

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

**NIEUWBOUW WONING MET BERGING,
LEKDIJK OOST 1 TE LOPIK
i.o.v. T. ZAAL LEKDIJK OOST 2 TE LOPIK**



Inhoud

1 INLEIDING:	2
2 LOCATIE	3
3 HET INITIATIEF	4
4 BEELDKWALITEIT EN WELSTAND	6
5 BELEID	7
5.1 PROVINCIAAL BELEID	7
5.2 GEMEENTELIJK BELEID	7
6 OMGEVINGASPECTEN	9
6.1 WATERTOETS	9
6.2 ARCHEOLOGIE	10
6.4 BODEM	13

Bijlagen:

Bijlage 1: Bouwtekening 12041-21, inclusief beplantingsplan.

Bijlage 2: Welstandsadvies.

Bijlage 3: Bodemonderzoek.

Bijlage 4: Archeologisch onderzoek

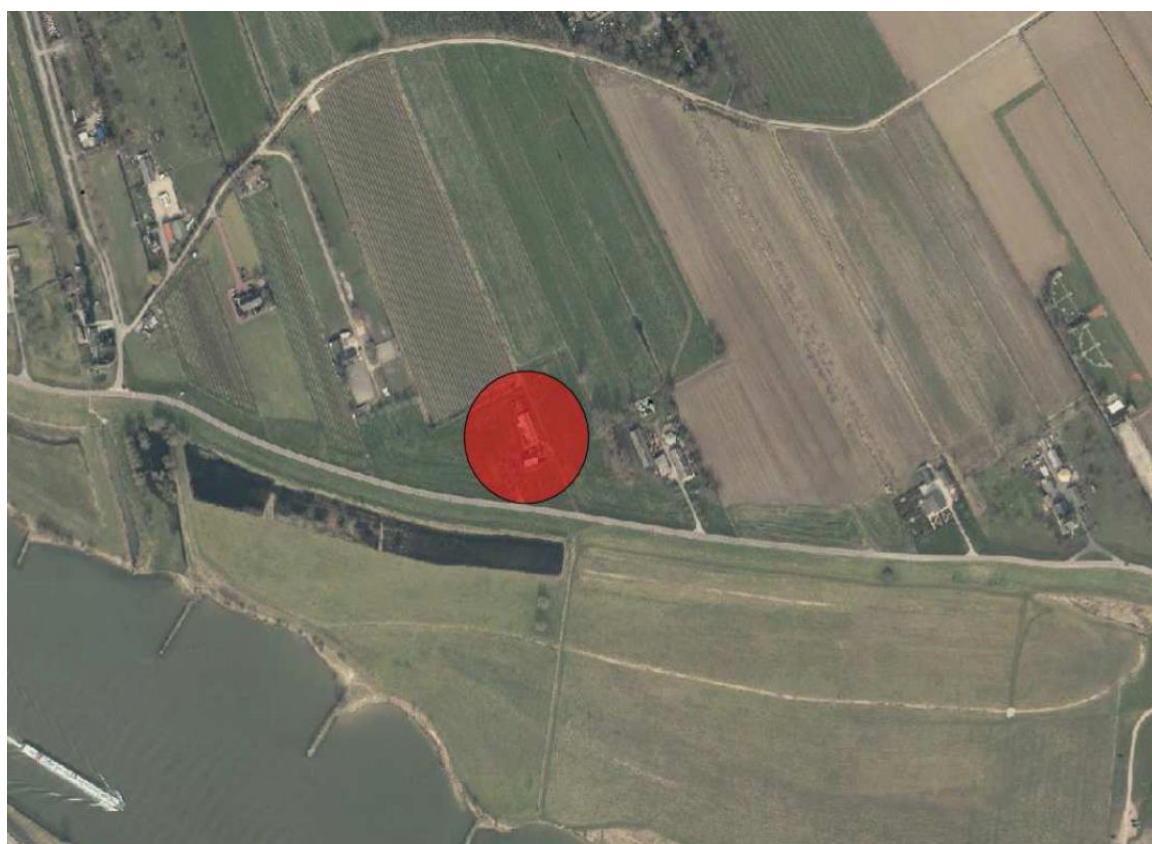
1 Inleiding:

De heer T. Zaal Lekdijk oost 2 te Lopik heeft het voornemen een woning met berging te bouwen aan de Lekdijk oost 1. Eigenlijk kan gesproken worden over de herbouw van een woning. De op dit perceel aanwezige woning, onderdeel van het Monumenten Inventarisatie Project, is gesloopt om de dijkverzwaring van de Lekdijk mogelijk te maken. Hoewel het perceel altijd zijn woonbestemming heeft behouden is er tot op heden nooit een woning terug gebouwd. Het voorliggende plan voorziet alsnog in de herbouw van een woning. Uiteraard kan de woning niet opnieuw op de oorspronkelijke plek gesitueerd worden. Daarnaast dient de initiatiefnemer rekening te houden met de beschermingszone van de waterkering. Er kan dus uitsluitend gebouwd worden op enige afstand van de Lekdijk. Momenteel staan er nog twee schuren op het erf met een gezamenlijke oppervlakte van 525 m², deze zullen ook worden gesloopt. De totale oppervlakte van het perceel tot aan de manege is ca. 1 hectare.

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft op 15 januari 2013 besloten in principe medewerking te verlenen aan het bouwplan. Het plan is echter in strijd met het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied" omdat de woning buiten het bestaande bouwvlak opgericht wordt. Er kan medewerking verleend worden door toepassing te geven aan de uitgebreide vergunningprocedure ingevolge artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarbij een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad van Lopik vereist is. Hiervoor is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

2 Locatie

Het plangebied ligt in de gemeente Lopik, aan de Lekdijk nabij de kern van Lopik. Het betreft het perceel aan de Lekdijk Oost 1 in Lopik. Kadastraal bekend; Gemeente Lopik, Sectie G, perceel 584. Op onderstaande foto is de ligging van het plangebied weergegeven.



3 Het initiatief

Het nieuwbouwplan bevat een woning van 731 m³ en een berging van 77 m² met een veranda van 41 m². De initiatiefnemer wil in de nabije toekomst nog een tweede schuur van 243 m² achter op het erf bouwen. Deze is als reservering aangegeven op tekening 12041-21. Daarmee komt de oppervlakte aan bijgebouwen op 361 m². Volgens de herbouwing bijgebouwen van het geldende bestemmingsplan “Landelijk gebied” heeft de initiatiefnemer recht op 362,5 m² bijgebouwen in de looptijd van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Hij is voornemens de gereserveerde schuur in deze looptijd te realiseren. Vanwege de woonwensen is gekozen voor een woning van 731 m³. Wij achten op deze plaats een dergelijk volume zeker toelaatbaar omdat in dit deel van het lint overwegend grote bouwmassa's voorkomen zoals de boerderijen ten oosten van de bouwkael.

In het ontwerp zijn de woonkamer en de keuken aan de zuidwest kant van het gebouw gedacht zodat het wonen zoveel mogelijk aan de zonzijde is gelegen. Derhalve komt de entree aan de oostzijde. De nieuwe woning is zo gesitueerd dat men komende vanaf de sticht oostelijk van de woning aan komt en voor de schuur. Het huidige bouwblok zoals aangegeven in het bestemmingsplan Landelijk Gebied ligt met de westelijke grens gelijk aan de westzijde van de sticht. De sticht mag van het Hoogheemraadschap niet gewijzigd worden omdat deze in de beschermingszone van de Lekdijk ligt. Binnen het huidige bouwblok kan dit ontwerp met deze gewenste woonkwaliteiten nauwelijks gerealiseerd worden.

Om het bouwplan mogelijk te maken wordt verzocht het bouwblok 13,0 m¹ naar het westen te verschuiven. Dit is 3,0 m¹ verder dan de westgevel van de woning om zodoende nog een uitbreiding met bijvoorbeeld een erker mogelijk te maken. De noordelijke, tweede, schuur wil de initiatiefnemer graag op 3,0 m¹ van de perceelgrens hebben zodat dit bijgebouw een meer secundaire positie inneemt t.o.v. het hoofdgebouw en de schuur die daar aan vast staat.



01 - BESTAANDE FRUITBOOM HANDHAVEN
[HALFHOOGSTAM OF HOOGSTAM]
02 - NIEUWE FRUITBOOM HOOGE ALS BESTAAND
[HALFHOOGSTAM OF HOOGSTAM]
03 - NIEUWE KNOTWILGEN, PLANT AFSTAND 5M
04 - NIEUWE BOOM,
BIJV. KASTANJE, ES OF ESDOORN



SCHAAL : 1: 500
GEMEENTE : LDIPIK
SECTIE : G
NR. : 584

4 Beeldkwaliteit en welstand

Het bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'. De gemeente Lopik is voornemens medewerking te verlenen omdat het bouwplan past binnen de ruimtelijke karakteristiek mits het voorzien is van een goede landschappelijke inpassing.

Ruimtelijke kwaliteit

De kwaliteit van het landschap is de afgelopen decennia achteruitgegaan. De gemeente Lopik wil bij elke nieuwe ontwikkeling in het buitengebied inzetten op verbetering van de natuurlijke, de landschappelijke-, de cultuurhistorische- en welstandskwaliteiten van het erf als ensemble van bebouwing en van beplanting in het landschap. De gemeente vraagt naast een goede ruimtelijke onderbouwing meer aandacht voor de landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing. Dit mede om een overschrijding van het huidige bestemmingsplan te verantwoorden. Kwaliteit in ruimtelijke zin dient zo als tegenprestatie voor het mogelijk maken van het bouwinitiatief danwel het afwijken van planologisch beleid. Daarbij staat de gemeente een integrale benadering voor. Er wordt gekeken naar een logische positionering van de bouwwerken op het perceel, een passende beplanting en een goede inbedding van het erf in de omgeving. Op deze manier wordt functionele waarde gekoppeld aan de - daar veelal mee samenhangende – ruimtelijke waardestijging van het perceel en de bebouwing voor de omgeving.

Toekomstige situatie

Het perceel bevindt zich op een prominente plek langs de Lekdijk, nabij Lopik. Op het perceel heeft altijd een woning gestaan en het geldende bestemmingsplan voorziet ook in een bouwrecht voor één woning op het perceel. Gelet op de oorspronkelijk situatie met de langhuis-boerderij gebouwd in de periode 1700 - 1800 kan gezegd worden dat een woning op dit perceel past binnen de cultuurhistorische- en landschappelijke karakteristiek van het gebied. Daarnaast voorziet het bouwplan in de sanering van voormalige agrarische bebouwing. Het bouwplan draagt bij aan de verbetering van de ruimtelijke karakteristiek. Daarbij moet gezegd worden dat de nieuwe locaties mede tot stand is gekomen door rekening te houden met de aanwezigheid van het dijklichaam en de daarbij behorende belemmeringen. De welstandscommissie heeft op 11 maart 2013 kenbaar gemaakt te kunnen instemmen met het bouwplan. Zie bijlage 2.

Landschappelijk inpassing

Het bouwplan is voorzien van een door de gemeentelijke Landschapscoördinator goedgekeurd beplantingsplan. Daarmee is voldaan aan de voorwaarde zorg te dragen voor een goede landschappelijke inpassing. In het beplantingsplan wordt gebruik gemaakt van streekeigen beplanting. In de beschermingszone van de dijk zullen geen bomen geplant worden. Zie situatietekening hoofdstuk 3.

5 Beleid

5.1 Provinciaal beleid

Provinciale ruimtelijke structuurvisie en Ruimtelijke Verordening

De provincie Utrecht heeft op 4 februari 2013 de nieuwe Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. In het provinciaal ruimtelijk beleid zoals vastgelegd in de Provinciale structuurvisie wordt een keuze gemaakt voor het inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling en versterken van de kwaliteit van het landelijk gebied. Vanuit deze hoofdlijnen zijn de drie volgende uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling opgesteld:

1. een duurzame leefomgeving;
2. vitale dorpen en steden;
3. landelijk gebied met kwaliteit.

Landelijk gebied met kwaliteit

Het uitgangspunt, landelijk gebied met kwaliteit, is van belang voor het perceel Lekdijk Oost 1. In het ruimtelijk beleid maakt de provincie Utrecht de keuze om in te zetten op de binnenstedelijke ontwikkeling. Het streven is dat ten minste tweederde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd wordt. Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, op voorwaarde dat er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving.

De gehele gemeente Lopik, en daarmee ook de Lekdijk is gelegen in het Nationale Landschap het Groene Hart. Voor het Groene Hart wil de provincie Utrecht de volgende kernkwaliteiten behouden en versterken:

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

In de PRV en in de PRS is vastgelegd dat er in principe geen verstedelijking buiten de rode contouren mag plaatsvinden. Alleen onder bepaalde voorwaarden kunnen bebouwingscontouren (rode contour) worden aangepast. De bebouwingscontouren voor Lopik liggen om de bestaande kern heen, het perceel Lekdijk Oost 1 ligt buiten de rode contour. Buiten de rode contour dient terughoudend omgegaan te worden met extra woningbouw. Het bouwplan voorziet echter niet in de nieuwbouw van extra woningen maar in de herbouw van een bestaande woning buiten een bestaande bouwvlak en de herbouw van bijgebouwen na sanering.

Conclusie

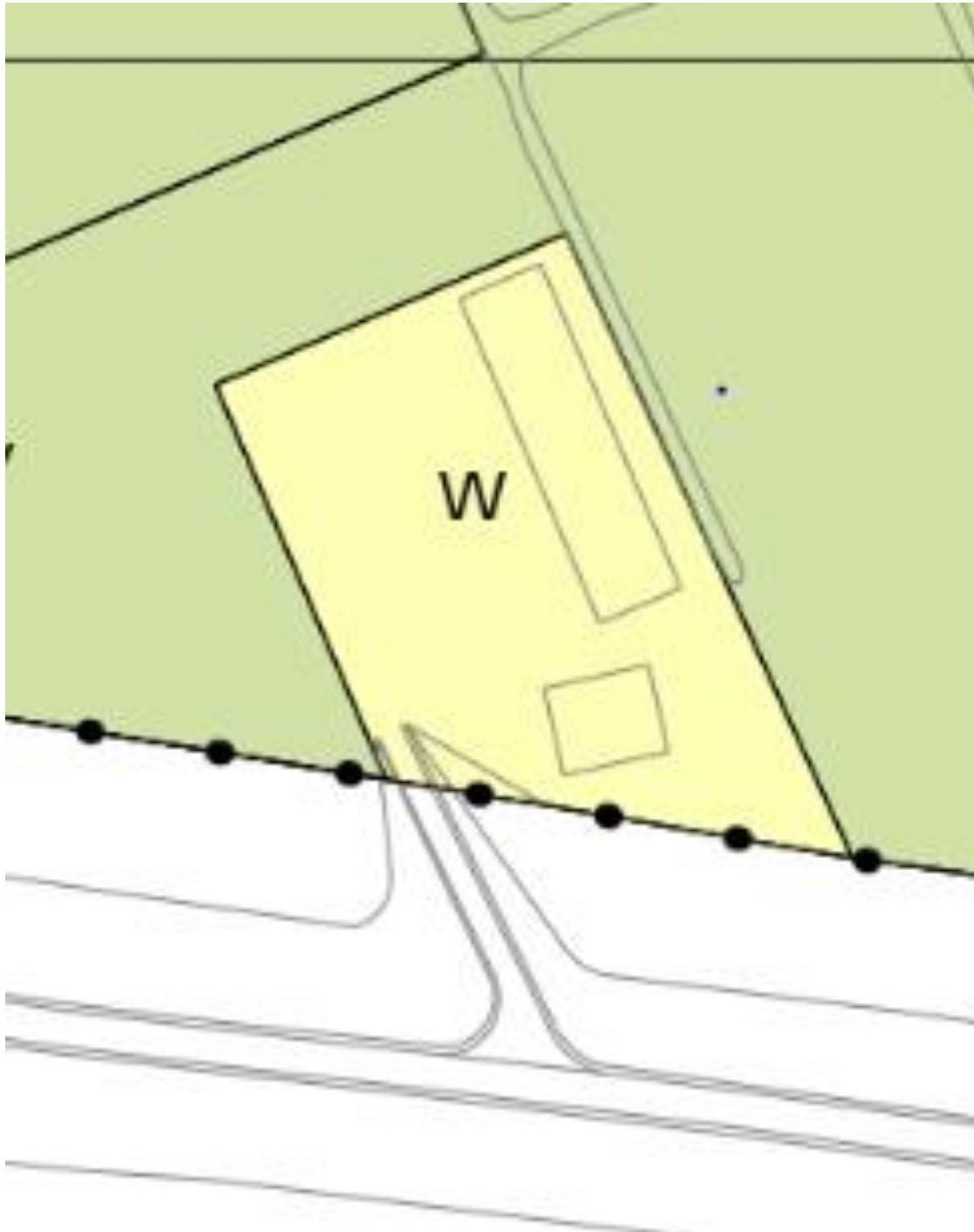
De ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt ligt buiten de rode contour. Met deze ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de doelstelling uit het provinciale beleid om de kwaliteit van het landelijk gebied te versterken. Het bouwplan is daarmee niet strijdig met de doelstellingen of regels uit het provinciale beleid.

5.2 Gemeentelijk beleid

De Toekomstvisie Lopik 2030 moet richting geven aan diverse strategische discussies en opgaven. In de toekomstvisie is de volgende missie voor Lopik 2030 geformuleerd: 'De gemeente Lopik streeft naar behoud en versterking van de kwaliteiten van de dorpse gemeenschap met een ondernemende en agrarische mentaliteit, profiterend van de ligging in het Groene Hart en aan de Lek, nabij stedelijk gebied'. Om de missie verder te concretiseren en richting te geven aan de kansen en kwaliteiten zijn vier ambities voor de toekomst opgesteld:

- Levendige linten;
- Ondernemend Lopik in MKB en ZZP;
- Vitale schakel in de Lopikerwaard;
- Landelijk gebied versterken en ontsluiten;

In het geldende bestemmingsplan “Landelijk gebied” heeft het perceel de bestemming “Woondoeleinden”. Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat de woning buiten het bestaande bouwvlak wordt gebouwd. De woning kan echter niet meer op de oorspronkelijke positie herbouwd worden als gevolg van een dijkverzwaring. Het voorliggende bouwplan past binnen de ruimtelijke karakteristiek en is voorzien van een goedgekeurd beplantingsplan.



6 Omgevingaspecten

6.1 Watertoets

“Water voorop!” Waterbeheerplan 2010-2015

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

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

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

Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, 2002)

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

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

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

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

Het streefbeeld kan niet los worden gezien van het toekomstige grondgebruik binnen ons beheergebied. Enerzijds vraagt het streefbeeld op een aantal plaatsen om meer ruimte voor water. Anderzijds kan het streefbeeld alleen worden bereikt indien het grondgebruik meer op de waterdoelstellingen wordt afgestemd. Voor de drie belangrijkste functies – wonen/werken, landbouw en natuur – is daarom in kaart gebracht of en hoe deze functies passen bij een duurzaam waterbeheer. Dit is in combinatie met het streefbeeld vertaald naar een visie op het toekomstig gewenste grondgebruik in ons werkgebied.

Ruimtelijke ontwikkelingen

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

De gebouwen zijn allen buiten de beschermingszone van de Lekdijk geprojecteerd. Het principeverzoek is beoordeeld door het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Zij hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de plannen wel is een watervergunning aangevraagd voor het slopen van de kleine schuur. In de beschermingszone zullen geen bomen worden geplant.

6.2 Archeologie

Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen, met als doel het beschermen en behouden van archeologische waarden. Het verdrag stelt dat de archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid.

De uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden; en
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Nederland heeft het Verdrag van Malta in 1998 geratificeerd. Het verdrag is geïmplementeerd door inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg per 1 september 2007, welke onder meer leidde tot wijziging van de Monumentenwet 1998. Artikel 38a van de gewijzigde Monumentenwet 1988 verplicht gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. In het kader van de ruimtelijke ordening wordt archeologie thans meegewogen zoals alle andere belangen die een rol spelen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen.

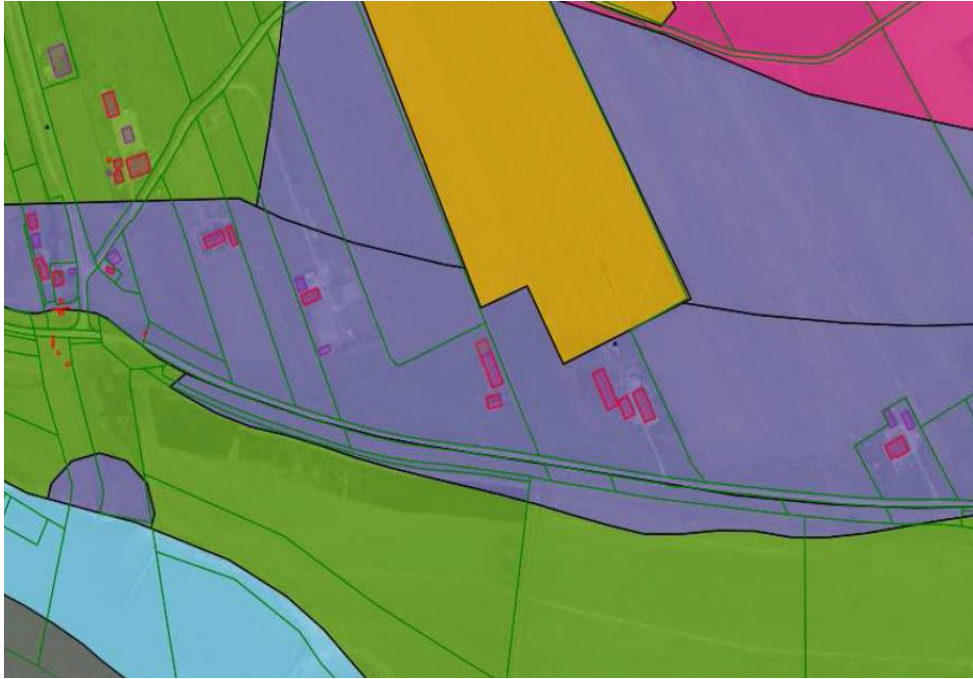
Archeologiebeleid gemeente Lopik (2010)

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

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

Op basis van het archeologiebeleid heeft het perceel een hoge archeologische verwachtingswaarde (beleidscategorie 3).

Binnen deze categorie zijn plangebieden kleiner dan 200 m² en activiteiten die minder dan 50 cm – mv verstoren, vrijgesteld van archeologisch (voor)onderzoek. De te bouwen woning met berging en de tweede schuur overschrijden deze vrijstellingscriteria. Derhalve dient de aanvrager op basis van archeologisch (voor)onderzoek de archeologische waarde van het plangebied aan te tonen, zodat de gemeente deze kan meewegen bij de beoordeling van de plannen.

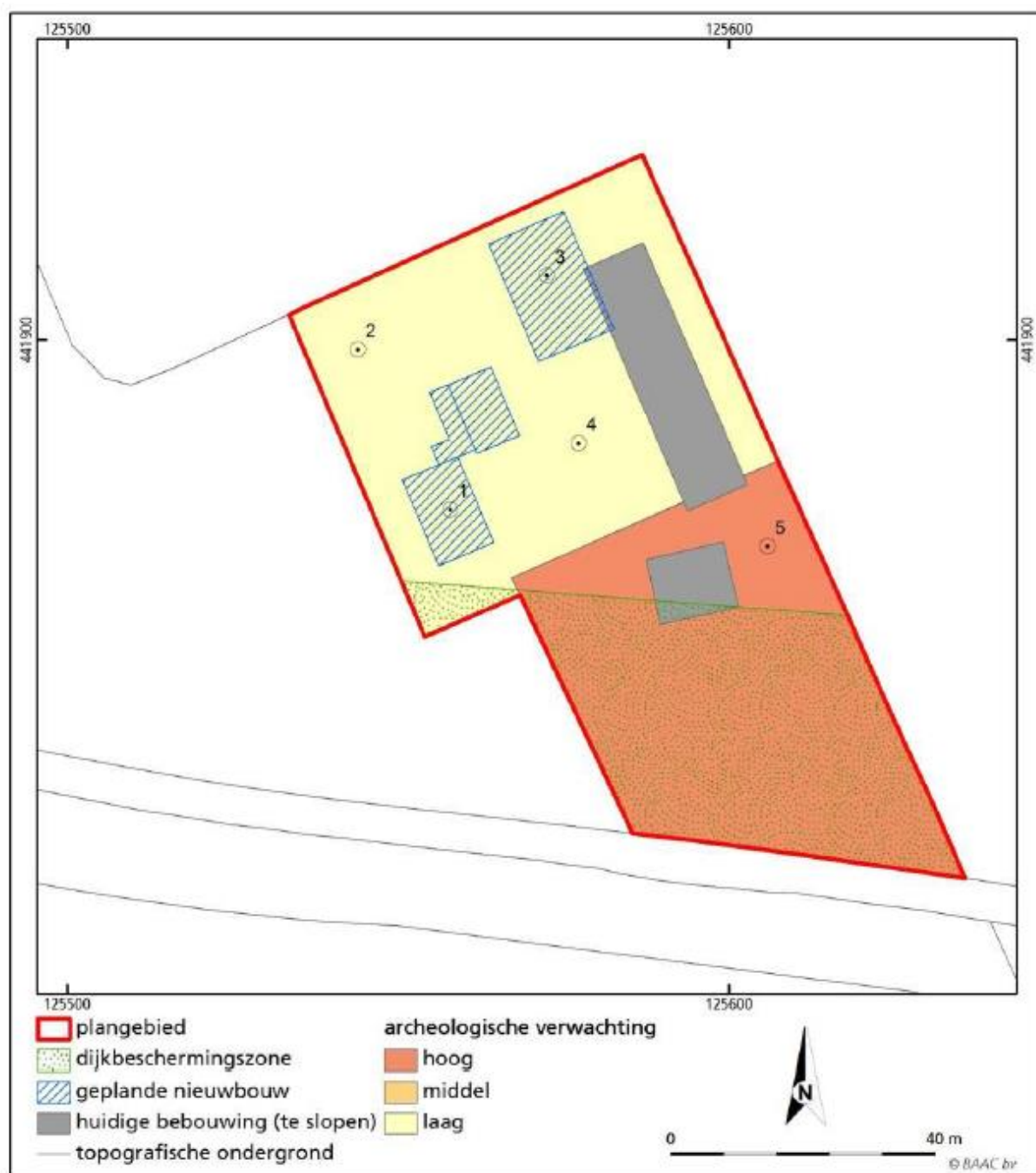


Onderzoeks- en adviesbureau BAAC heeft in mei 2013 een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennde fase) uitgevoerd, zie bijlage 4.

De conclusie van het onderzoek is dat de archeologische verwachtingswaarde voor een groot deel van het perceel kan worden bijgesteld naar een lage verwachting. Het zuidelijke deel van het perceel behoudt een hoge verwachting voor archeologische waarden uit de nieuwe tijd B/C en mogelijk de late middeleeuwen B en nieuwe tijd A.

Conform het gemeentelijk archeologiebeleid hoeft in het gebied met de lage verwachtingswaarde in het vervolg slechts onderzoek plaats te vinden ten behoeve van MER-plichtige activiteiten. De huidige geplande nieuwbouwwerkzaamheden beperken zich tot het gebied met een lage verwachting. Derhalve hoeft ten behoeve van de huidige plannen geen vervolgonderzoek plaats te vinden.

Artikel 53 van de Monumentenwet 1988 bepaalt dat een persoon die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt, waarvan deze weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), verplicht is hiervan binnen drie dagen aangifte te doen. Deze aangifte dient te gebeuren bij de burgemeester van de gemeente.



Figuur 4.1 Specifieke archeologische verwachting.

6.3 Flora en Fauna

Op 7 februari 2013 is een eerste quickscan uitgevoerd door de heer K. De Leeuw van de gemeente Lopik om te controleren of in de te slopen gebouwen geen vaste verblijfplaatsen voorkomen van beschermde soorten zoals vleermuizen en steenuilen. Dit blijkt niet het geval te zijn, wel zijn oude braakballen van de kerkuil en de steenuil aangetroffen. Dit heeft geleid tot het plaatsen van 2 uilenkasten in de bomen tussen Lekdijk oost 1 en 2.

6.4 Bodem

Ten behoeve van het bouwplan is een bodemonderzoek uitgevoerd. Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodenverontreiniging. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de geplande nieuwbouw.

Het onderzoek is als bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.