

Ruimtelijke onderbouwing 'Kerkeinde 78 te Sleenwijk'

GEMEENTE WERKENDAM

12 Maart 2012

Gemeente Werkendam

Ruimtelijke onderbouwing 'Kerkeinde 78 te Sleeuwijk'

1 INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Huidige situatie	4
1.3 Opbouw van de plantoelichting	4
2 PLANBESCHRIJVING	5
2.1 Ligging plangebied	5
2.2 Projectprofiel	6
2.2.1 Huidige situatie	6
2.2.2 Toekomstige situatie	6
Uitgangspunten	6
Ruimtelijk	6
Vorm en materialisering	7
Openbare ruimte	7
Groenstructuur	7
Ontsluiting en parkeren	7
3 BELEIDSASPECTEN	7
3.1 Algemeen	7
3.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied'	8
4 PLANOLOGISCHE ASPECTEN	8
4.1 Milieu	8
4.1.1 Luchtkwaliteit	8
4.1.2 Bodem	8
Conclusie	9
4.1.3 Relatie Wet geluidhinder	9
Conclusie	10
4.3 Water	10
Afvalwater	10
Hemelwater	10
Algemeen	10
Reactie waterschap	10
4.3 Bedrijvigheid	11
Agrarische bedrijven	11
Overige bedrijven	11
Conclusie	11

4.4 Externe veiligheid	12
4.5 Flora en fauna	12
Conclusie.....	12
4.6 Cultuurhistorie en archeologie	12
Conclusie.....	12
4.7 Kabels en leidingen.....	12
5 FINANCIËLE HAALBAARHEID.....	13
6 BESTEMMINGEN	13
7 PROCEDURES	13

Bijlagen:

Bijlage

1: Verkennend bodemonderzoek

2: Rapport Akoestisch Onderzoek

3: Watervergunning Waterschap Rivierenland d.d. 16-09-2011

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aanleiding voor deze ruimtelijke onderbouwing is de aanvraag omgevingsvergunning voor het herbouwen van de woning op het perceel Kerkeinde 78 te Sleeuwijk. Omdat de woning wordt herbouwd buiten het op de plankaart aangeplande 'vlakje', is dit bouwplan niet in overeenstemming met het bestemmingsplan. De in de bouwvoorschriften opgenomen 'binnenplanse' vrijstelling biedt in deze geen soelaas. Evenmin kan toepassing worden gegeven aan de mogelijkheid uit het Besluit omgevingsrecht (kruimelgevallen) omdat de hoogte van het bouwwerk hoger is dan 5.00 meter.

Aan het verzoek voor het verlenen van een omgevingsvergunning kan alleen tegemoet gekomen worden als ook een omgevingsvergunning op basis van artikel 2.12 lid 1a sub 3 wordt verleend.

1.2 Huidige situatie

De planlocatie ligt ten oosten van de kern Werkendam aan de rivierdijk van de Merwede. De dijk (kerkeinde) bestaat uit een langgerekt bebouwingslint langs een waterkerende dijk. Op het locatie staan momenteel een vrijstaande woning onder in de dijk en enkele bijgebouwen.

1.3 Opbouw van de plantoelichting

In hoofdstuk 2 worden de huidige en de gewenste toekomstige situatie geschetst. Hoofdstuk 3 bevat het beleid, voor zover relevant. In hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit de verschillende planologische aspecten beoordeeld/onderbouwd. In hoofdstuk 5 wordt de financiële haalbaarheid toegelicht. In hoofdstuk 6 is een beschrijving van de bestemmingen opgenomen. Het laatste hoofdstuk geeft de te volgen procedure weer.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit het kadastrale perceel gemeente Werkendam, sectie R nr. 1742/1743/1744.

De bebouwing is in hoofdzaak eenvoudig van opzet – burgerwoningen en voormalige daglonerhuisjes-. Langs de dijk bevinden zich enkele herenhuizen en boerderijen, die zich in schaal onderscheiden van de overige bebouwing.

De aanwezige hoofdstructuur van de dijk is in de loop der jaren nauwelijks aangetast, hoewel met de dijkverzwaring de dijk richting rivier is omgelegd, waardoor de dijkwoningen verder van de dijk zijn komen te liggen. De oorspronkelijke dijk is deels nog herkenbaar en als ventweg in gebruik. De woningen staan of 'op de dijk' en kijken dan uit op de rivier of ze staan onder in de dijk.

Binnendijs liggen de woningen, buitendijs bevindt zich tussen de kern van Werkendam en halverwege het Kerkeinde een buitendijs bedrijfsterrein in de uiterwaarden met diverse werkhavens



Luchtfoto planlocatie en omgeving

2.2 Projectprofiel

2.2.1 Huidige situatie

De planlocatie ligt ca 1,5 km ten oosten van de kern Werkendam in een bestaand bebouwingslint dat omgeven wordt door het buitengebied. Het vigerende bestemmingsplan is Buitengebied (2008). Het perceel heeft als hoofd bestemming 'Agrarisch gebied' en als medebestemmingen 'Woondoeleinden' en 'Waterkering'.

Het bebouwingslint kent enkele open plekken en doorzichten naar de polder, maar is ook voor een groot deel gesloten door bebouwing en groen. Het bebouwingslint is continue van patroon langs de dijk, zij het dat op sommige plekken een onderweg langs de teen van de dijk dan wel achter de dijkbebouwing loopt.

Het plangebied bestaat uit een bescheiden woning in de teen van de dijk en enkele schuren achter de woning. Het bouwkvavel is relatief lang en smal. (123 m. bij 25-34 m.)

2.2.2 Toekomstige situatie

Uitgangspunten

De bestaande woning wordt gesloopt en een nieuwe woning zal worden gebouwd op een iets grotere afstand vanaf de naastgelegen woning met huisnummer 79. Voor de ontwikkeling van de planlocatie zijn een aantal uitgangspunten waaraan het plan in ruimtelijk opzicht moet voldoen:

- Gelet op de medebestemming 'Waterkering' dient rekening te worden gehouden met de eisen die Waterschap Rivierenland stelt aan bouwwerken op/in of nabij waterkerende lichamen.
- De bebouwingstypologie dient aan te sluiten op de typologie in de directe omgeving van de locatie.
- De bebouwing op het open gedeelte dient ondergeschikt te zijn en 'op te gaan' in het landschap
- De ontwikkeling moet de karakteristieke eigenschappen van het gebied versterken. Hierbij moet niet alleen worden gekeken naar de cultuurhistorische waarde van de bebouwing, maar ook de landschappelijke waarden. Er moet zeer zorgvuldig met de locatie worden omgegaan, zowel landschappelijk als qua bebouwing om zo de karakteristiek van te versterken.
- De nieuwe bebouwing dient in architectonisch opzicht in harmonie te zijn met de omgeving. De hoogte, diepte en breedte van de bouwmassa alsmede de grootte van de gevelopeningen en de materiaal- en kleurkeuze dient te worden afgestemd op de traditionele bebouwing van de streek.

Ruimtelijk

Het initiatief betreft de bouw van een vrijstaande woning. Deze bebouwing vervangt de bestaande bebouwing. De woning wordt opgenomen in het bestaande bebouwingslint langs het Kerkeinde.

De woning bestaat uit één bouwlaag met een kap. De kaprichting van de hoofdmassa zal voor evenwijdig aan de dijk zijn. De woning komt met de rooilijn aan de dijkzijde min of meer in lijn te staan met het naastgelegen woonhuis.

De woningen in het buitengebied zullen aansluiten bij de geldende eisen voor het buitengebied, te weten een maximale inhoud van 600m³. In het nieuwe bestemmingsplan (in ontwerp) kan deze inhoudsmaat veel ruimer worden gesteld.

Vorm en materialisering

De vrijstaande woningen bestaan uit één tot anderhalve bouwlaag met een kap. De woning betreft een rechthoekig bouwwerk met een ondergeschikte aanbouw aan de voorzijde. Het hoofdgebouw met de kap evenwijdig aan de dijk. De woning is welstandshalve goedgekeurd.

De gevels worden opgetrokken uit metselwerk. De materiaalkeuze sluit aan bij de traditionele bebouwing uit de omgeving, waarmee het een eenheid dient te vormen. De vormgeving is of traditioneel, waarbij materialen en detaillering sterk verwant is aan de historische bouwwijzen. De dakbedekking bestaat uit riet.

De bijgebouwen zijn of in metselwerk gelijk aan de woning of in hout uitgevoerd worden, fijn bezaagd hout, staand werk of potdekselwerk in donkere kleuren. Dakbedekking is met dakpannen.

Openbare ruimte

Binnen de planlocatie wordt geen openbare ruimte opgenomen. Op het perceel zullen woningen, bijgebouwen en veldschuren gebouwd worden waarbij de overige gronden van de planlocatie tot het particuliere eigendom behoren.

Groenstructuur

Binnen het plangebied zal geen openbaar groen aangelegd worden. Het groene karakter van het plangebied zal geheel bepaald worden door de invulling die de particulier geeft aan het perceel.

Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting van de percelen zal voor eigen gebruik plaatsvinden vanaf de Kwelkade. De Kwelkade maakt deel uit van de secundaire verkeersstructuur van Werkendam. Door een inritconstructie aan te leggen zullen de percelen aangesloten worden op deze weg. Een toename van verkeersbewegingen zal er niet zijn, te meer daar het gaat om vervanging van bestaande woning.

Het afwikkelen van het parkeren zal geheel op eigen terrein plaatsvinden. Op de percelen is ruimte voor het parkeren van minimaal twee auto's. Dit is conform de parkeernormen die de gemeente Werkendam hanteert. De gemeente Werkendam gaat uit van 2 parkeerplaatsen per woning wanneer het een vrijstaande woning betreft.

3 BELEIDSASPECTEN

3.1 Algemeen

Omdat het hier gaat om het vervangen van een bestaande woning in het Buitengebied en past in de ruimtelijke kaders van gemeente en provincie, is een toetsing op deze kaders niet van toepassing

3.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied'

Het vigerende bestemmingsplan is Buitengebied (2008). Het perceel heeft als hoofd bestemming 'Agrarisch gebied' en als medebestemmingen 'Woondoeleinden' en 'Waterkering'.

Het bouwplan is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan omdat de woning wordt herbouwd buiten het op de plankaart aangepijlde vlakje.

Daarnaast is het bouwplan, voor wat betreft de bouwhoogten, niet in overeenstemming met het bestemmingsplan. De bouwhoogte moet worden gemeten vanaf het aansluitende afgewerkte maaiveld niveau. Vanwege het feit dat Waterschap Rivierenland geen toestemming verleend om bouwwerken te plaatsen in het zogenaamde 'profiel vrije ruimte' van het waterkerende lichaam (op bestektekening aangeduid als toekomstig dijkprofiel) zal het perceel ter plaatse van de te bouwen woning opgehoogd worden. Deze plaatselijke terreinverhoging heeft niet tot gevolg dat het aansluitende afgewerkte terrein, op basis waarvan de bouwhoogte moet worden bepaald, wijzigt. Voor de bouwhoogten moet worden uitgegaan van het bestaande maaiveld niveau.

3.3 Situering op het kavel

Gelet op de bestaande bebouwingsstructuur aan de Kerkeinde kan de woning aan de dijk gebouwd worden of onder in de dijk. Woningen aan de dijk zullen, gelet op de eisen van het Waterschap, ten opzichte van het niveau van de dijk hoger zijn dan woningen die onder aan de dijk worden gebouwd. Woningen die aan de dijk worden gebouwd hebben als voordeel dat deze kunnen worden voorzien van een kelder of souterrain.

Juist aan dit gedeelte van de Kerkeinde zijn de woningen gebouwd aan de dijk. Het ligt voor de hand om de nieuwe woning, net als de bestaande te slopen woning, ook aan de dijk te bouwen.

4 PLANOLOGISCHE ASPECTEN

Aan de hand van de volgende aspecten zal, voor zover relevant, inzicht gegeven worden in de fysieke en functionele aspecten van de ruimtelijke structuur van het gebied waarin het project gelegen is. De aspecten zijn:

4.1 Milieu

4.1.1 Luchtkwaliteit

Er vindt geen verandering plaats van het aantal woningen nog van de locatie. Verder onderzoek is derhalve niet nodig.

4.1.2 Bodem

Door Jinius BV is in maart 2010 en in aanvulling daarop in juni 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter hoogte van de planlocatie. Het doel van het onderzoek is het vaststellen of de grond en/of het grondwater ter hoogte van het onderzoeksterrein verontreinigingen bevatten die een belemmering of beperking zouden kunnen vormen bij de voorgenomen bouw van een woning. De rapportage is als bijlage toegevoegd.

Op basis van het hierboven beschreven bodemonderzoek kan voor de onderzoekslocatie het volgende worden geconcludeerd:

Op grond van de beschikbare gegevens (historische gegevens, zintuiglijke waarnemingen gedaan tijdens het

veldwerk en de analyseresultaten) kan het volgende worden geconcludeerd:

_ De sterke PAK verontreiniging in de bovengrond en de matige PAK verontreiniging in de ondergrond uit het verkennend bodemonderzoek is volledig toe te schrijven aan boring 8. Binnen het bouwkei zijn boringen verricht rondom boring 8. De analyseresultaten geven aan dat de verontreiniging zich beperkt tot boring 8. Het betreft dan ook een spot.

Zintuiglijk is er geen oorzaak te geven voor de verhoogde gehalten.

_ De omvang van de PAK verontreiniging is beperkt. Het saneringscriterium van 25 m³ sterk verontreinigde grond wordt niet overschreden. Sanering is derhalve niet noodzakelijk.

_ De sterke koper en zink verontreiniging en de matige lood verontreiniging in de bovengrond uit het verkennend bodemonderzoek is volledig toe te schrijven aan boring 7. Maar ook in de bovengrond van de andere boringen werden licht tot matig verhoogde gehalten aan zink aangetroffen. Binnen het bouwkei zijn boringen verricht rondom boring 7. Als richtparameter is steeds zink gebruikt. De analyseresultaten geven aan dat de verontreiniging zich ook bevindt in de boringen 101, 102, 203 en 205. Zintuiglijk lijkt het er op dat de oorzaak voor de verhoogde gehalten waarschijnlijk de combinatie puin in zand is.

_ De omvang van de koper, lood en zink verontreiniging wordt geschat op 50 m³ (oppervlakte ca. 100 m² en een 0.5 m diep). Het saneringscriterium van 25 m³ sterk verontreinigde grond wordt overschreden en sanering is noodzakelijk.

Conclusie

Op grond van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek vormt de kwaliteit van de bodem geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw.

Ervan uitgaande dat bij het bouwrijp maken eventueel afwijkende bodemlagen verwijderd en afgevoerd worden, vormt de bodemkwaliteit voor het overige geen belemmering voor toekomstige woondoeleinden. Bij afvoer van puinhoudende ondergrond dient rekening gehouden te worden met de regels uit het bouwstoffenbesluit. Deze grond is elders niet vrij toepasbaar.

4.1.3 Relatie Wet geluidhinder

Door Inpijn Blokpoel is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor geplande nieuwbouw aan de Kerkeinde 78 te Sleenwijk, gemeente Werkendam.

Ten behoeve van de aanvraag voor de omgevingsvergunning is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelastingen tengevolge van het wegverkeer op de Kerkeinde. Onderhavig onderzoek heeft uitgewezen dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op het bouwplan ten gevolge van het wegverkeer op de Kerkeinde met 9 dB wordt overschreden. Indien de aftrek ex art 110 g Wgh wordt verdisconteert, bedraagt de overschrijding 7 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Hiervoor dient door de gemeente Werkendam een procedure Hogere grenswaarden gevolgd te worden. Verder dient middels een berekening karakteristieke geluidwering gevels nagegaan te worden of in de te realiseren woning sprake kan zijn van een 'leefbaar binnenklimaat'. Volgens hetgeen is voorgeschreven in artikel 3.2 van het Bouwbesluit dient de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied tenminste gelijk te zijn aan het verschil tussen de geluidbelasting L_{den} op die scheidingsconstructie – bepaald overeenkomstig de Wet geluidhinder – en 33 dB, met een minimum van 20 dB. Voor een verblijfsruimte geldt dezelfde eis echter verminderd met

2 dB. Dit betekent dat het maximaal toelaatbare binnenniveau voor verblijfsgebieden 33 dB bedraagt en voor verblijfsruimten 35 dB.

Conclusie

Op grond van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek vormt de geluidsbelastingen geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw.

4.3 Water

Voor elk ruimtelijk plan is de opstelling van een waterparagraaf sinds 1 november 2003 verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. Per 1 januari 2005 is het voormalige Hoogheemraadschap Alm en Biesbosch opgegaan in het Waterschap Rivierenland. Het plangebied ligt binnen het aandachtsgebied van het Waterschap Rivierenland.

Het voormalige Hoogheemraadschap heeft, in samenwerking met Witteveen en Bos, een raamwerk voor waterplannen binnen de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem opgesteld. Voor de verschillende gemeenten zijn aparte rapportages opgesteld, zo ook voor de gemeente Werkendam.

Afvalwater

Er wordt aangenomen dat het vuilwater van de nieuwe woningen in principe wordt geloosd op het ter hoogte van het plangebied aanwezige rioleringsstelsel. Er vindt geen toename plaats van het af te voeren afvalwater.

Hemelwater

Ter plaatse van het plangebied is geen intermediair stedelijk infiltratiegebied aanwezig. Mede aan de hand hiervan wordt, in het verlengde van het Waterbeheerplan, infiltratie van (schoon) hemelwater ter plaatse gedurende het gehele jaar mogelijk geacht. Het water kan afstromen naar een nabijgelegen sloot.

De bouw van de nieuwe woning en eventuele erfverharding hebben geen vergroting van het verhard oppervlak tot gevolg. De realisering van het nieuwe verharde oppervlak zal, conform het beleid van waterschap en gemeente, zogenaamd 'hydrologisch neutraal' gebeuren. Dit houdt in dat de oppervlaktewaterhuishouding ter plaatse c.q. in de directe omgeving van het plangebied geen wezenlijke veranderingen zal ondergaan.

Het hemelwater dat op het rieten dak van de nieuwe woning valt, zal in de bodem kunnen infiltreren. Daarom dienen ten behoeve van piekberging in perioden van hevige regenval op eigen terrein of op aansluitende waterpartijen geen voorzieningen te worden getroffen.

Algemeen

Bij de bouw van de nieuwe woning en de berging zal gebruik worden gemaakt van duurzame, niet-uitlogbare materialen. Op deze manier wordt vervuiling van bodem en grondwater voorkomen.

Reactie waterschap

Waterschap Rivierenland geeft in een schrijven d.d. 16-09-2011 aan dat het 'bouwplan Kerkeinde 78 Sleeuwijk' geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

4.3 Bedrijvigheid

Agrarische bedrijven

Er zijn geen bedrijven, anders dan agrarische bedrijvigheid, die een belemmering vormen voor de voorgestane ontwikkeling.

Overige bedrijven

Er zijn geen bedrijven, die een belemmering vormen voor de voorgestane ontwikkeling.

Conclusie

Vanuit het aspect hinderlijke bedrijvigheid zijn er geen belemmeringen voor de voorgestelde ontwikkeling.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

De gemeente Werkendam heeft aangegeven dat het initiatief niet gelegen is in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen.

4.5 Flora en fauna

De woning komt op de plaats van een bestaande woning. Het perceel is ingericht als een tuin en erf zonder natuurwaarden.

Conclusie

Van belemmeringen in het kader van de natuurwetgeving is naar verwachting geen sprake.

4.6 Cultuurhistorie en archeologie

De nieuw te bouwen woning komt op de plaats van de reeds bestaande woning. De huidige woning kent geen cultuurhistorische waarde. De huidige woning zal worden verwijderd. Omdat de nieuwe woning gebouwd gaat worden boven het niveau van de huidige woning zal een verdere verstoring van de bodem niet plaatsvinden en binnen de grens oppervlakte van 50 m² blijven.

Conclusie

Van belemmeringen in het kader van cultuurhistorie en archeologie is naar verwachting geen sprake.

4.7 Kabels en leidingen

In en om de omgeving van de planlocatie zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgestelde ontwikkeling.

5 FINANCIËLE HAALBAARHEID

De realisering van onderhavige bouwlocatie is een particulier initiatief. De aanleg en de exploitatie ervan, zullen voor de gemeente Werkendam geen negatieve financiële gevolgen hebben. Alle kosten, gericht op de realisering van de woning komen geheel voor rekening van de particulier.

6 BESTEMMINGEN

De bestemmingen zullen niet wijzigingen.

7 PROCEDURES

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kerkeinde 78 te Sleeuwijk' zal conform het Besluit op de ruimtelijke ordening doorlopen conform artikel 3.8 en verder van de Wet op de ruimtelijke ordening doorlopen.