

*Ruimtelijke onderbouwing Ouderkerk aan
den IJssel, sectie A, nr. 3232, IJsseldijk
Noord 259a*

*Omgevingsvergunning planologisch
afwijken*

<i>Versiedatum</i>	: 9 april 2014
<i>Projectnummer</i>	: jc/R201235/1201i
<i>Opdrachtgever</i>	: Verstoep Bouwkundigen
<i>Opgesteld</i>	: Dhr. J.S.H. Coomans MSc
<i>Gecontroleerd</i>	: Dhr. mr. J. Wildschut

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	3
2. Gebiedsbeschrijving	3
2.1. Algemeen	3
2.2. Directe omgeving	3
3. Ruimtelijke effecten	4
3.1. Planologische ontwikkeling: Ontwerp	4
3.2. Planologische ontwikkeling: Gebruik	5
3.3. Planologische ontwikkeling: Situering	5
4. Ruimtelijk beleidskader	5
4.1. Algemeen	5
4.2. Rijksbeleid: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte & AMvB Ruimte	5
4.3. Provinciaal beleid: Visie op Zuid-Holland	6
4.3.1. Algemeen	6
4.3.2. Structuurvisie – Algemene uitgangspunten	6
4.3.3. Projectgebied in structuurvisie	6
4.4. Regionaal beleid: Woonvisie K5-gemeenten	7
4.5. Gemeentelijk beleid: bestemmingsplan	7
4.6. Conclusie beleid	8
5. Archeologie en cultuurhistorische aspecten	8
5.1. Archeologie	8
5.2. Cultuurhistorie	9
5.3. Conclusie	10
6. Verkeerskundige aspecten	10
6.1. Verkeer	10
6.2. Parkeren	10
6.3. Conclusie	11
7. Natuur	11
8. Water	12
9. Milieu	13
9.1. Bodem	13
9.2. Geluid	13
9.3. Geurhinder	14
9.4. Luchtkwaliteit	15
9.5. Externe veiligheid en risico's	15
9.5.1. Algemeen	15
9.5.2. Risicobronnen	15
9.5.3. Risico van gevaarlijk transport over water	16
9.5.4. Kabels en leidingen	16
9.5.5. Conclusie externe veiligheid	16
10. Economische uitvoerbaarheid	16
10.1. Algemeen	16
10.2. Planschade	16
11. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
11.1. Zienswijzen	17
11.2. Overleg met instanties	17
12. Conclusie	17
Bijlagen	18

1. Inleiding

Onderhavige onderbouwing heeft betrekking op de verplaatsing van een woning, gelegen aan de IJsseldijk Noord 259a. Deze woning, welke thans gelegen is langs de dijk, zal worden gesloopt en op hetzelfde perceel meer naar achteren worden opgericht.

Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Er heeft vooroverleg plaatsgevonden tussen de opdrachtgever en de gemeente en daarbij is aangegeven dat het gemeentebestuur in principe medewerking wil geven om af te wijken van het bestemmingsplan.

Dit zal in juridische zin worden vormgegeven middels de verlening van een vergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen van omgevingsrecht (Wabo). Ten behoeve van een dergelijke planologische afwijkingsprocedure is het onder meer noodzakelijk dat een ruimtelijke onderbouwing wordt opgesteld (artikel 2.12, lid 1 onder a ten 3e Wabo).

Op 26 oktober 2012 heeft Verstoep Bouwkundigen Adromi B.V. opdracht gegeven om een ruimtelijke onderbouwing op te stellen ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning.

Voor het opstellen van deze onderbouwing is gebruik gemaakt van de door de opdrachtgever verstrekte informatie, foto's en kadastrale ondergronden. De in het onderhavige rapport vernoemde tekeningen, onderzoeksrapporten en overige documenten zijn als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd en kunnen als integraal onderdeel daarvan worden beschouwd.

2. Gebiedsbeschrijving

2.1. Algemeen

Ouderkerk is een gemeente in de provincie Zuid-Holland onder de rook van Rotterdam. De gemeente bestaat uit de kernen Ouderkerk aan den IJssel, Gouderak en het buurtschap Lageweg. De gemeente bestaat sinds 1985. Bij de gemeentelijke herindeling van de Krimpenerwaard werden de dorpen Gouderak en Ouderkerk aan den IJssel en de buurtschappen Lageweg en IJssellaan samengevoegd.

Het dorp Ouderkerk aan den IJssel is de oudste kern in de gemeente en telt ruim 5.600 inwoners. Bij de stichting van het dorp heeft de IJssel als uitgangspunt gediend. In de loop van de eeuwen heeft het dorp een agrarisch karakter gehad en in zekere zin tot nu behouden. Ook de (binnen)scheepvaart heeft, uiteraard mede bepaald door de ligging van het dorp aan de rivier, een belangrijke stempel op de dorpsgemeenschap gedrukt.

De dorpskernen zijn langs de rivier gelegen. Dit geldt ook voor de meeste bebouwing buiten de dorpskernen, welke voornamelijk in de vorm van lintbebouwing langs de dijk is gesitueerd. Dit geldt ook voor de woning IJsseldijk Noord 259a. Van oudsher is langs de dijk (vooral buitendijks) bedrijvigheid gevestigd. Deels is dat nog steeds het geval.

Het achter deze lintbebouwing gelegen gebied is te typeren als veenweidegebied dat gekenmerkt wordt door lange, smalle kavels en brede sloten. Er zijn hier nog melkveehouderijen gevestigd. Het gebied kenmerkt zich verder door de uitgestrekte polders, plassengebieden, weteringen, boezems en oude waterlopen.

2.2. Directe omgeving

De locatie waar de ruimtelijke onderbouwing betrekking op heeft, is kadastraal bekend Ouderkerk aan den IJssel, sectie A, nr. 3178. Het perceel is gelegen aan de IJsseldijk Noord 259a in de gemeente Ouderkerk en ligt ten noord oosten van de kern Ouderkerk aan den IJssel.

Op het perceel is een tweetal woningen aanwezig. Met het bouwplan zal de woning met huisnummer 259a gesloopt worden en zal meer naar achteren op het perceel een nieuwe woning worden opgericht. De woning aan de IJsseldijk Noord 260, gelegen op hetzelfde perceel, zal behouden blijven.

Ten noorden van het perceel is een vrijstaande woning (nummer 262). Ten zuiden is sprake van een 7-tal aaneen gebouwde woningen (de IJsseldijk Noord en 254 tot en met 259). Deze woningen zijn gerealiseerd in een voormalige school. De woningen IJsseldijk Noord 260 en 259a beschikken samen met de woningen IJsseldijk Noord 255 tot en met 259 over een gemeenschappelijke ontsluiting naar de dijk. De woning IJsseldijk Noord 254 beschikt over een aparte opgang naar de dijk.

In de volgende figuur is globaal de huidige locatie van de woning (zwart omlijnd) afgebeeld.



Figuur: indicatieve begrenzing plangebied (Bron: Google Earth)

Ten oosten van de bestaande bebouwing bevinden zich voornamelijk open agrarische gronden. Op circa zestig meter van het te slopen woonhuis ligt een agrarische bouwstede zonder woning. Deze bouwstede is op dit moment niet in gebruik. In de andere richtingen is de bebouwing aan nummer 259a begrensd door bebouwingselementen daarbij opgemerkt dan aan de voorzijde van het huis, aan de westelijke zijde een dijk, is gesitueerd.

In onderstaande foto's is de te handhaven en de te slopen bebouwing op het perceel afgebeeld.



Figuur: Links - te handhaven woning nr. 260 en de te slopen woning nr. 259a. Rechts - te slopen woning nr. 259a

3. Ruimtelijke effecten

3.1. Planologische ontwikkeling: Ontwerp

Het plan voorziet in de sloop van de woning aan IJsseldijk Noord 259a. Herbouw van deze woning is voorzien op het achterdeel van hetzelfde perceel. Op de beoogde nieuwbouwlocatie staat in de huidige situatie nog voormalige agrarische bebouwing welke deels worden verhuurd voor opslag of als garagebox ten behoeve van de bewoners aan de IJsseldijk Noord 255 - 259. Deze bebouwing zal

worden gesaneerd ten behoeve van ruimte voor ruimte projecten elders in het landelijk gebied van de Krimpenerwaard.

In het onderhavige plan is rekening gehouden met herpositionering van de bestaande parkeervoorzieningen om voldoende parkeerruimte voorhanden te houden. In onderstaande tekening wordt een overzicht gegeven van de te slopen bebouwing alsook de nieuw op te richten woning.

3.2. Planologische ontwikkeling: Gebruik

Het plan omvat zoals gezegd de herbouw van de woning aan de IJsseldijk Noord 259a op het achterdeel van het perceel. Per saldo zal er geen toename van het aantal woningen plaatsvinden. Bovendien zal er geen wijziging in het gebruik optreden.

3.3. Planologische ontwikkeling: Situering

De situering van de bebouwing op het perceel zal wijzigen. De woning zal naar het achterdeel van het perceel worden verplaatst. In onderstaande afbeelding is aangegeven waar de te slopen bebouwing zich in de huidige situatie bevindt en op welke wijze de nieuwe woning op het perceel zal worden gesitueerd.



Figuur: huidige en nieuwe situering op perceel (bron: Verstoep Bouwkundigen)

4. Ruimtelijk beleidskader

4.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de Algemene Maatregel van Bestuur ruimte (AMvB Ruimte) wordt in de eerste alinea beschreven. Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van de provinciale structuurvisie. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ten slotte ingegaan op het geldende bestemmingsplan “IJsseldijk-Noord 2005”.

4.2. Rijksbeleid: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte & AMvB Ruimte

In de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040. Het biedt een kader voor beslissingen die de Rijksoverheid in de periode tot 2028 wil nemen, om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. In de structuurvisie worden nationale belangen gedefinieerd ten aanzien van ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. Met vaststelling van deze structuurvisie is tot dan toe geldend rijksbeleid zoals de Nota Ruimte komen te vervallen.

In relatie tot de Wet ruimtelijke ordening wordt op rijksniveau de zogenaamde AMvB Ruimte vastgesteld om de belangen uit deze structuurvisie te borgen. Op 29 mei 2009 is een ontwerp van deze AMvB verschenen en op 14 juni 2011 is in ontwerp een aanpassing voorgesteld. De AMvB is uiteindelijk vastgesteld op 22 augustus 2011.

De AMvB Ruimte biedt een inhoudelijk beleidskader dat de gemeente moet meewegen bij planologische besluitvorming. Daarnaast kan in de AMvB Ruimte provincies of gemeenten opgedragen worden bepaalde thema's verder uit te werken of te borgen in een bestemmingsplan of een verordening.

Met de AMvB Ruimte wordt primair beoogd om nationale ruimtelijke belangen te beschermen. Het gaat hier bijvoorbeeld om infrastructuur, natuur, kustverdediging en dijken en de afvoer van rivierwater.

Het toelaten van onderhavig project zal niet leiden tot een aantasting van de nationale belangen die de AMvB ruimte beoogt te beschermen.

4.3. Provinciaal beleid: Visie op Zuid-Holland

4.3.1. Algemeen

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 2 juli 2010 de structuurvisie “Visie op Zuid-Holland” vastgesteld. Het provinciebestuur presenteert in deze structuurvisie haar visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Zuid-Holland en de manier waarop ze deze willen realiseren.

4.3.2. Structuurvisie – Algemene uitgangspunten

In de structuurvisie presenteert de provincie de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Zuid-Holland. De structuurvisie is een integrale ruimtelijke visie met de gewenste ontwikkelingen tot 2020, met een doorkijk naar 2040. Zuid-Holland moet in 2040 een aantrekkelijke, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie zijn, bestand tegen klimaatverandering en gekenmerkt door ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik. De provincie werkt daarvoor aan een krachtig stedelijk netwerk in een aantrekkelijke groenstructuur die aansluit op de grote landschappen van kust, delta en Groene Hart. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus en een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur zijn daarin kenmerkende kwaliteiten. Het gaat in Zuid-Holland om ‘ontwikkelen met schaarse ruimte’; met andere woorden er is weinig ruimte en de opgaven zijn daardoor gecompliceerd.

De provincie noemt in de structuurvisie vijf integrale en ruimtelijk relevante hoofdpogaven en geeft voorrang aan programma's of projecten die een bijdrage leveren aan deze opgaven. Die opgaven zijn:

- Aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel.
- Duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie.
- Divers en samenhangend stedelijk netwerk.
- Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap.
- Stad en land verbonden.

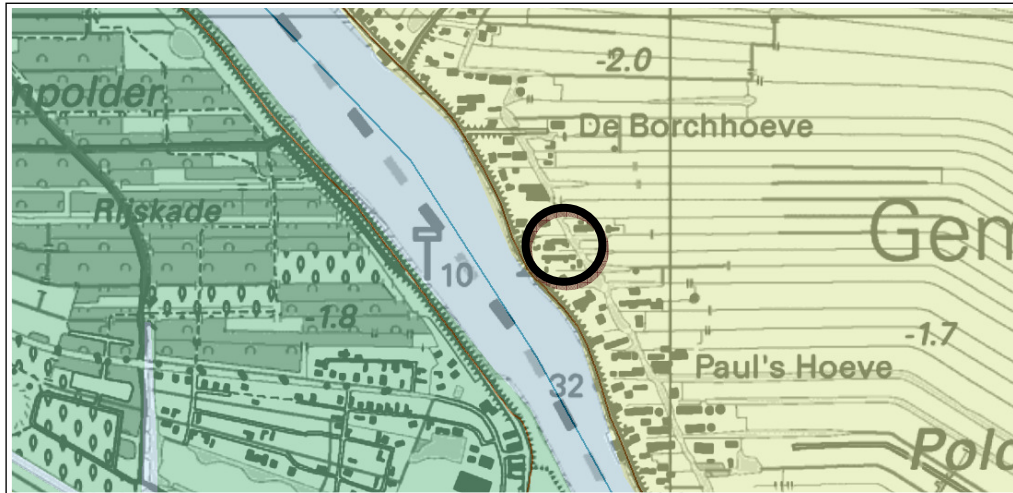
Omdat ruimte een schaars goed is, is het volgens de provincie daarom zaak de beschikbare ruimte binnen de bebouwingscontouren beter te benutten en om meer dan voorheen te letten op ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied.

De structuurvisie richt zich daarbij in beginsel op de middellange termijn, maar het biedt ook uitsluitsel voor de ontwikkeling op korte termijn. De structuurvisie voorziet verder niet in een statisch eindbeeld, maar geeft vooral de voorwaarden aan om de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in de gewenste richting te kunnen leiden. Dit betekent dat de structuurvisie voldoende hardheid moet hebben om die voorgestane ontwikkeling gestalte te kunnen geven, maar tegelijkertijd voldoende flexibel moet zijn om in te kunnen spelen op de actualiteit.

4.3.3. Projectgebied in structuurvisie

Zoals de uitsnede van de structuurvisie aangeeft, is onderhavig perceel gelegen in een gebied dat nader is aangeduid als “Agrarisch landschap – inspelen op bodemdaling”. Het projectgebied is aangeduid als zone met “landschappelijke- en cultuurhistorische waarden” en een “overwegend agrarische functie”

die inspeelt op bodemdaling. Aandacht voor de heersende water- en bodemproblematiek in dit gebied is noodzakelijk. Het gaat niet alleen om bodemdaling, maar ook om versnippering van het watersysteem, slechte waterkwaliteit en wateroverlast. Om bodemdaling af te remmen geldt als vertrekpunt: 'Substantieel afremmen van de bodemdaling binnen een robuust en klimaatbestendig watersysteem, zodanig dat het op lange termijn goed betaalbaar en beheersbaar is en dat rekening wordt gehouden met behoud en ontwikkeling van de landschappelijke kernkwaliteiten'.



Figuur: uitsnede structuurvisie Visie op Zuid-Holland (bron: website provincie Zuid-Holland)

Het realiseren van een robuust en klimaatbestendig watersysteem is een voor dit gebied belangrijk uitgangspunt involgen de provinciale structuurvisie. Gezien het onderhavige plan geen verandering brengt in de ruimtelijke situatie op- en rond het perceel is het plan niet strijdig met de bepalingen uit het provinciaal beleid betreffende de ruimtelijke structuur in dit gebied. Overigens zal in deze ruimtelijke onderbouwing nog afzonderlijk worden ingegaan op relevante aspecten als water, bodem en landschappelijke waarden.

4.4. Regionaal beleid: Woonvisie K5-gemeenten

Ouderkerk vormt samen met Bergambacht, Nederlek, Schoonhoven en Vlist het samenwerkingsverband van de K5-gemeenten. In 2007 zijn de beleidsdoelstelling op het gebied van huisvesting uiteengezet in de sub regionale woonvisie.¹ Uit deze nota blijkt dat de hoofddoelstelling is gericht op het behoud van vitale, leefbare kernen in de K5 en de daarbij behorende bevolkingsopbouw, voor nu en in de toekomst. Bovendien wordt vernoemd dat het woonbeleid hier aan kan bijdragen. Met name door de juiste woningbouw, zowel in kwantitatief als in kwalitatief opzicht. Daarbij wil de K5 het woningbouwprogramma afstemmen op de schaal en het karakter van de Krimpenerwaard en dus voorkomen dat woningbouw juist de leefbaarheid aantast.

4.5. Gemeentelijk beleid: bestemmingsplan

Op onderhavig perceel is het bestemmingsplan "IJsseldijk-Noord 2005" van toepassing. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Ouderkerk vastgesteld op 13 december 2007 en vigerend vanaf 5 december 2008.

¹

K5 gemeenten. Vitaliteit en kwaliteit door samenwerking; sub regionale woonvisie K5, d.d. december 2007



Figuur: uitsnede bestemmingsplan (bron: Gemeente Ouderkerk)

Het perceel waarop de huidige woning is gesitueerd heeft de bestemming 'woondoeleinden'. De positie van de bestaande woning is middels een bouwvlak vastgelegd. De woning is bestemd als woning met een maximaal toelaatbare goothoogte van 4 meter. De beoogde nieuwbouwlocatie kent in het bestemmingsplan tevens de bestemming 'woondoeleinden'. Er staat ter plaatse echter geen bouwvlak ingetekend. Wel is gedeeltelijk sprake van een aanduiding op grond waarvan bijgebouwen zijn toegestaan.

Geconcludeerd kan worden dat nieuwbouw van het woonhuis op het achterperceel aan nummer 259a niet past binnen het bestemmingsplan en derhalve in strijd is met het gemeentelijk beleid.

4.6. Conclusie beleid

Het onderhavige plan is niet in strijd met het geldende landelijke en provinciale beleid. Ondanks strijdigheid met het bestemmingsplan is de gemeente bereid gevonden medewerking te verlenen aan het plan. Door middel van een omgevingsvergunning zal realisatie van een woonhuis ter vervanging van de huidige woning mogelijk worden gemaakt.

5. Archeologie en cultuurhistorische aspecten

Bij een ruimtelijke onderbouwing dient gekeken te worden naar archeologische en cultuurhistorische aspecten welke eventueel aanwezig zijn op het betreffende perceel.

5.1. Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valletta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en goedgekeurd. Bij ruimtelijke onderbouwingen als onderhavige, dient vanuit dit perspectief aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.



Figuur: Archeologische waarden kaart (bron: Provincie Zuid-Holland)

Het onderhavige plan is op de archeologische waardenkaart van de Provincie Zuid-Holland niet aangeduid als terrein waaraan archeologische waarden worden toegekend. Er zullen naar aanleiding van deze bouwactiviteiten geen archeologisch waardevol verwachte gronden worden geroerd.

Op de betrokken gronden zijn in de huidige situatie reeds opstallen aanwezig van agrarisch oorsprong. In zoverre dient op deze locatie al rekening te worden gehouden met de nodige bodemverstorende handelingen uit het recente verleden.

Uitvoering van een archeologisch onderzoek is dan ook niet aan de orde. Mocht er tijdens de bouw onverhoopt toch op archeologische resten worden gestoten, dan geldt op grond van de Monumentenwet een meldingsplicht. Deze meldingsplicht kan in de onderhavige omstandigheden als afdoende bescherming worden beschouwd.

5.2. Cultuurhistorie

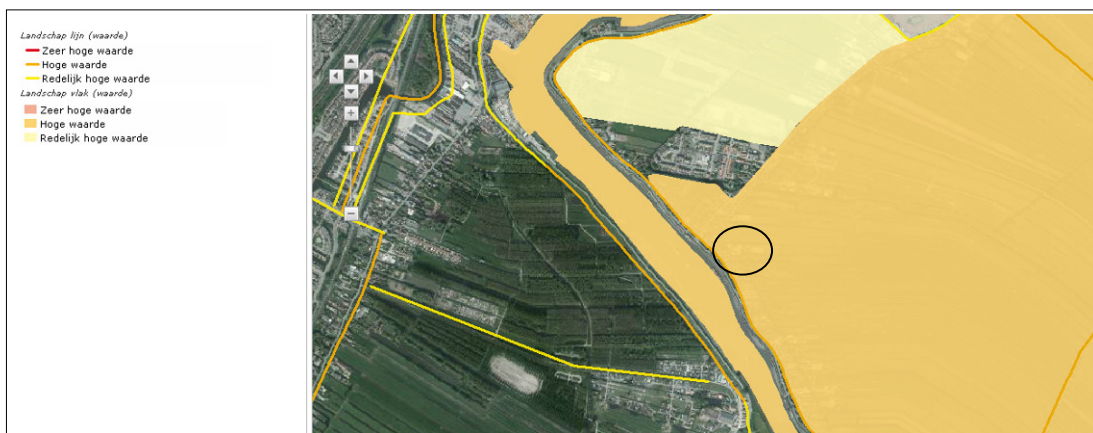
Vanuit cultuurhistorisch oogpunt dient onder andere te worden gekeken naar de invloed van het plan op karakteristieke landschapselementen in het gebied. Het landschap is in dit geval cultuurhistorisch relevant vanwege de herkenbare verschijningsvorm in strak verkavelde stroken land welke van elkaar gescheiden zijn door tussensloten.

De onderhavige locatie is volgens de provinciale Cultuurhistorische Hoofdstructuur kaart aangemerkt als onderdeel van een bebouwingslint met hoge waarde. Bij de waardering van landschappelijke lijnen wordt voornamelijk gelet op de gaafheid van het historische lijnelement (bijvoorbeeld het profiel van een dijk of kanaal) en eventueel ook op de samenhang met andere elementen (bijvoorbeeld polderkades met wetingen en tiendwegen). Gaafheid kan bijvoorbeeld zijn aangetast door ophoging van een dijk, asfaltering van een onverhard pad of verbreding van een tracé.

De samenhang tussen alle waardevolle elementen heeft vaak te lijden gehad door aanleg van nieuwe wegen, industrieterreinen of woonwijken. In een dergelijk geval is hooguit de waarde “redelijk hoog” toegekend.

De meeste typen van historische lijnelementen (rivieren, watergangen, dijken) zijn als zodanig niet bijzonder zeldzaam. Ze scoren daardoor - bij voldoende gaafheid en samenhang - doorgaans niet hoger dan “hoge waarde”.

Onderhavig plan zal de hier ter plaatse toegekende hoge cultuurhistorische waarde van de aanwezige lijnelementen niet aantasten. De te slopen woning ligt niet ingebed in het bestaande dijklichaam waardoor het lijnelement niet zal worden aangetast. Bovendien zal de nieuwe woning worden opgericht binnen de bestaande bebouwingslijnen waardoor er geen aantasting van overige landschappelijke elementen optreedt.



Figuur: Cultuurhistorische Waarden kaart (bron: Provincie Zuid-Holland)

5.3. Conclusie

Met uitvoering van het onderhavige plan zal geen aantasting van cultuurhistorische waarden plaatsvinden. Tevens kan geconcludeerd worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor dit project.

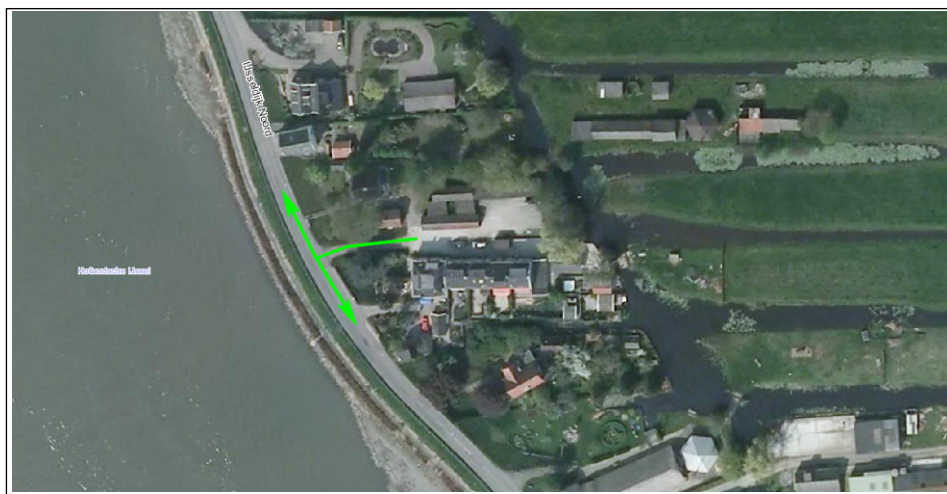
6. Verkeerskundige aspecten

In onderstaande alinea's worden de gevolgen van het plan voor de verkeerskundige aspecten uiteengezet.

6.1. Verkeer

Naar aanleiding van de onderhavige ontwikkeling treedt geen verandering op ten aanzien van de perceelontsluiting. Bovendien zal het plan geen extra verkeersbewegingen ten gevolgen hebben omdat het enkel de herbouw van een bestaande woning elders op het perceel betreft.

In onderstaande figuur is de perceelontsluiting met een groene lijn aangeduid.



Figuur: Perceelontsluiting (Bron: Google Earth bewerkt)

Gelet op een en ander heeft het onderhavige bouwplan geen negatieve effecten op de verkeerskundige situatie op en rond het perceel.

6.2. Parkeren

Op het perceel bevindt zich een gedeelde oprit voor de woningen aan IJsseldijk Noord 260 en 259a en de woningen aan de IJsseldijk Noord 255 tot en met 259. De vijf woningen in het voormalige schoolgebouw hebben op eigen terrein ruimte om te parkeren. Aangezien een aantal bewoners de eigen parkeerruimte aanwendt voor bijvoorbeeld berging en opslag of om andere redenen niet wenst te gebruiken, wordt ook parkeerruimte gehuurd op het perceel IJsseldijk Noord 260/259a. Door verplaatsing van de woning IJsseldijk Noord 259a zal het perceel met de hierop aanwezige parkeerplaatsen opnieuw worden ingericht.

Volgens categorisering van het ASVV² kan onderhavige planlocatie, op basis van het aantal inwoners worden aangeduid als een niet stedelijk. Voor woningen in het lage segment, gelegen buiten het centrum van de bebouwde kom wordt gerekend met een maximum aantal benodigde parkeerplaatsen van 1,4 per woning. De aaneen gebouwde woningen IJsseldijk Noord 255 tot en met 259 kunnen als zodanig worden getypeerd. Het minimum wat voor deze categorie gesteld wordt bedraagt 1,4 parkeerplaatsen per woning.

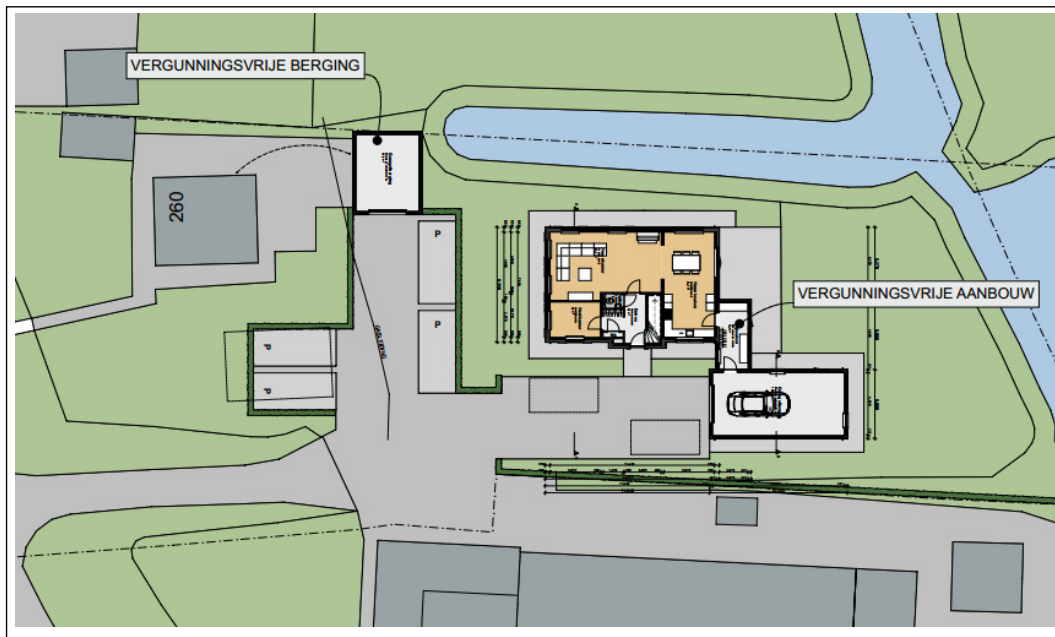
² Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (ASVV), publicatie 182, 1 november 2008 - CROW (zie verder: www.crow.nl). De parkeeraanbevelingen uit de ASVV zijn bedoeld voor de bebouwde kom, maar kunnen ook daarbuiten worden toegepast. Hierbij dient dan rekening te worden gehouden met de omstandigheid dat parkeeroverlast buiten de bebouwde kom langs doorgaande wegen naast hinder ook veel eerder verkeersgevaarlijke situaties kan opleveren dan binnen de bebouwde kom.

De bestaande woning IJsseldijk Noord 260 en de nieuw op te richten woning kunnen worden aangemerkt als woningen uit het midden segment waarvoor een parkeerbehoefte van 1,9 parkeerplaatsen kan worden aangehouden.

Uitgaande van een tweetal woningen op het perceel (260 en 259a) zullen 4 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Aangezien de initiatiefnemer van onderhavig plan ook voornemens is de parkeerruimte te handhaven welke gehuurd wordt door de bewoners van de IJsseldijk Noord 259a, is rekening gehouden met een groter aantal te realiseren parkeerplaatsen. Op grond van dit uitgangspunt zal onder alle omstandigheden kunnen worden voldaan aan de totale parkeervraag van alle aanwezige woningen.

Net als in de huidige situatie zullen er in de nieuwe situatie zeven woningen ontsloten worden via de gemeenschappelijke uitweg welke zich op het perceel van de woningen 259a en 260 bevindt. Met een norm van gemiddeld 1,5 parkeerplaatsen per woning, dient rekening te worden gehouden met een parkeervraag van 11 parkeerplaatsen. Voor de woningen IJsseldijk Noord 255 tot en met 259 zijn 6 parkeerplaatsen aanwezig op eigen terrein.

In onderstaande figuur is een plattegrondtekening afgebeeld waarin positionering van de parkeerplaatsen is weergegeven.



Figuur: parkeervoorzieningen (Bron: Verstoep Bouwkundigen)

Geconcludeerd kan worden dat met circa 6 extra parkeerplaatsen ruimschoots wordt voldaan aan de parkeerbehoefte voor onderhavig plan. Bovendien schept het plan ruimte om te voldoen in de parkeervraag van een aantal aangrenzende bewoners.

6.3. Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn er vanuit het oogpunt van verkeerskundige aspecten geen omstandigheden die zich verzetten tegen het verlenen van medewerking aan het beschreven plan.

7. Natuur

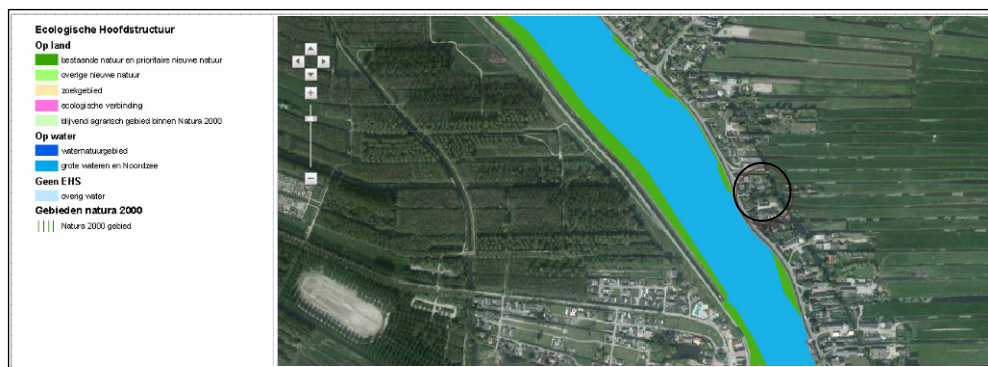
De basis voor het natuurbeleid is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De provincie Zuid-Holland versterkt daarin de bestaande natuurgebieden en verbindt natuurgebieden door middel van ecologische verbindingzones. De provincie beschermt de EHS door middel van het 'Nee, tenzij'-principe: de

provincie staat geen nieuwe functies toe, tenzij is aangetoond dat ze niet schadelijk zijn voor de natuur.

De IJsseldijk Noord is gelegen in het landelijke gebied. Vanwege de aanwezige dijkbebouwing vormt de dijk een overgang van het verstedelijkt gebied naar het achterliggende buitengebied. Het water van de IJssel is aangemerkt als ecologische verbingszone. De rivier is onderdeel van de provinciale ecologische hoofdstructuur.

Het perceel waarop de te verplaatsen woning is gelegen, behoort niet tot de ecologische hoofdstructuur. Het plangebied is overigens met een zwarte cirkel aangeduid op onderstaande uitsnede. De te slopen woning verkeert in goede staat en voldoet aan het Bouwbesluit (evenmin toegankelijk voor ratten en muizen). Gelet hierop biedt deze woning geen vestigingsmogelijkheden voor beschermde soorten aan de binnenzijde. Mede gelet op de beperkte dakoverstekken biedt deze bebouwing evenmin vestigingsmogelijkheden voor beschermde diersoorten aan de buitenzijde. Het terreindeel waar herbouw van de woning is beoogd, is grotendeels voorzien van terreinverharding en thans dagelijks in gebruik voor berging en parkeren.

Het amoveren en herbouwen van de woning zal niet plaatsvinden binnen de EHS. De betreffende gronden bieden gezien het gebruik en de staat van bebouwing ook geen vestigingsmogelijkheden voor beschermde plant- en diersoorten. De nieuwbouw van de woning zal geen nadelige invloed hebben op het leven in de sloot aan de achterzijde van het perceel, ook al omdat zich ook al op kortere afstand van deze sloot woningen bevinden. Het aspect ecologie vormt dan ook geen belemmering ter realisatie van dit plan.



Figuur: ecologische hoofdstructuur (bron: provincie Zuid-Holland)

8. Water

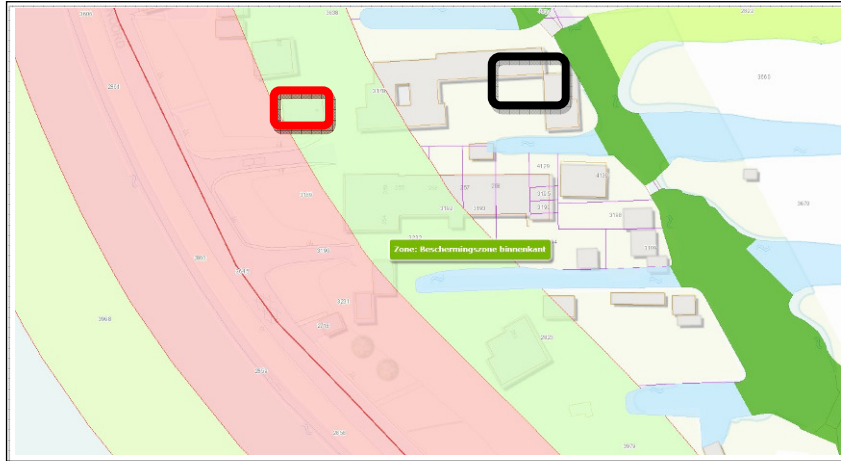
Het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard is verantwoordelijk voor schoon oppervlaktewater, veilige dijken en het waterpeil in het gebied tussen Rotterdam, Schoonhoven en Zoetermeer. Onderhavige locatie in Ouderkerk ligt derhalve binnen het beheersgebied van dit hoogheemraadschap.

Het onderhavige plan ziet op de herbouw van de bestaande woning elders op het perceel. Er zal per saldo geen toename van het aantal woningen plaatsvinden. De te amoveren woning (rood omlijnd) is gedeeltelijk gelegen binnen de beschermingszone van de waterkering. De nieuw te bouwen woning (zwart omlijnd) ligt buiten deze beschermingszone.

De omvang van de te slopen bebouwing bedraagt zoals aangegeven 378 m². De nieuw te bouwen woning met bijgebouwen zal een oppervlak kennen van circa 150 m². Er zal kortom sprake zijn van een afname van het afwaterende oppervlak. Compensatie door aanleg van extra oppervlaktewater is niet aan de orde.

Voor wat betreft het bouwpeil wordt aangesloten bij het peil van de omliggende bebouwing. Er is sprake van voldoende drooglegging.

De nieuwe woning zal worden aangesloten op de bestaande riolering. Hemelwater van daken zal worden afgekoppeld en worden geloosd op oppervlaktewater. Hemelwater afkomstig van terreinverharding op het perceel zal infiltreren in de bodem. Bij de bouw worden waar mogelijk niet uitlogende / gecoate materialen toegepast om diffuse verontreiniging van oppervlaktewater te voorkomen.



Figuur: beschermingszones hoogheemraadschap (bron: HHSK)

Ten aanzien van de sloop van de bestaande woning binnen de beschermingszone is advies gevraagd aan het hoogheemraadschap.

Gelet op een en ander komt het project niet in strijd met waterbelangen.

9. Milieu

In dit hoofdstuk komen enkele milieuaspecten aan de orde, welke tevens aandacht behoeven in een ruimtelijke onderbouwing.

9.1. Bodem

Voor nieuwbouw van de woning aan de IJsseldijk Noord 259a is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd³. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat weliswaar sprake is van enige verhoogde waarden voor bepaalde metalen, maar dat de aangetroffen concentraties geen aanleiding vormen voor nader onderzoek. Volgens het bodemrapport staan de onderzoeksresultaten niet in de weg aan het bouwplan.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor uitvoering van onderhavig plan.

9.2. Geluid

Wanneer een nieuwe geluidsgevoelige bestemming middels een besluit wordt mogelijk gemaakt moet de voorkeursgrenswaarden in acht worden genomen. Voor een omgevingsvergunning tot afwijken van het bestemmingsplan is dit vastgelegd in de Wet geluidhinder artikel 76 lid a.

De beoogde woning is een geluidsgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder (artikel 1) en het Besluit geluidhinder (artikel 1.2). Ter plaatse is de IJsseldijk Noord bepalend voor wat betreft de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai. De IJsseldijk Noord is een doorgaande weg.

³

Lawijn, rapport nr. 12.1392-A1, d.d. 11 mei 2012

De bestaande te slopen bebouwing op het perceel betreft eveneens een woning. De geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de IJsseldijk Noord ter plaatse van de gevel van de nieuw te bouwen woning zal aanzienlijk lager zijn dan die op de huidige bebouwing. De huidige woning is op circa 15 meter van de doorgaande weg gelegen terwijl de te realiseren woning op circa 44 meter afstand van de IJsseldijk Noord zal worden gesitueerd. Dit gevoegd bij het karakter van de IJsseldijk Noord als erfontsluitingsweg, de hier te verwachten verkeersintensiteit en rijsnelheid maakt, dat geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB hoeft te worden verwacht op de relevante gevels van de nieuw op te richten woning.

Positionering van de nieuw te bouwen woning ten opzichte van de dichtstbijzijnde bedrijvigheid is dusdanig dat het geen problemen oplevert ten aanzien van het aspect geluid. De locatie is evenmin gelegen in een zone industrielawaai in de zin van de Wet geluidhinder.

Er zal als gevolg van het plan geen verandering optreden ten aanzien van de geluidbelasting ten gevolge van verkeer en industrie. Het aspect geluid vormt dan ook geen belemmering bij de uitvoering van dit plan.

9.3. Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij is bepalend in relatie tot geurhinder rond agrarische bedrijven. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Op 1 januari 2007 is de nieuwe Wet geurhinder en veehouderij in werking getreden.

Ten noordoosten van het perceel bevindt zich een bestemming voor een agrarisch bedrijf. De locatie ligt op circa 28 meter van de beoogde woning. Al lange tijd is de locatie niet als bedrijf in gebruik en worden er geen dieren gehouden in de aanwezige opstallen. Deze locatie heeft kortom geen met vergunde of gemelde bedrijfsactiviteiten samenhangende rechten of aanspraken.

In relatie tot dit bedrijf is desalniettemin nagegaan of onderhavig bouwplan een nadelige invloed kan hebben op de mogelijkheden om de geldende bestemming opnieuw te realiseren. Hierbij is van belang dat het opnieuw opstarten van dit agrarische bedrijf zal moeten worden aangemerkt als oprichtings situatie in de zin van de milieuregelgeving.

In het onderstaande wordt ingegaan op de mogelijke heroprichting van het bedrijf, echter alleen voor de situatie dat sprake is van de oprichting van een niet intensieve vorm van veehouderij welke het bestemmingsplan toelaat, bijvoorbeeld in de vorm van het houden van (melk)rundvee, schapen of paarden.

Op grond van het Besluit omgevingsrecht is onder meer het houden van meer dan 200 stuks melkrundvee of het houden van meer dan 340 stuks vrouwelijk jongvee, dan wel het houden van meer dan 1.200 vleesrunderen omgevingsvergunningplichtig. Hierop aanvullend ligt de grens voor schapen op 2.000 stuks en die van paarden op 100 stuks. (zie bijlage 1, onderdeel C, categorie 8.3 Bor). Gelet op deze hoeveelheden zal een vergunningplichtig bedrijf in de regel een intensieve (niet grondgebonden) veehouderij zijn. Dit geldt uit de aard der zaak ook voor het houden van varkens of pluimvee.

Onder deze grenzen geldt voor het houden van vee een omgevingsvergunning beperkte milieutoets. noodzakelijk zijn. Dit is het geval voor situaties waarin meer dan 51 stuks van de genoemde veesoorten worden gehouden (artikel 2.2a Besluit omgevingsrecht).

Op grond van het Activiteitenbesluit dienen dierenverblijven van nieuw op te richten bedrijvigheid een afstand in acht te nemen 50 meter tot aan een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom. Voor objecten binnen de bebouwde kom bedraagt deze afstand 100 meter (artikel 3:116/117 Activiteitenbesluit). Ingevolge de rechtspraak op dit punt kan lintbebouwing niet worden beschouwd als gebied binnen de bebouwde kom (ABRvS nr. 200907242/1/H1 van 23 juni 2010), al is er ter

plaats van de voormalige school IJsseldijk Noord 254 tot en met 259 de nodige concentratie van geurgevoelige bebouwing aanwezig. Uitvoering van het bouwplan zal hoe dan ook geen verandering brengen in de kwalificatie van onderhavig gebied als gelegen buiten de bebouwde kom.

De gemeente Ouderkerk heeft in lijn met het beleid van een aantal omliggende gemeenten een geurverordening vastgesteld. In de 'Notitie Geurhinder en veehouderij gemeente Ouderkerk' (juni 2010) zijn de aangepaste normafstanden toegelicht. Ingevolge het geurbeleid van de gemeente Ouderkerk aan den IJssel mag de afstand van 50 meter worden teruggebracht tot 25 meter voor bedrijven die onder de Wet geurhinder en veehouderij vallen. Voor bedrijven die qua omvang onder het voormalige Besluit landbouw vallen is een uitzondering gemaakt. Aangezien het Besluit landbouw vervallen is per 1 januari 2013, is het verdedigbaar dat hierdoor deze uitzondering ook is vervallen. Hiermee is de afstand voor alle agrarische bedrijven tot objecten buiten de bebouwde komt dus 25 meter geworden (artikel 3:118 Activiteitenbesluit).

Gelet op een en ander zal de herbouw van de woning IJsselijk Noord 259a niet leiden tot beperkingen als het gaat om agrarische bedrijvigheid in de zin van het voormalige Besluit landbouw. Immers de woning zal op een afstand van circa 28 meter worden opgericht.

Voor zover het zou gaan om de oprichting van een agrarisch bedrijf dat qua omvang niet voldoet aan de uitgangspunten van het Besluit landbouw, dient genoemde afstand van 50 meter tot een dierenverblijf wel in acht te worden genomen. Van belang daarbij is echter dat het betrokken agrarische bouwperceel van voldoende omvang is om dierenverblijven op een afstand van 50 meter tot de (toekomstige) woonbebouwing op te richten. Van belang is hierbij eveneens dat door middel van geurimmissieberekeningen kortere afstanden toelaatbaar kunnen zijn indien aan de immissienormen kan worden voldaan (artikel 3:115, 3:116, lid 3 Activiteitenbesluit).

Kortere afstanden dan 25 meter tussen een bedrijf en een immissiepunt zijn niet toegestaan in nieuwe situaties. Echter zoals reeds vermeld zal de nieuwe woning op grotere afstand dan 25 meter, namelijk op een afstand van circa 28 meter worden opgericht.

Gelet op een en ander zal onderhavig bouwplan niet leiden tot onaanvaardbare beperkingen van de exploitatiemogelijkheden van het naburige agrarische bedrijf. (Her-)realisatie van het bedrijf op grond van de geldende agrarische bedrijfsbestemming blijft tot de mogelijkheden behoren.

9.4. Luchtkwaliteit

Buiten emissies vanwege het wegverkeer en scheepvaartverkeer zijn in de directe omgeving van de woning geen activiteiten welke de kwaliteit van de buitenlucht als beschreven in de Wet luchtkwaliteit (Bijlage II van de Wet milieubeheer) significant beïnvloeden. Gezien er geen wijziging optreedt in de verkeersbelasting behoeft voor de betrokken locatie geen rekening te worden gehouden met een overschrijding van deze normering.

Gezien het bovenstaande is het dan ook niet noodzakelijk dat er verder onderzoek wordt gedaan naar de luchtkwaliteit.

9.5. Externe veiligheid en risico's

9.5.1. Algemeen

Doel van het externe veiligheidsbeleid is om de kans op overlijden van mensen in de omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen vrijkomen, binnen aanvaardbare grenzen te houden. Deze risicobenadering kent een tweetal begrippen om het risiconiveau weer te geven, het plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico van een individueel persoon. Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op een bepaalde geografische plaats in de omgeving van een transportroute of industriële risicobron overlijdt als

Het groepsrisico drukt de kans uit per jaar dat een groep mensen van minimale omvang overlijdt als direct gevolg van één ongeval op de transportroute waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Het groepsrisico is te beschouwen als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een incident. Dit risico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare.

9.5.2. Risicobronnen

9.5.3. Risico van gevaarlijk transport over water

9.5.4. Kabels en leidingen

Op de risicokaart van de provincie Zuid-Holland is te zien dat in de buurt van de locatie geen sprake is van risicovolle leidingen. In het betrokken perceel en in de directe omgeving van dit perceel zijn geen

hoge druk gasleidingen gesitueerd. Zoals gebruikelijk zal voor aanvang van de bouwwerkzaamheden een zogenaamde Clic-melding worden gedaan.

9.5.5. Conclusie externe veiligheid

Op grond van het bovenstaande geldt dat het aspect externe veiligheid de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat.

10. Economische uitvoerbaarheid

10.1. Algemeen

Het onderhavige plan betreft een particuliere ontwikkeling op eigen grond van de initiatiefnemer. De uitvoering komt niet ten laste van de publieke middelen. Vanuit dit oogpunt gezien wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht.

10.2. Planschade

Een ander aspect dat in het kader van de economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld, is de vraag of er aanleiding bestaat voor omwonenden om vergoeding te vragen van schade die volgens artikel 6.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet voor hun rekening dient te blijven. Bij de beoordeling van verzoeken om schadevergoeding ex artikel 6.1 Wro is het van belang om te bezien of er sprake is van een wijziging van een planologisch regime, waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie is komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden.

Plannen die zullen worden gerealiseerd door middel van een omgevingsvergunning planologisch afwijken moeten worden vergeleken met het thans geldende planologische regime. Niet de feitelijke situatie is daarbij van belang, maar wat op grond van het bestemmingsplan cq. de vergunning maximaal kan worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden of dat verwezenlijking voor de hand heeft gelegen, bijvoorbeeld gezien privaatrechtelijke verhoudingen. Zo er sprake is van nadelige planologische mutatie, dan kan de daaruit mogelijk voortvloeiende schade per peildatum, in casu het moment van het in werking treden van de omgevingsvergunning, worden vastgesteld. Aansluitend moet worden beoordeeld of de schade redelijkerwijs geheel of gedeeltelijk ten laste van eventuele aanvragers om planschadevergoeding behoort te blijven.

Vooralsnog wordt geen rekening gehouden met planschaderisico. Eventuele planschade voortvloeiend uit de realisering van onderhavig plan, zal door middel van het sluiten van een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer van het plan worden afgedekt. Zo er planologisch nadeel aanwezig is, zal dit door middel van een dergelijke overeenkomst onder de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer worden gebracht.

11. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

11.1. Zienswijzen

De omgevingsvergunning heeft als ontwerp ter inzage gelegen van 13 februari 2014 tot en met 26 maart 2014. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

11.2. Overleg met instanties

Op grond van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) dient overleg plaats te vinden met organisaties en instanties die mogelijk een belang hebben in of bij het plangebied. Het plan is voor vooroverleg c.q. ter beoordeling toegezonden aan Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard en er is rekening gehouden met de opmerkingen die tijdens het Hoogheemraadschap zijn gemaakt.

12. Conclusie

Het plan wordt economisch en maatschappelijk uitvoerbaar geacht. Bovendien kan gesteld worden dat er geen milieukundige en/of ruimtelijke belemmeringen zijn ten uitvoering van dit plan. Er zijn goede gronden om de omgevingsvergunning voor deze planologische afwijking te verlenen.

Bijlagen

- 1) Lawijn, verkennend bodemonderzoek, rapport nr. 12.1392-A1, d.d. 11 mei 2012