

Ruimtelijke Onderbouwing

Perceel naast Baanhoek 38

Gemeente Sliedrecht



4 november 2019
Status: Definitief

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	6
2.1	Karakteristieke straatbeeld	6
2.2	Vigerend bestemmingsplan	7
2.3	Mogelijkheden Wabo	8
Hoofdstuk 3	Gewenste situatie	10
3.1	Bouwplan	10
3.2	Parkeren	11
3.3	Flora en fauna	11
3.4	Milieu-effecten en maatschappelijke onderbouwing	11

Hoofdstuk 1 Inleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld voor het mogelijk maken van een woning op de grond ten westen van de woning Baanhoek 38 in Sliedrecht.



De gronden naast Baanhoek 38 zijn kadastraal bekend sectie H, nummers 3, 5976 en 3967



De gronden liggen klaar om bebouwd te worden. In 2011 is hier al een verzoek voor ingediend en is het bestemmingsplan ten behoeve van woningbouw gewijzigd. Er is echter nog geen woning gerealiseerd. Het perceel ligt op dit moment braak.

In 2016 is het bestemmingsplan geactualiseerd. Hierin is per abuis uitgegaan van een reeds bestaande woning en is in de regels onbedoeld opgenomen dat geen extra woning is toegestaan.

Momenteel is er een concrete wens voor het bouwen van een woning op dit perceel, dat past bij de intenties, maar strijdig is met de nu geldende regels. Omdat in het verleden al over de toevoeging van de gewenste woning is beslist en het standpunt niet is veranderd wil de gemeente meewerken aan het alsnog mogelijk maken van de gewenste woning.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven, waarom een afwijking van het vigerende bestemmingsplan voor realisatie van een woning naast Baanhoek 38 gewenst en ruimtelijk aanvaardbaar is.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Karakteristieke straatbeeld

Het projectgebied ligt aan een van de oude linten van Sliedrecht. Een oud lint is herkenbaar aan de vele individuele panden, de ouderdom en deels monumentale waarde van de panden, de veelal beperkte bouwhoogte, de organische structuur van aaneen gebouwde panden en wisselende rooilijnen.



Bovenstaande foto's laten zien, dat de woningen aan Baanhoek dicht op elkaar staan en er regelmatig een open ruimte is met zicht op de rivier. De onderste twee foto's geven een beeld van de open ruimte naast Baanhoek 38.

De goothoogte in deze straat en in de omgeving van het plangebied varieert van 2,70 tot 6 meter.

In de 'Structuurvisie Sliedrecht 2020' vormt de ontstaansgeschiedenis mede de basis voor de missie: Sliedrecht: watergericht, innovatief en betrokken bij elkaar. Het behoud van het dorps karakter is één van de doelstellingen. Het dorps karakter wordt mede gevormd door de karakteristieken van het historische dijklint, die worden bepaald door de variatie en kleinschaligheid van de bebouwing, de verspringende voorgevelrooilijnen en de doorzichten naar de rivier en het achterland.

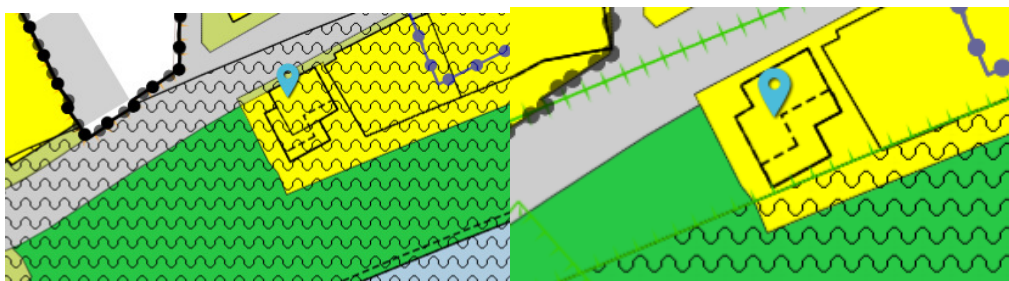
Het historische dijklint vormt daarom onderdeel van de ruimtelijke hoofdstructuur.

Op het kaartbeeld is aangegeven dat het dijklint moet worden versterkt. Een deel van dit lint (buiten de omgeving van dit plangebied) is aangemerkt om te herbestraten.



2.2 Vigerend bestemmingsplan

Al in november 2011 is met de eigenaren van het perceel een anterieure overeenkomst gesloten met daarin de uitgangspunten voor bebouwing van deze grond. Deze uitgangspunten zijn verwerkt in het bestemmingsplan 'Het Plaatje', dat is vastgesteld in januari 2013. In dit bestemmingsplan is een bouwvlak op de plankaart opgenomen.



Bestemmingsplan Het Plaatje

Bestemmingsplan Woongebied 2016

Het vigerende bestemmingsplan 'Woongebied 2016' is op 26 januari 2016 vastgesteld. De bestemming Wonen en het bouwvlak zijn ten opzichte van het eerdere bestemmingsplan ongewijzigd. De bijbehorende regels zijn vernieuwd.

De bestemming 'Wonen-1' biedt mogelijkheden voor de functies wonen, aan-huis-gebonden beroep en bijbehorende ontsluiting, parkeervoorzieningen, tuinen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen.

De bouwregels schrijven voor dat hoofdgebouwen binnen het bouwvlak moet worden gerealiseerd. Het aantal woningen, zoals aanwezig ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan, mag niet worden vergroot.

De toegestane goot- en bouwhoogte is gekoppeld aan de aanwezige bouwlagen.

De 'specifieke bouwaanduiding-2' duidt op de hoogte van de begane grondvloer van hoofdgebouwen, die minimaal 0,5 meter hoger moet zijn dan de naastgelegen weg.

De gebiedsaanduiding 'Geluidzone-industrie-De Staart' verwijst naar beperkende regels voor nieuwe woningen. Het college van burgemeester en wethouders kan nieuwe woningen toestaan indien de geluidbelasting vanwege het industrieterrein op de gevel niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of verkregen hogere grenswaarde.

De gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-dijk-1' duidt op het belang van de dijk als waterkering. Nieuwe ontwikkelingen worden beperkt ten behoeve van de instandhouding van de dijk. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om af te wijken mits de waterkering niet onevenredig wordt geschaad.

Een groot deel van het kadastrale perceel 3967 is tevens bestemd als 'waterstaat-waterkering', waar de nadruk ligt op onderhoud en verbetering van waterkering. Op de als zodanig bestemde gronden mogen geen gebouwen worden gerealiseerd.

De aangegeven bouwvlakken langs Baanhoek maken bebouwing tot op de erfgrans veelal mogelijk. Het op onderhavige gronden aangegeven bouwvlak ligt los van de zijdelingse erfgransen. Daarmee is de minimale afstand tussen de bestaande woning van Baanhoek 38 en de nieuwe woning 2 meter.

Conclusie toets bestemmingsplan 'Woongebied 2016'

Indien op het perceel een nieuwe woning gebouwd wordt is dit een toename van het aantal woningen. Hierdoor is het plan in strijd met het bestemmingsplan.

2.3 Mogelijkheden Wabo

Op basis van artikel 2.5, lid 1 van de Wabo kan een omgevingsvergunning in twee fasen worden verleend. De eerste fase heeft betrekking op het afwijken van het bestemmingsplan. De tweede fase zal gericht zijn op het bouwen en kan worden gestart als de eerste fase is afgerond.

Art. 2.12 lid 1a onder 3 van de Wabo biedt het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid om op basis van een ruimtelijke onderbouwing af te wijken van het bestemmingsplan. Deze afwijking moet worden gemotiveerd met een 'goede ruimtelijke onderbouwing'.

In overleg met de eigenaren van het perceel en de eigenaren van het aangrenzende perceel Baanhoek 38 is de situering van het bouwvlak licht gewijzigd en zijn de goot- en nokhoogte een meter hoger gemaakt. Dit heeft geleid tot een stedenbouwkundig akkoord, waarbij ruimte wordt gemaakt voor parkeren op eigen terrein en waarbij de specifieke vorm van het oorspronkelijke bouwvlak is strakgetrokken tot een rechthoek. De oppervlakte van het bouwvlak wijzigt minimaal.

De verhoging van de goot- en bouwhoogte wordt aanvaardbaar geacht vanwege de situering op de kop van een rij woningen en vanwege de hoogte van het tegenovergelegen nieuwe appartementengebouw. Door een goothoogte van 5 en een nokhoogte van 9 meter is het mogelijk om drie lagen te creëren.

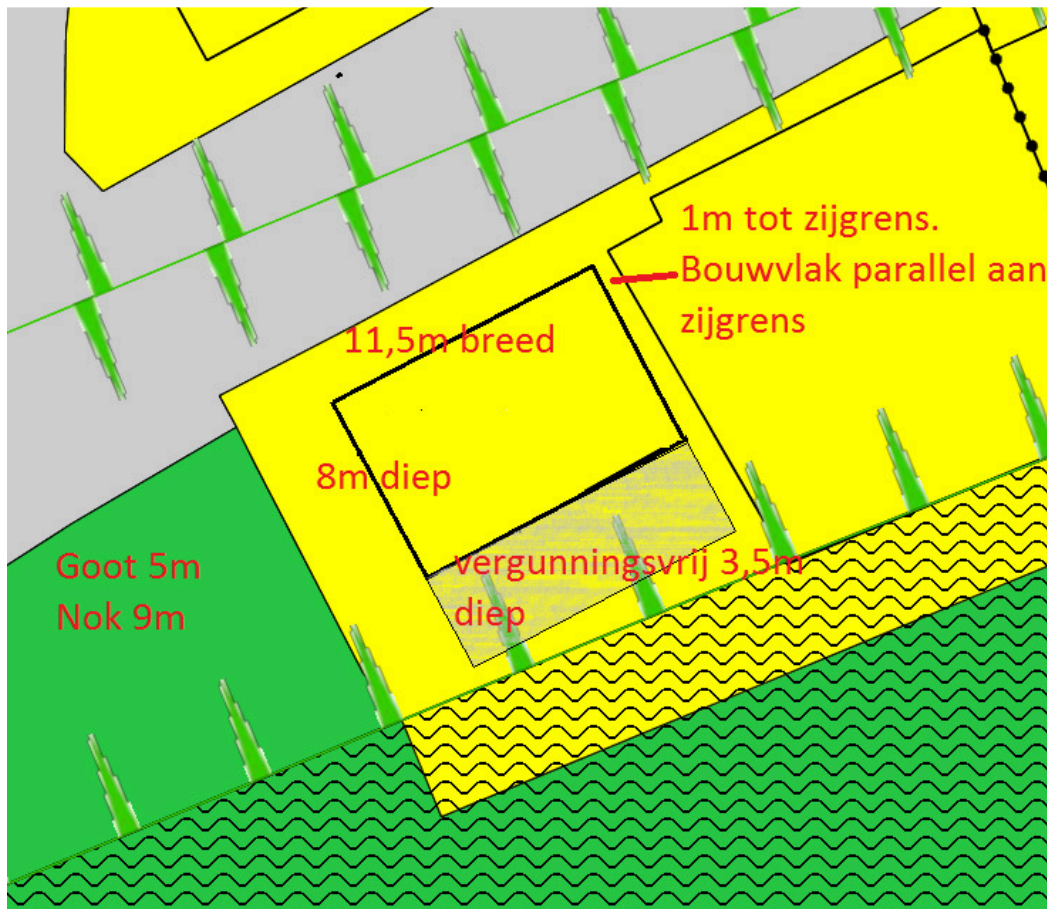
Hoofdstuk 3 Gewenste situatie

3.1 Bouwplan

Gezien de positie van het bouwperceel tegenover een appartementencomplex en naast een grote open ruimte, is een groter volume van de woning gewenst.

De maximale maten voor deze woning zijn:

breedte aan de straatzijde:	11,5 meter
diepte:	8,0 meter
goothoogte:	5,0 meter
nokhoogte:	9,0 meter



Op verzoek van de initiatiefnemer wordt de woning op 1 meter afstand van de perceelsgrens met Baanhoek 38 gepositioneerd. Dit betekent dat aan deze zijde geen doorzichtige zijramen gemonteerd mogen worden. Daarvoor is een afstand van minimaal 2 meter nodig.

Het bouwvlak wordt ten opzichte van het vigerende plan 1 meter naar achteren geschoven (in de richting van de rivier). Dit biedt meer mogelijkheden voor het parkeren.

Voor het overige blijven de bepalingen van het bestemmingsplan Woongebied 2016 van toepassing, met dien verstande dat op het perceel 1 nieuwe woning mag worden gebouwd.

3.2 Parkeren

In het plan dient rekening te worden gehouden met twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Beide plaatsen moeten vrij bereikbaar zijn vanaf de weg. Dit is geen wijziging t.o.v. het vigerende bestemmingsplan. Met de positionering van het bouwvlak is rekening gehouden met het parkeren. Dit kan voor en/of naast de woning worden gerealiseerd.

3.3 Flora en fauna

Het terrein is jarenlang onbebouwd gebleven. Het terrein heeft geen natuurlijk uiterlijk; er zijn geen struiken of bomen aanwezig. Het terrein is deels verhard, deels voorzien van gras. Aan de voor- en achterzijde is het terrein met een laag betonnen muurtje afgeschermd van de weg en het dijklichaam. De aansluitende grond wordt als speeltuin gebruikt. Gezien de positie, de inrichting en het beperkte oppervlak heeft dit bouwplan geen effect op de flora en fauna.

3.4 Milieu-effecten en maatschappelijke onderbouwing

In 2011 is een gezond woonmilieu van deze plek beoordeeld. De resultaten hebben geleid tot het mogelijk maken van de bestemming Wonen in het bestemmingsplan Het Plaatje en later in het bestemmingsplan Woongebied 2016.

Er is geen reden om aan te nemen, dat er nu wel belemmerende factoren zijn ontstaan. Dit wordt nader beoordeeld bij de vergunningverlening.

De direct omwonenden zijn eigenaar respectievelijk toekomstig koper. De omgevingsvergunning wordt als ontwerp ter inzage gelegd.