

Vooroverleg- en inspraakverslag m.b.t. het voorontwerp van het bestemmingsplan Herziening WAAU, verbouw schuur tot woning nabij Hoge Maasdijk 51 te Andel

Initiatief:

De gemeente wil medewerking verlenen aan het verbouwen van een cultuurhistorisch waardevolle schuur tot woning aan de Hoge Maasdijk bij nr. 51 in Andel. De verbouw vindt plaats binnen een bestemming Wonen zoals aangegeven in het bestemmingsplan WAAU 2017. De schuur ligt buiten een bouwvlak.

De cultuurhistorische waarde wordt ontleend aan een daartoe opgesteld cultuurhistorisch rapport en onderschreven door de gemeentelijke monumentencommissie. De schuur heeft aanmerkelijke cultuurhistorische waarde, zowel op zichzelf en als onderdeel van twee waardevolle ensembles. Het pand maakt deel uit van een bijzonder ensemble bij het voormalige Veerhuis De Zwaan (rijksmonument) en het weeghuisje en van het historisch bebouwingslint aan de Hoge Maasdijk. Voorkomen moet worden dat het monument en de schuur door slecht onderhoud komen te vervallen. Het voormalige veerhuis heeft een nieuwe eigenaar die het pand gaat renoveren en herstellen. Om ook de schuur te kunnen renoveren en herstellen is het (onder een splitsing van het perceel) gewenst om het pand een bestemming Wonen te geven.

Vooroverleg:

Het voorontwerp van het plan is in het kader van wettelijk vooroverleg op 27 februari 2019 toegezonden aan provincie Noord-Brabant, Waterschap Rivierenland en Rijkswaterstaat Zuid Nederland. Zij gaven reacties die door ons zijn voorzien van een antwoord.

- *Rijkswaterstaat Zuid Nederland, reactie per mail d.d. 19 maart 2019*
In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in paragraaf 3.1.3 terecht geconstateerd dat de locatie, met daarop de tot woning te verbouwen bestaande schuur, in het waterbergend rivierbed van de Afgedamde Maas ligt. In het waterbergend rivierbed zijn de beleidsregels Grote Rivieren van toepassing. Deze beleidsregels maken onderdeel uit van het beoordelingskader voor een vergunning in het kader van de Waterwet. Bovendien zijn deze beleidsregels door de opname in het Barro ook van toepassing verklaard in het ruimtelijk spoor.
Ook in paragraaf 3.1.3 wordt aan de hand van een uitgebreide toets geconcludeerd dat voldaan wordt aan de beleidsregels zodat er geen belemmeringen bestaan voor het realiseren van het initiatief.
In het waterbergend rivierbed is bouwen toegestaan onder de voorwaarde dat een eventueel verlies aan waterbergend vermogen van de rivier duurzaam wordt gecompenseerd. In het spoor van de vergunningverlening Waterwet heeft deze toets echter nog niet plaatsgevonden. Initiatiefnemer dient deze toets nog te doorlopen. De resultaten van de toets moeten worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Antwoord:

Initiatiefnemer heeft blijkens een mailbericht d.d. 11 april 2019 een gesprek gehad met Rijkswaterstaat. Er vinden geen wijzigingen plaats in de hoogte en de oppervlakten en tevens zijn geen grondophogingen gepland. Aangezien dit allemaal niet het geval is zal er geen vergunning benodigd zijn. Rijkswaterstaat heeft geen bezwaren tegen deze ontwikkeling. Deze bevinding is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Opgemerkt is dat in het voorontwerp van het bestemmingsplan op pagina 3 en 4 een verschil zit in de aangegeven goothoogte en de nokhoogte. Deze hoogten zijn aangepast temeer omdat de hoogten niet zullen wijzigen ten gevolge van de verbouwing. De hoogten zijn met elkaar in overeenstemming gebracht.

- *Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, reactie per brief d.d. 18 maart, ingekomen op 20 maart 2019*

De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Verordening ruimte Noord-Brabant zoals deze luidt per 15 juli 2017 (hierna: Vr). Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

Planbeschrijving

Het voorontwerp voorziet in de verbouw van een cultuurhistorisch waardevolle schuur tot woning. Het pand maakt deel uit van een bijzonder ensemble bij het Veerhuis De Zwaan (rijksmonument) en het weeghuisje en van het historisch bebouwingslint aan de Hoge Maasdijk. De cultuurhistorische waarde wordt ontleend aan een daartoe opgesteld cultuurhistorisch rapport, onderschreven door de gemeentelijke monumenten commissie. Het pand krijgt op de verbeelding ook een waarde aanduiding en ook in de voorschriften worden de waarden beschermd.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

Inhoudelijke standpunt

Algemeen

Het perceel ligt buiten bestaand stedelijk gebied in gemengd landelijk gebied. De toevoeging van een woning in een cultuurhistorisch waardevol pand is aldaar (artikel 7.7, lid 3, onder b, van de Vr) mogelijk als dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing. Het initiatief voorziet daarin indien het volgende uitgangspunt in acht genomen wordt:

- Behoud/herstel cultuurhistorisch waardevolle bebouwing
Alhoewel het plan als uitgangspunt heeft om het betreffende pand in ere te herstellen, constateren Gedeputeerde Staten dat het plan toch op twee gedachten is gestoeld; enerzijds is het plan gericht op instandhouding en mogen alleen bouwkundige wijzigingen uitgevoerd met een verzwwaard afwegingskader (artikel 4.3.3. planvoorschriften) en anderzijds wordt sloop toegelaten/afweegbaar gemaakt in artikel 4.6 van de planregels. Dit laatste is echter in strijd met hetgeen is vermeld in hoofdstuk 4 (perspectief) van het cultuurhistorisch advies/rapport. En aangezien sloop ook in de optiek van Gedeputeerde Staten niet is gericht op behoud of herstel van de cultuurhistorische waarden van het pand, dringen zij er op aan om artikel 4.6 uit de regels te verwijderen. Indien de mogelijkheid van sloop toch blijft gehandhaafd, zijn zij van mening dat de realisering van een woning aldaar in strijd is met de bedoeling van artikel 7.7, lid 3, onder b, van de Vr (behoud of herstel). Tenslotte geven Gedeputeerde Staten in overweging om het cultuurhistorisch advies/rapport ook juridisch aan het plan te koppelen en de voorwaarden, genoemd in hoofdstuk 4 (Perspectief) van het advies, op te nemen in de planregels als afwegingskader bij vergunningverlening.

Conclusie

Gedeputeerde Staten verzoeken om de onderdelen van het bestemmingsplan, die nog niet in overeenstemming zijn met de Verordening, aan te passen en daarbij rekening te houden met hun bovengenoemd standpunt.

Antwoord:

De regels zijn in de gewenste zin aangepast.

- *College van dijkgraaf en heemraden van Waterschap Rivierenland, reactie per brief d.d. 6 mei, ingekomen op 8 mei 2019*

Geeft een reactie te zien als wateradvies in het kader van de watertoetsprocedure.

Samenvatting

De schuur ligt deels in de kernzone en deels in de beschermingszone buitendijks van de Hoge Maasdijk. De wens is om de schuur dusdanig te renoveren dat deze geschikt wordt voor bewoning en deze cultuurhistorische waarde behouden blijft. Het perceel is deels eigendom van het waterschap.

Doorlopen proces

Enkele opties voor her- en nieuwbouw binnen het plangebied zijn in het kader van het vooroverleg met het waterschap besproken. Het waterschap heeft daarbij aangegeven dat zij, om de veiligheid van de Hoge Maasdijk als primaire waterkering te garanderen en een eventuele toekomstige dijkversterking te kunnen uitvoeren, geen nieuwe bouwwerken toestaat in de kern- en beschermingszone van deze dijk. Opgemerkt is dat renovatie mogelijk is, wanneer minimaal de fundering en twee muren behouden blijven. Het planvoornemen voorziet hierin.

Ruimtelijke consequenties

Het voorontwerp bestemmingsplan geeft aanleiding tot enkele opmerkingen:

Kern- en beschermingszone waterkering

- Met het oog op eventuele toekomstige dijkversterkingen is het waterschap geen voorstander van opwaardering van bebouwing in de kern- en beschermingszone van de dijk en op haar eigendom binnen deze kernzone. Het waterschap heeft in dit geval in overweging genomen dat de schuur een cultuurhistorische waarde heeft en vanuit dit oogpunt behouden dient te blijven. Graag leest het waterschap in de toelichting terug dat het hier gaat om een uitzonderlijke situatie: de renovatie van een schuur met het oog op het behoud van haar cultuurhistorische waarden.
- Het waterschap wijst erop dat benodigde riolering van de nieuwe woning dient te voldoen aan de NEN-3650 norm. Daarom is een tijdige afstemming met het waterschap gewenst. Het aanleggen van leidingen in de kernzone brengt hogere kosten met zich mee dan gebruikelijk.
- Omdat het perceel aan de buitendijkse zijde van de waterkering ligt, is er in het kader van de Waterwet sprake van samenloop met Rijkswaterstaat. De plannen moeten ook met Rijkswaterstaat besproken worden.
- Tot slot wijst het waterschap erop dat extra verharding in de kernzone niet is toegestaan. Het talud dient erosiebestendig te zijn. Dus beplanting, bestrating of schuttingen en dergelijke zijn niet toegestaan. Inspectie dient dagelijks en bij calamiteiten vanaf de dijk mogelijk te zijn. Onder voorwaarden is in de beschermingszone meer mogelijk. Het waterschap adviseert daarom om de bestaande weg/inrit aan de noordzijde van het plangebied te gebruiken als inrit voor de toekomstige woning.

Conclusie

Het waterschap adviseert positief over het plan, mits haar opmerkingen in het plan worden verwerkt. Zij verzoekt aan te geven op welke wijze haar opmerkingen in het plan worden verwerkt. Daarnaast verzoekt zij om het waterschap te betrekken bij de verdere procedure van het plan en de planning hiervan aan te geven.

Voor de uitvoering van het plan is een watervergunning van het waterschap vereist. In deze watervergunning kunnen nadere technische eisen aan uw plan gesteld worden. De initiatiefnemer kan hierover contact opnemen met het waterschap.

Antwoord:

Initiatiefnemer is door ons geïnformeerd over de reactie van het waterschap. De reactie is opgenomen in dit verslag. Ook is de reactie aan initiatiefnemer toegezonden. De reactie is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

Er heeft overleg plaatsgevonden met Rijkswaterstaat. Zij verwijzen hiervoor naar het antwoord hierboven op de reactie van Rijkswaterstaat.

De herziening van het bestemmingsplan doorloopt de gebruikelijke procedure. Het waterschap wordt geïnformeerd over de te zetten stappen (ter inzage legging ontwerp; vaststelling bestemmingsplan).

Inspraak:

Het voorontwerp van het bestemmingsplan lag gedurende drie weken van *donderdag 11 april tot en met woensdag 1 mei 2019* voor een ieder ter inzage. Gedurende deze termijn kon mondeling of schriftelijk een zienswijze gegeven worden.

Er zijn geen inspraakreacties gegeven.

Almkerk,

Burgemeester en wethouders van Almkerk,
De secretaris, De burgemeester,