

De raad van de gemeente Graft-De Rijp

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 april 2011, nr. 2011 - 018;

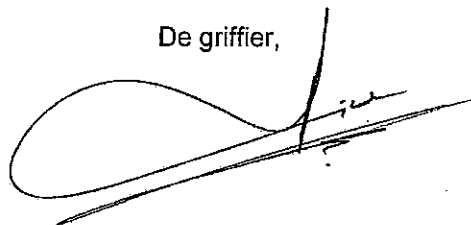
Gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

B E S L U I T :

- een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen (VVGB) af te geven t.b.v. de aanvraag om omgevingsvergunning voor het slopen van de bestaande woning en het oprichten van een nieuwe woning op het perceel Oostdijkje 1 te De Rijp, als bedoeld in artikel 2.27 van de Wabo.
- in te stemmen met het ter inzage leggen van voorgenoemde ontwerpbesluit en overige ontwerpbesluiten die betrekking hebben op het (bouw)plan voor een termijn van 6 weken, overeenkomstig de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Awb).

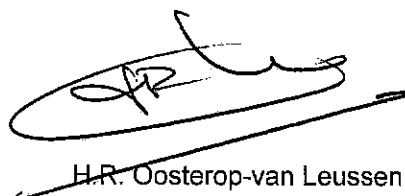
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Graft-De Rijp, gehouden op 12 mei 2011.

De griffier,



B.A.F.M. Meijland

De voorzitter,



H.R. Oosterop-van Leussen

behandeld door : wethouder P.J. Zwitselaar

Voorstel m.b.t. een aanvraag om omgevingsvergunning voor het slopen en bouwen van een woning op het perceel Oostdijkje 1 te De Rijp.

Aan de raad,

Een aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend voor het slopen van de bestaande woning op het perceel Oostdijkje 1 te De Rijp en het oprichten van een nieuwe woning op hetzelfde perceel. Het betreft de oprichting van een woning, grotendeels op de plek waar de huidige woning is gesitueerd. De huidige woning kent veel bouwkundige gebreken (waaronder wateroverlast, vocht onder de woning en een verzakking van de fundering). Nieuwbouw is voordeliger dan renovatie van het huidige pand en biedt bovendien meer zekerheid dat de huidige gebreken zullen verdwijnen.

Het perceel ligt in het beschermd dorpsgezicht van De Rijp. De huidige woning op het perceel Oostdijkje 1 betreft een Gemeentelijk Beeldbepalend Object. De (her)oprichting van een woning op het perceel Oostdijkje 1 in De Rijp houdt tevens in dat medewerking moet worden verleend aan een sloopvergunning voor de sloop van een gemeentelijk monument, categorie 2.

Het voorgestelde plan past niet binnen de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan: gronden met de bestemming 'Erf' zijn bestemd voor uitbouwen en aanbouwen van een woning alsmede vrijstaande bijgebouwen, niet voor een nieuw op te richten woning (hoofdgebouw). Het ingediende plan is gezien de specifieke omstandigheden (wateroverlast, vocht onder de huidige woning, een verzakking van de fundering en de wens tot een meer gelijkvloers uitgevoerde woning) echter een realistisch plan. Bovendien zal met de (her)oprichting van een woning op het perceel Oostdijkje 1 de omgeving niet wezenlijk veel gaan veranderen ten opzichte van de huidige situatie. Ook uit het advies van de Milieudienst Regio Alkmaar (MRA) kan worden opgemaakt dat het niet aannemelijk is dat de omgeving en derden vanwege het bouwplan onevenredig benadeeld zullen worden.

Het plan past binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en is in stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar. Voorts is niet gebleken van een onevenredig zware inbreuk op belangen van derden.

De aanvrager heeft voorzien in een goede ruimtelijke onderbouwing. Dit is een verplicht onderdeel bij een projectafwijakingsbesluit-procedure en kan als aanvulling worden beschouwd van de ruimtelijke afweging. De welstandscommissie alsmede ook de monumentencommissie zijn akkoord met het plan. Voor de ruimtelijke onderbouwing, collegeadvies en overige relevante stukken wordt verwezen naar de stukken welke in de commissie c.q. raadsmap voor u ter inzage liggen.

Wij hebben derhalve besloten om:

- Het voornemen uit te spreken voor medewerking aan de sloop van een gemeentelijk monument op het perceel Oostdijkje 1 te De Rijp op basis van artikel 2.2, onder b, onder 1° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).
- Het voornemen uit te spreken voor medewerking aan de oprichting van een woning op het perceel Oostdijkje 1 op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsvergunning (Wabo), indien een planschadeovereenkomst wordt ondertekend.
- De raad voor te stellen een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen (VVGB) af te geven voor onderhavig (bouw)plan.
- De sloop van de bestaande woning alsmede de oprichting van een nieuwe woning mag geen nadelige gevolgen hebben voor de openbare ruimte.

- De peilhoogte die moet worden aangehouden bij de nieuw te bouwen woning op het perceel Oostdijkje 1 te De Rijp is -106 millimeter van de bovenkant beton van de ingang van de garage gelegen tegenover het perceel.

Gelet op het voorgaande, de met het (bouw)plan meegeleverde ruimtelijke onderbouwing en het advies van de Milieudienst Regio Alkmaar (MRA), stellen wij uw raad voor:

- Een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen (VVGB) af te geven voor onderhavig (bouw)plan als bedoeld in artikel 2.27 van de Wabo.
- In te stemmen met het ter inzage leggen van voorgenoemde ontwerpbesluit en overige ontwerpbesluiten die betrekking hebben op het (bouw)plan voor een termijn van 6 weken, overeenkomstig de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Awb).

Alle op deze zaak betrekking hebbende stukken liggen voor u in de raadsmap ter inzage.

Voorliggend voorstel is aan de orde gesteld in de commissie Ruimtelijke Ordening en Milieu in de vergadering van 21 april 2011. De commissie staat unaniem positief tegenover dit voorstel.

Burgemeester en wethouders van Graft-De Rijp,
de secretaris, de burgemeester,

J. Brouwer

H.R. Oosterop-van Leussen

Graft-De Rijp, 28 april 2011

**GEMEENTE GRAFT-DE RIJP**

boekingsnummer:

rapport van	R. Klaassen	<i>paraaf afdelings hoofd</i>	<i>paraaf coördi- nator</i>	<i>paraaf Financiën</i>		
datum	11 april 2011					
onderwerp	Aanvraag projectbesluit voor het oprichten van een woning en sloop van de bestaande woning (gemeentelijk monument) op het perceel Oostdijkje 1 te De Rijp.					
	<i>burge- meester</i>	<i>weth. Zwitselaar</i>	<i>weth. Koning</i>	<i>gemeente- secretaris</i>	<i>manda- taris</i>	<i>aanteke- ningen</i>
conform advies						
bespreken						
vergadering b&w d.d.						
besluit						

verkort advies

- Het voornemen uitspreken voor medewerking aan de sloop van een gemeentelijk monument op het perceel Oostdijkje 1 te De Rijp op basis van artikel 2.2, onder b, onder 1° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).
- Het voornemen uitspreken voor medewerking aan de oprichting van een woning op het perceel Oostdijkje 1 op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsvergunning (Wabo), indien een planschadeovereenkomst wordt ondertekend.
- De raad voorstellen een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen (VVGB) af te geven voor onderhavig (bouw)plan.
- De sloop van de bestaande woning alsmede de oprichting van een nieuwe woning mag geen nadelige gevolgen hebben voor de openbare ruimte.
- De peilhoogte die moet worden aangehouden bij de nieuw te bouwen woning op het perceel Oostdijkje 1 te De Rijp is -106 millimeter van de bovenkant beton van de ingang van de garage gelegen tegenover het perceel (zie bijbehorende situatietekening).

inleiding/aanleiding

Een aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend voor het slopen van de bestaande woning op het perceel Oostdijkje 1 te De Rijp en het oprichten van een nieuwe woning op hetzelfde perceel. Het betreft de oprichting van een woning, grotendeels op de plek waar de huidige woning is gesitueerd. De huidige woning kent veel bouwkundige gebreken (waaronder wateroverlast, vocht onder de woning en een verzakking van de fundering). Nieuwbouw is voordeliger dan renovatie van het huidige pand en biedt bovendien meer zekerheid dat de huidige gebreken zullen verdwijnen.

Het perceel ligt in het beschermd dorpsgezicht van De Rijp. De huidige woning op het perceel Oostdijkje 1 betreft een Gemeentelijk Beeldbepalend Object. De (her)oprichting van een woning op het perceel Oostdijkje 1 in De Rijp houdt tevens in dat medewerking moet worden verleend aan een sloopvergunning voor de sloop van een gemeentelijk monument, categorie 2.

toelichting/motivatie

Bestemmingsplan

Het perceel valt onder de bepalingen van het bestemmingsplan 'Dorpskern De Rijp'. De geplande oprichting van een woning is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Woondoeleinden' en 'Erf 1'.

Op gronden met de bestemming 'Erf' zijn hoofdzakelijk geen andere gebouwen toegestaan dan uitbouwen, aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen (zie artikel 17). Volgens de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan mag het bebouwde grondoppervlak op 'Erf1' ten hoogste 60% beslaan van de bij het hoofdgebouw behorende gronden, met een maximum van 50m² (zie artikel 17, lid 2a). De oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer bedragen dan 20m² (zie artikel 17, lid 2g).

De gronden met de bestemming 'Woondoeleinden' mogen niet anders worden gebruikt dan voor bebouwing met woonhuizen, daarbij behorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, alsmede voor de aanleg van bij woonhuizen behorende erven en tuinen een wat daartoe behoort, een en ander voor zover het gronden binnen het beschermd dorpsgezicht betreft met inachtneming van de voorschriften van hoofdstuk 3 van het vigerende bestemmingsplan.

De op te richten woning zal circa 93m² gaan bedragen. In de nieuwe situatie is circa 64m² gesitueerd op gronden met de bestemming 'Woondoeleinden' en circa 29m² op gronden met de bestemming 'Erf'.

De goothoogte en de dakhellingshoek voldoen aan de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande wordt duidelijk dat het ingediende bouwplan niet past binnen de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskern De Rijp': gronden met de bestemming 'Erf' zijn bestemd voor uitbouwen en aanbouwen van een woning, niet voor een nieuw op te richten woning (hoofdgebouw).

Bodem, geluid en omgeving

Het (bouw)plan is voorgelegd aan de Milieudienst Regio Alkmaar (MRA). Het plan is getoetst op de onderdelen bodem, geluid en omgeving. Ook heeft een toetsing plaatsgevonden in het kader van de Flora- en faunawet en is bodemonderzoek verricht.

Geen aanleiding is er voor een verbodsbepalingen inzake de activiteiten in de aangevraagde omgevingsvergunning. Alle milieuadviezen zijn te vinden in de bijlage.

Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze wet wijzigt de Monumentenwet 1988 en geeft onder meer uitvoering aan het (Europese) Verdrag van Malta uit 1992. Belangrijkste uitgangspunten van dit verdrag zijn het zorgdragen voor het behoud

en de bescherming van archeologische waarden en het principe dat de verstoorder van het bodemarchief de kosten betaalt van noodzakelijk archeologisch onderzoek. Op basis van de cultuurhistorische waarden kaart hebben de gronden aan het Oostdijkje 1 in De Rijp hoge archeologische verwachtingswaarden. Omdat het hier om het vervangen van een bestaande woning gaat en er geen aanvullende grondwerkzaamheden plaatsvinden wordt de kans klein geacht dat er iets gevonden wordt. Mochten tijdens de grondwerkzaamheden in het plangebied toch archeologische of cultuurhistorische waarden, vondsten en/of sporen worden aangetroffen dan dient direct contact te worden opgenomen met de bevoegde overheid in het kader van de wettelijke meldingsplicht.

Stedenbouwkundige en planologische afweging

Het voorgestelde plan past niet binnen de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan: gronden met de bestemming 'Erf' zijn bestemd voor uitbouwen en aanbouwen van een woning alsmede vrijstaande bijgebouwen, niet voor een nieuw op te richten woning (hoofdgebouw).

Het ingediende plan is gezien de specifieke omstandigheden (wateroverlast, vocht onder de huidige woning, een verzakking van de fundering en de wens tot een meer gelijkvloers uitgevoerde woning) echter een realistisch plan. Bovendien zal Met de (her)oprichting van een woning op het perceel Oostdijkje 1 de omgeving niet wezenlijk veel gaan veranderen ten opzichte van de huidige situatie. Na de realisatie van nieuwe woning is voldoende open ruimte beschikbaar aan weerszijden van de (op te richten) woning.

Ook uit het advies van de Milieudienst Regio Alkmaar (MRA) kan worden opgemaakt dat het niet aannemelijk is dat de omgeving en derden vanwege het bouwplan onevenredig benadeeld zullen worden.

Het plan past binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en is in stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar. Voorts is niet gebleken van een onevenredig zware inbreuk op belangen van derden. Het advies aan het college is derhalve om medewerking te verlenen aan het onderhavige (bouw)plan.

Ruimtelijke onderbouwing

De aanvrager heeft voorzien in een goede ruimtelijke onderbouwing. Dit is een verplicht onderdeel bij een projectafwijakingsbesluit-procedure en kan als aanvulling worden beschouwd van bovenstaande ruimtelijke afweging. Voor de ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen naar de bijlage.

Welstandscommissie

Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota en voldoet, naar de mening van de commissie, aan redelijke eisen van welstand.

Monumentencommissie

In 2008 is het bouwplan al een keer behandeld. De commissie adviseerde toen de dakkapellen op het voorgeveldakvlak weg te laten. Nu wordt het plan opnieuw ingebracht. Op de nu voorliggende tekeningen zijn de dakkapellen weg en hiervoor in de plaats komen wel 2 dakramen. De opmerking van vorige keer is dus nu verwerkt en akkoord.

Een nieuwe wijziging is dat het terras nu over de volle breedte van de achtergevel is doorgetrokken. De commissie vindt het erg vlak worden en ziet graag wat verspringing. De zijgevels bestaan uit drie verschillende vlakken, waarbij verspringingen gesuggereerd worden die er in werkelijkheid niet zijn. De aansluiting van het terras dient niet precies op de zijgevel van de woning aan te sluiten, maar 20 cm terug. Als langs de noordgevel een pad van voordeur naar het terras gemaakt zou worden kan het terras aan die kant bv. een meter doorsteken ten opzichte van de zijgevel. Voorwaarde is sowieso dat er een duidelijk plint van de woning boven de grondkering van het pad zichtbaar zal blijven.

Aan alle voorwaarden is inmiddels voldaan: de commissie is akkoord.

Procedure

Gekeken is of met gebruikmaking van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de mogelijkheid bestaat om af te wijken van de voorschriften van het bestemmingsplan 'De Rijk'. Gebruikmaking van dit artikel van de Wabo geniet de voorkeur omdat hierbij de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing is (8-14 weken maximaal). Bij een projectafwijkingsbesluit op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo is de doorlooptijd circa 6 maanden omdat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Projectafwijkingsbesluit

Volgens artikel 4 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) kan artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wabo niet worden ingezet voor onderhavige (bouw)plan omdat het plan de geheel oprichting van een hoofdgebouw betreft.

Gevolg is dat planologische medewerking slechts kan worden verleend met toepassing van een projectafwijkingsbesluit op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo en dat derhalve de uitgebreide procedure van toepassing is.

Voor een projectafwijkingsbesluit is van de raad een Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) nodig die integraal moet worden opgenomen in de omgevingsvergunning. Ook is van toepassing afdeling 3.4 Awb ("Uniforme openbare voorbereidingsprocedure").

Verklaring van geen bedenkingen

Indien de activiteit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, kan de omgevingsvergunning worden verleend op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° van de Wabo (projectafwijkingsbesluit). Voorwaarde voor deze verlening is dat deze niet verleend wordt, dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak wordt uitgevoerd, heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft (Het college is in beginsel bevoegd gezag voor alle omgevingsvergunningen).

Deze verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. De raad beoordeelt of de activiteit in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en legt een ontwerp verklaring van geen bedenkingen ter inzage. In praktijk zal de raad een voorstel worden gedaan, waarmee de raad al dan niet instemt. Tevens zal de ontwerpverklaring van geen bedenkingen samen met het ontwerpbesluit, dat ziet op de overige activiteiten, ter inzage worden gelegd.

Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Awb)

De Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Awb) is van toepassing op de voorbereiding van de onderhavige besluit(en). Onderdeel hiervan is dat voor belanghebbenden gedurende zes weken de mogelijkheid openstaat om zienswijzen in te dienen tegen de besluit(en). Eventuele zienswijzen tegen de ontwerpverklaring van de raad worden aan de raad toegezonden. Nadat de zes weken voorbij zijn wordt een definitief besluit genomen over de verklaring van geen bedenkingen. Het college kan met behulp van de verklaring tenslotte het besluit op de omgevingsvergunning nemen.

Commissie ROM/raad

Indien het onderhavige (bouw)plan op goedkeuring kan rekenen van uw college, dan kan het plan op donderdag 21 april 2011 ter goedkeuring worden voorgelegd aan de commissie ROM. Kort daarop kan het plan worden voorgelegd aan de raad (voor een Verklaring van geen bedenkingen). Een ontwerpbesluit van het plan en een ontwerp Verklaring van geen bedenkingen kunnen vervolgens ter inzage worden gelegd.

Conclusie

Planologisch en stedenbouwkundig zijn er geen bezwaren tegen de sloop en oprichting van een woning op het perceel Oostdijkje 1 te De Rijp. Het bouwplan past binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en is in stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar. Niet is gebleken dat de omgeving onevenredig wordt benadeeld als gevolg van het voorgestelde (bouw)plan. De monumentencommissie is akkoord met zowel sloop van de bestaande woning (gemeentelijk monument categorie 2) en oprichting van de nieuwe woning op het perceel Oostdijkje 1 te De Rijp. Het advies aan het college om:

- Het voornemen uitspreken voor medewerking aan de sloop van een gemeentelijk monument op het perceel Oostdijkje 1 te De Rijp op basis van artikel 2.2, onder b, onder 1° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).
- Het voornemen uitspreken voor medewerking aan de oprichting van een woning op het perceel Oostdijkje 1 op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsvergunning (Wabo), indien een planschadeovereenkomst wordt ondertekend.
- De raad voorstellen een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen (VVGB) af te geven voor onderhavig (bouw)plan.
- De sloop van de bestaande woning alsmede de oprichting van een nieuwe woning mag geen nadelige gevolgen hebben voor de openbare ruimte.
- De peilhoogte die moet worden aangehouden bij de nieuw te bouwen woning op het perceel Oostdijkje 1 te De Rijp is -106 millimeter van de bovenkant beton van de ingang van de garage gelegen tegenover het perceel (zie bijbehorende situatietekening).

juridische consequenties (o.a. bezwaar-/beroepsmogelijkheden)

raakvlakken andere afdelingen c.q. taakvelden

<i>ruimtelijke ordening</i>	<i>financiën</i>	<i>recr. & toer.</i>	<i>openbare ruimte</i>	<i>welzijn</i>	<i>gemeentewerken</i>	<i>masterplan</i>	<i>politie</i>	<i>brandweer</i>

financiële consequenties/aspecten – begroting – dekking

bevoegd orgaan

<i>burgemeester</i>	<i>college B&W</i>	<i>gemeenteraad *)</i>

*) concept-raadsvoorstel en concept-raadsbesluit bijvoegen

commissie- c.q. raadsbehandeling

<i>commissievergadering d.d.</i>	<i>raadsvergadering d.d.</i>

ondernemingsraad

<i>vergadering d.d.</i>	<i>instemming/advies/ter informatie</i>

communicatie/voorlichting

<i>inforubr. De Uitkomst</i>	<i>website</i>	<i>interne communicatie</i>	<i>anders, nl.</i>

advies

- Het voornemen uitspreken voor medewerking aan de sloop van een gemeentelijk monument op het perceel Oostdijkje 1 te De Rijp op basis van artikel 2.2, onder b, onder 1° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).
- Het voornemen uitspreken voor medewerking aan de oprichting van een woning op het perceel Oostdijkje 1 op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsvergunning (Wabo), indien een planschadeovereenkomst wordt ondertekend.
- De raad voorstellen een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen (VVGB) af te geven voor onderhavig (bouw)plan.
- De sloop van de bestaande woning alsmede de oprichting van een nieuwe woning mag geen nadelige gevolgen hebben voor de openbare ruimte.
- De peilhoogte die moet worden aangehouden bij de nieuw te bouwen woning op het perceel Oostdijkje 1 te De Rijp is -106 millimeter van de bovenkant beton van de ingang van de garage gelegen tegenover het perceel (zie bijbehorende situatietekening).