



Ruimtelijke onderbouwing

Lopikerstraat 46

Ruimtelijke onderbouwing Lopikerstraat 46

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Lopikerstraat 46
Identificatienummer:	NL.IMRO.0608.PB1141Lopikerstr46-VG01
Status:	vastgesteld
Datum:	23 augustus 2012

Gegevens projectbetrokkenen:

Initiatiefnemer:	AM Architecten
Contactpersoon	de heer J. de Jong
Betrokken gemeente:	Schoonhoven
Behandelend ambtenaar:	mevr. M van Kats
Projectleider Buro SRO:	de heer E. Mekelenkamp
Projectnummer Buro SRO:	55.10.01

Gegevens Buro SRO:

Vestiging Arnhem

Bezoekadres	Sweerts de Landasstraat 50 6814 DG te Arnhem
Telefoon	026 – 35 23 125
e-mail algemeen:	info-arnhem@buro-sro.nl

Vestiging Utrecht

Bezoekadres	't Goylaan 11 3525 AA te Utrecht
Telefoon	030 -26 79 198
e-mail algemeen:	info@buro-sro.nl

www.Buro-SRO.nl



Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Het initiatief	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3 Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	14
4.1 Milieu	14
4.2 Water	17
4.3 Verkeer	19
4.4 Ecologie	20
4.5 Archeologie en cultuurhistorie	21
4.6 Economische uitvoerbaarheid	23
Hoofdstuk 5 Procedure	24
5.1 Algemeen	24
5.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg	24
5.3 Verslag inspraak	24
Hoofdstuk 6 Waarvoor wordt afgeweken	25
Bijlagen bij toelichting	27
Bijlage 1 stedenbouwkundig advies	29
Bijlage 2 bodemonderzoek	31
Bijlage 3 archeologisch onderzoek	33

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de oostzijde van het pand aan de Lopikerstraat 46 is een schuin aflopende aanbouw met daarnaast een berging/garage met plat dak gelegen. Er is een principeverzoek en een schetsontwerp ingediend om deze aanbouwen de berging/garage te vervangen door nieuwbouw.

Binnen het bestemmingsplan "Binnenstad" is geen mogelijkheid om af te wijken van de huidige bestemming en regels. Wel is de gemeente voornemens om medewerking te verlenen door middel van een uitgebreide procedure, vooral om de bereikbaarheid van het riool te verbeteren.

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (in werking per 1 oktober 2010), bestaat de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen voor ruimtelijke ontwikkelingen. Voorwaarde voor een omgevingsvergunning is dat het verzoek vergezeld gaat van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Voor u ligt de ruimtelijke onderbouwing behorend bij het verzoek voor een omgevingsvergunning voor de herontwikkeling het perceel Lopikerstraat 46 ten behoeven van de ontwikkeling van een woon-/winkelpand.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Lopikerstraat 46 in de historische binnenstad van Schoonhoven. Onderstaande afbeelding geeft globaal de ligging van het plangebied in de omgeving weer.



luchtfoto Lopikerstraat met de locatie

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid en de relevante wetgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. In hoofdstuk 5 wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan beschreven, waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn opgenomen. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de punten waarop in de omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk komt het initiatief aan bod. Daartoe wordt eerst inzicht gegeven in de huidige functie(s) en bebouwing in het plangebied. Daarbij wordt mede de relatie met de omgeving betrokken. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

De locatie van het plangebied ligt aan de Lopikerstraat 46, op één van de uitloopstraten in de Binnenstad van Schoonhoven. Het betreft een berging die onderdeel uitmaakt van het naastgelegen pand. Hierna is een foto-impressie weergegeven dat een beeld biedt van de locatie en de omgeving.



FOTOBLOK BESTAANDE SITUATIE

impressie Lopikerstraat met de locatie

De Lopikerstraat is voorzien van karakteristieke en historische bebouwing en in die zin kenmerkend voor de binnenstad van Schoonhoven. De bebouwing is compact, tegen elkaar aan gebouwd en er zijn weinig privé buitenruimtes aanwezig.

Belangrijk bij de locatie Lopikerstraat 46 is de aanwezigheid van het Zevender riool. De bereikbaarheid van dit riool is belangrijk bij toekomstige ontwikkelingen.

2.2 Toekomstige situatie

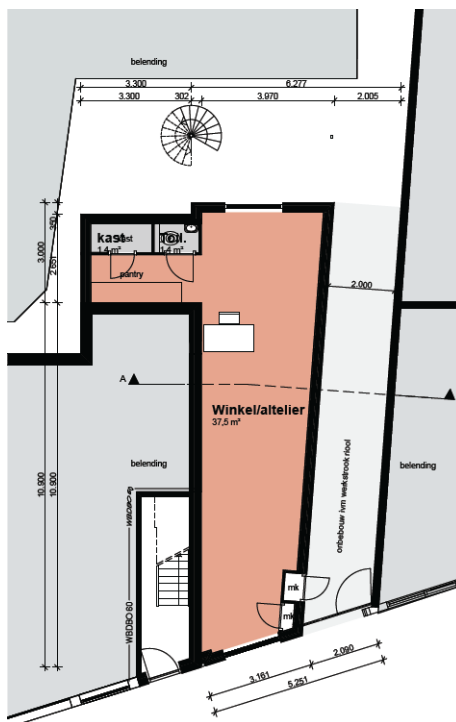
Het principeverzoek voorziet in het slopen van de aanbouwen de berging/garage en het in ere herstellen van de onbebouwde ruimte op de begane grond ter plaatse van de ligging van het riool. Daarnaast zal een nieuw gebouw toegevoegd worden van twee lagen met plat dak én zal de onbebouwde ruimte boven het riool overbouwd worden.



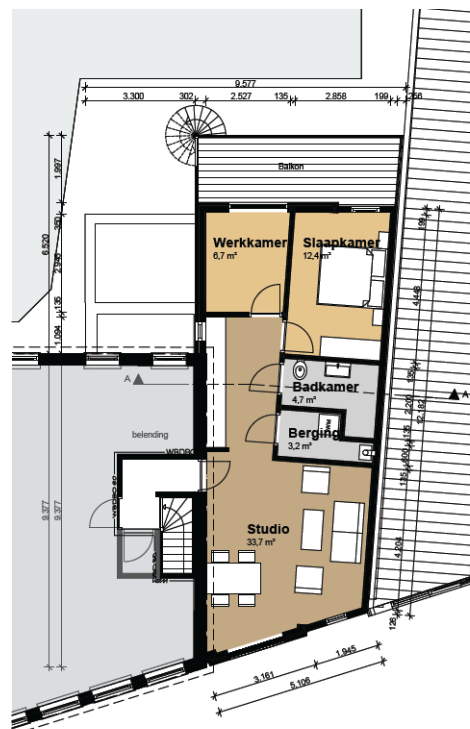
VOORGEVEL



ACHTERGEVEL



BEGANE GROND



1e VERDIEPING



SCHETSONTWERP PLATTEGRONDEN

Schetsontwerp nieuwe situatie

Het schetsontwerp heeft een moderne uitstraling met eigentijds kleur- en materiaalgebruik, platte daken en strakke vormgeving. Doordat eveneens gebruik gemaakt wordt van metselwerk, staande raampartijen en gelijkwaardige verhoudingen als in de bestaande panden, sluit het schetsontwerp goed aan bij de historische bebouwing.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen het voorgestelde schetsontwerp. De nieuwbouw is passend binnen het beschermd stadsgezicht en draagt zelfs positief bij aan de karakteristieke verschijningsvorm van de binnenstad. Derhalve zijn er tegen het schetsontwerp geen stedenbouwkundige bezwaren. Als bijlage is het stedenbouwkundig advies opgenomen.

Op 17 februari 2012 is het ontwerp tijdens het vooroverleg besproken met de welstandscommissie. Hierop is een positief advies uitgebracht. Enkel aandachtspunt betrof het aanbrengen van een kroonlijst op de topgevel aan de Lopikerstraat. Dit is door de initiatiefnemer overgenomen in het ontwerp en verwerkt.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte: Ruimte voor Ontwikkeling

De 'Nota Ruimte: Ruimte voor ontwikkeling' (de Nota Ruimte) is in februari 2006 in werking getreden. In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgesteld tot 2020, met een doorkijk naar 2030. De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKB's) behorende bij de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (en de actualisering daarvan in de Vinac) en het Structuurschema Groene Ruimte.

De in de Nota Ruimte vervatte ruimtelijke strategie wordt wat betreft verkeer en vervoer uitgewerkt in de separate PKB Nota Mobiliteit. De economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten worden nader uitgewerkt in respectievelijk de 'Gebiedsgerichte Economische Perspectieven' en het 'Actieplan Bedrijventerreinen', de 'Agenda Vitaal Platteland' en het daarbij behorende meerjarenprogramma 'Groene ruimte' en het actieprogramma voor ruimte en cultuur.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het relatief beperkte oppervlak van Nederland. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

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

Met de Nota Ruimte heeft het kabinet gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht, ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen het Rijk en de decentrale overheden. Hierbij wordt uitgegaan van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. Er wordt meer nadruk gelegd op 'ontwikkelingsplanologie' en minder op 'toelatingsplanologie'. Daarnaast is het landelijk beleid gericht op het optimaal benutten van het huidige bebouwde gebied.

In de Nota Ruimte wordt meer verantwoordelijkheid gegeven aan de decentrale overheden. Om de kwaliteit te waarborgen is voor geheel Nederland een basiskwaliteit geformuleerd waaraan voldaan moet worden. Een verdere verfijning wordt overgelaten aan de decentrale bestuurslagen. De gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht zijn bestemd als Ruimtelijke Hoofdstructuur. In deze gebieden wil het Rijk een nadrukkelijke rol vervullen omdat deze gebieden en netwerken voor het functioneren van Nederland van grote betekenis zijn. Voor deze gebieden draagt het Rijk dan ook in het algemeen een grotere verantwoordelijkheid.

Planspecifiek

De Nota Ruimte geeft geen specifieke eisen die voor het plangebied van belang zijn.

AMVB Ruimte

Met de invoering van de Wro in juli 2008 is de directe doorwerking van de Nota Ruimte komen te vervallen. Dit betekent dat het niet meer wettelijk verplicht is dat bestemmingsplannen in overeenstemming zijn met het beleid uit de Nota Ruimte. Om dit te ondervangen is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (de AMvB Ruimte) opgesteld en op 29 mei 2009 vastgesteld door het kabinet. De AMvB Ruimte omvat ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch moeten doorwerken tot in bestemmingsplannen.

Door middel van de AMvB Ruimte wil het Rijk kenbaar maken aan welke regels provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen moeten voldoen en wat de ruimte is waarbinnen provincies en gemeenten hun eigen ruimtelijke belangen vorm kunnen geven. Daarnaast kan in de AMvB Ruimte provincies opgedragen worden bepaalde thema's verder uit te werken of te borgen in een provinciale verordening, waar de gemeenten zich wederom aan dienen te houden bij het opstellen van een bestemmingsplan.

De AMvB Ruimte wordt in twee fases vastgesteld. In de eerste fase wordt aangegeven dat de regels in acht moeten worden genomen tot bij het eerstvolgende besluit tot vaststelling of wijziging van het planologisch regime. Het Rijk heeft besloten om in de eerste fase nog geen nieuwe beleidskoers op te nemen in de AMvB Ruimte; deze volgt pas bij de tweede fase van de invoering, die naar verwachting in 2011 wordt vastgesteld. De AMvB Ruimte houdt tot die tijd de koers aan van de Nota Ruimte.

Planspecifiek

De AMvB Ruimte geeft geen specifieke eisen die voor het plangebied van belang zijn.

3.2 Provinciaal beleid

Visie op Zuid-Holland, structuurvisie

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moeten gemeenten, provincies en rijk hun beleid neerleggen in één of meer structuurvisies. Het provinciebestuur van Zuid-Holland heeft ervoor gekozen één integrale ruimtelijke structuurvisie voor Zuid-Holland te ontwikkelen, "Visie op Zuid-Holland, ontwikkelen met schaarse ruimte". De provincie Zuid Holland heeft de structuurvisie op 2 juli 2010 vastgesteld. Zij vervangt de streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte. Het uitgangspunt van de Structuurvisie is "lokaal wat kan, provinciaal wat moet"; in de provinciale structuurvisie geeft de provincie aan wat zij als provinciaal belang beschouwt en hoe zij daarop wil gaan sturen. Deze structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid tot 2020 met een doorkijk naar 2040. Het accent ligt op sturing vooraf en sturing op kwaliteit.

De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden blijft en versterkt wordt. Alle kernen in de provincie zijn omgeven door bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en de kernen.

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied van Schoonhoven, dit valt binnen de bebouwingscontouren. Op de functiekaart van de provincie is te zien dat er ter plaatse een aanduiding stads en dorpsgebied geldt. Binnen dit stedelijk netwerk vindt bundeling van stedelijke activiteiten plaats en ligt de nadruk op differentiëren in typen woon-, werk- en voorzieningenmilieus. Het doel is te komen tot vitalisering van het stedelijke gebied. De ontwikkeling van het initiatief doet geen afbreuk aan de beleidskaders van de structuurvisie.

Verordening Ruimte

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan een verordening er één is. De Verordening Ruimte stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. De provincie heeft in de Verordening Ruimte regels opgenomen over bebouwingscontouren, agrarische bedrijven, kantoren, bedrijventerreinen, detailhandel, waterkeringen, milieuzoneringen, lucht- en helihavens, molen- en landgoedbiotopen.

Planspecifiek

Het plangebied ligt binnen de bebouwingscontouren en bevat geen onderwerpen die strijdig zijn met de Verordening. Het buitengebied in de Krimpenerwaard vormt een topgebied cultureel erfgoed, tevens Belvederegebied. Het bouwperceel valt hier niet in omdat zij binnen de bebouwingscontour is gelegen. De Verordening Ruimte staat de ontwikkeling van het initiatief niet in de weg.

3.3 Gemeentelijk beleid

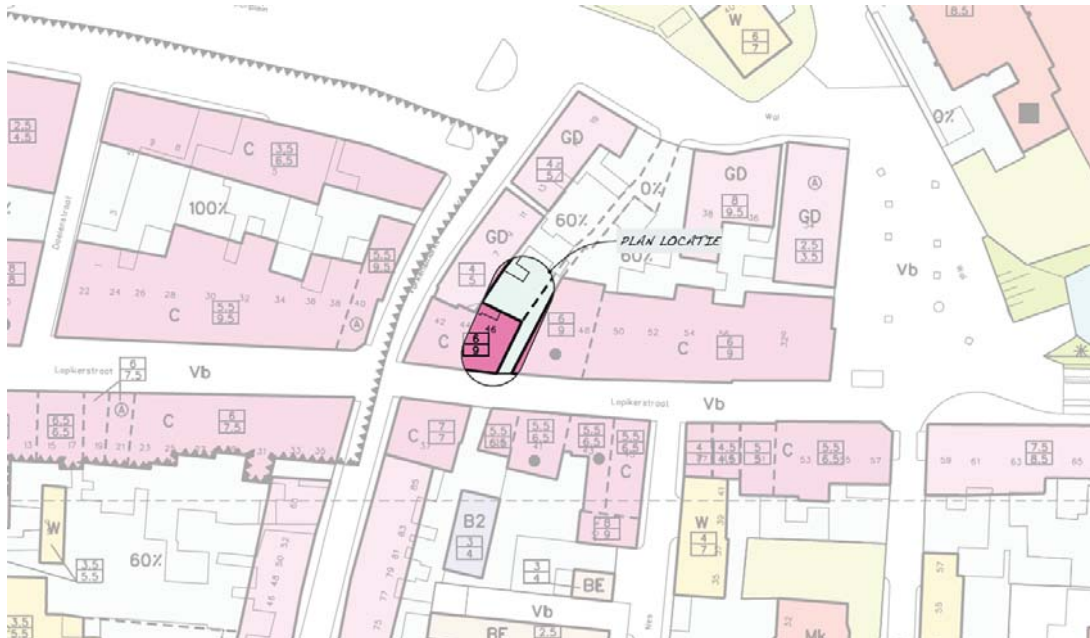
Structuurplan Schoonhoven 'Vitale stad in het Groene Hart'

Het structuurplan is een programmaplan waarin globale ontwikkelingslijnen zijn vervat. Met andere woorden, de ruimtelijke consequenties zijn vertaald uit het beleid dat het gemeentebestuur voor de langere termijn wil gaan voeren met betrekking tot de ontwikkeling van de gemeente. Het structuurplan is niet juridisch bindend voor gemeente en burger. Het structuurplan is een ontwikkelingsplan. Het enige rechtsgevolg van een structuurplan is de langere mogelijkheid van een voorbereidingsbesluit voor een bebouwde kom. Het structuurplan kan ook als basis dienen voor een gebiedsaanwijzing waarin, op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg), de gemeente voorkeursrecht voor onroerend goed kan vestigen en, zoals eerder gemeld, als ruimtelijke onderbouwing" bij het toepassen van artikel 19 WRO (zelfstandige projectprocedure).

De bouwlocatie valt binnen het structuurplan in het stedelijke gebied. Stedenbouwkundig geeft het structuurplan over de bouwlocatie geen richting.

Geldend bestemmingsplan

Lopikerstraat 46 valt binnen het bestemmingsplan "Binnenstad" en heeft daarbinnen de bestemming 'C; centrumdoeleinden', met een minimale goothoogte van 6 meter en maximale goothoogte van 9 meter en de bestemming 'Erven' met 0%.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Binnenstad" met locatie

Binnen 'centrumdoeleinden' is het mogelijk om op de begane grond detailhandel te realiseren en op de verdieping te wonen. Op de bestemming 'erven' zijn geen bouw mogelijkheden in verband met de 0% regeling (geen bijgebouwen mogelijk op het erf). Deze 0% regeling komt voort uit de ligging van het Zevender riool dat daar gelegen is. De ontwikkeling past derhalve niet binnen het bestemmingsplan voor wat betreft de overkapping over de bestemming 'erven'. Binnen het bestemmingsplan zijn er geen mogelijkheden om af te wijken van de bestemming.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een ruimtelijke onderbouwing moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

In het kader van een 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.

Planspecifiek

Op de locatie Lopikerstraat 46 te Schoonhoven is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- In de bovengrond van de locatie, c.q. de bodemlaag onder de verharde toplaag, zijn lichte verontreinigingen met cadmium, kobalt, koper, kwik en PAK, en matige verontreinigingen met lood en zink aangetroffen. Zintuiglijk zijn puin- en grindresten waargenomen in de bovengrond.
- In de puinhoudende bovengrond is zowel visueel als analytisch, geen verontreiniging met asbest geconstateerd.
- In de ondergrond van de locatie zijn lichte verontreinigingen met cadmium, kwik en PAK, een matige verontreiniging met koper, en sterke verontreinigingen met lood en zink geconstateerd. Zintuiglijk zijn puinresten, sporen grind en sporen kolengruis waargenomen in de ondergrond.
- In het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is een lichte verontreiniging met molybdeen aangetroffen, en is een licht verhoogde concentratie barium gemeten, welke vermoedelijk kan worden beschouwd als een verhoogde achtergrondwaarde.

Aan de hand van de aangetroffen sterke verontreiniging met lood en zink in de ondergrond, en gezien de ligging binnen het geval 'Havenstraat-Oude Singel', geldt de aangetroffen verontreinigings situatie op de locatie als een geval van ernstige bodemverontreiniging. Omdat in het grondwater geen sterke verontreinigingen zijn aangetoond is geen sprake van verspreidingsrisico's voor de bodemverontreiniging.

Voor een geval van ernstige bodemverontreiniging bestaat een saneringsnoodzaak. Sanering van de bodem wordt actueel bij herinrichting van het perceel. Voor de uitvoering van werkzaamheden op of in de bodem dient een BUS-melding (Besluit Uniforme Saneringen) te worden voorgelegd aan het bevoegd gezag, op basis waarvan een beschikking kan worden genomen omtrent de voorgestelde saneringsmaatregelen. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat deze BUS-melding verricht gaat worden. In verband met de beperkte geldigheid van een BUS-melding zal deze worden verricht bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Gelet op het inzicht in de aard en omvang van de verontreiniging is reeds nu voldoende inzichtelijk dat de sanering financieel haalbaar is. Hiermee staat het aspect bodem niet aan uitvoering van dit project in de weg.

4.1.2 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).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

Planspecifiek

Onderhavige ontwikkeling betreft de ontwikkeling van één woon-/winkelpand en valt daarmee in de categorie NIBM. Het initiatief is op het gebied luchtkwaliteit uitvoerbaar.

4.1.3 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, woonwagendstandplaatsen);
- 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):
 - verzorgingstehuizen;
 - psychiatrische inrichtingen;
 - medisch centra;
 - poliklinieken;
 - medische kleuterdagverblijven.

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.

Planspecifiek

Onderhavige ontwikkeling is gelegen in de binnenstad van Schoonhoven en is niet gelegen in de nabijheid van een spoorweg of in de zone van een industrieterrein. De Lopikerstraat is ter hoogte van de locatie ingericht als een voetgangerszone, de rest van de omgeving als 30-km zone. Er zijn daarmee geen belemmeringen ten opzichte van het aspect geluid.

4.1.4 Milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

De omgeving van het initiatief bestaat uit een gemengd gebied, waar tussen de woningen verschillende andere functies gevestigd zijn. De woonfunctie is echter overheersend. In de omgeving van het plangebied zijn inrichtingen bekend die een melding in het kader van het activiteitenbesluit hebben gedaan (detailhandel). De bestaande inrichtingen leveren geen overlast op voor het initiatief en andersom worden met de toevoeging van één woning ook geen bedrijven beperkt in hun bedrijfsvoering. De beperkingen die er waren, gelden reeds in verband met de nabijheid van andere woningen. De ontwikkeling is daarmee op het gebied van milieuzonering uitvoerbaar.

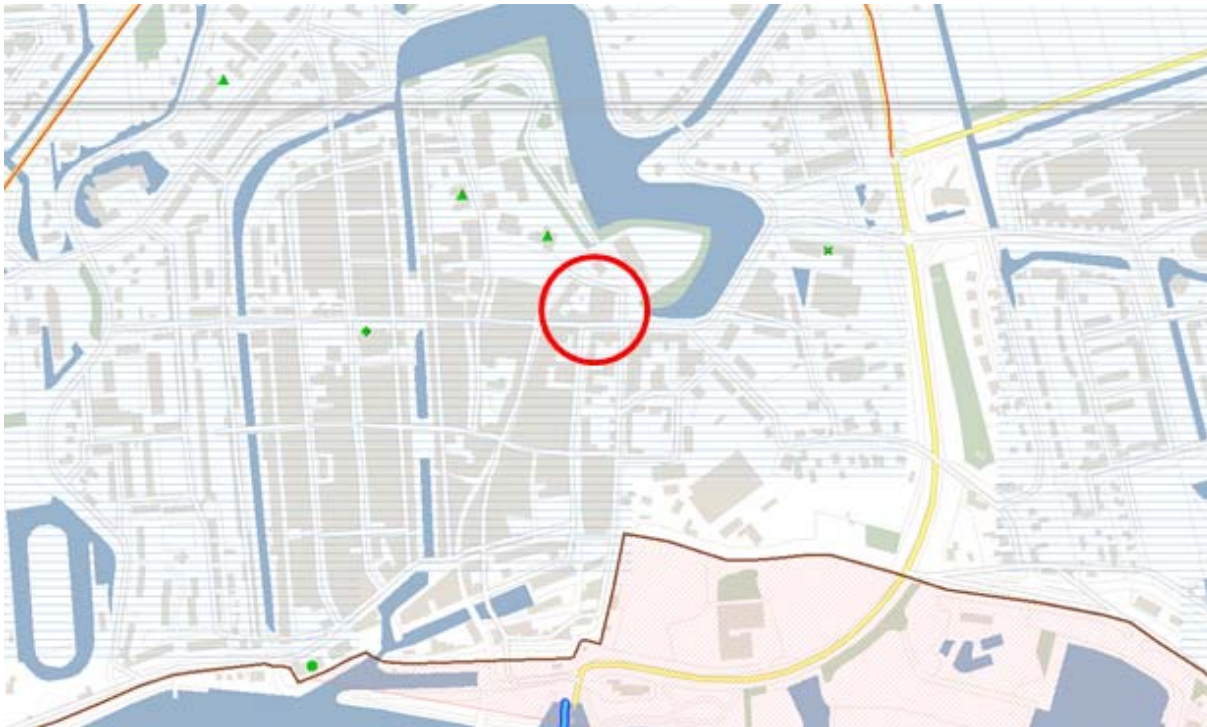
4.1.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. Daarnaast worden de risico's van het opstijgen en landen op vliegvelden ook onder het thema externe veiligheid gevangen. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden (hierna: PR) en het groepsrisico (hierna: GR).

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of dit plan is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast wordt gekeken of het plan ligt binnen het invloedsgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd.

Planspecifiek

Via de site risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Onderstaand een screenshot van die site.



Uitsnede www.risicokaart.nl

Hieruit is op te maken dat er in de omgeving van het plangebied geen bedrijven en functies zijn die beperkingen geven ten aanzien van de beoogde herontwikkeling van de projectlocatie.

4.2 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In de integrale watervergunning gaan zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) op in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Waterschapsbeleid (WBP 2010-2015) Schieland en de Krimpenerwaard

Het beleid van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (verder HHSK) is vastgelegd in het waterbeheerplan HHSK 2010-2015, de Keur van Schieland en de Krimpenerwaard, peilbesluiten en de leggers. Het HHSK streeft ernaar om samen met gemeenten als partners op te trekken. Er moet worden ingezet op intensief overleg met gemeentebesturen voor het kunnen realiseren van projecten. De ruimtelijke ordening en de waterhuishouding moeten in onderlinge relatie worden ontwikkeld. Op basis van ervaring en deskundigheid adviseert HHSK over de mogelijkheden voor een duurzaam watersysteem. De laatste jaren is het inzicht gegroeid dat op een duurzamere wijze met het stedelijk waterbeheer dient te worden omgegaan, mede gezien de klimaatveranderingen. Aandachtspunten voor het duurzame stedelijk waterbeheer zijn het minimaliseren van wateroverlast, het realiseren van voldoende waterberging waarbij zoveel mogelijk een ecologische inrichting wordt nagestreefd, het verantwoord afkoppelen van verhard oppervlak en het voorkomen van diffuse verontreinigingen door toepassing van duurzame bouwmaterialen.

De visie is uitgewerkt in een concreet maatregelenplan:

- Het woongenot, de belevingswaarde en de recreatieve mogelijkheden op en in het water voor burgers nemen toe;
- De waterkwaliteit voldoet tenminste aan de algemene milieukwaliteitseisen;
- Het waterhuishoudkundig systeem kent goede aan- en afvoermogelijkheden, waarbij de doorspoelbaarheid en de mogelijkheid om onder normale omstandigheden het waterpeil binnen zekere marges te handhaven, voldoende worden gewaarborgd;
- Het watersysteem is zo ingericht dat het de ontwikkeling van biologisch gezond water bevordert.

Voor ontwikkelingen is het waterbeheerplan van HHSK 2010 - 2015 van het hoogheemraadschap van belang. Ontwikkelingen gaan vaak gepaard met een toename van het verharde oppervlak. In het waterbeheerplan van HHSK 2010 - 2015 is beschreven hoe het hoogheemraadschap omgaat met het bergen van oppervlaktewater bij een toenemende verharding van het oppervlak. In zijn algemeenheid geldt verder dat voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsstelsel bij het Hoogheemraadschap vergunning dient te worden aangevraagd op grond van de Keur. Dit geldt bijvoorbeeld voor de aanleg van overstorten, van de hemelwaterafvoer op het oppervlaktewater, het dempen en graven van water en het aanbrengen van verhard oppervlak. De Keur maakt het mogelijk dat het

Hoogheemraadschap haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Planspecifiek

Belangrijk bij de ontwikkeling van het initiatief is de aanwezigheid van het Zevender riool onder het plangebied. Op 21 november 2012 heeft er een inspectie plaatsgevonden over de ligging van het riool en de huidige bebouwing. De huidige bebouwing wordt gesloopt, waardoor de grond op het riool vrij komt.

In het ontwerp van het woon-/winkelpand is rekening gehouden met de ligging van het riool. De eerste bouwlaag (winkelruimte) wordt een smalle bouwlaag, met een pad over het gedeelte waar het riool is gelegen. Hierboven komt de woonlaag, die wel breder wordt en daarmee het pad boven het riool overdekt. Er ontstaat dus een onderdoorgang, die de bereikbaarheid van het riool garandeert. Het riool zal tot 1 meter vanuit het hart van de rioolpijp vrij blijven van bebouwing op het maaiveld. De onderdoorgang wordt dus 2 meter breed.

Omdat de oude bebouwing verwijderd wordt en het riool door de onderdoorgang beter bereikbaar wordt door de onderdoorgang, kan geconcludeerd worden dat de situatie op dit vlak verbetert. Voor het overige geldt dat het verhard oppervlak slechts in beperkte mate toeneemt. Er zijn op het eigen terrein geen mogelijkheden om water op te vangen en te laten infiltreren. De woning en het winkelpand zullen worden aangesloten op de bestaande riolering.

Over de situatie is reeds contact geweest met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Het onderhavige projectplan heeft geen invloed op het watersysteem. Er zijn in het projectgebied geen bijzondere waterhuishoudkundige belangen. Het hoogheemraadschap heeft daarom geen bezwaar tegen de uitvoering van het plan..

4.3 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur.

De gemeente Schoonhoven heeft de beleidsregels Parkeernorm en afkoopregeling opgesteld. De doelstelling van het vaststellen van de parkeernormering is de parkeerdruk in Schoonhoven niet te laten toenemen en de leefbaarheid in de stad verhogen. De doelstelling van het instellen van een voorziening "parkeren" is dat de gemeente Schoonhoven, en dus de gemeenschap, de kosten voor de aanleg van parkeerplaatsen ten behoeve van initiatieven van derden aan deze aanvragers kan doorberekenen.

In voorliggend initiatief wordt er winkelruimte toegevoegd met één appartement daarboven. Hierdoor neemt het aantal verkeersbewegingen in geringe mate toe en zullen er, conform de beleidsregels Parkeernorm en afkoopregeling, 2 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd of worden afgekocht. Hiervoor moet een afzonderlijk verzoek worden ingediend. De initiatiefnemer heeft aangegeven hieraan te willen voldoen, waarmee het op het gebied van verkeer uitvoerbaar wordt geacht.

4.4 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;
- wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur ((P)EHS) in het kader van de gebiedsbescherming van belang. De (P)EHS is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland. Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3). Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Het onderhavige bouwplan heeft een beperkte omvang. Het bouwplan is gesitueerd in het stedelijke gebied van de gemeente Schoonhoven en maakt geen onderdeel uit van gebieden die vallen onder de habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn of Natuurbeschermingswet. Gezien de aard van de bebouwing wordt niet verwacht dat er beschermde soorten in het pand verblijven. De gevels van het pand zijn reeds lange tijd volledig dicht. Daarnaast heeft er de laatste tijd veel bedrijvigheid plaatsgevonden in deze berging. Tijdens de verbouwing van het naastgelegen pand heeft de berging dienst gedaan als opslag- en werkplaats en kantine. De verbouwingswerkzaamheden zijn nog niet afgerond. Er zijn verder op het terrein ook geen

bijzondere natuurwaarden aanwezig, waardoor door de bouw van de woning geen sprake zal zijn van nadelige gevolgen voor natuuraspecten voortvloeiende uit de Flora en Faunawet.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

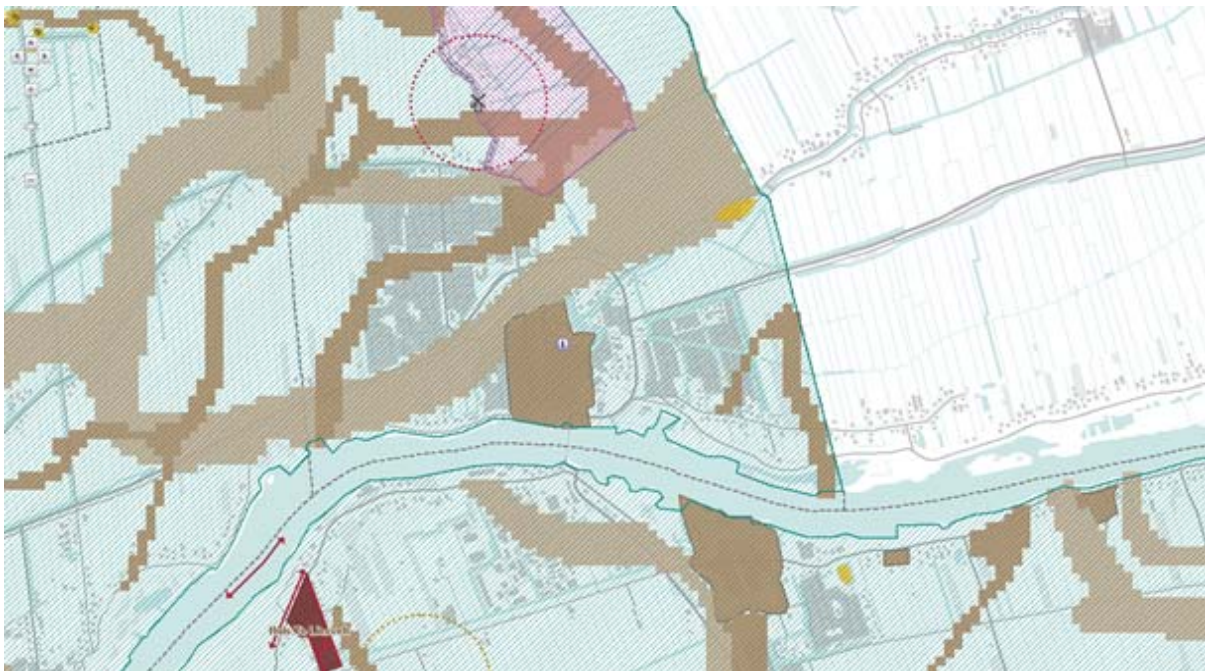
Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet is geregeld hoe met archeologische vindplaatsen en zichtbare monumenten moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij de planvorming te betrekken. In dit verband moet een verkenning worden gedaan om archeologische potentie in te schatten.

Daarnaast is per 1 januari 2012 opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6, lid 2) dat er een beschrijving opgenomen wordt van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten is rekening gehouden.

De gemeente Schoonhoven heeft in januari 2012 de Nota archeologiebeleid vastgesteld. Belangrijk (hulp)middel hierbij is de voor de gemeente opgestelde archeologische waarden- en verwachtingenkaart.

Planspecifiek

De Beleidskaart cultuurhistorie Zuid-Holland, zie hierna, geeft een overzicht van de cultuurhistorische kenmerken en waarden in Zuid-Holland.



Uitsnede beleidskaart cultuurhistorie Zuid Holland

Op de beleidskaart cultuurhistorie Zuid Holland is te zien dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het Topgebied De Krimpenerwaard. Voor topgebieden geldt de algemene sturingsrichtlijn continuïteit van karakter. Cultuurhistorie is hier een belangrijke randvoorwaarde bij ruimtelijke ontwikkeling. Hierna is een afbeelding opgenomen van de archeologische beleidskaart van de gemeente.



Archeologische beleidskaart Schoonhoven

Van belang is de ligging in de binnenstad van Schoonhoven. De Lopikerstraat valt onder klasse B van het beschermd stadsgezicht (bestemmingsplan "Binnenstad"). Klasse B kenmerkt zich doordat het gebied van belang is vanwege: "het patroon van straten en grachten, de rooijlijnen van de bebouwing aan de openbare ruimten en de "schaal" van de bebouwing". Doel van het beschermd stadsgezicht is de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkelingen binnen het gebied. In het in de bijlage opgenomen stedenbouwkundig advies is dit onderzocht. Vanwege de kleinschaligheid van de voorgestelde ontwikkeling zal het project geen directe invloed hebben op het historische patroon van straten en grachten. De nieuwbouw is passend binnen het beschermd stadsgezicht en draagt zelfs positief bij aan de karakteristieke verschijningsvorm van de binnenstad.

Om de uitvoerbaarheid op het gebied van archeologie aan te tonen, is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bijgevoegd. Op grond van de resultaten van het bureauonderzoek met controleboringen geldt voor het oostelijke deel van de onderzoekslocatie voor alle cultuurperiodes een lage archeologische verwachting op sporen en vondsten in onverstoorde context. De bodem is hier hoogstwaarschijnlijk tot minstens 2,0 m –mv opgevuld en/of geroerd door de aanleg van een riool in de bedding van en het dempen van de Zevender in de 30er jaren van de 20e eeuw.

Voor het westelijke deel geldt een hoge archeologische verwachting voor de late middeleeuwen en Nieuwe tijd. Doordat echter de onderkant van de funderingen voor de nieuwbouw op ca. 0,9 m –mv komen, blijven zij ruim boven het niveau van de antropogene ophooglagen die volgens de controleboringen op 1,20-1,60 m –mv te aan te treffen zijn. Bovendien blijven de funderingen en vloer van de bestaande bebouwing behouden, waardoor in dat deel geen grond geroerd zal worden.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek zijn er geen redenen van archeologische aard die een beletsel of beperking vormen ten aanzien van de beoogde bouwplannen op de locatie.

Daarnaast wordt een archeologisch vervolgonderzoek op de onderhavige onderzoekslocatie niet noodzakelijk geacht. Bij graafwerkzaamheden dient men attent te zijn op eventuele vondsten. De opdrachtgever verplicht de aannemer(s) om attent te zijn op eventuele vondsten en/of sporen tijdens de werkzaamheden en verplicht hen archeologische vondsten onverwijld te melden bij de bevoegde overheid.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een projectbesluit dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het projectbesluit echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De herontwikkeling betreft een volledig particulier initiatief. Alle kosten die voortvloeien uit de planontwikkeling en -realisatie zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Gemeentelijke kosten worden via leges in rekening gebracht. De risico's zijn in financiële zin aanvaardbaar, gezien de aard van het beoogde plan. Voor wat betreft mogelijke planschade geldt dat deze op basis van de overeenkomst met initiatiefnemer ook door initiatiefnemer wordt gedragen. Dit is in een overeenkomst vastgelegd.

Hoofdstuk 5 Procedure

5.1 Algemeen

De omgevingsvergunning wordt voorbereid met toepassing van een uitgebreide procedure ex artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo juncto artikel 3.10 Wabo. De raad dient hiervoor een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zal als ontwerp voor een termijn van zes weken ter inzage liggen. Bij het vaststellingsbesluit zal, waar nodig, ingegaan worden op mogelijke reacties op het voornemen tot het afgeven van een omgevingsvergunning.

5.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg

Het 3.1.1 Bro overleg zal gelijktijdig plaatsvinden met het toezenden van het ontwerpbesluit, omdat het plan passend is binnen provinciaal beleid en rijksbeleid en het weinig ruimtelijke impact heeft. Samen met het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard worden de aan de orde zijnde waterhuishoudkundige aspecten behandeld, zoals die in de Waterparagraaf (paragraaf 4.2) zijn opgenomen. Over de gewenste situatie is al contact geweest en er bestaat reeds overeenstemming.

5.3 Verslag inspraak

Het plan is bekend bij de omwonenden, de initiatiefnemer heeft omwonenden geïnformeerd. Het plan wordt niet formeel voor inspraak ter visie gelegd omdat het effect daar te klein voor is en de omgeving al op de hoogte is van het plan.

Hoofdstuk 6 Waarvoor wordt afgeweken

Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan. De gronden als opgenomen in het plangebied kunnen hierna gebruikt worden voor de realisatie van een woon-/winkelpand aan de Lopikerstraat 46.

Naast het bovenstaande gebruik wordt de volgende bouwwerken toegestaan:

- op de benedenverdieping een winkelruimte met een frontbreedte van maximaal 3,25 meter, zodat er ruimte overblijft voor een pad richting achterzijde perceel boven het Zevender riool; op de bovenverdieping één appartement dat deels over de onderdoorgang wordt gebouwd en ontsloten wordt via naastgelegen pand;
- Het woon-/winkelpand heeft een maximale bouwhoogte van 7 meter boven maaiveld;
- Op het terrein zijn geen mogelijkheden voor bijgebouwen.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 stedenbouwkundig advies

Bijlage 2 bodemonderzoek

Bijlage 3 archeologisch onderzoek



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement