

PLAATSING TUINHUISJES OVERVLIET 14-16 TE LOPIKERKAPEL
RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

INHOUDSOPGAVE:

1. INLEIDING

- 1.1 Doelstelling van de ruimtelijke onderbouwing

2. OMSCHRIJVING VAN HET PROJEKT

- 2.1 omschrijving van de huidige situatie
2.2 omschrijving van de historische omgeving.
2.3 functionele omschrijving van het projekt.

3. BEELDKWALITEIT

- 3.1 Inleiding
3.2 Verbetering ruimtelijke kwaliteit
3.3 Bestemmingsplan en ruimtelijke kwaliteit
3.4 Linten in de leegte
3.5 Nota ruimtelijke kwaliteit Lopik
3.6 Landschapontwikkeling

4. HUIDIG BELEID

- 4.1. Rijksbeleid
4.2. Provinciaal beleid
4.2.2. Provinciale Ruimtelijke Ordening 2013
4.3 Gemeentelijk beleid

5. WATER

- 5.1 water

6. ARCHEOLOGIE

- 6.1 archeologie

7.1 WET MILIEUBEHEER EN GELUIDHINDER

Geluid
Lucht
bodem
wateradvies.

8.1. VOGEL EN HABITATRICHTLIJN

8.2 FLORA EN FAUNAWET.

9. MOGELIJKE BELEMMERINGEN

- 9.1 kabels en leidingen
9.2 externe veiligheid.

10. MOTIVATIE VRIJSTELLING

11. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

12. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.

Kontakten met omwonenden.

1. INLEIDING VAN DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

1.1 DOELSTELLING:

De RUIMTELIJKE ONDERBOUWING dient om te komen tot een welwillende beslissing inzake het nemen van een positief besluit voor de hier na volgende omschrijving:

De heer en mevrouw M.A. van den Broek en de heer en mevrouw A.G. van der Salm hierna te noemen initiatiefnemers, zijn eigenaar van de percelen Overvliet 14 resp. Overvliet 16 te Lopikerkapel. De aanvraag omgevingsvergunning betreft het plaatsen van een geschakeld tuinhuisje met overdekte terrassen achter de woningen. De bouwwerken zijn reeds gerealiseerd op het perceel. Het perceel heeft evenwel twee bestemmingen te weten WONEN en AGRARISCHE BESTEMMING. Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied" waarin de gronden zijn bestemd voor "agrarische doeleinden".

De beide tuinhuisjes staan dus in het agrarische deel van het bestemmingsplan en hoewel de bebouwde oppervlakte van de tuinhuisjes binnen de mogelijkheden van het vergunningsvrije bouwen konform de regelgeving vanaf 1 november 2014 zouden kunnen vallen, kan dit niet vanwege de agrarische bestemming waarop de tuinhuisjes gepositioneerd staan. (volgens informatieblad ministerie van BZ en koninkrijksrelatie met publikatiedatum 3-12-2014 pagina 3 "belangrijke aandachtspunten punt 3").

De aanvraag omgevingsvergunning is dus in strijd met het geldende bestemmingsplan omdat er gebouwd wordt op gronden met een agrarische bestemming.

Om medewerking te kunnen verlenen dient toepassing worden gegeven aan een uitgebreide omgevingsvergunning ingevolge art. 2.12 lid 1 onder a sub 3. Hiervoor is een uitgebreide omgevingsvergunning met een goede ruimtelijke onderbouwing en een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig.

Bij de herziening van het bestemmingsplan KERN LOPIKERKAPEL zullen de gronden waarop de beide tuinhuisjes staan worden ingepast.

Via deze ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd waarom er wel medewerking kan worden verleend.

2. OMSCHRIJVING VAN HET PROJECT;

2.1 OMSCHRIJVING VAN DE HUIDIGE SITUATIE:

Het bouwperceel bestaat uit meerdere kadastrale grondpercelen, met kenmerk Gemeente LOPIK sectie F. nr. 1080 1081 1084 1086 en 1221 (Overvliet nr. 14) en nr. 1079, 1082, 1083, 1085 en 1222 (Overvliet 16)

De hoofdgebouwen bestaan uit met dakpannen afgewerkte woningen welke in zijn geheel als woning worden gebruikt, de woningen heeft verder geen cultuur historische kenmerken. (is ook geen monument of MIP pand.)

Voorts bevinden zich op het terrein nog aangebouwde garages en een tweetal kleine vrijstaande bergingen, deze staan allen wel binnen het bestemmingsplan kern LOPIKERKAPEL.

2.2 OMSCHRIJVING VAN DE HISTORISCHE OMGEVING

De directe omgeving van de bouwlocatie bestaat uit een woonwijkje met voornamelijk zgn. twee onder een kap woningen en of geschakeld middels een garage, en maakt deel uit van de kern Lopikerkapel in de gemeente Lopik. Het onderhavige terrein waarop de tuinhuisjes zijn gepositioneerd is gedurende een tiental jaren gebruikt geweest als kersenboomgaard, de voormalige uitbater van dit perceel nam het met de inrichting en "overnetting" van de boomgaard niet zo nauw zodat er geen sprake was van een fraaie kersenboomgaard en dus is er na verwerving door de beide initiatiefnemers een behoorlijke investering gedaan om het terrein op te schonen en opnieuw in te richten.

Verder grenst het perceel aan weiland en voormalige boomgaard.
Bij de herziening van het bestemmingsplan KERN LOPIKERKAPEL dient het aangekochte perceel meegenomen te worden in het te actualiseren bestemmingsplan.

2.3. FUNCTIONELE OMSCHRIJVING VAN HET PROJEKT.

De bebouwing past eerstens qua volume in de omgeving, de perceelsoppervlakte is ruim (ca. 600m²) per perceel
De bebouwing voldoet aan de eisen gesteld in het bouwbesluit.
Parkeren kan ruimschoots op eigen erf, aan straatzijde voor de garages.
De bouw van de tuinhuisjes zal geen extra verkeersbewegingen tot gevolg hebben.
De verkeersafwikkeling van en naar deze locatie is gezien de ontsluitingsmogelijkheden van Overvliet geen probleem.
Ook zal de bouw van deze bebouwing de toename van verkeer in dit gebied niet extra doen belasten, bebouwing is ten gerieve van het persoonlijk woongenot het tuinhuis biedt plaats aan voorzieningen ten gerieve genot in de achtertuin en ook het overdekte terras draagt daar aan bij.

3 RUIMTELIJKE WALITEIT

In dit hoofdstuk wordt verder ingegaan op de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

3.1 INLEIDING

De kwaliteit van het landschap is de afgelopen decennia er niet op vooruitgegaan.
De gemeente Lopik wil bij elke ruimtelijke ontwikkeling **binnen haar grondgebied** inzetten op verbetering van de natuurlijke, landschappelijke, 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 strijdigheid met het huidige bestemmingsplan te verantwoorden.
Kwaliteit in ruimtelijke zin dient zo als onderbouwing 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, 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.

3.2 VERBETERING RUIMTELIJKE KWALITEIT

GEBOUW:

Het plan voorziet het bouwen van geschakelde tuinhuisjes achter de woningen
De tuinhuisjes zijn gelegen achter de bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de doorzichten naar het achterliggende polderlandschap. Het materiaalgebruik past binnen de ruimtelijke karakteristiek van de agrarische omgeving.
Ook de geringe bouwhoogte draagt bij aan een goede inpassing in het gebied.
Gevels van gepotdekselde delen in de kleur zwart, een met keramische pannen afgewerkt dak welke beëindigd worden met windveren, daklijsten en geveltekens, daarmee de sfeer van een schapenverblijf benaderend.
zijn. Hierdoor worden doorzichten minder verstoord en ontstaat er een duidelijk onderscheid tussen het erf en de tuin.

ERF:

De erfgrans van de perceelgrenzen aan de agrarisch landen bestaat uit sloten welke een natuurlijke oever hebben

De toe te passen beplanting heeft gebiedseigen kenmerken (geen coniferen, maar o.a. fruitboompjes)

3.3 BESTEMMINGSPLAN EN RUIMTELIJKE KWALITEIT.

Het plangebied is gelegen tegen het bestemmingsplan kern Lopikerkapel. Het bouwperceel ligt evenwel in het bestemmingsplan "Landelijk gebied". Het bebouwingsgebied kent een redelijke mate van verdichting. Deze verdichting is kenmerkend voor dit gebied. Door zijn ligging in het Groene Hart hecht de gemeente Lopik veel belang aan het behoud en waar mogelijk versterken van de landschappelijke en natuurlijke waarden in het buitengebied. Doorzichten naar het achterliggende landschap spelen een belangrijke rol bij de beleving van het buitengebied. Maar ook in het buitengebied van Lopik is per gebied sprake van onderling verschillende kwaliteiten en waarden. Deze gebieden hebben elk hun eigen toekomstperspectief en beleidsuitgangspunten. Zoals blijkt uit de gebiedsbestemming van het bestemmingsplan "Landelijk gebied", artikel 25, is het plangebied gelegen in zone 3, welke gekenmerkt wordt als "agrarisch gebied, kleinschalig". Deze zone beslaat de gehele zuidrand (de oeverwallen) van de gemeente Lopik. Het toekomstperspectief in deze zone is enerzijds gericht op de bestaande agrarische bedrijven en anderzijds op de potenties die het gebied heeft voor recreatie. In tegenstelling tot zone 1, "agrarisch gebied met landschappelijke openheid" is het beleid in dit gebied niet primair gericht op het streven naar landschappelijke openheid en het behoud dan wel de bescherming van aan openheid gebonden natuurwaarden (doorzichten).

3.4 LINTEN IN DE LEEGTE

Het handboek groene bebouwingslinten in de Utrechtse Waarden "*Linten in de Leegte*" vormt een inspiratiebron voor iedereen die woont in het buitengebied van de Utrechtse Waarden. Het laat de oorsprong en streekeigenheid zien. Daarnaast worden alle groene en grijze streekeigen elementen beschreven. In de publicatie "*Linten in de leegte*" is het plangebied aangeduid als zone hoofdlint – dubbelzijdig lint.

Hoofdlinten hebben een dichte structuur waardoor dit type lint zeer kwetsbaar is voor verdere verdichting. Bijvoorbeeld in de vorm van verbreding van erven, invullen van tussenkavels of het dicht bouwen van kavels. Door verdere verdichting verliezen we het contact vanuit het lint met het weidse landschap. In hoofdlinten wordt gestreefd naar het behouden en versterken van beeldkwaliteit en landschappelijke beplanting.

In hoofdstuk 3 van "*Linten in de leegte*" deel 1: beeldkwaliteit en ontwikkeling" worden de inrichtingsprincipes voor linten van de toekomst beschreven. Daarbij wordt op het niveau van de bouwkaal een aantal inrichtingsprincipes uitgewerkt. De gedachte is dat als de opzet van de bouwkaal goed is, dat dan de belangrijkste kwaliteiten van de linten zijn gewaarborgd. Het gaat om de volgende inrichtingsprincipes:

1. Langgerekt;
2. Tweedeling voor en achter;
3. Zicht-as naar het landschap;
4. Randbeplanting;
5. Bouwkaal omgeven door water.

Door de bebouwing zal het doorzicht naar het achterliggende weidelandschap niet verminderd worden.

En komt daarmee tegemoet aan een belangrijkste kwaliteit: nl het niet verminderen van het doorzicht.

De percelen zijn 14 meter breed en ca 44 meter diep. Door deze vorm is er geen sprake van langgerekt percelen.

3.5 NOTA RUIMTELIJKE KWALITEIT LOPIK

In de recent vastgestelde "Nota ruimtelijke kwaliteit" van de gemeente Lopik worden karakteristieke inrichtingsprincipes beschreven en verbeeld.

Bij het opstellen van deze inrichtingsprincipes is aansluiting gezocht bij de inrichtingsprincipes uit "*Linten in de leegte*". Omdat dit grotendeels dezelfde principes

zijn zal het niet verbazen dat het voorliggende plan ook voldoet aan hoofdstuk 5 van de “Nota ruimtelijke kwaliteit” gemeente Lopik.

In de “Nota ruimtelijke kwaliteit” wordt duidelijk gesproken over een hoofdgebouw dat is gelegen direct grenst aan de kern Lopikerkapel met daarachter bijgebouwen. Gebouwen staan dicht bij elkaar, nieuwe gebouwen worden hierop aangesloten en de percelen hebben één duidelijke hoofdentree.

Zoals uit het voorgaande al is gebleken komt het plan tegemoet aan deze uitgangspunten.

3.7 LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN (LOP)

Ter bevordering van de landschappelijke kwaliteit in de Lopikerwaard heeft de gemeente Lopik in samenwerking met de gemeenten Montfoort en Oudewater een landschapsontwikkelingsplan opgesteld (2005). In dit plan geven de gemeenten een visie op de ontwikkeling van het landschap in een termijn van tien jaar.

De landschapsontwikkelingsvisie gaat uit van behoud en versterking van de openheid in de polders en versterking van het half open karakter van de stroomruggen.

Voor gemeente staat behoud en ontwikkeling van de streekse identiteit, verscheidenheid en beleving van het landschap voorop, onder de voorwaarde dat een groot deel van het gebied levensvatbaar blijft voor de landbouw en **vooral de veeteelt**.

[De bebouwing van de tuinhuisjes zal daar geen afbreuk aan doen.](#)

4. HUIDIG BELEID

4.1 RIJKSBELEID

Het rijk geeft een totaalbeeld van het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau in de “Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte” (SVIR). In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) heeft het rijk regels opgesteld waarmee het SVIR verklaard wordt richting de “lagere” overheden.

Conclusie: De SVIR richt zich op onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang.

Het beoogde plan ligt niet in een gebied, dat van belang is voor het nationaal functioneren. Het Barro geeft in die zin geen regels voor het plangebied.

4.2 PROVINCIAAL BELEID

4.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) is opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. Via haar ruimtelijk beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. De PRS geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) die tegelijk met de PRS is opgesteld. De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028, is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht.

Dit ruimtelijke beleid van de provincie heeft als uitgangspunt: “lokaal wat kan”, “regionaal wat moet”. Gemeenten krijgen hierdoor meer ruimte om, binnen gestelde kaders, zelf beslissingen te nemen.

Ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

In de Provinciale ruimtelijke structuurvisie 2013 – 2028 (PRS) zijn de volgende provinciale belangen vastgelegd:

- **Duurzame leefomgeving**
- **Vitale dorpen en steden**
- **Landelijk gebied met kwaliteit**

Landelijk gebied met kwaliteit

Het uitgangspunt, landelijk gebied met kwaliteit, is van belang voor het plangebied. De gehele gemeente Lopik, en daarmee ook de percelen aan Overvliet, zijn gelegen in het

ationale 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 het ruimtelijke beleid van de provincie Utrecht heeft ruimtelijke kwaliteit een centrale plek. Volgens de provincie Utrecht heeft ruimtelijke kwaliteit betrekking op zowel het behoud van het bestaande als het creëren van nieuwe kwaliteit.

De afweging of een ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit legt de provincie Utrecht bij de gemeenten. Volgens de gebruikelijke omschrijving heeft ruimtelijke kwaliteit te maken met de begrippen toekomstwaarde, belevingswaarde en gebruikswaarde. Het voorliggende plan komt op verschillende manier tegemoet aan deze begrippen. De herinrichting van het plangebied betekent een verbetering van de condities voor het vitaal economisch functioneren en goede ontwikkelingsmogelijkheden van de aanwezige functies. De kernkwaliteiten zijn benoemd in de “Voorloper Groene Hart”. De kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van het Groene Hart verschillende accenten.

De kernkwaliteiten zijn in de toelichting kort beschreven. Een uitgebreidere beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten hebben we opgenomen in de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen.

Het Utrechtse deel van het Groene Hart heeft een divers landschap.

Rust en open weidegebieden vormen haar essentie.

Maar het Groene Hart biedt meer dan dat.

Van oudsher kent het ook zones waar dynamiek de overhand heeft. Hier hebben oude economische dragers en transportassen (vooral rivieren en hun oevers) vaak moderne opvolgers gekregen, in de vorm van (rijks-)wegen, spoorlijnen en kanalen. Deze hebben op hun beurt weer nieuwe impulsen gegeven aan wonen en werken. Enkel en alleen het accent leggen op rust en stilte doet geen recht aan het Groene Hart.

Het waarborgen van rust vraagt ook het bieden van ruimte voor vormen van dynamiek.

Conclusie: Het perceel is gelegen binnen de rode contour van het provinciaal ruimtelijk beleid.

De ruimtelijke impact van het voorliggende plan is echter zeer gering.

Hiermee is het plan niet in strijd met het beleid uit PRS.

4.2.2. PROVINCIALE RUIMTELIJKE VERORDENING 2013

Provinciale Staten hebben op 4 februari 2013 eveneens de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. De PRV is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de WRO. Op basis van dit artikel kunnen, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, de Provinciale Staten regels stellen omtrent de inhoud, toelichting of onderbouwing van ruimtelijke plannen. Hieronder vallen de bestemmingsplannen (inclusief de uitwerkings- en wijzigingsplannen), besluiten op grond van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) waarbij afgeweken wordt van een bestemmingsplan, beheersverordeningen en projectuitvoeringsbesluiten op basis van de Crisis en Herstelwet.

Doel van de verordening is om een aantal provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De regels van de verordening richten zich primair tot gemeenteraden, verantwoordelijk voor het vaststellen van bestemmingsplannen. De regels van de verordening hebben betrekking op nieuwe planologische besluiten. In de Provinciale ruimtelijke structuurvisie 2013 – 2028 (PRS) zijn de volgende provinciale belangen vastgelegd die betrekking hebben op vitale steden en dorpen:

- Realiseren van voldoende en op de behoefte aansluitend woningaanbod, met een accent op binnenstedelijke ontwikkeling.

- Een vitale en innovatieve regionale economie, met voldoende en diverse vestigingsmogelijkheden.
- Optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte.
- Een goede bereikbaarheid voor woon-, werk en vrijetijdsverkeer

Volgens de PRV bestaan voor kwaliteitsverhoging verschillende mogelijkheden. Binnen bestaande bouwkvavels kan worden gedacht aan herstel van waardevolle bebouwing, afbraak van storende bebouwing, sanering van storende functies in samenhang met vestiging van gewenste functies. Op naastgelegen onbebouwde kvavels kan worden gedacht aan herstel van waterlopen en landschapsstructuren, herstel van doorzichten en dergelijke. De grootte en verschijningsvorm van de nieuwbouw moet passen binnen het omringende landschap en de bestaande bebouwing. Cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig aangetast en de inhoud van de woning moet aansluiten bij de omliggende bebouwing. Zoals eerder aangegeven resulteert het plan in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en sluit de bebouwing aan bij de karakteristiek van het bebouwingslint. Het plan is voorzien van een goede landschappelijke inpassing, zie ook hoofdstuk 3, Beeld-kwaliteit.

In het volgende hoofdstuk zal aangetoond worden dat het plan de belangen van bestaande omringende functies niet zal aantasten.

Conclusie: Het plan voorziet in bouw mogelijkheden bij een bestaande woning. De PRV bevat geen specifieke voorschriften die het voorliggende plan in de weg staan.

4.3 GEMEENTELIJK BELEID:

4.3.1 Toekomstvisie gemeente Lopik 2030 (2011)

De Toekomstvisie bevat de strategische hoofdlijnen, een missie en een aantal ambities die de gemeente Lopik richting 2030 wil realiseren. Kijkend naar het Lopik anno 2010, de trends en de ontwikkelingen die op de gemeente afkomen en de wens tot behoud en verdere versterking van de Lopikse kwaliteiten, is de volgende missie voor de gemeente Lopik 2030 geformuleerd:

De gemeente Lopik streeft naar behoud en versterking van de kwaliteiten van de dorpse gemeenschappen 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:

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

Conclusie: Het plan past qua uiterlijk door toegepaste vorm en materialen prima in de agrarische mentaliteit en versterkt tegelijkertijd de toekomstwaarde van het perceel voor de eigenaar. Het past daardoor goed in de Toekomstvisie van gemeente Lopik.

5.1 WATER

“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.

Waterstructuur visie (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;
- * 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 watertoets proces 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. Het perceel is in de bestaande situatie al voor een groot deel verhard. Het bebouwd oppervlak en daarmee de totale verharding neemt niet meer toe dan 1000 m².

Wanneer bestaande watergangen gedempt worden zullen deze gecompenseerd moeten worden. Hiervoor zal de initiatiefnemer een vergunning moeten aanvragen bij het Hoogheemraadschap. **Overigens is door het graven van een sloot aan de zuidzijde van de percelen de wateroppervlakte toegenomen.**

6.1 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 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.

Het bouwplan wordt gerealiseerd op een locatie waarvan bekend is dat de bodem hoogstwaarschijnlijk geen archeologische waarden kan bevatten. Aan dit gebied is de archeologische waardecategorie 3 toegekend. Voor deze categorie stelt de archeologische beleidsnota plangebieden kleiner dan 200 m² en activiteiten die minder dan 50 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.

Het plangebied is dus gelegen in het gebied met geen archeologische waarde en de gronden gelegen in het gebied zijn grotendeels verstoord door eerder geplante kersenbomen met een flinke kluit

De verstoringsdiepte als gevolg van de nieuw te bouwen bebouwing is bovendien niet dieper dan 0.50 m¹, er heeft nl. op de bestaande bodem een ophoging van ca. 0.50 m¹ plaatsgevonden, daarnaast is de uitbreiding van het bebouwd oppervlak echter minder dan 200m². Hierdoor biedt het gemeentelijk archeologisch beleid geen ruimte voor het eisen van onderzoek, maar omdat 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. 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.

7.1 WET MILIEU EN GELUIDHINDER

GELUID

Er is geen geluidsrapport opgesteld, de bebouwing is slechts voor de verhoging van het tuingenot ofwel buitenverblijf.

Ook zijn er geen geluidsbelastingen te verwachten van het scheepvaartverkeer over de Lek, bij zuidelijke wind soms waarneembaar maar niet hinderlijk en hoewel het bouwperceel in een route van vliegverkeer komende van, dan wel gaande naar Schiphol ligt, is evt. lawaai van vliegtuigmotoren ook geen issue omdat deze boven dit grondgebied reeds op voldoende hoogte vliegen.

En dus het geluid van vliegtuigmotoren nauwelijks waarneembaar is.

Tot slot zijn de tuinhuisjes geen geluidsgevoelige objecten

LUCHT

Ter plaatse van het bouwplan is geen onderzoek gedaan naar de kwaliteit van de lucht, echter het gegeven dat er in de directe omgeving geen industriële vestigingen zijn en geen grote verkeersintensiteit is, mag verondersteld worden dat het met de luchtkwaliteit goed gesteld is. Wel is sprake van een agrarisch bedrijf met koeien in op een afstand van meer dan 500 meter en is dit eveneens geen belemmering voor de oprichting van de tuinhuisjes. Voor het oprichten van de tuinhuisjes is geen milieubeheervergunning nodig.

Ook zal de gerealiseerde bouw geen negatieve invloed hebben op de luchtkwaliteit van de omgeving. Door de plaatsing zullen er in de toekomst ook geen extra verkeersbewegingen plaatsvinden.

7.2 BODEM

Er heeft een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden; de conclusies in dit onderzoek gaven geen aanleiding voor nader onderzoek.

De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd.

7.3 WATERADVIES.

Het bouwplan ligt niet in een waterwingebied.

Onttrekking van water uit de bodem is vanwege de geringe aanlegdiepte van de fundering niet aan de orde, de verwachting is dat onderkant poeren nog ruim boven de hoogste te verwachten grondwaterstand zal blijven, er vanuit gaande dat deze 0.10 of max. 0.20m¹ boven het waterpeil van de aangrenzende sloot is gelegen, en de bovenzijde van het waterpeil meer dan 0.80m¹ onder het niveau van het bebouwingspeil is gelegen.

Riolering van vuil water is niet aan de orde, dienaangaande worden geen voorzieningen aangebracht, het regenwater zal op de sloten afgevoerd worden..

8.1 VOGEL EN HABITAT RICHTLIJN

De bescherming van de flora en fauna is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn (VR) en de Habitatrichtlijn (HR). Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet 1968, 1998 en 2005 (gebiedenbescherming) en de Flora- en faunawet (soortenbescherming). Het onderhavige plangebied is niet opgenomen in de lijst van gebieden waarop de gebiedenbescherming van toepassing is. Gebiedsbescherming op zich, noch de externe werking op een VR-gebied is bij het onderhavige voornemen in het geding. Er behoeft dan ook alleen onderzocht te worden of wettelijk beschermde soorten negatieve effecten kunnen ondervinden van het bouwplan.

Het criterium om de invloed van een handeling of activiteit op een soort te beoordelen is dat de gunstige staat van instandhouding van de soort niet mag worden aangetast door de voorgenomen ontwikkeling.

Het bouwen vindt plaats op gronden die in gebruik waren als kersenboomgaard. Naar verwachting bevinden zich op de locatie alleen algemeen voorkomende soorten, waarvoor een algemene ontheffing geldt. Ook is de perceelsafmeting van dien aard (kleinschalig) dat er geen sprake kan zijn van verstoring van leefgebieden. Nader onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

8.2 FLORA EN FAUNAWET.

In algemene zin geldt een zorgplicht waarbij artikel 2 van de Flora- en Faunawet voorschrijft dat iedereen de algemene zorgplicht voor de in het wild levende planten en dieren in acht moet nemen. Dit houdt in dat handelingen die niet noodzakelijk verband houden met de realisering van de bebouwing, maar nadelig zijn voor de flora en fauna, achterwege blijven of zoveel mogelijk ongedaan worden gemaakt.

9 MOGELIJKE BELEMMERINGEN

9.1 KABELS EN LEIDINGEN

De voorgestelde bebouwing ligt niet in de nabijheid van hoogspannings-kabels. De bebouwing vindt plaats op eigen terrein, de tuinhuisjes worden slechts voorzien van enkele elektrakabels, er zijn geen voorzieningen die een gas- en of wateraansluiting behoeven; een klicmelding is vanwege de locatie onnodig.

9.2 EXTERNE VEILIGHEID.

De tuinhuisjes liggen niet binnen de zones van transport van gevaarlijke stoffen, noch binnen de zone van een luchthaven, railverkeer, scheepvaartroute of binnen de zones van ondergrondse transportleidingen resp. bovengrondse hoogspanningsleidingen. Eveneens zullen in de directe nabijheid geen grote bijeenkomsten van (zeer) grote groepen mensen plaatsvinden.

10 MOTIVATIE VRIJSTELLING

Algemeen kan gesteld worden dat de oprichting van de tuinhuisjes in relatie tot de omgeving ruimtelijk, functioneel en milieuhygiënisch verantwoord is.

De bouwmasa, situering en vormgeving van de tuinhuisjes zijn afgestemd op de omgevingstypologie van de polderomgeving en passend in het gebied. Door deze bebouwing wordt het woon- en beleevingsklimaat van gebied vanwege sanering van een slecht onderhouden kersenboomgaard met constructies voor de opvang van netten in deplorabele staat sterk verbeterd.

11. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID HAALBAARHEID

De initiatiefnemers hebben aangetoond door realisatie maar ook door de zorgvuldige

afwerking van de tuinhuisjes dat het bouwplan financieel is gebleken.

12, MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.

Omwonenden hebben voor zover tot op dit moment bekend geen problemen met de gerealiseerde bebouwing en tuininrichting.

LOPIKERKAPEL 8 januari 2016. Wijz. 11-jan-2016 wijz. II 8 feb. 2016.
redactie: hennie beenen architect
ruimtelijke onderbouwing TUINHUISJES OVERVLIET 14-16