

1	Preadvies (welstand)	Aantal voorgaande behandelingen: 1
180024	Bouwadres	De Hout 49, Hem
	Soort bouwwerk	Individuele woning
	Omschrijving	bouwen woning
	Aanvrager	Fam. A. Vreeker
	Architect	Job Stuijt Bouwadvies
	Welstandsnota	Gebiedstype 2- Ruilverkaveling
	Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van welstandscommissie
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen</i> 22-03-2018	<i>De adviseur is aanwezig voor toelichting en overleg. Het betreft een plan voor de sloop en nieuwbouw van een woning. De woning wordt meer naar achter op de kavel geplaatst. Het betreft een woning van 1 laag met een zadeldak. De goothoogte is ruim 4 meter, wat in strijd is met het bestemmingsplan. De nokrichting staat haaks op de straat.</i> <i>De voorgevel heeft 2 verticale vensters. De zijgevels hebben op de begane grond verticaal gelede vensters en op de verdieping horizontaal gelede vensters. Het bestaande dijkje, van +/- 1 meter hoog, wordt aan de voorzijde van het perceel verder door getrokken.</i> <i>De commissie kan zich vinden in de situering van de woning. Ze waarschuwt voor het toepassen van zowel leien als zonnepanelen. Ze adviseert om voor een strak volume te kiezen met of alleen leien, of alleen zonnepanelen. Een geheel dakvlak bestaande uit leien en het andere dakvlak geheel in zonnepanelen is ook toegestaan.</i> <i>Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota en het hoofdvolume voldoet naar de mening van de commissie op hoofdlijnen aan redelijke eisen van welstand. Ze heeft veel waardering voor de ambitie die uit het plan spreekt, maar ze roept op tot een ingetogen harmonie van het geheel. De commissie ziet een uitgewerkt plan met detaillering met belangstelling tegemoet. Als suggestie geeft ze mee om een deskundige in te huren om de details uit te werken.</i>
	<i>Advies</i> 22-03-2018	<i>Akkoord op hoofdlijnen</i>
	Bevindingen 26-07-2018	De architect is aanwezig. De wijzigingen ten opzichte van het op 22-03-2018 op hoofdlijnen akkoord beoordeelde plan betreffen de materialisatie en de autolift die toegang geeft tot de ondergrondse garage in plaats van een hellingbaan. De autolift wordt naar de zijkant van de woning verplaatst. Voorts zijn de details van het dak en van de kozijnen uitgewerkt. Het profiel van de kozijnen wordt van antraciet metaal. De zwarte zonnepanelen met een zwarte rand worden geïntegreerd in het achterdakvlak. Het andere dakvlak wordt van een diagonaal gelegde leisteen en ook de gevel is van natuursteen. Het voornemen is ook een bijna geheel zelfvoorzienende woning te bouwen, met alle voorzieningen geïntegreerd in het volume, vandaar de kelder voor de auto, installaties en zwembad. De opdrachtgever is werkzaam in zowel natuursteen-branche en in tuinaanleg en wenst een zeer hoog afwerkingsniveau. De commissie is van mening dat het plan ambitie uitstraalt. De detailuitwerking is belangrijk. Ze is akkoord met de detaillering. 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. Als suggestie geeft ze mee om de capaciteit van de goot te vergroten, anders stroomt deze over.
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte en objectgerichte criteria

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan ‘(Eerste herziening) Drechterland-Zuid’. Voordat u een omgevingsvergunningaanvraag indient, moet eerst het bestemmingsplan worden gewijzigd: Nadat een ontwerp-bestemmingsplan 6 weken ter inzage heeft gelegen, dienen burgemeester en wethouders binnen 8 weken na afloop van deze ter inzagelegging een besluit te nemen of de wijziging van het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Indien het bestemmingsplan wordt vastgesteld, kan daarna nog binnen 6 weken beroep hiertegen worden ingediend. Indien geen beroep is ingediend, is de wijziging van het bestemmingsplan onherroepelijk. Conform artikel 3.8, lid 5 Wet ruimtelijke ordening treedt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Wij verzoeken u pas een omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit “bouwen” in te dienen, nadat het bestemmingsplan in werking is getreden. Voor vragen over de wijziging van het bestemmingsplan kunt u contact opnemen met mijn collega Martin Groefsema, T: 0228-534 100 of E: martin.groefsema@sed-wf.nl.

De omgevingsvergunningaanvraag indienen (nadat bestemmingsplanwijziging onherroepelijk is)

U heeft een vergunning nodig voor de activiteit “bouwen”. U kunt de aanvraag digitaal indienen via www.omgevingsloket.nl en de onderstaande documenten hierbij uploaden. Via deze website kunt u ook kiezen voor een papieren aanvraag, waarbij u de gevraagde documenten, samen met het aanvraagformulier in drievoud per post kunt insturen.

Wij vragen u daarbij ook de volgende documenten in te leveren:

- volledige bestektekeningen en technische plattegronden met daarop aangegeven een situatietekening, de riolering, fundering, een vloerenplan, een kapplan en principedetails;
- gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat het bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen voor karakteristieke geluidswering (een akoestisch onderzoek volgens NEN 5077); In het akoestisch onderzoek, staat vermeld welke gegevens en materialen de minimale uitvoering betreffen, die benodigd is voor het bereiken van de vereiste geluidswering. Een gelijkwaardige andere constructie of een akoestisch zwaardere constructie zijn natuurlijk ook toegestaan. Indien andere materialen worden gebruikt, dient een akoestische rapportage van de fabrikant te worden ingediend. Wij verzoeken u op (detail)tekening aan te geven welke materialen worden toegepast om te voldoen aan de vereiste geluidswering.
- een berekening waaruit blijkt dat het bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen voor de energieprestatiecoëfficiënt, de thermische eigenschappen van de toegestane uitwendige scheidingsconstructie en de beperking van de luchtdoorlatendheid, zoals die is bedoeld in hoofdstuk 5 van het Bouwbesluit, ventilatie-, en spuiberekening;
- gegevens en bescheiden over de milieubelasting van het gebouw door de toe te passen materialen, bepaald volgens de Bepalingsmethode Milieuprestatie Gebouwen en GWW-werken;
- Omdat het bouwen pas kan plaatsvinden nadat de aanwezige woning is gesloopt, dient het recent verkennend bodemonderzoek NEN 5740 betreffende de bodemgesteldheid als bedoeld in de Woningwet artikel 8, tweede lid; artikel 2.10 Wabo, eerste lid, onderdeel b plaats te vinden nadat is gesloopt. Het moet immers worden vermeden dat een bodemonderzoek plaatsvindt voordat wordt gesloopt en dat ten gevolge van de sloop alsnog een bodemverontreiniging

optreedt die dan niet wordtesignaleerd. Als er aanleiding is om aan te nemen dat er asbest in de bodem aanwezig is, bijvoorbeeld bij puin, dan moet ook hiernaar onderzoek worden verricht. Dit onderzoek moet overeenkomstig de NEN 5707 worden uitgevoerd. Wij wijzen u er op dat ook de omliggende tuin behorende bij de woning moet worden opgenomen in het bodemonderzoek. Heeft u hierover vragen, dan kunt u contact opnemen met Nico Kegelaar van de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (RUDNHN), T 088-102 17 73.

- De uitgangspunten van het constructieve ontwerp (materiaaltoepassing, globale dimensionering, de uitgangspunten voor de gewichtsberekening, funderingsplan, etc.) moeten blijken uit de aangeleverde gegevens en bescheiden. De detailberekeningen en tekeningen ten behoeve van de uitvoering mogen op een later tijdstip, doch uiterlijk drie weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden, worden aangeleverd. Hiertoe worden onder meer gerekend:
 - wapeningsberekeningen en -tekeningen van in het werk gestorte en geprefabriceerde betonconstructies;
 - detailberekeningen en -tekeningen van niet tot de hoofdlijn van de constructie behorende delen van beton-, staal- en houtconstructies;
 - detailberekeningen en -tekeningen van verbindingen en verankeringen van beton-, staal- en houtconstructies;
 - detailberekeningen en -tekeningen van constructief metselwerk.