

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING BOUW BIJGEBOUW OP WOONPERCEEL IJSSELDIJK WEST 85 TE OUDERKERK AAN DEN IJSSEL

Aanleiding

Het perceel IJsseldijk West 85 te Ouderkerk aan den IJssel betreft een (voormalige agrarisch) woonperceel. Ten westen van de voormalige boerderijwoning met aangebouwd stalgedeelte bevindt zich een opstal. Een deel van deze opstal is bij de woning IJsseldijk West 87 getrokken. In de lintbebouwing ten oosten van de boerderijwoning is een grote opstal aanwezig en op het deel gelegen achter de wetering bevindt zich een kleinere opstal. De gebouwen aanwezig tussen dijk en bakwetering vormen in architectonische zin een ensemble.

Luchtfoto IJsseldijk West 85



Historie van het perceel IJsseldijk West 85

In het voorliggende bestemmingsplan "IJsseldijk West" had het perceel de bestemming "agrarisch bouwvlak" en was van grote omvang. De agrarische functie wordt ter plaatse reeds lange tijd niet meer wordt uitgeoefend. In 1981 is vergunning verleend om de boerderijwoning om te zetten in een woning.

Bestemmingsplan "IJsseldijk West" (oud) met agrarisch bouwperceel



Bestemmingsplan "IJsseldijk West"

Bij de integrale herziening van het bestemmingsplan "IJsseldijk West" is op het perceel tot en met de meest diep op het perceel gelegen opstal (conform de systematiek die in algemene zin wordt toegepast bij het omzetten van de bestemming "agrarisch bouwvlak" naar de bestemming "wonen") de bestemming "Wonen" gelegd waarbij voor de op het perceel aanwezige opstallen de aanduiding "specifieke vorm van wonen – vrijkomende agrarische bebouwing" geldt. Voor de opstal ten oosten van de boerderijwoning is bovendien een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om in de opstal een woning te realiseren.

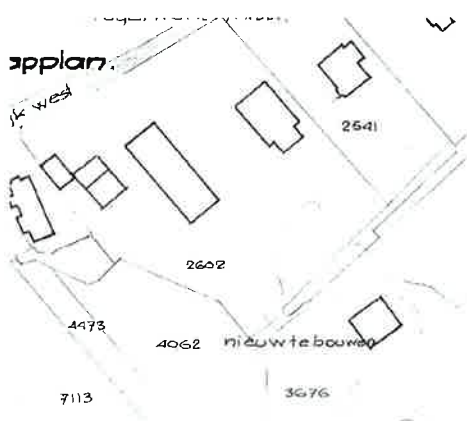
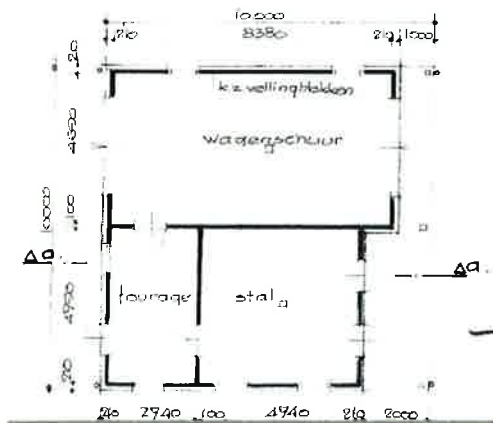
Geldende bestemmingsplan "IJsseldijk West" (woonbestemming)



Aanleiding voor de aanvraag

De aanvrager wil de opstal aanwezig over de wetering vervangen en heeft hieromtrent mondeling informatie bij de gemeente ingewonnen. Op de plankaart is een oppervlakte van 100 m² ingetekend en geldt de aanduiding "specifieke vorm van wonen – vrijkomende agrarische bebouwing". Aan de hand van de informatie die is verkregen, te weten dat het zou gaan om een bouwmogelijkheid voor een bijgebouw van 100 m², is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een opstal met een stal- en opslaggedeelte alsmede een wagenschuur voor het houden van enkele landbouwdieren.

Tekening opstal 100 m²



Naar aanleiding van de ingediende aanvraag heeft een gesprek plaatsgevonden met de aanvrager en is de situatie uitgelegd. De aanvrager was bereid om de aanvraag omgevingsvergunning voor een oppervlakte van 100 m² in te trekken en een nieuwe aanvraag in te dienen voor een opstal met een oppervlakte van 50 m² (alleen stal en fourage).

noordgevel.

westgevel.

oostgevel.

keramische pannen, rood
geïsoleerde delen
visselsteen vloering

keramische pannen, rood
panellaten + tengels
dakelementen R.C. 25 m²/v
gordijnen 91 x 195

kerahout 91 x 195

plattegrond

doorsnede a.a.

nieuwbouw stal + berging Liedijk 85 Ouderkerk a.d. V. bl. 5
architect: W. van Herk

Motivering voor medewerking

In de eerste plaats is vast te stellen dat door inlichtingen die vanuit de gemeente zijn verkregen verwachtingen zijn gewekt die concreet hebben geleid tot het indienen van een aanvraag overeenkomstig de verkregen informatie. De aanvrager heeft investeringen gepleegd die hij bij juiste informatie achterwege had gelaten. Met aanvrager is overeengekomen (tussenweg) om de ingediende aanvraag voor 100 m² in te trekken en een aanvraag in te dienen voor een kleinere opstal (rond de 50 m²) als onderkomen voor enkele dieren.

“Kruimelafwijking (artikel 4, hoofdstuk IV, Bijlage II Bor)

Was de hoogte van de opstal vijf meter geweest dan zou volstaan kunnen worden met een zogenaamde “kruimelafwijking”; een buitenplanse afwijking voor kleinschalige bouwwerken waarvan de bevoegdheid bij het college van burgemeester en wethouders ligt. Nu de opstal een hoogte heeft van ruim zes meter is een uitgebreide procedure noodzakelijk

De bouw van een opstal die qua architectuur één geheel vormt met de resterende bebouwing op het perceel en wordt opgericht binnen de woonbestemming, is in ruimtelijke zin aanvaardbaar te noemen. Gezien de grootte van de woonbestemming en de functie waarvoor de opstal zal worden aangewend (houden van enkele dieren voor het beweiden van het omliggende gebied) is een dergelijke opstal ter plaatse toelaatbaar. In vergelijking met de bestaande situatie betekent de bouw van de opstal (ook al is deze van grotere omvang) een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Daarnaast heeft de aanvrager aangegeven bereid te zijn om de aanwezige paardenbak te verwijderen. Deze paardenbak ligt nog verder in het open weidegebied (zie luchtfoto hierboven). De paardenbak met de lichtmasten is een zeer storend element in het open gebied. De verwijdering van de paardenbak is als een voorwaarde opgenomen bij de wijzigingsbevoegdheid ten aanzien van het omzetten van het voormalige agrarisch bedrijfsopstal in een woning. Eventueel wil de aanvrager van deze wijzigingsmogelijkheid in de toekomst gebruik maken, maar niet op dit moment. Hoewel de verwijdering van de paardenbak niet in het kader van de kwaliteitsverbetering is in te brengen, betekent verwijdering van de paardenbak op dit moment (dus in het kader van de bouw van de gewenste opstal) dat vanaf nu weer sprake is een ongerept landschap en de verwijdering van de paardenbak niet meer afhankelijk is van een in de toekomst wellicht in zetten wijzigingsbevoegdheid.

Provinciaal beleid

Op grond van het provinciaal beleid is de realisatie van een bijgebouw bij een woning mogelijk. De inhoudsmaat van 650 m³ voor burgerwoningen inclusief bijgebouwen is met de actualisatie van de Provinciale Structuurvisie losgelaten en overgelaten aan de gemeenten.

Precedentwerking

Gekeken is of sprake is van precedentwerking. In de onderhavige situatie gaat het om gewekte vertrouwen, was er de bereidheid om de aanvraag aan te passen en het bouwplan te verkleinen, en is de bouw van de opstal een versterking van een bestaande boerderijenensemble waarvan de verwijdering van een detonerend element verder gelegen in het weidegebied een onderdeel vormt. Van een precedentwerking kan om deze redenen geen sprake zijn.

Milieuaspecten

Bodem

In het kader van een omgevingsvergunning dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. In principe moet bij een omgevingsvergunning een bodemonderzoek worden overgelegd, maar er zijn situaties waarin dit niet nodig is.

Zo is op grond van artikel 8, lid 3 van de Woningwet, juncto paragraaf 4 van de gemeentelijke bouwverordening, geen bodemonderzoek vereist voor bouwwerken waarin niet voortdurend of niet nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven. De bouw van een opstal voor het houden van dieren valt buiten de onderzoeksplicht.

Geluid

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

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagenstandplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen (verzorgingstehuis, psychiatrische inrichting, kinderdagverblijf)

De bouw van een opstal bij een woning is geen geluidsgevoelig object. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

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 bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Wat het begrip "in betekenende mate" precies inhoudt, staat de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het er op 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. Een woonwijk van minder dan 1.500 huizen hoeft niet te worden getoetst aan de normen voor luchtkwaliteit.

In de onderhavige situatie gaat het slechts om het realiseren van een bijgebouw in een woonbestemming. Het plan draagt hiermee niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit en is hiermee uitvoerbaar op het gebied van lucht.

Geur

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij gelden er voor veehouderijbedrijven afstanden die in het kader van de milieuvergunningverlening moeten worden aangehouden tussen een veehouderij en woningen.

Niet vergunningplichtige bedrijven dienen te voldoen aan het bepaalde in het Activiteitenbesluit. Voor een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom geldt in beide gevallen een afstand van 50 meter. De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij.

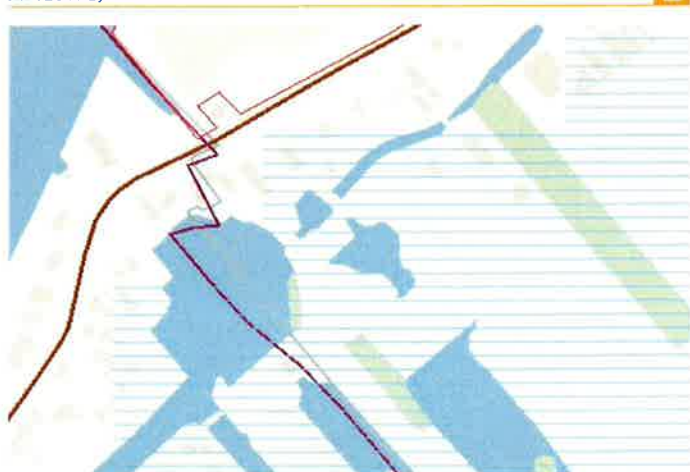
Het gaat in de onderhavige situatie om de bouw van een opstal voor het in hobbymatige zin houden van enkele dieren. De Wet geurhinder en veehouderij is niet van toepassing. Bovendien is de te bouwen opstal op een afstand van meer dan 50 meter aanwezig.

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. 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. 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.

Risicokaart

j.v. 1234 AB)



Overstroming
Water kan overal vandaan komen: uit zee of de grote rivieren en uit binnenwateren zoals vaarten en plassen. Een dijk kan verzakken, een duin kan wegslaan, of het water komt over de dijken heen. Een bijkomend gevaar is de kans dat de stroom uitvalt; dan is er geen telefoon, geen internet en geen televisie enz. Ook de volksgezondheid kan in gevaar komen, dat kan voor de overheid aanleiding zijn om evacuatie te adviseren.
[Meer informatie](#) ►

Overig

Via de website risicokaart kan voor de locatie worden vastgesteld dat er alleen kans is op overstroming, maar dat geldt in het algemeen voor de gehele, laaggelegen Krimpenerwaard.

Het plan dat slechts de bouw van een bijgebouw bij een bestaande woning omvat, heeft geen gevolgen voor de externe veiligheid.

Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het Verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit Verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. In het Verdrag van Malta wordt gesteld dat de archeologie van wezenlijk belang is voor de geschied-

schrijving van de mensheid. Het Verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijke in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijk ordening (planvorming) al rekening te houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Het Verdrag is geïmplementeerd door inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg per 1 september 2007. Op grond van de Monumentenwet 1988 zijn gemeenten verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige danwel te verwachten monumenten.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (provincie Zuid-Holland) is het gebied niet specifiek aangeduid. Er is onderscheid gemaakt in drie categorieën. De toekenning van een (zeer) grote, redelijk of lage kans op sporen. Dit heeft betrekking op de relatieve dichtheid van archeologische vondsten die in een bepaald gebied verwacht wordt. De witte gebieden hebben een lage trefkans.

Uitsnede kaart cultuurhistorische hoofdstructuur provincie

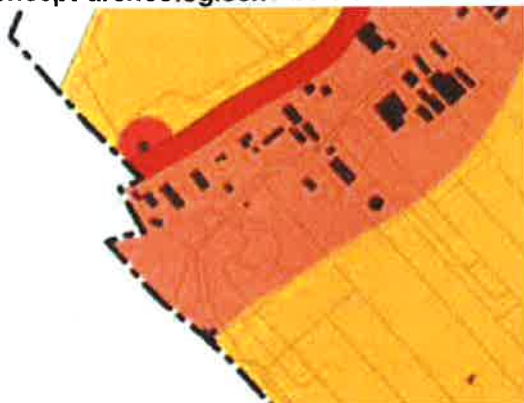


Het perceel IJsseldijk West 85 ligt in een gebied met een lage trefkans.

Gemeentelijk archeologiebeleid

De gemeente Ouderkerk is voornemens een gemeentelijke beleidsnota op het gebied van archeologie vast te stellen. De voorbereidingen hiervoor zijn inmiddels gestart. Op grond van de concept archeologische verwachtingskaart hebben de linten een hoge verwachtingswaarde. Dit betekent dat er een onderzoekseis is wanneer er een bodemingreep plaatsvindt die dieper gaat dan 30cm./50 cm en een plangebied dat groter is dan 100 m².

Concept-archeologische beleidsadvieskaart



Het plangebied in de onderhavige situatie is kleiner dan 100 m², hetgeen inhoudt dat geen archeologisch onderzoek is vereist.

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 de 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.

Natuurbeschermingswet

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 verbindingsozones. 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.

Flora- en faunawet

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 de 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.

Met betrekking tot de gebiedsbescherming is op te merken dat het plangebied zich bevindt in het Nationaal Landschap Groene Hart. Tevens is te zien dat de Hollandse IJssel deel uitmaakt van de ecologische hoofdstructuur. Het initiatief, het vervangen van een bijgebouw, heeft echter een zeer beperkt ruimtelijk effect. Effecten op de beschermde gebieden zijn daarom uit te sluiten.

Qua soortenbescherming valt op te merken dat de herbouw van de opstal is beoogd binnen de woonbestemming. Zoals eerder opgemerkt gaat het om bouwwerk met een zeer beperkt ruimtelijk effect. Bovendien betreft het een gebied waarin geen beplanting aanwezig is en reeds een opstal aanwezig is. Gesteld kan worden dat geen beschermwaardige, te mitigeren of te compenseren natuurwaarden aanwezig zijn waardoor een natuurtoets achterwege is gelaten in het kader van de Flora- en faunawet.

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.

Gelet op het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat er vanuit de Flora- en faunawetgeving geen beperkingen worden opgelegd aan deze nieuwbouwwontwikkeling.

Watertoets

De “watertoets” is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijke plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo’n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in onder meer de toelichting bij een ruimtelijke onderbouwing.

Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken. Het Hoogheemraadschap is de waterkeringbeheerder en tevens de verantwoordelijke waterbeheerder van het binnendijks gelegen gebied.

Beleid Hoogheemraadschap van 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 Krimpenerwaard, peilbesluiten en de leggers. Het HHSK streeft ernaar om samen met gemeenten als partners op te trekken.

Voor ontwikkelingen is het waterbeheerplan van HHSK 2010 – 2015 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 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.

Uitgangspunt beleid toename verharding

Op grond van de richtlijnen van het Hoogheemraadschap dient minimaal 10% water te worden gecompenseerd, wanneer meer dan 500 m², maar minder dan 10.000 m² verhard oppervlak wordt aangelegd. In de bestaande situatie was een opstal aanwezig van 20 m². De nieuwe opstal zal een oppervlakte krijgen van 50 m². Op grond van de richtlijnen is het graven van vervangend water niet nodig.

Geconcludeerd kan worden dat vanuit waterhuishoudkundige overwegingen geen bezwaren bestaan tegen het vernieuwen en vergroten van een opstal op de huidige locatie.

Economische Uitvoerbaarheid

Het bouwplan betreft een particuliere ontwikkeling, waarvan de uitvoering niet ten laste van de publieke middelen komt. Vanuit dit oogpunt bezien wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht.

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.

Gelet op de huidige woonbestemming zal de bouw van de opstal niet leiden tot een risico op planschade. Het uitvoeren van een planschadetaxatie is dus niet noodzakelijk.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bouwplan zal ter inzage worden gelegd. In het kader van het wettelijk vooroverleg is het E-formulier ingevuld en duidelijk geworden dat er geen provinciale belangen in het geding zijn. Voorts is mondeling contact geweest met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Uitgesproken is dat van die zijde met de planvorming kan worden ingestemd.

Conclusie

Met uitzondering van het bestemmingsplan zijn er geen ruimtelijke beleidskaders die de realisering van het plan in de weg staan. De herbouw van de berging is aan te merken als een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en is in architectonische zin meer passend is bij de andere bebouwing op het perceel, terwijl een aanwezige paardenbak, gelegen verder in het weiland zal worden verwijderd.

Het plan is economisch uitvoerbaar en ook maatschappelijk moet het plan uitvoerbaar worden geacht. Gesteld kan worden dat het plan ruimtelijk goed inpasbaar is in de bestaande omgeving en dat er een ruimtelijke kwaliteitsslag wordt gemaakt door toepassing te geven aan onderhavig bouwplan.