

onderwerp
aanvraag omgevingsvergunning

datum verzonden
12 juni 2012

Geachte heer of mevrouw,

uw brief (datum / kenmerk)

Naar aanleiding van uw aanvraag omgevingsvergunning voor het herbouwen van een woning op het perceel Kerkeinde 78 in Sleeuwijk deel ik u het volgende mee.

ons kenmerk
UV 20112143

Bovengenoemd perceel is kadastraal bekend gemeente Werkendam, sectie R, nummer(s) 01742, 01743 en 01744.

bijlage(n)

behandeld door
Ed Dirksen

Activiteiten

De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de volgende activiteit(en):

- | | |
|--|-----------------------------------|
| - Bouwen: | bouwen van een woning |
| - Handelen strijdig met ruimt. ordening: | afwijken van de bouwvoorschriften |
| - Slopen: | slopen van een woning |

Unit
Vergunningen en handhaving

Telefoonnummer

Procedure

Dit besluit is tot stand gekomen volgens de Uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag is beoordeeld aan de artikelen 2.1 en volgende van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht.

e-mail

Overwegingen

Bouwen

Van toepassing is het bestemmingsplan "Buitengebied (2008)". Op grond van dit bestemmingsplan heeft het perceel waarop dit bouwplan is gesitueerd de bestemming "Woondoeleinden".

Het bouwplan is getoetst aan de in de Welstandsnota Werkendam opgenomen welstandscriteria. Het betreffende perceel is gelegen in het welstandsgebied "G9 Agrarisch buitengebied dijkbebouwing".

Het bouwplan is eveneens getoetst aan de (technische) eisen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Gebleken is dat het bouwplan, behoudens eventuele voorwaarden en/of nadere eisen, in overeenstemming is met de voorschriften.

Afwijken bestemmingsplan

Het bouwplan is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 2.12 lid 1a sub 3 (Wabo) kan het bevoegd gezag instemmen met het afwijken van het bestemmingsplan. Voorwaarde hierbij is wel dat het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en de gemeenteraad moet een verklaring van geen bedenking voor het project afgeven.

In de bij dit besluit gevoegde en als zodanig gewaarmerkte 'ruimtelijke onderbouwing' is aangegeven op welke aspecten het bouwplan niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan. In de ruimtelijke onderbouwing is eveneens aangegeven waarom het afwijken van het bestemmingsplan niet bezwaarlijk is. Het college van burgemeester en wethouders onderschrijft de bevindingen van deze ruimtelijke onderbouwing.

Verklaring van geen bedenkingen

Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het (buitenplans) afwijken van het bestemmingsplan is alleen mogelijk als de gemeenteraad een zogenaamde 'verklaring van geen bedenkingen' heeft afgegeven voor het betreffende project.

De raad van Werkendam heeft een algemene verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Slopen

Uit de bij de aanvraag omgevingsvergunning gevoegde bescheiden blijkt dat in/aan/bij de bouwwerken asbesthoudende materialen zijn verwerkt.

Aan deze vergunning zijn voorschriften verbonden die tot doel hebben dat de werkzaamheden veilig worden uitgevoerd en dat de vrijkomende materialen gescheiden worden afgevoerd.

De werkzaamheden voldoen aan de Bouwverordening. De werkzaamheden leveren geen gevaar op voor de veiligheid tijdens de uitvoerende werkzaamheden en biedt voldoende bescherming van nabij gelegen bouwwerken.

Inzagetermijn

Uw aanvraag en de daarbij ingediende bijlagen en de ontwerp beschikking hebben met ingang van 30 maart 2012 gedurende een termijn van zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Tegen het voornemen om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen is één zienswijzen (bezwaren) ingediend.

Ingediende zienswijzen

Van de mogelijkheid om binnen deze termijn zienswijzen kenbaar te maken is gebruik gemaakt door de familie Romijn, Kerkeinde 76 te Sleeuwijk.

Met betrekking tot het voorgenomen bouwplan zijn de volgende zienswijzen geuit:

- 1- De in het kader van de inspraakprocedure ingezonden reactie is niet genoemd en kenbaar gemaakt in de B&W besluitenlijst en de aangedragen punten zijn niet of onvoldoende beantwoord. De in de inspraakreactie genoemde argumenten worden herhaald.
- 2- In de zienswijze wordt opgemerkt dat de tekening waarnaar wordt verwezen niet inzichtelijk is op de website.
- 3- De herbouw van de woning dient plaats te vinden op dezelfde locatie als de bestaande woning. De woning wordt hoger terug gebouwd dan de oorspronkelijke woning ivm. regelgeving van het Waterschap.
- 4- Het bouwplan betreft het herbouwen van een woning die wordt opgenomen in het bestaande bebouwingslint langs de kerkeinde. De woning bestaat uit één bouwlaag met kap. De kaprichting van de hoofdmassa zal evenwijdig aan de dijk liggen. De rooilijn aan de dijkzijde komt min of meer in lijn te liggen met die van de naastgelegen woning. Gevraagd wordt welke naastgelegen woning wordt bedoeld.

- 5- De vrijstaande woningen bestaan uit één tot anderhalve bouwlaag met kap. De woning betreft een rechthoekig bouwwerk met een ondergeschikte aanbouw aan de voorzijde Het hoofdgebouw met de kap evenwijdig aan de dijk. De woning is welstandshalve goedgekeurd. Gevraagd wordt waarom gesproken wordt over woningen terwijl er slechts een woning wordt gebouwd. En anderhalve bouwlaag is in tegenspraak met het kopje Ruimte van de ruimtelijke onderbouwing waarin gesproken wordt over één bouwlaag.
- 6- De bijgebouwen zijn of in metselwerk gelijk aan de woning of in hout uitgevoerd worden, fijn bezaagd hout, staand werk of potdekselwerk in donkere kleuren. Dakbedekking is met dakpannen. Aangegeven wordt dat een dicht gemaakte kapschuur wel een erg volumineus karakter krijgt. Afgevraagd wordt of het buitengebied niet meer wordt beschermd.
- 7- Binnen de planlocatie wordt geen openbare ruimte opgenomen. Op het perceel zullen woningen, bijgebouwen en veldschuren gebouwd worden waarbij de overige gronden van de planlocatie tot het particuliere eigendom behoren. Gevraagd wordt of het noemen van de bouwwerken in meervoud een vergissing is.
- 8- Er wordt aangenomen dat het afvalwater van de nieuwe woningen in principe wordt geloosd op het aanwezige rioolstelsel. Er vindt geen toename plaats van het af te voeren afvalwater. Wederom wordt afgevraagd of het een vergissing is om te spreken van woningen.
- 9- Het verhogen van de woning naar dijkniveau komt voort uit de eisen van het Waterschap. Hiermee wordt misleidend gesuggereerd dat het waterschap eist dat de woning op dijkniveau moet worden gebouwd. Dit is niet waar.
- 10- Gevraagd wordt waarom de woning op dijkniveau wordt gebouwd terwijl de bestaande woning onder in de dijk staat.
- 11- In de ruimtelijke onderbouwing wordt geschreven over woningen, bijgebouwen en veldschuren. Dit is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan.
- 12- De beoogde woning bestaat uit een groter volume dan is toegestaan volgens het bestemmingsplan wat uitgaat van maximaal 600 m³. Op tekening is een gedeelte van het gebouw aangemerkt als vergunningvrij bouwwerk. Deze is op een kelder gebouwd en is dus niet aan te merken als een vergunningvrij bouwwerk.
- 13- De afstand tussen de bestaande woning op huisnummer 79 en de te herbouwen woning wordt niet groter maar kleiner vanwege de vergunningvrije aanbouw welke integraal deel uitmaakt van de woning.
- 14- De bebouwingstypologie dient aan te sluiten op de typologie in de directe omgeving van de locatie. De bebouwingstypologie wordt niet gevolgd in het ontwerp De woning neemt een te prominente plaats in ten opzichte van de bestaande bebouwing. Dit wordt mede versterkt met de veranderde positie ten opzichte van de huidige en bestaande bebouwing. Op de tekening wordt geen relatie met de huidige bebouwing weergegeven in relatie met de hoogte ten opzichte van NAP. Als de nieuwbouw wordt geprojecteerd in de bestaande bebouwing dan valt op dat de nokhoogte ca 6,8 meter hoger wordt en de kopgevel ca 5 meter breder. De genoemde uitgangspunten worden in het geheel niet gevolgd.
- 15- De bebouwing in het open gedeelte dient ondergeschikt te zijn en 'op te gaan' in het landschap.
- 16- De ontwikkeling moet de karakteristiek eigenschappen van het gebied versterken. Hierbij moet niet alleen worden gekeken naar de cultuurhistorische waarden van de bebouwing, maar ook de landschappelijke waarden. Er moet zeer zorgvuldig met de locatie worden omgegaan, zowel landschappelijk als qua bebouwing om zo de karakteristiek te versterken.
- 17- De nieuwe bebouwing dient in architectonisch opzicht in harmonie te zijn met de omgeving. De hoogte diepte en breedte van de bouwmassa alsmede de grootte van de gevelopeningen en de materiaal en kleurkeuze dient te worden afgestemd op de traditionele bebouwing van de streek.
- 18- De privacy van omwonenden wordt geschonden.

Als conclusie wordt gesteld dat het bouwplan niet voldoet aan de gestelde eisen en dat op onterechte gronden wordt ingestemd met het bouwplan. Gevraagd wordt de verstrekte goedkeuring in te trekken.

Reactie op zienswijze

- 1- Uit de ingezonden inspraakreactie is opgemaakt dat het bouwplan niet duidelijk was en dat er geen rekening is gehouden met de gevolgen voor de omgeving en de privacy van omwonenden. In de vergadering van het college op 20 maart 2012 is dit bouwplan aan de orde geweest. In het advies is/was aangegeven dat er een zienswijze was ingediend. Ook was aangegeven op welke wijze gereageerd zou worden. Het is echter juist dat over de ingediende zienswijze niets is vermeld in de B&W besluitenlijst. De ruimtelijke onderbouwing is aangevuld en verduidelijkt en een afschrift van de aanvraag omgevingsvergunning inclusief een aangepaste ruimtelijke onderbouwing is toegezonden. De, naar de mening van de familie Romijn, niet beantwoorde punten en vragen zijn nu opnieuw ingebracht en alsnog voorzien van commentaar.
- 2- De tekening was ten tijde van de inspraak procedure niet inzichtelijk op de website. Lag wel ter inzage in het gemeentehuis. De betreffende tekening is ter kennisgeving toegezonden. Reclamanten zijn door voornoemde handelwijze niet in hun belangen geschaad.
- 3- De te herbouwen woning wordt op nagenoeg eenzelfde afstand van het hart van de Kerkeinde gebouwd. Gelet op de voorschriften van het Waterschap zal de peilmaat van de woning hoger liggen dan de oorspronkelijke woning. De woning zal vanwege o.a. de grotere inhoud ook een grotere goot- en nokhoogte krijgen. Gelet op de situering van deze 'grotere' woning, in lijn met beide naastgelegen woningen zal dit geen of weinig invloed hebben op deze naastgelegen woningen.
- 4- De rooilijn van de te herbouwen woning komt nagenoeg gelijk te liggen met de rooilijnen van beide naastgelegen woningen.
- 5- Verwezen wordt naar een citaat uit de ruimtelijke onderbouwing (blz. 7 onder het kopje vorm en materialisering). Met de 'woningen' uit de eerste zin van dit citaat wordt bedoeld de bestaande woningen langs het kerkeinde. En dat zijn er heel veel. Met de 'woning' in de rest van dit citaat wordt bedoeld de nieuw te bouwen woning. En die nieuw te maken woning bestaat, gezien vanaf de dijk, in hoofdzaak uit één bouwlaag met kap.
- 6- Dit citaat betreft een beschrijving van de aanwezige bijgebouwen bij de diverse woningen aan de Kerkeinde. Het dicht bouwen van de kapschuur is geen onderdeel van het bouwplan waarvoor nu vergunning wordt gevraagd. Daarvoor is reeds eerder een vergunning verleend. Voor het betreffende gebied is een bestemmingsplan van kracht en het gebied is welstandplichtig. Het gebied is dus op de gebruikelijke wijze 'beschermd'.
- 7- Dit is inderdaad een vergissing. Er wordt slechts één woning gebouwd met meerdere bijgebouwen (zowel aangebouwd als vrijstaand) waaronder de bestaande kapschuur.
- 8- Ook hier is sprake van een vergissing. Zie opmerking bij punt 7.
- 9- Deze opmerking is correct. De opmerking is als inspraakreactie ingediend. Als gevolg hiervan is de ruimtelijke onderbouwing op dit aspect aangepast (versie 12 maart 2012).
Het Waterschap staat onder voorwaarden toe dat bouwwerken in of nabij waterkerende lichamen (dijken) worden gebouwd. Zij staat niet toe dat er gebouwd wordt in het zogenaamde 'profiel vrije ruimte'. Dit maakt dat het Waterschap, afhankelijk van de afstand tot de kruin van de dijk, voorschrijft op welke hoogte het gebouw mag worden gerealiseerd. Bouwwerken die direct aan de dijk gebouwd worden gebouwd zullen hoger geplaatst worden dan bouwwerken die op enige afstand van de kruin van de dijk zijn gesitueerd.

- 10- Gelet op de bestaande bebouwingsstructuur aan de Kerkeinde staan de woningen aan de dijk óf op enige afstand daarvan onderin de dijk. Juist in dit gedeelte van de Kerkeinde (huisnummer 75 - 77) zijn de woningen aan de dijk gebouwd. Het ligt voor de hand om de nieuw te bouwen woning, net als de bestaande te slopen woning, aan de dijk te bouwen.
- 11- Zie opmerking bij punt 7. Het bouwen van meer dan één woning op het perceel is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan. Dit berust op een vergissing. Er wordt slechts één woning herbouwd.
Dat er sprake is van het afwijken van het bestemmingsplan is overigens een feit. Daarvoor wordt nu juist toestemming gevraagd.
- 12- De inhoud van de woning, bepaald volgens de berekeningswijze zoals weergegeven in het vigerende bestemmingsplan, bedraagt ongeveer 750 m³. Dit is inclusief de aangebouwde (vergunningvrije) bijgebouwen. Dit is inderdaad niet in overeenstemming met het bestemmingsplan. Daarvoor wordt nu juist toestemming gevraagd. Voor het Buitengebied is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. Het concept bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Daarin is bepaald dat woningen in het buitengebied een maximale inhoud van 900 m³ kunnen verkrijgen.
- 13- Het is inderdaad juist dat de feitelijke afstand tussen de woning met huisnummer 79 en de nieuw te bouwen woning kleiner wordt. In de Ruimtelijke onderbouwing is ten onrechte ervan uit gegaan dat de aanbouw tegen de zijgevel vergunningvrij is. Neemt niet weg dat de hoofdmassa van de nieuw te bouwen woning wel op een grotere afstand van de woning met huisnummer 79 komt te staan.
- 14- Dit is als uitgangspunt geformuleerd in de ruimtelijke onderbouwing. Het is ook een van de vele beoordelingscriteria uit de welstandsnota. De welstandscommissie heeft dit bouwplan beoordeeld en is van mening dat wordt voldaan aan de criteria van de welstandsnota, en dus ook die over de bebouwingstypologie. Noch in de inspraakreactie, noch in de zienswijze is dit argument onderbouwd met een advies van een deskundige.
- 15- zie de opmerkingen bij punt 14
- 16- zie de opmerkingen bij punt 14
- 17- zie de opmerkingen bij punt 14
- 18- De afstand van de te bouwen woning ten opzichte van de erfgrenzen is zodanig groot dat er geen sprake kan zijn van een (onevenredige) aantasting van de privacy. De afstand bedraagt tenminste 2,70 m

Afweging belangen

De ingediende zienswijze geeft geen reden om de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren of aan te passen. De gevraagde omgevingsvergunning kan derhalve verleend worden.

Besluit

Gebleken is dat uw aanvraag voldoet aan de daaraan gestelde eisen. Gelet op de artikelen 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verleen ik u hierbij

omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- | | |
|--|-----------------------------------|
| - Bouwen: | bouwen van een woning |
| - Handelen strijdig met ruimt. ordening: | afwijken van de bouwvoorschriften |
| - Slopen: | slopen van een woning |

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning en onder de volgende voorwaarde(n) en/of nadere eis(en):

1. Tenminste drie weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden dienen de volgende aanvullende gegevens ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het bouw- en woningtoezicht:
CONSTRUCTIEF
 - een grondonderzoeksrapport ten behoeve van de fundering;
 - de constructies van (gewapend) beton;
 - de staalconstructies;
 - de constructies van geprefabriceerde elementen (fundering, vloeren, wanden, lateien, trappen, balkonplaten, etc.);RIOLERING
 - een volledig rioleringsplan;GELUID
 - een nadere berekening van de geluidwering van de gevel, alsmede de aan te brengen voorzieningen waaruit moet blijken dat wordt voldaan aan afdeling 3.1 van het Bouwbesluit 2012;
2. Voor zover niet is vermeld of aangegeven in de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte bescheiden moet worden gebouwd in overeenstemming met hetgeen daarover is bepaald in het Bouwbesluit en/of Bouwverordening;
3. Afvoerleidingen van vuilwater en hemelwater dienen onafhankelijk van elkaar van de gevel naar de erfgrans te worden geleid. Het vuile water met een bruine pvc buis (diam. 125 mm) en het hemelwater met een grijze buis, waarbij de diameter wordt bepaald door de grootte van het af te voeren dakoppervlak.
4. Grondverzet van kleine partijen grond (minder dan 50 m³) is toegestaan. Echter indien tijdens het grondverzet uit waarnemingen blijkt dat de grond mogelijk verontreinigd is door bijvoorbeeld de aanwezigheid van bijmengingen van bodemvreemd materiaal, zoals puin, kooldeeltjes, sintels, asbest etc., vervalt de mogelijkheid om deze vrijkomende grond zonder restricties elders als bodem toe te passen. Bij het constateren van verontreiniging of bijmenging dient de gemeente hiervan in kennis te worden gesteld. De grond dient aanvullend onderzocht, voorbehandeld of afgevoerd te worden naar een geschikte verwerker;
5. Indien het noodzakelijk is dat gebruik moet worden gemaakt van gemeentegrond voor bijvoorbeeld het plaatsen van een bouwcontainer of het opslaan van bouwmaterialen en afsluiting van wegen, dient u contact op te nemen met de heer B.J. van Hattem van de unit Ruimte;
6. Het advies is om geen uitlogende bouwmaterialen toe te passen die in contact kunnen komen met (afstromend) regen- en/of grondwater. Vooral materialen als zink, lood en aluminium (daktrimmen, dakgoten, loodslabben, e.d.) zijn daarbij aandachtspunten;
7. Het slopen moet met voorzichtigheid gebeuren, het vrijkomend materiaal moet zonder overlast van stof verwijderd, opgeslagen en afgevoerd worden;
8. Indien bij het onderzoek naar de aanwezigheid van asbest delen van het gebouw, bouwwerk of terrein, vanwege omstandigheden, niet zijn onderzocht, dient voorafgaand aan de uitvoering van de sloopwerkzaamheden die delen van het gebouw, bouwwerk of terrein alsnog te worden onderzocht op de aanwezigheid van asbest. De resultaten van dit aanvullende onderzoek dienen ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het bouw- en woningtoezicht;

9. Het aanwezige asbest dient als eerste verwijderd te worden en wel door een erkende asbestverwijderaar. Het verwijderen van asbest dient te geschieden volgens het Asbestverwijderingsbesluit. Tenminste vier dagen voor de verwijdering van het asbest dient aan het bouwtoezicht doorgegeven te worden welk gecertificeerd bedrijf het asbest gaat verwijderen;
10. Binnen 2 weken na het uitvoeren van de asbestsaneringswerkzaamheden dient een afschrift van de eindbeoordeling te worden overgelegd aan het bouw- en woningtoezicht (stortingsbonnen meezenden);

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Werkendam,

mr. J. Venhuis,
unitmanager Vergunningen en Handhaving.

Toelichting:

De bevoegdheid om besluiten te nemen op aanvragen omgevingsvergunning is door het college van burgemeester en wethouders gemandateerd aan de unitmanager Vergunningen en handhaving en aan de unitmanager Servicecentrum.

Tegen dit besluit kan binnen 6 weken na bekendmaking (verzending aan aanvrager) bezwaar worden gemaakt. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift is verstreken. Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van dit besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden (buren) er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Als zo'n voorlopige voorziening is gevraagd dan treedt dit besluit pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Volledigheidshalve wijs ik u erop dat er, naast deze vergunning, mogelijk ook andere wetgeving van toepassing is op grond waarvan u een aparte toestemming, ontheffing of vergunning nodig hebt (bijvoorbeeld van het Waterschap Rivierenland).