

Ruimtelijke onderbouwing

West-Vlisterdijk 62 te Vlist



DAVE OORSCHOT - ARCHITECTEN

INHOUD

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding en doel	
1.2	Ligging plangebied	
1.3	Leeswijzer	
2	PROJECTBESCHRIJVING	6
2.1	Houdige situatie	
2.2	Het initiatief	
3	RUIMTELIJK BELEID	9
3.1	Rijksbeleid	
3.2	Provinciaal beleid	
3.3	Gemeentelijk beleid	
4	OMGEVINGSASPECTEN	12
4.1	Milieu	
4.2	Water	
4.3	Natuur en ecologie	
4.4	Verkeer en parkeren	
4.5	Archeologie en cultuurhistorie	
5	UITVOERBAARHEID	18
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	
5.2	Economische uitvoerbaarheid	
6	CONCLUSIE	18
	BIJLAGEN	
	Quick-scan flora en fauna	
	Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend veldonderzoek (IVO)	
	Adviesrapport molenbiotoop	
	Watervergunning	

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aan de West-Vlisterdijk 62 te Vlist ligt een vrijstaande woning. De huidige woning wordt momenteel verhuurd maar dit komt ten einde. Dit is voor de opdrachtgever een goed moment om de verouderde woning te vervangen voor een nieuwe twee onder één kap woning. Overwogen is om de huidige woning te renoveren maar dit bleek niet de beste optie. De dubbele woning gaat bewoond worden door de kinderen van de opdrachtgever. In de momenteel aanwezige schaarste op de woningmarkt is het toevoegen van een woning een grote meerwaarde.

Het toevoegen van een woning past niet in het geldende bestemmingsplan. Middels een conceptaanvraag (SXO-20220474) is een principe akkoord afgegeven voor het voorliggende plan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan het afwijken van het bestemmingplan mits duidelijk en gemotiveerd onderbouwd wordt waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt tussen Haastrecht en Schoonhoven aan de rand van het dorp Vlist. Onderstaande illustratie toont globaal de ligging van het plangebied in zijn omgeving. Het plangebied staat kadastraal bekend als 1234A.



Ligging locatie (bron: google maps)

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 omvat een beschrijving van de bestaande situatie en van de beoogde planontwikkeling. Daarna wordt er in hoofdstuk 3 op alle relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleidskaders. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu) wetgeving. Tevens wordt er ingegaan op de economische haalbaarheid van het project. Tot slot gaat hoofdstuk 5 in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 PROJECTBESCHRIJVING

Dit hoofdstuk omschrijft het initiatief. Eerst wordt de bestaande situatie met de context omschreven. Daarna wordt ingezoomd op de toekomstige ontwikkeling.

2.1 Houdige situatie

Aan de rand van het dorp Vlist ligt het terrein van Maurice en Yvonne Hoffman. Het terrein is opgebouwd uit een drietal gebouwen. Een vrijstaande woning nr.63, van meer dan 100 jaar oud, welke nu door de familie wordt gebruikt als woonadres. Een bedrijfsruimte met opslag nr. 62a, gebouwd in de jaren 90. En een woning nr 62, welke op dit moment verhuurd wordt aan een derde partij. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op woning 62 met kadastraal nr. 1234A, welke momenteel in slechte staat verkeerd. Achter de woning is in gebruik voor parkeren en een schuur. Verder naar achter op het terrein is een grasveld.



Ligging perceel (bron: google maps)



Vooraanzicht huidige woning 62



Vooraanzicht nr. 62a



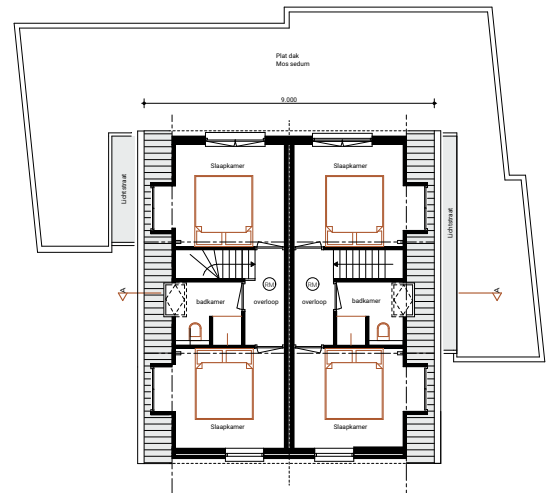
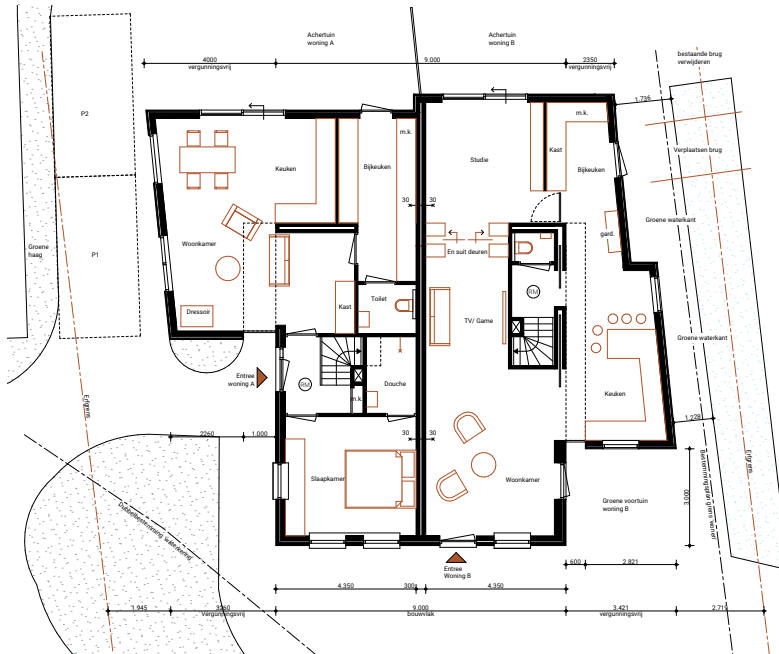
Vooraanzicht woning 63

2.2 Het initiatief

De huidige woning voldoet niet meer aan de hedendaagse levensstandaard en is in slechte staat. De wens is om een nieuwe duurzame twee-onder-één-kapwoning neer te zetten voor eigen gebruik. Om meer eenheid te vormen in de diverse gebouwen op het terrein wordt de kap richting gedraaid naar haaks op de dijk (idem aan de andere). De huidige vorm, een mansarde kap wordt niet veranderd om de historische cultuur laag te behouden. Het hoofdvolume van de dubbele woning komt op dezelfde locatie te staan. Middels een 1 laags aanbouw wordt het gebruiksooppervlak vergroot.



Hieronder weergegeven op tekening de twee woningen. Hierna te noemen A en B. Beide woningen zijn qua oppervlak ongeveer hetzelfde. Het volume zal zich door de ligging uiten als 1 woning met twee voorkanten.



Laag 0 - Nieuwe situatie
Woning A - Links
Woning B - Rechts

Laag 1 - Nieuwe situatie
Woning A - Links
Woning B - Rechts



Voorgevel (Noord-Oost)
Entree Woning B



Rechterzijgevel (Zuid-Oost)
Entree Woning A

3 RUIMTELIJK BELEID

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Middels de SVIR en AMvB ruimte op landelijk gebied, structuurvisie en verordening ruimte regionaal en via het bestemmingsplan op gemeentelijk niveau.

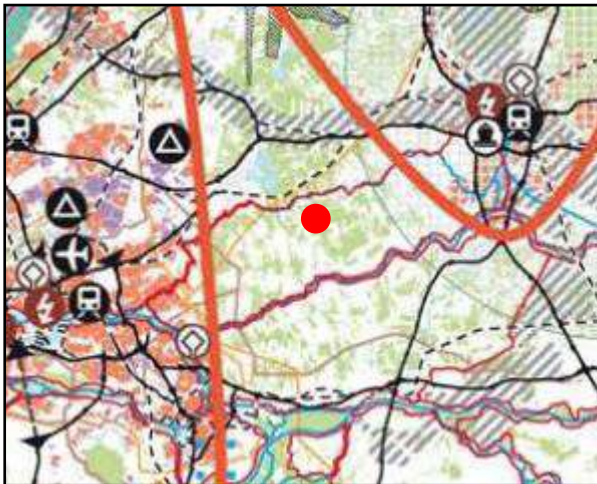
3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Rijksbeleid is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR inwerking getreden op 13 maart 2012). De SVIR is gericht op het nationaal beleid op het gebied van ruimte en mobiliteit voor de middellange termijn. Om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden, kiest het Rijk voor drie doelen:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

Het Rijk benoemt in de SVIR 13 nationale belangen waarvoor het verantwoordelijk is en waarmee het resultaat wil boeken. Deze zijn weergegeven op de onderstaande ruimtelijke structuur kaart. Het plangebied is gelegen in de zogenaamde Zuidvleugel/Zuid-Holland. Het planvoornemen raakt echter geen nationale belangen.



Uitsnede SVIR (Vlist aangegeven met rode stip)

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, worden in de Barro geborgd. De Barro is ook wel bekend als Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Belemmeringen welke de realisatie van de in de Barro genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen worden op voorhand onmogelijk gemaakt. Omdat de ontwikkeling de in de Barro benoemde onderwerpen niet frustreert of vertraagd belemmerd het voornemen geen nationaal ruimtelijk beleid.

3.1.3 Ladder van stedelijke ontwikkeling

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichting is. In dit initiatief is dit niet het geval en is de ladder niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

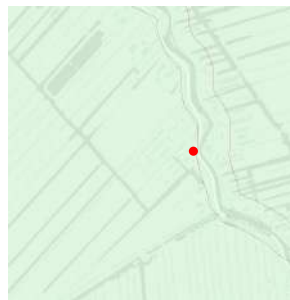
De 'Visie ruimte en mobiliteit provincie Zuid-Holland (2022)' is een structuurvisie op provinciaal niveau en bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid. De Provinciale visie biedt geen vast omlijnd eindbeeld, maar wel de ambities en doelen welke het samen met anderen wil realiseren. Het geheel is vastgelegd in de kwaliteitskaart en bevat de belangrijkste kenmerken van het gebied. Karakteristiek voor Zuid-Holland zijn de delta-, veen-, rivieren- en kustlandschappen. Deze moeten herkenbaar blijven.

Het plangebied;

1. Ligt op de rand van een 'oude stroomgordels en geul afzetting' en een 'rivierdeltacomplex';
2. Ligt in een veen(weide) landschap aan de rand van een kenmerkend lint;
3. Aan de rand van het dorp Vlist;
4. In de buurt van een historische molen; De Bachtenaar



1. Ondergrond



2. Dijk lint



3. Het dorp Vlist



4. Historische molen

Het initiatief is van dermate beperkte planologische impact dat er geen conflicten ontstaan met provinciaal beleid en derhalve er geen belemmering zijn voor en of door het initiatief.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan

Het plan is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan "Dorpskernen 2014" op gronden met de bestemming "wonen" en de dubbelbestemmingen "waarde - Archeologie 3" en "Waarde - Cultuurhistorie". Tevens gelden de bouwaanduiding "vrijstaand" en de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone - Molenbiotop".

Daarnaast geldt het paraplubestemmingsplan "Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard" met de gebiedsaanduiding "overige zone - Parkeren".



Dorpskernen 2014 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het plan voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan, omdat:

1. de aanvraag in strijd is met artikel 20.2.1, omdat onder b de aanduiding vrijstaand is en er twee woningen worden geplaatst;
2. de aanvraag in strijd is met artikel 23.2.1 omdat bouwen op de bestemming "waarde - archeologie 3" niet is toegestaan;
3. de aanvraag in strijd is met artikel 27.2, onder a omdat nieuwe bouwwerken niet zijn toegestaan;
4. de aanvraag in strijd is met artikel 27.2, onder b omdat de goothoogte, bouwhoogte, nokrichting, dakvorm, dakhelling en gevelindeling wijzigen;
5. de aanvraag in strijd is met artikel 32.4.1, onder b, omdat de maximale bouwhoogte m.b.t. de molenbiotoop ca. 7.16 meter mag zijn, de nog wordt ca 8.3 meter.

Er kan worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan mits:

1. voor het plaatsen van twee woningen met een uitgebreide afwijkingsprocedure (WABO artikel 3.10)
2. het aanleveren van een archeologisch onderzoek, zie hoofdstuk 4.5
3. advies is ingewonnen bij de monumentencommissie (commissie ruimtelijke kwaliteit), zie hoofdstuk 4.5
4. advies is ingewonnen bij de monumentencommissie (commissie ruimtelijke kwaliteit), zie hoofdstuk 4.5
5. advies is ingewonnen bij de Vereniging de Hollandsche Molen, zie hoofdstuk 4.5

3.3.2 Omgevingsvisie Krimpenerwaard

In de omgevingsvisie van de Krimpenerwaard legt de gemeente vast welke toekomstige ontwikkelingen zij zien voor de leefomgeving. De visie geeft richting aan ruimtelijk maatschappelijke ambities en opgaven. De belangrijkste waarden welke van toepassing zijn op het initiatief zijn:

1. De ruimtelijke structuur van het dorp met de langsliggende polderkades.
2. Het niveauverschil van de kade, de aangrenzende bebouwing en de polder.
3. De nokrichting loodrecht op de weg.
4. Beslotenheid van de bebouwing waarna de openheid van de polder.
5. Het polderlandschap, doorsneden van talrijke sloten loodrecht op de Vlist.

Het plan zoals nu voorzien is getoetst door de commissie ruimtelijk kwaliteit met als resultaat dat de commissie het initiatief heeft beoordeeld als niet in strijd zijnde met de bovengenoemde waarden.

VLIST

Schilderachtig buurtschap voor zelfredzame inwoners



PITTORESK

Authentiek
"Heel Vlist is eigenlijk mooi"
Hoog gehalte monumenten
Toeristische kwaliteiten
Zuiver beeld, beleving historie
Revierje Vlist als drager identiteit



NATUURLIJK

Rustig
Eenvoudig
Inzet op duurzaamheid
Water en polder als bepalende factoren
Historische iconen
Niet geordend, organisch



ZELFREDZAAM

Betrokken
Iedereen kent elkaar
Sterk verenigingsleven
Onderlinge samenwerking
Scholen en winkels elders
Zichzelf kunnen bedriegen
Participatie alle inwoners cruciaal voor
functioneren 'kleine' samenleving

Koers en Kader Krimpenerwaard

4 OMGEVINGSASPECTEN

De uitvoerbaarheid van een projectbesluit moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt de onderzoeksplicht naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc) als ook de economische uitvoerbaarheid (H5.2) van het initiatief.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

In het kader van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. In deze wet staat dat de bodemkwaliteit en de voorgenomen bestemming met elkaar in overeenstemming dienen te zijn. Of de bodem een planontwikkeling in de weg staat, wordt zo nodig middels een historisch onderzoek (eventueel aangevuld met een nader bodemonderzoek) bepaald. Het is niet toegestaan om te bouwen op verontreinigde grond. Sinds 2008 is het Besluit bodemkwaliteit van kracht. Dit besluit hanteert voor het toepassen van grond en bagger, een toets op de ontvangende bodem en aan de gebruiksfunctie.

Plan specifiek

Onderhavige ontwikkeling betreft de bouw op een locatie die reeds bebouwd was. In het bestemmingsplan zijn geen regels verbonden aan het graven in de bodem anders dan archeologische waarden (zie H4.5). Het plangebied heeft daarnaast in de huidige situatie al een woonbestemming waardoor nader bodemonderzoek niet noodzakelijk is.

4.1.2 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Een ontwikkeling dat slechts in zeer beperkte mate bijdraagt aan luchtverontreiniging is op grond van het besluit 'niet in betekende mate' (NIBM) vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Een plan komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO2 en PM10 bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Alleen bij een toename van enkele honderden verkeersbewegingen per dag wordt hier niet aan voldaan.

Plan specifiek

De beoogde planontwikkeling heeft een dergelijke toename niet tot gevolg. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

4.1.3 Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai opgenomen. Wanneer een nieuwe geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd en deze locatie binnen (één van) de geluidszones van wegverkeer, spoorwegverkeer of industrie valt, moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Onder meer woningen, scholen en ziekenhuizen worden als een geluidsgevoelige bestemming aangemerkt.

Plan specifiek

In de nabijheid van de planlocatie bevindt zich geen spoorweg of industrie terrein. De ontwikkeling vindt plaats langs een weg die met name bedoeld is voor bestemmingsverkeer. De verkeersintensiteiten zullen dan ook zeer laag zijn en nihil toenemen. Een onderzoek naar geluidshinder is derhalve niet van toepassing.

4.1.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten. Dit staat ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'.

Plan specifiek

Onderhavige ontwikkeling is geen veehouderij maar een woning. Het meest nabijgelegen agrarische bedrijf is een paardenhoeve gelegen aan de West-Vlisterdijk nr. 64, waarvoor een afstand geldt van 100m (nieuwe woning binnen de bebouwde kom) Aan deze afstand wordt ruim voldaan (>130m) Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur

4.1.5 Bedrijven- en Milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt, dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Plan specifiek

De beoogde ontwikkeling betreft het bouwen van een twee-onder-één kapwoning op dezelfde positie als de huidige woning waarmee er geen verandering optreedt ten opzichte van de bestaande situatie. Tevens valt de naastgelegen bedrijfsruimte onder 'kantoren' (milieucategorie 1) met als afstand voor geluid van 10 meter. Aan deze afstand wordt ruim voldaan. Vanuit het aspect milieuzonering is het plan uitvoerbaar.

4.1.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de externe risico's met een externe werking, die ontstaan door het transport van, de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen.

De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Plan specifiek

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van Zuid-Holland geraadpleegd. Hieruit blijkt dat zich in de nabijheid van het projectgebied geen risicovolle inrichtingen bevinden. Ook valt het projectgebied niet in de invloedssfeer van bijzondere vervoersroutes van gevaarlijke stoffen en/of buisleidingen. Aanvullend onderzoek naar het aspect externe veiligheid kan dan ook achterwege blijven.

4.1.7 Molenbiotoop

In het bestemmingsplan is het plangebied aangemerkt als "vrijwaringszone - Molenbiotoop". Omdat het plan in strijd is met de maximale hoogte zoals aangegeven in art. 32.4.1 dient er advies ingewonnen te worden bij de Vereniging de Hollandsche Molen:

Voor het plangebied is door vereniging de Hollandsche Molen een advies uitgebracht welke als bijlage is toegevoegd. De conclusie van dit rapport luidt als volgt:

De voorgenomen bouw van de twee-onder-een-kap-woning conform het voorlopig ontwerp d.d. 6 juni 22(B) heeft volgens de formule van De Hollandsche Molen geen belemmeringen op de windvang van molen De Bachtenaar.

4.2 Water

Water is een belangrijk aspect binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21 eeuw, de Waterwet en het nationaal Waterplan.

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten.

Plan specifiek

Het plan valt onder waterschap 'Schieland en de Krimpenerwaard' en is via de digitale watertoets getoetst. Uit deze toets zijn de volgende resultaten gekomen:

1. Op basis van uw locatie en gegeven antwoorden dient een normale procedure doorlopen te worden;
2. Het plan raakt (deels) een waterkering, er dient advies waterkeringen gevraagd te worden;
3. Uw plan gebied is (deels) gelegen in oppervlaktewater, er dient advies oppervlaktewater gevraagd te worden.

De nieuw te bouwen woning is gesitueerd in de beschermingszone van de Kade langs de Vlist. Deze zone is aangegeven op onderstaande afbeelding. Hierop staat ook een lijn van het profiel van vrije ruimte. Bebouwing mag niet worden opgericht voorbij deze (stippel) lijn.



Plankaart Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard

Op 21 september 2022 is er een watervergunning aangevraagd bij Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard.

De vergunning (3-10-2022) is als bijlage toegevoegd en hierin staat vermeld dat:

De voorschriften die zijn genoemd in deze vergunning zorgen ervoor dat de doelstellingen van het waterbeheer voldoende worden beschermd. De gevraagde watervergunning kan daarom worden verleend.

4.3 Natuur en ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, me het oog op natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.3.1 Gebiedsbescherming

Met betrekking tot de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Natuur Netwerk Nederland (NNN) (voorheen Ecologische Hoofdstructuur) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied.

Plan specifiek

Het projectgebied ligt niet in een beschermd natuurgebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft het Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein op circa 6 kilometer afstand ligt. Het dichtstbijzijnde NNN bevindt zich op ca. 2.5 kilometer. Aanvullend onderzoek naar gebiedsbescherming is dan ook niet noodzakelijk.



NNN (bron: atlas leefomgeving)



NNN (bron: natura2000.nl)

4.3.2 Soortenbescherming

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. In de Wet natuurbescherming is geregeld dat er voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en planten, inclusief de directe leefomgeving. Ruim voorafgaande de werkzaamheden moet er binnen het plangebied een gedegen onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde planten en dieren worden uitgevoerd. Uit het resultaat van het onderzoek kan blijken dat een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is of nadere eisen aan de uitvoering moeten worden gesteld.

Plan specifiek

Voor het plangebied is door het bedrijf "De Bouwecoloog" een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage is als bijlage toegevoegd.

De resultaten van dit onderzoek luiden als volgt:

1. Met deze quickscan wordt geconcludeerd dat een nader onderzoek naar vleermuizen noodzakelijk is, daarna kan worden bepaald of een ontheffing op de Wet natuurbescherming nodig is.
2. Bij werkzaamheden moet altijd voldoende rekening gehouden worden met het broedseizoen en de zorgplicht.

4.3.3 Duurzaamheid

Het onderwerp duurzaamheid staat hoog op de agenda van de opdrachtgever. De nieuwbouw gaat voldoen aan de laatste standaarden betreffende isolatiewaarden. Verder wordt de twee-onder-één kapwoning aardgasvrij gebouwd (grondwaterpomp) en wordt er een meerwaarde voor de biodiversiteit gecreëerd middels een mos-sedum dak.

4.4 Verkeer en parkeren

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

4.4.1 Verkeersimpact

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie bepaald. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde locatie toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeercijfers naar parkeernormen' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatie kenmerken. Zodoende kan bij een ontwikkelingen voor elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Plan specifiek

Voor onderhavig initiatief is de verandering ten opzichte van bestaand; met het toevoegen van één woning, dermate klein dat dit op de situatie weinig tot geen invloed heeft. Het aspect verkeer vormt daarmee geen belemmering voor het beoogde initiatief.

4.4.2 Parkeerimpact

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Het 'CROW' geeft richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende auto parkeerplaatsen.

Voor het plangebied geldt ten aanzien van gemeentelijk beleid het paraplubestemmingsplan "Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard" met de gebiedsaanduiding "overig zone - parkeren". Hierin wordt tevens verwezen naar de gemiddelde parkeernorm van het CROW en dient op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid voorzien te worden.

Plan specifiek

Conform CROW-publicatie 381 is de parkeerbehoefte van een twee onder één kap in de categorie 'rest bebouwde kom' minimaal 1.7 en maximaal 2.5 parkeerplaatsen. Er is op eigen terrein voldoende ruimte om aan de parkeerbehoefte te voldoen. Het aspect parkeren vormt daarmee geen belemmering voor het initiatief.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

De geschiedenis van een plek kan van invloed zijn op een planontwikkeling. Cultuurhistorie en archeologie spelen hierbij een rol.

4.5.1 Archeologie

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toeval)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Plan specifiek.

In de beantwoording van het principe verzoek kwam naar voren dat er een archeologisch onderzoek moet worden aangeleverd waarmee wordt aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, worden verstoord of beschermd kunnen worden;

Voor het plangebied is door het bedrijf "Transect" een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. De rapportage is als bijlage toegevoegd.

Het advies luidt als volgt:

In het plangebied bestaat het voornemen om de huidige bebouwing te slopen en een nieuwe tweedonder-één-kapwoning te realiseren. Op basis van de resultaten van het onderzoek is in het plangebied een lage verwachting op archeologische resten vastgesteld. Derhalve adviseren wij in het plangebied geen vervolgonderzoek uit te voeren. De kans op het aantreffen van intacte resten of sporen wordt nihil geacht. Op het moment dat onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, geldt een wettelijke meldingsplicht conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11, deze vondsten te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Krimpenerwaard).

4.5.2 Cultuurhistorie

De linten Vlist en Bonrepas zijn tot 100 à 200 m uit de oevers van de rivier de Vlist aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Het plangebied is dan ook volledig binnen het beschermd dorpsgezicht gelegen. Het gemeentelijk beleid is gericht op behoud van de cultuurhistorische waarde van de rivier de Vlist en het historische dorpsbeeld. Dit beeld wordt bepaald door boerderijen langs de dijken met achtergelegen smalle, diep landinwaarts, strekkende kavels.

Plan specifiek.

Omdat het plan aangemerkt is als beschermt dorpsgezicht is de "Commissie Ruimtelijke Kwaliteit" om advies gevraagd met betrekking tot cultuurwaarden en welstand. Op 13 Juni 2022 heeft de CRK het plan beoordeeld. De commissie is van mening dat het plan - onder voorwaarden - voldoet aan redelijke eisen van welstand en heeft over uw plan onderstaand advies uitgebracht.:

"Naar aanleiding van het advies van 30-05-2022 is het plan aangepast. Het aangepaste plan is samen met de aanvrager besproken in de commissie. De commissie gaat akkoord met de wijzigingen, mits het raam en de deur op de begane grond in de voorgevel (Noord-Oost) en de twee ramen op de verdieping dichter naar elkaar toe geplaatst worden zodat er een betere verdeling ontstaat.

Met dit advies zijn de mogelijke belemmeringen vanuit cultuurhistorie oogpunt weggenomen.

5 UITVOERBAARHEID

De verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een project is wettelijk vastgelegd. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt de ontwikkeling voorgelegd aan de betrokken overlegpartners. De ontwerpbeschikking van de omgevingsvergunning met bijbehorende stukken wordt daarna gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Eenieder wordt op deze wijze in de gelegenheid gesteld om bedenkingen tegen het initiatief kenbaar te maken.

De ingekomen zienswijzen worden door de gemeente beantwoord en meegewogen in de besluitvorming omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning. Tegen dit besluit bestaat de mogelijkheid voor beroep en hoger beroep. De voorgenoemde procedure toont de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project aan.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Dit plan heeft betrekking op een particulier initiatief waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. In dit geval is er geen sprake van uitvoeringskosten. De kosten met betrekking tot de omgevingsvergunning en daaraan verwante kosten worden verhaald via de leges van de gemeente. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

6 CONCLUSIE

Het voorliggende plan voorziet in het realiseren van een twee onder één kap woning op de positie van een vrijstaande woning. Hiervoor is een uitgebreide afwijkingsprocedure noodzakelijk (WABO art. 3.10).

In het voorliggende ruimtelijk onderbouwing is aangetoond dat voor de ontwikkeling alle ruimtelijke en milieukundige aspecten zorgvuldig zijn afgewogen. Er zijn geen ruimtelijke en/of milieukundige aspecten welke het initiatief belemmeren. Tevens is het project niet strijdig met de relevante beleidsuitgangspunten op zowel landelijk, provinciaal als gemeentelijk niveau.

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

BIJLAGEN

Quick-scan flora en fauna

"De Bouwecoloog"

Archeologisch bureauonderzoek (BO) & inventariserend veldonderzoek (IVO)

"Transect"

Advies molenbiotoop

"Vereniging de Hollandsche molen"

Water vergunning

"Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard"

Colofon

OPDRACHTGEVER

Maurice en Yvonne Hoffman

ARCHITECT DO-A

Dave Oorschot

06-28359503

dave@do-a.nl

