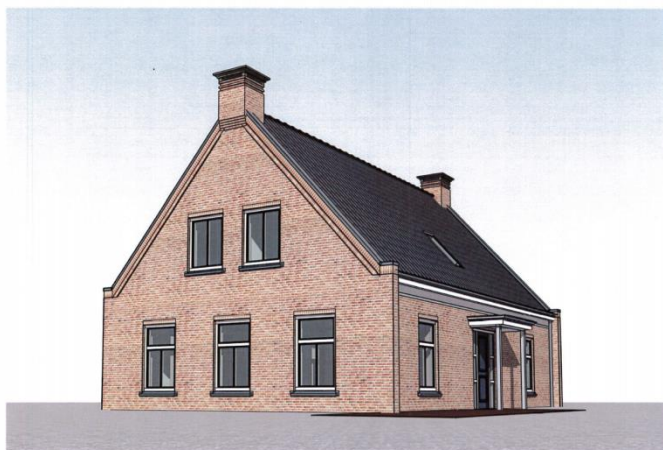


Gemeente Krimpenerwaard
behoort bij besluit van 24 februari 2016
ZK15008656

Ruimtelijke onderbouwing aanvraag Omgevingsvergunning



Aanvrager de heer A. Halma

**Bouw woning op woonperceel IJsseldijk West 81 te Ouderkerk aan den IJssel,
gemeente Krimpenerwaard**

Opgesteld door Kammeraat Bodem Advies

16 oktober 2015

Ruimtelijke onderbouwing bouw woning op woonperceel IJsseldijk West 81 te Ouderkerk aan den IJssel, gemeente Krimpenerwaard

0. Locatiegegevens

Adres	IJsseldijk West 81
Postcode	2935 AR
Plaats	Ouderkerk aan den IJssel
Gemeente	Krimpenerwaard
Kadastraal	gemeente Ouderkerk aan den IJssel, sectie C nummer 4080
X,Y coörd.	102.280, 438.250
Oppervlakte	1780 m ²
Eigenaar	de heer A. Halma

1. Aanleiding

Het perceel IJsseldijk West 81 te Ouderkerk aan den IJssel betreft een woonperceel. Op het perceel staat een woning die dateert uit 1930. Achter de woning staat een vrijstaand stenen bijgebouw terwijl elders op het perceel een eveneens vrijstaande houten garage is gebouwd.

Het is het voornemen van de eigenaar om de bestaande woning en de stenen schuur te slopen en te vervangen door een nieuwe woning.

Omdat de nieuwe woning niet geheel past binnen het huidige bouwvlak is een afwijking op het bestemmingsplan nodig. Het betreft een geringe aanpassing van het bouwvlak. Daarnaast heeft de woning een inhoud van 689 m³ exclusief bijgebouwen.

Vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingswet.

Met het oog daarop is een goede ruimtelijke onderbouwing nodig waarbij de ruimtelijke aspecten van deze aanpassingen worden beschreven. Het plan is al besproken met de afdeling Ruimtelijke ordening en de afdeling Vergunningverlening van de gemeente Krimpenerwaard. Op basis van de dan bekende informatie werd geen bezwaar gezien tegen de geplande nieuwbouw.

2. Leeswijzer

Na een beschrijving van de situatie en het plan voor de locatie worden de relevante ruimtelijke aspecten beschreven:

- beleidskader ruimtelijk beleid
- archeologie
- milieuaspecten
- watertoets

3. Situatie en historie

De woning maakt deel uit van de dijklintbebouwing langs de IJsseldijk West te Ouderkerk aan den IJssel. Het perceel wordt aan weerszijden begrensd door andere (woon-)percelen en aan de achterkant door de wetering die deel uitmaakt van het waterlopenstelsel van de polder Kromme, Geer en Zijde in de Krimpenerwaard.

Uit het rapport Archeologisch onderzoek blijkt dat de locatie al sinds lange tijd wordt bewoond, waarbij op de plaats van de huidige woning een schuur heeft gestaan. De huidige woning wordt voor het eerst aangegeven op de topografische kaart van 1936.



Fig 1. Luchtfoto Bing maps



Fig.2 Streetviewafbeelding juni 2015

4. Plan voor de locatie

De aanvrager wil de woning en de stenen schuur vervangen en heeft hieromtrent mondeling informatie ingewonnen bij de gemeente. Daar zijn geen bezwaren tegen het plan mits de daarvoor voorgeschreven procedure wordt gevolgd.

De huidige woning kent afmetingen van ca. 8.66m bij 10.66m. Omdat het plan voor de nieuwe woning een oppervlak aangeeft van 8.71m x 13.41m past dit niet op het huidige bouwvlak. Het bouwvlak moet worden vergroot. Op grond van het bestemmingsplan IJsseldijk West mogen woningen een inhoud hebben van maximaal 650 m³ inclusief bijgebouwen. De inhoud van de nieuwe woning bedraagt echter 689 m³ exclusief bijgebouwen. Het gemeentelijk beleid is om in het buitengebied woningen met een inhoudsmaat van rond de 700 m³ exclusief bijgebouwen toe te staan. Op het perceel wordt het huidige vrijstaande bijgebouw gehandhaafd. Dit bijgebouw heeft een oppervlakte van 30 m².

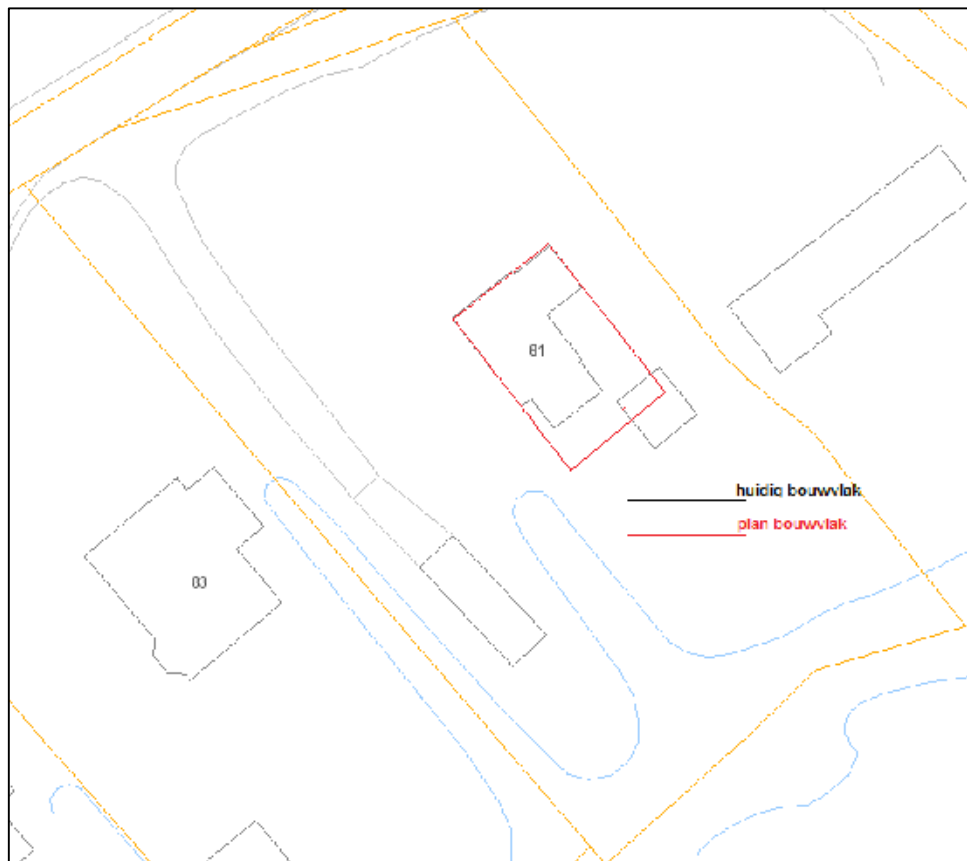


Fig.3 Schets met bestaande situatie en plansituatie

5. Beleidskader ruimtelijk beleid.

Het beleid is vastgelegd in het vastgestelde bestemmingsplan IJsseldijk West NL. IMRO.0644. BP0921YW001-VG01, vastgesteld op 17 december 2009.

In dit bestemmingsplan is ook het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid t.a.v. dit gebied verwerkt. In het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming Wonen. Daarnaast rust op een deel van het perceel de bestemming Waterstaat-Waterkering, vanwege de IJsseldijk die een waterkerende functie heeft. De woning zelf valt buiten het gebied met dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering.

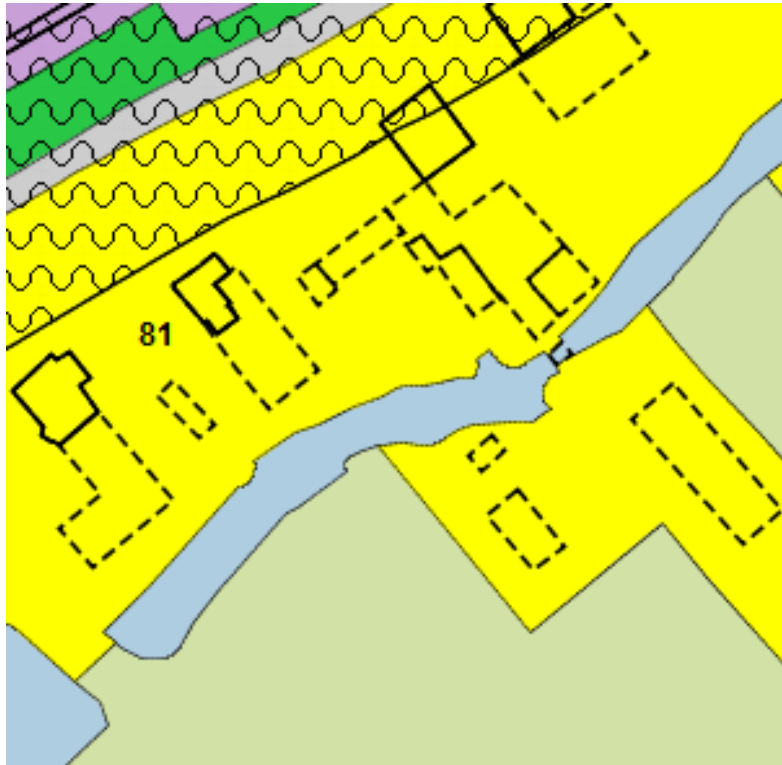


Fig.4 Uitsnede bestemmingsplan IJsseldijk West t.h.v. nr. 81

Stedenbouwkundige inpassing/beeldkwaliteit

De nieuwbouwwoning komt op te plaats van de bestaande woning en sluit daarmee aan bij het bestaande lint. De woning past qua bouwhoogte en- massa in het bestaande beeld. Het schetsplan is vooraf besproken met de welstandscommissie en daar zijn geen bezwaren naar voren gebracht.

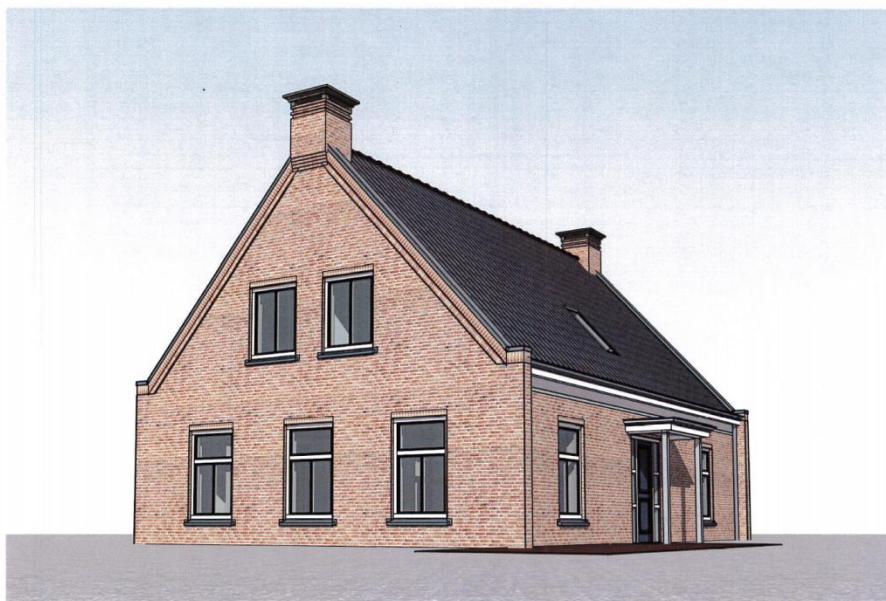


Fig. 5 Afbeelding nieuwe woning

Verkeer en Parkeren

De woning wordt ontsloten op de IJsseldijk West. Omdat het de vervanging van een bestaande woning betreft levert dit geen extra belasting op. De dijk is wel een relatief drukke weg, daarom wordt ten behoeve van de verkeersveiligheid een plateau aangelegd waardoor uitrijdend verkeer de situatie op de weg kan observeren en veilig oprijden. Hierover is overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap.

Parkeren geschiedt op eigen erf, waar plaats is voor tenminste 2 auto's. Hierdoor wordt volstaan aan de parkeernormen volgens CROW.

6. Archeologie

In overeenstemming met het Verdrag van Malta moet in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van archeologisch erfgoed worden meegewogen bij de beoordeling van het plan.

Omdat de oppervlakte van het plangebied groter is dan 100 m² is door het Bureau voor Archeologie te Utrecht een bureauonderzoek uitgevoerd, zie Rapport 218, d.d. 11 september 2015, ISSN 2214-6687 (bijlage 1) naar de inhoud waarvan wordt verwezen.

De conclusies zijn dat gezien de beoogde verstoring niet dieper gaat dan de aanlegdiepte van de huidige bebouwing en dat daarom mogelijk aanwezige waarden nauwelijks worden verstoord en dat er geen aanvullende maatregelen nodig geacht worden.

Het rapport is reeds voorgelegd aan de deskundige namens de bevoegde overheid, de heer C. Thanos van de ODMH, die oordeelde dat verder veldonderzoek niet nodig is. (zie de betreffende e-mail, bijlage 1.a)

7. Milieuaspecten

Ter bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving wordt naast specifieke (milieu)wetgeving de ruimtelijke ordening ingezet. In de volgende paragrafen worden deze aspecten nader belicht.

a. Bodem

In verband met de voorgenomen werkzaamheden op het perceel is door Grondslag bodemkwaliteitsbureau te Kamerik een Verkennend Bodemonderzoek uitgevoerd, en gelet op de bevindingen, aansluitend een Aanvullend onderzoek. Het bodemonderzoek is verricht volgens de Richtlijnen uit de NEN 5740 en de onderliggende norm NEN 5725. Grondslag is door KIWA gecertificeerd voor het verrichten van bodemonderzoek conform de richtlijnen BRL SIKB 2000. Voorafgaande aan de uitvoering zijn enkele hypothesen geformuleerd aan de hand van het verrichte vooronderzoek en de verkenning in het veld.

De bevindingen zijn gerapporteerd in het rapport 24031 dd. 12 augustus 2015 (bijlage 2) en zijn de volgende:

- De hypothese dat er bij de greppel aan de noordoostzijde in het verleden een mogelijke slootdemping heeft plaatsgevonden, is niet bevestigd. Er zijn geen waarnemingen gedaan die daarop duiden.

- De hypothese dat er in het verlengde van de zuidelijk gelegen sloot een slootdemping aanwezig is, is bevestigd. Ter plaatse is een sliblaag aangetroffen waarin sterk verhoogde gehalten koper en lood zijn aangetoond (boring 02 en 101). De verontreiniging heeft een geschatte omvang van 17 m³. Er is derhalve geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

De verontreiniging is nu afgedekt door een schone deklaag van circa 0,6 m dikte. Op de tekening van bijlage 2.a is de ligging van de verontreinigingsvlek aangegeven t.o.v. het plangebied. De vlek valt daarbuiten zodat er geen maatregelen nodig zijn.

- De hypothese dat op het overige terreingedeelte geen verontreiniging wordt verwacht wordt bevestigd. In de grond zijn hooguit lichte verhogingen aangetoond. De matige verhoging aan barium in het grondwater heeft vermoedelijk een natuurlijke oorsprong.

Ten behoeve van de ontgravingswerkzaamheden voor de nieuwbouw behoeven geen milieukundige maatregelen te worden getroffen. Vrijkomende grond kan binnen de perceelgrenzen worden verwerkt. Indien wel graafwerkzaamheden in de verontreinigde zone plaatsvinden, moeten passende maatregelen worden getroffen.

b. Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten, zoals een woning, worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving.

In dit geval wordt de woning belast door het verkeersgeluid afkomstig van de IJsseldijk West.

Verkeersgeluid

Uit beschikbare verkeersgegevens en modelonderzoek is in 2009 door de Milieudienst Midden Holland de geluidzonering van de IJsseldijk West berekend (fig.6). Daaruit blijkt dat de bestaande woning ligt in de zone met een geluidsbelasting van 53-58 dB.



Fig. 6 Geluidscontour2020, bron Milieudienst Midden-Holland

De berekende geluidbelasting op de gevel is hoger is dan de toelaatbare gevelbelasting van 53dB voor het buitengebied.

In het besluit van B&W van de gemeente Ouderkerk van 11 november 2009 zijn verhoogde grenswaarden vastgesteld t.a.v. de toelaatbare geluidsbelasting. Op grond van artikel 12.4 van het bestemmingsplan geldt voor de herbouw van een woning binnen de bestemming “wonen” en gelegen binnen de zones 48,0dB-53,0dB en 53,0dB-58,0dB zoals aangegeven op de geluidcontourenkaart 2020, (opgesteld 2009) een hogere grenswaarde van 58dB.

De ODMH heeft aangegeven dat er geen aanleiding is voor nader onderzoek, want de rooilijn blijft dezelfde en de woning wordt niet wezenlijk anders. De bestaande hogere waarde blijft onveranderd.

Gelet op het bovenstaande zijn er daarom geen voorzieningen nodig vanwege het verkeersgeluid.

Bedrijfsgeluid

Aan de overzijde van de IJsseldijk West ligt een bedrijventerrein waar Dekker Transport en Tankopslag BV is gevestigd. In de in 2013 aan het bedrijf verleende vergunning op grond van de regelgeving in het kader van de Wet milieubeheer zijn voorwaarden opgenomen t.a.v. geluidshinder voor de omgeving. Omdat sprake is van vervanging van een bestaande woning blijven de vergunningsvoorwaarden onverkort van kracht.

Een nadere analyse is daarom niet nodig.

c. Lucht

In het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit NSL is een koppeling gelegd tussen ruimtelijke activiteiten en luchtkwaliteit. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als een project “niet in belangrijke mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Kleine woningbouwlocaties (tot 3000 woningen) vallen onder deze regeling.

Het onderhavige plan betreft de vervanging van een bestaande woning en draagt derhalve niet bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

d. Externe veiligheid

Gevaarlijke stoffen

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Dat kan zijn het opslaan, verwerken of transporteren.

Op het buitendijkse bedrijventerrein is Dekker Transport en Tankopslag BV gevestigd. Dekker is aangemerkt als Bevi inrichting vanwege de opslag en overslag van gevaarlijke stoffen. Het gevaar schuilt in de schadelijkheid van toxische stoffen voor het oppervlaktewater (aquatotoxisch) in het geval er bij de overslag op de binnenscheepvaart stoffen in het water geraken. Daarom zijn hier de Bevi voorschriften van kracht. De omvang van de op- en overslag heeft geen invloed op de maatregelen die vanuit Bevi worden gesteld voor de veiligheid van de woning(en) aan de IJsseldijk West.

Buisleiding

Oostelijk van de locatie loopt een ondergrondse aardgastransportleiding. De kleinste afstand tot de leiding is circa 200 m zodat deze leiding geen risico oplevert.

Overstroming

De risicokaart toont verder aan dat er een gevaar bestaat van overstroming, maar dat geldt in het algemeen voor de gehele, laaggelegen Krimpenerwaard. De ligging direct naast de dijk betekent een extra zekerheid.

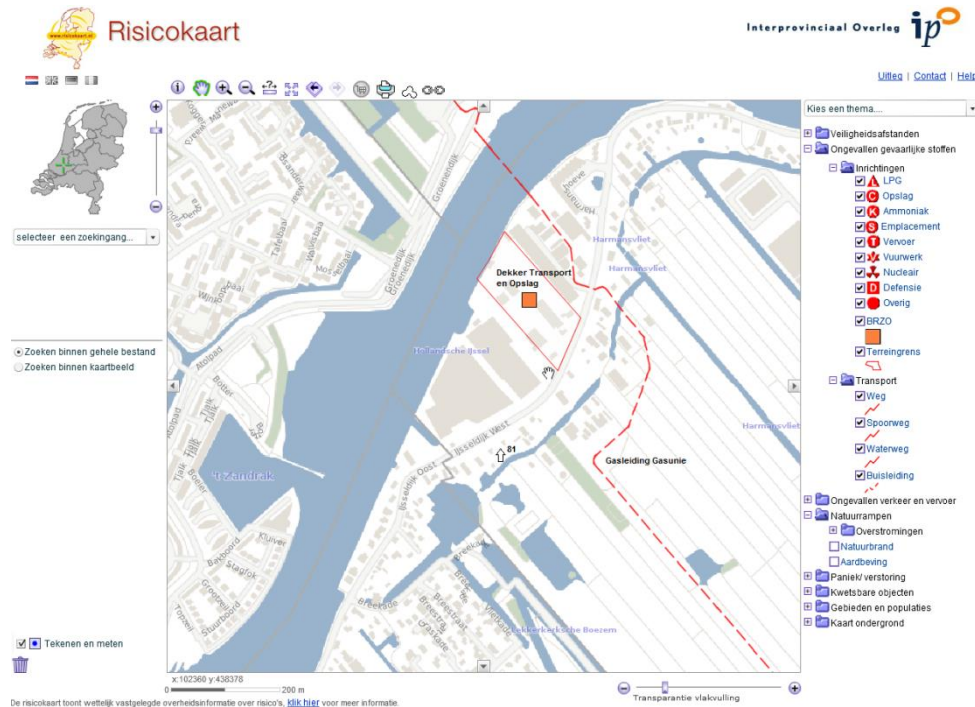


Fig. 7. Afbeelding risicokaart

e. Ecologie

Door bureau Blom Ecologie is een QuickScan onderzoek uitgevoerd, bestaande uit veldbezoek en raadpleging van bronnen, rapport BE/2015/130/r dd. 7 september 2015. (bijlage 3)

De inventarisatie is een oriënterend onderzoek waarbij gedetailleerd een beoordeling wordt gegeven van de aanwezigheid van specifieke potentie voor beschermde flora en fauna in het plan gebied, de betekenis van het plangebied voor de aanwezige soorten en de effecten van de voorgenomen ingreep op de soorten.

Het bureau komt tot de volgende conclusies:

- In het plangebied of de directe omgeving ervan komen beschermde diersoorten van de Flora- en fauna wet voor. Het plangebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor de zwaarder en strikt beschermde soorten (tabel 2 en 3). Jaarrond beschermde nestlocaties zijn niet aangetroffen. Gedurende de sloop en ontwikkeling kan verstoring van vleermuizen plaatsvinden als gevolg van (onjuist toegepaste) verlichting. In dichtere vegetatie en de mezenkast kunnen broedgevallen van algemene vogels voorkomen.
- De ruimtelijke aspecten leiden, behoudens vleermuizen en broedvogels, mogelijk tot een tijdelijke verstoring van algemene voorkomende en licht beschermde soorten. Beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen en conform de Flora- en faunawet worden niet verwacht. Nader onderzoek naar het voorkomen van soorten wordt niet nodig geacht.
- Mits gewerkt wordt zoals aanbevolen leiden de werkzaamheden aannemelijk niet tot overtreding

van de Flora- en faunawet. Er hoeft geen ontheffing van de Flora – en faunawet (art 75) aangevraagd te worden.

-De planlocatie maakt, behoudens Nationaal landschap 'Groene Hart' geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal landschap of Ecologische Hoofdstructuur. Gezien de aard van de werkzaamheden is van externe werking op beschermde gebieden geen sprake.

In het rapport doet het bureau nog een aantal aanbevelingen ten aanzien van zorgvuldig handelen en de zorgplicht voor flora en fauna.

8. Waterparagraaf

Watertoets

Op 13 oktober 2015 is de watertoets uitgevoerd, zie bijlage 4

Mogelijke effecten van het plan vernieuwbouw woning IJsseldijk West 81 zijn gerangschikt op basis van 3 waterthema's:

-Veiligheid

Uit de toets is gebleken dat het plangebied raakt aan de kaartlaag Waterkeringen. Beoordeling van het plan door de waterkeringbeheerder, het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, is daarom nodig.

Bij planontwikkeling geldt als uitgangspunt dat het huidige functioneren van het watersysteem van de polder Kromme, Geer en Zijde niet mag verslechteren, zowel kwantitatief als kwalitatief.

-Waterkwantiteit

Het plan, de vervanging van de bestaande woning, betekent slechts een geringe vergroting van het verhard oppervlak op het perceel, in elk geval minder dan 500m². Het treffen van compenserende maatregelen is daarom niet nodig.

-Waterkwaliteit

In de waterkwaliteit wordt geen verandering verwacht; het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd op de bestaande rioleringsvoorziening. Het afstromende hemelwater wordt afgevoerd op de achterliggende weterring.

9. Uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

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

Ten aanzien van de vraag of de ontwikkeling leidt tot verzoeken om planschade ex art. 6.1 Wro wordt opgemerkt dat er geen sprake is van wijziging van het planologisch regime waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie komt, ten gevolge waarvan hij schade leidt.

Bouw van de woning zal niet leiden tot het risico op planschade.

Met de gemeente Krimpenerwaard zal een planschadeovereenkomst worden aangegaan.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Het plan wordt ter inzage gelegd. Uit het vooroverleg is duidelijk geworden dat er geen provinciale belangen in het spel zijn. Voorts is er overleg geweest met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Hier worden geen bezwaren verwacht tegen het plan.

10. Conclusies

Met uitzondering van de voorwaarde betreffende het bouwvlak en de inhoud van de woning in het bestemmingsplan zijn er geen ruimtelijke beleidskaders die de realisering van het plan in de weg staan. Het bevoegd gezag heeft de bevoegdheid om ontheffing te verlenen

De herbouw van de woning is te zien als een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, passend in het landschap. Het plan is economisch en maatschappelijk uitvoerbaar.

Bijlagen:

1. Rapport 218, Bureau voor Archeologie, ISSN 2214-6687, 11 september 2015
Bureauonderzoek IJsseldijk West 81 te Ouderkerk aan den IJssel
1.a E-mail Omgevingsdienst Midden-Holland, 18 september 2015
2. Rapport 24031, , Grondslag Bodemonderzoek, 24031, 12 augustus 2015.
Verkennd en Aanvullend Bodemonderzoek IJsseldijk West 81
2.a tekening bouwvlak en verontreiniging
3. Rapport BE/2015/130/r, Blom Ecologie, 7 september 2015
Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna IJsseldijk West 81
4. Watertoets, dossiercode 20151013-40-11728, 13 oktober 2015
-Uitgangspuntennotitie
-Vragenlijst

BIJLAGE 1. Rapport 218 Bureau voor Archeologie, ISSN 2214-6687, 11 september 2015
Bureauonderzoek IJsseldijk West 81, Ouderkerk aan den IJssel

BIJLAGE 1. a E-mailbericht ODMH, 18 september 2015

Afstemmen archeologisch onderzoek

BIJLAGE 2 Rapport 24031, Grondslag bodemkwaliteitsbureau, 12 augustus 2015

Verkennd en aanvullend bodemonderzoek
IJseldijk West 81 te Ouderkerk aan den IJssel

BIJLAGE 2. a Tekening bouwvlak en verontreiniging

BIJLAGE 3. Rapport BE/2015/130/r, BLOM Ecologie, 7 september 2015

Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan de
Ijsseldijk West 81 te Ouderkerk aan den IJssel

BIJLAGE 4 WATERTOETS, 20151013-40-11728, 13 oktober 2015

- Uitgangspuntennotitie

- Vragenlijst