoppelingsfase vooral monitoring en evaluatie belangrijk..

De omgevingsvisie is zoals aangegeven de lange termijnvisie met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Deze visie is nooit helemaal af. We bekijken regelmatig of we nog op de juiste weg zitten en of aanpassingen in beleid, ambities of opgaven nodig zijn. Hierbij maken we een koppeling met de begrotingscyclus. Op deze manier zorgen we ervoor dat onze visie blijft aansluiten bij de ambities en ontwikkelingen binnen de gemeente.

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

<i>Agrarisch gebied</i>	/join/id/regdata/gm0331/2026/291e10914c8a4df0a174269c8f3fd472/nld@2026-06-10;08154197
<i>Agrarisch gebruik in grootschalig landschap</i>	/join/id/regdata/gm0331/2026/1a42b6be-ca744c6db55ed424c51bc0d5/nld@2026-06-10;08154197
<i>Agrarisch gebruik in kleinschalig landschap</i>	/join/id/regdata/gm0331/2026/219835131c9849088fbe-fa181378d415/nld@2026-06-10;08154197
<i>Agrarisch gebruik in landschappelijke openheid</i>	/join/id/regdata/gm0331/2026/55441c411d4f42a68ecaa00ccdb63aef/nld@2026-06-10;08154197
<i>Bedrijfslocatie MOB Jaarsveld</i>	/join/id/regdata/gm0331/2026/0cd31f4b866c4a1ab5d16baab75c9920/nld@2026-06-10;08154197
<i>Bedrijvenlocaties</i>	/join/id/regdata/gm0331/2026/feee00504bdb45f4bd95211b4a1a9f93/nld@2026-06-10;08154197
<i>Bedrijventerrein De Copen</i>	/join/id/regdata/gm0331/2026/15c9f1746c564f0e87f3e62c95e59f0f/nld@2026-06-10;08154197
<i>bufferzone deelgebied Agrarisch gebruik in grootschalig landschap</i>	/join/id/regdata/gm0331/2026/bbd08d505dc74ca-fa96065ae3e0a9383/nld@2026-06-10;08154197
<i>bufferzone deelgebied Agrarisch gebruik in kleinschalig landschap</i>	/join/id/regdata/gm0331/2026/c0bea108408441d2b874f65adff4244a/nld@2026-06-10;08154197
<i>bufferzone deelgebied Agrarisch gebruik in landschappelijke openheid</i>	/join/id/regdata/gm0331/2026/9db80ab1a70344d7a30155880d57e78f/nld@2026-06-10;08154197
<i>bufferzone deelgebied Bedrijfslocatie MOB Jaarsveld</i>	/join/id/regdata/gm0331/2026/58ea1abc01384c4b8bfa7bcd648ba0fa/nld@2026-06-10;08154197
<i>bufferzone deelgebied Bedrijventerrein De Copen</i>	/join/id/regdata/gm0331/2026/d77f8b58c124446098379cf0e34a84bd/nld@2026-06-10;08154197
<i>bufferzone deelgebied Dijklint rond Willige Langerak</i>	/join/id/regdata/gm0331/2026/56c686e34d984f109d2a719e45bc6c32/nld@2026-06-10;08154197
<i>bufferzone deelgebied Ontginningslint Graaf/N210 - Uitweg – Lopikerkapel</i>	/join/id/regdata/gm0331/2026/ebc568f3ee664f9ca1d3b72ce348e93c/nld@2026-06-10;08154197
<i>bufferzone deelgebied Ontginningslint Kruising N204 - Bens Chop – IJsselstein</i>	/join/id/regdata/gm0331/2026/0df681b3431149d1862a2dc763287e52/nld@2026-06-10;08154197
<i>bufferzone deelgebied Ontginningslint Polsbroek – Kruising N204</i>	/join/id/regdata/gm0331/2026/71d80518167346cdb65b3489d0d298d3/nld@2026-06-10;08154197
<i>bufferzone deelgebied Ontginningslint Zevender – Cabauw – Lopik – Graaf/ N210</i>	/join/id/regdata/gm0331/2026/7a1afbfd79f349be9f39d00367e5341a/nld@2026-06-10;08154197
<i>bufferzone deelgebied Woongebied met centrumfunctie</i>	/join/id/regdata/gm0331/2026/0ee0a0f372f54eb2a6a1723afe16d03b/nld@2026-06-10;08154197

<i>bufferzone deelgebied Woongebied zonder centrumfunctie</i>	/join/id/regdata/gm0331/2026/0cd017cb3a42472aa2f0f15660e238cf/nld@2026-06-10;08154197
<i>bufferzone deelgebied Zendstation en Zevenhoven Park</i>	/join/id/regdata/gm0331/2026/edd-cbc33dc5e43068963c5fec5376940/nld@2026-06-10;08154197
<i>bufferzone gebiedstype Agrarisch Gebied</i>	/join/id/regdata/gm0331/2026/9b868f5a04bf4c2f8529852d020e0c55/nld@2026-06-10;08154197
<i>bufferzone gebiedstype Bedrijvenlocaties</i>	/join/id/regdata/gm0331/2026/e020289b9166416da585a0eb3a5d8c49/nld@2026-06-10;08154197
<i>bufferzone gebiedstype Dijklint</i>	/join/id/regdata/gm0331/2026/2011c3ea0d6d4e62a634529614c4f2bb/nld@2026-06-10;08154197
<i>bufferzone gebiedstype Infrastructuur</i>	/join/id/regdata/gm0331/2026/a9e2f78ced334049966e20466ca1ddcd/nld@2026-06-10;08154197
<i>bufferzone gebiedstype Linten</i>	/join/id/regdata/gm0331/2026/a3f7f76f38ee4789b329fd9fffcd5599/nld@2026-06-10;08154197
<i>bufferzone gebiedstype Woongebied</i>	/join/id/regdata/gm0331/2026/459e2b710981451ea55425b1ac40e3e4/nld@2026-06-10;08154197
<i>deelgebied Agrarisch gebruik in grootschalig landschap</i>	/join/id/regdata/gm0331/2026/fd39bfa88be643b58d04a177cdb7d141/nld@2026-06-10;08154197
<i>deelgebied Agrarisch gebruik in kleinschalig landschap</i>	/join/id/regdata/gm0331/2026/7904d6c9bd9fd43c3acef5f263cafda63/nld@2026-06-10;08154197
<i>deelgebied Agrarisch gebruik in landschappelijke openheid</i>	/join/id/regdata/gm0331/2026/0cd3924c335e4c1ea723a73045d92bba/nld@2026-06-10;08154197
<i>deelgebied bedrijfslocatie MOB Jaarsveld</i>	/join/id/regdata/gm0331/2026/6b6ffb1c251d4703a9816f65ab46be27/nld@2026-06-10;08154197
<i>deelgebied Bedrijventerrein de Copen</i>	/join/id/regdata/gm0331/2026/3a4f1a384c8a4c61b287aa04ffdab29e/nld@2026-06-10;08154197
<i>deelgebied Dijklint rond Willige Langerak</i>	/join/id/regdata/gm0331/2026/eef9db4ace7f41a1a10da8766664937c/nld@2026-06-10;08154197
<i>deelgebied Ontginningslint Graaf/N210 - Uitweg – Lopikerkapel</i>	/join/id/regdata/gm0331/2026/db11cc95da044cd3ba8802310301fb23/nld@2026-06-10;08154197
<i>deelgebied Ontginningslint Kruising N204 - Benschoop – IJsselstein</i>	/join/id/regdata/gm0331/2026/643b012cd1e04abc89b6567f5dfef98b/nld@2026-06-10;08154197
<i>deelgebied Ontginningslint Polsbroek – Kruising N204</i>	/join/id/regdata/gm0331/2026/601126d38e424ed896c93cb37b3a9882/nld@2026-06-10;08154197
<i>deelgebied Ontginningslint Zevender – Cabauw – Lopik – Graaf/ N210</i>	/join/id/regdata/gm0331/2026/2231665f5bac4df991631ab5b1eb1e8f/nld@2026-06-10;08154197
<i>deelgebied Woongebied met centrumfunctie</i>	/join/id/regdata/gm0331/2026/8924e7367b10477cab3dc661ae43ff16/nld@2026-06-10;08154197
<i>deelgebied Woongebied zonder centrumfunctie</i>	/join/id/regdata/gm0331/2026/5ad658436e53453a807cc64fbd6c80ab/nld@2026-06-10;08154197

<i>deelgebied Zendstation en Zevenhoven park</i>	/join/id/regdata/gm0331/2026/49dfa94c477043e48e52a7af70699c17/nld@2026-06-10;08154197
<i>Dijklint</i>	/join/id/regdata/gm0331/2026/cbfe9d95e3634dda7df084af101d8d3/nld@2026-06-10;08154197
<i>Dijklint rond Willige Langerak</i>	/join/id/regdata/gm0331/2026/5d81ac5bdda645ebb0a884c638b5a419/nld@2026-06-10;08154197
<i>gebiedstype Agrarisch Gebied</i>	/join/id/regdata/gm0331/2026/51d9c69cefe74d98a311fbadf4670e43/nld@2026-06-10;08154197
<i>gebiedstype Bedrijvenlocaties</i>	/join/id/regdata/gm0331/2026/e0b64e4298c74270b6a1e5552577995f/nld@2026-06-10;08154197
<i>gebiedstype Dijklint</i>	/join/id/regdata/gm0331/2026/9b203fc6a5414b1fa30cafff2f980352/nld@2026-06-10;08154197
<i>gebiedstype Infrastructuur</i>	/join/id/regdata/gm0331/2026/788a78f2a9c648a08caa2ee7fc20dc9e/nld@2026-06-10;08154197
<i>gebiedstype Lek en Uiterwaarden</i>	/join/id/regdata/gm0331/2026/71b677f0dd11449ebcf6cfa122a3d4be/nld@2026-06-10;08154197
<i>gebiedstype Linten</i>	/join/id/regdata/gm0331/2026/cdafa92d7ad24bc48bbfcb21f7c33c01/nld@2026-06-10;08154197
<i>gebiedstype Woongebied</i>	/join/id/regdata/gm0331/2026/07ebf6bbab404236832115a3ab26d873/nld@2026-06-10;08154197
<i>Infrastructuur</i>	/join/id/regdata/gm0331/2026/644c8a734e6d4a4b9c1b9facb8c00333/nld@2026-06-10;08154197
<i>Lek en Uiterwaarden</i>	/join/id/regdata/gm0331/2026/35b0e051b6434cbead8679751fcbf0c0/nld@2026-06-10;08154197
<i>Linten</i>	/join/id/regdata/gm0331/2026/a631cb0c2f7543a1b59bb94253cd37e7/nld@2026-06-10;08154197
<i>Ontginningslint Graaf/N210 - Uitweg – Lopikerkapel</i>	/join/id/regdata/gm0331/2026/cd7061bc613540ada304584da53931d8/nld@2026-06-10;08154197
<i>Ontginningslint Kruising N204 - Benschop – IJsselstein</i>	/join/id/regdata/gm0331/2026/63e8e89da1a94bfca3298e141a6c5fe9/nld@2026-06-10;08154197
<i>Ontginningslint Polsbroek – Kruising N204</i>	/join/id/regdata/gm0331/2026/ebf1404412024430b31c89fac329b6b5/nld@2026-06-10;08154197
<i>Ontginningslint Zevender – Cabauw – Lopik – Graaf/ N210'</i>	/join/id/regdata/gm0331/2026/7255d199f95a4f3193a8849b2bd28437/nld@2026-06-10;08154197
<i>Woongebied</i>	/join/id/regdata/gm0331/2026/4392a07b483c4c2a8a1be487442d07c6/nld@2026-06-10;08154197
<i>Woongebied met centrumfunctie</i>	/join/id/regdata/gm0331/2026/da3bdcac4f2f48a1acec9c724dce2b23/nld@2026-06-10;08154197
<i>Woongebied zonder centrumfunctie</i>	/join/id/regdata/gm0331/2026/4d9faed594cf43509af78bea1f66be57/nld@2026-06-10;08154197

Zendstation en Zevenhoven park

/join/id/regda-
ta/gm0331/2026/d26947b4ef534fa99b8af9a2cc922d7d/nld@2026-
06-10;08154197