

Aanvraag watervergunning de Kop 13, Heerewaarden

t.a.v. dhr. Jil van Koeveringe

dhr. Maarten van Tilborg

dhr. Rob de Ruyter

Er zijn volgens het vooroverleg twee openstaande vragen welke beantwoord moesten worden ten behoeve van een nadere beoordeling:

Berekenen van de oppervlakte en volume toename bij herbouw

Voorstel funderingsconstructie.

Berekening m² en m³ huidige, en nieuwbouw de Kop 13

Uitgangspunten / vaststellingen:

Nieuwbouw mag niet meer dan 10% toenemen in oppervlakte en volume ten opzichte van de huidige bebouwing. Zolang dit uitgangspunt bij een ontwerp aantoonbaar gehanteerd wordt, is een plan qua te herbouwen woning vergunbaar.

Tijdens het vooroverleg is vastgesteld dat het vergunning technisch de beste oplossing was om een funderingsplaat onder het huis te maken ten einde hiermee compensatie volume te creëren. (op voorstel van dhr. De Ruyter)

Als voorbeeld is ook besproken dat de aan aarding waar ik dacht dat de septic tank onder lag (ligt daar niet) ook als compensatie volume mocht optreden indien het werd verwijderd. Afspraak was voldoende compensatie volume creëren om niet meer dan 10% volume groei te hebben.

De laatste verbouwing / uitbreiding is gedaan in 1995.

Het betreft een woonhuis waarbij we er vanuit zijn gegaan dat er sprake is van één bouwblok, en één functie.

Een funderingsplaat op een betonnen bak met duidelijke openingen ten behoeve van in- en uitstroom van open water is te beschouwen als de door RWS geopperde paalstructuur waarop de funderingsplaat zou kunnen rusten ten einde compensatie volume te creëren voor de nieuwbouw. Hiermee wordt nieuw , rivierwater toegankelijk, volume gerealiseerd dat van het hoofdvolume kan worden afgetrokken.

Deze zinsnede begrijp ik niet. De ruimte onder de funderingsplaat wordt uberhaupt niet in een berekening (m.b.t. de kubieke meters inhoud woning) meegenomen.

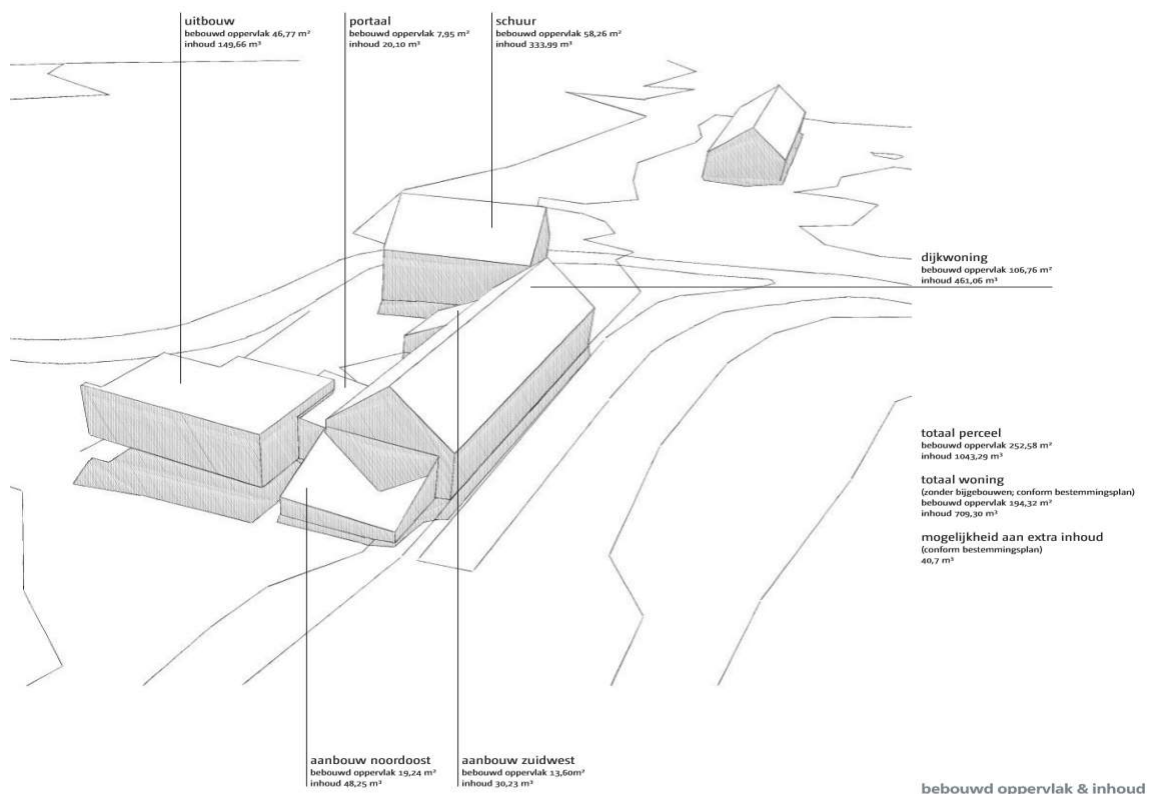
Zie bovenstaand met betrekking tot compensatie volume, zoals besproken bij ons vooroverleg.

(compensatie volume) Van belang hierbij is dat de ontstane ruimten onder de funderingsplaat geen verblijfsruimten mogen zijn.

Om een zuivere vergelijking te maken betrekking tot de m^3 , moeten de kelderruimtes welke onder de funderingsplaat van de huidige bebouwing liggen en ook vollopen met rivierwater mee worden verrekend ten opzichte van de nieuwbouw situatie .

Deze zinsnede is ook niet duidelijk: huidige kelderruimtes die momenteel nog onderdeel uitmaken van de gebruiksruimtes van de huidige woning, kunnen gewoon meegenomen worden in de inhoudsbepaling van de huidige, te slopen woning. Kruipen of andere niet bruikbare ruimtes onder de woning worden niet meegenomen in de inhoudsbepaling.

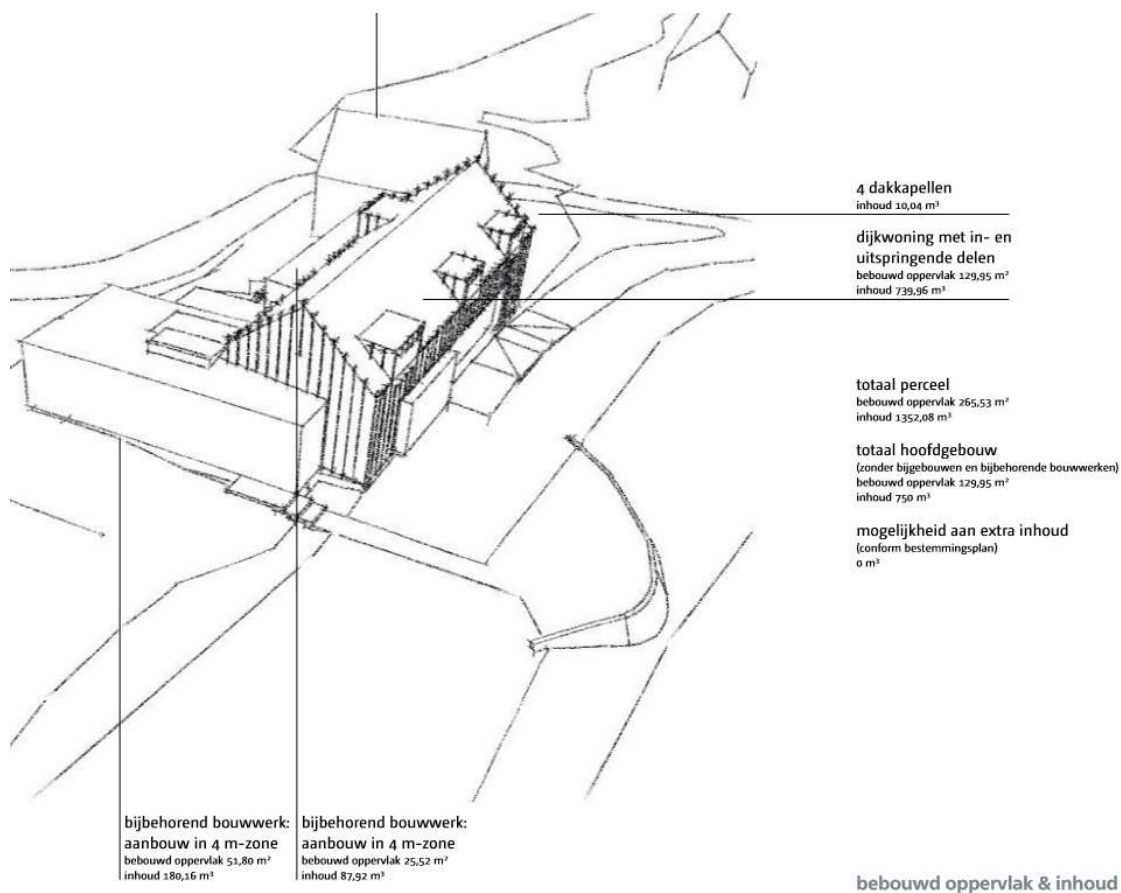
Dit is niet conform de eerder gemaakte afspraak om compensatie volume te realiseren voor het water, door een funderingsplaat op een open betonbak te plaatsen waarin rivierwater kan stromen bij hoog water.



Huidige bebouwing de Kop 13

	A (m2)	V (m3)
Uitbouw 1995	46,77	149,66
portaal uitbouw 1995	7,95	20,1
Dijkwoning	106,76	461,06
aanbouw ZW	13,6	30,23
aanbouw NO	19,24	48,25
Kelders dijkwoning onder funderingsplaat	12	-18?
Kelders uitbouw 1995 , onder funderingsplaat	30,23	-57,5
totaal	194,32m ²	633,8m ³

? : 18m³ : twee koelkelders in de oude dijkwoning die onder de bedstedes doorlopen (smal,lang, geen stahoogte)



Nieuwbouw de Kop 13

	A (m ²)	V (m ³)
Dakkapellen	0	10,04
Dijkwoning	129,95	739,96
Bijhorend bouwwerk NW	51,8	180,16
Bijhorend bouwwerk ZO	25,52	87,92
Kelder gebouw onder de funderingsplaat	0	-497,45?
	207,27m ²	520,63m ³

Uit bovenstaande overzicht lijken we te kunnen opmaken dat niet het totaal aantal beschikbare* kubieke meters (*op grond van de oorspronkelijke woning+10%) wordt gebruikt; klopt dit?

? : -495,45m³ is het , compensatievolume van het keldergebouw welk onder de woning moet komen om de volume toename boven 10% te compenseren. Zoals besproken in het vooroverleg. De kubieke meters volgens uit de oppervlakte van de nieuwbouw maal de hoogte van het keldergebouw.

Nee, de nieuwbouwplannen voor het huis zijn volumineuzer dan de bestaande bouw uit 1830 als gevolg van regelgeving vanuit de overheid en gemeente welke dit wel toelaten. Echter conform de afspraak om compensatie ruimte voor de rivier te realiseren, middels een keldergebouw dat vol kan lopen met rivierwater, is de berekening opgezet met “negatief volume” voor ALLE kelderruimtes (A) Indien we de kelderruimtes consequent als positieve ruimtes (bij de verblijfsruimten op te tellen) moeten worden geteld ziet u een overzicht bij regel (B) Indien we geen acht slaan op welke kelderruimte dan ook, een optelling onder regel (C)

	Huidige bouw	Nieuwbouw
(A) Indien kelderruimtes gelden als compensatie volume	633,8m ³	520,63m ³
(B) Indien kelderruimtes optellen bij de andere ruimtes	784,8m ³	1515,53m ³
(C) Indien we kelderruimtes negeren	709,30m ³	1018,08m ³

Conclusie : het is ten ene male onmogelijk een bouwvolume vergroting van 10% te mogen gebruiken van de gemeente, én een vergunningsvrije uitbouw van de overheid, én daarna te voldoen aan de eisen van RWS : max 10% vergroting van het oppervlakte (is gerealiseerd) én maximaal 10% volumevergroting, ZONDER gebruik te maken van compensatie volume.

Ik was de stellige mening toegedaan dat we waren overeengekomen om compensatie volume te creëren in overeenstemming met de wensen van RWS, echter deze heeft dan wel haar standpunt herzien, dan wel heb ik onvoldoende uit kunnen leggen dat het keldergebouw onder de woning dient als compensatie volume.

Onze vergunningverleners hebben behoefte aan een iets duidelijker overzicht met:

1. de huidige woning:

- Bebouwd oppervlak in m2
- Kubieke meters inhoud (m3) van de woning (optelsom van alle functionele gebruiksruimtes, dus incl. bruikbare kelders)
- tekeningen met afmetingen

2. de nieuw te bouwen woning:

- Bebouwd oppervlak in m2
- Kubieke meters inhoud (m3) van de woning (optelsom van alle functionele gebruiksruimtes; dus zonder de ruimte tussen de 'palen' onder de 'funderingsplaat')
- tekeningen met afmetingen

Bebouwd oppervlak en inhoud zijn in bovenstaande tabel weergegeven, en de waarden volgen uit de tekening. Ik hoor graag hoe ik dit verder kan verduidelijken. We hebben bovenstaand de bebouwde oppervlaktes en de inhoud volgens verschillende scenario's uitgewerkt. Het is onduidelijk waarom er hier gesproken wordt van functionele gebruiksruimtes, en de begripsmatig niet eerder gedefinieerde term bruikbare kelders anders dan het begrip verblijfsruimtes zoals deze worden benoemd in de notulen. Voor de goede orde: de voorgenomen kelderruimte voldoet niet aan de eisen van een verblijfsruimte zoals geformuleerd in het bouwbesluit en kan als zodanig niet worden gekenmerkt.

Onderstaande plattegrond geeft de huidige woning in roze weer, en de plattegrond van het huidige ontwerp. Vanwege de gekozen materialen (modulaire, droog stapelende baksteen) zal de schuin geplaatste keuken haaks op het hoofd gebouw moeten worden gezet, maar dit heeft geen effect op dit vooroverleg van de watervergunning aanvraag.



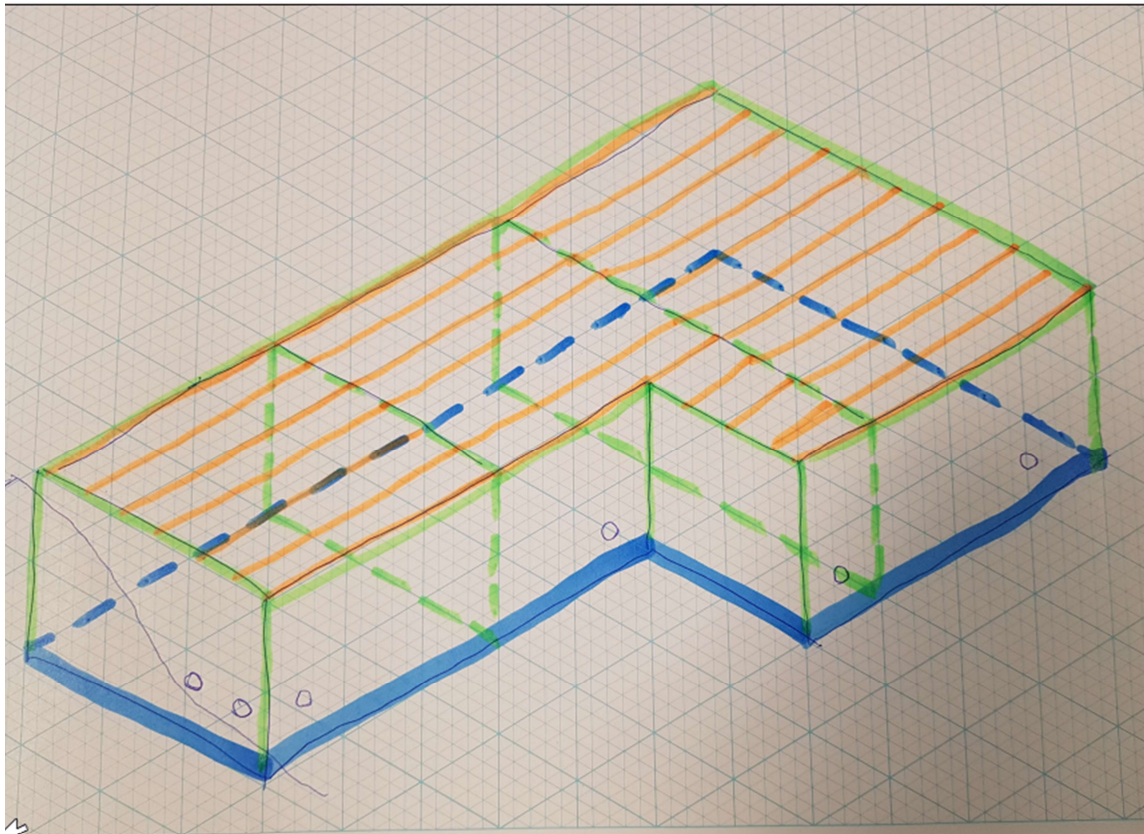
Graag krijgen we een impressietekening hoe de 'paalconstructie' met daarop de funderingsplaat er uit komt te zien.

Tevens zouden we graag horen hoe men de toegankelijkheid van de woning (van buitenaf) en de aansluiting op het omliggende maaiveld wil gaan uitvoeren.

Ik heb na het vooroverleg een waterbouwkundig ingenieurs bureau benaderd om het kelder ontwerp te maken. De doelstelling hiervan is om een discussie loos technische ontwerp bij WSRL en RWS neer te kunnen leggen. Echter het is zinloos dit te doen zolang er geen overeenstemming is met partijen over oppervlakte, inhoud en levering van compensatie volume. Hoewel ik dacht dat we hierover een bruikbare afspraak hadden gemaakt ben ik gezien de huidige reactie bang dat alle tot nu toe gedane werkzaamheden onbruikbaar zijn omdat we NOOIT kunnen voldoen aan de RWS eis van 10% groter oppervlak, gecombineerd met 10% groter volume zonder het mogen het leveren van compensatie volume. (einde alle bouwplannen)

Het besproken kelderconcept houdt samengevat in:

In tekst : op een betonnen ondervloer (blauw), al dan niet voorzien van heipalen om dwarskrachten van het dijklichaam op te kunnen vangen komen 4 staande wanden (groen), krachtgesloten met de ondervloer verbonden, haaks op het dijklichaam te staan. De wanden evenwijdig aan het dijklichaam (groen) worden middels stekkenbakken of anderszins met de 4 wanden en de ondervloer krachtgesloten verbonden. Op de 4 wanden welke grofweg 7 meter uit elkaar zijn geplaatst worden kanaalplaten (oranje) (= de begane grond verdieplingsvloer) geplaatst welke met alle wanden worden verbonden teneinde een zeer stijve doos constructie te realiseren. Door de ontstane ruimte toegankelijk te maken voor rivier water wordt opdrijven voorkomen, en compensatie volume gerealiseerd.



De toegankelijkheid van de woning is gedacht met twee deuren op de dijk (voordeur en deur naar bijkeuken), eventueel met een rolstoelhelling op de dijk, in het geval dat de "levensloopbestendige" ontworpen woning, bewoond wordt door minder valide gebruikers. Deze helling is noodzakelijk in verband met de verhoogde ligging van de begane grondvloer t.o.v. het wegdek van de dijk om hoog wateroverlast in de woning zo lang mogelijk te voorkomen. Aan de achterzijde van de woning gaat beide deuren naar een hooggelegen terras op het niveau begane grond verdieplingsvloer, en loopt er een trap vanaf dit terras naar het maaiveld.

Conclusies:

De eis van de gemeente in het bestemmingsplan om op de bestaande fundering te herbouwen heeft geresulteerd in een oppervlakte vergroting van slechts 6,7% van de nieuwbouw ten opzichte van de huidige bebouwing, hetgeen toelaatbaar is voor RWS

Het creëren van compensatie volume door middel van een funderingsplaat geplaatst op een voor rivierwater toegankelijke ruimte, zijnde geen verblijfsruimte, realiseert ruim voldoende compensatie volume om te voldoen aan de eis van RWS minder dan 10% volume toename te hebben bij de herbouw.

Zodra er een principe akkoord is van RWS zullen we een opdracht verstrekken aan een ervaren ingenieurbureau de funderingsconstructie te ontwerpen teneinde het waterschap Rivierenland te kunnen informeren over de voor genomen constructie.

R.J. van Dongen
25-12-2017