



Motivering

Aan:	De gemeenteraad	Van:	L.L. Scheppink
Datum:	7 januari 2015	Telefoon:	(0180) 698 719
Onderwerp:	Nadere motivering verschuiving bouwvlak Koedood 36 bestemmingsplan Zuidrand	Fax:	(0180) 698
		E-mail:	l.scheppink@barendrecht.nl

In navolging van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, zoals bedoeld in artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht, waarbij is opgedragen het motiveringsgebrek met betrekking tot de verschuiving van het bouwvlak op het perceel Koedood 36, in relatie tot de vaststelling van bestemmingsplan "Zuidrand", treft u hierbij de verzochte nadere motivering aan.

In 1999 is het bestemmingsplan "Carnisselande Zuid" vigerend geworden, waarin op het perceel Koedood 36 één woning is bestemd. In 2003 zijn op deze locatie een woonhuis en schuur gesloopt. Bij de sanering is gebleken dat er nog restanten – een onbekend aantal houten funderingspalen – in de grond aanwezig zijn. Met betrekking tot de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan "Zuidrand", is overleg gevoerd met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed ("De Rijksdienst").

Zoals uit de betreffende correspondentie blijkt (bijlage 1, brief 8 februari 2011), kan worden ingestemd met een nieuwe woonbestemming op het betreffende perceel, aangezien het perceel een gelijke bestemming kende voor de aanwijzing als archeologisch monument. Wel wordt de voorwaarde gesteld dat de bouwplannen het beschermde bodemarchief zo weinig mogelijk aantasten. Het betreffende archeologisch monument bevat bewoningssporen uit het laat Neolithicum. De archeologische vondstlaag ligt op circa 275cm onder het maaiveld. Bij de sanering van de eerdere bebouwing op het perceel, zijn de houten palen (met een lengte van 4 meter) niet verwijderd, aangezien daarvoor op een zodanige diepte gegraven zou moeten worden, hetgeen onverantwoord wordt geacht met de nabijheid van de dijk. Evenmin kunnen deze palen worden hergebruikt en nieuwe palen in het bestaande bouwvlak zouden het bodemarchief teveel aantasten. Derhalve is gekozen om het bouwvlak te verschuiven.

Er waren 3 opties waarvan het verschuiven van het bouwvlak ook Stedenbouwkundig verantwoord was. Daarnaast waren de twee andere opties, hergebruik van de bestaande houtenpalen en een fundering als betonplaat technisch en financieel gezien niet uitvoerbaar. De Rijksdienst kan instemmen met deze optie. In hetzelfde schrijven, evenals in een brief van de Rijksdienst van 10 maart 2011 (bijlage 2), wordt wel gesteld dat voor het alternatieve bouwvlak de voorwaarde geldt dat maximaal 19 funderingspalen mogen worden gebruikt.

Met het bovenstaande wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de planologische mogelijkheden van het voorheen vigerende bestemmingsplan "Carnisselande Zuid", waarbij rekening wordt gehouden met de voorwaarde die de Rijksdienst heeft gesteld met betrekking tot het ter plaatse aanwezige archeologische monument.



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap

> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

Ontwikkelingsmaatschappij Midden-IJsselmonde
t.a.v. mw. mr. K. van Dalen
Postbus 501
2990 EA BARENDRECHT

GEMEENTE BARENDRECHT	
INGEKOMEN	
reg.nr.	261258
- 9 FEB. 2011	
afdoen	ommy
ovb	JAV/NEE
kopie	B

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

Contactpersoon
Mw. I.M. Roorda
T 033 421 72 80
F 033 421 77 99
i.roorda@cultureelerfgoed.nl

Onze referentie
RW-2011-38

Uw referentie

Datum 8 februari 2011
Betreft locatie bouwvlak Koedood 36

Geachte mevrouw van Dalen,

Op 23 januari jl. heb ik een kadastrale tekening Bouwvlak Koedood 36 (tekeningnr. db_04-01_a, datum 16-12-2010 van de gemeente Barendrecht) ontvangen met het verzoek akkoord te gaan met de locatie van dit bouwvlak zodat de bestemmingsplanprocedure ingezet kan worden.

In 1999 is het bestemmingsplan Carnisselande Zuid vigerend geworden, waarin op de kavel aan de Koedood 36 één woning is bestemd. In 2003 zijn op deze locatie een woonhuis en schuur gesloopt. Volgens het vigerende bestemmingsplan mag op dezelfde locatie als de gesloopte bebouwing opnieuw een woning met bijgebouw / schuur gebouwd worden. Deze bouwkaavel is maximaal 259 m2 groot.

In ons overleg van 10 augustus 2010 zijn de mogelijkheden van nieuwbouw op het archeologische rijksmonument besproken. Aangezien reeds voor de aanwijzing als beschermd archeologisch monument op het perceel Koedood 36 een woonbestemming lag wordt nieuwbouw toegestaan, maar wordt wel als voorwaarde gesteld dat de bouwplannen het beschermde bodemarchief zo weinig mogelijk aantasten.

Uit de verstrekte documentatie is gebleken dat in de bodem van het bestaande bouwvlak een onbekend aantal funderingspalen van de oude bebouwing zitten. Bij de bouw van de woning is gebruik gemaakt van oplangers van 4 meter lang die bij de sloop niet verwijderd konden worden. Doordat er geen bouwtekeningen van de oude bebouwing meer zijn is niet bekend hoeveel funderingspalen in de bodem zitten.

Volgens uw organisatie kunnen de oude funderingspalen naar verwachting niet hergebruikt worden voor de nieuwbouw en blijkt plaatfundering geen haalbare optie te zijn. Omdat nieuwe funderingspalen in het bestaande bouwvlak het bodemarchief te zeer aantasten, is voorgesteld een alternatieve locatie voor het bouwvlak te vinden.

Er bestaat geen bezwaar tegen de nieuwe locatie van het bouwvlak Koedood 36 zoals aangegeven in de genoemde tekening. Een onzekere factor blijft de fundering van de gesloopte schuur. Nader onderzoek of bij de bouw van de schuur funderingspalen zijn toegepast is daarom gewenst.



Voor de nieuwbouw is een monumentenvergunning vereist. Deze vergunning kan worden verleend als de bouwplannen aan de volgende voorwaarden voldoen:

- Binnen het bouwvlak worden maximaal 19 funderingspalen in de grond geplaatst, uitgaande van een oppervlak van het bouwvlak van 259 m².
- De palen staan minlmaal 2 meter uit elkaar en hebben een maximale omvang van 350 x 350 mm. Zo mogelijk wordt een type funderingspaal gebruikt dat bij toekomstige sloop kan worden verwijderd zonder het bodemarchief te verstoren.
- Alle overige bodemingrepen laten de archeologische vondstlaag volledig intact. Bij voorkeur beperken de grondwerkzaamheden zich tot 1 meter onder het huidige maaiveld.

Onze referentie
RW-2011-38

Ik raad u aan om voorafgaand aan het indienen van een vergunningaanvraag in overleg te treden met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed over de bouwplannen, zodat tijdig kan worden vastgesteld of de plannen aan genoemde voorwaarden voldoen of aanpassing behoeven.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mochten er nog vragen zijn, dan kunt u ulteraard contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

MW. I.M. Roorda
Senior Consulnt Uitvoering Monumentenwet



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap

> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

Bestuur van het Samenwerkingsverband Midden-IJsselmonde
t.a.v. de heer B. A. Losekoot
Postbus 501
2990 EA BARENDRECHT

GEMEENTE BARENDRECHT	
INGEKOPEN	
reg. nr.	265901
15 MAART 2011	
afdoen	ommy
ovb	JANEE
kopie	B

Datum 10 maart 2011
Betreft bouwvlak Koedood 36

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

Contactpersoon
Mw. I.M. Roorda
T 033 421 72 80
F 033 421 77 99
I.roorda@cultureelerfgoed.nl

Onze referentie
RW-2011-53

Uw referentie
C00318297

Geachte heer Losekoot,

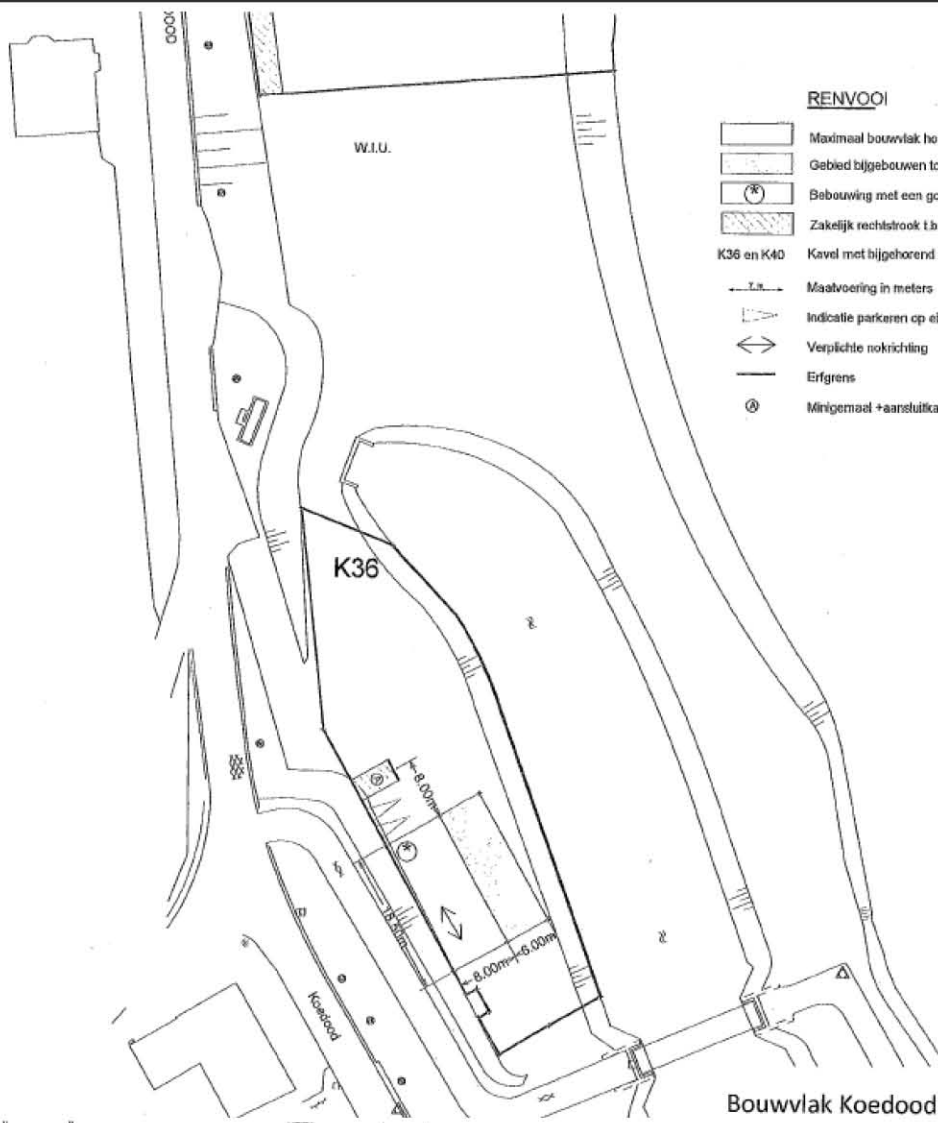
Hartelijk dank voor de verstrekte informatie over de funderingswijze van de gesloopte schuur op het perceel Koedood 36. Ik neem aan dat de ondiepe plaatfundering van de schuur ook verwijderd is bij de sloopwerkzaamheden. In uw brief van 1 maart jl. verzoekt u mij de concept verkoopfolder te controleren op de voorschriften die de Rijksdienst stelt ten aanzien van de toekomstige nieuwbouw.

In mijn brief van 8 februari jl. is als voorwaarde gesteld dat binnen het bouwvlak maximaal 19 funderingspalen geplaatst kunnen worden. Dit aantal heeft betrekking op alle bouwwerken, dus behalve de woning ook eventuele bijgebouwen. Met andere woorden: in de brief is onder bouwvlak verstaan het in de verkoopfolder genoemde bebouwingsvlak en het 'gebied bijgebouwen toegestaan'.

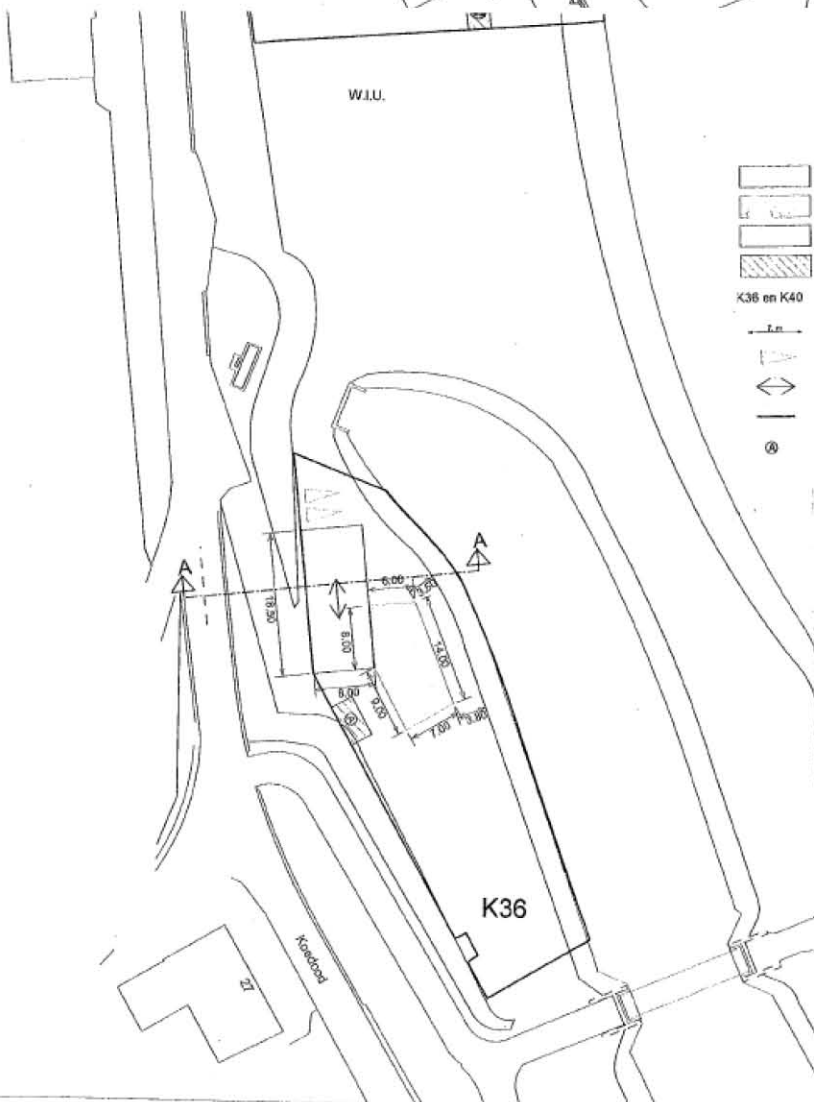
Hoewel de tekst 'Voorschriften Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed correct in de verkoopfolder is opgenomen, stel ik voor om de voorwaarde 'Er worden binnen het bebouwingsvlak maximaal 19 palen in de beschermde ondergrond toegestaan' te wijzigen in: 'Er worden binnen de kavel Koedood 36 maximaal 19 palen in de beschermde ondergrond toegestaan'. Hiermee wordt voorkomen dat er misverstanden ontstaan over het maximale aantal funderingspalen op het beschermde perceel.

Met vriendelijke groet,
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Mw. I.M. Roorda
Senior Consulnt Uitvoering Monumentenwet



Bouwvlak Koedood 36 voor verschuiving



Bouwvlak Koedood 36 na verschuiving