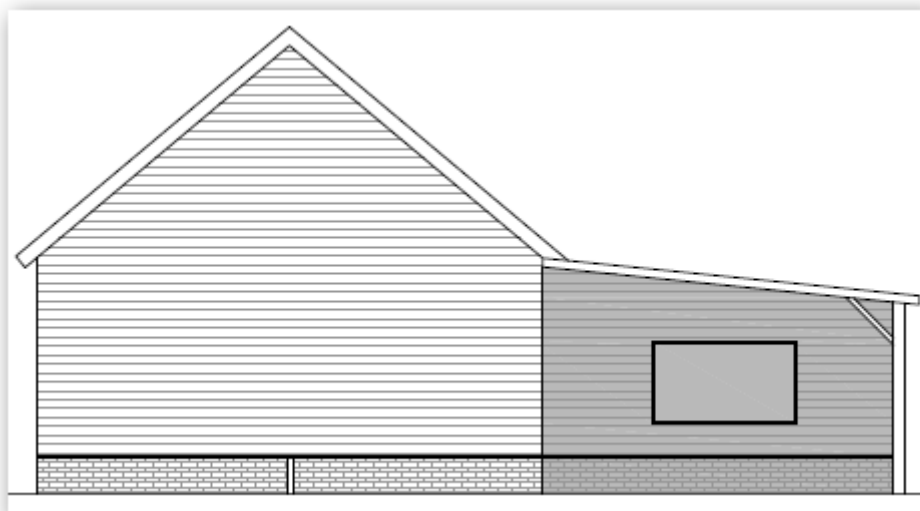




Ruimtelijke Onderbouwing
Schoor/garage Lopikerweg Oost 82 A
i.o.v. P.E.A. van Loenhout



Aannemersbedrijf H.Schouten
Lopikerweg Oost 80
3411JH Lopik
Tel. 0348-552356

dd. 3-9-2013

Inhoud

1. Inleiding.....	3
2. Locatie	4
2.1. Ligging plangebied	4
2.2. Geldende planologische situatie.....	5
3. Het initiatief	7
3.1. Huidige situatie	7
3.2. Toekomstige situatie.....	9
4. Beeldkwaliteit en welstand.....	10
5. Beleid	11
5.1. Provinciaal beleid	11
5.2. Gemeentelijk beleid	12
6. Omgevingaspecten	13
6.1. Watertoets	13
6.2. Archeologie	14
6.3. Flora en Fauna.....	15
6.4. Bodem	16
6.5. Milieu en bedrijvigheid	16
6.6. Luchtkwaliteit.....	16
6.7. Externe veiligheid.....	17

1. Inleiding

De heer Pieter van Loenhout heeft het voornemen om achter zijn woning aan de Lopikerweg Oost 82a te Lopik een garage/schuur te bouwen. Eigenlijk kan worden gesproken over herbouw van een schuur. Op het perceel zijn vijf schuren aanwezig welke gesloopt worden ten behoeve van de realisatie van dit object. De nieuwe schuur is gepland om gedeeltelijk buiten het bestaande bouwvlak opgericht te worden. Vier van de vijf huidige schuren bevinden zich eveneens buiten het bestaande bouwvlak. De nieuwe schuur zal volledig op een bestaande betonnen mestplaat opgetrokken worden.

Het plan is echter in strijd met het geldende bestemmingsplan “Landelijk gebied” omdat de schuur 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

2.1.Ligging plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Lopik, aan de Lopikerweg Oost nabij de kern van Lopik. Het betreft het perceel aan de Lopikerweg Oost 82 A in Lopik. Kadastraal bekend; Gemeente Lopik, Sectie F, perceel 1168. Op onderstaande foto is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1 Locatie foto



Figuur 2 Lucht foto perceel

2.2. Geldende planologische situatie

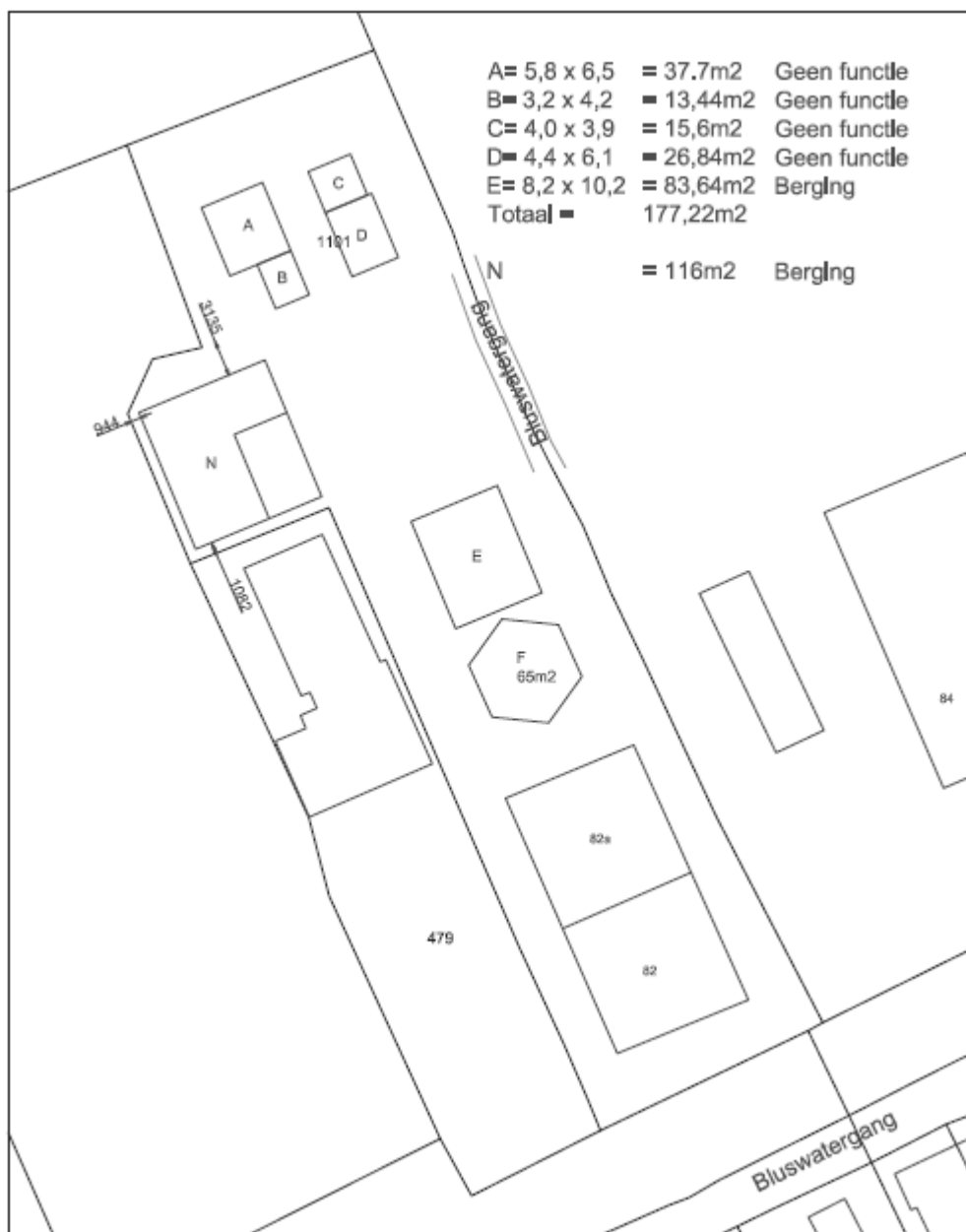
Het geldende bestemmingsplan op dit perceel is het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' van de gemeente Lopik. Dit bestemmingsplan is op 12 juni 2007 door de gemeenteraad van Lopik vastgesteld. In dit bestemmingsplan hebben de gronden behorende bij het perceel Lopikerweg Oost 82a gedeeltelijk de bestemming woondoeleinden en gedeeltelijk agrarische doeleinden gekregen.



Figuur 3 Uitsnede van de plankaart bestemmingsplan 'Landelijk gebied'

In dit zelfde bestemmingsplan is in artikel 3 lid 6 de vrijstellingsbevoegdheid nieuwbouw ingeval sanering bestaande bebouwing beschreven. In onderdeel d. van dit lid wordt vermeld dat in geval van sanering en herbouw **doorzichten naar de achterliggende polders, indien mogelijk, dienen te worden hersteld**. Door toestemming te verlenen om de nieuw te bouwen schuur inderdaad gedeeltelijk buiten het bouwvlak op te trekken wordt dit mogelijk gemaakt.

In Figuur 4 Situatietekening met nieuwbouw en te saneren bebouwing is de te saneren bebouwing aangegeven met de letters A, B, C, D en E. De geplande nieuwbouw is aangegeven met de letter N. Op deze situatie tekening is te zien hoe het doorzicht naar de achterliggende polder wordt hersteld door de nieuwe schuur te bouwen achter de reeds bestaande bebouwing van perceel 479.



Figuur 4 Situatietekening met nieuwbouw en te saneren bebouwing

3. Het initiatief

3.1.Huidige situatie

Op het huidige erf achter de woonboerderij bevinden zich een vijftal schuren en een hooiberg. Ook bevindt er zich aan de westkant van het perceel een oude betonnen mestplaat welke aan drie kanten is ommuurd met een 150cm hoge betonnen wand.



Figuur 5 Te saneren bebouwing achter op het erf, buiten het bouwvlak (93m²).



Figuur 6 Te saneren bebouwing achter het huis, binnen het bouwvlak (84m²).



Figuur 7 Betonnen mestplaat aan de westkant van het perceel.

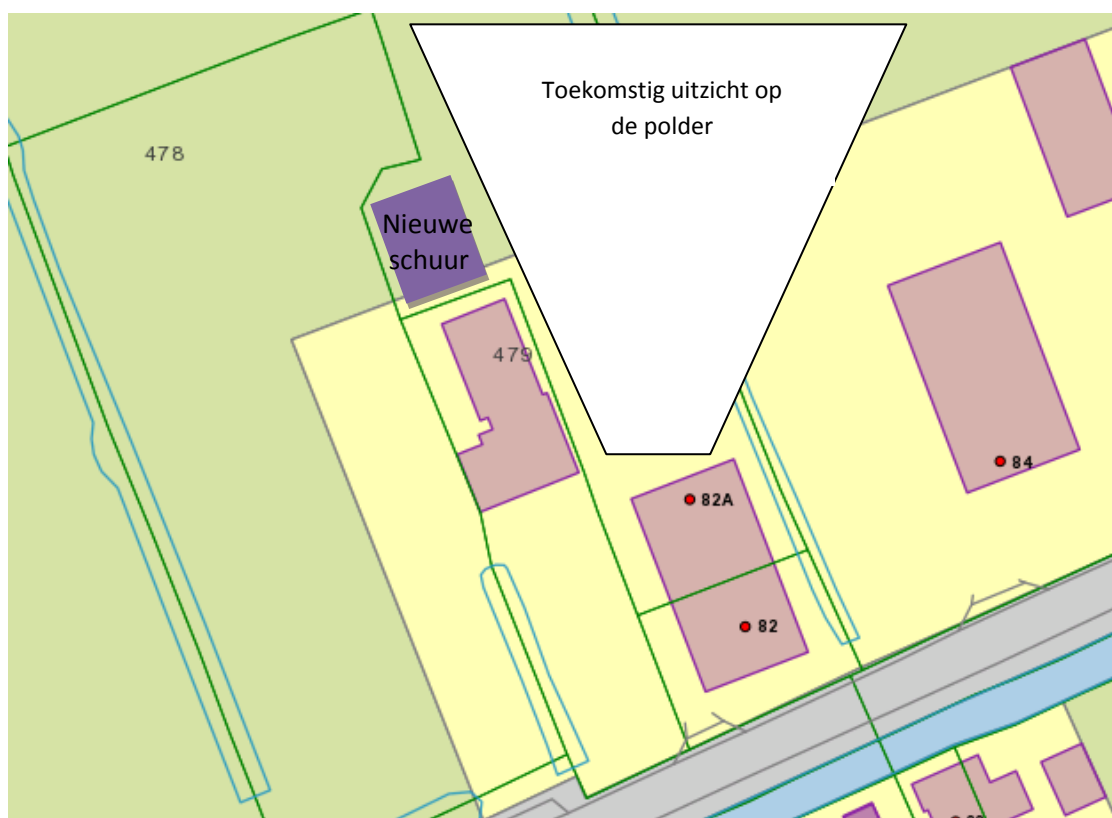
3.2.Toekomstige situatie

Het nieuwbouwplan bevat een schuur / garage met een bruto vloer oppervlakte van 117 m² met een carport van 39 m². Om de realisatie mogelijk te maken worden ten behoeve van dit project de oude schuren gesloopt met een gezamenlijk vloeroppervlakte van 248 m².

De nieuwbouw is gepland op de betonnen mestplaat. Het gedeelte van de ommuring wat niet als erfafscheiding dient zal ook worden gesaneerd.

De reden om de nieuwe schuur gedeeltelijk buiten het bestaande bouwvlak op te richten is het realiseren van een vrij doorzicht op de polder vanuit de woning en de weg. De vorm van het perceel, met aan de westkant een uitstulping (de mestplaat), verleent zich perfect om in deze uitstulping de schuur te plaatsen, verscholen achter de bestaande bebouwing van het aangrenzende perceel (perceel 479). Op deze manier blijft het ruimtelijke gevoel en wordt het zicht op het polder landschap hersteld en wordt de verrommeling van het perceel ongedaan gemaakt.

Met betrekking tot het ontwerp van de schuur hebben we getracht deze zoveel mogelijk in het landschappelijk karakter in te passen. De schuur zal worden gebouwd met een stenen borstwering en verder opgetrokken met zwarte rabatdelen. Een bouwstijl welke aansluit bij de bestaande bebouwing van het lint. Door de landelijke uitstraling van de nieuwe schuur en het behoud van de hooiberg wordt het authentieke karakter van het boerenerf behouden.



Figuur 8 Toekomstig uitzicht op het polderlandschap. Geel gearceerd het huidige bouwblok.

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 daar 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 dan wel het afwijken van planologisch beleid. Daarbij staat de gemeente een integrale benadering voor. Er wordt gekeken naar een logische positionering van de bouwwerken op het perceel 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

In plannen voor de bouw van de nieuwe schuur op het perceel wordt het aantal bijgebouwen bij de boerderij verminderd. Hierdoor wordt de huidige verrommeling op het erf ongedaan gemaakt. De bebouwing van het perceel wordt meer geclusterd in het lint. Er is bewust voor gekozen de nieuwe schuur niet in de zichtlijn te plaatsen, waardoor de verbinding van het erf met het polderlandschap wordt hernieuwd. Er is in de plannen ook bewust gekozen om de hooiberg achter de boerderij te behouden, waardoor het karakter van de boerderij behouden blijft.

Op 10 juli jongstleden zijn de bouwplannen voor de omgevingsvergunning voorgelegd aan de welstandscommissie van de gemeente Lopik. Deze commissie heeft zonder commentaar of voorbehoud akkoord gegeven.

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 Lopikerweg Oost 82a. 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 Lopikerweg Oost 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 Lopikerweg Oost 82a 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 bijgebouwen na sanering.

Conclusie

De ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt ligt buiten de rode contour, echter met deze ontwikkeling wordt toch invulling gegeven aan de doelstelling uit het provinciale beleid om de kwaliteit van het landelijk gebied te versterken. Het bouwplan is daarmee dus 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 schuur buiten het bestaande bouwvlak wordt gebouwd. Het is echter niet wenselijk om met de schuur het doorzicht op het polderlandschap te beperken. Het voorliggende bouwplan past binnen de ruimtelijke karakteristiek en is door de sloop van de oude schuren en kwalitatieve verbetering van de ruimte.

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 geprojecteerd.

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 in haar besluitvorming.

Voor wat betreft archeologie (Figuur 9 Archeologische opdeling perceel.) ligt het perceel deels op gronden met de archeologische waarden 3 (paars) en deels archeologische waarden 5 (groen). De plek waar de nieuwe schuur gebouwd wordt ligt op de grens van deze twee waarden. In het gemeente beleid geldt uitsluitend dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is wanneer op gronden met de waarden archeologie 3 een gebouw gerealiseerd zou worden met een oppervlakte van minimaal 200m². Omdat dit niet het geval is, is geen verder archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Figuur 9 Archeologische opdeling perceel.

6.3.Flora en Fauna

4 Juni jongstleden is door de gemeente Lopik de bij de bouwaanvraag ingediende sloopmelding gehonoreerd. Vanaf dat moment is begonnen met het slopen van de bestaande bebouwing. De achterste 4 schuren zijn inmiddels gesloopt. Hierbij is de flora en fauna in acht genomen. Er bevonden zich geen broedplaatsen of vaste verblijfplaatsen in de gesloopte bebouwing. Ook in de later nog te slopen bebouwing zijn geen sporen van beschermde diersoorten zoals vleermuizen of uilen aangetroffen. Volgens Kees de Leeuw van de gemeente Lopik is dit ook niet te verwachten op deze locatie. De laatste te slopen schuur wordt pas gesloopt als de nieuw geplande schuur is gerealiseerd. Op dat moment zullen wij een quickscan laten uitvoeren om te controleren op broedende vogels. Bij aanwezigheid zullen wij de sloop uitstellen tot na het broedseizoen.

6.4.Bodem

Ten behoeve van de nieuwbouw van de schuur is het niet noodzakelijk een bodemonderzoek uit te voeren, vanwege het gegeven dat dit geen verblijfsruimte betreft. De nieuwe schuur zal gebouwd worden op een bestaande betonnen mestplaat. Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de geplande nieuwbouw.

6.5.Milieu en bedrijvigheid

Ten aanzien van de milieuzonering rond in het plan voorkomende bedrijfsactiviteiten is aangesloten bij de publicatie Bedrijven en Milieuzonering 2009 van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG). Hierbij gaat het om de in deze publicatie opgenomen categorisering van bedrijfstypen en de daarbij behorende richtafstanden ten opzichte van woonbebouwing (uitgaande van een rustige woonwijk of een rustig buitengebied). Naast het toetsen van bedrijfsactiviteiten aan de publicatie Bedrijven en Milieuzonering 2009 is in het kader van dit bestemmingsplan ook aandacht besteed aan de Wet geurhinder en veehouderij (WGV).

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied van Lopik. Op basis van het geldende bestemmingsplan kan gesteld worden dat in de omgeving van het plangebied geen bedrijven of instanties aanwezig zijn die hinder vormen of hinder ondervinden als gevolg van het voorgenomen plan. Daarnaast kan op basis van het geldende bestemmingsplan gemeld worden dat er geen knelpunten naar voren komen in het kader van de WGV. Het aspect milieuhinder bedrijvigheid vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling van de voorgenomen inrichting van het plangebied.

6.6.Luchtkwaliteit

In het kader van de Wet luchtkwaliteit is het van belang om bij een ruimtelijk plan te kijken welke invloed het plan heeft op de luchtkwaliteit. In de Wet luchtkwaliteit is van bepaalde projecten getalsmatig vastgelegd dat ze "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. In de Regeling NIBM is een lijst met van projecten (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor woningbouwlocaties geldt dat voor maximaal 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden.

Het voorgenomen plan behelst de herbouw van bestaande bijgebouwen bij een reeds bestaande woning. De verwachting is dan ook dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Nadere toetsing van het plan aan de Wet Luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

6.7.Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen.

Om het aspect externe veiligheid te beoordelen is de risicokaart van de provincie Utrecht geraadpleegd. Op basis van informatie afkomstig van de risicokaart kan geconcludeerd worden dat in en in de omgeving van het plangebied geen sprake is van risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en ruimtelijk relevante buisleidingen.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het vergenomen plan.



Figuur 10 Uitsnede uit de risico kaart provincie Utrecht