

Ruimtelijke Onderbouwing
Europasingel 1

Gemeente Lopik

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
2	Planbeschrijving	
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	6
2.3	Stedenbouwkundige uitgangspunten	8
2.4	Architectonische uitwerking	9
3	Beleidskader	
3.1	Algemeen	11
3.2	Rijksbeleid	11
3.3	Provinciaal beleid	11
3.4	Gemeentelijk beleid	11
3.5	Conclusie	11
4	Uitvoeringsaspecten	
4.1	Bodem	12
4.2	Water	12
4.3	Verkeer en parkeren	13
4.4	Geluid	14
4.5	Luchtkwaliteit	14
4.6	Externe Veiligheid	15
4.7	Flora en Fauna	15
4.8	Archeologie	16
4.9	Milieuzonering	16
4.10	Kabels en Leidingen	16
5	Motivatie en uitvoerbaarheid	
5.1	Motivatie	17
5.2	Economische uitvoerbaarheid	17
5.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
	- Vooroverleg	
	- Zienswijzen	
	- Omwonenden	
	- Parkeerterrein	
6	Conclusie	
6.1	Conclusie ruimtelijke afweging	18

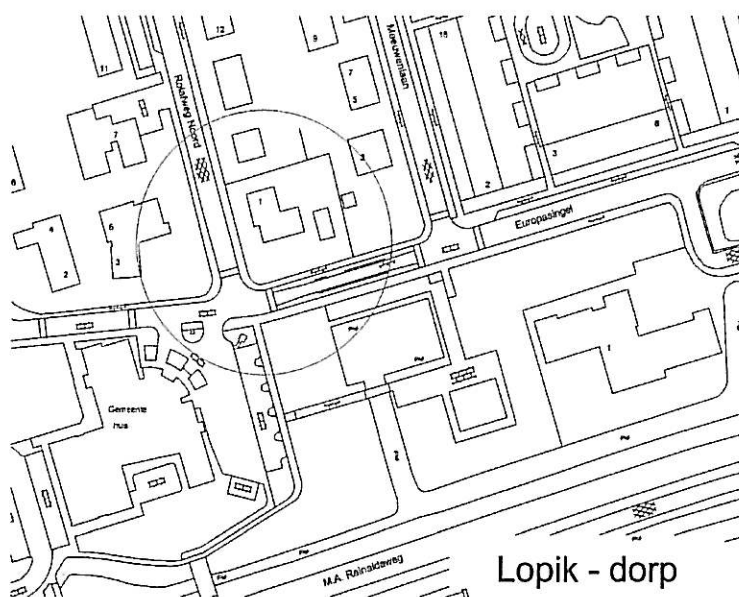
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het plangebied betreft de voormalige ambtswoning, Europasingel 1 te Lopik. In het plangebied is een bouwplan ontwikkeld voor het oprichten van 2 woningen en 3 appartementen. De voorgenomen ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is bij Burgemeester en Wethouders van de gemeente Lopik het verzoek ingediend om vrijstelling te verlenen van het geldende bestemmingsplan 'Lopik-dorp-oost'.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Lopik, aan de Europasingel 1. Het plangebied ligt ten noorden van de Europasingel en ten oosten van de Rolafweg noord. Bijgaande afbeelding toont de globale ligging van het plangebied. Voor de exacte ligging en begrenzing wordt verwezen naar de plankaart in de bijlage. Het plangebied is regionaal goed bereikbaar door de directe nabijheid van de N210 die een aansluiting heeft op de Rijksweg A2.



Globale ligging plangebied.



Luchtfoto plangebied.

1.3 Geldend bestemmingsplan

De vigerende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Lopik-dorp-oost', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Lopik op 9 juni 1981 en vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Utrecht op 13 april 1982.

Het plangebied heeft op grond van het vigerende bestemmingsplan de bestemming "Woondoeleinden" met de aanduiding "Eengezinshuizen in open bebouwing" en "Openbaar groen, plantsoen of berm".

De gronden met de bestemming "Woondoeleinden" zijn bestemd voor woningen met de daarbij behorende bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en tuinen. Binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak mag één woning gebouwd worden, met een maximale goothoogte van ten minste 4 meter en ten hoogste 6 meter.

De gronden "Openbaar groen, plantsoen of berm" zijn bestemd voor parken, plantsoenen, bermstroken en andere tot de woonwijk behorende groenvoorzieningen, met de daarbij behorende paden, vijvers, speelvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals speeltoestellen met een hoogte van ten hoogste 4 meter.

De ontwikkeling van drie appartementen en twee woningen is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Daarom zal medewerking verleend moeten worden door toepassing te geven aan artikel 2.12 lid a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zodat het voorliggend initiatief mogelijk gemaakt kan worden.

De in het beoogde bouwplan opgenomen parkeervoorzieningen zijn geprojecteerd op de gronden met bestemming "Openbaar groen, plantsoen of berm".

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in de gemeente Lopik en wel in de ken dorp Lopik. Het plangebied is gelegen op het perceel Europasingel 1 en ligt nabij het centrum van het dorp en het gemeentehuis van Lopik.

De omgeving wordt gekenmerkt door voornamelijk woningen die stammen uit de jaren '60 en '70 alsmede een aantal bedrijven (gemeentehuis, groene kruisgebouw en notariskantoor). De Rolafweg noord is èèn van de oudere straten in het dorp Lopik.

Het plangebied bestaat uit 1 kavel met een oppervlakte van circa 800m², waarop in de huidige situatie een woning en een vrijstaande garage aanwezig is. Deze woning betreft de voormalige ambtswoning van de Burgemeester van Lopik, en is eigendom van de gemeente Lopik.

In een raadsbesluit van 21 december 2010 is besloten om het perceel te verkopen aan S.B.B. Lopik om het perceel te herontwikkelen volgens het voorgenomen bouwplan van 2 woningen en 3 appartementen.



Aanzicht bebouwing bestaande situatie.



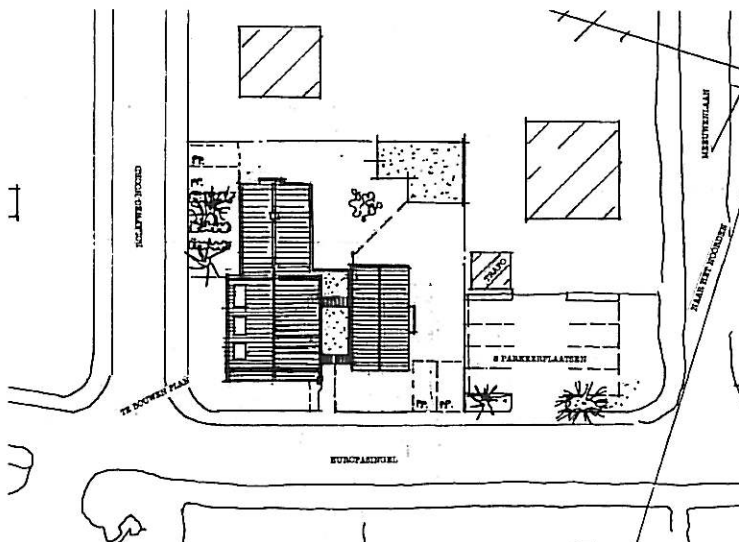
Aanzicht plantsoen en bebouwing bestaande situatie.

2.2 Toekomstige situatie

De gemeente Lopik is voornemens de aanwezige woning te slopen en in plaats daarvan medewerking aan S.B.B. Lopik te verlenen tot het realiseren van 2 woningen en 3 appartementen. Een tekening van het bouwplan is als bijlage 1 opgenomen in de bijlagen. De appartementen zijn geprojecteerd op de hoek van het perceel, aan beide (straat) zijden van de appartementen komen de woningen. In de achtertuinen komen de bergingen van de woningen.

De appartementen, de woningen en de bergingen hebben een gezamenlijke inhoud boven Peil van circa 2.640 m³. De appartementen bestaan uit 3 lagen en een zolder, de woningen bestaan uit 2 lagen en een zolder. Van de appartementen is de goothoogte circa 6 meter en de nokhoogte circa 13 meter. Van de woningen is de goothoogte circa 6 meter en de nokhoogte circa 11 meter. De nokrichting is parallel georiënteerd met de Rolafweg noord, wat in overeenstemming is met de omliggende bebouwingen.

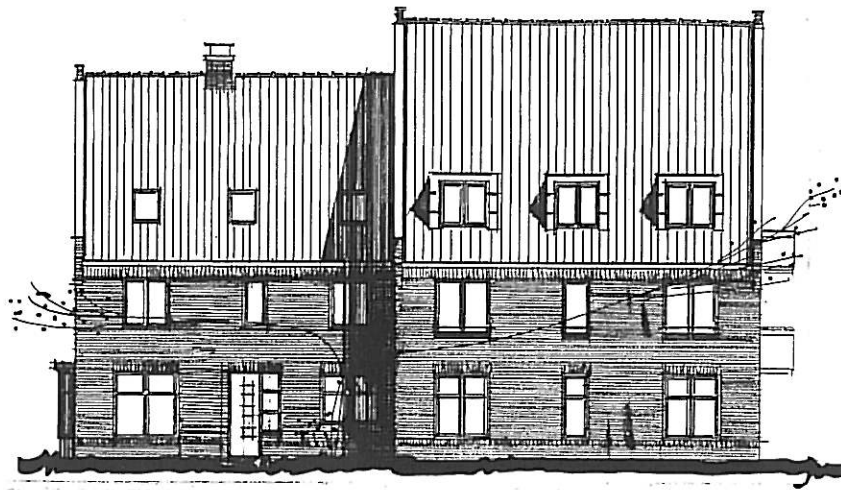
Hieronder zijn de situatie alsmede enkele aanzichten weergegeven.



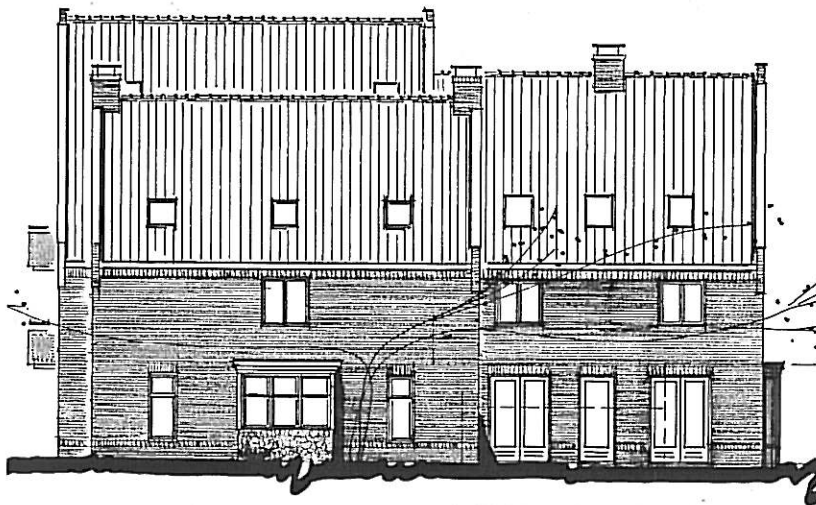
Situatietekening bouwplan



ZUID GEVEL EUROPASINGEL



WESTGEVEL ROLAFWEG-NOORD



OOSTGEVEL

2.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Door de architect zijn onderstaande stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld die door het College van Burgemeester en Wethouders zijn vastgesteld.

Locatie:

Bebouwing ter plaatse van de voormalige ambtswoning gelegen Europasingel 1 te Lopik.

Aan de vervanging van de huidige (gedateerde) ambtswoning liggen de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten ten grondslag:

Omdat de locatie van het voorgestelde bouwblok op een markante locatie aan één van de randen van de kern Lopik ligt met ook voldoende bouwvlak en ruimte, mag er een kloek gebouw op deze uitwendige hoek opgericht worden.

Het perceel biedt voldoende ruimte voor de ontwikkeling van enkele appartementen en een tweetal grondgebonden woningen. Daarnaast is er nog ruimte om voldoende parkeerplaatsen voor de appartementen te projecteren, bij de woningen dienen een tweetal parkeerplaatsen op eigen erf geprojecteerd worden

Nok- en goothoogte:

Nokhoogte gelijk of net ondergeschikt aan de nok van het gemeentehuis dat aan de andere zijde van de Europasingel staat.

Nokrichting van de hoofdbouwmassa evenwijdig aan de Rolafweg en aan de nokrichting van de (meerdere) kappen van het gemeentehuis, dit stemt ook overeen met het slagenlandschap van de weilanden aan de andere zijde van de Provinciale weg.

De goot op of net onder zoldervloerhoogte, (is feitelijk in beleving sterker waarneembaar dan de nok).

Materialen:

De toe te passen bouwmaterialen zijn in grote lijnen overeenkomstig de bebouwing langs de Rolafweg, dus:

Gevels van (rode) baksteen.

Kozijnen deuren en ramen voorzien van schilderwerk.

Dakbedekking bij voorkeur van keramische pannen.

Gevelperforaties aan straatzijden met ook twee keer als 'n zgn.

"voorgevelinvulling", aan zowel de Rolafweg, als aan de Europasingel.

2.4 Architectonische uitwerking

Bebouwing ter plaatse van de voormalige ambtswoning gelegen Europasingel 1 te Lopik.

Toelichting op het plan:

Op de locatie van het te ontwikkelen plan staat een woning die sedert zijn oprichting eind vijftiger jaren in gebruik is geweest als ambtswoning voor de burgemeester van de gemeente Lopik.

Deze woning is gebouwd in de gangbare bouwstijl uit die tijd doch echter ook nogal gedateerd.

De bouwlocatie is gelegen aan de rand van de dorpskern die ook in die zelfde vijftiger jaren is ontstaan.

Rolafweg:

De Rolafweg is de oorspronkelijke ontsluitingsweg richting de Lekdijk.

Ten gevolge van de groei van de kern is de routing van de verkeersafwikkeling van de kern en met name van de Rolafweg verlegd naar de nieuwe randen van het dorp en heeft de Rolafweg z'n functie van ontsluitingsweg verloren

Langs de Rolafweg staan voornamelijk woningen zowel vrijstaand als geschakeld. Doordat deze woningen niet allen gelijktijdig gebouwd zijn, hebben deze onderling kleine verschillen, zowel in volume, goot en nokhoogte als ook in gevelperforatie. Wel zijn de meeste woningen opgetrokken uit rode baksteen. (vormbak in waalformaat). Voorts geschilderde kozijnen, deuren en ramen en kappen voorzien van dakpannen. De nokrichting van de meeste van de woningen langs de Rolafweg is evenwijdig aan die weg.

Gemeentehuis:

Tegenover het bouwperceel staat het gemeentehuis van de gemeente Lopik met nu nog de hoofdentree gepositioneerd tegenover dit te ontwikkelen complex.

De architectuur van dat gemeentehuis valt te rangschikken onder de architectuurstroming van de zgn. Delftse School met een knipoog naar de Bossche school.

Europasingel:

Aan de Europasingel staan uitsluitend woningen in langere blokken die aan het eind van de zestiger jaren gerealiseerd zijn.

Ook in deze woningen zijn de typische bouwelementen uit die tijd herkenbaar, waar aan toegevoegd mag worden, dat ten gevolge van diverse onderhoud- en vervangingsactiviteiten de gevelvlak invullingen per woning, inmiddels geïndividualiseerd zijn.

Bouwexploitatie:

Om aan een haalbare bouwexploitatie te komen is gekozen voor een ontwikkeling met drie appartementen en twee grondgebonden woningen.

Van de nieuw voorgestelde bebouwde is de nokrichting eveneens in overstemming met de nokrichting langs de Rolafweg; ook de nokrichting van het gemeentehuis is identiek.

Gevelperforatie:

Doordat zowel bezonningszijde als uitzichtzijde zich aan de uitwendige hoeken bevinden zijn de gevelperforaties van de op de hoek gepositioneerde appartementen ook in die uitwendige gevels ingebracht.

Kapvorm:

Woningen met platdak komen in de gemeente Lopik in ruime mate voor, er is zelfs in de zeventiger en begin tachtiger jaren een heel wijkje met woningen voorzien van 'n platdak opgericht; echter omwille van inpasbaarheid in z'n directe omgeving is gekozen voor woningen met een met keramische pannen afgedekte kap.

Architectuur:

De architectuur van het complex heeft in hoogte c.q. volume relatie met het tegenoverliggende gemeentehuis, echter de kappen op zowel de appartementen als de beide woningen zijn beduidend steiler en daarmee ook krachtiger, overigens worden onder de kappen ook nog verblijfsgebieden gecreëerd. De invulling van het gevelwerk en met name het metselwerk is overigens veel gevarieerder ten opzichte van de bestaande bebouwing.

Op diverse locaties in de gevels zijn verkenningen, rollagen, sluit- en gevelstenen gedacht terwijl ook de onder de dakrand in verkenning aangebrachte rol- en platte lagen bijdragen aan een levendig beeld.

Materialen:

De materialisering van de woningen is door het gebruik van donkerrode baksteen, de kleur van de kozijnen in roomwit met donkergroene accenten bij ramen en deuren conform het meest voorkomend kleurgebruik in het Lopikse.

Door de toepassing van oud Hollandse dakpannen type Vieilli zal de nieuwe bebouwing zich eenvoudiger invoegen binnen de bestaande bebouwing, (de textuur van deze pannen is zodanig dat het geen nagelnieuwe uitstraling heeft.)

Hoewel uit het bovenstaande op te maken zou zijn dat er een enigszins historiserende bouwstijl is bedacht, zijn er echter ook meer eigentijdse bouwonderdelen ingebracht, zoals de muurafdekkingen met zink, met daaronder bescheiden gevelsierend metselwerk alsook kleine verkenningen in het metselwerk van de voorgevel, ook de dakkapellen zijn vanwege hun detaillering meer een afspiegeling van het huidige tijdsbeeld.

Kortom door een mix van maatvoeringen afgestemd op de directe omgeving en hedendaagse accenten ontstaat een inpasbare en toch onderscheidende invulling op deze locatie aan de Europasingel te Lopik.

Welstand:

Tot slot, het plan is meerdere malen in vooroverleg besproken met vertegenwoordigers van de Welstand en Monumenten Midden-Nederland, hetgeen heeft geresulteerd in het bij deze toelichting behorende plan weergegeven op blad 147-002b, laatst gedateerd 7 februari 2011.

3 Beleidskader

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk komt het relevante beleid aan bod op rijk, provinciaal en gemeentelijk niveau.

3.2 Rijksbeleid

De nota ruimte heeft als hoofddoel: ruimte voor de ruimtevragende functies en de gerichtheid op vier algemene doelen:

- versterking internationale concurrentiepositie;
- bevordering krachtige steden en vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling (inter)nationale waarden;
- borging van de veiligheid.

De nota ruimte gaat uit van sturing op de hoofdlijnen, decentraal wat kan, centraal wat moet en ziet op ontwikkelingsplanologie en uitvoeringsgerichtheid, op een dynamische op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid.

In de nota ruimte wordt de aandacht gericht op de verdichting van bestaand stedelijk gebied. De onderhavige ontwikkeling past in dit beleid.

3.3 Provinciaal beleid

Op 13 december 2004 hebben Provinciale Staten van de provincie Utrecht het streekplan 2005-2015 vastgesteld. Lopik maakt deel uit van het streekplangebied Utrecht-West. Het streekplan geeft in hoofdlijnen het provinciaal ruimtelijk beleid weer. Het gaat daarbij om beleidsaspecten ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik, water, infrastructuur, verstedelijking en landelijk gebied. Een deel van het woningbouwprogramma van Lopik kan worden ingevuld door het benutten van rest- en inbreidingscapaciteit en door transformeren. Het plangebied ligt binnen de rode contour van Lopik. In voorliggend project vindt kleinschalige herstructurering plaats, waarbij tevens 4 woningen worden toegevoegd. Met dit project wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave van Lopik.

3.4 Gemeentelijk beleid

Welstand:

In 2004 is door de gemeente Lopik een welstandnota vastgesteld.

Het plan is meerdere malen voorgelegd en besproken met vertegenwoordigers van de Provinciale Utrechtse Welstandscommissie, hetgeen heeft geresulteerd in het onderhavige plan weergegeven op blad 147-002b, laatst gedateerd 7 februari 2011.

3.5 Conclusie

Gelet op het bovenstaande voldoet het bouwplan aan alle door de overheden vastgestelde beleidskaders en is het bouwplan een goede invulling op de locatie Europasingel 1 te Lopik.

4 Uitvoeringsaspecten

4.1 Bodem

Voordat een vrijstelling kan worden verleend voor de toevoeging van functies waar langdurig of frequent mensen verblijven, moet aangetoond zijn dat de bodem en grondwater vrij zijn van verontreiniging. Door Grondslag BV is d.d. 5 en 13 januari 2011 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is opgenomen als bijlage 2 in de bijlagen. Het doel van het onderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied vast te stellen.

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat er in de mengmonsters van de bodem de gehalten van zink, kwik en cadmium licht zijn verhoogd. In de mengmonsters van de gedempte slootbodem zijn de gehalten van barium, cadmium, kwik, lood, zink en PAK licht verhoogd. In het grondwater afkomstig van de peilbuis zijn de concentraties van barium en naftaleen licht verhoogd.

De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de milieuhygiënische situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Er is derhalve geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek. De onderzoeksresultaten vormen milieuhygiënische gezien geen belemmeringen voor de afgifte van een bouwvergunning. Aanbevolen wordt om de grond die tijdens de bouw vrijkomt te hergebruiken binnen de perceelsgrenzen. Indien dit niet mogelijk is kan op basis van het rapport worden afgevoerd naar een grondbak of een depot.

4.2 Water

Watertoets

Vanaf 1 november 2003 is de watertoets wettelijk van toepassing. Dit is een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over waterhuishoudkundige aspecten van ruimtelijke plannen. De watertoets heeft als doel het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. In het plangebied wordt het waterbeheer uitgevoerd door het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). De rioleringstaak binnen het plangebied valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Lopik. In het kader van de verplichte watertoets is over deze ruimtelijke ontwikkeling overleg gevoerd met de waterbeheerder. Vervolgens is de reactie van de waterbeheerder verwerkt in voorliggende waterparagraaf.

Beleidskader waterbeheerder

"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 ontwikkeling 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 gevolge heeft voor het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is.

Verhard oppervlakte

Het HDSR houdt in stedelijk gebied aan dat bij een uitbreiding van het verharde oppervlakte tot 500 m² er geen watercompensatie hoeft te worden aangebracht. Volgens de berekening van het verharde oppervlakte, in de bijlage bijgevoegd, zal deze toenemen met circa 330 m². Er hoeft derhalve geen watercompensatie te worden aangelegd.

Hemelwaterafvoer

HDSR heeft een voorkeursvolgorde voor het afvoeren van hemelwater, namelijk: 1. infiltreren in de bodem, 2. direct afvoeren naar oppervlaktewater, 3. afvoeren naar en (verbeterd) gescheiden rioolstelsel.

Omdat geen van de genoemde opties op deze locatie mogelijk is, wordt het hemelwater gescheiden aangeboden tot de perceelgrens. In de toekomst kan de gemeente de leidingen eventueel aansluiten op een (verbeterd) gescheiden rioolsysteem.

Vuilwaterafvoer

Door de realisatie van 3 appartementen en 2 woningen worden 4 vervuilingseenheden aan het gebied toegevoegd. Het vuilwater zal worden afgevoerd op het Rioolstelsel van de gemeente.

Door de gemeente Lopik is aangegeven om de riolering van het vuil- en hemelwaterafvoer gescheiden aan te leggen tot net voor het hoofdriool (gemengd systeem). Daar samenvoegen tot één leiding en aan te sluiten op het riool. In de toekomst kan de gemeente de leidingen eventueel aansluiten op een (verbeterd) gescheiden rioolsysteem.

Waterkering

Het HDSR heeft aangegeven dat de Rolafweg noord en de Europasingel 'peilscheidingen' zijn. Deze tertiaire waterkeringen zijn van lokaal belang die niet gerekend worden tot de primaire of secundaire waterkeringen.

De nieuw te bouwen appartementen en woningen komen tevens in plaats van bestaande opstallen. Met deze wijzigingen worden geen problemen verwacht.

Waterwingebied

Het plangebied grenst c.q. loopt door het waterwingebied Lopik. Waterwingebied Lopik is een niet kwetsbare winning, dit houdt in dat er minder extra regels zijn voor dit gebied. Aangezien er eerder bouwprojecten hebben plaatsgevonden in het onderhavige plangebied en er relatief korte heipalen benodigd zijn, verwachten we geen problemen hieromtrent.

4.3 Verkeer en parkeren

De locatie van het bouwplan is gelegen nabij het gemeentehuis en aan de toegangswegen naar het centrum van Lopik. Gezien de situatie kan worden aangenomen dat het aantal verkeersbewegingen door het bouwplan nauwelijks verandert. In redelijkheid kan aangenomen worden dat de capaciteit van zowel de Rolafweg noord en de Europasingel ruim voldoende zijn om de extra verkeersbewegingen te faciliteren.

In het onderhavige bouwplan komen er bij de 2 woningen 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein en voor de 3 appartementen komt er een parkeerterrein met 8 parkeerplaatsen. De indeling van het parkeerterrein is als bijlage toegevoegd. Totaal komen er 12 parkeerplaatsen ten behoeve van 5 wooneenheden, de parkeernorm is derhalve 2,4 parkeerplaatsen per wooneenheid.

4.4 Geluid

Door Adviesbureau Nieman is d.d. 17 februari 2011 een rapportage uitgebracht van het uitgevoerde akoestisch onderzoek. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 3 in de bijlagen.

De geluidbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen en appartementen ligt boven de voorkeursgrenswaarde maar onder de maximale ontheffingswaarde van 58dB voor vervangende nieuwbouw. De hoogste waarde bedraagt 55 dB op de voorgevel van de woning aan de Europasingel.

Bij het bevoegd gezag, Burgemeester en Wethouders, is ontheffing van de voorkeursgrenswaarde aangevraagd. Naar verwachting zal deze ontheffing worden verleend. De toelichting van de aanvraag hogere is als bijlage toegevoegd.

Om te voldoen aan het bouwbesluit, dienen er geluidreducerende maatregelen te worden toegepast. Deze maatregelen staan vermeld in het bijgaande rapport 'Berekening karakteristieke geluidwering van de gevel' van Adviesbureau Nieman d.d. 17 februari 2011. Het rapport is opgenomen als bijlage 4 in de bijlagen.

4.5 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd. De maximale verslechtering van 3% vindt plaats bij ontwikkelingen tot 1.500 woningen.

Aangezien het in het onderhavige bouwplan om de toevoeging van 2 woningen en 3 appartementen gaat zal het bouwplan 'in niet betekende mate' van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

4.6 Externe Veiligheid

Naar aanleiding van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) uit 2004 moet het plan worden getoetst op de aspecten van externe Veiligheid. De provincie Utrecht heeft op haar website de risicokaart gepubliceerd. Uit deze kaart blijkt dat zich in de directe omgeving geen inrichtingen bevinden, die een belemmering vormen voor de ontwikkeling van het bouwplan in het kader van het Bevi.

Daarnaast zal in het onderhavige bouwplan geen risicovolle functie worden toegelaten die, in het kader van de Bevi, een belemmering zal vormen voor gevoelige functies in de omgeving van het plangebied.

Er kan dan ook worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen belemmeringen oplevert ten aanzien van het Bevi.

4.7 Flora en fauna

Zorg voor alle inheemse planten- en diersoorten en voor de natuurlijke rijkdommen van gebieden wordt gegarandeerd door de naleving van de wet- en regelgeving ten aanzien van natuur en milieu. De instrumenten die deze bescherming mogelijk maken, zijn op Europees niveau vertaald in het netwerk Natura 2000 gebieden, Vogel- en habitat richtlijngebieden en de Ecologische hoofdstructuur.

De Europese wetgevingen zijn in Nederland vertaald in de Flora- en faunawet voor de soortbescherming en in de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 voor gebiedsbescherming.

Indien in het plangebied en de directe omgeving geen beschermde soorten aanwezig zijn dan is de flora- en faunawet niet op plangebied van toepassing.

Gebiedsbescherming

Het plangebied heeft geen beschermde status in het kader van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn of de Natuurbeschermingswet. Het plangebied valt buiten de grenzen van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De kaarten met de Ecologische Hoofdstructuur en Natura-2000 gebied Uiterwaarden Lek zijn als bijlage 5 opgenomen in de bijlagen.

Gezien de situatie en de transformerende aard van het bouwplan en de afstand tot de voorgenoemde gebieden worden de gevolgen van het bouwplan hierop als verwaarloosbaar gezien.

Soortenbescherming

In verband met de soortenbescherming zullen de sloopwerkzaamheden van de bestaande opstallen niet worden uitgevoerd in het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) van broedvogels. Het verwijderen van de aanwezige struiken en beplantingen zal buiten de winterperiode (november t/m maart) worden uitgevoerd.

Door de sloop, de groundbewerking en de nieuwbouw, zullen aanwezige soorten negatieve effecten kunnen ondervinden van de ingreep. Gezien de huidige situatie (woning en tuin) is dit voor de meeste soorten tijdelijk van aard. In de toekomst zijn de tuinen waarschijnlijk ook geschikt als leefgebied.

Door de gemeente Lopik is aangegeven dat de bouw van de woningen en de appartementen geen enkele invloed heeft op de hierboven genoemde gebieden gelet op de grote afstand tussen de bouwlocatie en de genoemde gebieden.

4.8 Archeologie

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd indien er sprake is van een hoge of middelhoge trefkans, of indien het gebied niet is gekarteerd.

Volgens de gemeentelijke waarden- en verwachtingskaart voor archeologie is het plangebied gelegen waarbij er geen archeologische verwachting is. De waarden- en verwachtingskaart en de archeologische inventarisatiekaart zijn als bijlage 6 opgenomen in de bijlagen.

Een archeologische onderzoek wordt niet nodig geacht.

4.9 Milieuzonering

Omliggende bedrijven mogen geen negatieve gevolgen ondervinden van voorliggend plan. Tevens mag de nieuwe functie geen hinder ondervinden van omliggende gevoelige functies.

De omgeving van het plangebied is te typeren als een woongebied met enkele bedrijvigheid (kantoorfuncties).

Door de gemeente Lopik is er getoetst en geconcludeerd dat de omliggende bedrijven geen belemmering vormen voor het bouwplan en andersom.

4.10 Kabels en leidingen

In het plangebied is een leidingstrook vanaf het trafohuis naar de openbare weg (Europasingel). Op deze strook zijn parkeerplaatsen gesitueerd. De aanwezige erfdienstbaarheden, t.b.v. het onderhoud van de leidingen, die op het perceel aanwezig zijn zullen worden overgedragen aan de toekomstige kopers van het perceel.

In het plangebied ter plaatse van de bebouwing zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Voorafgaand aan de sloop- en bouwwerkzaamheden zal er een KLIC-melding worden gedaan om schade aan kabels en leidingen te voorkomen.

5 Motivatie en uitvoerbaarheid

5.1 Motivatie

Het bouwplan is in overeenstemming met de provinciale en gemeentelijke uitgangspunten en past binnen de ruimtelijke visie van de gemeente Lopik op dit gebied. Het bouwplan geeft uitvoering aan de kwaliteitsverbetering, herstructurering en intensivering van bestaand bebouwd gebied en levert daarmee een als gevolg van de beperkte omvang geringe uitvoering van deze beleidslijn. In het plangebied worden 5 nieuwe wooneenheden in het middeldure segment toegevoegd, waardoor de doorstroming bevorderd wordt.

Door de gemeente Lopik is in oktober 2010 een rapport uitgebracht betreffende 'De Woningmarkt in Lopik 2010-2015'. Dit rapport is als bijlage 7 opgenomen in de bijlagen.

Uit het rapport blijkt onder andere dat er in Lopik-Dorp onder de woningzoekende relatief veel vraag is naar appartementen met lift en naar vrijstaande woningen. Ook wordt er aangegeven dat de woningzoekenden een woonmilieu met hoge voorzieningenniveau (zoals winkels) waarderen.

Het bouwplan omvat 2 woningen (categorie vrijstaand c.q. vrijstaand geschakeld) en 3 appartementen zonder lift. Bij de appartementen is het mogelijk om later een lift aan te brengen. Het bouwplan is gelegen in het centrum van Lopik-Dorp, hoog voorzieningenniveau.

Een plaatselijke makelaar heeft aangegeven dat er in Lopik mede behoefte is aan kwalitatief goede woningen en appartementen op een goede ligging. De ligging van het bouwplan is goed en het bouwplan biedt voldoende kwaliteit.

Gelet op het bovenvermelde is er de verwachting dat er voldoende vraag zal zijn naar de betreffende appartementen en woningen.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan wordt gefinancierd door de initiatiefnemer, die de bouwgrond koopt van de gemeente Lopik. De kosten van planvoorbereiding en planrealisatie worden door de initiatiefnemer gedragen. Hiertoe wordt een exploitatieovereenkomst gesloten.

Voor de ontwikkeling wordt een planschadeovereenkomst opgesteld. Eventueel ingediende planschadeclaims kunnen op basis van de genoemde overeenkomst door de gemeente Lopik worden verhaald op de initiatiefnemer.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Het bouwplan is in samenwerking c.q. vooroverleg met de gemeente Lopik ontstaan. Het bouwplan is in de welstandcommissie besproken. Met Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is de waterparagraaf besproken en goedgekeurd.

Zienswijzen

Het bouwplan zal zes weken ter visie worden gelegd. Gedurende deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld daarover zienswijzen in te dienen. Indien daar voldoende aanleiding toe is zal het plan op bepaalde punten worden aangepast.

Omwonenden

De initiatiefnemer heeft met alle direct omwonenden contact gehad en heeft het bouwplan laten zien c.q. uitgelegd. Tijdens deze contacten zijn er geen noemenswaardige bezwaren geuit tegen het bebouwingsvoorstel.

Parkeerterrein

Ten aanzien van het toekomstige parkeerterrein (zie bijlage) hebben een aantal direct omwonenden aangegeven dat ze de vogelvolière willen behouden en dat het uitzicht over het bestaande grasveld nabij de vogelvolière belangrijk is.

Het verwijderen van de vogelvolière is een besluit van de gemeenteraad in het kader van bezuinigingen en heeft derhalve niets met het bouwplan te maken. In verband met de wensen van de omwonenden onderzoekt de gemeente de mogelijkheid om de vogelvolière te verplaatsen naar het aan de overzijde van de straat gelegen park.

Het ontwerp van het parkeerterrein is als bijlage 8 opgenomen in de bijlagen. Het parkeerterrein krijgt een beuken haag rondom de parkeerplaatsen. Aan de zijde van de Meeuwenlaan wordt deze haag circa 120 cm hoog gehouden zodat het uitzicht gehandhaafd blijft. De aanwezige boom in het grasveld wordt, indien mogelijk, circa 2 meter verplaatst in de richting van de Meeuwenlaan.

6 Conclusie

6.1 Conclusie ruimtelijke afweging

Op grond van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling aansluit op de plaatselijke situatie en in overeenstemming is met het ruimtelijk beleid van de Provincie Utrecht en de gemeente Lopik.