

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Nieuwe Zuiderlingedijk 8

Asperen

Hoofdstuk 1

Inleiding

1.1. Aanleiding en doelstelling

De eigenaar van het perceel Nieuwe Zuiderlingedijk 8 te Asperen heeft recent aan de achterzijde van zijn woning de bestaande bebouwing met circa 5,5 meter vergroot, teneinde in die ruimte een badkamer te realiseren. Inmiddels is ten behoeve van die bebouwing een aanvraag om omgevingsvergunning gedaan.

Omdat het nieuwe bouwplan niet past binnen het geldende bestemmingsplan maar met een ontheffing omgevingsvergunning kan worden verleend, dient in verband hiermee een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld.

Behalve genoemde vergroting zijn achter de woning buiten het talud van de dijklichaam enkele bestaande bouwwerken aanwezig, die ten dienste van de woning Nieuwe Zuiderlingedijk 8 worden gebruikt. Ook deze bouwwerken zijn zonder omgevingsvergunning en in strijd met het bestemmingsplan gerealiseerd. Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is dus tweeledig, maar komt erop neer dat de strijdigheden met het verlenen van ontheffing en omgevingsvergunning worden gelegaliseerd.

1.2. Begrenzing

De woning met in 1973 vergunde aanbouw Nieuwe Zuiderlingedijk 8 ligt aan de zuidzijde van de oude kern van Asperen, net even buiten de kern tegen het dijklichaam Nieuwe Zuiderlingedijk. De oorspronkelijke woning is aan de zuidzijde in 1973 vergroot met onder meer een tuinkamer, die als zodanig vanaf die periode in gebruik is.

1.3 Geldend bestemmingsplan

De oorspronkelijke dijkwoning is aan de zuidzijde daarvan in 1973 vergroot met onder meer een tuinkamer. De woning zelf heeft in het bestemmingsplan “Kern Asperen” een woonbestemming, de aanbouw daarentegen is ten onrechte niet van een positieve woonbestemming voorzien en heeft de bestemming “Groen”. Het bouw- en gebruiksovergangsrecht van het bestemmingsplan is daarop van toepassing, alsook de overige relevante inleidende regels. Daarnaast is over beide bestemmingen de dubbelbestemming “Waterkering” van toepassing. Dit laatste geldt ook voor de bestaande bijgebouwen, waarvoor bovendien geldt dat daarop ook de bestemmingen “Natuur”, “Waterstaat-waterkeringsgebied”, “Archeologische verwachting I” en “EHS-natuur” van toepassing zijn. Deze bouwwerken staan op het perceel kadastraal bekend gemeente Herwijnen, sectie V, nummer 3.

Hoofdstuk 2

Beschrijving bestaande situatie

2.1 Historie Asperen en huidige situatie Nieuwe Zuiderlingedijk 8

De onderwerpelijke locatie ligt aan de zuidzijde net even buiten de oude kern van Asperen. De eerste schriftelijke melding van Asperen stamt uit het jaar 893. Het karakteristieke beeld wordt bepaald door de middeleeuwse ommuring, de waterpoort en de kerktoren. In de kern zijn ook het oude stratenpatroon goed bewaard gebleven.

Nieuwe Zuiderlingedijk 8 is gelegen buiten de stadsmuren in de nabijheid van de entree van de Voorstraat vanaf de Nieuwe Zuiderlingedijk.

Het betreft hier een relatieve kleine dijkwoning aan de zuidzijde van de dijk waar deze zicht geeft op het stroomgebied van de Linge in de richting van Acquoy en Gellicum. De woning dateert waarschijnlijk uit de tweede helft van de 19^e eeuw en is op afstand gelegen van enkele andere, uit die periode daterende woningen. De meest nabijgelegen woning aan die zijde van de dijk betreft de voormalige sluiswachterswoning, die in de 20^e eeuw is gerealiseerd ten behoeve van de aldaar voorkomende sluizen.

Aan de woning Nieuwe Zuiderlingedijk 8 is al enkele keren onderhoud verricht, laatstelijk aan het houten gedeelte en de kapconstructie van de vergunde aanbouw. Dat heeft de eigenaar tevens het inzicht gegeven om ter plaatse van het bestaande terras aan de zuidzijde van de woning de badkamer te voorzien door de bestaande bouw aldaar met circa 5,5 meter te vergroten. Vanuit de sinds 1973 bestaande en als zodanig in gebruik zijnde tuinkamer is thans een toegang gemaakt tot de nieuwe badkamer.

Gezien het feit dat het hier weliswaar een oude dijkwoning betreft is de bebouwing op het perceel niet aangewezen als monument en herbergt het daarnaast ook geen andere cultuurhistorische te beschermen waarden.

2.2. Toekomstige situatie

Met de laatste renovatie en geringe uitbreiding met een nieuwe badkamer aan de zuidzijde van de woning is het eindbeeld voor het totaal aan te realiseren bebouwing bereikt. Deze geringe bouwkundige ingreep is niet waarneembaar vanaf de Nieuwe Zuiderlingedijk en evenmin vanaf de Linge door de relatief dichte begroeiing op het aangrenzende perceel.

De ruimtelijke uitstraling van het pand heeft geen wijziging ondergaan, slechts een gering gedeelte van het bestaande terras is hiervoor ingeleverd. Ook het bebouwingsbeeld, dat wordt ervaren vanaf de publieke zijde, is niet gewijzigd. In materialisering is immers geen verandering gebracht door het gebruik van dezelfde houten materialen als voorheen.

Vanaf de bovenzijde van het dijklichaam worden de hiervoor genoemde bijgebouwen geheel aan het zicht onttrokken door de woning met vergunde aanbouw.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1. Algemeen

Deze ruimtelijke onderbouwing is bedoeld voor de legalisering van een zeer geringe uitbreiding van de bestaande bebouwing met een badkamer (circa 5,5 m²) en de aanwezigheid van bouwwerken ten dienste van de functie wonen dat het nationale beleid aangaande de ruimtelijke ordening niet direct van toepassing en te vertalen is in deze onderbouwing. Ter plaatse van de woning zijn geen nationale belangen in het geding.

Het is daarnaast zo dat de uitgangspunten uit beleidsstukken van het Rijk veelal verwerkt worden in provinciale en gemeentelijke beleidsstukken. Dit geldt ook voor de gemeente Lingewaal. In dit hoofdstuk wordt -gegeven de zeer geringe ruimtelijke ingreep- dan ook summier ingegaan op de rele-vante provinciale en gemeentelijke beleidsstukken.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Algemeen

Op 14 januari 2014 stelde het college van gedeputeerde staten de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening vast. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het beleid en in de Omgevingsverordening de regels. Provinciale Staten hebben de Omgevingsvisie in hun vergadering van 9 juli 2014 vastgesteld. De Omgevingsverordening is op 24 september 2014 vastgesteld.

Afspraken op nationaal en Europees niveau vragen om herziening of actualisering van de Gelderse Omgevingsvisie. Een tweede en derde actualisatie van de Omgevingsvisie over water en natuur is op resp. 8 juli en 11 november 2015 vastgesteld. Deze actualisaties zijn net als de eerste actualisatie over Windenergie, opgenomen en verwerkt in de tekst en kaarten van de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie (december 2015).

3.2.2 Omgevingsvisie

De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

- a. Een duurzame economische structuur;
- b. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Ruimte in kleinere kernen en vrijgekomen bebouwing in het landelijk gebied kan worden benut voor wonen en nieuwe economische dragers en als versterking van de vitaliteit van het landelijk gebied. Bij de nadere invulling van de uitgangspunten wordt ruimte gelaten voor lokale of regionale initiatieven door gemeente of regionale samenwerkingsverbanden. Bouwprogramma's zijn daarbij in regionaal verband afgestemd. Waar mogelijk kan lokaal maatwerk worden geleverd.

3.2.3 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening vormt de juridische doorwerking van het beleid uit de Omgevingsvisie in regels. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem.

3.2.4 Conclusie

Met het bouwplan zijn geen provinciale belangen in het geding.

3.3 Beleid gemeente

3.3.1 Structuurvisie Plus 2030

Bij de totstandkoming van het Manifest van Lingewaal is scenariogericht gedacht over de gemeente Lingewaal in de periode tot 2030. Het document is op 28 januari 2010 door de gemeenteraad vastgesteld en heeft de vorm van een StructuurvisiePlus gekregen. Het document bevat dan ook meerdere concrete beleidsvoornemens. De structuurvisie beschrijft het volledig spectrum aan onderwerpen binnen de gemeente. Voor de onderwerpelijke locatie zijn de thema's niet van toepassing, nu het om bestaand woongebruik en bebouwing gaat die in zeer geringe mate van een uitbreiding (5,5 m²) is voorzien en dan ook qua beganegrond circa twee meter beneden de kruin van de Nieuwe Zuiderlingedijk.

3.3.2 Welstandsnota gemeente Lingewaal

In de welstandsnota van Lingewaal staat beschreven aan welke eisen het uiterlijk van een bouwwerk moet voldoen. Bij de behandeling van bouwaanvragen speelt deze nota dus een belangrijke rol, tenzij het -zoals in casu- om een minimale uitbreiding van bebouwing gaat waarvan de ruimtelijke uitstraling of de wijziging van het bebouwingsbeeld minimaal is.

Hoofdstuk 4

Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

De modernisering van de monumentenzorg (MoMo) heeft erin geresulteerd dat per 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening is aangepast. Met de invoering van de MoMo zijn er drie grote veranderingen opgetreden. Het gaat hier om de volgende drie wijzigingen:

- Cultuurhistorische belangen meewegen in de ruimtelijke ordening.
- Herbestemmen van monumenten die hun functie verliezen.
- Krachtige en eenvoudigere regels.

Het is nu dan ook verplicht om in bestemmingsplannen of in een ruimtelijke onderbouwing aandacht te geven aan cultuurhistorie en effecten van het initiatief op cultuurhistorische waarden ter plaatse van de locatie.

Gelet op de zeer geringe ingreep, die bovengronds vanaf de beganegrondvloer heeft plaatsgevonden, is de bodem onaangeroerd gebleven en is archeologie om die reden niet aan de orde. Datzelfde geldt ten aanzien van de cultuurhistorie. Het pand heeft dienaangaande geen waardering gekregen. Datzelfde geldt voor de bijgebouwen, die op voormalige bestaande funderingen zijn gerealiseerd.

4.2 Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient een bodemanalyse te worden verricht met het oog op de beoordeling van de realiseerbaarheid van bepaalde bestemmingen of functiewijzigingen.

Aan de achterzijde van de woning is een bestaand terras, dat destijds los van de ondergrond is gerealiseerd. Een gedeelte van het terras (circa 5,5 m²) is benut voor het realiseren van de badkamer, waarvoor de grond van het dijktaalud niet is benut. Een bodemanalyse is om die reden niet nodig. Datzelfde geldt voor de bijgebouwen, die buiten het taalud aanwezig zijn.

4.3. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

De locatie ligt niet nabij inrichtingen, transportroutes of buisleidingen, waardoor sprake is van externe veiligheidsrisico's. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor het bouwplan.

4.4 Flora en fauna

In Nederland wordt de natuur beschermd op basis van gebiedsbescherming en soortenbescherming. De locatie ligt, gelet op de begrenzing van het bestemmingsplan voor de kern Asperen, binnenstedelijk en is van een dusdanig zeer geringe omvang dat negatieve gevolgen voor het Natura 2000-gebied Lingegebied & Diefdijk-Zuid, het Beschermde Natuurmonument Oeverland Linge, het Nationaal Landschap Groene Hart en de EHS niet worden verwacht.

Onder 4.2 is al genoemd dat de uitbreiding is gerealiseerd op een gedeelte van een bestaand houten terras, dat boven de bodem ligt. Het terras herbergt geen beschermde soorten, zodat er geen belemmering is voor het bouwplan. Ook de bijgebouwen kennen een bestaande fundatie van voormalige bebouwing en staan in een gebied dat zich feitelijk kenmerkt als 'erf', hoewel de bestemmingen anders dan het feitelijk gebruik zijn toegekend.

4.5 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij ruimtelijke plannen gekeken te worden naar de aspecten van geluid. Op basis van de Wgh zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij ruimtelijke plannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeer, railverkeer en industrie. In het kader van deze ruimtelijke onderbouwing komt slechts aandacht toe aan het aspect wegverkeerslawaaï.

De bestaande woning Nieuwe Zuiderlingedijk 8 is een in het dijklichaam gelegen woning, waarvan de beganegrondvloer ongeveer twee meter beneden de kruin van het dijklichaam is gelegen. De badkamer is aan de geluidsluwe zijde van de woning gerealiseerd, zodat niet valt te verwachten dat het aspect geluid een belemmering vormt voor het bouwplan. Een goed woon- en leefklimaat, voor zover dat slechts heeft te gelden voor de badkamer, kan derhalve worden gegarandeerd. Datzelfde geldt voor de bijgebouwen, die tot de woning behoren en slechts in dat kader worden benut.

4.6 Luchtkwaliteit

In het kader van de Wet luchtkwaliteit is het van belang om bij een ruimtelijk plan te kijken welke invloed het plan heeft op de luchtkwaliteit. In deze wet is van bepaalde projecten getalsmatig vastgelegd dat ze “niet in betekenende mate” (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. In de Regeling NIBM is een lijst met van projecten (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonde toetsing van de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor woningbouw geldt dat voor maximaal 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden. Aan het hier een bestaande woning betreft, die in zeer geringe mate is uitgebreid, voldoet het plan aan de NIBM-grens en draagt het dus niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

4.7 Milieuhinder bedrijvigheid

Er is geen bedrijvigheid nabij de woning, zodat er geen belemmering is voor het bouwplan.

4.8 Waterparagraaf

Sinds 2001 is het verplicht een Watertoets bij ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren, wat als gevolg heeft dat in alle ruimtelijke plannen een zogeheten waterparagraaf moet zijn opgenomen.

In het voorgaande is reeds verwoord, dat geen verhard oppervlak wordt aangebracht. Oppervlak van het bestaand terras boven de bodem wordt voor slechts enkele vierkante meters ingeleverd ten behoeve van het bouwplan. Het hemelwaterafvoer wordt via een bestaande goot afgevoerd, zodat er geen consequenties zijn voor wat betreft het bouwplan.

4.9 Verkeer en parkeren

Nieuwe Zuiderlingedijk 8 betreft een bestaande woning, die met slechts enkele vierkante meters wordt uitgebreid ten behoeve van het realiseren van een badkamer. De uitbreiding heeft geen consequenties voor het verkeer en de parkeerbehoefte.

4.10 Duurzaam bouwen

Met betrekking tot de toepassing van duurzame en milieuvriendelijke materialen en beperking van het energieverbruik kan worden opgemerkt, dat op uitvoeringsniveau daaraan reeds aandacht is besteed.

Hoofdstuk 5

Uitvoerbaarheid en overleg

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Alle kosten die gemaakt moeten worden voor het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing en de planologische procedure zijn voor rekening van de initiatiefnemer, in casu de eigenaar van Nieuwe Zuiderlingedijk 8, de heer drs. F.G.M. Rammelt, wonende te LUXEMBURG op het adres Dirbach Page te L-9153 DIRBACH.

Hiervoor kan een overeenkomst worden afgesloten, waarin ook de afwikkeling van eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade is geregeld. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid voor de gemeente gewaarborgd.

Gelet op de zeer geringe planologische en bouwkundige ingreep op het bestaande planologische regime resp. de bestaande woning valt -mede gelet op het forfaitaire percentage- geen schade te verwachten.

5.2 Overleg

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) staat dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het Waterschap Rivierenland heeft in het verleden reeds ontheffing van de Keur verleend voor het realiseren van de aanbouw en het terras. Gelet op de zeer beperkte ingreep mag worden aangenomen, nu binnen die contouren met het bouwplan wordt gebleven, dat de betreffende ontheffing de uitbreiding mede sauveert.

5.3 Zienswijzen

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, wordt het ontwerpbesluit met het bouwplan gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen indienen. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden vervolgens van een gemeentelijke reactie voorzien.