

Wijzigingsbesluit omgevingsvergunning ex artikel 6:19 Awb

Burgemeester en wethouders hebben op 31 juli 2021 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een woning met bijgebouw. De aanvraag gaat over Polderdijk ongenummerd (tussen nrs. 81 en 83) te Herwen en heeft registratienummer HZ_WABO-2021-1318.

Wijziging primair besluit

Burgemeester en wethouders besluiten om het primaire besluit van 26 oktober 2023 (de omgevingsvergunning) als volgt te wijzigen. Er wordt uitvoeriger aangegeven aan welke welstandscriteria het bouwplan is getoetst en waarom dat leidt tot de conclusie dat het bouwplan in overeenstemming is met de redelijke eisen van welstand. Aan de lijst met bij de omgevingsvergunning behorende documenten wordt om die reden het uitgebreide advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) toegevoegd. Verder is er een nadere belangenafweging opgenomen onder het kopje 'belangenafweging'.

De wijzigingen ten opzichte van het primaire besluit worden in cursief aangegeven. Voor het overige blijft het primaire besluit in stand.

De hieronder genoemde stukken maken deel uit van de vergunning:

- 23-07-10 BIJLAGE 01 Technische maatvastе tekening plattegronden en gevels kapschuur gewijzigd, ontvangen op 14 augustus 2023;
- 23-07-10 BIJLAGE 02 situatie 1:500 concept t.b.v. watervergunning, ontvangen op 14 augustus 2023;
- T – Doorsnede en talud t.b.v. Waterschap Polderdijk, ontvangen op 31 juli 2021;
- 23-7-10- BIJLAGE 04 Situatie landschappelijk inrichtingsplan 03 mei 23, ontvangen op 16 oktober 2023;
- B – BENG toets 14-03-2022, ontvangen op 15 maart 2022;
- C – Sonderingen 14-03-2022, ontvangen op 15 maart 2022;
- R – Watertoets Polderdijk tussen nrs. 81 en 83 Herwen, ontvangen op 31 juli 2021;
- 23-07-10 BIJLAGE 08 definitief Rapportage BO en IVO plangebied tussen Polderdijk 81 en 83 te Herwen v2.0, ontvangen op 14 augustus 2023;
- R – Boorstaten Hamaland Advies Polderdijk Herwen, ontvangen op 31 juli 2021;
- R – Quickscan flora en fauna Herwen V3 o EcoTierra, ontvangen op 31 juli 2021;
- R – Verkennend bodemonderzoek K21000361 De Klinker Polderdijk, ontvangen op 31 juli 2021;
- 23-07-10 BIJLAGE 12 Briefrapport Stikstofberekening Geactualiseerde versie 2023 Aeries 21925-3, ontvangen op 14 augustus 2023;
- 23-07-10 BIJLAGE 13 AERIUS Projectberekening 2023 Gebruiksfase, ontvangen op 14 augustus 2023;
- 23-07-10 BIJLAGE 14 AERIUS projectberekening 2023 Bouwfase, ontvangen op 14 augustus 2023;
- 23-07-10 BIJLAGE 15 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaи Polderdijk versie mei 2023, ontvangen op 14 augustus 2023;
- 23-07-10 BIJLAGE 16 Informatiebrief aan direct omwonenden, ontvangen op 14 augustus 2023;
- 23-07-10 BIJLAGE 17 Kadastrale kaart 1:500 Referentiepunten en positionering woning , ontvangen op 22 september 2023;
- T – Tekening doorsnede en details, ontvangen op 15 maart 2022;
- T – Tekening plattegronden, gevelaanzichten, doorsnede en situatie, ontvangen op 15 maart 2022;

- 23-07-10 BIJLAGE 19a Bezinning tijdstip 21 maart, ontvangen op 14 augustus 2023;
- 23-07-10 BIJLAGE 19b Bezinning tijdstip 21 juni, ontvangen op 14 augustus 2023;
- 23-07-10 BIJLAGE 19c Bezinning tijdstip 23 september, ontvangen op 14 augustus 2023;
- 23-07-10 BIJLAGE 19d Bezinning tijdstip 22 dec, ontvangen op 14 augustus 2023;
- 23-07-10 Ruimtelijke onderbouwing Polderdijk tussen nrs. 81 en 83 definitief, ontvangen op 22 september 2023;
- Nota zienswijzen en wijzigingen projectomgevingsvergunning, ontvangen 9 oktober 2023;
- *Advies CRK dd 19 maart 2024*

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk;
- handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening.

Procedure

Dit besluit is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als beschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo. De aanvraag is getoetst aan de Wabo. Verder is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Regeling omgevingsrecht (Mor). Gebleken is dat de aanvraag voldoet en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, daarom verlenen wij u de omgevingsvergunning waar u om heeft gevraagd.

Voor een nadere procedurele en inhoudelijke motivering van het besluit verwijzen wij u naar de bij dit besluit behorende bijlage.

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag, het ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 13 oktober 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbesluit bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar (hierna: het college). In de 'Nota zienswijzen en wijzigingen projectomgevingsvergunning en besluit hogere grenswaarden "Polderdijk ongenummerd (tussen 81 en 83) te Herwen" (datum 9 oktober 2023)', die onderdeel uitmaakt van voorliggende beschikking, geeft het college een reactie op de ingekomen zienswijze. In de nota wordt bij elk punt aangegeven of de zienswijze heeft geleid tot een aanpassing. Daarnaast is aangegeven of er andere (ambtshalve) wijzigingen zijn aangebracht aan de beschikking met bijbehorende stukken nadat deze als ontwerp ter inzage is gelegd.

Definitief besluit

Bij besluit van 26 oktober 2023 heeft het college een omgevingsvergunning verleend aan de aanvrager, welke op 1 november 2023 in het gemeenteblad is bekendgemaakt.

Beroep

De beroepstermijn liep van 3 november 2023 tot en met 14 december 2023. Tegen de definitieve omgevingsvergunning is een beroepschrift en een verzoek om een voorlopige voorziening ingediend.

Bij uitspraak van 15 februari 2024 heeft de voorzieningenrechter het verzoek afgewezen. De uitspraak van de voorzieningenrechter zag uitsluitend op het verzoek om een voorlopige voorziening en niet, zoals vergunninghouder heeft verzocht, tevens op het ingediende beroep. Wel heeft de voorzieningenrechter een paar beroepsgronden besproken en daarover als volgt geoordeeld:

- *het peil uit het bestemmingsplan is juist bepaald;*
- *de belangen van verzoekers zijn weliswaar betrokken en afgewogen bij de besluitvorming, echter is dat niet voldoende, nu het aspect privacy niet is betrokken bij de belangenafweging. In het kader van*



de belangenafweging dient het college naar het oordeel van de voorzieningenrechter niet alleen de afstand tussen de woningen te betrekken, maar ook de omstandigheid dat de te realiseren woning hoger gelegen is dan de reeds aanwezige woningen en welke gevolgen dit heeft voor de privacy van verzoekers.

- Het college heeft het welstandadvies niet ten grondslag mogen leggen aan het bestreden besluit, nu in dit advies niet inzichtelijk is gemaakt op welke wijze het bouwplan aan de beoordelingscriteria uit de welstandsnota is getoetst;
- Het college kan bovengenoemde gebreken herstellen door middel van een herstelbesluit dat een nadere motivering bevat ten aanzien van beide geconstateerde gebreken.

Ingediend beroep heeft van rechtswege mede betrekking op het wijzigingsbesluit

Indien gedurende een beroepsprocedure over een omgevingsvergunning (de motivering van) de omgevingsvergunning wordt gewijzigd, is op dat wijzigingsbesluit artikel 6:19 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat het ingediende beroep van rechtswege mede betrekking heeft op een besluit tot wijziging van het bestreden besluit.

Geen nieuwe terinzagelegging

Zoals gezegd is het primaire besluit voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 Awb; de uniforme openbare voorbereidingsprocedure. In beginsel dient het wijzigingsbesluit ook te worden voorbereid conform afdeling 3.4 Awb. Dat geldt niet voor het geval het wijzigingsbesluit strekt tot wijzigingen van ondergeschikt aard. De aard en omvang van de wijzigingen die onderhavig wijzigingsbesluit bevat ten opzichte van de op 26 oktober 2023 verleende omgevingsvergunning leiden, nu het uitsluitend ziet op het herstellen van een motiveringsgebrek, niet tot een wezenlijk andere omgevingsvergunning. Op grond daarvan is sprake van wijzigingen van ondergeschikte aard. Gelet hierop hoeft het wijzigingsbesluit niet te worden voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 Awb. Een nieuwe terinzagelegging van een ontwerpbesluit is dus niet aan de orde.

Beroepsclausule

Belanghebbenden kunnen tegen onderhavig wijzigingsbesluit binnen zes weken na bekendmaking beroep instellen. Het beroep kan alleen worden gericht tegen de daadwerkelijke inhoud van het wijzigingsbesluit.

Het beroep kan schriftelijk worden ingediend bij rechtbank Gelderland, afdeling bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. In een beroepschrift moet u in ieder geval vermelden: uw naam en adres, de dagtekening, een omschrijving van het (onderdeel van het) besluit waartegen u beroep aantekent, zo mogelijk een kopie van het besluit en de redenen waarom u beroep instelt. Het beroepschrift kunt u sturen naar:

Rechtbank Gelderland
Afdeling bestuursrecht
Postbus 9030
6800 EM ARNHEM

Inwerkingtreding

De beschikking treedt overeenkomstig artikel 6:1 lid 2 onder b Wabo, in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Als een beroepschrift is ingediend en de zaak spoedeisend is, kan bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank een voorlopige voorziening worden gevraagd. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd, treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Leges

Volgens de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. In dit geval bedragen de leges €

Voor de betaling van deze factuur wordt u binnenkort een gespecificeerde factuur toegezonden. Bij deze factuur wordt vermeld op welke manier u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de grondslagen die gehanteerd worden.

Statiegeld

In het totaalbedrag leges is ook een bedrag aan statiegeld opgenomen. Als u de 'start werkzaamheden' minimaal 7 dagen voor de aanvang ervan én vervolgens 'gereed werkzaamheden' maximaal 7 dagen na de voltooiing ervan bij ons meldt, krijgt u statiegeldbedrag weer terug. U kunt een mail sturen naar startengereed@zevenaar.nl om te melden wanneer u gaat beginnen of gereed bent gekomen met de werkzaamheden. Op het moment dat wij beide meldingen hebben ontvangen zullen wij het statiegeldbedrag aan u overmaken. Vergeet in deze mail niet uw naam, adres en registratienummer van de aanvraag te melden.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Zevenaar,

casemanager omgevingsvergunning
Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving



Bijlage bij de omgevingsvergunning HZ_WABO-2021-1318

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning aan voor het realiseren van een woning op het perceel Polderdijk ongenummerd (tussen nrs. 81 en 83) te Herwen.

Het bouwen van een bouwwerk

Overwegingen

Bestemmingsplan

Het bouwplan is getoetst aan de ter plaatse geldende paraplubestemmingsplannen 'Wonen' en 'Parkeren gemeente Zevenaar' en aan de bestemmingsplannen 'Archeologie' en 'Herwen'. Het bouwplan is in strijd met het paraplubestemmingsplan 'Parkeren gemeente Zevenaar' en het bestemmingsplan 'Herwen'.

Welstand

Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand zoals vastgesteld in artikel 12 van de Woningwet. *Naar aanleiding van de uitspraak van de voorzieningenrechter heeft het college aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gevraagd om de eerder (maart 2023) getrokken conclusie dat het bouwplan in overeenstemming is met de redelijke eisen van welstand uit de welstandsnota, uitvoeriger te motiveren. Op 19 maart 2024 heeft de CRK om die reden een nadere motivering aangeleverd welke tevens is verwerkt in het wijzigingsbesluit. Het CRK advies is als bijlage 3 bij dit verweerschrift gevoegd. Dit advies is overigens louter een uitwerking van het eerdere positieve advies. Voor het uitgebreid gemotiveerde advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (het welstandsadvies) zie bijlage 'Advies CRK dd 19 maart 2024'.*

Bouwverordening

Het bouwplan is tevens in overeenstemming met de voorschriften van de Bouwverordening 2019.

Bodem

Uit het overgelegde bodemonderzoeksrapport blijkt dat gebouwd wordt op een terrein dat niet zodanig verontreinigd is dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Bouwbesluit

Het bouwplan voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften uit het Bouwbesluit.

Stikstof

Met de aangeleverde Aerius-berekening is aangetoond dat het bouwplan geen negatieve gevolgen zal hebben met betrekking tot de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura2000 gebieden.

Voorschriften

- de houder van een omgevingsvergunning moet ervoor zorgen dat de vergunning op de bouwplaats aanwezig is, en op eerste verzoek ter inzage wordt gegeven aan de toezichthoudende medewerkers van Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving;
- het werk moet worden uitgevoerd conform de in de vergunning genoemde tekeningen en gegevens;
- de omgevingsvergunning voor de uitweg dient separaat te worden aangevraagd;
- Na vergunningverlening in te dienen gegevens en bescheiden (MOR art. 2.7 lid 1 sub a):
 - Statische berekening;

- Tekeningen met constructieve overzichten;
 - Wapeningsberekeningen en -tekeningen van in het werk gestorte en geprefabriceerde betonconstructies (bijvoorbeeld vloeren, kolommen, wanden en lateien);
 - Detailberekeningen en -tekeningen van dak- of kapconstructies;
 - Detailberekeningen en -tekeningen van verbindingen en verankeringen van beton-, staal-, hout- en glasconstructies.
- de aanvang van de werkzaamheden (ook de eventuele ontgravingswerkzaamheden) moet uiterlijk 7 dagen voor datum van aanvang aan Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving worden gemeld via de mail.
 - de voltooiing van het werk moet uiterlijk 7 dagen na voltooiing worden gemeld aan Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving via de mail. U mag het gebouwde **niet** in gebruik nemen of geven als het bouwwerk niet gereed is gemeld.

Algemene toelichting

- burgemeester en wethouders kunnen, in bepaalde gevallen, een omgevingsvergunning (geheel of gedeeltelijk) intrekken wanneer niet binnen zes maanden na verzending van het besluit een begin met de werkzaamheden is gemaakt, wanneer blijkt dat de vergunning is verleend op basis van een onjuiste of onvolledige opgave of wanneer niet binnen de in de omgevingsvergunning voorgeschreven termijn de gevraagde gegevens worden ingediend.
- met inachtneming van de bepalingen van de Legesverordening wordt voor het in behandeling nemen van een aanvraag om omgevingsvergunning een legesbedrag in rekening gebracht. Als men het niet eens is met de hoogte van dit bedrag dan kan daartegen bezwaar worden gemaakt bij de heffingsambtenaar.
- wanneer men de openbare weg of gemeentegrond wil gebruiken voor het opslaan van bouwmaterialen, het plaatsen van containers en dergelijke, dan moet de bouwer hiervoor eerst toestemming vragen aan burgemeester en wethouders.
Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (0316) 595 111 of kunt u kijken op onze website www.zevenaar.nl. Bouwmaterialen en dergelijke die op de openbare weg of gemeentegrond zijn geplaatst, kunnen door de gemeente worden verwijderd.
- het bouwen en alles wat hiermee verband houdt, moet op veilige wijze gebeuren. Zo nodig moeten veiligheidsmaatregelen ter bescherming van de omgeving worden getroffen. De bouwer is aansprakelijk voor de schade die aan de gemeente of aan derden wordt toegebracht bij de uitvoering van de werkzaamheden.
- voor het verkrijgen van een aansluitvergunning op de gemeentelijke riolering moet een afzonderlijke aanvraag worden ingediend. Hiervoor kunt u contact opnemen met Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving, (0316) 595 111.
- tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking bezwaar worden aangetekend. Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of anderen er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Wijzigingen in het bouwplan

Als u het plan wilt wijzigen, is een gewijzigde aanvraag omgevingsvergunning nodig. Deze vergunning geldt immers precies voor het plan dat er nu ligt. Als er zich een situatie voordoet dat u een wijziging moet aanbrengen, raden wij u aan tijdig contact op te nemen met één van de medewerkers van Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving. Het doorkiesnummer is (0316) 595 111.

Het is niet toegestaan om in afwijking van de verleende vergunning activiteiten uit te voeren.



Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening

Overwegingen

Bestemmingsplan

Het initiatief ligt binnen het bestemmingsplan "Herwen" en heeft de enkelbestemming "Wonen". Echter, het initiatief is strijdig met de bestemming aangezien het perceel niet voorzien is van een bouwvlak. Daarnaast heeft het perceel de Dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologische verwachting 3" en "Waterstaat – Waterkering".

Afwijken van het bestemmingsplan

Medewerking verlenen is enkel mogelijk met de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo (Artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo). Een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan kan slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Algemene verklaring van geen bedenkingen

De gemeenteraad van Zevenaar nam op 21 februari 2018 een besluit over het aanwijzen van categorieën van gevallen waarvoor het college van burgemeester en wethouders kunnen afwijken van een bestemmingsplan zonder een afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen. Het project voldoet aan de voorwaarden die in dit besluit zijn benoemd. Het college van burgemeester en wethouders is daarom bevoegd om op deze aanvraag te beslissen.

Overwegingen

Om medewerking te kunnen verlenen mag het initiatief niet in strijd zijn met de goede ruimtelijke ordening en moet de motivering van het besluit daarom een goede ruimtelijke onderbouwing bevatten. In het kader hiervan is tijdens de procedure onderzocht of de ontwikkeling passend en aanvaardbaar is. Er is onderzoek gedaan naar onder meer parkeren, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, ecologie, water, bodem, archeologie en cultuurhistorie. De resultaten zijn beschreven in de ruimtelijke onderbouwing en de daarbij behorende bijlagen.

Het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing en het uitvoeren van de onderzoeken is voor rekening van de aanvrager. De gemeentelijke procedurekosten worden op grond van de legesverordening in rekening gebracht. Voor eventuele planschade is een overeenkomst gesloten, waardoor die kosten voor rekening van initiatiefnemer zijn. Daarmee is het wettelijk verplichte kostenverhaal anderszins verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan opgesteld te worden.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze zijn de stukken op verschillende onderdelen aangevuld en geactualiseerd:

- De opmerkingen van de regioarcheoloog zijn verwerkt in het onderzoek en er is een positief besluit over het archeologisch onderzoek genomen. In de definitieve beschikking wordt opgenomen hoe te handelen bij vondsten tijdens de uiteindelijke werkzaamheden.
- In de beschikking wordt opgenomen dat er maximaal één woning voor één huishouden is toegestaan.
- Er is een maatvast tekening van de terreinindeling toegevoegd.
- Het eerdere advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is aangepast (inhoudelijk geen wijziging, er was getoetst aan het juiste welstandskader maar een verkeerde benaming opgenomen).
- Er is een bezonningsstudie toegevoegd om de effecten op de omliggende percelen inzichtelijk te maken (leidt niet tot aanpassing van het bouwplan).

- Bij de toets aan de provinciale verordening is toegevoegd dat de locatie in de bufferzone van de Romeinse Limes ligt (leidt niet tot aanpassing van het bouwplan).
- De teksten over de Structuurvisie Zevenaar 2030 en het rapport 'Dorpsranden' zijn verwijderd uit de ruimtelijke onderbouwing (niet van toepassing als beleidskader) en enkele tekstuele fouten in de ruimtelijke onderbouwing zijn aangepast.
- Het landschappelijke inpassingsplan is toegevoegd als bijlage aan de ruimtelijke onderbouwing en de uitvoering en instandhouding hiervan wordt als voorschrift opgenomen in het definitieve besluit.

Naar aanleiding van de binnen gekomen zienswijze over het ontwerp van de projectomgevingsvergunning is ook het akoestisch onderzoek aangepast. Gebleken is dat in het eerdere akoestisch onderzoek voor wegverkeerslawaaï een oude locatie van de woning is onderzocht. Bij de beoordeling van de juiste locatie is gebleken dat niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder kan worden voldaan, omdat de geluidsbelasting 50 dB bedraagt. Daarmee valt het wel ruimschoots binnen de maximale ontheffingswaarde van 63 dB en ook binnen de bandbreedte op grond van het gemeentelijk geluidbeleid (55 dB). In het besluit hogere grenswaarden zijn maatregelen bij de bron (de weg) en in de overdracht (bijvoorbeeld een scherm) beoordeeld. Uitkomst is dat deze niet mogelijk en/of wenselijk zijn en dat daarom een hogere grenswaarde verleend kan worden.

Daarnaast is vanwege een nieuw rekenmodel en gewijzigde wetgeving het onderzoek naar de effecten op Natura 2000-gebieden geactualiseerd. De wetgeving over de vrijstelling voor de aanlegfase is vervallen, hier is ook een berekening voor aangeleverd. Daarnaast zijnde berekeningen voor de aanlegfase en de gebruiksfase uitgevoerd in de nieuwste versie van Aerijs. Initiatiefnemer heeft berekeningen aangeleverd op grond van versie 2022. Uit invoering van deze berekeningen in versie 2023 (beschikbaar vanaf 5 oktober 2023) volgt dezelfde conclusie (de aanleg- en gebruiksfase leiden beiden niet tot depositie > 0,00 mol/h/j).

Bovenstaande punten zijn verwerkt in de definitieve ruimtelijke onderbouwing en de daarbij behorende bijlagen. Conclusie is dat de belangen van eigenaren en/of gebruikers van omliggende gronden niet onevenredig worden geschaad. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft alle aspecten van het bouwplan beoordeeld en deze is akkoord. Conclusie is dat de beoogde ontwikkeling ruimtelijk en functioneel aansluit bij de karakteristieken van het besluitgebied en de omgeving. In de beantwoording van de zienswijze is toegelicht waarom de ontwikkeling past binnen de ruimtelijke kwaliteitskaders.

Belangenafweging

Omwonenden zijn conform afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen naar voren te brengen. Deze zienswijzen zijn zorgvuldig beoordeeld en hebben, indien daar aanleiding voor was, geleid tot een in vergelijking met het ontwerpbesluit gewijzigd definitief besluit. De belangen van omwonenden zijn dus betrokken en afgewogen.

Echter omdat er voor dit bouwplan van het bestemmingsplan wordt afgeweken moet het college bij vergunningverlening alle betrokken belangen meewegen, waaronder belangen van omwonenden die worden beschermd door het zogeheten burendrecht uit het Burgerlijk Wetboek, zoals privacy of beperking van lichtinval (o.a. artikelen 5:37 en 5:50 BW).

Zoals in de beantwoording van de zienswijze (onder o.) is aangegeven, is het niet mogelijk om bij ruimtelijke ontwikkelingen altijd aan alle belangen volledig tegemoet te komen. Bij de afweging van de meest geschikte locatie op het perceel zijn de diverse belangen afgewogen, daarbij zijn ook de belangen van omwonenden meegenomen. Naast de afstand tot naastgelegen percelen en de afstand tot de dijk (vanuit ruimtelijke kwaliteit en verkeersveiligheid), is ook rekening gehouden met de ligging ten opzichte van de westelijk gelegen woningen.



Hieronder wordt toegelicht op welke wijze de belangen van zowel de omwonenden als de initiatiefnemer zijn meegewogen in de besluitvorming.

Situering bouwvlak op het woonperceel

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het wenselijk om de nieuwe woning in lijn met de bestaande dijkbebouwing te realiseren. Daarnaast is verder richting de dijk bouwen niet mogelijk, omdat anders de waterschapsbelangen onevenredig worden geschaad (kwaliteit van de dijk). Naar aanleiding van de omgevingsdialoog is de woning bij de uitwerking van de plannen uiteindelijk zuidelijker gesitueerd, zodat er meer openheid ontstaat aan de noordzijde (aan de zijde van appellanten). Daarnaast is het landschappelijke inrichtingsplan van het perceel op de betreffende woonpercelen afgestemd. Op het perceel van vergunninghouder wordt een beukhaag als flankerende haagbegroeiing én een boomgaard met daarin enkele fruitbomen en twee (forsere) solitaire bomen aangelegd.

Enige mate van inkijk is gebruikelijk

Het perceel is gelegen in een bestaande, bebouwde omgeving binnen de bebouwde kom, waar het gebruikelijk is dat er enige mate van inkijk is op het perceel/ in de woning van burens. Omwonenden hebben zelf ook inkijk op de naastgelegen percelen van Kosterijpad en de achterliggende percelen aan de Polderdijk. Alleen het feit dat er inkijk is, is geen argument om medewerking te weigeren.

Door bestaande bebouwing en beplanting (leilinden, bijgebouwen op/aan de erfgrans, erfafscheidingen) op de percelen van bewoners aan het Kosterijpad wordt het zicht op het perceel/de dijk/bouwplan al enigszins onttrokken. Het staat omwonenden vrij om eventueel zelf, door bijvoorbeeld het planten van bomen, ervoor te zorgen dat er minder zicht is op hun perceel of op het bouwplan. Verder ziet het landschappelijke inpassingsplan, dat als voorwaarde aan deze vergunning is verbonden, tevens op het voorkomen van inkijk.

Er bestaat geen recht op blijvend vrij uitzicht

Op grond van vaste rechtspraak van de Afdeling bestaat geen recht op blijvend vrij uitzicht en kan een woonsituatie vrij van enige inkijk niet worden gegarandeerd. In een dichtbevolkt en intensief bebouwd land als Nederland en zeker in de bebouwde kom, is het bijna onontkoombaar dat burens in meer of mindere mate zicht hebben op elkaars erf. Enige mate van hinder heb je dus als burens te dulden. Niet iedere hinder betekent dat er sprake is van onrechtmatige hinder. Hinder is pas onrechtmatig als de gevolgen naar aard te ernstig, langdurig en/of omvangrijk zijn.

Afstanden

Het burensrecht in (o.a.) artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek (BW) bepaalt dat het niet geoorloofd is om binnen twee meter van de erfgrans vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op het naburige erf uitzicht geven, tenzij de eigenaar van het aangrenzende erf daartoe toestemming heeft gegeven. In het bestreden bouwplan zijn er binnen genoemde afstand geen vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken. De afstand van twee meter wordt gemeten rechthoekig uit de buitenkant van de muur waar de opening is gemaakt óf uit de buitenste naar het naburige erf gekeerde rand van het vooruitspringende werk tot aan de grenslijn van de ervan of de muur.

Het bouwplan ligt op grote afstand van de tuinen van appellanten:

- De kortste afstand van de achtergevel van het bouwplan tot de perceelsgrens met Kosterijpad 8 is ruim 16 meter (dit is ruim 13 meter gemeten vanaf de balustrade van het balkon van het bouwplan);
- De kortste afstand van de achtergevel van het bouwplan tot de perceelsgrens met Kosterijpad 10 is ruim 10 meter (dit is ruim 7 meter gerekend vanaf de balustrade van het balkon);
- De kortste afstand van de achtergevel van het bouwplan tot de perceelsgrens met Kosterijpad 12 is bijna 18 meter (dit is bijna 15 meter gerekend vanaf de balustrade van het balkon):

Aantal waarneembare bouwlagen

Doordat de bouwhoogte van de woning, gelet op de definitie van peil in het vigerende bestemmingsplan, gemeten mag worden aan de dijkzijde (voorzijde nieuwe woning) is aan de westzijde van de te bouwen woning een extra bouwlaag waarneembaar (de onderste bouwlaag). Het is echter niet zo dat er aan de westzijde vier volledige bouwlagen waarneembaar zijn. De bovenste laag (vierde bouwlaag) betreft bergruimte onder een schuine kap, waarin geen dakramen zijn voorzien. Op de derde bouwlaag bevinden zich de slaapkamers, hier komen drie ramen in een dakkapel van beperkte omvang. De derde en vierde bouwlaag zijn hierdoor minder aanwezig. De tweede bouwlaag bevindt zich op dezelfde hoogte als de bovenverdieping van de westelijk gelegen woningen. Deze bouwlaag sluit daarmee aan op regulier gebruik van woningen in de directe omgeving. Daar waar de onderlinge afstanden van de bestaande woningen aan het Kosterijpad beperkt zijn, is de afstand van de achterkant van de hoofdgebouwen aan het Kosterijpad tot aan de westzijde van de nieuwe woning minimaal 25 meter. Daarmee is het zicht vanaf de woningen aan het Kosterijpad onderling op naastgelegen percelen, veel groter dan het zicht vanaf de tweede (en ook de derde) bouwlaag van de nieuwe woning. De eerste bouwlaag bevindt zich op het maaiveldniveau van de woningen van bewoners van Kosterijpad, vanaf die bouwlaag is er geen direct zicht op de westelijk gelegen woonpercelen (op maaiveld).

Het college stelt zich op het standpunt dat er wellicht sprake zal zijn van enige vermindering van privacy door inkijk vanuit de woning en vanaf het balkon in de tuinen van appellanten, echter wordt de privacy van appellanten door het bouwplan niet op onaanvaardbare wijze aangetast. Er wordt geen onevenredige inbreuk wordt gemaakt op de privacy, noch wordt gehandeld in strijd met het burennrecht (zoals bedoeld in artikel 5:50 BW).

Maatvoering

Zoals hierboven al is benoemd zijn de bouwregels voor de bestaande woningen aan de dijk uit het geldende bestemmingsplan ook gehanteerd voor de nieuwe woning. Dat de bestaande woningen aan de Polderdijk in de huidige situatie niet 10 meter hoog zijn, doet niets af aan het recht dat die woningen nog steeds zo hoog gebouwd/verbouwd mogen worden. De nieuwe situatie wijkt daarmee qua afstand / zicht op andermans percelen niet wezenlijk af van de situatie die al bestaat bij naastgelegen percelen (Polderdijk 81 vs Kosterijpad 4/6 of Polderdijk 83 vs Kosterijpad 14). Ook daarbij is het college niet tot de conclusie gekomen dat er sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat voor bewoners van de lager gelegen woningen.

Milieutechnische effecten op de omgeving

Het toevoegen van een woning leidt niet tot onevenredige effecten ten aanzien van de aspecten geluid, geur, stof of gevaar voor omliggende woningen. De woning wordt aan de dijkzijde ontsloten, waardoor het plan niet tot verkeersoverlast voor omwonenden aan de westzijde leidt.



Onthouden van (dag)licht

In artikel 5:37 BW staat dat de eigenaar van een erf niet in een mate of op een wijze die volgens artikel 162 van Boek 6 onrechtmatig is, aan eigenaars van andere erven hinder toebrengen door (onder andere) het onthouden van licht.

Uit de zonnestudie/bezonningsanalyses (bijlage 19 van de ruimtelijke onderbouwing) blijkt dat het bouwplan ten opzichte van de woningen aan het Kosterijpad zodanig is gesitueerd dat het initiatief alleen in de ochtend rond 9 uur schaduweffect geeft op de percelen. Daaruit kan worden geconcludeerd dat de bezonning van het bouwplan op de gevel, tuin en terras van omliggende woningen voldoende is. Ondanks dat er sprake is van enige schaduwwerking in de ochtend, neemt de bruikbaarheid van omliggende percelen niet onaanvaardbaar af. De percelen krijgen voldoende zon. Door het bouwplan wordt aan erven van Kosterijpad en Polderdijk geen onrechtmatige hinder toegebracht op grond waarvan het college de vergunning moet weigeren.

Uitkomst belangenafweging

Gelet op het feit dat het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor zowel de vergunninghouder als de omwonenden, er geen onevenredige aantasting is van de privacy van omwonenden en geen sprake is van onrechtmatige hinder, stelt het college zich op het standpunt dat het belang van vergunninghouder om het bouwplan te realiseren in casu zwaarder weegt dan het belang dat anderen hebben bij het afwijzen van het bouwplan.

Conclusie

Conclusie is dat de aangevraagde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, voor zover de volgende voorwaarden worden gehanteerd:

Voorschriften

- Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij onze minister". Deze aangifte dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort en de verantwoordelijke ambtenaar van de gemeente Zevenaar (regioarcheoloog).
- Er is één woning toegestaan, waarbij een woning een complex van intern met elkaar in verbinding staande ruimten in een (gedeelte van een) gebouw is, uitsluitend bedoeld voor de permanente huisvesting van een afzonderlijk (gemeenschappelijk) huishouden. Een huishouden is een persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan (daaronder niet begrepen kamerverhuur). Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden.
- Alle natuur- en landschapselementen zoals opgenomen in bestand "23-7-10- BIJLAGE 04 Situatie landschappelijk inrichtingsplan 03 mei 23" (ontvangen op 16 oktober 2023) dienen binnen één jaar na gereedmelding bij de gemeente van de nieuwe woning te zijn gerealiseerd, beheerd en in stand gehouden.

Algemene toelichting

- met inachtneming van de bepalingen van de Legesverordening wordt voor het in behandeling nemen van een aanvraag om omgevingsvergunning een legesbedrag in rekening gebracht. Als men het niet eens is met de hoogte van dit bedrag dan kan daartegen bezwaar worden gemaakt bij de teamleider van de afdeling Belastingen.
- na bekendmaking van de omgevingsvergunning op de daarvoor voorgeschreven wijze, kunnen belanghebbenden (veelal burens) via bezwaar en ook via een voorlopige voorziening bij de rechtbank, proberen uw vergunning ongedaan te maken. Hiervoor moeten zij binnen 6 weken nadat de vergunning is bekend gemaakt een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij het burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar. Wanneer de termijn van 6 weken is verstreken en er geen bezwaar is ingediend, is uw omgevingsvergunning onherroepelijk. Een onherroepelijke vergunning is een vergunning waartegen geen bezwaar of beroep meer mogelijk is.

Wijzigingen in het bouwplan

Als u het plan wilt wijzigen, is een gewijzigde aanvraag omgevingsvergunning nodig. Deze vergunning geldt immers precies voor het plan dat er nu ligt. Als er zich een situatie voordoet dat u een wijziging moet aanbrengen, raden wij u aan tijdig contact op te nemen met één van de medewerkers van de Afdeling Vergunningen Toezicht & Handhaving. Het doorkiesnummer is (0316) 595 111.

Het is niet toegestaan om in afwijking van de verleende vergunning activiteiten uit te voeren.

Een exemplaar van dit besluit met bijbehorende stukken is verzonden op:

Aan:

- Toezichthouders.

AANVRAAG OM ADVIES CRK ZEVENAAR

GEMEENTENUMMER/WABO HZ_WABO-2021-1318

ONDERWERP het realiseren van een woning

ADRESLOCATIE Polderdijk ongenummerd (tussen nrs. 81 en 83) te Herwen

FASTGESTELDE
BOUWKOSTEN

WELSTANDSGEBIED Historische dorpsgebieden

WELSTANDSNIVEAU Niveau 1 regulier plus

CONTACTPERSOON
GEMEENTE

STATUS	Advies	
ADVIESMANDAAT	akkoord	

DATUM ADVIES 19 maart 2024

TOELICHTING OP ADVIES

Onderbouwing welstandsadvies:

Aanvraag voor een onderbouwing van het welstandsadvies op het plan aan de Polderdijk tussen nummer 81 en 83 te Herwen. Plan wordt getoetst aan de welstandsnota Rijnwaarden mei 2004 (onderdeel van de gemeente Zevenaar).

Toetsingskader is welstandsgebied historische dorpsgebieden, niveau 1 regulier plus. Algemeen geldt hiervoor dat het beleid is gericht op het behoud van variatie binnen het samenhangende beeld van het historische dorpsgebied. Dit houdt in dat het individuele karakter van de panden voorop staat.

Beoordelingscriteria:

Het plan wordt getoetst aan hieronder opgesomde beoordelingscriteria als omschreven in de welstandsnota:

Situering:

- Het ruimtelijk karakter moet gebaseerd zijn op de gegroeide kleinschaligheid, openheid en diversiteit.
- Nieuwbouw dient aan te sluiten bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving.
- De parcellering, de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing dienen richtinggevend te zijn bij nieuwbouw.
- Bedrijfsbebouwing moet op het achtererf staan (historische "deel" staat aan de straat).
- Verspringingen in de rooilijn moeten binnen de uitersten van de naastgelegen bebouwing

blijven.

- Het wisselende bebouwingbeeld van herkenbare individuele panden dient in stand gehouden te worden.
- Panden moeten gericht zijn naar de openbare ruimte.
- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg dienen als voorgevel behandeld te worden.

Massa en vorm:

- De inpassing van massa en vorm tussen de bestaande bebouwing moet zorgvuldig zijn.
- De bouwhoogte van circa twee lagen met kap, dient afgestemd te worden op de omgeving.
- De bouwhoogte moet afgestemd worden op de bouwmassa en kapvorm van de belendende omgeving.
- Stedenbouwkundige accentuering kan een extra verdieping motiveren.
- Bij panden die een stedenbouwkundig geheel vormen dienen toevoegingen per woning ondergeschikt te zijn aan de hoofdstructuur en de ritmiek van het geheel.
- De bestaande samenhang en afwisseling in vormgeving van de kappen in de omgeving dienen gehandhaafd te blijven.
- De vormgeving van het dak moet afgestemd zijn op de stijl van het betreffende pand.

Gevels:

- Bij verbouw, renovatie en/of vervangende nieuwbouw dient respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw, materiaaltoepassing en kleurgebruik essentieel te zijn.
- Bij nieuwbouw dient de bebouwing in de omgeving v.w.b. stijlkenmerken en materialiseren het uitgangspunt te vormen.
- De verticale geleding van de gevel dient benadrukt te worden.
- van het oorspronkelijke pand dient uitgangspunt te blijven in geval van splitsing.
- De individualiteit van de panden dient bij samenvoeging gehandhaafd te blijven.
- Gevels en etalages op straatniveau hebben een open karakter en moeten binnen de architectuur van het pand passen.
- De maat en schaal van de gevelindeling dienen gerespecteerd te worden.
- In de horizontale gevelopbouw moeten de begrenzing van de onderzijde (plint) en de bovenzijde (goot of kroonlijst) als belangrijke elementen behandeld worden.
- De vormgeving van de onderpui dient samen te hangen met die van de bovengevel.
- De vormgeving van entree en de eventuele symmetrie van de gevelopbouw dient zorgvuldig te worden behandeld.
- Toevoegingen, zoals opgetrokken middenrisalieten en dakuitbouwen aan de voorzijde dienen in plaatsing en vormgeving deel uit te maken van het ontwerp van de onderliggende (voor)gevel.

Materiaal gebruik

- Bij verbouwing of renovatie dient men het oorspronkelijke materiaal en kleurgebruik tot uitgangspunt te nemen.
- In hoofdzaak dient men bakstenen of wit stucwerk voor gevels en dakpannen op de daken toe te passen.
- Glas, spiegelende oppervlakken, kunststof harsplaten (bijvoorbeeld Trespa) mogen niet toegepast worden bij beplating van gevels.

Kleurgebruik

- Voor de hoofdmaterialen moeten aardkleuren worden toegepast (eventueel wit stucwerk), in combinatie met donkere of rode dakpannen.
- Het gebruik van sterk contrasterende kleuren in grotere vlakken is ongewenst.
- De kleuren van dakpannen en gevels moeten op elkaar afgestemd zijn.

Detailering

- Bij renovatie dient zorgvuldig omgegaan te worden (herstel, interpretatie of reactie) met de ornamentiek zoals: overstekken, daklijsten, siermetselwerk lijsten en speklagen.
- Specifieke detailering van gevelopeningen, balkonhekken, deurluifels en dergelijke dienen met aandacht te worden ontworpen.

Afwerking erven

- Bij voorkeur dient men hagen of heggen toe te passen, al dan niet voorzien van open en donker geschilderd sierhekwerk.
- Gebouwde erfafscheidingen moeten worden vormgegeven in samenhang met de architectuur en hoofdmateriaalkeuze van het pand.
- Zijerven grenzend aan openbare ruimte dient men als voorerf te behandelen.
- Erfafscheidingen op achtererven in zicht van de openbare ruimte mogen niet hoger zijn dan 2 meter. Men dient gemetselde tuinmuren of hagen toe te passen, al dan niet voorzien van open en donker geschilderd hekwerk.

Beoordeling:

Bij de beoordeling volgens niveau 1 regulier plus wordt streng getoetst op:

1. de relatie met omgeving
 2. het bouwwerk op zichzelf
- en kritisch getoetst op:
3. De detaillering

1. De relatie met omgeving

Situering:

- **Het ruimtelijk karakter moet gebaseerd zijn op de gegroeide kleinschaligheid, openheid en diversiteit.**

De Polderdijk is een bebouwingslint met verschillende waardevolle boerderijen waar in de loop van de tijd op diverse plekken woningen zijn bijgebouwd. Het gaat voornamelijk om vrijstaande woningen. De woningen zijn georiënteerd naar de dijk. De dichtheid van de bebouwing aan de dijk is in het dorpsgebied hoger (dichter bij elkaar) dan in het buitengebied. De woningen ter hoogte van Herwen zijn allemaal aan één zijde van de dijk geplaatst, dit is onderdeel van het historisch dorpsgebied. De planaanvraag vormt een invulling in dit deel (historisch dorpsgebied).

De huidige situatie is een open veld waar zicht is op de achtererf bebouwing (bergingen en erfafscheidingen) van de woningen aan Kosterijpad. Zicht op achtererfbebouwing is in dat oogpunt gebiedsoneigen. De nieuwe invulling creëert een aan één gesloten bebouwingsbeeld van kleinschalige individuele woningen georiënteerd naar de dijk/straat. Het binnengebied van bergingen en achtertuinten wordt door de nieuwe invulling vanaf de openbare ruimte uit het zicht onttrokken.

De nieuwe invulling (vrijstaande woning) sluit aan bij aanwezige dichtheid, korrelgrootte en massa (zie ook volgende bullits) en past vanuit dat oogpunt in de **gegroeide kleinschaligheid**. Plaatsing van een extra woning waar woningen al meer geclusterd zijn heeft geen invloed op de **openheid** van het ruimtelijk karakter in zijn groter geheel. Dus voor de woningen aan de Polderdijk in zijn geheel en voor de woningen in het dorpsgebied. Het bebouwingslint is opgebouwd uit woningen van diverse jaartallen. Een nieuwe woning sluit hiermee aan bij de gegroeide **diversiteit** van de woningen in het historisch dorpsgebied.

- **Nieuwbouw dient aan te sluiten bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving.**

In de eerste bullit is hier ook al wat over aangegeven. De onderlinge afstand tussen de woningen, ritmiek, variëren in het gebied. De maten die ontstaan bij het plaatsen van de nieuwe woning wijkt niet af ten opzichte aanwezige woningen in de directe omgeving. De ritmiek sluit hiermee aan bij de omliggende bebouwing.

- **De parcellering, de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing dienen richtinggevend te zijn bij nieuwbouw.**

De kavelmaat wijkt niet af ten opzichte van aanwezige kavelmatten in de direct omgeving. Ook de positie en de oriëntatie van bebouwing worden hetzelfde als omliggende bebouwing / voorgevel, inrit en entree zijn gericht naar de Polderdijk.

- **Bedrijfsbebouwing moet op het achtererf staan (historische "deel" staat aan de straat).** Niet van toepassing.

- **Verspringingen in de rooilijn moeten binnen de uitersten van de naastgelegen bebouwing**

blijven.

Onderdeel van karakteristiek is de losse plaatsing van de woningen ten opzicht van de dijk / straat. Er is dus geen sprake van een rooilijn. De plaatsing van de woning ten opzicht van de dijk valt niet uit de toon.

- Het wisselende bebouwingbeeld van herkenbare individuele panden dient in stand gehouden te worden.

Het betreft vrijstaande woningen in een bebouwingslint met grote diversiteit van vrijstaande woningen uit verschillende bouwjaren. De bouw van een vrijstaande woning is voldoende herkenbaar als individueel pand.

- Panden moeten gericht zijn naar de openbare ruimte.

Entree van de woning is duidelijk vormgegeven en hiermee herkenbaar in de voorgevel. De voorgevel is voorzien van grote raamkozijnen waarachter verblijfsruimtes (woonkamer) is gesitueerd. Het plan is hiermee voldoende gericht naar de openbare ruimte.

- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg dienen als voorgevel behandeld te worden.

Het betreft een vrijstaande woningen in een bebouwingslint- (aan beide zijden bevindt zich een woning/privé tuin). Door de ruime zijtuinen is er gedeeltelijk zicht op de zijgevels. De zijgevels zijn in gelijke ritmiek als de voorgevel voorzien van grote ramen. Ook worden op de eerste verdieping dezelfde kozijnen toegepast. Voor- en zijgevel zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd en tonen een open karakter.

2. het bouwwerk op zichzelf

Massa en vorm

- De inpassing van massa en vorm tussen de bestaande bebouwing moet zorgvuldig zijn.

De bebouwing aan Polderdijk en Kosterijpad bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen van 1 laag met kap. De kapvorm in directe omgeving geeft een gevarieerd beeld van zowel langs- als dwarskappen.

Het voorstel voor een massa opbouw aan de dijk van 1 laag met (langs)kap sluit hiermee aan op de massaopbouw van omliggende woningen. De onderlinge afstand tussen de woningen, ritmiek, variëren in het gebied. De maten die ontstaan bij het plaatsen van de nieuwe woning wijken niet af van aanwezige woningen in de directe omgeving. De ritmiek sluit hiermee aan bij de omliggende bebouwing.

Het plan voegt zich qua korrelgrootte (vrijstaande woning), massaopbouw en ritmiek in omliggend bebouwing.

Noot; Het taludverschil van de dijk biedt ruimte voor een souterrain die bereikbaar is vanuit achtertuin van de woning. Het toegankelijk maken van souterrain doet geen afbreuk in de massaopbouw aan de dijk. In de omgeving is op diverse plekken gebruik gemaakt van het hoogte verschil in de vorm van garages en bergingen.

- De bouwhoogte van circa twee lagen met kap, dient afgestemd te worden op de omgeving.

De voorgesteld bouwhoogte sluit aan bij aanwezig bouwhoogtes in de directe omgeving.

- De bouwhoogte moet afgestemd worden op de bouwmassa en kapvorm van de belendende omgeving.

De voorgesteld bouwhoogte sluit aan bij aanwezig bouwhoogtes in de directe omgeving/ de belendende percelen.

- Stedenbouwkundige accentuering kan een extra verdieping motiveren.

Niet van toepassing. De bergingszolder wordt niet gezien als extra verdieping, omliggende woningen hebben waarschijnlijk een vliering.

- Bij panden die een stedenbouwkundig geheel vormen dienen toevoegingen per woning ondergeschikt te zijn aan de hoofdstructuur en de ritmiek van het geheel.

Niet van toepassing

- De bestaande samenhang en afwisseling in vormgeving van de kappen in de omgeving dienen gehandhaafd te blijven.

De directe omgeving geeft een afwisselend beeld van kapvormen. Het plan draagt bij tot gewenste variatie.

- De vormgeving van het dak moet afgestemd zijn op de stijl van het betreffende pand.

Vormgeving van de woning en dak hebben een zelfde stijlkenmerk (modern landelijk) en zelfde hoge mate detailnivo.

Gevels

- **Bij verbouw, renovatie en/of vervangende nieuwbouw dient respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw, materiaaltoepassing en kleurgebruik essentieel te zijn.**

Materialisering van de gevels in metselwerk en het dakvlak van keramische pan sluit aan bij de gebiedskarakteristiek. Kleur van metselwerk en dakpan is afgestemd op omliggende bebouwing.

- **Bij nieuwbouw dient de bebouwing in de omgeving v.w.b. stijlenmerken en materialiseren het uitgangspunt te vormen.**

Het voorgestelde traditionele architectuurbeeld past goed in de bestaande sfeer van dijkwoningen. Ook sluiten de voorgestelde kleur en materialisering van de gevel, het dak en de kozijnen goed aan op omliggende bebouwing.

- **De verticale geleding van de gevel dient benadrukt te worden.**

De gemetselde dakkapel in het midden van het pand geeft extra geleding aan de woning en accentueert de entree.

- **De architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand dient uitgangspunt te blijven in geval van splitsing.**

Niet van toepassing

- **De individualiteit van de panden dient bij samenvoeging gehandhaafd te blijven.**

Niet van toepassing

- **Gevels en etalages op straatniveau hebben een open karakter en moeten binnen de architectuur van het pand passen.**

De in ritme geplaatste kozijnen geven gelding aan het pand en de gewenste openheid aan de voor- en zijgevels.

- **De maat en schaal van de gevelindeling dienen gerespecteerd te worden.**

Opbouw van de gevelindeling toont voldoende samenhang en maatverhouding tonen in balans.

- **De verticale ritmiek van de gevel moet benadrukt worden.**

Niet van toepassing

- **In de horizontale gevelopbouw moeten de begrenzing van de onderzijde (plint) en de bovenzijde (goot of kroonlijst) als belangrijke elementen behandeld worden.**

Kroonlijst met goot zijn sierlijk vormgeven en worden door metselwerkstukken op de kopgevels duidelijk beëindigd. De plint wordt in metselverband de hoek omgezet.

- **De vormgeving van de onderpui dient samen te hangen met die van de bovengevel.**

Van toepassing op de kopgevels; kozijnen maten van begane grond en verdieping zijn op elkaar afgestemd.

- **De vormgeving van entree en de eventuele symmetrie van de gevelopbouw dient zorgvuldig te worden behandeld.**

De entree van de woning is een duidelijk vormgegeven element op de voorgevel en mondt uit in een dakopbouw op de verdieping. Opzet van gevel is symmetrisch opgezet en vormt hiermee een rustig samenhangend beeld.

- **Toevoegingen, zoals opgetrokken middenrisalieten en dakuitbouwen aan de voorzijde dienen in plaatsing en vormgeving deel uit te maken van het ontwerp van de onderliggende (voor)gevel.**

Dakuitbouw in voorgevel accentueert de positie van entree in de voorgevel. Uitbouw zorgt voor een goede leesbaarheid van de woning vanaf de straat.

Materiaal gebruik

- **Bij verbouwing of renovatie dient men het oorspronkelijke materiaal en kleurgebruik tot uitgangspunt te nemen.**

Niet van toepassing

- **In hoofdzaak dient men bakstenen of wit stucwerk voor gevels en dakpannen op de daken toe te passen.**

De basis opzet voor de woning is baksteen gevels met een zadeldak. Zadeldak is voorzien van donkere dakpannen.

- **Glas, spiegelende oppervlakken, kunststof harsplaten (bijvoorbeeld Trespa) mogen niet toegepast worden bij beplating van gevels.**

Glas wordt enkel toegepast bij raam kozijnen. Er worden geen spiegelende en kunststofplaten voorgesteld.

Kleurgebruik

- Voor de hoofdmaterialen moeten aardkleuren worden toegepast (eventueel wit stucwerk), in combinatie met donkere of rode dakpannen.

Materialisatie is afgestemd op de bebouwing in de omgeving. Kleurvoorstel is voor metselwerk rood-bruin, kozijnen gebroken wit en dakpannen blauw gesmoord (donker grijs).

- Het gebruik van sterk contrasterende kleuren in grotere vlakken is ongewenst.

Niet van toepassing

- De kleuren van dakpannen en gevels moeten op elkaar afgestemd zijn.

Gevels en dak zijn in kleurstelling voldoende op elkaar afgestemd, aardse tinten.

3. De detaillering

Detaillering

- Bij renovatie dient zorgvuldig omgegaan te worden (herstel, interpretatie of reactie) met de ornamentiek zoals: overstekken, daklijsten, siermetselwerk lijsten en speklagen.

Niet van toepassing.

- Specifieke detaillering van gevelopeningen, balkonhekken, deurluifels en dergelijke dienen met aandacht te worden ontworpen.

Opzet van het plan is in detaillering traditioneel opgezet. Detaillering is zorgvuldig en gekozen materialisering is hoogwaardig. Gekozen is voor houten kozijnen voorzien van roedes en luiken. De entree wordt geaccentueerd met metselwerk verband en dak voorzien van keramische dakpannen. De overgang van gevel naar dakvlak zijn bij de kopgevels en entreepartij tevens met metselwerk verband vormgegeven. Detaillering en materialisering sluit hiermee voldoende aan bij omliggende bebouwing en is van voldoende kwaliteit.

Afwerking erven

Erfafscheiding is een bestaande situatie en hiermee al reeds aanwezig. Plaatsing van een boom en berging is in het verleden in overleg afgestemd.

Conclusie: Akkoord

Het plan voldoet aan de gesteld criteria (streng toetsing) als omschreven in de welstandsnota en sluit aan bij gebiedskarakteristiek. Plan voldoet hiermee aan de redelijk eisen van welstand.

Rayonarchitect (welstand)

GELDERS GENOOTSCHAP

AANVRAAG OM ADVIES CRK ZEVENAAR

GEMEENTENUMMER/WABO WABO_VO-2021-0091-06

ONDERWERP het realiseren van een woning

ADRESLOCATIE Polderdijk ongenummerd (tussen nrs.81 en 83) te Herwen

VASTGESTELDE
BOUWKOSTEN € n.v.t.

WELSTANDSGEBIED

WELSTANDSNIVEAU Regulier

CONTACTPERSOON
GEMEENTE

STATUS	vooroverleg	
ADVIESMANDAAT	In principe akkoord	

DATUM ADVIES 2 juli 2021

TOELICHTING OP ADVIES De commissie is in principe akkoord met het aangepaste plan en ziet een uitgewerkt plan met belangstelling tegemoet.

Rayonarchitect (welstand)

GELDERS GENOOTSCHAP

AANVRAAG OM ADVIES CRK ZEVENAAR

GEMEENTENUMMER/WABO WABO_VO-2021-0091-05

ONDERWERP het realiseren van een woning

ADRESLOCATIE Polderdijk ongenummerd (tussen nrs.81 en 83) te Herwen

FASTGESTELDE
BOUWKOSTEN € n.v.t.

WELSTANDSGEBIED

WELSTANDSNIVEAU Regulier

CONTACTPERSOON
GEMEENTE

STATUS	vooroverleg	
ADVIESMANDAAT	Akkoord onder voorwaarde	

DATUM ADVIES 31 maart 2021

TOELICHTING OP ADVIES

Planopzet: voorliggend voorstel betreft de nieuwbouw van een dijkwoning op een perceel langs de Polderdijk te Herwen.
Het aangepaste ontwerp is tijdens een teamsvergadering voorgelegd en was nog niet ingediend bij de gemeente. Het volgende wordt opgemerkt over het digitaal gepresenteerde plan:

Stedenbouw: De positionering van de woning is afgestemd op de linkerkant van het perceel, met een inrit links en een schuur op het achtererf.
De gepresenteerde wijzigingen zijn grotendeels in lijn met de eerder gemaakte opmerkingen vanuit stedenbouw. De landschappelijke inrichting met streekeigen beplanting past binnen de beoogde kwaliteit en kan op instemming van de commissie rekenen.

Architectuur: De basis opzet voor de woning – bestaande uit baksteen gevels met een zadeldak kan op instemming van de commissie rekenen. Het voorgestelde traditionele architectuurbeeld past goed in de bestaande sfeer van dijkwoningen.
Een opmerking wordt gemaakt bij de uitwerking van de dakkapellen in het voordakvlak.
Deze dakkapellen dienen in samenhang met de gevels te worden ontworpen.
Als ondergeschikt bouwonderdeel komen de voorgestelde dakkapellen nu te fors over en passen ze (nog) niet in de gewenste hiërarchie. Een bijgebouw op het achtererf in een vorm van een houten kapschuur is denkbaar en dient nog nader uitgewerkt te worden.

Conclusie: Akkoord onder voorwaarde dat dakkapellen meer ondergeschikt worden vormgegeven.

Rayonarchitect (welstand)

GELDERS GENOOTSCHAP