

project: Verplaatsing van een monumentale boerderij met herbestemming tot 3 woningen alsmede de nieuwbouw van een vrijstaande woning
a/d Burggraaf 6 te Meerkerk



ruimtelijke onderbouwing

opdrachtgever: de heer G. Verhoef
Gorinchemsestraat 59
Meerkerk

project nummer: 08601

datum opmaak: 12.07.2010, aangepast 16.12.2010

inhoudsopgave

inhoudsopgave	2
1 inleiding	3
1.1 Voorgeschiedenis	3
1.2 Doel	6
1.3 Situering en begrenzing plangebied	7
1.4 Onderzoek en kwaliteitsaspecten	8
1.5 Leeswijzer	9
2 planologisch beleidskader	10
2.1 Nota Ruimte 2006	10
2.2 provinciaal beleid	10
2.3 Geformaliseerd gemeentelijk beleid	13
2.4 Structuurvisie Zederik	16
3 het gebiedsprofiel	17
3.1 De bestaande situatie in het plangebied	17
3.2 Ondergrond	24
3.3 Historische ontwikkeling/stedenbouwkundige geschiedenis	24
4 het planprofiel	26
4.1 Projectbeschrijving	26
4.2 Verkeer en mobiliteit	30
4.3 Milieu en zonering	30
4.4 Veiligheid	33
4.5 Archeologie	33
4.6 Ecologie	35
4.7 Water	37
5 uitvoerbaarheid	41
5.1 Uitvoerbaarheid	41
6 afweging en conclusies	42
6.1 Projectbeoordeling	42

1 inleiding

1.1 Voorgeschiedenis

De aanvrager of initiatiefnemer, De heer G. Verhoef, heeft op 22 april 2009 een aanvraag beoordeling schetsplan ingediend voor de herinrichting van het perceel Burggraaf 6 te Meerkerk alsmede een aanvraag sloopvergunning in verband met de te verplaatsen boerderij. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Meerkerk, sectie F nummer 781.

De herinrichting houdt in de verplaatsing van de monumentale boerderij en herbestemming van deze boerderij tot 3 woningen alsmede een nieuw te bouwen vrijstaande woning op dit perceel. De huidige boerderij geniet Rijksbescherming op basis van de Monumentenwet 1988 (monumentnummer 522642, onderdeel van complex 529199) en in cultuurhistorisch opzicht meer dan interessant. De boerderij is echter in verval, een deel van het dak is ingestort en na een novemberstorm in 2008 is het kapelhuis ingestort. Met lede ogen wordt moet worden aangezien dat de tijd haar werk doet. De eigenaar en initiatiefnemer moet met spijt constateren dat verval niet meer is af te wenden.

Al begin 2000 werd er door een voorganger een plan gemaakt voor een te bouwen vrijstaande woning op een af te splitsen bouwkaavel. In 2006 werd door de gemeente Zederik de bereidheid uitgesproken tot het toestaan van een woning ten noorden van de boerderij als kostendrager voor de restauratie van de boerderij en op basis van een ruimtelijke onderbouwing te zijner tijd medewerking te verlenen met toepassing van de procedure ex art. 19 lid 2 WRO onder voorwaarde dat de restauratie van de boerderij feitelijk aanzienlijk zou zijn gevorderd.

De exploitatie van het totale bouwplan (restauratie van de boerderij en nieuw te bouwen woning) bleken uiteindelijk niet haalbaar waardoor het plan tot stilstand is gekomen.

In 2009 is de benadering voor het behoud van de boerderij aan de Burggraaf 6 te Meerkerk ten gevolge van nieuwe inzichten bijgesteld. Dit is met name ingezet

door de negatieve mededeling van de belastingdienst zoals verwoord in de brief van jl. 19 augustus 2008 en welke als bijlage aan deze brief is toegevoegd.

De belastingdienst vindt dat ten gevolge van de restauratiewerkzaamheden in fiscale zin een nieuwe woning tot stand wordt gebracht. Het gevolg is dat alle daaraan verbonden kosten als fiscaal niet aftrekbare stichtingskosten worden beschouwd. Bekostiging van de restauratie is hierdoor niet meer te dragen omdat het onwaarschijnlijk is dat deze kosten zouden kunnen worden terugverdiend door de boerderij na de restauratie als een grote woning te verkopen. Om die reden is het wenselijk meerdere woningen in de boerderij te realiseren.

Het achterste deel van de boerderij bevindt zich echter op de huidige plaats binnen de geluidscontouren van een aannemersbedrijf aan de Energieweg 1 te Meerkerk (het achterliggende aangrenzende perceel). Hierdoor kunnen de extra woningen in de boerderij niet op de huidige locatie worden gerealiseerd.

Ter voorkoming dat verder verval uiteindelijk tot de onontkoombare sloop en afvoer van dit object zal leiden is het plan opgevat de boerderij in haar huidige verschijningsvorm te verplaatsen. De verplaatsing biedt een kans dit exemplaar met inbegrip van gebouwgebonden materialen en cultuur-historische elementen voor de toekomst te bewaren. Door de verplaatsing wordt de boerderij tevens aan de milieucirkel onttrokken waardoor de eerder voorgestelde meervoudige bewoning mogelijk wordt gemaakt en hierdoor dragers worden gecreëerd om dit project in financieel opzicht mogelijk te kunnen maken.

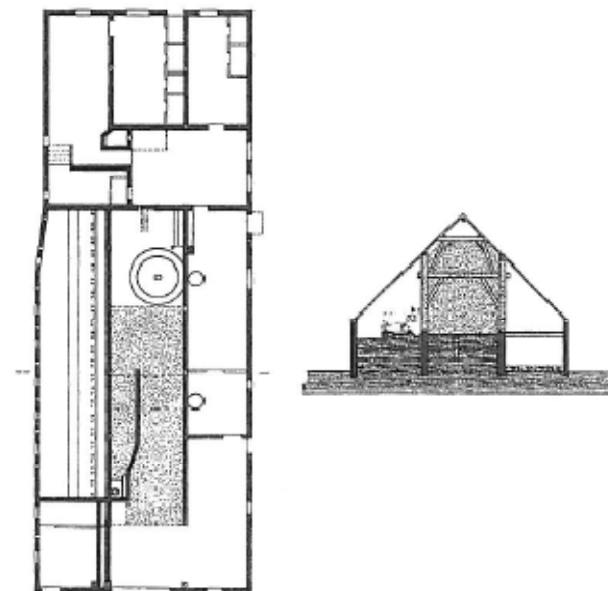
Voor de uitgangspunten van de verplaatsing verwijs ik u naar de historische waarden op pagina 36 van het in uw bezit zijnde haalbaarheidsonderzoek.

De Burggraaf is in de hoedanigheid van de karakteristieke lintbebouwing nog herkenbaar. Behoudt van deze boerderij draagt bij aan herstel en versterking van deze landschappelijke karakteristiek.

Bovendien wil de initiatiefnemer refereren aan de succesvolle verplaatsing van boerderij Gijbeland te Bleskensgraaf. Verplaatsing van de boerderij is momenteel niet toegestaan vanwege de monumentale status. De Rijksdienst stelt, dat dit een zodanig grote inbreuk zou maken op het oorspronkelijke karakter van het pand, dat er geen sprake meer zou zijn van een monument. De Rijksdienst kan daarom pas meewerken aan dit plan nadat besloten zou zijn de monumentale status van het pand te verwijderen.



De te verplaatsen monumentale boerderij bevindt zich aan de Burggraaf 6 te Meerkerk en is geplaatst op een woonheuvel. De boerderij mag worden gezien als voorbeeld van een vroege fase in de boerderijontwikkeling van de Alblasserwaard. Vooral wat betreft de ontwikkeling van de vloedstal gaf deze boerderij een interessant tussenstadium te zien. In het achterhuis was namelijk een groot deel van de vloer verhoogd om vee en hooistapel te beschermen tegen het altijd aanwezige overstromingsgevaar. Deze achttiende-eeuwse boerderij behoort tot het type driebeukige HALLEHUISBOERDERIJ met middenlangsdeel en heeft een afgewolfd rieten zadeldak. De boerderij is opgetrokken in baksteen, met een gedeeltelijk houten achtergevel. Aan de voorkant bevindt zich het iets lagere woongedeelte dat door een stenen muur is gescheiden van het achterliggende bedrijfs gedeelte. Het bedrijfs gedeelte wordt door middel van een houten constructie in de lengterichting ingedeeld in drie beuken en door ankerbalkgebinten verdeeld in zes vakken. Aan de linker zijgevel bevindt zich ter plaatse van het woongedeelte een kapelhuis en de zijgevel is iets verhoogd om plaats te maken aan enkele vensters. In de voorgevel bevinden zich een tweetal sierankers.



afbeelding 1 foto Burggraaf 6 1924 en tekening 3-beukige plattegrond met middenlangsdeel

Aan de linkerzijde (zuid) van de hallehuisboerderij bevindt zich een stal. Deze stal is op rechthoekige plattegrond opgetrokken in baksteen en bevat een begane grond en een zolder voor opslag. Aan de oostzijde heeft de stal op begane grond niveau een aanbouw met twee doorgangen op de kopse kant en een doorgang aan de zuidzijde. De stal wordt in de lengterichting in tweeën gedeeld door een houten constructie. De kleine grup langs een lange zijde van de schuur doet vermoeden dat het een stal voor jong vee is

geweest. Deze stal is een historisch-functioneel onderdeel van het complex en heeft een ensemblewaard in samenhang met de Halleshuisboerderij.

Deze stal zal niet met de boerderij mee worden verplaatst maar worden afgebroken. Naast de te verplaatsen boerderij zal een nieuwe schuur worden opgericht die qua verschijningsvorm doet herinneren aan de voorganger.

Op het noordoostelijke deel van het perceel zal een vrijstaande woning met bijgebouw (garage en berging) worden opgericht.

Het bouwplan is in strijd met de voorschriften van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Kernen" omdat:

- Het bouwplan voorziet in het verplaatsen van de monumentale boerderij waarbij deze gesplitst wordt in drie woningen, het oprichten van een extra vrijstaande woning op het noordoostelijke deel van het perceel en het oprichten van bijgebouwen. De grens tussen de middelste en de achterste woning die in de te verplaatsen boerderij worden ondergebracht valt grofweg samen met de bestaande grens tussen de bestemmingen "Tuinen" en "Woondoeleinden". Er wordt dus slechts één woning binnen de bestemming "Woondoeleinden" voorzien, wat in overeenstemming is met artikel 20, lid 3 onder a van het bestemmingsplan.
- De woning die binnen de bestemming "Woondoeleinden" wordt voorzien zal aaneengebouwd zijn met de rest met de rest van de boerderij en dus niet vrijstaand zijn, zodat het bouwplan in strijd is met artikel 20, lid 3 onder d van het bestemmingsplan.

- Met betrekking tot de beoogde diepte van de achterste woning: De naar de Burggraaf gerichte gevel is de voorgevel van de boerderij zodat de beoogde diepte haaks op deze gevel moet worden gemeten en die ca. 12 m. bedraagt. Wanneer de diepte gemeten zou worden vanaf de gevel waarin de toekomstige voordeur wordt beoogd is de diepte 13,8 meter. Ongeacht de manier van meten is het bouwplan in strijd met artikel 20, lid 3 onder f.
- De overige woningen worden gesitueerd binnen de bestemming "Tuinen". De woningen worden echter niet gebouwd ten dienste van deze bestemming, zodat het schetsplan ook in strijd is met artikel 34 lid 2 van het bestemmingsplan.

De gewenste bestemming is dus in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan.



afbeelding 2 de rechter zijgevel of noordwest gevel

De gemeente Zederik bericht in haar brief de dato 29.06.2009 naar aanleiding van de beoordeling schetsplan BV 2009/62, de strijdigheid met het bestemmingsplan zoals voorgaand omschreven.

Voor mogelijkheden tot medewerking stelt de gemeente voor dat op gezag van artikel 20 lid 5 onder a een binnenplanse ontheffing kan worden verleend voor de overschrijding van de diepte van de achterste woning. Ten behoeven van geen één van de overige strijdigheden is een binnenplanse ontheffing mogelijk. Ook kent het bestemmingsplan geen wijzigingsmogelijkheden om het bouwplan volgens het schetsplan mogelijk te maken.

Medewerking aan de realisatie van het schetsplan kan slechts worden verleend middels een projectbesluit of partiële herziening van het bestemmingsplan, een zogenaamd postzegelplan.

Van gemeentewege gaat de voorkeur uit naar een partiële bestemmingsplanherziening.

Het is dan wenselijk dat de monumentenstatus, de ruimtelijke uitstraling, de woningsplitsing, de verkeerssituatie en de milieuaspecten nader worden onderzocht.

Voorts besluit de gemeente Zederik in principe voorlopige medewerking te verlenen aan het ingediende schetsplan de dato 22.04.2009 mits:

1. Het schetsplan verder wordt uitgewerkt en opnieuw aan de gemeente wordt voorgelegd met een goede ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing dient onder andere in te gaan op milieu- en welstandaspecten waarna opnieuw wordt besloten tot verdere medewerking.
2. Er maximaal 2 inritten op het perceel worden gerealiseerd.
3. Er maximaal vier woningen, te weten één vrijstaande woning en drie woningen in de te verplaatsen boerderij worden gerealiseerd.
4. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed medewerking aan het plan verleent.

Tevens heeft de gemeente besloten medewerking te verlenen aan een toekomstig verzoek aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed om de monumentenstatus van de boerderij aan de Burggraaf 6 te Meerkerk op te heffen.

In beginsel staat de gemeente Zederik dus positief tegenover het verzoek van de initiatiefnemer.

1.1.1 Nut en Noodzaak

Op dit moment verkeert de boerderij in een ontredderde toestand. Een deel van het rieten dak boven de rechter zijgevel is ingestort, aangebrachte dekzeilen hebben inmiddels weinig zin meer en de novemberstorm in 2008 heeft het kapelhuis aan de linker zijde doen instorten. De aftakeling van de boerderij lijkt niet meer te stoppen waardoor het wachten is op verder verval. Het perceel is inmiddels afgezet met bouwhekken ter voorkoming dat passanten het terrein betreden en er wordt gewaarschuwd voor instortingsgevaar.

Deze situatie kan zo niet langer blijven en bovendien is de aanblik voor de omgeving in deze situatie niet wenselijk.

De initiatiefnemer is zich bewust van de cultuurhistorische waarde van deze boerderij en de betekenis voor de historie van de boerderijontwikkeling in de Alblasserwaard en wil daarom een inspanning doen dit exemplaar zij het als replica te bewaren voor de toekomst.

Het verplaatsen en herbouwen is moedig en toe te juichen maar kan uitsluitend met de opbrengst van de 3 woningen in de boerderij en een 4^e vrijstaande woning op het noordoostelijke deel van het perceel.

Realisatie van het plan betekent ook in ruimtelijk opzicht een opwaardering van de omgeving van de Burggraaf 6.

1.2 Doel

Doel van deze ruimtelijke onderbouwing is het bieden van een juridisch kader voor het verwezenlijken van het project:

“De verplaatsing van de monumentale boerderij en herbestemming van deze boerderij tot 3 woningen, het plaatsen van een bijgebouw alsmede een nieuw te bouwen vrijstaande woning met bijgebouw op het perceel Burggraaf 6 te Meerkerk.

1.3 Situering en begrenzing plangebied

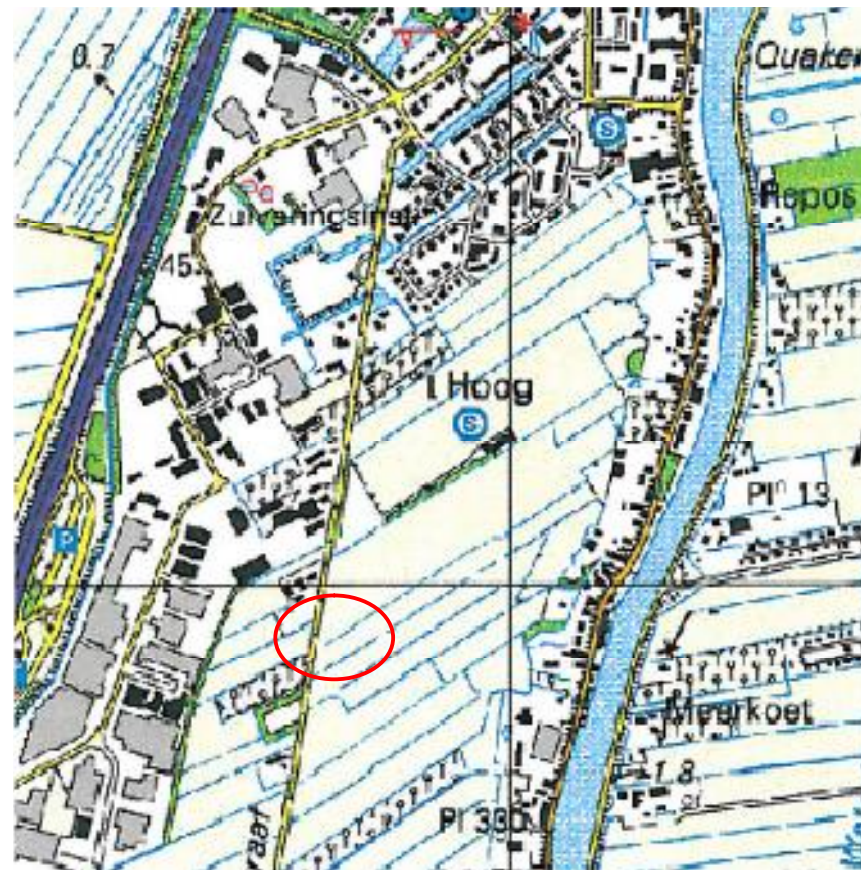
Het plangebied is gelegen in de gemeente Zederik ten zuiden van de kern Meerkerk en

bevindt zich binnen de kern.

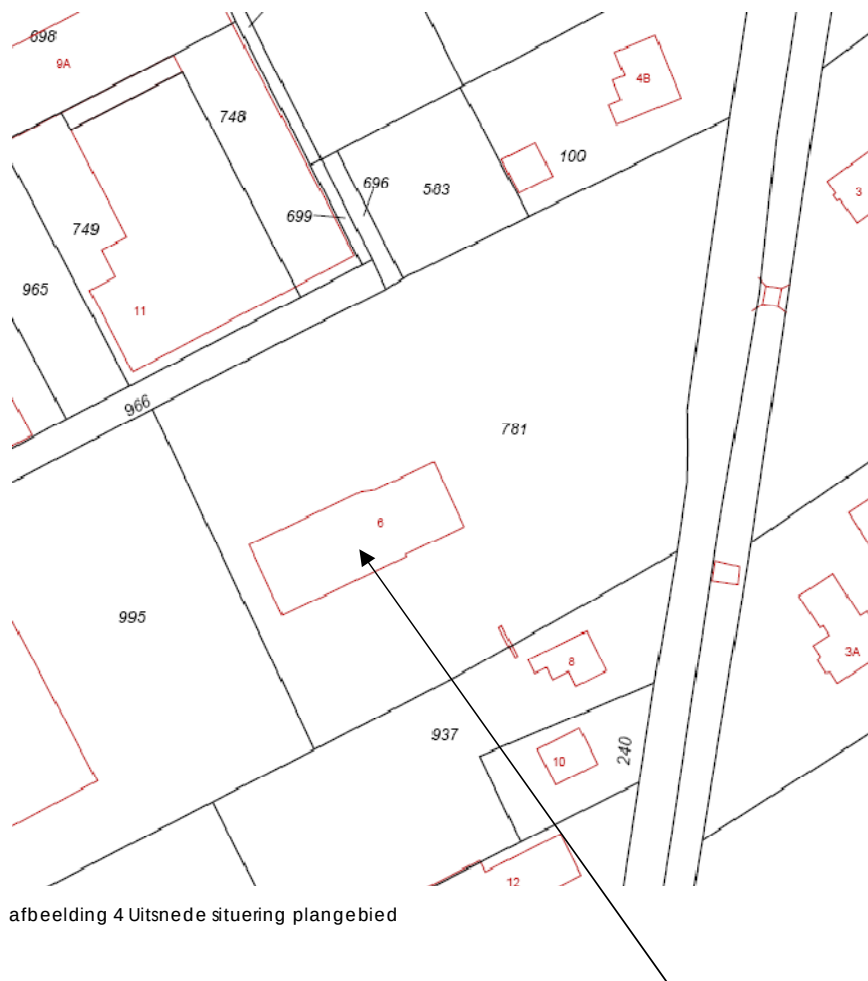
Aan de westzijde bevindt zich het bedrijventerrein dat wordt begrensd door de snelweg A27. Aan de oostzijde van het plangebied verrijst de nieuwe woonwijk de “Weide”. De Burggraaf loopt in noordelijke richting de Dorpskern binnen en in zuidelijke richting wordt de “Achterkade” bereikt. De Burggraaf loopt evenwijdig aan de op afstand stromende Merwedekanaal (oostzijde) en de A27 aan de westzijde. Op korte afstand bevinden zich aan de zuidzijde van het plangebied de voetbalvelden van sportvereniging Meerkerk.

Binnen enkele minuten is de dorpskern met winkels en andere voorzieningen per fiets of auto bereikt.

De situering van het plan wordt in afbeelding 3 aangeduid. Het perceel is kadastraal bekend: gemeente Meerkerk sectie F en perceelnummer 781.



afbeelding3 Situering plangebied



afbeelding 4 Uitsnede situering plangebied

Huidige positie boerderij Burggraaf 6

1.4 Onderzoek en kwaliteitsaspecten

1.4.1 Het uitgevoerde onderzoek en de status van de documenten

Het onderzoek is gestart met een vooronderzoek (fase 1), waarin alle relevante informatie over het onderwerp werd verzameld (digitale kaartondergrond, milieugegevens, sondeergegevens en stedenbouwkundige aspecten).

Vervolgens is de relevante beleidsinformatie hieruit gefilterd en is de essentiële gebiedsinformatie gedocumenteerd. Deze zijn vervolgens ter hand genomen bij het opstellen van de rapportage.

1.4.2 Onderzoeks- en ontwerpmethoden

De volgende onderzoeksmethoden zijn ingezet in fase 3:

- literatuurstudie: verzamelen en bestuderen van alle relevante literatuur over het plangebied: bodemkundige, geologische, hydrologische, milieukundige, (steden)bouwhistorische en civieltechnische gegevens;
- kaart- en aanverwant onderzoek: verzamelen en bestuderen van (historische) kaarten, kritisch kaartonderzoek, kaartvergelijking en luchtfoto-interpretatie;
- terreininventarisatie: inventarisatie terreineigenschappen op het gebied van stedenbouw, technische infrastructuur en functionele structuur.

1.4.3 Kwaliteitsaspecten - Kwaliteitsnormen en basisdocumenten

Voor de opstelling van deze ruimtelijke onderbouwing is gebruik gemaakt van de checklist opgesteld door LTO-advies (Land en Tuinbouw Organisatie) en afgeleid van artikel 19 lid 1 en 2 WRO (Wet op de Ruimtelijke Ordening). Daarnaast is gebruik gemaakt van de provinciale richtlijnen over het onderwerp Ruimtelijke Onderbouwing ten behoeve van vrijstellingen ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Voorts wordt verwezen naar de notitie "Kwaliteitstoets openbare ruimte".

1.5 Leeswijzer

In Hoofdstuk 2 van dit document wordt het beleidskader geschetst, waarbinnen de planvorming plaatsvindt. Met name het planologisch beleid op Rijks- Provinciaal en Gemeentelijk niveau wordt hier uitgediept en over het te realiseren project gelegd.

In Hoofdstuk 3 wordt het bestaande gebiedsprofiel beschreven.

Hoofdstuk 4 geeft allereerst een uiteenzetting van het ruimtelijk plan. Dit wordt vervolgens aangevuld met de effecten welke deze teweeg brengt op de directe omgeving in het licht van beleving en geografie.

In Hoofdstuk 5 wordt het plan beoordeeld en worden de haalbaarheidsaspecten, waaronder de resultaten van overleg en inspraak, weergegeven.

2 planologisch beleidskader

2.1 Nota Ruimte 2006

In januari 2006 is de Nota Ruimte door de Eerste Kamer goedgekeurd. Hierin wordt het ruimtelijk beleid voor de langere termijn (tot 2030) uiteengezet. In de nota worden vier algemene doelen geformuleerd: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

De Nota Ruimte zet onder meer in op het volgende:

- efficiënt en zo mogelijk meervoudig ruimtegebruik, echter geen rode contouren om de kernen;
- herstructurering van verouderde bedrijventerreinen;
- gemeenten moeten de mogelijkheid hebben om de eigen natuurlijke aanwas op te vangen;
- veel sterker sturende rol van water bij de ruimtelijke inrichting.

Het groene Hart is aangewezen als nationaal landschap. Het Groenen Hart bestaat uit drie met elkaar samenhangende delen: het Hollands-Utrechts veenweidegebied, de “waarden” en de plassen, met elk hun eigen kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten van de “waarden” (Alblasserwaard, Krimpenerwaard, Lopikerwaard) zijn het verkavelingspatroon, het groene karakter door beplante dijken en kades en de grote mate van openheid. Binnen de nationale landschappen zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt (“ja, mits”-regime). Binnen nationale landschappen is ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkingsgroei (migratiesaldo nul) en ruimte voor de aanwezige regionale en lokale bedrijvigheid. Provincies en gemeenten maken afspraken over aard en omvang van locaties. Grootchalige verstedelijking, bedrijventerreinen, glastuinbouwlocaties en infrastructuur zijn in beginsel niet toegestaan.

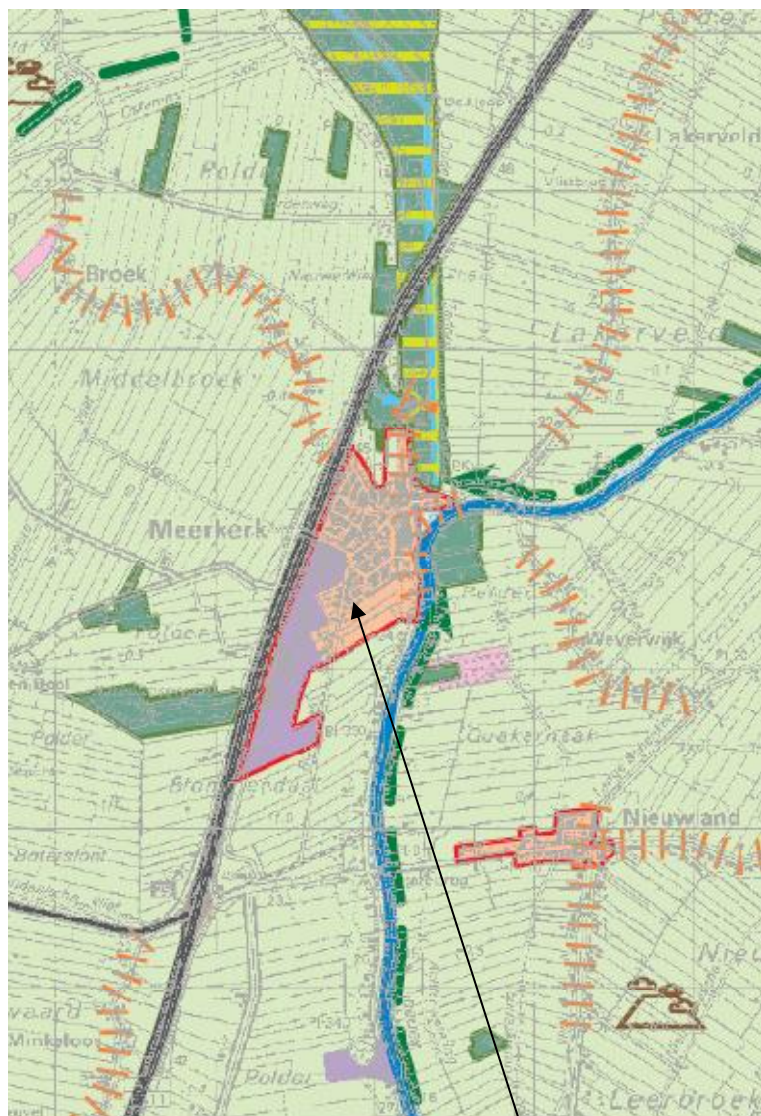
2.2 provinciaal beleid

2.2.1 Streekplan Zuid-Holland Oost

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 12 november 2003 het streekplan Zuid-Holland Oost 2003 vastgesteld. Het provinciebestuur presenteert in dit streekplan haar visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Zuid-Holland Oost voor de periode tot 2015. Die visie is in overleg met de streek zelf ontwikkeld.

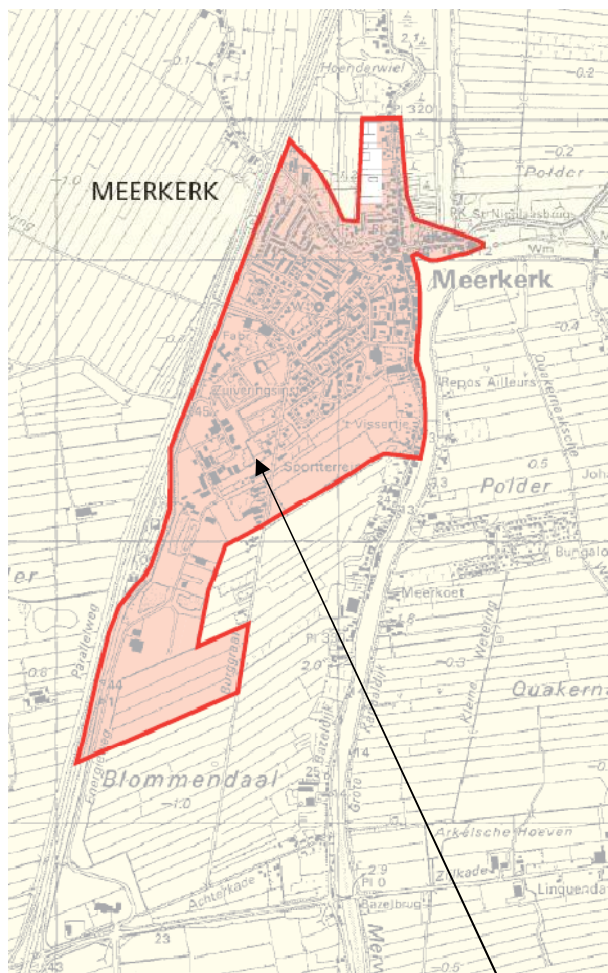
Ruimte is ook in het streekplangebied Oost meer dan ooit een schaars goed. Het is daarom zaak de beschikbare ruimte binnen de bebouwingscontouren beter te benutten en om meer dan voorheen te letten op ruimtelijke kwaliteit in het landelijke gebied.

In het provinciaal Streekplan Zuid-Holland Oost is omschreven dat binnen de bebouwingscontouren wordt uitgegaan van intensief ruimtegebruik, rekening houdend met cultuurhistorische waarden en van het in principe per saldo behouden van functies. Prioriteit wordt gegeven aan het vernieuwen, verbeteren, herstructureren en verdichten van het stedelijk gebied met inachtneming van de eisen die aan een goed woon-, werk- en leefmilieu worden gesteld. Onder verstedelijking wordt hierbij verstaan: het realiseren van woongebieden, alsmede van daaraan gelieerde bestemmingen zoals parkeerplaatsen, sportvoorzieningen, zorgvoorzieningen etc. In samenhang met de aanduiding van het stedelijk gebied vormen de bebouwingscontouren zo een uitdaging en stimulans voor de gemeenten te streven naar intensivering van het ruimtegebrek en naar verbetering van de kwaliteit van het binnen de bebouwingscontouren liggende stedelijk gebied. De bebouwingscontour volgens afbeeldingen 5 en 8 geeft de grenzen aan van de verstedelijking. Daaruit blijkt dat de locatie Burggraaf 6 zich binnen de bebouwingscontour bevindt.



Meerkerk





afbeelding 8 Bebouwingcontour gemeente Zederik, kern Meerkerk

Burggraaf 6

De kern is grotendeels aangewezen als Stads- en dorpsgebied alsmede Bedrijventerrein.

Provinciale ruimtelijke structuurvisie Zuid-Holland 2020 (2004)

De provinciale ruimtelijke structuurvisie bevat een richtgevende ruimtelijke strategie tot 2020 met een doorkijk naar de langere termijn. Dit document heeft geen juridische status in het kader van de WRO, maar speelt een belangrijke rol in het ruimtelijke ontwikkelingsbeleid van de provincie. Een centrale opgave voor het Groene hart is een duurzame ontwikkeling van het veenweidegebied. *Het gaat daarbij om het vinden van een evenwicht tussen tal van functies: een duurzaam watersysteem, een robuuste ecologische structuur, een duurzaam economisch perspectief voor de agrarische sector, oplossingen voor de problematiek van bodemdaling en behoud van waardevolle cultuurhistorische en landschappelijke structuren.* Nauw hiermee verbonden zijn opgaven op het vlak van de economische en sociaal-maatschappelijke vitaliteit van de (kleine) kernen alsmede verbetering van de toegankelijkheid en recreatieve kwaliteit van natuur en landschap.

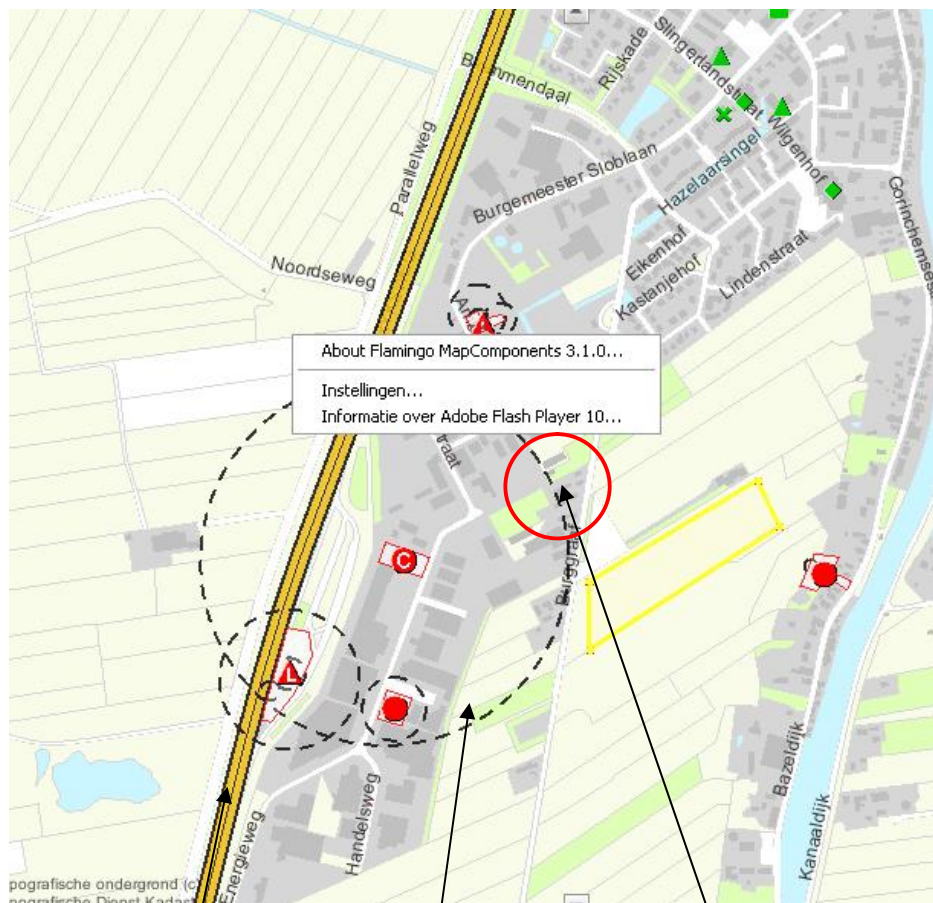
2.2.2 Vrijstellingsbeleid provincie Zuid-Holland

Na vooroverleg met de gemeente Zederik is gebleken dat voor de aanvraag medewerking kan worden verleend middels een projectbesluit of partiële herziening van het bestemmingsplan. Van gemeentewege gaat de voorkeur uit naar een partiële bestemmingsplanherziening. In beginsel staat de gemeente positief tegenover het plan.

2.2.3 Sectordocument Externe Veiligheid

Het Sectordocument Externe Veiligheid geeft een overzicht van het actuele beleid en de huidige situatie op het gebied van veiligheidsrisico's in de provincie Zuid-Holland. Het beleid is sterk in beweging. Onderzocht en gekwantificeerd zijn de risico's van railtransport, binnenvaart en wegtransport van gevaarlijke stoffen, leidingen gevaarlijke vloeistoffen, hoogdruk gasleidingen en EVR-bedrijven. De locatie Burggraaf 6 bevindt zich op ca. 300 m. van de westelijk gelegen snelweg A27. Tevens bevindt zich aan de zuidwestzijde van planlocatie een bedrijventerrein.

Het raadplegen van de risicokaart Zuid-Holland geeft geen uitkomsten de belemmerend zouden kunnen werken voor de gewenste ontwikkeling.



afbeelding 9 Risico kaart

A27

risicocontour

Locatie Burggraaf 6

2.3 Geformaliseerd gemeentelijk beleid

2.3.1 Vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Kernen" is door de raad van de gemeente Zederik vastgesteld op 28 oktober 2002 en door de Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland vastgesteld op 17 juni 2003.

Daarnaast is het bestemmingsplan "Kernen, 1^e herziening" vastgesteld maar nog niet in werking getreden.

Het perceel valt binnen het bestemmingsplan "Kernen" en heeft de bestemmingen "Woondoeleinden" en "Tuinen". De gronden op de kaart aangewezen voor "Woondoeleinden" (artikel 20) zijn bestemd voor het wonen, alsmede toegangswegen en -paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterlopen. Het perceel heeft tevens de nadere aanwijzing "(v)". Op gronden met deze nadere aanwijzing mogen de woningen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd.

Gronden met bestemming "Tuinen" (artikel 34) zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, alsmede tevens voor toegangswegen, paden en waterlopen.

Op gezag van artikel 20, lid 3 onder a mag het aantal woningen, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan niet worden vergroot.

Op gezag van artikel 20, lid 3 onder d mogen op de gronden met de nadere aanwijzing (v) uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd.

Op gezag van artikel 20, lid 3 onder f mag de diepte van een hoofdgebouw (exclusief aan- en uitbouwen) voor de woningen (die met drie aan elkaar worden gebouwd) ten hoogste 10.00 meter bedragen.

Op gezag van artikel 34 lid 2 mag op gronden met de bestemming "Tuinen" uitsluitend ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.

Het bouwplan is in strijd met de voorschriften van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Kernen" Zederik omdat:

- Het bouwplan voorziet in het verplaatsen van de monumentale boerderij waarbij deze gesplitst wordt in drie woningen, het oprichten van een extra vrijstaande woning op het noordoostelijke deel van het perceel en het oprichten van bijgebouwen. De grens tussen de middelste en de achterste woning die in de te verplaatsen boerderij worden ondergebracht valt grofweg

samen met de bestaande grens tussen de bestemmingen “Tuinen” en “Woondoeleinden”. Er wordt dus slechts één woning binnen de bestemming “Woondoeleinden” voorzien, wat in overeenstemming is met artikel 20, lid 3 onder a van het bestemmingsplan.

- De woning die binnen de bestemming “Woondoeleinden” wordt voorzien zal aaneengebouwd zijn met de rest met de rest van de boerderij en dus niet vrijstaand zijn, zodat het bouwplan in strijd is met artikel 20, lid 3 onder d van het bestemmingsplan.
- Met betrekking tot de beoogde diepte van de achterste woning: De naar de Burggraaf gerichte gevel is de voorgevel van de boerderij zodat de beoogde diepte haaks op deze gevel moet worden gemeten en die ca. 12 m. bedraagt. Wanneer de diepte gemeten zou worden vanaf de gevel waarin de toekomstige voordeur wordt beoogd is de diepte 13,8 meter. Ongeacht de manier van meten is het bouwplan in strijd met artikel 20, lid 3 onder f.
- De overige woningen worden gesitueerd binnen de bestemming “Tuinen”. De woningen worden echter niet gebouwd ten dienste van deze bestemming, zodat het schetsplan ook in strijd is met artikel 34 lid 2 van het bestemmingsplan.

De gewenste bestemming is dus in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

De gemeente Zederik bericht in haar brief de dato 29.06.2009 naar aanleiding van de beoordeling schetsplan BV 2009/62, de strijdigheid met het bestemmingsplan zoals voorgaand omschreven.

Voor mogelijkheden tot medewerking stelt de gemeente voor dat op gezag van artikel 20 lid 5 onder a een binnenplanse ontheffing kan worden verleend voor de overschrijding van de diepte van de achterste woning. Ten behoeven van geen één van de overige strijdigheden is een binnenplanse ontheffing mogelijk. Ook kent het bestemmingsplan geen wijzigingsmogelijkheden om het bouwplan volgens het schetsplan mogelijk te maken.

Medewerking aan de realisatie van het schetsplan kan slechts worden verleend middels een projectbesluit of partiële herziening van het bestemmingsplan.

Van gemeentewege gaat de voorkeur uit naar een partiële bestemmingsplanherziening.

Het is dan wenselijk dat de monumentenstatus, de ruimtelijke uitstraling, de woningsplitsing, de verkeerssituatie en de milieuaspecten nader worden onderzocht.

Voorts besluit de gemeente Zederik in principe voorlopige medewerking te verlenen aan het ingediende schetsplan de dato 22.04.2009 mits:

1. Het schetsplan verder wordt uitgewerkt en opnieuw aan de gemeente wordt voorgelegd met een goede ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing dient onder andere in te gaan op milieu- en welstandaspecten waarna opnieuw wordt besloten tot verdere medewerking.
2. Er maximaal 2 inritten op het perceel worden gerealiseerd.
3. Er maximaal vier woningen, te weten één vrijstaande woning en drie woningen in de te verplaatsen boerderij worden gerealiseerd.
4. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed medewerking aan het plan verleent.

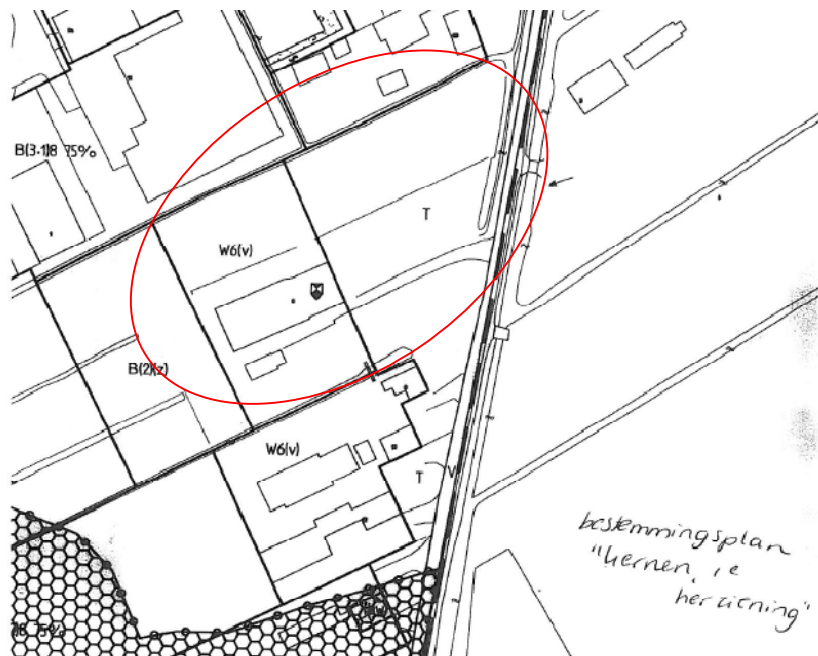
Tevens heeft de gemeente besloten medewerking te verlenen aan een toekomstig verzoek aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed om de monumentenstatus van de boerderij aan de Burggraaf 6 te Meerkerk op te heffen.

In beginsel staat de gemeente Zederik dus positief tegenover het verzoek van de initiatiefnemer.

De locatie met de boerderij in aftakeling geeft al geruime tijd een desolate aanblik. De aftakeling is inmiddels in een fase gekomen dat de boerderij om veiligheidsredenen niet meer betreden kan worden. Het rieten dak is plaatselijk ingestort, de brandgevel is niet stabiel en tijdens een novemberstorm in 2008 is het kapelhuis ingestort. Door de boerderij steen voor steen af te breken en te herbouwen op een nieuwe plaats op het perceel kunnen er 3 woningen in worden gehuisvest. Tezamen met de extra te bouwen vrijstaande woning op de noordoost

hoek van het perceel is het initiatief in financieel opzicht haalbaar. Omdat de vrijstaande woning op voldoende afstand wordt gebouwd van de boerderij behoudt de boerderij haar karakter. Bovendien blijft deze boerderij zij het in de hoedanigheid van een replica de ontwikkeling van de boerderijen in de Alblasserwaard vertegenwoordigen.

De architectuur van de vrijstaande woning is gericht op de historische context van de locatie en heeft tevens aansluiting gezocht bij de reeds aanwezige vrijstaande woningen in de nabije omgeving. Het bouwplan wil in ruimtelijk opzicht een bijdrage leveren in de kwaliteit van dit plangebied.



afbeelding 10 Uitsnede bestemmingsplankaart "Kernen" ter plaatse van Burggraaf 6 te Meerkerk

2.4 Structuurvisie Zederik

2.4.1 “balans tussen groen en groei”

Zederik wil investeren in haar ruimtelijke kwaliteit en toekomstige vitaliteit. Daartoe maken we een belangrijke omslag van een beheergerichte naar een meer ontwikkelingsgerichte gemeente. Het behoud van hoge landschapskwaliteiten met een sterke agrarische sector in het Groene Hart staat daarbij voorop.

Naast de zorg voor het landelijk gebied wil de gemeente Zederik ook nadrukkelijk zorg dragen en haar verantwoordelijkheid nemen voor de sociaal-economische vitaliteit van de kernen. Zij geeft aan het als een uitdaging te zien daartussen een goede balans te vinden. Met investeringen die elkaar versterken en leiden tot een duurzame ruimtelijke ontwikkeling, die uiteindelijk een duurzame balans opleveren tussen groen en groei.

Zederik heeft daarbij te maken met sociaal-economische ontwikkelingen die hun eigen dynamiek hebben. Te lang is daartoe vooral op het gebied van wonen en werken te weinig van de grond gekomen. Dat is een ongewenste situatie die op langere termijn funest is voor de leefbaarheid van de kernen en de weerbaarheid van het landelijk gebied.

De gemeente Zederik geeft ook aan de komende jaren hard te werken aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente. Deels in de vorm van plannen voor verbetering van het landschap, duurzaam watersysteem en recreatieve ontwikkelingen, deels door vernieuwing en uitbreiding van locaties voor wonen en werken, met aandacht voor verkeer, veiligheid en zorg.

Tijdens de opstelling van de structuurvisie is al een start gemaakt met een nadere visievorming over diverse inbreidingslocaties en de uitbreiding van een nieuw duurzaam bedrijventerrein. De structuurvisie heeft dus volgens de website van de gemeente zijn schaduw al vooruit geworpen.

De gewenste ontwikkeling aan de Burggraaf 6 te Meerkerk sluit aan bij deze geschetste structuurvisie ondanks het feit dat er nog sprake is van een doorkijk.

3 het gebiedsprofiel

3.1 De bestaande situatie in het plangebied

3.1.1 De huidige topografische situatie

Het plangebied is gelegen binnen de kern Meerkerk van de gemeente Zederik en bevindt zich aan de zuidkant.

Aan de westzijde bevindt zich het bedrijventerrein dat wordt begrensd door de snelweg A27. Aan de oostzijde van het plangebied verrijst de nieuwe woonwijk de "Weide". De Burggraaf loopt in noordelijke richting de Dorpskern binnen en in zuidelijke richting wordt de "Achterkade" bereikt. De Burggraaf loopt evenwijdig aan de op afstand stromende Merwedekanaal (oostzijde) en de A27 aan de westzijde. Op korte afstand bevinden zich aan de zuidzijde van het plangebied de voetbalvelden van sportvereniging Meerkerk.

Binnen enkele minuten is de dorpskern met winkels en andere voorzieningen per fiets of auto bereikt.

De bebouwing langs de Burggraaf kenmerkt zich door een diversiteit aan lintbebouwing. De bebouwing in de directe omgeving van het plangebied bestaat uit een variatie van vrijstaande woonhuizen in de vorm van landhuizen, semi bungalows en bungalows vanaf de jaren '60 van de vorige eeuw tot recentelijk gebouwde woningen uit deze eeuw. Grenzend aan de westzijde van het perceel Burggraaf 6 bevinden zich bedrijfspanden in de vorm van dozen afwerkt met metalen gevelbekleding.

Slechts enkele boerderijen zijn overgebleven die herinneren aan de agrarische activiteiten uit de vorige eeuw.

In het plangebied zijn nog restanten aanwezig van het oerhollandse verkavelingspatroon.

Reden te meer de ontwikkeling van Burggraaf 6 te waarderen als het gaat om versterking van die landschappelijke waarden.

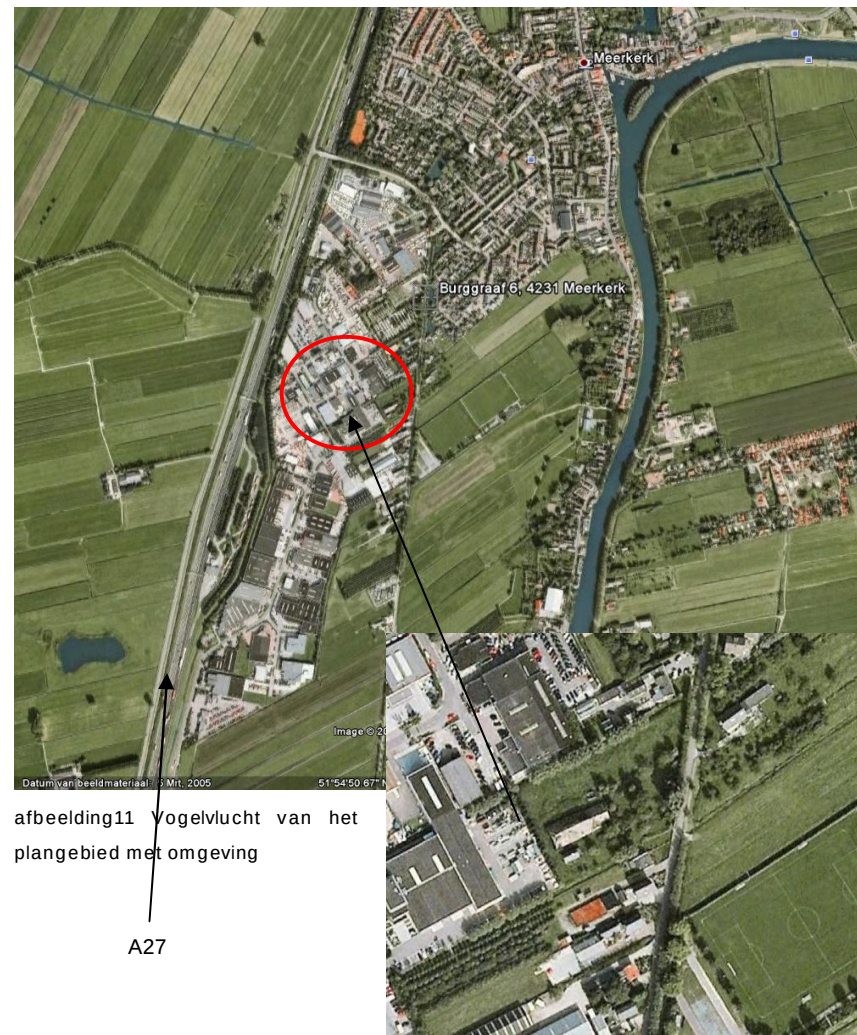




Foto 1 de "Burggraaf" in noordelijke richting

Foto 2 de "Burggraaf" in zuidelijke richting



Lakerveld ingenieurs- & architectuurbureau BV



Foto 3 de sportvelden aan de zuidoostzijde

Foto 4 woonwijk de "Weide" in aanbouw aan de oostzijde





Foto 5 zicht op het bedrijventerrein vanaf de Burggraaf in westelijke richting

Foto 6 woonhuizen langs de Burggraaf direct aan de zuidzijde van de locatie



Lakerveld ingenieurs- & architectuurbureau BV



Foto 7 vrijstaande woning aan de zuidoostzijde van de locatie

Foto 8 vrijstaande bungalow aan de noordoostzijde van de locatie





Foto 9 vrijstaande woning grenzend aan de noordoostzijde van de locatie

Foto10 zicht op de boerderij vanaf de Burggraaf



Lakerveld ingenieurs- & architectuurbureau BV



Foto11 sloot langs voorzijde perceel

foto 12 sloot langs noordzijde perceel





Foto13 voorgevel boerderij

Foto14 ingestort kapelhuis linker zijgevel



Lakerveld ingenieurs- & architectuurbureau BV



Foto15 bakstenen bijgebouw (stal)

Foto16 achtergevel boerderij en stal



21 van 44



Foto17 perceel aan noordzijde boerderij richting Burggraaf

Foto18 gedempte sloot rechts van de boerderij



Lakerveld ingenieurs- & architectuurbureau BV



Foto19 noordwestzijde perceel met achterliggend bedrijventerrein

Foto 20 noordoostzijde perceel





Foto 21 gebintenstructuur in de stal van de boerderij

Foto 22 ingestort dak boven rechter zijgevel boerderij



Lakerveld ingenieurs- & architectuurbureau BV



Foto 23 karnmolen op verhoogde middendeel

Foto 24 verhoogde stal



3.1.2 *De huidige functionele situatie*

Het plangebied en diens directe omgeving functioneert conform het vigerende bestemmingsplan als een gebied voor:

“Woondoeleinden” (W) en “Tuinen (T)”.

Het plangebied is momenteel deels bebouwd met de leegstaande monumentale boerderij en een losstaande bakstenen stal. Met name aan de noordzijde van de boerderij ligt een open braakliggend terrein. Tussen dit open terrein en de noordzijde van de boerderij bevindt zich een gedempte sloot.

Al in begin 2000 werd een lans gebroken voor het behoud van deze monumentale leegstaande boerderij. Plan voor restauratie in combinatie met nieuwbouw van een vrijstaand woonhuis zijn in 2007 gestrand. De aftakeling zette door en leidde tot de huidige situatie.

3.2 Ondergrond

3.2.1 *Geologische situatie*

De bodemopbouw in dit gebied wordt gevormd door een afwisselende gelaagdheid van Hollandveen met Afzettingen van Tiel en Afzettingen van Gorkum. Aan de oppervlakte bevinden zich Afzettingen van Tiel ontwikkeld als komklei. De vertande afzettingen van Gorkum rusten op geulafzettingen van de Afzettingen van Gorkum.

3.2.2 *Bodemkundige en geologische situatie*

Het plangebied bevindt zich in een zone met fossiele rivierafzettingen.

3.3 Historische ontwikkeling/stedenbouwkundige geschiedenis

3.3.1 *Ontginningsgeschiedenis en historisch-geografische ontwikkeling*

Tot ongeveer 400 jaar voor Christus was het gebied vooral moerassig en onbewoonbaar, later bevolkten af en toe kleine groepen de hoger gelegen zandruggen en terpen. Rond het jaar 1000 van onze jaartelling kreeg het gebied

Alblasserwaard en Vijfheerenlanden, waarin Meerkerk ligt, permanente bewoners. Echte vorm kreeg het gebied pas toen het in 1277 werd drooggelegd.

Veel van de oude stroomgordels hebben een grote kans op archeologische sporen. De eerste bewoningssporen op de geulafzettingen/ stroomgordels dateren van de IJzertijd, circa 2500 jaar geleden.

Stroomgordels die in de Romeinse tijd nog watervoerend waren verlanden tussen 2000 en 1000 jaar geleden. Deze zandige ruggen, hoewel smal in breedte, waren aantrekkelijke vestigingslocaties voor Middeleeuwse bewoners te midden van een overwegend natte omgeving. Geulafzettingen en/of stroomgordels met bewoningssporen uit de Middeleeuwen komen verspreid door de hele provincie voor.

De naam van de gemeente Zederik is ontleend aan een riviertje met hoge natuurwaarden dat zich door het gebied kronkelt. Deze stroom kreeg in 1825 nationale en Europese bekendheid toen hij deel uit ging maken van het aldaar gegraven kanaal: het Zederikkanaal, onderdeel van de Keulse Vaart. In 1893 is dit kanaal vervangen door het Merwedekanaal dat het grondgebied van de gemeente doorsnijdt.

3.3.2 *Stedenbouwkundige ontwikkeling, monumenten en historische bebouwing*

De omgeving van het plangebied wordt in hoofdzaak gekenmerkt door een gevarieerde lintbebouwing die schuin is geplaatst op de Burggraaf.

Oorspronkelijk bevonden zich aan de Burggraaf agrarische bedrijven waarvan het vee op de verkavelde percelen werd geweid. Deze verkaveling is een typologie van het Alblasserwaardse weidelandschap.

Langs de Burggraaf bevinden zich nog enkele overgebleven (woon)boerderijen die van de oorspronkelijke agrarische activiteiten getuigen.

Deze huidige bebouwing is na oorlogs tot recentelijk uit de eerste jaren van deze eeuw en bestaat uit vrijstaande landhuizen en (semie)bungalows.

Aan de westzijde van het plangebied is een bedrijventerrein ingericht die zie in zuidelijke richting verder ontwikkeld.

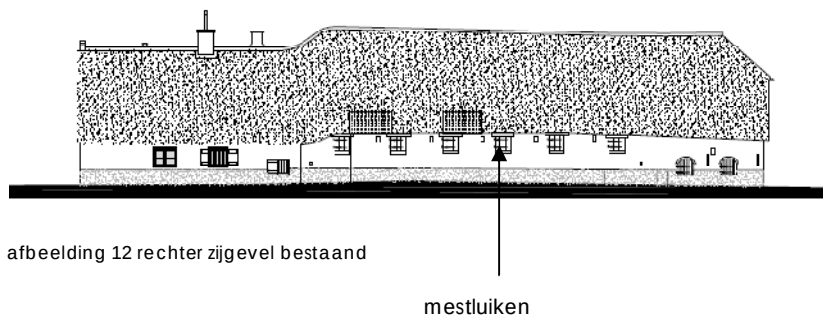
Aan de oostzijde wordt een nieuwe wijk, genaamd de "Weide ", gebouwd. Behoudens onderhavig object bevinden zich in de nabijheid van het plangebied geen beschermde rijks- of gemeentelijke monumenten. Evenmin zijn er andere gekwalificeerde karakteristieke panden aanwezig.

De boerderij aan de Burggraaf 6 is een bijzondere representant van de boerderijontwikkeling in de Alblasserwaard en heeft een hoge landschappelijke belevingswaarde. De teloorgang echter biedt een troosteloze aanblik voor de omgeving.

4 het planprofiel

4.1 Projectbeschrijving

Deze achttiende-eeuwse driebeukige boerderij zou bekend staan als voorbeeld van een vroege fase in de boerderijontwikkeling van de Alblasserwaard. De boerderij is van het type hallehuisboerderij met een middenlangsdeel op een nagenoeg rechthoekige plattegrond. De boerderij is gebouwd op een woonheuvel. Vooral wat betreft de ontwikkeling van de vloedstal gaf deze boerderij een interessant tussenstadium te zien. In het achterhuis was namelijk een groot deel van de vloer verhoogd om vee en hooistapel te beschermen tegen het overstromingsgevaar. Zowel één van de zijbeuken als de binnenstijlruimte was daartoe over verscheidene gebintvakken met aarde opgehoogd. Een hellingbaan en een vaste trap gaven toegang tot dit verhoogde gedeelte. Deze vloedstal werd overigens niet alleen gebruikt in tijd van nood, het vee stond hier in de winter permanent. De stal nam de zijbeuk in beslag, de middenbeuk werd gebruikt voor de berging van het hooi dat over de volle breedte van de gebintvakken werd opgetast om de ruimte zoveel mogelijk te benutten. De mest werd uit de stal afgevoerd via mestluiken, die op 2 meter hoogte in de zijmuur zaten vlak onder de dakrand. De hoge stal was daarmee ook van buitenaf herkenbaar.



afbeelding 12 rechter zijgevel bestaand

mestluiken

Aan de linker zijde (zuid) van de hallehuisboerderij bevindt zich een stal. De stal is op een rechthoekige plattegrond opgetrokken in baksteen en bevat een begane

grond en een zolder voor opslag. Aan de oostzijde heeft de stal op begane grond niveau een aanbouw met twee doorgangen op de kopse kant en een aan de zuidzijde. De gevel aan de westzijde bevat een raam en een deur met halfronde bovendorpel op de begane grond en ter hoogte van de opslagruimte een houten luik. In de top van de tuitgevel bevindt zich een klein rond raam. De stal wordt in de lengterichting in tweeën gedeeld door een houten constructie. De kleine grup langs een lange zijde van de schuur doet vermoeden dat het een stal voor jong vee geweest is. Deze stal is van belang als historisch-functioneel onderdeel van het complex en heeft een ensemblewaarde in samenhang met de hallehuisboerderij.

Omschrijving bouwplan:

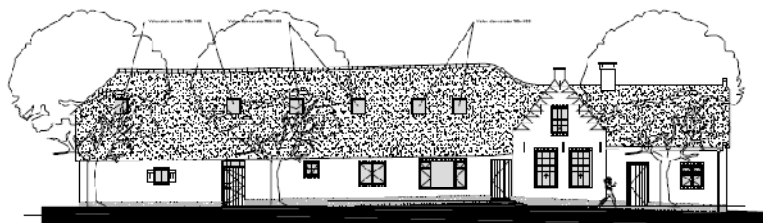
Verplaatsing van de boerderij:

De boerderij wordt steen voor steen afgebroken nadat eerst de boerderij uitgebreid is gedocumenteerd. Alle karakteristieke onderdelen zoals de gebinten en gebouwgebonden onderdelen waar onder een karnmolen worden integraal overgeplaatst. Karakteristieken als de aanwezige kapvorm, verhoogde stal, paardenkrib etc. worden vanzelfsprekend mee verplaatst en overgenomen. Het metselwerk wordt in het zelfde verband inclusief vlechtingen, bouwsporen, uitlopen van de verhoogde stal etc. weer opgetrokken.

De gebintenstructuur en de verhoogde stal zijn leidend voor de te creëren woningen in het achterhuis. De bestaande gevelopeningen zullen worden gerespecteerd. In de achtergevel zullen de deeldeuren worden open gezet en terugliggend ten opzichte van de gevel wordt een glaspui geplaatst. Tegen de binnenzijde van de buitengevels wordt middels een voorzetwand een geïsoleerde binnendoos gecreëerd.

In het dak worden dakvensters aangebracht zodat de slaapkamers op de verdieping van de daglicht kunnen worden voorzien. In het dakvlak van de rechter zijgevel zullen enkele gekoppelde vensters worden aangebracht zodat via een vide er extra daglicht naar binnen kan worden gebracht. Het riet zal op het dak worden geschroefd, dat bevordert brandveiligheid en de isolatiewaarde van het dakpakket. De boerderij zal in streekeigen kleuren worden geschilderd.

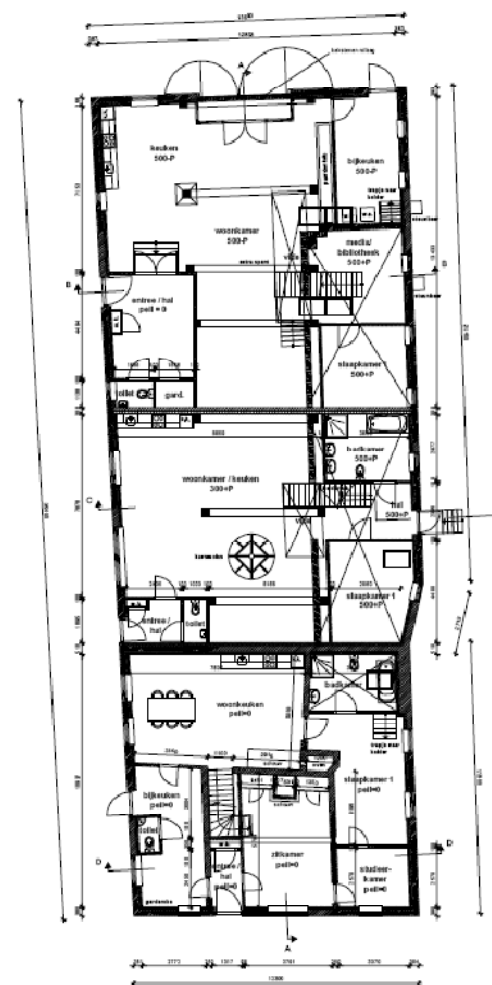
De nieuwe plaats van de her te bouwen boerderij alsmede het nieuwe bijgebouw is volgens de situatie aangegeven.



afbeelding13 linker zijgevel nieuw

De herbestemming zal zich te allen tijde terughoudend opstellen ten opzichte van het te herbouwen monument zodat een zo eerlijk mogelijk historisch beeld wordt uitgedragen.

De naast de boerderij aanwezige stenen stal zal niet worden verplaatst. Er zal echter wel een nieuw exemplaar in de zelfde verschijningsvorm worden gebouwd. Het bijgebouw zal dienen als berging voor de achterste woning en de middenwoning en is tevens een vingerwijzing naar het oude bijgebouw. Het nieuwe bijgebouw zal geheel in baksteen worden opgetrokken en worden bedekt met keramische dakpannen.



afbeelding14 plattegrond begane grond nieuw

Tenslotte:

De beoogde ontwikkeling geeft op overtuigende wijze gevolg aan de Structuurvisie van de gemeente Zederik. Bovendien zijn dergelijke boerderijexemplaren een icoon in cultuurhistorisch opzicht en dragen in belangrijke mate bij aan de eigen identiteit van het Landschap binnen het Groene Hart.

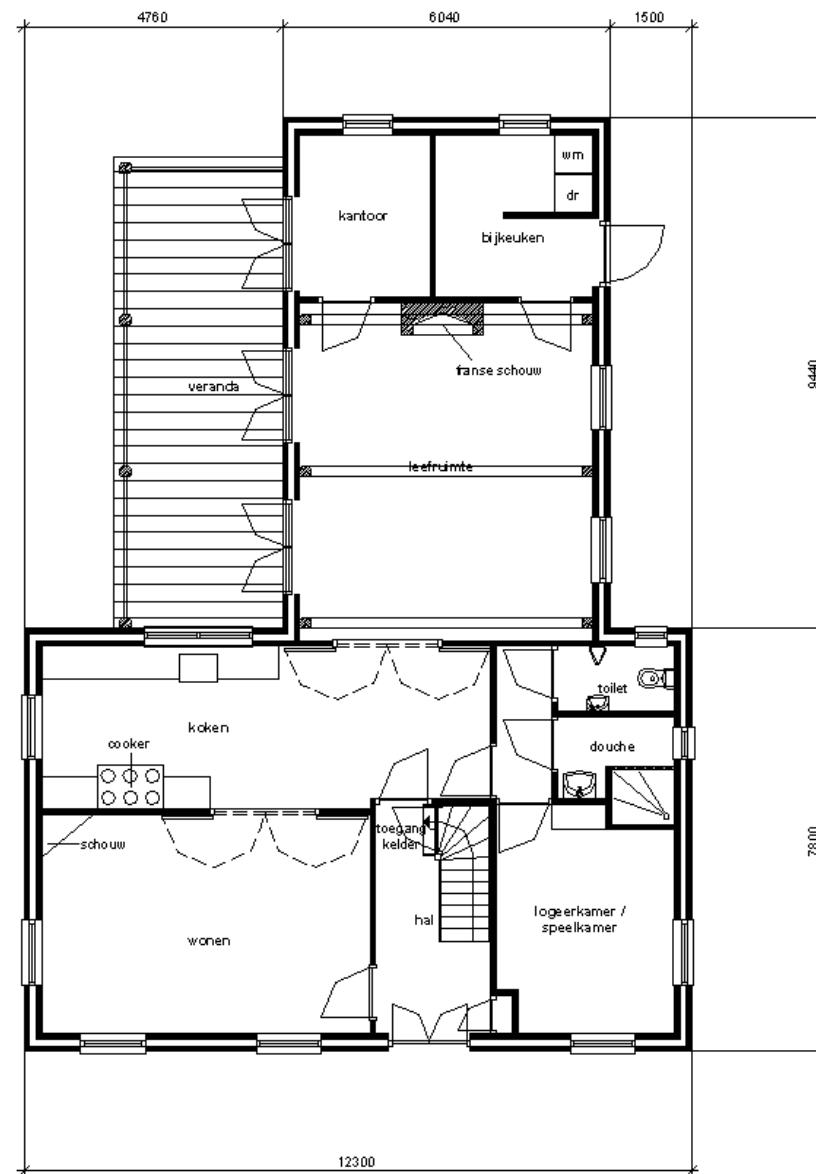
Op de noordoostzijde van het perceel zal een vrijstaande woning worden geplaatst. De architectuur is afgestemd op de historische context alsmede op de architectuur van de direct naastgelegen bestaande woning.

De nieuw te bouwen woning bestaat uit een hoofdmassa waarvan de nokrichting parallel loopt de Burggraaf. Aan de achterzijde is een ondergeschikte massa haaks tegen de hoofdmassa geplaatst. De vormtaal is klassiek en eenvoudig en wil hiermee gevolg geven aan de welstandscriteria die gelden voor de polderlinten "Gebied B2".

Ruimtelijk gezien zou de ligging van zowel de boerderij als de vrijstaande woning elkaar moeten verdragen. Bovendien ligt het perceel in het lint langs de Burggraaf dat in de eerste plaats gebruikt wordt voor wonen. Extra woningen sluiten naadloos aan bij die functie. Het perceel is dusdanig groot dat ook na de ontwikkeling er voldoende ruime woningen en kavels overblijven. Met andere woorden de verdichting is zeer acceptabel en doorzichten blijven behouden. Ook in dit opzicht geeft de ontwikkeling qua ligging gevolg aan de welstandscriteria Polderlinten Gebied B2.

De hoofdmassa wordt opgetrokken uit baksteen en bedekt met keramische dakpannen. De gevels van de ondergeschikte massa bestaan uit potdekselwerk en het dak wordt bedekt met riet. De kleuren zijn traditioneel gekozen rood (baksteen), antraciet (dakpannen), zwart (potdekselwerk), wit en standgroen (gevelopeningen).

Ook in dit opzicht geeft de ontwikkeling qua materiaal en kleur gevolg aan de welstandscriteria Polderlinten Gebied B2.



afbeelding15 plattegrond vrijstaande woning

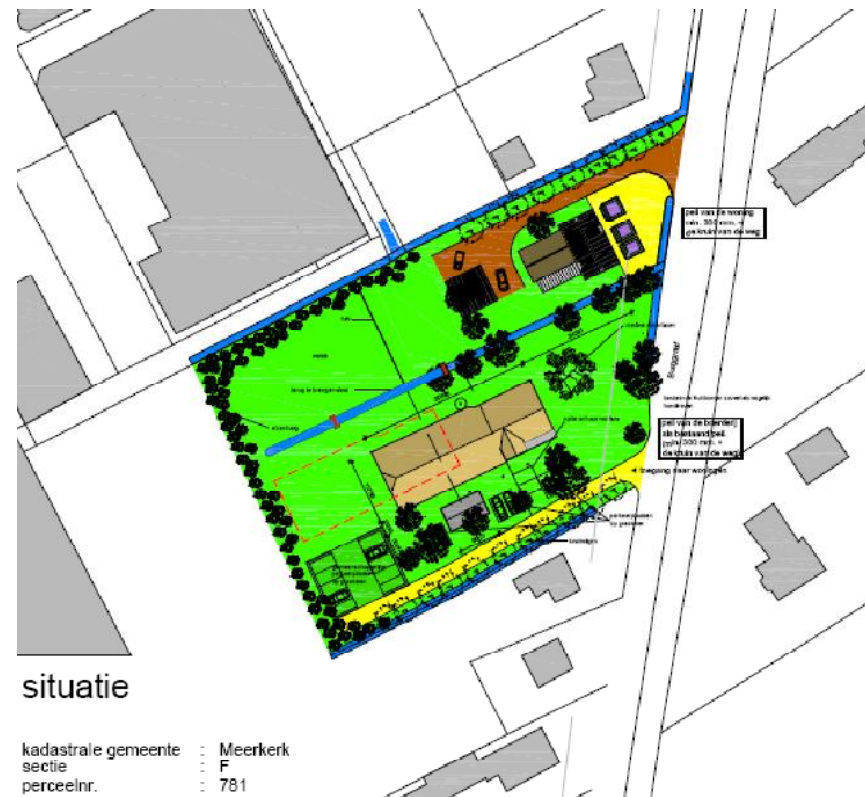


Afbeelding16 voorgevel vrijstaande woning

Achter de woning zal een vrijstaande garage annex berging worden geplaatst. De positie is op de situatie aangegeven. Zowel de berging als de stalling zullen onder een traditionele kapvorm worden geplaatst die een ruim overstek heeft waaronder een veranda en houtopslag kan plaats vinden. De wanden worden gedicht middels zwarte horizontale houten delen.

Het plan verandert niets aan het huidige wegennetwerk (Burggraaf). Zowel de 3 woningen in de boerderij als de vrijstaande woning krijgen een zelfstandige ontsluiting. Dat betekent dat voor de boerderij de huidige dam wordt verplaatst naar de zuidoosthoek en voor de vrijstaande woning een dam wordt gelegd aan de noordoostzijde.

Voor zowel de 3 woningen in de boerderij als de vrijstaande woning wordt er voldoende parkeerruimte gecreëerd.



Afbeelding 17 situatie totale perceel

De extra verharding ten opzichte van de huidige situatie zal worden gecompenseerd. De in het verleden gedempte sloot zal weer worden uitgegraven.

4.2 Verkeer en mobiliteit

4.2.1 Parkeren

De 3 woningen in de boerderij hebben een zelfstandige inrit aan de zuidoostzijde van het perceel. Iedere woning heeft 2 parkeermogelijkheden met daarbij 10 extra parkeerplaatsen op de zuidwesthoek van het perceel. Totaal zijn er voor de 3 woningen in de boerderij 16 parkeerplaatsen beschikbaar op eigen terrein.

De parkeerplaatsen worden in landschappelijk opzicht acceptabel en groen ingekleed met omzoming van hagen en verharding met graskeien.

Bij de woning op de noordoosthoek worden 3 parkeerplaatsen op eigen terrein gemaakt waarbij wordt voldaan aan de parkeereis van 2,2 voor een luxe vrijstaande woning.

4.2.2 Verkeersveiligheid

Vanwege het beperkt aantal woningen zijn de effecten met betrekking tot de intensivering van de Burggraaf zeer beperkt. De extra ontsluiting bovenop de aanwezige ontsluiting mag als acceptabel worden beschouwd met betrekking tot de verkeersveiligheid op de Burggraaf.

4.3 Milieu en zonering

4.3.1 Geluidhinder

4.3.1.1 Verkeerslawaaï

Gelet op het geringe aantal te realiseren woningen wordt geen noemenswaardige toename van het verkeerslawaaï op de Burggraaf verwacht.

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) heeft elke weg een geluidzone, met uitzondering van de volgende wegen:

- Wegen gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- Wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van de ligging in stedelijk of buitenstedelijk gebied en van het aantal rijstroken. Dit is geregeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder.

De Wet geluidhinder verstaat onder stedelijk gebied het gebied binnen de bebouwde kom, met uitzondering van het gebied dat ligt langs een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het reglement verkeersregels en verkeerstekens.

Onder buitenstedelijk gebied wordt verstaan, het gebied buiten de bebouwde kom evenals het gebied binnen de bebouwde kom dat ligt binnen de zone langs een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens.

Voor de Rijksweg A27 met meer dan 4 rijstroken bedraagt de breedte van de zone 400 meter aan beide zijden van de weg.

De geluidsbelasting van de A27 wordt getoetst aan de waarden voor buitenstedelijk gebied.

De geluidsbelasting wordt getoetst aan de waarden in de Wet geluidhinder. Hiervoor wordt de berekende waarde gebruikt, met de aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder. Deze aftrek is geregeld in "Regeling aftrek bij berekeningen en meting geluidbelasting vanwege een weg" en luidt: "in verband met de verwachting dat het verkeer in de toekomst stiller zal gaan worden, mag een aftrek worden toegepast op de berekende of gemeten geluidsbelasting. Deze aftrek bedraagt:

- 2 dB voor wegen waarvoor de representatieve achtensnelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of hoger bedraagt.
- 5 dB voor overige wegen

In verband met de ligging binnen de in de Wet geluidhinder (Wgh) vastgestelde geluidzones, worden de geluidbelastingen bepaald ten gevolge van de Rijksweg A27. De geluidbelastingen worden berekend volgens de standaardrekenmethode II zoals

Voor de Rijksweg A27 bedraagt de aftrek 2 dB.

De berekening van de geluidsbelasting op de gevels van de vervangende nieuwbouw (boerderij) en de vrijstaande is gemaakt door bureau Kupers & Niggebrugge. De rapportage van de berekeningen tezamen met de uitkomsten is als bijlage toegevoegd aan deze Ruimtelijke onderbouwing.

4.3.1.2 Industrielawaai

Aansluitend op het onderzoek verkeerslawaai is door Kupers & Niggebrugge een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluisbelasting van de inrichting van Aannemersbedrijf van Leeuwen aan de Houtstraat 5 te Meerkerk op de gevels van de boerderij met daarin vervangende nieuwbouw alsmede de nieuw te bouwen vrijstaande woning. De uitkomsten zijn als bijlage (rapport Kupers & Niggebrugge de dato 13.04.2010 en met Rapportnummer R0310017aaA2.jk) zijn aan deze Ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

4.3.2 Bodem

Ter plaatse van het plangebied is in februari 2010 een Verkennend Bodemonderzoek uitgevoerd in het kader van de herontwikkeling van de locatie. Het onderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen van de NEN 5725 en NEN 5740. Het onderzoek heeft tot doel een indicatie te verkrijgen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op de onderzoekslocatie teneinde vast te stellen of vanuit de milieuhygiënisch oogpunt bezwaren bestaan tegen de toekomstige bestemmingsplanwijziging en nieuwbouw.

In het rapport worden de volgende conclusies en aanbevelingen opgemaakt (de tekst is integraal overgenomen):

- voor de voormalige bovengrondse tank werd de hypothese gesteld van een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de gestelde hypothese verworpen, aangezien er in de bodem geen verontreinigingen voor minerale en/of vluchtige aromaten aangetoond.

- Voor de overige locatie (inclusief grindpad) wordt de onverdachte strategie verworpen aangezien in de grond en/of grondwater licht tot matige verhoogde gehalten zijn aangetoond.

Het betreffen overschrijdingen van de achtergrond-, streef- en tussenwaarde(n). Aangeziende tussenwaarden worden overschreden is mogelijke sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging en zijn vervolgstappen in de vorm van een nader bodemonderzoek noodzakelijk.

Met het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is, ons inziens, de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie aan de Burggraaf 6 te Meerkerk in onvoldoende mate vastgelegd. Vanuit milieuhygiënische oogpunt bestaan mogelijk bezwaren tegen de herontwikkeling.

Geadviseerd wordt een nader bodemonderzoek uit te voeren naar de aangetroffen grondverontreiniging met lood. Hierbij dient de verontreiniging horizontaal en verticaal in beeld te worden gebracht om de omvang en ernst vast te kunnen stellen.

Het rapport Verkennend bodemonderzoek, Herontwikkeling Buggraaf 6 te Meerkerk, de dato 05.02.2010 en met projectnummer B09.4044 afkomstig van Verhoeven Milieutechniek is als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

4.3.3 Luchtkwaliteit

In de nabijheid van wegen kan er sprake zijn van lokale luchtverontreiniging. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten op de gezondheid hebben. In verband met Europese regelgeving is op 19 juli 2001 het Besluit luchtkwaliteit(Blk) inwerking getreden. Uit dit Blk blijkt dat in ruimtelijke plannen bij nieuwe ontwikkelingen, die kunnen leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, getoetst moeten worden aan de in het Blk opgenomen grenswaarden. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om wijzigingen in de verkeersstructuur en ontwikkelingen met een verkeersaantrekkende werking. Daarnaast dient ten behoeve van een zorgvuldige afweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening de

luchtkwaliteit ter plaatse van de beoogde ontwikkelingen inzichtelijk te worden gemaakt.

Voor de luchtkwaliteit als gevolg van wegverkeer is stikstofdioxide maatgevend, aangezien deze stof door de invloed van het wegverkeer het snelst een overschrijding van de grenswaarde in het Besluit luchtkwaliteit veroorzaakt.

In de handreiking Luchtkwaliteit en Ruimtelijk Ordening van de provincie Zuid-Holland wordt aangegeven op welke wijze luchtkwaliteit onderdeel kan vormen van het planproces. De provincie geeft in de Handreiking aan dat berekeningen alleen hoeven worden uitgevoerd wanneer het gaat om gevoelige bestemmingen nabij drukke verkeerswegen met een intensiteit groter van 6.000 mvt/etmaal. Op grond van een drietal criteria kan volgens de Handreiking worden bepaald of een bestemming als gevoelig moet worden aangemerkt:

1. een verblijf van 12 uur of langer per dag (bijvoorbeeld woongebieden);
2. de aanwezigheid van gevoelige groepen (bijvoorbeeld scholen en ziekenhuizen);
3. het verrichten van fysieke inspanningen (bijvoorbeeld sportvelden)

De verkeersintensiteit van de Burggraaf zijn lager dan de eerder aangegeven 6.000 mvt/etmaal. mvt/etmaal in 2012). Derhalve kan zonder berekeningen worden geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit naar verwachting geen gevolgen heeft voor de ruimtelijke ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Aangezien de te verwachten verkeerstoename als gevolg van de realisatie van de 3 stuks woningen in de boerderij en de vrijstaande woning nauwelijks merkbare effecten hebben, kan worden geconcludeerd dat de voor luchtkwaliteit geldende normen ook na de ontwikkeling van de Burggraaf 6 niet overschreden zullen worden langs de Burggraaf.

Op grond van het Blk (Besluit luchtkwaliteit) is bepaald dat concentraties van stoffen die zich van nature in de buitenlucht bevinden en die niet schadelijk zijn voor de volksgezondheid, bij de beoordeling van de grenswaarden voor fijn stof buiten beschouwing worden gelaten. Op grond van de Meetregeling luchtkwaliteit 2005 mag voor de gemeente Zederik $4\mu\text{g}/\text{m}^3$ van de

jaargemiddelde concentratie fijn stof worden afgetrokken en 6 overschrijdingsdagen voor het 24-uurgemiddelde van fijn stof (aftrek in verband met bijdrage zeezout).

De provincie Zuid-Holland heeft recent haar beleid voor het beoordelen van ruimtelijke plannen op het punt van luchtkwaliteit aangepast¹. Aanleiding voor dit aangepast beleid is onderzoek van DHV/TNO waaruit blijkt dat bij een dergelijke ontwikkeling de toename van de concentratie stikstofdioxide (NO_2) ter hoogte van de berm van de weg minder dan $0,1\mu\text{g}/\text{m}^3$ is en de bijdrage daarbuiten eigenlijk niet meer is te bepalen². De provincie heeft in haar brief aangegeven dat er, bij consoliderende plannen die geen gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit, inzicht moet worden geboden in de luchtkwaliteit aan de hand van de weergeven van de achtergrondconcentratie of een berekening voor de drukste weg.

¹ Provincie Zuid-Holland, DGWM/2006/7006, Besluit luchtkwaliteit 2005; herziening brief van 27 juli 2005.

² DHV/TNO heeft voor woningen gerekend op 5 m. uit de weg as en voor wegtype 2 en 3b.

Toekomstige regelgeving: Wetsvoorstel Luchtkwaliteit

De Tweede Kamer heeft op 24 oktober 2006 het wetsvoorstel Luchtkwaliteit 2006 (wijziging Wet Milieubeheer, Luchtkwaliteitseisen) aangenomen. Na behandeling in de Eerste Kamer zal naar verwachting de WLK 2006 in de loop van 2007 in werking zijn getreden. De basis van het wetsvoorstel is in grote lijnen gelijk aan het BLK 2005. De grootste verschillen hebben te maken met de wijze waarop aan de normen wordt getoetst en de introductie van de gebiedsgerichte saldering, zodat er in een groter gebied een tijdelijke verslechtering van de luchtkwaliteit, als een gevolg van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling, kan worden gecompenseerd. De basis hiervoor is het NSL. Kleine projecten die niet meer dan 3% toename van de concentratie veroorzaken, hoeven volgens de systematiek van de WLK 2006 niet meer getoetst te worden.

Conclusie en afweging

De beoogde ontwikkeling leidt tot een nauwelijks merkbare toename van verkeersproductie en zal daarom geen invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is daarom geen luchtkwaliteitsonderzoek voor wat betreft de Burggraaf vereist omdat er geen een of meer grenswaarden voor luchtkwaliteit op de locatie van het bouwplan worden overschreden.

Er kan derhalve geconcludeerd worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkelingen met het Besluit luchtkwaliteit 2005 hierin meegenomen.

Richtlijn "Veehouderij en stankhinder 1996".

In de directe omgeving van de planlocatie bevindt zich binnen een straal van 100 m. geen veehouderij.

Dit aspect behoeft derhalve geen belemmering te vormen.

4.4 Veiligheid

4.4.1 Brandveiligheid

Het plan voor het verplaatsen van de boerderij met daarin de realiseren 3 stuks woningen alsmede de vrijstaande woning en het aansluitende terrein is getoetst op een aantal veiligheidsaspecten. Hierbij zijn de aspecten brandveiligheid en gebruiksveiligheid de meest omvattende.

Uit brandveiligheidsoverwegingen zijn er zekere beperkingen aan de bouw mogelijkheden gesteld. Intern zijn de gebouwen om deze redenen conform Bouwbesluit 2003 (aangewezen door Woningwet 2002) in brand- en rookcompartimenten opgesplitst en zijn van brand- en rook gevrijwaarde vluchtroutes opgenomen.

Zowel de boerderij als de woning is rondom bereikbaar.

In de directe nabijheid bevindt zich voldoende open water. De toekomstige erven sluiten direct aan op de Burggraaf.

4.4.2 4.4.1 Externe veiligheid

Eputan vloerentechniek..... Vanwege gewijzigde milieucirkel (binnen afzienbare tijd vastgesteld) is dit aspect niet meer relevant.

4.5 4.5 Archeologie

4.5.1 4.5.1 Inleiding

Bij het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing is nagegaan of archeologische aspecten een rol van betekenis spelen in en om het plangebied. Hiervoor is de kaart Archeologie waarden van de Provincie Zuid-Holland geraadpleegd. Resultaat hiervan is dat er met betrekking tot het plangebied een kans op archeologische sporen zeer groot is.



- Woonheuvel
- Archeologische monumenten**
- Hoge waarde
- Zeer hoge waarde
- Zeer hoge waarde, beschermd
- Archeologische trefkans**
- Zeer grote kans op archeologische sporen (stads- of dorpskern)
- Zeer grote kans op archeologische sporen
- Redelijke tot grote kans op archeologische sporen
- Kleine kans op archeologische sporen

Legenda

afbeelding 18 Bron: Provincie Zuid-Holland, kaart Archeologie, waarden

Planlocatie

Om te bepalen of door de voorgenomen ontwikkeling archeologische resten in de ondergrond worden aangetast is een bureauonderzoek en een inventariserend onderzoek uitgevoerd.

Het onderzoek is uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), versie 3.1, in het bijzonder de specificaties LS01, LS02, LS03, LS04 en LS05. Het bureauonderzoek wordt gerapporteerd conform LS06.

De conclusie van het onderzoek is integraal overgenomen uit het rapport:

- In de boringen is de top van het van het beddingzand van de Schoonrewoerdse meandergordel in intacte toestand aangetroffen. Bovendien is in boring 1 een bijna 1 meter dik ophogingspakket aangetroffen dat vermoedelijk verband houdt met de verwachte woonheuvel.
- Afgezien van enkele houtskoolfragmenten heeft het karterend onderzoek op de Schoonrewoerdse meandergordel geen eenduidige aanwijzingen voor archeologische waarden opgeleverd. Wel zijn er aanwijzingen voor archeologische waarden uit een onbekende periode in de vorm van het aangetroffen ophogingspakket. Deze ophoging houdt vermoedelijk verband met de verwachte (en in het terrein waargenomen) woonheuvel.
- De aan de woonheuvel geassocieerde archeologische resten zullen vanaf het maaiveld voor kunnen komen. Sloop van de huidige bebouwing en de elders op de woonheuvel geplande nieuwbouw vormt daarom terdege een bedreiging voor de archeologische waarden.
- Beperking van deze verstoring zou kunnen worden gerealiseerd, door de huidige bebouwing niet verder dan beneden het maaiveld te slopen en de nieuwbouw zoveel mogelijk te funderen op de bestaande funderingsconstructie.

In het geval de archeologische waarden niet kunnen worden behouden (aanwezigheid van archeologische waarden in de eventuele woonheuvel is niet uitgesloten) wordt een archeologische begeleiding van de sloopwerkzaamheden aanbevolen.

De aanbeveling zal door de initiatiefnemer worden overgenomen.

Het rapport Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek Burggraaf 6 (

ADC Rapport 2220 de dato 09.02.2010) afkomstig van ADC ArcheoProjecten is als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

4.6 Ecologie

4.6.1 Wettelijk kader

- Flora en faunawet

De Flora en faunawet (1 april 2002) beschermt specifieke dieren en planten tegen verstoring of uitsterfing. Dit is een raamwet gebaseerd op reeds bestaande Nederlandse soortbeschermingwetten en zorgt voor implementatie van de Europese Habitatrichtlijn en de Europese Vogelrichtlijn. Onder de beschermde soorten vallen voor het grootste deel alle van nature in Nederland voorkomende zoogdieren, vogels, reptielen, amfibieën en een groot aantal vissen. Daarnaast zijn er nog redelijk wat planten en enkele veelal zeldzame ongewervelde en schaal- en schelpdieren die niet onder de Visserijwet vallen.

Consequentie van deze wet is dat een ontheffing moet worden aangevraagd als door activiteiten een beschermde soort of leefgebied van een beschermde soort kan worden aangetast. Dit betekent dat bijvoorbeeld bij elk bouwplan onderzoek moet worden gedaan naar de mogelijke effecten op beschermde dieren en planten.

In verband met de voorgenomen verplaatsing van de huidige boerderij en het bouwen van een nieuwe woning is een quickscan uitgevoerd om de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten dieren en planten in het kader van de Flora- en Faunawet vast te stellen. Naast de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten is bepaald of voor deze soorten een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is. De resultaten van het onderzoek geven aan of de geplande maatregelen nadelig kunnen zijn voor beschermde planten en dieren. Het rapport doet verslag van fase 1 van het flora- en faunaonderzoek.

4.6.2 Het plangebied

Het terrein met het adres Burggraaf 6 ligt in Meerkerk, gemeente Zederik, in de provincie Zuid-Holland. Het betreft een perceel van 5.950 m² met daarop een vervallen hallehuisboerderij, een vervallen bijgebouw dat diende stal en stookhuisje, grasland, heesters en (fruit)bomen. Aan de oostzijde van het terrein loopt de doorgaande weg genaamd Burggraaf.

Aan de overzijde van de weg bevindt zich een landhuis (oostzijde) en de zuidzijde bevinden zich woonhuizen. Zuidoostelijk bevindt zich een sportpark. Direct aan de west- en zuidzijde bevindt zich een bedrijventerrein. Verder naar het westen loopt de Rijksweg A27 en naar het oosten loopt een kanaal.

4.6.3 Geplande werkzaamheden

De geplande werkzaamheden bestaan uit het verplaatsen van de monumentale boerderij en herbestemming van deze boerderij tot 3 woningen, het plaatsen van een bijgebouw (naar voorbeeld van de te slopen oorspronkelijke stal) alsmede een nieuw te bouwen vrijstaande woning met een bijgebouw. Verder worden er heesterbeplantingen, enkele fruit(bomen) en knotwilgen verwijderd. Er vinden graafwerkzaamheden plaats, waar onder het uitgraven van een gedempte sloot. Er dienen 2 dammen met duiker in de sloot te worden geplaatst en er dienen opritten en parkeerplaatsen te worden gemaakt.

Een bestaande dam wordt verwijderd.



afbeelding19 sloot tussen het plangebied en de Burggraaf

4.6.4 Conclusie(s)

De conclusies zijn integraal overgenomen uit het rapport:

- Planten: Voor de algemene beschermde soorten is een ontheffingsaanvraag niet nodig. Deze soorten vormen daarom geen belemmering voor de uitvoer van de werkzaamheden.
- Grondgebonden zoogdieren: Ten aanzien van grondgebonden zoogdieren is een ontheffingsaanvraag niet nodig en zijn er daarom geen belemmeringen voor de uitvoering van de werkzaamheden te verwachten.
- Vleermuizen: De aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen in de gebouwen en/of bomen kan niet volledig worden uitgesloten. Hiervoor zal nader onderzoek nodig zijn. Wanneer blijkt dat de werkzaamheden daadwerkelijk tot verstoring van verblijfplaatsen van vleermuizen leiden zal een ontheffing worden aangevraagd.

- Vogels: De steenuil en de kerkuil kunnen broeden binnen het onderzoeksgebied. Gelet op de ontwikkeling is ten aanzien van deze uilen nader onderzoek nodig. Voor de huismus is er voldoende alternatieve nestlocatie aanwezig. Voor alle broedvogels geldt dat buiten het broedseizoen moet worden gewerkt.
- Amfibieën: Ten aanzien van de mogelijk voorkomende beschermde (algemene) amfibieënsoorten is een ontheffingsaanvraag niet nodig.
- Vissen: De sloten zijn geschikt voor 4 zwaardere beschermde vissoorten. Voor de soorten uit categorie 2, de kleine modderkruiper en de rivierdonderpad geldt dat met een goedgekeurde gedragscode moet worden gewerkt wanneer deze soorten worden aangetroffen. Wanneer categorie 3 soorten, de grote modderkruiper en/of bittervoorn worden aangetroffen dient strikt genomen ontheffing te worden aangevraagd. Gelet op de kleinschaligheid van de werkzaamheden kan er voor worden gekozen zo zorgvuldig mogelijk te werken volgens de gedragscode (Unie van Waterschappen), wat inhoudt dat er tussen 15 juli en 1 november wordt gewerkt. Er dient dan door middel van verdrijven van aanwezige vissen gezorgd te worden voor voldoende ontsnapingsmogelijkheden tijdens de werkzaamheden. Dit werk kan worden begeleid door een ecologisch deskundige.
- Reptielen en ongewervelden: Reptielen en beschermde ongewervelden komen niet in het gebied voor. Een ontheffingsaanvraag is daardoor dan ook niet nodig zodat er ten aanzien van de werkzaamheden geen verdere belemmeringen zijn.

Fase 2

- De aanvullende onderzoeken moeten worden uitgevoerd voordat de maatregelen daadwerkelijk genomen gaan worden. Voor de bestemmingsplanwijziging zijn er geen belemmeringen.
- Het is nodig voorafgaand aan de werkzaamheden nader onderzoek ten aanzien van de verblijfplaatsen van vleermuizen uit te voeren.

- Wanneer vaste verblijfplaatsen worden aangetroffen dient een ontheffing te worden aangevraagd.
- Het is nodig voorafgaand aan de werkzaamheden, in het broedseizoen (15 maart-15juli) nader onderzoek te doen naar nesten van kerkuil en/of steenuil. Indien nesten worden aangetroffen dient te worden gezorgd voor voldoende alternatieven.
- Indien alleen categorie 2 soorten aanwezig zijn dient gewerkt te worden met een goedgekeurde gedragscode, waarbij de Unie van Waterschappen de meest geschikte is. Indien ook vissoorten uit categorie 3 worden aangetroffen dient, wanneer de soort kan worden geschaad ontheffing te worden aangevraagd.

De aanbevelingen zullen door de initiatiefnemer worden overgenomen. Momenteel vinden er locatiebezoeken plaats die nog niet zijn afgerond.

Het rapport Quicksan Beschermde flora en fauna Burggraaf 6 Fase 1 maart 2010 en met projectnummer P2010/19 afkomstig van Ecologica is als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

4.7 Water

4.7.1 Regelgeving en bevoegdheid

Het waterkwantiteitsbeheer in het plangebied is in handen van Waterschap Rivierenland. Het waterkwaliteitsbeheer is eveneens in handen van dat waterschap, evenals het beheer van de waterkeringen in het gebied.

De watertoets is in het Besluit op de ruimtelijke ordening wettelijk verplicht gesteld voor structuurplannen, bestemmingsplannen en vrijstellingen ex. Artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In het Besluit ruimtelijke ordening, dat behoort bij de nieuwe Wet ruimtelijke ordening van 2008 is de watertoets vastgelegd voor bestemmingsplannen en projectbesluiten. Dat de watertoets bij alle ruimtelijke plannen en besluiten zal worden toegepast vloeit voort uit het Nationaal Bestuursakkoord Water.

4.7.2 Gebiedsbeschrijving

Het terrein met het adres Burggraaf 6 ligt in Meerkerk, gemeente Zederik, in de provincie Zuid-Holland. Het betreft een perceel van 5.950 m² met daarop een vervallen hallehuisboerderij en een vervallen bijgebouw dat diende als stal en stookhuisje. Het perceel is voor een groot deel braakliggend en bestaat uit grasland met daarop heesters en (fruit)bomen. Aan de oostzijde van het terrein loopt de doorgaande weg genaamd Burggraaf met daarlangs een sloot.

Ook aan de overzijde van deze weg bevindt zich een sloot. Zowel aan zuidzijde als aan de noordzijde van de planlocatie Burggraaf 6 bevindt zich een sloot als scheiding tussen naastgelegen percelen. Aan de noordzijde van de boerderij bevindt zich midden op het perceel een gedempte sloot. Zie foto.

Zuidoostelijk bevindt zich een sportpark. Direct aan de west- en zuidzijde bevindt zich een bedrijventerrein. Verder naar het westen loopt de Rijksweg A27 en naar het oosten loopt een kanaal.



afbeelding 20 gedempte sloot rechts van de boerderij

4.7.3 Bodemopbouw

Het maaiveld van de onderzoekslocatie ligt op ca. NAP 3,4 meter. Uit de grondwaterkaart van Nederland blijkt dat de onderzoekslocatie een deklaag van circa 7 meter aanwezig is. De deklaag bestaat uit een matig doorlatende laag waarvan de sedimenten tot de Nuenen Groep behoren. De deklaag is samengesteld uit fijne slibhoudende zanden, afgewisseld met enkele meters dikke klei- of leemlagen. Het onderliggende goed doorlatende eerste watervoerende pakket is 30 à 40 meter dik en bestaat voornamelijk uit grofzandige afzettingen met veel grind (Formatie van Veghel en Sterksel). Het eerste watervoerende pakket wordt van het tweede watervoerende pakket gescheiden door een 70 à 80 meter dik kleipakket met hier en daar ingesloten fijn zandige lagen (Formaties van Kedichem en Tegelen).

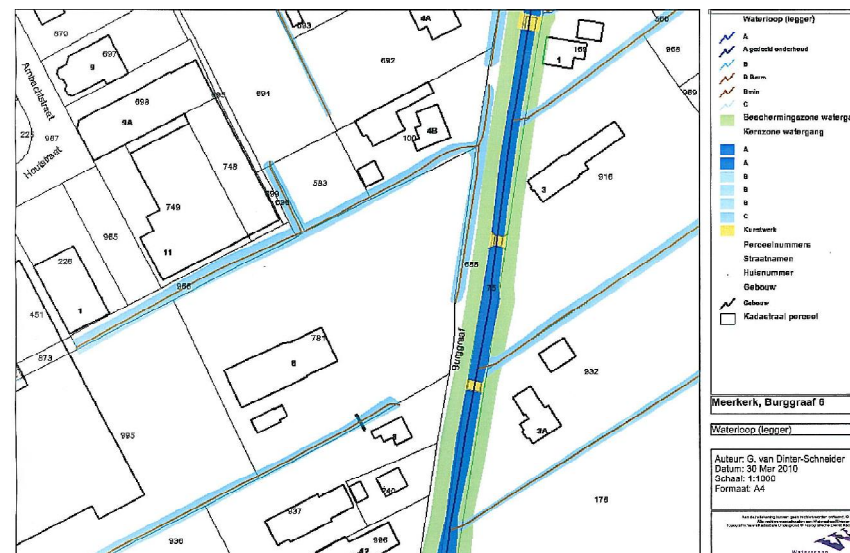
4.7.4 Grondwater

Op grond van het isohypsenpatroon van het freatisch grondwater, opgenomen op 28 april en 28 augustus 1973, wordt een noordwestelijk gerichte grondwaterstroming in de deklaag afgeleid. Het grondwater in het eerste watervoerend pakket heeft een iets noordelijkere stromingsrichting dan het freatisch grondwater. In de deklaag bevindt zich de freatische waterspiegel. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) is groter dan 0,4 m –mv en de gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) ligt tussen 0,8 en 1,2 m –mv.

De grondwaterstanden worden met name bepaald door de gehanteerde polderpeilen.

4.7.5 Bestaand oppervlaktewater

De planlocatie Burggraaf 6 wordt aan de noord-, oost- en zuidzijde omzoomd door watergangen. Daarnaast bevindt zich midden op het perceel langs de noordzijde van de boerderij een gedempte watergang die volgens plan zal worden geopend. Zoals op afbeelding 21 aangegeven is er rond deze locatie sprake van B-watergangen. Voor deze B-watergangen geldt de keur van het Waterschap. Watergangen waarop de Keur van het waterschap van toepassing is, kennen een kernzone (van insteek tot insteek van de watergang) en een beschermingszone. Voor B-watergangen bedraagt de beschermingszone 1 meter vanaf de insteek van de watergang. (Bouw)werkzaamheden en/of het aanbrengen van beplanting in zowel de kern- als ook de beschermingszone zijn niet toegestaan.



afbeelding 21 overzichtskartaal Waterloop

4.7.6 Riolering

De te verplaatsen boerderij met daarin 3 woningen zal middels een nieuwe infrastructuur (vuil water) worden aangesloten op het gemeente riool. Dat geldt ook voor de nieuw te bouwen vrijstaande woning. Het regenwater van het dak boven de boerderij valt in een grindbed rond de boerderij en zal via een drainagesysteem worden afgevoerd naar open water (sloot). Ook van het bijgebouw zal het regenwater via goten en afvoeren worden geloosd op open water (sloot). Het regenwater van het dak van de vrijstaande woning met bijgebouw zal via goten en drainage worden geloosd op open water (sloot).

4.7.7 Waterneutraal inrichten

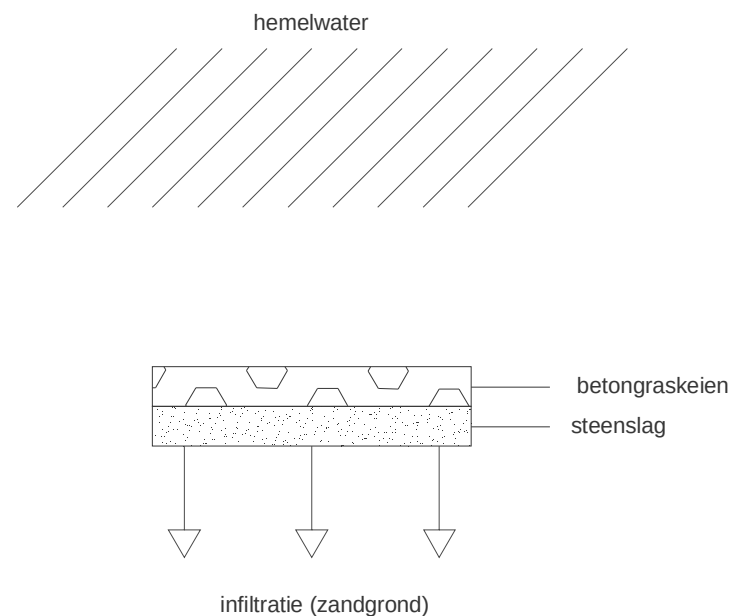
Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar de watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang. Uit berekeningen blijkt hoeveel ruimte voor compenserende waterberging nodig is. Hierbij geldt voor plannen met meer dan 500 m² extra verharding in stedelijk gebied en meer dan 1500 m² in landelijk gebied dat compenserende waterberging nodig is.

De footprint van de woning en het bijgebouw geven extra verhard oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie. De parkeerplaatsen en het toegangspand zullen half verhard (graskeien en grind) worden aangelegd.

De verharding ten opzichte van de bestaande situatie zou effectief het volgende betekenen:

Effecten te verplaatsen boerderij met bijgebouw	nihil
Effecten verharding toegangspad en parkeerplaatsen halfverhard (grind en graskeien)	nihil
Effect vrijstaande woning op de noordoosthoek	180 m ²
Effect bijgebouw bij deze woning (stalling en berging)	75 m ²
Effect bestrating toegangspad	250 m ²
Effect open te maken sloot	- 175 m ²
Effect totaal	330 m ²

Gelet op de omvang van het omliggende watergangenstelsel, het extra waterbergend vermogen verkregen door de gegraven sloot en het ruim bemeten onverharde perceel is er geen directe noodzaak voor het realiseren en het extra waterberging en feitelijk overschrijdt de toename van de verharding niet de 500 m².



afbeelding 22 infiltratie via graskeien toe te passen voor de parkeerplaatsen

5 uitvoerbaarheid

5.1 Uitvoerbaarheid

5.1.1 Risicoanalyse - effecten van het project op de omgeving

Bij een risicoanalyse vindt een globale beoordeling plaats naar het verschil tussen het nieuwe plan en het vigerende bestemmingsplan.

Er is sprake van de verplaatsing van de monumentale boerderij en herbestemming van deze boerderij tot 3 woningen, het plaatsen van een bijgebouw alsmede een nieuw te bouwen vrijstaande woning met bijgebouw op het perceel Burggraaf 6 te Meerkerk.

De ontwikkeling sluit aan bij de doelstellingen genoemd in de Nota Ruimte 2006, het Streekplan Zuid-Holland Oost en de Structuurvisie gemeente Zederik (doorkijk).

Ruimtelijk heeft de ontwikkeling een bescheiden impact op de omgeving. De ruimte voor de boerderij alsmede de zichtlijnen op de boerderij zijn dusdanig dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat de ruimtelijke uitstraling van het perceel na de realisatie van het totale plan voldoende positief kan worden gewaardeerd. Bovendien draagt het plan bij aan een opwaardering van de buitenruimte rond het plangebied. De west- en noordzijde van het perceel zal worden ingeplant met een groenstrook (bosplantsoen) zodat de aanblik van het bedrijventerrein wordt verzacht en na enige tijd zal zijn ontnomen. De ontwikkeling vindt overigens plaats binnen de eigendomsgrenzen.

5.1.2 Financieel-economische haalbaarheid

Alle bouw- en aanlegwerkzaamheden worden gerealiseerd door de initiatiefnemer. Deze neemt ook de kosten van de opstelling van het plan voor diens rekening.

De herontwikkeling van locatie Burggraaf 6 wordt door de huidige eigenaar gefinancierd.

Door de boerderij te splitsen in 3 woningen en een vrijstaande woning te bouwen op de noordoosthoek van de locatie stijgt het aantal op deze locatie van 1 stuks naar 4 stuks.

Deze vermeerdering is echter noodzakelijk om het project waarin de herbouw en verplaatsing van de boerderij staat, te kunnen realiseren.

Deze opvatting is onderbouwd met enerzijds een opgestelde begroting van het gehele project en anderzijds de door een makelaar ingeschatte opbrengst van de woningen.

De kosten inclusief BTW worden geraamd op € 2.684.175,00 voor realisatie van de 4 woningen. De getaxeerde opbrengst van de 4 woningen totaal bedraagt € 2.850.000,00 zodat het project in financieel opzicht haalbaar kan worden geacht. Indien de 4^e vrijstaande woning niet zou worden gerealiseerd zou het project volgens de begroting een negatief resultaat opleveren van ca. € 150.000,00. De realisatie van de 4^e woning als extra drager is gezien de financiële onderbouwing redelijk en gerechtvaardigd.

Alle benodigde gronden zijn eigendom van de initiatiefnemer. Er behoeven voor de realisering van het plan geen gronden verworven te worden, zodat het bouwplan ook in dit opzicht haalbaar mag worden geacht.

5.1.3 Maatschappelijke haalbaarheid

De initiatiefnemer is voornemens de maatschappelijke haalbaarheid van het totale plan zoveel mogelijk met de direct betrokkenen en omwonenden te bespreken.

6 afweging en conclusies

6.1 Projectbeoordeling

6.1.1 Ruimtelijke structuur

Ruimtelijke is het plan inpasbaar, de posities van de boerderij en de vrijstaande woning geven een goede ruimtelijke ordening. De ontwikkeling volgt de aanwezige bebouwing in het lint waardoor de effecten van het bouwplan acceptabel zijn voor de omgeving.

De ontwikkeling heeft naar verwachting geen nadelige effecten voor bewoners in de directe omgeving van de planlocatie. Wat betreft de bezonning zijn in meerdere settings (jaargetijden en tijdstippen) de effecten middels computermodellen onderzocht. Daaruit blijkt dat de effecten acceptabel zijn. De modellen zijn als bijlagen aan deze Ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Ook is er voldoende rekeningen gehouden met de belangen van de direct aangrenzende bedrijven aan de west- en noordzijde van de planlocatie.

6.1.2 Functionele structuur

- Het bouwplan voorziet in het verplaatsen van de monumentale boerderij waarbij deze gesplitst wordt in drie woningen, het oprichten van een extra vrijstaande woning op het noordoostelijke deel van het perceel en het oprichten van bijgebouwen. De grens tussen de middelste en de achterste woning die in de te verplaatsen boerderij worden ondergebracht valt grofweg samen met de bestaande grens tussen de bestemmingen “Tuinen” en “Woondoeleinden”. Er wordt dus slechts één woning binnen de bestemming “Woondoeleinden” voorzien, wat in overeenstemming is met artikel 20, lid 3 onder a van het bestemmingsplan.
- De woning die binnen de bestemming “Woondoeleinden” wordt voorzien zal aaneengebouwd zijn met de rest met de rest van de boerderij en dus niet vrijstaand zijn, zodat het bouwplan in strijd is met artikel 20, lid 3 onder d van het bestemmingsplan.

- Met betrekking tot de beoogde diepte van de achterste woning: De naar de Burggraaf gerichte gevel is de voorgevel van de boerderij zodat de beoogde diepte haaks op deze gevel moet worden gemeten en die ca. 12 m. bedraagt. Wanneer de diepte gemeten zou worden vanaf de gevel waarin de toekomstige voordeur wordt beoogd is de diepte 13,8 meter. Ongeacht de manier van meten is het bouwplan in strijd met artikel 20, lid 3 onder f.
- De overige woningen worden gesitueerd binnen de bestemming “Tuinen”. De woningen worden echter niet gebouwd ten dienste van deze bestemming, zodat het schetsplan ook in strijd is met artikel 34 lid 2 van het bestemmingsplan.

De gemeente Zederik bericht in haar brief de dato 29.06.2009 naar aanleiding van de beoordeling schetsplan BV 2009/62, de strijdigheid met het bestemmingsplan zoals voorgaand omschreven.

Voor mogelijkheden tot medewerking stelt de gemeente voor dat op gezag van artikel 20 lid 5 onder a een binnenplanse ontheffing kan worden verleend voor de overschrijding van de diepte van de achterste woning. Ten behoeven van geen één van de overige strijdigheden is een binnenplanse ontheffing mogelijk. Ook kent het bestemmingsplan geen wijzigingsmogelijkheden om het bouwplan volgens het schetsplan mogelijk te maken.

Medewerking aan de realisatie van het schetsplan kan slechts worden verleend middels een projectbesluit of partiële herziening van het bestemmingsplan.

Van gemeentewege gaat de voorkeur uit naar een partiële bestemmingsplanherziening.

6.1.3 Risicoanalyse

Bij de beoordeling wordt een vergelijking gemaakt tussen de “de oude planologie” en de “nieuwe planologie”.

Het is niet aannemelijk dat de waarde van omliggende panden zal dalen als gevolg van dit bouwplan.

6.1.4 Duurzaamheid

Door de herinrichting van het plangebied worden de volgende vijf duurzaamheidsdoelen bereikt:

- water: effecten acceptabel
- energie: voor het realiseren van de 3 woningen in de boerderij zal een maximale inspanning worden gedaan met betrekking tot besparing van energie. De te realiseren vrijstaande woning zal voldoen aan een de vereiste energieprestatatie (EPC: energieprestatie-coëfficiënt).
- leefbaarheid: er treedt geen verandering op in de milieuaspecten.
- landschap: de effecten van de ontwikkeling verhogen de kwaliteit.
- mobiliteit: de toename van verkeer is ten gevolge van de ontwikkeling acceptabel. Er wordt voorzien in voldoende parkeermogelijkheden op eigen terrein.

6.1.5 Maatschappelijke haalbaarheid

Door de initiatiefnemer zal de maatschappelijke haalbaarheid met de direct betrokkenen en omwonenden worden besproken.

Op dit moment verkeert de boerderij in een ontredderde toestand en het verval zet zich onverminderd door. Het perceel is inmiddels afgezet met bouwhekken ter voorkoming dat passanten het terrein betreden vanwege instortingsgevaar. Deze situatie kan zo niet langer blijven en bovendien is de aanblik maatschappelijk gezien niet wenselijk.

De initiatiefnemer is zich bewust van de cultuurhistorische waarde van deze boerderij en de betekenis voor de historie van de boerderijontwikkeling in de Alblasserwaard. Verplaatsing van de boerderij levert maatschappelijk gezien een significante bijdrage in cultuurhistorisch en landschappelijk opzicht en verhoogt bovendien de belevingswaarde van het plangebied. De initiatiefnemer is hiermee overtuigd van het nut van de gewenste ontwikkeling.

De opdrachtgever ziet zich echter wel genoodzaakt dragers te creëren om het plan in financieel opzicht te kunnen uitvoeren. Dit kan uitsluitend met de opbrengst van de 3 woningen in de boerderij en een 4^e vrijstaande woning op het noordoostelijke deel van het perceel.

Het verplaatsen van de boerderij is noodzakelijk vanwege de milieuaspecten die spelen rond dit plangebied. Restauratie en herbestemming van de boerderij op de huidige plek vormt dan een blokkade.

Geraadpleegde bronnen:

- Bestemmingsplan Zederik "Kernen" en Zederik "Kernen, 1^e herziening"
- Streekplan Zuid-Holland Oost
- Welstandsnota Zederik 2009
- Diverse kaarten van Provincie Zuid-Holland
- Geologische kaart Gorinchem Oost (38 O)

Bijlagen:

- Rapport akoestisch onderzoek wegverkeerslawai afkomstig van Kupers & Niggebrugge de dato 10.04.2010 en met rapportnummer R0310017aaA1.jk.
- Rapport geluidbelasting industrielawaai afkomstig van Kupers & Niggebrugge de dato 13.04.2010 en met rapportnummer R0310017aaA2.jk.
- Rapport Beschermd flora en fauna Fase 1 Burggraaf 6 Meerkerk afkomstig van Ecologica, de dato maart 2010 en met Projectnummer P2010/19.
- Rapport Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek afkomstig van ADC Archeoprojecten, ADC Rapport 2220 de dato 09.02.2010.
- Rapport Verkennend bodemonderzoek, herontwikkeling Burggraaf 6 te Meerkerk afkomstig van Verhoeven Milieutechniek B.V. met projectnummer B09.4044 de dato 05.02.2010.
- *Kopie van de brief van de gemeente Zederik aangaande tussenbeoordeling schetsplan Burggraaf 6 Meerkerk, de dato 29.06.2009 en met kenmerk 2009/3140*
- *Modellen Bezonningsstudie*