

Ruimtelijke Onderbouwing

verbouw v.m. veeschuur tot appartementengebouw en
verbouw berging tot gezamenlijke berging

*naast Dorp 139a
3405 BC Benschop*

*opdrachtgever:
Ruitenbeek Beheer
Dorp 139a
3405 BC Benschop*

datum 09-03-2015



Bureau van Beek Schouwpad 11 3411 WB Lopik
tel. 0348-553340/ 06-14219950 email. info@bureauvanbeek.nl

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging plangebied	2
2. Planbeschrijving	3
2.1 Huidige situatie	3
2.2 Toekomstige situatie	4
2.3 Ruimtelijke gevolgen	7
3. Beleidskaders	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	9
3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028	9
3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013	10
3.3 Gemeentelijk beleid	11
3.3.1 Toekomstvisie gemeente Lopik 2030 (2011)	11
3.3.2. Bestemmingsplan kern Benschop	11
3.3.3 Nota Ruimtelijke kwaliteit	13
4. Omgevingsaspecten	14
4.1 Bodem	14
4.2 Lucht	14
4.3 Geluid	14
4.4 Archeologie	15
4.5 Natuuraspecten, Flora en fauna	16
4.6 Water	17
4.7 Verkeer en parkeren.	18

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Ruitenbeek Beheer, hierna initiatiefnemer, is voornemens een voormalig veeschuur op zijn erf gedeeltelijk te slopen en te verbouwen tot appartementen en de aanwezige berging te verbouwen tot gezamenlijke berging ten behoeve van de appartementen. Dit plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan "kern Benschop" vanwege een overschrijding van het bebouwd oppervlak en het beoogde gebruik als appartementenverhuur. Het is niet toegestaan om buiten de bouwvlakken nieuwe woonfuncties op te richten. De invulling van dit perceel kent een jarenlange geschiedenis van verschillende plannen, maar tot ontwikkeling ervan en een definitieve oplossing is het tot nu toe nog nooit gekomen. Mede gelet op het feit dat het voorliggende plan voorziet in de behoefte aan specifieke woonruimte in de kern Benschop heeft het college in de vergadering van 9 december 2014 besloten in principe medewerking te verlenen aan het initiatief. 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 ruimtelijke onderbouwing en een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig. Via deze ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd waarom er medewerking kan worden verleend.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de dorpskern van Benschop, aan de doorgaande weg Dorp. Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied in het rode kader weergegeven.



afb. 1: Luchtfoto; bron: Google Maps

2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt het plan beschreven. Daarvoor wordt eerst de huidige situatie beschreven, daarna wordt ingegaan op de beoogde situatie.

2.1 Huidige situatie

Het perceel Dorp 139a is eigendom van Ruitenbeek Beheer (kadastraal bekend : sectie E, nrs 718 en 719). Op de genoemde percelen bevinden zich een voormalig veeschuur en nog een kleine berging. De voormalige veeschuur werd, in strijd met het bestemmingsplan, gedeeltelijk bewoond, hoewel dit in de huurovereenkomsten door de verhuurder uitdrukkelijk was verboden. Er was dan ook sprake van noodsituaties (personen die mishandeld, misbruikt en/of uitgebuit werden). Hierover is onderhoud geweest met gemeente Lopik, en als gevolg hiervan is het huidige beleid ontstaan. De kleine berging was in gebruik als clubgebouw voor de biljartvereniging.

Sinds januari 2006 zijn diverse plannen de revue zijn gepasseerd om een definitieve invulling te geven aan het plangebied. Het plan is gelegen in Benschop, en wordt gezien als één van de weinige en kansrijke inbreidingslocaties binnen de kern. Door diverse (persoonlijke) omstandigheden, belangen van omwonenden en de economische situatie zijn deze plannen niet haalbaar gebleken. Dat betekent dat de bestaande bebouwing momenteel geen functie, en daarmee geen toekomstwaarde heeft.



afb. 3 overzicht foto



afb. 4 vooraanzicht berging (vanaf erf burens)



afb. 5 achteraanzicht vanaf westzijde



afb. 6 achteraanzicht oostzijde

2.2 Toekomstige situatie

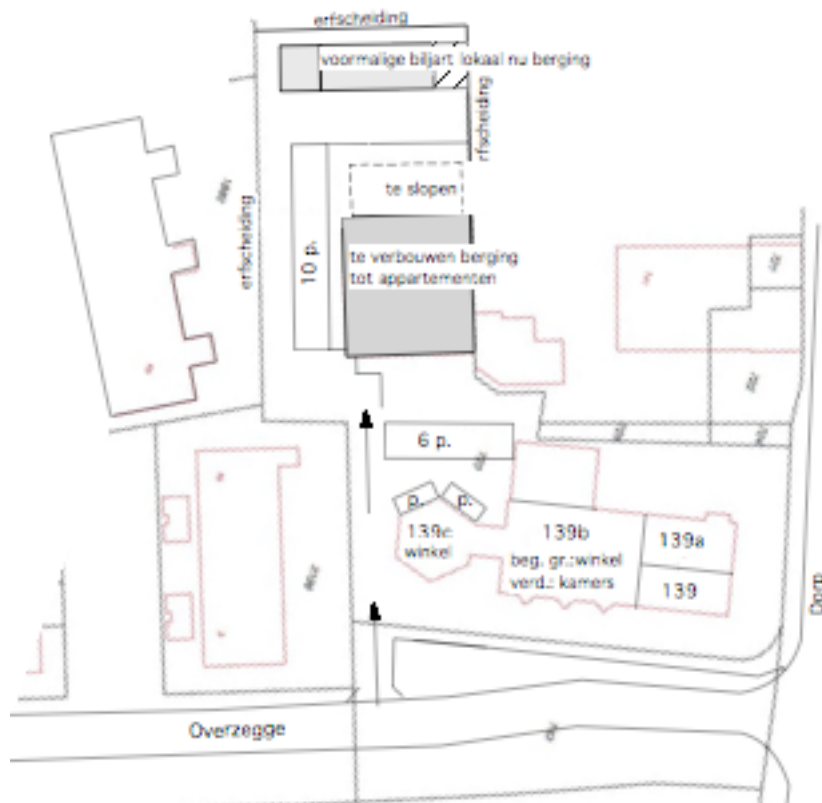
Initiatiefnemer is voornemens om de voormalige veeschuur te verbouwen tot acht appartementen. Deze verbouwing houdt in dat het gebouw, tot op het casco (de constructie-elementen zoals fundering, spanten, gordingen en regelwerk van de buitenwanden) wordt gestript, en daarna weer invulling wordt gegeven. Hierdoor wordt dit plan, in tegenstelling tot eerdere plannen om nieuwe woningen te bouwen, financieel haalbaar.

Het verbouwde pand wordt een appartementen gebouw met zes 1-kamer appartementen van 26 tot 32 m² en twee 2-kamer appartementen van 31 m². In dit gebouw bevindt zich ook een technische ruimte t.b.v. de appartementen en een gezamenlijke berging voor de bestaande kamerverhuur-eenheden in de boerderij.

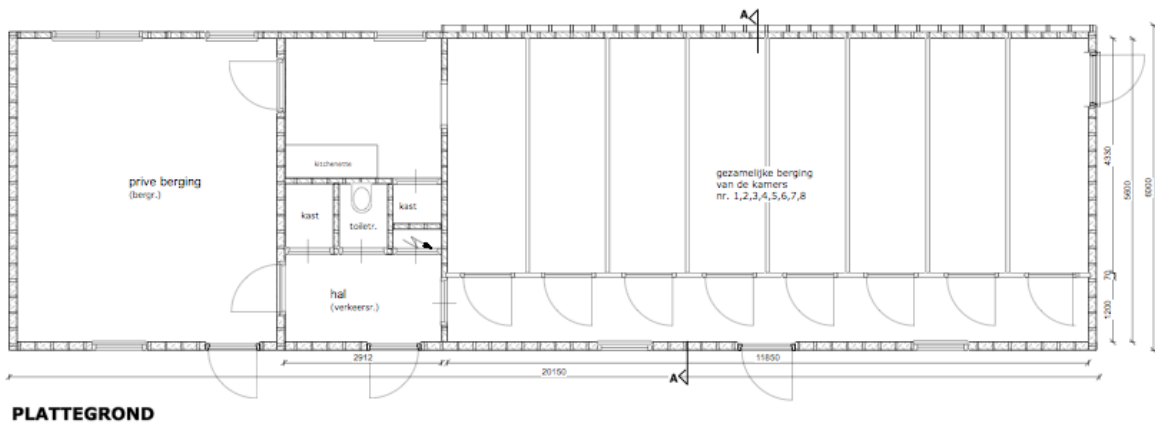
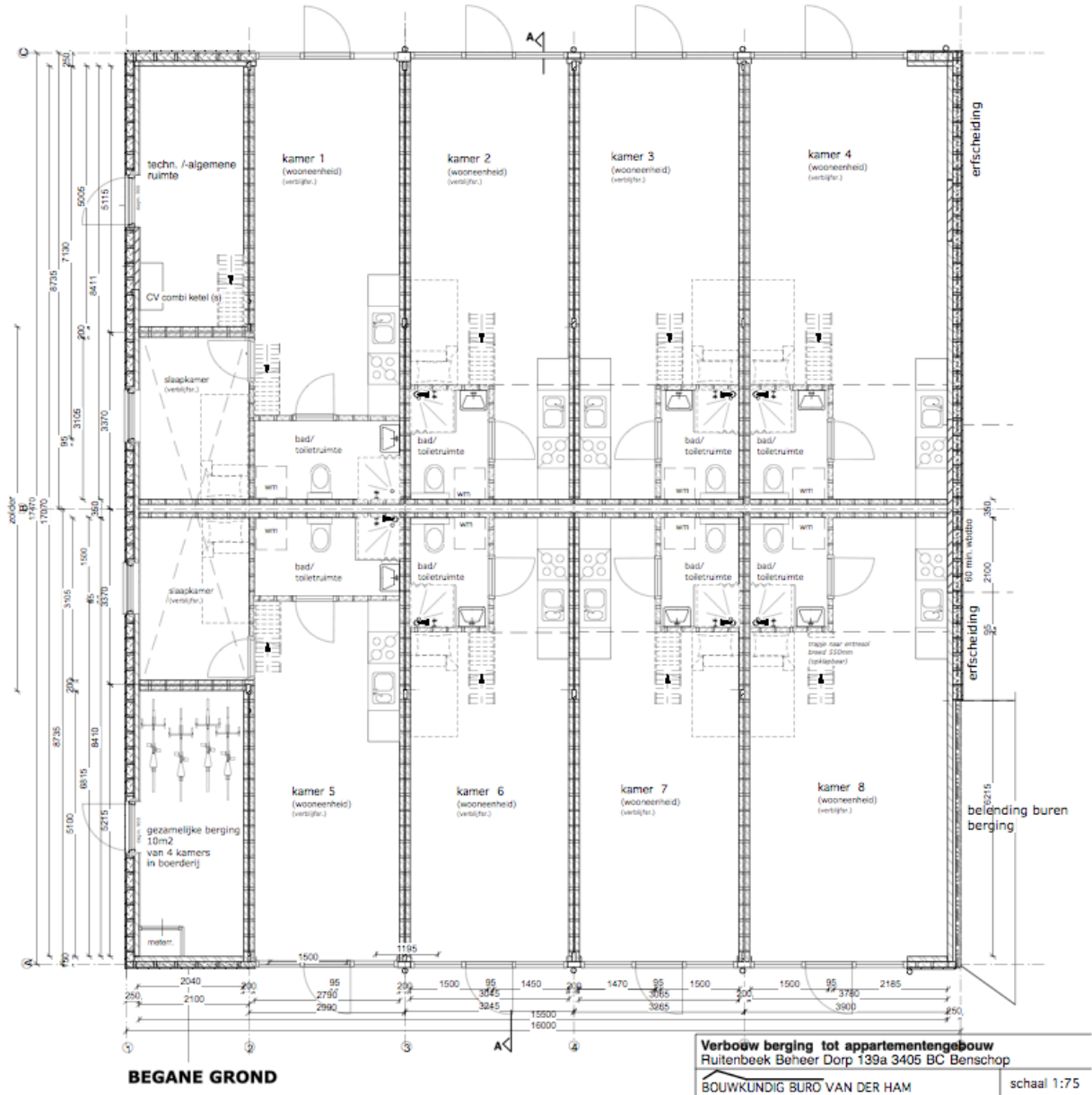
De appartementen zijn woningen met eigen keuken en badruimte.

Daarnaast wordt het voormalige clubhuis van de biljartvereniging verbouwd tot berging met voor iedere appartement een berging, en een privéberging met buitentoilet en kitchenette. Dit buitentoilet en kitchenette is bedoeld voor tuinpersoneel, deze kunnen gebruik maken van dit toilet, en bijvoorbeeld koffie zetten.

Ten opzichte van eerdere plannen voor de bouw van vrijstaande of starterswoningen heeft het voorliggende plan als voordeel dat er voldoende ruimte is om in een goede verkeersafwikkeling en in voldoende parkeerbehoefte te kunnen voorzien. Binnen het plangebied zullen 10 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Er vindt geen verdere verdichting van de bebouwing plaats en te opzichte van de huidige situatie zal ook dit plan bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De uitstraling zal verbeteren terwijl het bebouwd oppervlakte afneemt. De directe omgeving zal hierdoor ook niet geconfronteerd worden met grotere bouwvolumes en hogere bouwhoogten.



--Ruimtelijke onderbouwing verbouw v.m. veeschuur tot appartementen en berging tot gezamenlijke berging--



2.3 Ruimtelijke gevolgen

Gebouwen: Zoals op de foto's in de huidige situatie te zien is heeft het gebouw geen fraaie uitstraling. In de loop van de jaren zijn er allerlei verbouwingen en aanpassingen gedaan, welke uiteindelijk niet hebben geresulteerd in een samenhangend, fraai geheel.

In de nieuwe situatie verbeterd de uitstraling aanzienlijk, en het wordt rondom weer één gebouw. Het gebouw krijgt een landelijke uitstraling. Dit wordt bereikt door de vormgeving en toepassing van de materialen. De hoofdvorm van het appartementengebouw blijft zoals deze nu is. Het bouwvolume neemt af doordat het aangebouwde deel aan de westzijde verdwijnt. Hierdoor wordt de doorkijk vanaf de weg bij het erf van de boerderij op Dorp 141 weer zoals deze hoort te zijn. De oorspronkelijke erfindeling komt weer in beeld.

De toepassing van een metselwerk voet, met opgaand werk van zwarte plankprofielen, witte kozijnen en een donker dakpanprofiel dakbedekking zorgt voor een sjieke, landelijke uitstraling wat uitstekend in een landelijk dorp als Benschop past.

Erf: Het erf zal worden ingericht met streekeigen beplanting, en het aantal parkeerplaatsen wordt aangepast aan het aantal appartementen. Hiervoor is ruimte genoeg op het perceel.

Gebruik: De doelgroep van deze appartementen zijn vooral mensen die tijdelijke huisvesting zoeken. Echter is de insteek van initiatiefnemer om bewoners toe te laten die over het algemeen wat meer continuïteit bieden, waarvan de gemiddelde leeftijd wat hoger ligt dan bij de kamerverhuur die nu in de boerderij plaatsvindt.

In de buurt is navraag gedaan bij diverse partijen in Benschop. Met de onderneming Terberg is gedurende afgelopen jaar (sinds begin 2014 tot op heden) diverse keren gesproken met dhr. Gerrit Verhey. Daarnaast is ook gedurende langere periode (sinds 2010 tot op heden) diverse keren gesproken met Dhr. Visee (destijds voorzitter) en dhr. Bijlsma en mevr. Nederend van woningbouwvereniging "Goed Wonen". Hieruit blijkt dat er sprake is van behoefte aan dit soort tijdelijke huisvesting. Terberg wil gebruik van de woonruimte maken voor medewerkers die korte of langere tijd onderdak nodig hebben, deze mensen moeten nu elders in andere plaatsen hun onderkomen zoeken, terwijl men graag wil dat men in Benschop een onderkomen kan vinden, en zo ook in deze plaats gebruik kunnen maken van de faciliteiten zoals middenstand e.d..

Daarnaast heeft ook gemeente Lopik aangegeven dat zij inzien dat het plan in bepaalde woningbehoefte kan voorzien. Gemeente Lopik heeft de plicht om jaarlijks, een steeds groter wordend, aantal statushouders te voorzien van huisvesting. Zij heeft aangegeven dat er voor deze doelgroep ook twee appartementen te verhuren zijn.

Ook ontvangt initiatiefnemer vanuit de omgeving regelmatig de vraag of er een kamer/appartement vrij is.

--Ruimtelijke onderbouwing verbouw v.m. veeschuur tot appartementen en berging tot gezamenlijke berging--



3. Beleidskaders

3.1 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 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.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 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 én 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

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.

In de kenniseconomie gaan we op een andere manier wonen en werken. De nabijheid van elkaar versterkende creatieve functies wordt steeds belangrijker. Dat heeft consequenties voor de ruimtelijke ontwikkeling van het land.

De leefbaarheid in kleine kernen verdient bijzondere aandacht. Vooral het verenigingsleven en ontmoetingspunten zoals een basisschool of dorpshuis zijn belangrijk voor de sociale cohesie in de kern. Door gezinsverdunding, vergrijzing en het wegtrekken van veel jongeren wordt het steeds moeilijker om deze voorzieningen in stand te houden en ontstaat behoefte aan andere typen voorzieningen. Een uitbreidingslocatie met een aantal woningen biedt meestal geen structurele oplossing. Er zal gezocht moeten worden naar andere oplossingsrichtingen. Dit betreft maatwerk per kern. Via een integrale visie kunnen gemeenten zowel de niet-fysieke als fysieke aspecten in beeld brengen, waarbij ook de inbreidings- en transformatiemogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied kunnen worden betrokken.

Stedelijk gebied en rode contouren

Al geruime tijd maakt de provincie in het ruimtelijk beleid gebruik van rode contouren als begrenzing van het stedelijk gebied. Dit is een belangrijk instrument: het draagt bij aan het handhaven van de kwaliteit van het landelijk gebied en ondersteunt het realiseren van de binnenstedelijke ambities.

De volgende provinciale belangen zijn 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

Conclusie: Het voorliggend plan is gelegen binnen de rode contouren van het stedelijk gebied, en creëert (tijdelijke) woonruimte binnen een bestaande kern. Hierdoor draagt het plan bij aan de ambitie tot het realiseren van voldoende en op de behoefte aansluitende woningaanbod. Het voorliggende plangebied is één van de weinige "beschikbare" en kansrijke locaties voor woningbouw binnen de contour van Benschop. Door deze plek een definitieve invulling te geven met een duidelijke toekomstwaarde wordt optimaal gebruik gemaakt van de binnenstedelijke ruimte. De toekomstige bewoners van deze appartementen, werknemers van omliggende bedrijven, urgent woningzoekenden en statushouders zullen ook gebruik maken van de voorzieningen in Benschop, waardoor ook de leefbaarheid in de kern wordt versterkt.

Het plan past prima binnen de visie die wordt uitgewerkt in de PRS.

3.2.2 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, 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.

Conclusie: vanwege de realisatie van woningen (appartementen) binnen de rode contouren van Benschop is er geen strijdigheid met de PRV.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 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 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:

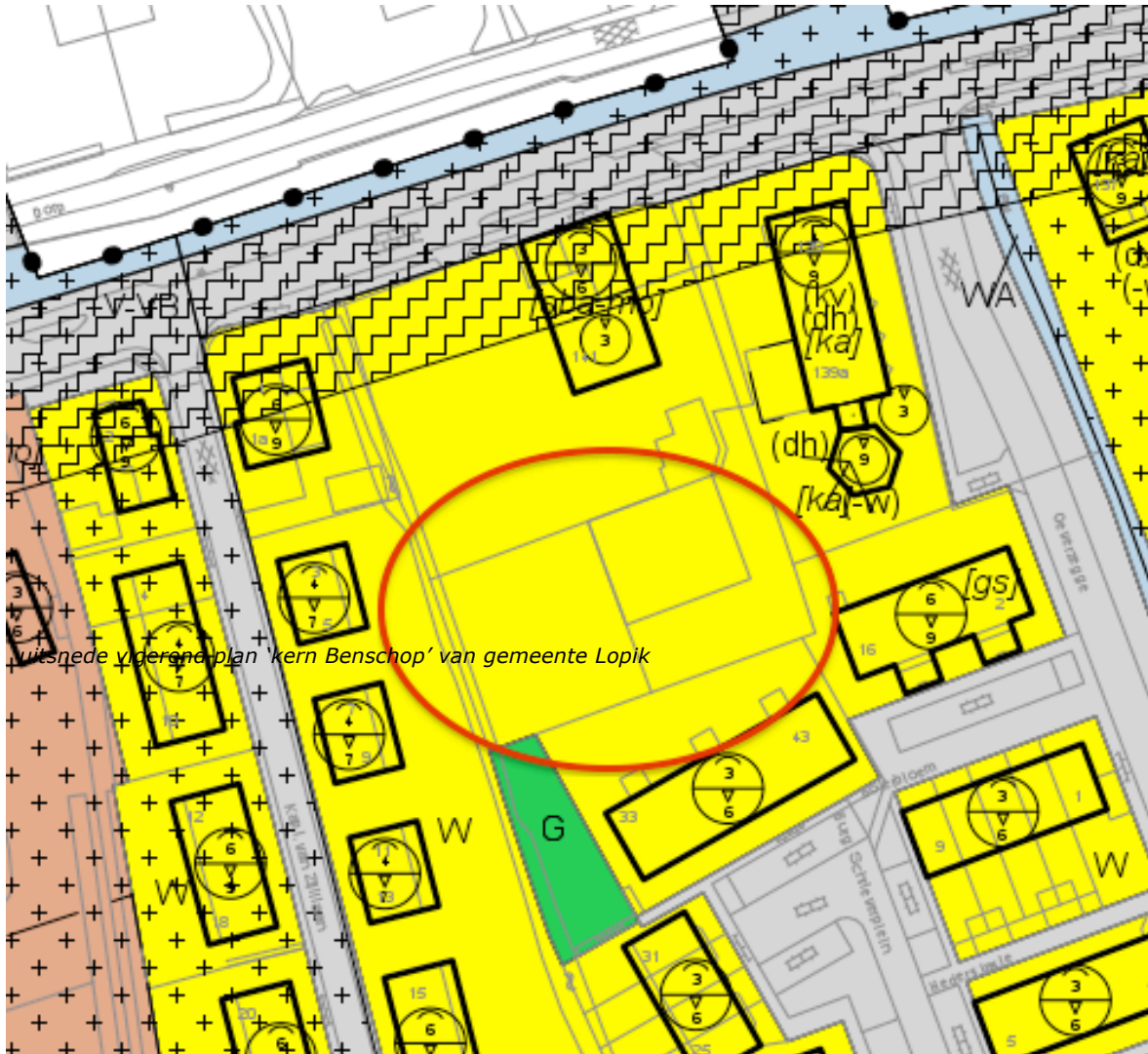
- Landelijk gebied versterken en ontsluiten;
- Levendige linten;
- Ondernemend Lopik in MKB en ZZP;
- Vitale schakel in de Lopikerwaard.

Conclusie: Het plan past qua uiterlijk door toegepaste vorm en materialen prima in de agrarische mentaliteit en versterkt tegelijkertijd de leefbaarheid in de kleine kern. Ook in de toekomst zal het plan blijven voldoen aan een behoefte vanwege de toenemende behoefte aan tijdelijke woonruimte.

3.3.2. Bestemmingsplan kern Benschop

Voor het plangebied geldt het volgende bestemmingsplan: Kern Benschop, vastgesteld 29 mei 2012.

Op het perceel is de enkelbestemming Wonen van toepassing. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen over o.a. het aantal te bouwen vierkante meters, het gebruik van de gebouwen, en de maximale goot en nokhoogten. Het voorliggend plan voldoet niet aan het bestemmingsplan vanwege de bouwoppervlakte en het gebruik van het bouwwerk.



Conclusie: Het plan is in strijd met het bestemmingsplan Kern Benschoop. De locatie is gelegen binnen de rode contour van de kern Benschoop. De gemeente Lopik is gelet op het provinciaal ruimtelijke beleid genoodzaakt haar ambities met betrekking tot woningbouw zoveel mogelijk binnen deze contour te realiseren. Het voorliggende plangebied is één van de weinige locaties voor woningbouw binnen de contour van Benschoop. Bij haar besluit van 9 december 2014 heeft het college van B&W uitgesproken dat het eerste gevoel bij de voorgestelde planontwikkeling is dat de invulling, gelet op het programma en het woontype misschien niet geheel recht doet aan de potenties van deze locatie. Eerder plannen met starterswoningen, of twee-onder-één-kapwoningen doen dit wellicht

meer. Zeker als de eigenaren van de naastgelegen percelen hadden besloten om zich ook bij de ontwikkeling aan te sluiten. De financiële haalbaarheid van een plan blijft echter altijd een belangrijke afweging.

Ook de gemeente heeft aanwijzingen dat er inderdaad voldoende vraag is naar deze vorm van huisvesting. Dit woontype is wezenlijk anders dan de woningen die in Benschop-Oost worden aangeboden waardoor de sprake is van aanvullend woningaanbod. Belangrijk punt in de overweging van de gemeente is ook dat het voorliggende plan zicht biedt op een permanente oplossing voor een langslpende kwestie op deze locatie. Hoewel het hier om een andere invulling gaat dan aanvankelijk is gepresenteerd zal ook dit plan bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en kunnen voorzien in een woonbehoefte.

3.3.3 Nota Ruimtelijke kwaliteit

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". De inrichtingsprincipes zijn voornamelijk gericht op ontwikkelingen in het buitengebied. Toch is bij het ontwerp van het voorliggende plan aansluiting gezocht bij de karakteristiek van het landelijk gebied. Vooral de vorm en het materiaalgebruik van de bebouwing hebben een landelijke uitstraling. De commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 12 december 2014 in principe al ingestemd met het ontwerp.

4. Omgevingsaspecten

De te behandelen thema's die vanuit dit oogpunt van belang zijn, zijn bodem, lucht, geluid, archeologie, natuur, water en verkeer.

4.1 Bodem

In het kader van een bestemmingsplan of projectbesluit dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Conclusie: In dit geval wordt gebruik gemaakt van een bestaand gebouw. De bestaande vloer blijft in stand, en er worden geen werkzaamheden uitgevoerd waarbij de grond geroerd wordt. Vanuit dit oogpunt is daarom geen bodemonderzoek noodzakelijk.

4.2 Lucht

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Conclusie: Dit plan valt in de categorie 'niet in betekenende mate'. Zij draagt niet of nauwelijks bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het valt niet te verwachten dat het plan belemmeringen ondervindt nav deze regelgeving.

4.3 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagendplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere

gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh): een verzorgingstehuis; een psychiatrische inrichting; een kinderdagverblijf.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld, zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Conclusie: Hoewel de nieuwe functie van het gebouw woningen (kamerverhuur) betreft zijn er geen bezwaren te verwachten vanwege geluid omdat de locatie zich rondom in woninggebied bevindt.

4.4 Archeologie

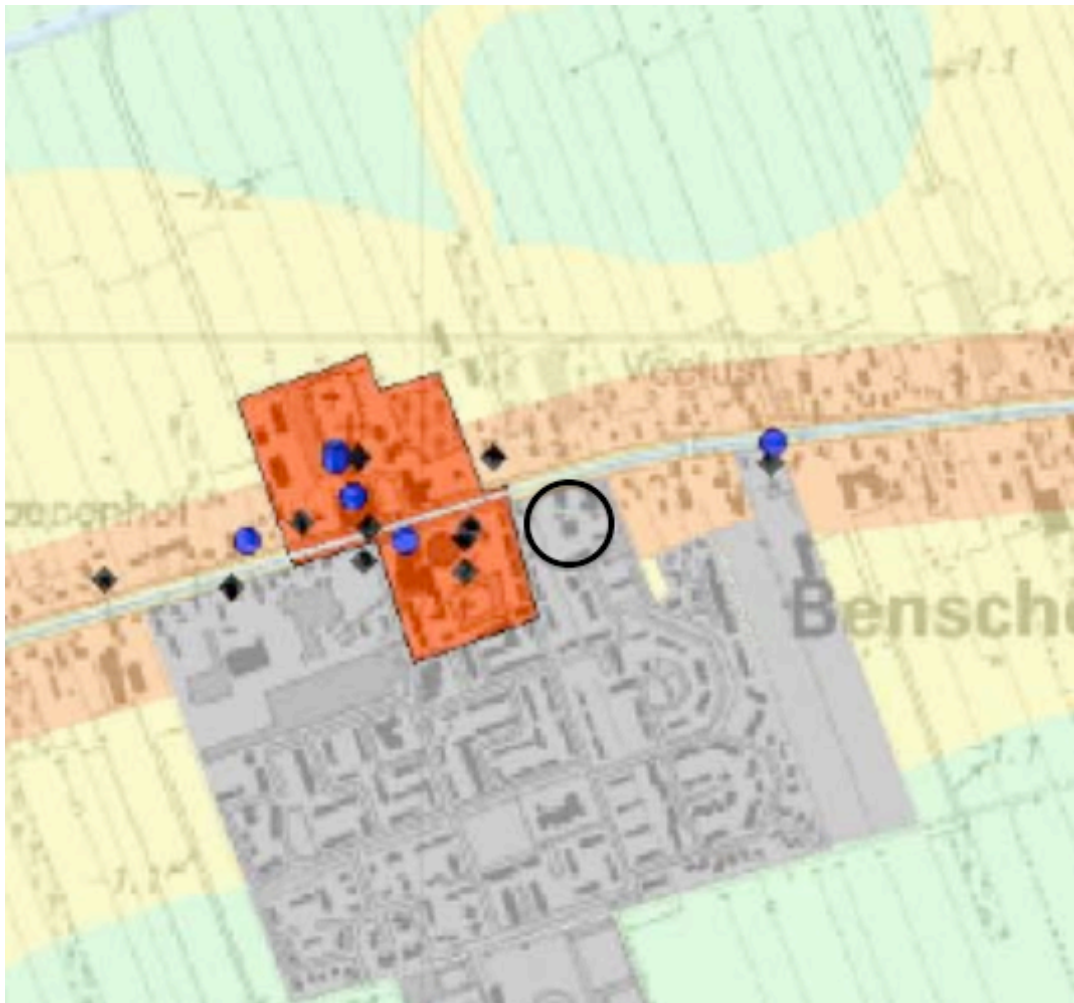
Het Verdrag van Malta (La Valetta); wet op de archeologische monumentenzorg; archeologiebeleid van Lopik.

De wet op de archeologische monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. In Lopik heeft de gemeente in dat kader zijn archeologiebeleid opgesteld. Het doel van dit beleid is om archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem te bewaren, en alleen op te graven als niet anders mogelijk is.

Daarom moet een 'grondverstoorder' de archeologische waarde van de bodem aantonen, voordat hij vergunning krijgt om de grondverstorende activiteiten aan te tonen. Het is niet altijd nodig hiervoor een archeologisch adviesbureau onderzoek te laten doen. De gemeente Lopik heeft hiervoor een beleid opgesteld:

Er moet onderzoek worden uitgevoerd indien:

- Grondverstorend werk wordt verricht in het *archeologisch monumentale* kasteelterrein Jaarsveld. (categorie 1)
- Grondverstorend werk wordt verricht in een *archeologische waardevol* terrein, het plangebied groter is dan 100 m² **en** er dieper wordt verstoort dan 0,30 m-mv (categorie 2)
- Een *hoge verwachting* geldt, het plangebied groter is dan 200 m² **en** er dieper wordt verstoort dan 0,50 m-mv (categorie 3)
- Een *middelhoge verwachting* geldt, het plangebied groter is dan 2.500 m² **en** er dieper wordt verstoort dan 1,0 m-mv
- Een *lage verwachtingswaarde* geldt en de werkzaamheden MER-plichtig zijn.



Conclusie: Het plangebied ligt op de kaart in het grijze gebied. Er geldt dus geen verwachtingswaarde. Verder worden er sowieso geen grondversturende werkzaamheden gedaan.

4.5 Natuuraspecten, Flora en fauna

De Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) en de Flora- en Faunawet.

De Nbw 1998 is de grondslag voor de aanwijzing van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden samen de Natura 2000-gebieden genoemd. Ter bescherming van deze gebieden voorziet de Nbw 1998 in een vergunningsregime voor het realiseren van projecten die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

De Flora en Faunawet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt van de wet is dat de beschermde planten en diersoorten geen schade mogen ondervinden van activiteiten. Het is niet altijd nodig om een vrijstelling of ontheffing aan te vragen.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen speciale beschermingszones aangewezen in het kader van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn of andere Natura 2000 gebieden.

Er zijn dan ook geen beperkingen ten aanzien van natuuraspecten te verwachten.

4.6 Water

Waterbeheersplan 2012-2015; Waterstructuurvisie 2002; Keur van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden 2009

"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 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 Keur is een verordening met regels voor het waterschap en de inwoners, waarin aangegeven wordt welke activiteiten wel of niet mogen en wat verplicht is.

De regels gelden voor iedereen: het waterschap, het bedrijfsleven en de burger. Ze zijn zo opgesteld dat het waterschap zijn taken goed kan uitvoeren, zoals de waterbeheersing en de bescherming van sloten, stuwen en gemalen.

Conclusie: Het plan betreft een bestaand gebouw en bestaande verharding. Er wordt niet meer oppervlakte verhard dan in de huidige situatie. Wat betreft water zijn er dus geen beperkingen voor het plan.

4.7 Verkeer en parkeren.

De appartementen ontsluiten via het perceel 139a op Oeverzegge. Hiervoor wordt de bestaande uitrit van huisnummer 139a gebruikt. Het aantal verkeersbewegingen zal met 16 á 20 bewegingen in de vorm van licht verkeer (personen wagens) toenemen. Oeverzegge kan deze vraag goed verwerken, het is maar een fractie is van de huidige verkeersbewegingen die over Oeverzegge plaatsvinden in verband met de ontsluiting van de achterliggende nieuwbouw op Dorp.

Voor de toekomstige bewoners van de appartementen zijn 10 parkeerplaatsen op het perceel beschikbaar. Dit zijn er voldoende om voor iedere bewoner een voertuig te kunnen parkeren.