



12031

**NIEUWBOUW PASTORIE LOPIKERWEG OOST 175
TE LOPIKERKAPEL
i.o.v. DE HERVORMDE GEMEENTE LOPIKERKAPEL
te LOPIKERKAPEL**

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING dd: 15-11-2012

Gew : 29-11-2012

Gew : 04-12-2012



ARCO ARCHITECTEN

Donkere Gaard 28
3421AT Oudewater
Tel :0348-561607

Inhoud

1	INLEIDING	2
1.1	AANLEIDING	2
2	LOCATIE	3
2.1	PLANGEBIED	3
2.2	SITUATIETEKENING	4
3	HET INITIATIEF	5
4	ONTWERP/ BEELDKWALITEIT	5
4.1	ONTWERP	5
4.2	WELSTANDSBELEID	6
5	BELEID	8
5.1	PROVINCIAAL BELEID	8
5.2	GEMEENTELIJK BELEID	9
5.3	BESTEMMINGSPLAN	10
7.	OMGEVINGSASPECTEN	11
7.1	MILIEU	11
7.2	ARCHEOLOGIE	12
7.3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	13
7.4	FLORA EN FAUNA	14
7.5	WATERTOETS	15
8	UITVOERBAARHEID	18
8.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	18
8.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID (INSPRAAK)	18

Bijlage:

- 1 Welstandsadvies LOP12-0081-W1
- 2 Verkennend bodemonderzoek nr. 126147

d.d.: 17-09-2012

d.d.: 09-11-2012

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Lopikerweg Oost, in de kern Lopikerkapel is op nr. 175, schuin voor de Nederlands Hervormde kerk de pastorie gevestigd.

Op 29 augustus 2012 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het slopen van de huidige pastorie met bijgebouw en op nagenoeg dezelfde plaats een nieuwe pastorie te bouwen met aangebouwd bijgebouw.

Het College van Burgemeester en Wethouders wil in principe medewerking verlenen aan deze aanvraag. Het plan is echter in strijd met het geldende bestemmingsplan "Kern Lopikerkapel" vastgesteld op 27 november 2012, omdat buiten het op de plankaart aangegeven bouwperceel wordt gebouwd. Meewerken aan het plan kan door toepassing te geven aan de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure 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 waarin met name aandacht besteed is aan het bestemmingsplan, de beeldkwaliteit op deze plek en archeologie.

2 Locatie

2.1 Plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Lopik, in de kern van Lopikerkapel. Het betreft het perceel aan de Lopikerweg Oost 175 in Lopikerkapel. Kadastraal bekend; Gemeente Lopik, Sectie F, perceel 161. Op onderstaande foto is de ligging van het plangebied met rode belijning weergegeven.

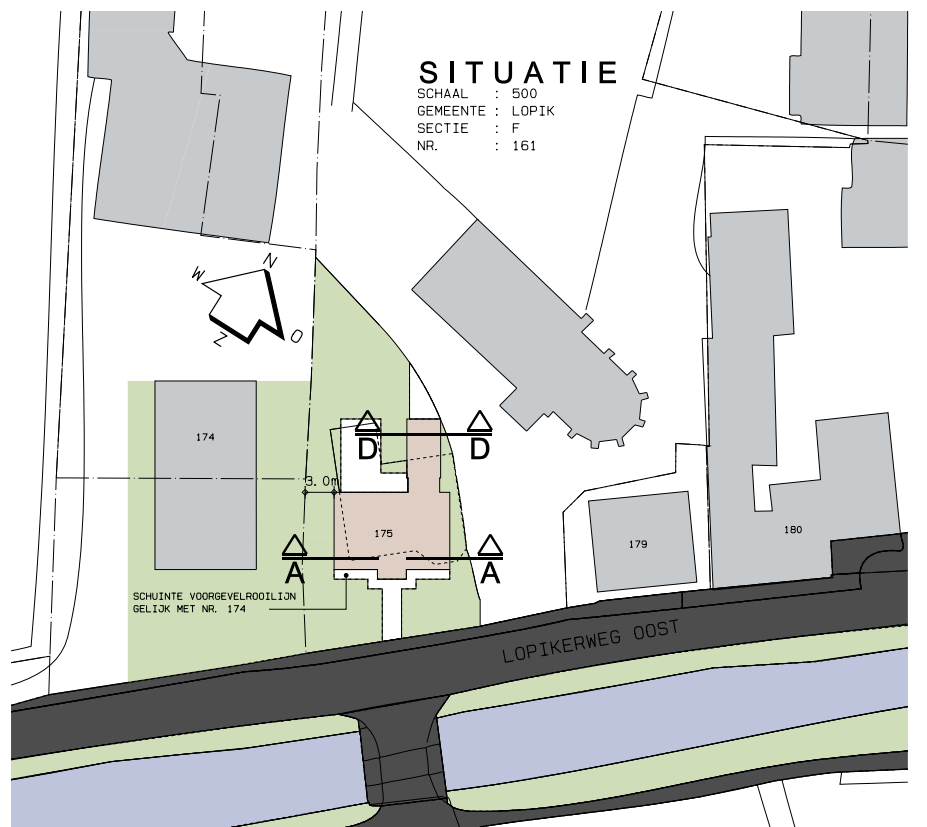


Figuur 1: Luchtfoto Google Maps



Figuur 2: Luchtfoto Google Maps

2.2 Situatietekening



Figuur 3: Situatietekening (gestippeld huidige pastorie, ingekleurd de nieuwe pastorie)

3 Het initiatief

Het pastorie aan de Lopikerweg Oost 175 te Lopikerkapel was in gebruik als woning voor de predikant van de naastgelegen Nederlands Hervormde kerk. Het geheel is eigendom van de Nederlands Hervormde kerk in Lopikerkapel. In 2011 heeft het kerkbestuur enkele aannemers benaderd voor het uitbrengen van een offerte voor het renoveren van de bestaande pastorie. De pastorie voldeed niet meer aan de moderne woonwensen en heeft veel achterstallig onderhoud waarbij op termijn leegstand dreigt. Uit deze offertes kwam naar voren dat het bestaande pand dusdanig veel achterstallig onderhoud heeft dat deze de vervangingskosten overtreffen. Ten gevolge hiervan heeft het kerkbestuur het initiatief genomen een nieuwe pastorie te bouwen. Doordat de kerkgemeenschap zoals ook elders in Nederland te maken heeft met teruglopende inkomsten en om de pastorie in de toekomst goed te kunnen onderhouden is er voor gekozen de nieuwbouw in onderhoudsarme materialen uit te voeren. De nieuwe woning met aangebouwd bijgebouw wordt straks wederom het huis van de predikant.

4 Ontwerp/ beeldkwaliteit

4.1 Ontwerp

Het ontwerp van de pastorie dient ten gevolge van de zichtfunctie aan de weg en schuin voor de kerk een voornaam aanzicht te hebben. De pastorie maakt namelijk onderdeel uit van de monumentale ensemble door de status van de naastgelegen kerk. De pastorie zelf heeft echter geen monumentenstatus. De voornaamheid in het ontwerp wordt bewerkstelligd door het creëren van twee volledige woonlagen, waarboven de kap is geplaatst. Een schilddak met rondgaande lijstvormige gootbeëindiging onderstreept het voorname voorkomen van de pastorie. Dit ontbreekt in de bestaande pastorie enigszins, doordat de rijzige voorgevel slechts een deel van de breedte van de pastorie omvat. De gekozen opzet in de bestaande pastorie resulteert in een hoge zijgevel met slechts een entreeportaal suggererende topgevel aan de voorzijde van de pastorie. Door de nieuwe pastorie geheel tweelaags met schilddak uit te voeren, krijgt de pastorie de voornaamheid die het verdient. Deze vormtaal werd overigens van oudsher veelal toegepast, en is hiermee in lijn met de historie achter het gebruik van het gebouw. Om de voornaamheid wat krachtiger te maken, en de pastorie een eenduidig entree te geven werd er vanuit de historie veelal voor gekozen de entreedeur centraal te plaatsen in een naar voren verspringend voorportaal, welke de rondlopende gootlijst onderbreekt, en hiermee de rijzigheid onderstreept. Een plint in donkere gevelsteen, geeft de pastorie een solide basis en beëindigt tevens de gevelvlakken als tegenhanger van de gootlijsten aan de voet van de dakvlakken. De functie als pastorie, en de hiermee gepaarde voornaamheid vraagt om een bijpassende geveldeling. Hierbij passen van oudsher vanuit een symmetrisch opzet verticaal georiënteerde raamvlakken met bovenliggende rollagen, strekken of hanekammen, teruggrijpend naar historische verhoudingen. De ontworpen kozijnen refereren naar de stijl, waarin de voormalige pastorie was gebouwd, en onderstrepen de vanuit historie bekende vormtaal. Afwijken van dergelijke verhoudingen zal de gewenste voornaamheid ontkrachten en zal resulteren in een onsamenhangende combinatie van bouwstijlen. Ofwel wordt gekozen voor het teruggrijpen naar historische verhoudingen en vormen, of er wordt hier compleet van af geweken. De in dit gekozen opzet refereert binnen de mogelijkheden en randvoorwaarden vanuit het bestemmingsplan en het bouwbesluit naar de historische functie van pastorie, doordat er is gekozen voor een samenhangende vormtaal, bijbehorende verhoudingen, en een bijpassende materialisering. Deze aanpak resulteert in een kloppend en vanuit de functie verantwoord gebouw welke past binnen de ruimtelijke kwaliteit van de omliggende monumentale omgeving.

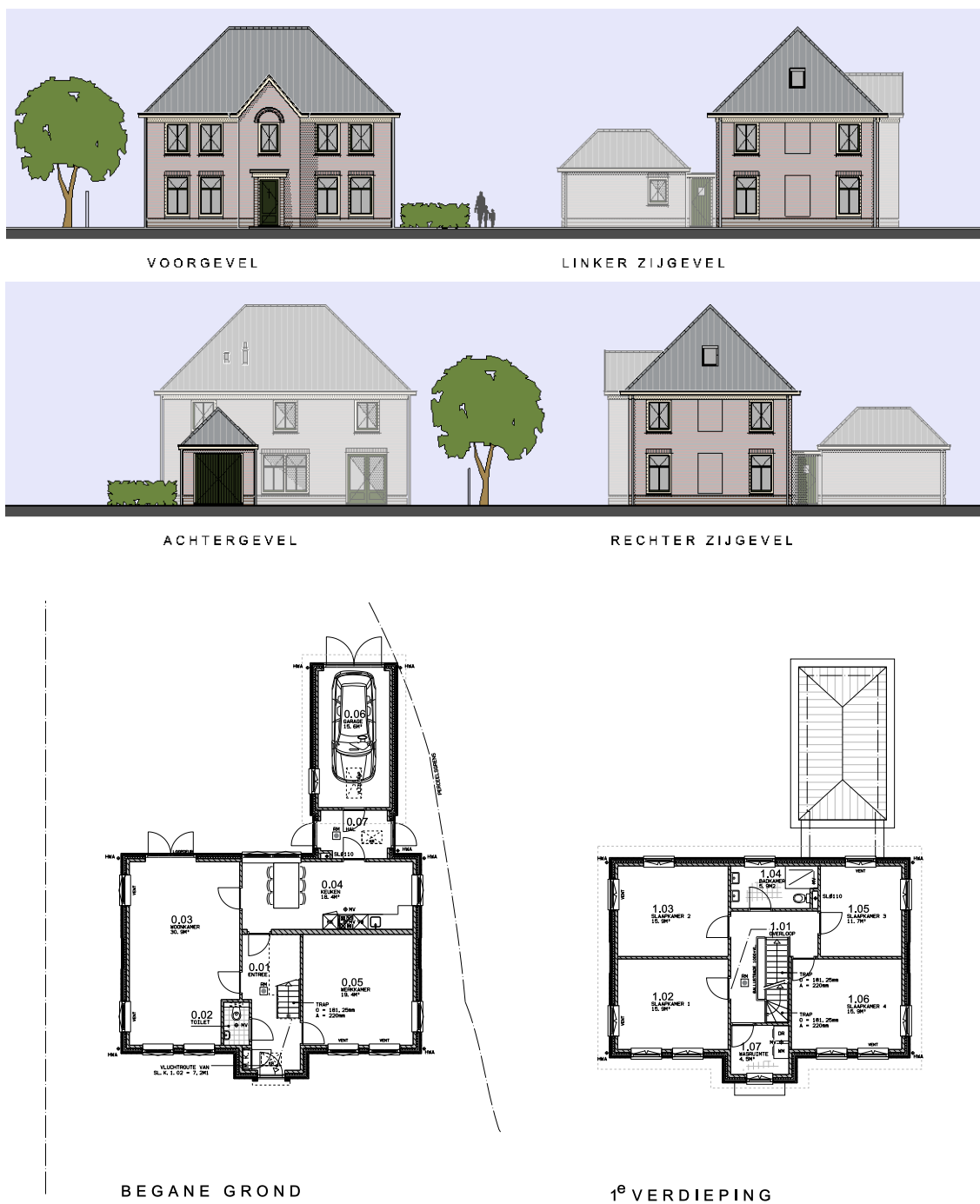
4.2 Welstandsbeleid

Aanvragen omgevingsvergunning dienen te worden getoetst aan eisen van welstand. Deze eisen hebben betrekking op het uiterlijk van bouwwerken en de situering van deze bouwwerken in hun omgeving. Gekeken wordt of het bouwwerk dat men wenst te plaatsen op zichzelf of in verhouding tot de omgeving voldoende passend is. De gemeenteraad van Lopik heeft op 1 juni 2004 een welstandsnota vastgesteld. Hierin staan criteria omtrent de redelijke eisen van welstand. Het gaat daarbij om de volgende aspecten:

- Karakteristiek van de bestaande bebouwing.
- Openbare ruimte.
- Landschap.
- Stedenbouwkundige context.
- Massa, structuur, maat en schaal, detaillering, materiaalkeuze en kleurstelling.
- Samenhang in het bouwwerk (de onderlinge relatie tussen samenstellende delen).

Door de gemeente Lopik is advies gevraagd bij de commissie Welstand en Monumenten Midden Nederland. In het door deze commissie opgestelde adviesnota LOP12-0081-W1, d.d. 17 september 2012 is uitspraak gedaan over een ingediende plan. De commissie is van mening dat de aanvraag in principe voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Wel zal er nog aanvullend overleg plaats vinden over het materiaalgebruik. *(Voor het advies zie bijlage 1).*

Voor afbeeldingen van de bouwplannen zie volgend blad.



Figuur 4: Plattegronden en gevels nieuwbouwplan

5 Beleid

5.1 Provinciaal beleid

Provinciale ruimtelijke structuurvisie en Ruimtelijke Verordening

Momenteel is het vigerende provinciale beleid nog het streekplan Utrecht 2005 – 2015. De provincie Utrecht heeft echter de nieuwe Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) in voorbereiding. De planning is om begin 2013 de PRS en de PRV vast te stellen. Om hier alvast op in te spelen zijn de PRS en de PRV zo volledig mogelijk verwerkt in de voorliggende ruimtelijke onderbouwing en is het oude streekplan buiten beschouwing gelaten.

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.

Vitale dorpen en steden

Het uitgangspunt, vitale dorpen en steden, is van belang voor het perceel Lopikerweg Oost 175. Voor een aantrekkelijke provincie zijn vitale steden en dorpen belangrijk. De combinatie van historische bebouwing, de aanwezigheid van onder andere culturele voorzieningen, winkels, horeca en uitgaansmogelijkheden, diverse woningtypes, verschillende vormen van werkgelegenheid, sport- en ontspanningsmogelijkheden en groen in de nabijheid draagt bij aan deze vitaliteit. Het provinciale beleid is er op gericht dat er eerst wordt gekeken naar de mogelijkheden van herstructurering en vervolgens pas naar de mogelijkheden voor ontwikkelingen in de nabijheid van halten en knopen van het OV-netwerk en de overige mogelijkheden in het stedelijk gebied (binnen de rode contouren). Ontwikkelingen buiten de bestaande rode contour worden het minst wenselijk geacht. Kwaliteit speelt hierbij een grote rol. De stedelijke kwaliteit kan door herstructurering versterkt worden. Dit vergt maatwerk per kern.

In het ruimtelijk beleid maakt de provincie Utrecht de keuze om in te zetten op de binnenstedelijke ontwikkeling. Het streven is dat ten minste twee derde 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. Daarom vindt de provincie Utrecht het belangrijk dat er aandacht is voor deze kwaliteit. De provincie Utrecht stimuleert dat overheden en marktpartijen zich gezamenlijk inspannen om de binnenstedelijke opgave te realiseren. Inzetten op deze ontwikkeling is nodig vanwege:

- het belang van vitale steden voor het functioneren van de economie;
- de bijdrage aan een beter draagvlak voor openbaar vervoer en daarmee aan de bereikbaarheid;
- de bijdrage aan een beter draagvlak voor tal van voorzieningen (w.o. het culturele aanbod) die het wonen in de regio aantrekkelijk maken;
- het voorkomen van extra ruimteclaims op het landelijk gebied;
- de vraag naar binnenstedelijk wonen.

Rode contour

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 Lopikerkapel liggen om de bestaande kern heen, het perceel Lopikerweg Oost 175 ligt binnen de rode contour.

Landelijk gebied met kwaliteit

De gehele gemeente Lopik, en daarmee ook Lopikerkapel 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.

De kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van het Groene Hart verschillende accenten. De kernkwaliteiten zijn hierboven benoemd. Omdat het plangebied gelegen is in een kern en dus geen landelijke ligging heeft, hoeft er geen verdere rekening te worden gehouden met de kernkwaliteiten van het Groene Hart.

Conclusie

De ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt ligt binnen de rode contour, dit past binnen het provinciaal ruimtelijk beleid waarbij gebruik gemaakt wordt van rode contouren als begrenzing van het stedelijk gebied. Met deze ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de doelstelling uit het provinciale beleid om vitale dorpen en steden te behouden. Daarnaast draagt het bij aan het handhaven van de kwaliteit van het landelijk gebied en ondersteunt het realiseren van de provinciale binnenstedelijke ambities. Het bouwplan is daarmee niet strijdig met de doelstellingen of regels uit het provinciale beleid.

5.2 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Gemeente Lopik 2030

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.

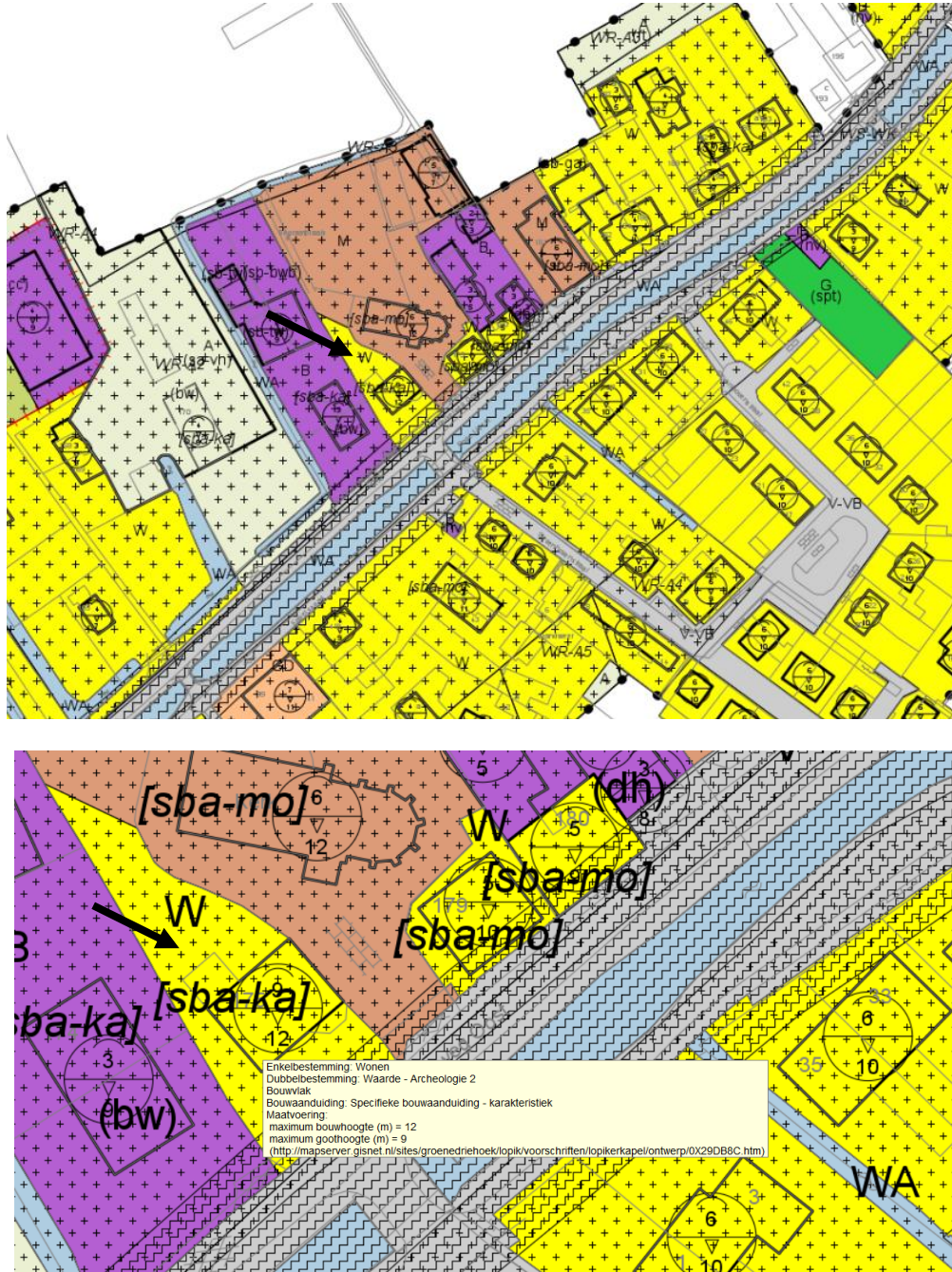
Conclusie

In de toekomstvisie staan enkele uitbreidingsplannen opgenomen, maar die zijn beperkt. Inbreidingsplannen zijn op meerdere plaatsen mogelijk. De herbouw van de pastorie op het perceel Lopikerkapel Oost 175 wordt in de toekomstvisie niet specifiek vermeld, maar in het algemeen wordt gezegd dat de kernkwaliteit van een landelijke gemeente als Lopik en het Groene Hart bij ontwikkelingen versterkt of behouden moeten worden. Met deze herbouw van de pastorie in Lopikerkapel wordt hier invulling aan gegeven en past het geheel in het gemeentelijk beleid.

5.3 Bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het volgende bestemmingsplan:

Bestemmingsplan “Kern Lopikerkapel” vastgesteld 27 november 2012.



Figuur 5 en 6: Uitsnede bestemmingsplan “Kern Lopikerkapel” van de gemeente Lopik. (Met pijlen aangeduid betreft het plangebied).

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan “Kern Lopikerkapel” vastgesteld op 27 november 2012. Het heeft de bestemming wonen. In het bestemmingsplan “Kern Lopikerkapel” kan binnen het bouwvlak één woning gerealiseerd worden met een goothoogte van 9 meter en een nokhoogte van 12 meter. Verder is in het bestemmingsplan opgenomen dat de bestaande woning karakteristieke waarden heeft. De bebouwing maakt onderdeel uit van het ensemble in de directe omgeving van de kerk. De kerk is een Rijksmonument (monumentnummer: 26263).

Het ingediende plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan “Kern Lopikerkapel” vastgesteld op 27 november 2012, omdat buiten het op de plankaart aangegeven bouwperceel wordt gebouwd.

Meewerken aan het plan kan door toepassing te geven aan de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure 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.

7. Omgevingsaspecten

De te behandelen thema's die vanuit dit oogpunt van belang zijn, zijn milieu, archeologie en bodem.

7.1 Milieu

Toetsingskader: Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (VNG, 2009).

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar.

Conclusie

Door het bouwplan zal de afstand van de woning tot het bestaande aannemersbedrijf op het naastgelegen perceel (Van Rhenen Lopikerweg Oost 174) groter worden. Vanuit milieu heeft de verplaatsing van de woning een positief effect.

7.2 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.

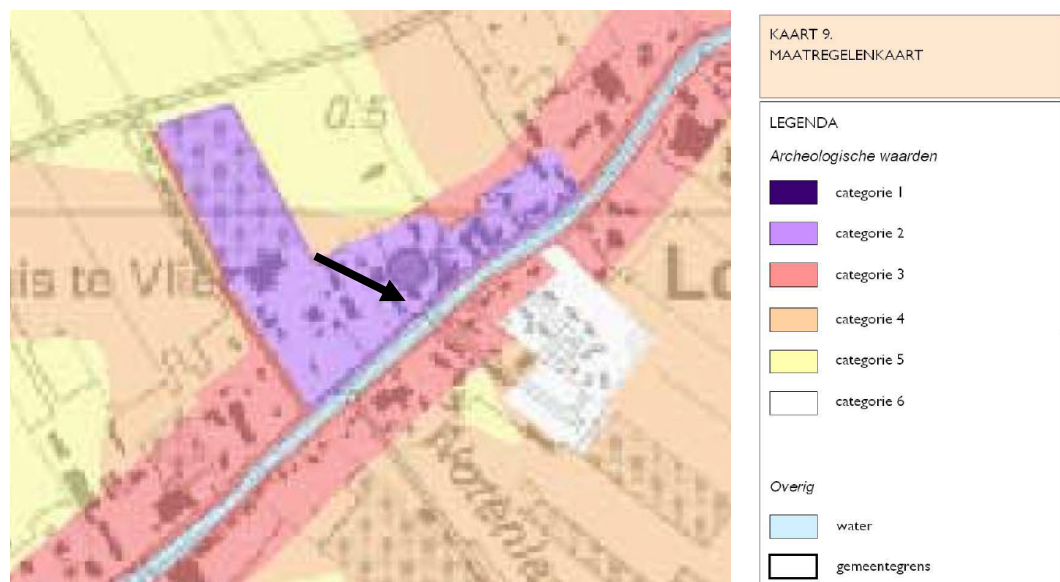
De uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn:

- 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".



Figuur 7: Uitsnede uit de gemeentelijke Maatregelen. De planlocatie is met een pijl aangeduid.

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.

De pastorie wordt gebouwd op een locatie waarvan bekend is dat de bodem archeologische waarden bevat. Aan dit gebied is de archeologische waardecategorie 2 toegekend. Voor deze categorie stelt de archeologische beleidsnota plangebieden kleiner dan 100 m² en activiteiten die minder dan 30 cm -mv verstoren, vrij van archeologisch onderzoek. De beleidsnota geeft geen definitie van de term 'plangebied', maar archeologen verstaan hieronder doorgaans de te verstoren grondoppervlakte. Omdat de te verstoren grondoppervlakte lastig is weer te geven, wordt 'plangebied' in bestemmingsplannen vaak vertaald in te bebouwen oppervlakte, terwijl in praktijk de te verstoren grondoppervlakte vaak groter is.

In geval van de te slopen en herbouwen pastorie is de totale te verstoren oppervlakte groter dan 100 m², en zou de gemeente op basis van de archeologische beleidsnota onderzoek willen vragen. Het ontwerpbestemmingsplan waarin de pastorie valt, stelt echter dat grondverstorende plannen in gebieden met archeologische waarde 2 zijn vrijgesteld van de archeologische onderzoeksplicht wanneer de te bebouwen oppervlakte kleiner is dan 100 m² of de bodem niet dieper dan 30 cm –mv wordt verstoord.

De oppervlakte van de nieuw te bouwen pastorie is kleiner dan 100 m² en dus kan de gemeente op basis van het ontwerpbestemmingsplan geen archeologisch onderzoek eisen.

Aangezien het ontwerpbestemmingsplan geen ruimte biedt voor het eisen van archeologisch onderzoek, maar op deze locatie wel degelijk archeologische monumenten kunnen worden aangetroffen, wijst de gemeente uitdrukkelijk op het feit dat het plangebied onderdeel uitmaakt van een gebied met bekende archeologische waarde en verzoekt zij de verstoorder hiermee rekening te houden. Mogelijk kan de verstoorder bij de grondverstorende werkzaamheden een (amateur) archeoloog laten meekijken. In ieder geval dient verstoorder zich bewust te zijn van de meldingsplicht die geldt op basis van de Monumentenwet 1988. Artikel 53 uit deze wet 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.

7.3 Verkennend bodemonderzoek

In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning is door bureau BK bodem uit Houten in de periode oktober-november 2012 een verkennend bodemonderzoek verricht. De rapportage vormt een onderdeel van de omgevingsvergunning.

Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten bestaat, conform de richtlijnen van de Wet Bodembescherming, geen aanleiding tot nader onderzoek. De verkregen resultaten geven geen milieutechnische bezwaren voor het afgeven van een omgevingsvergunning voor de realisatie van een woonfunctie op de locatie. *(Voor rapportage zie bijlage 2).*

7.4 Flora en fauna

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) in werking getreden. De Nbw 1998 biedt de grondslag voor de aanwijzing van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden tezamen Natura 2000-gebieden genoemd. Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Nbw 1998 in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten. In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen speciale beschermingszones aangewezen in het kader van de Vogelrichtlijn, zodat uit dien hoofde geen beperkingen worden opgelegd aan de aanpassingen binnen het plangebied.

Per 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht geworden. Deze wet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt van de wet is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor o.a. reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de bouw van woningen, geldt de volgende vrijstellingsregeling:

1. een algemene vrijstelling voor algemene soorten;
2. een vrijstelling voor beschermde soorten en vogels op voorwaarden, dat gehandeld wordt volgens een door het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie goedgekeurde gedragscode.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd bij het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen. Bij nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. Het plangebied ligt in de kern Lopikerkapel. Het gebied grenst niet aan een Vogel- of Habitatrichtlijngebied. Gelet op deze omstandigheid kan worden gesteld dat geen beschermwaardige, te mitigeren of te compenseren natuurwaarden op de ontwikkelingslocatie aanwezig zijn, waardoor een natuurtoets achterwege is gelaten in het kader van de Flora- en Faunawet.

De Flora- en faunawet bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora of fauna veroorzaakt, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken.

Er zijn geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen bekend binnen het plangebied. Ondanks het feit dat de verwachting is dat er geen vleermuizen aanwezig zijn in de te amoveren opstallen, dienen de dakpannen rustig en met de nodige zorg te worden verwijderd, omdat volledige uitsluiting van aanwezigheid nooit mogelijk is. Verder dient er bij de uitvoering van de sloopwerkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor andere in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Verder is het advies om bij de toekomstige inrichting van het plangebied rekening te houden met het stimuleren van natuurwaarden. Bij nieuwe beplanting (heggen, heesters en bomen) is het gebruik van inlandse, bloem- en vruchtdragende soorten aan te bevelen. Gebruik van inlandse soorten is vooral voor insecten en daarmee voor vleermuizen, maar ook voor vogels, geschikt. Er kunnen, indien bouwtechnisch mogelijk, zogenaamde “vogelvides” worden geplaatst om nestgelegenheid voor huismussen te creëren.

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de Flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan deze planontwikkeling.

7.5 Watertoets

Vanaf 1 november 2003 is de watertoets van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. Dit schap is in het gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. Voor elk bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bouw mogelijkheden op het waterbeheer. De waterbeheerder voert de watertoets uit. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Voor dit project is er telefonisch overleg geweest en zijn de plantekeningen met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden uitgewisseld.

Beleid

“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 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 ecohydrologische 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 het 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.

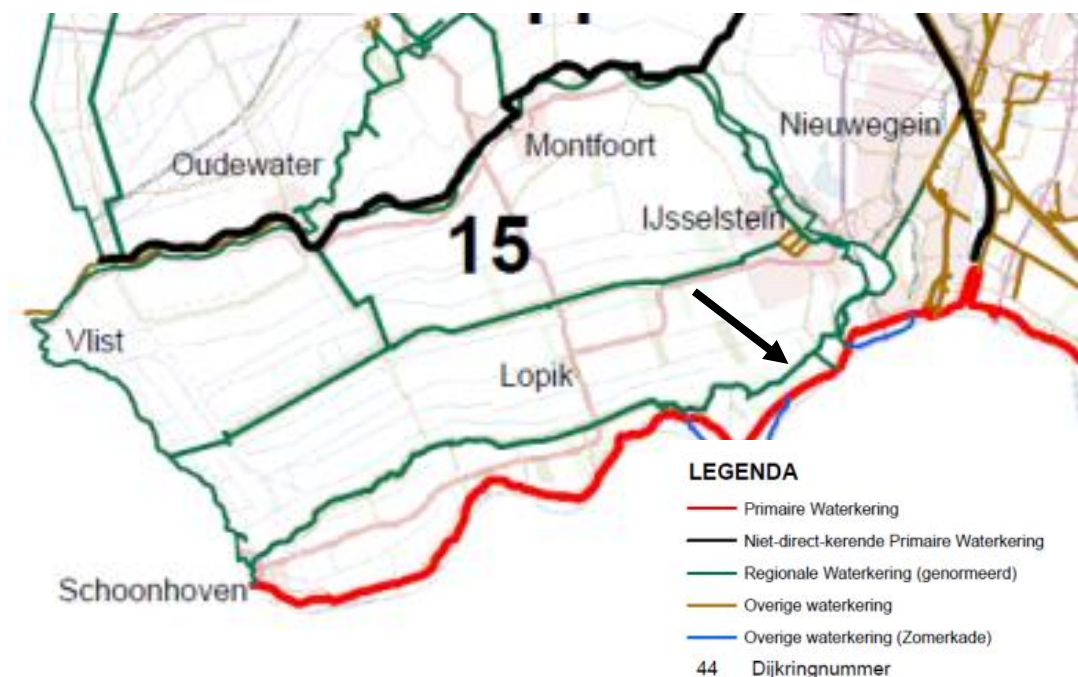
Onderhavig plan

Waterberging

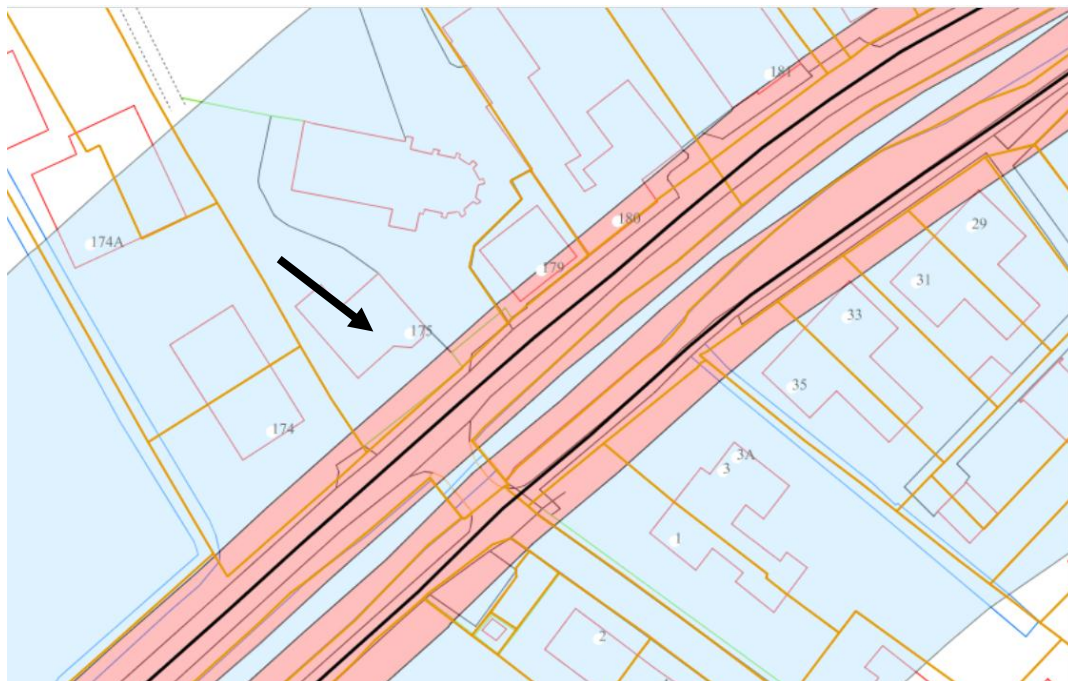
Het plan bestaat uit vervangen van een woning met bijgebouw. Het bebouwd oppervlakte blijft nagenoeg ongewijzigd, zie de situatietekening. Het huidige perceel is voor een klein deel verhard middels een terras aan de achterzijde. Een terras van soortgelijke omvang zal in de nieuwe situatie wederom aangelegd worden. De bebouwing op het perceel is reeds aangesloten op de gemeentelijke riolering (vuilwater). Deze aansluiting gaat ook gebruikt worden voor de nieuwbouw. Het hemelwater zal worden afgevoerd naar het oppervlaktewater e.e.a. overeenkomstig het gemeentelijke rioleringsbeleid.

Waterkering

Het plan is gelegen ten Noorden van de Enge IJssel. De Lopikerweg Oost vormt een regionale waterkering voor deze Enge IJssel. Het plan is voorgelegd bij Het Hoogheemraadschap De Stichte Rijnlanden.



Figuur 8: Kaart waterkeringen Hoogheemraadschap - De Lopikerweg Oost is een regionale waterkering (locatie is met pijl weergegeven)



Figuur 9: Uitsnede “legger” Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Blauw is de beschermingszone en rood is de zone waterstaatswerk van de waterkering.

Conclusie

Voor dit project heeft er telefonisch overleg plaats gevonden met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en zijn aansluitend hierop de tekeningen van het plan toegestuurd. Vastgesteld kan worden dat er m.b.t. het bebouwd oppervlakte geen sprake is van een waterbelang. De wijziging van bestemming en de bouwactiviteiten hebben dan ook geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding op dit vlak. Daarmee voldoet de ruimtelijke ontwikkeling aan het belangrijkste minimale voorwaarde: “het standstil beginsel”. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Het plan is gelegen ten Noorden van de Enge IJssel. De Lopikerweg Oost vormt een regionale waterkering voor deze Enge IJssel. Het plan is voorgelegd bij Het Hoogheemraadschap De Stichte Rijnlanden. De reactie van het Hoogheemraadschap op d.d. 29-11-2012 is als volgt: *“de nieuwe woning ligt in de beschermingszone, maar buiten de zone waterstaatswerk van de waterkering. Het is daarmee bij ons niet vergunningsplichtig. Vanzelfsprekend mag de waterkering natuurlijk niet als opslagplaats dienen voor het werk en/of worden beschadigd!”* Dit betekent dat er geen aanvraag watervergunning noodzakelijk is. Voorkomen van beschadigingen zal de aannemer zorg voor dienen te dragen.

Conclusie omgevingsaspecten

Er kan gesteld worden dat de planaanpassing vanuit bovengenoemde omgevingsaspecten past.

8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij ontwikkelingen die middels een omgevingsvergunning, waarbij dit document de onderbouwing van vormt, mogelijk worden gemaakt, is het noodzakelijk aan te tonen in hoeverre de beoogde plannen financieel haalbaar zijn en wie de risicodragende partij is. In dit kader is in afdeling 6.4. Wro bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen, indien een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken indien de plankosten anderszids zijn verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst.

Met deze ruimtelijke onderbouwing word het vervangen van de pastorie mogelijk gemaakt. Door de realisatie is hier sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Bro. Derhalve is het opstellen van een exploitatieplan noodzakelijk, tenzij het plan anderszids is verzekerd, middels een anterieure overeenkomst. Tussen het Kerkbestuur van de Hervormde Gemeente Lopikerkapel en de gemeente Lopik wordt een anterieure overeenkomst afgesloten, waarmee de gemeente gevrijwaard wordt van het maken van kosten. In de overeenkomst is opgenomen dat eventuele planschade, die voortvloeit uit de planologische wijziging, verhaald zullen worden op de initiatiefnemer. Hierdoor is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. De overeenkomst wordt afgesloten voorafgaand aan de ter visie legging van deze ruimtelijke onderbouwing.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid (Inspraak)

Volgens het Awb afdeling 3.4 zal de omgevingsvergunning gedurende de zes weken ter inzage liggen. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen indienen. In een separate nota worden de eventueel ingediende zienswijzen verwerkt en voorzien van beantwoording. Eventuele wijzigingen aan de ruimtelijke onderbouwing worden hierna verwerkt.

Gezien de beperkte impact van het plan op de omgeving, is het niet nodig om inspraak te doen. Belanghebbende kunnen gedurende de termijn van terinzagelegging hun zienswijze kenbaar maken.

Arco Architecten BNA