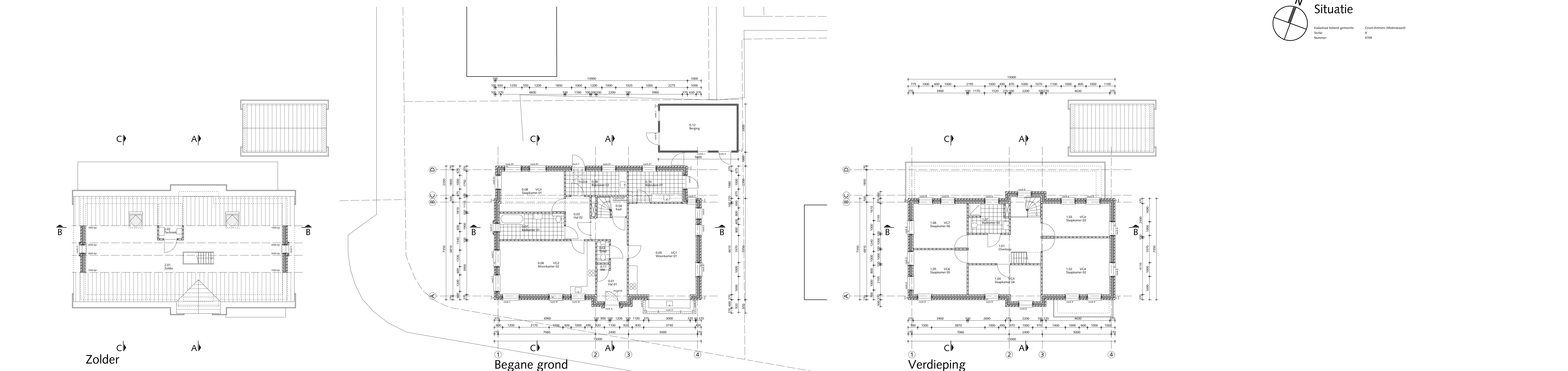
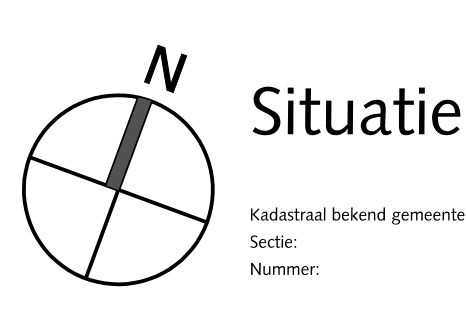
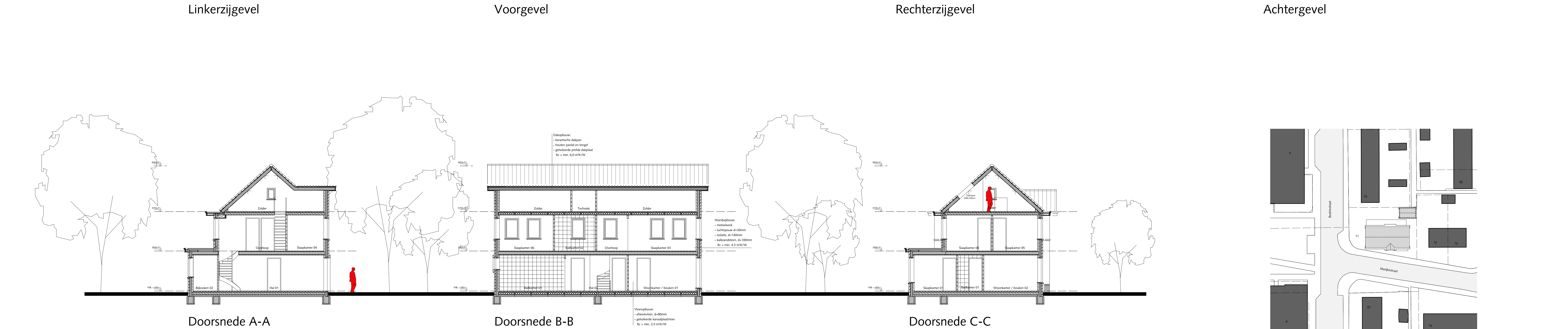




Renvooi		
ALGEMEEN:		
- Constructie uitvoeren volgens nader te overleggen berekeningen en tekeningen van de constructeur; (inclusief verankeringen en roodvoerbepalingen)		
- Zie voor bouwtechnische berekeningen het bijbehorend bouwkundig rapport;		
- Ventilatie uitvoeren volgens NEN 1088;		
het bouwwerk wordt voorzien van natuurlijke toevoer en mechanische afvoer, d.m.v. het l.b.v. dakrimp Basflow, CO2 gestuurd met zelfregulende roosters;		
- De begane grond wordt voorzien van vloerverwarming door middel van een LT-systeem;		
- Rookling en hemelwaterafvoer uitvoeren als gescheiden systeem, volgens NEN 3215 en NTR 3216		
- Gas installatie uitvoeren volgens NEN 1078;		
- Water installatie uitvoeren volgens NEN 1006;		
- Elektrische installatie uitvoeren volgens NEN 1010 en NFR 5310;		
- Meterkast uitvoeren volgens NEN 2768;		
- Het geheel bouwwerk is voorzien van insulakwering hang- en sluitwerk volgens NEN 5087/5096		
- Ralco Keurmerk 'Veilig Wonen' - weerstandsklasse 2.		
- Verankering van dakpannen volgens NEN 6707;		
- Alle branddeuren: dagmaat = 900 x 2300 mm (tenzij anders is aangegeven);		
- Sanitaire ruimten voorzien van vloer- en wandtegels. Wandtegels tot minimaal 2100+ vloer;		
- Beglazing uitvoeren volgens NEN 3569;		
(bijvoorbeeld bij glas onder 850+ vloer: gehard glas toepassen)		
- Geluidwering: - conform Bouwbesluit 2012, paragraaf 3.4;		
- tussen twee woningen: DnT A,k = min. 52 dB en Lnt A = max. 54 dB;		
- Trappen: - conform Bouwbesluit 2012, paragraaf 2.5.1;		
- optrede (A) = 181,25 mm (16 x O = 2900 mm);		
- aartrede (A) = 220 mm;		
- Balustrades: - conform Bouwbesluit 2012, paragraaf 2.3.1;		
- hoogte = 1000+ vloer (geen opstapmogelijkheden tussen 200+ en 700+ vloer);		
- tot 700+ vloer geen openingen groter dan 100 mm;		
- tussen vloer en balustrade geen openingen groter dan 50 mm;		
MATERIALIEN- EN KLEUREN:		
Onderdeel:	Materiaal:	Kleur:
- Gevels:	- Woning	Rood gesneden
- Berging	Kunststof plankprofiel	Zwart
- Plint gevel	Baksteen	Mangaan
- Voegwerk	Vogelmuur	Donker grijs
- Kozijnen	Kunststof	Gebroken wit
- Ramen	Kunststof	Anticet
- Deuren	Hout	Anticet
- Speklenden/waterlagen	Beton	Anticet
- Dakgoten en boordelen	Kunststof	Gebroken wit
- Dakbedekking	Keramische dakpannen	Anticet
BENAMINGEN VOLGENS BOUWBESLUIT:		
Nummer:	Benaming:	Functie:
Begane grond:		
0.01 Hal 01	Verkeersruimte	Woonfunctie
0.02 Toilet	Toiletruimte	+
0.03 Hal 02	Verkeersruimte	+
0.04 Kast	Bergruimte	+
0.05 Woonkamer 01	Verkeersruimte	V.G. 1
0.06 Woonkamer 02	Verkeersruimte	V.G. 2
0.07 Badkamer	Badruimte	+
0.08 Slaapkamer 01	Verkeersruimte	V.G. 3
0.09 Slaapkamer 02	Verkeersruimte	V.G. 4
0.10 Slaapkamer 03	Verkeersruimte	V.G. 5
0.11 Slaapkamer 04	Verkeersruimte	V.G. 6
0.12 Slaapkamer 05	Verkeersruimte	V.G. 7
0.13 Slaapkamer 06	Verkeersruimte	V.G. 8
0.14 Slaapkamer 07	Verkeersruimte	V.G. 9
0.15 Slaapkamer 08	Verkeersruimte	V.G. 10
0.16 Slaapkamer 09	Verkeersruimte	V.G. 11
0.17 Slaapkamer 10	Verkeersruimte	V.G. 12
1e Verdieping:		
1.01 Overloop	Verkeersruimte	Woonfunctie
1.02 Slaapkamer 01	Verkeersruimte	V.G. 4
1.03 Slaapkamer 02	Verkeersruimte	V.G. 5
1.04 Slaapkamer 03	Verkeersruimte	V.G. 6
1.05 Slaapkamer 04	Verkeersruimte	V.G. 7
1.06 Slaapkamer 05	Verkeersruimte	V.G. 8
1.07 Slaapkamer 06	Verkeersruimte	V.G. 9
2e Verdieping:		
2.01 Zolder	Bergruimte	Woonfunctie
2.02 Technische ruimte	Technische ruimte	+
LEIDINGEN EN DIAMETERS:		
1. Isolatie	Ø 110	H.W.A. hemelwaterafvoer
2. fonteinje	Ø 40	o.s. ontpoppingspunt
3. wastafel	Ø 50	vr. ventilatorcooler
4. aanrecht	Ø 70	m.s.a. mechanische ventilatie afvoer
5. vaatwasser	Ø 70	k.v. kruipruimte ventilatie
6. wasmachine	Ø 70	k.l. kruipruimte (600x800)
7. douche	Ø 50	C.V. C.V.-installatie
8. bad	Ø 50	r.g.a. rioolafvoer C.V.
9. C.V.-installatie	Ø 40	v.w. vaatwasser
bel. behuizingleiding	Ø 50	w.m. wasmachine
st.l. standleiding	Ø 110	d.m. droogmachine
		rookmelder



PROJECT:
Nieuwbouw woning Fam. Baan
Mankstraat 11
2964 CG Groot/Ammer

ONDERVERP:
PLATTEGRONDEN, GEVELS EN
DOORSNEDEN EN SITUATIE

OPDRACHTGEVER:
Fam. Baan
Mankstraat 11
2964 CG Groot/Ammer

AANVRAAG

CONCEPT

SCHALE:
1: 100 en 1: 500

FORMAAT:
LO

GETREKEND:
G. van Zanten

GETREKEND D.D.:
13-08-2015

TEKENINGNUMMER:
1190-A-01

GENOTEKEND:
A:

B:

C:

D:

E:

datum 30-4-2015
dossiercode 20150430-9-10865

Standaard wateradvies

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap. De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl).

Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat een geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. In deze fase van de planvorming (bestemmingsplan) kan volgens het waterschap worden volstaan met dit automatisch gegenereerd wateradvies.

Algemene projectgegevens

Projectomschrijving: Groot-Ammers, Marijkestraat 11
Oppervlakte plangebied: 777
Adres: Marijkestraat 11, Groot-Ammers
Gemeente: Molenwaard
Het plan is ingediend door: Ronald de Groot Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.

Beleid van Waterschap Rivierenland

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 "Werken aan een veilig en schoon Rivierenland" bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit, wegen en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Waterberging

Voor het ruimtelijk plan is geen compenserende waterberging nodig.

Conclusie

Wij adviseren positief over het plan, onder de voorwaarde dat er voldoende rekening wordt gehouden met bovengenoemde aandachtspunten (indien van toepassing). Het ruimtelijk plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer toegestuurd te worden aan Waterschap Rivierenland.

Vervolgens kunt u het ruimtelijk plan nader uitwerken tot op het niveau van een aanvraag watervergunning of melding (indien van toepassing). Voorwaarde hierbij is dat het op te stellen bestemmingsplan niet conflicteert met deze nadere uitwerking. Dit is uw eigen verantwoordelijkheid.

Vervolg

Voor de uitvoering van het plan kan, afhankelijk van de bovengenoemde aandachtspunten, een watervergunning of melding bij het waterschap vereist zijn. In deze watervergunning of melding kunnen nadere technische eisen aan uw plan gesteld worden. U kunt hiervoor contact opnemen met het secretariaat van de afdeling Vergunningen. Zij zijn bereikbaar via e-mailadres secretariaat-afdelingvergunningen@wsrl.nl en telefoonnummer (0344) 64 94 94.

Wij adviseren u om uw aanvraag of melding vooraf te bespreken met medewerkers van de Afdeling Vergunningen. Dit automatisch gegenereerd wateradvies kan hierbij nuttig zijn. Voor meer informatie over vergunningen en melding kunt u ook terecht op: www.waterschaprivierenland.nl/vergunningen

© Digitale Watertoets - www.dewatertoets.nl Dit document is gegenereerd via de website <http://www.dewatertoets.nl/> op basis van door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens. Dit digitale advies heeft een geldigheid van 2 jaar.

datum 30-4-2015
dossiercode 20150430-9-10865

Samenvatting

In deze paragraaf worden puntgewijs de resultaten van de toetsing samengevat.

Tekenen:

Heeft u een toetslaag geraakt?

nee

In welke gemeente ligt uw plangebied?

Molenwaard

Vragen:

Gaat het plan uitsluitend over functiewijziging van bestaande bebouwing zonder fysieke aanpassingen van de bebouwing en de ruimte?

nee

Gaat het ruimtelijk plan over activiteiten anders dan woningen, bedrijven of kleinschalige infrastructuur?

nee

Is uw totale plangebied groter dan 3500 m² ?

nee

Verwacht u een toename van verharding in het plan groter dan 500 m² in stedelijk gebied of 1500 m² in landelijk gebied?

nee

Afbeeldingen geraakte signaleringskaarten

Ecologische Quick-scan

Marijkestraat 11 Groot-Ammers



Eco-line

Ecologisch Onderzoek en –Advies

Frambozengarde 1

3992 KC Houten

Inhoud

Opdracht	3
Locatie	3
Methode	4
Resultaat	5
Conclusie	6
Aanbeveling	6
Literatuur	7
Bijlagen	8

Foto omslag:

Te slopen pand, Marijkestraat 11, Groot Ammers

Opdracht

In opdracht van de heer Van den Heuvel, van Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V. Lekdijk 44, 2967GB te Langerak onderzocht Eco-line op donderdag 7 mei 2015 het onder beschreven pand aan de Marijkestraat 11 te Groot Ammers (Z-H).

De initiatiefnemer is voornemens het bestaande pand te slopen ten behoeve van nieuwbouw van een aan de zorgbehoefte van de eigenaar aangepaste woning. Het nieuwe pand zal een vergelijkbare oppervlakte gaan beslaan als het huidige pand.

Op Waarneming.nl zijn van deze locatie geen bijzondere gegevens bekend. Dit betekent dat er (tot op heden) ook geen planten of dieren zijn aangetroffen die speciale aandacht van terzakekundige waarnemers trokken.

Doel van het hier beschreven onderzoek is een ecologische beoordeling van de te slopen opstal.

Locatie

De onderzoekslocatie is aangegeven op door opdrachtgever aangeleverde en in de bijlagen toegevoegde Google-earth-opname.



Achterzijde pand.

Methode

Methode van onderzoek

Het pand is op 7 mei bij daglicht bezocht en visueel beoordeeld op sporen van gebruik door dieren. Kieren en scheuren die mogelijk onderdak zouden kunnen bieden aan vleermuizen bij boeiborden en dakgoot, aansluitingen zijn met behulp van een zeer sterke led-zaklamp (Maglite) en fibercamera onderzocht. Daarbij is speciale aandacht uitgegaan naar mogelijke aanwezigheid van vleermuizen.

Er werd geen kruipruimte en géén voor dieren toegankelijke zolderetage aangetroffen.

De bouwkundige structuur van het dak is niet geschikt voor vleermuizen. De eenvoudige constructie mist de thermische stabiliteit waarvan wordt aangenomen dat vleermuizen die nodig hebben en is bovendien rondom afgedicht.

Er is wel een spouwmuur met potentieel geschikte open ontluchttings-voegen aanwezig. Hier werd extra gelet op het in-/uitvliegen van vleermuizen.

Vanaf schemer (ca. 21.00u.) tot 22.50u. is rondom het gebouw met een batdetector (Pettersen D-240X) gescand op vleermuizen.

Resultaat

Fauna

Er werden geen nestelende vogels gevonden, noch sporen hier van. Geen huismussen, geen spreeuwen.

Voor gierzwaluwen is het nog vroeg in het seizoen, maar de structuur en de hoogte van het pand zijn zodanig dat het zeer onwaarschijnlijk is dat gierzwaluwen er gebruik van maken.

Vleermuizen (Gewone Dwergvleermuizen (*Pipistrellus pipistrellus*)) werden tijdens het onderzoek boven de tuin waargenomen. Bij de burens staan enkele zeer welriekende bloeiende struiken die nachtvinders aantrekken, en dus foeragerende vleermuizen, maar er kon geen verband worden geconstateerd tussen de vleermuizen en het pand.

Flora

Niet van toepassing

Conclusie

Er zijn door Eco-line géén sporen aangetroffen die duiden op gebruik door beschermde dieren, die aandacht vragen in het kader van de Flora- en Faunawetgeving voor zover dit het te slopen pand betreft.

Aanbeveling

Hoewel bij onderliggend onderzoek niet aangetroffen, is slopen buiten de broedtijd aanbevolen om te voorkomen dat er alsnog een probleem kan ontstaan met nestelende vogels die mogelijk na dit onderzoek alsnog verschijnen (zoals bijv. gierzwaluwen). Dit behelst de periode van 30 april - 30 augustus.

NB: Vanuit de algemene zorgplicht ten aanzien van wilde fauna dient bij de werkzaamheden rekening te worden gehouden met mogelijk toch voorkomende dieren. Verplaatsing van dieren is gebonden aan ontheffingen en dient door een ecologisch bureau te worden uitgevoerd.

Drs. M.C.J. van Leeuwen

Eco-line

Houten, 11 mei 2015

Literatuur

- | | | |
|--|--|---|
| Amfibieëngids van Europa
Atlas van de Nederlandse zoogdieren; | Nollert, A. en C. Nollert
Broekhuizen, S., B. Hoekstra, V. van
Laar, C. Smeenk & J. B. M. Thissen, | Tirion, Baarn, 2001
KNNV Utrecht, 3e druk 1992 |
| Atlas van Nederlandse vleermuizen; | Limpens, H. J. G. A., K. Mostert &
W. Bongers, | KNNV Utrecht 1997 |
| Bedreigde en kwetsbare vaatplanten in
Nederland; basisrapport met voorstel voor de
Rode Lijst; | Meijden, R. van der, B. Odé, C.L.G.
Groen, J.P.M. Witte & D. Bal, | Gorteria 26 (4): 85-208. 2000. |
| De Nieuwe Vlinderdids;
De Orchideeën van Nederland;
Flora van de Lage Landen;
Habitattypen;
Handboek Natuurdoeltypen; | Tolman & Lewington,
Kreuz & Dekker
J. Marijnissen,
Janssen, J. en Schaminee, J.
Bal, D., H.M. Beijer, M. Fellinger, R.
Haveman, et al.,
Provincie Utrecht, | Tirion, Baarn 1994
Sechel & Kreuz, Landgraaf 2000
Tirion, Baarn 2000
KNNV, Utrecht 2003
Ministerie van LNV, 's-Gravenhage 2001 |
| Handleiding Ecologisch Onderzoek, onderdeel
flora en fauna;
Herkenning van Nederlandse vleermuissoor-
ten
Meerjarenprogramma Uitvoering Soortenbe-
leid 2000-2004; | H. Limpens & H. Hollander

Ministerie van LNV | Provincie Utrecht, 2002.

Vereniging voor Zoogdierkunde en Zoog-
dierbescherming 2001
Ministerie van LNV, 's-Gravenhage, 2000. |
| Rode lijst van bedreigde en kwetsbare zoog-
dieren in Nederland;
Rode Lijst van de Nederlandse Broedvogels;
Soorten van de Habitatrichtlijn
Sprinkhanen en Krekels, Veldgids;
Topografische Inventarisatieatlas voor Flora
en Fauna van Nederland
Veerkracht. Hoe de kerkuil terugkeerde in
Midden-Nederland
Veldgids Nederlandse Flora;
Vleermuizen in en om het Huis | Lina, P. H. C. & G. van Ommering,

Vogelbescherming, en anderen,
Janssen, J. en Schaminee, J.
Kleukers, R. en R. Krekels
Huigen, P. en Vogel, R.

Marc van Leeuwen et al

Henk Eggelte, | 1994

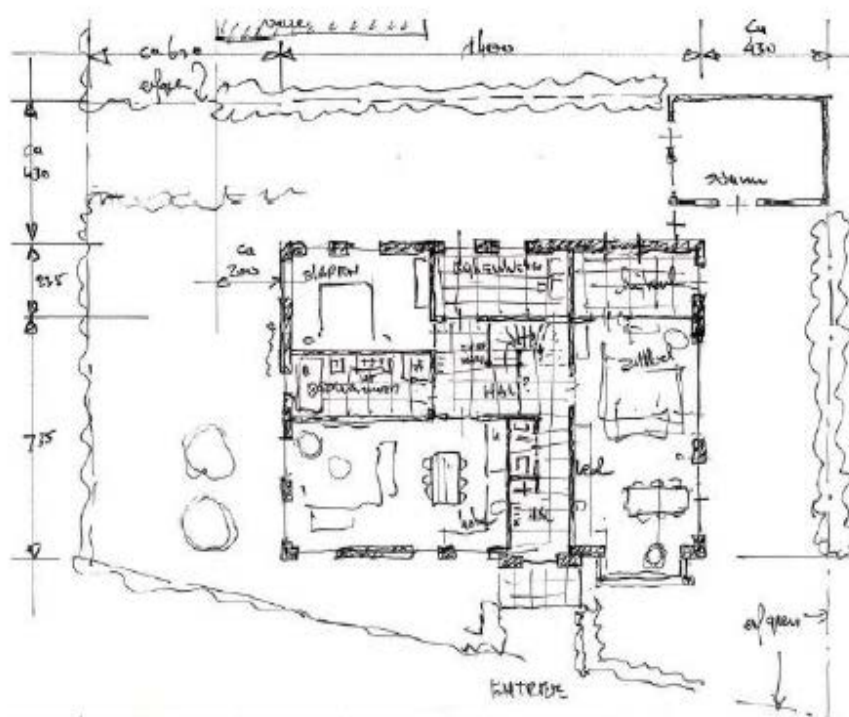
Tirion, Baarn 2005
KNNV, Utrecht 2004
KNNV Utrecht 2004
Vogelbescherming, Zeist 2007

Werkgroep Kerkuilen Utrecht en West
Betuwe, Houten 2012
KNNV, Utrecht 2000
Stichting Landschapsbeheer Gelderland –
VZZ |
| Vlinders en Rupsen;
Vogels van Europa;
Waarnemen en Herkennen van Amfibieën en
Reptielen in het Veld; | Thomas Ruckstuhl,
Lars Jonsson,
Lenders et. al., | Tirion, Baarn 1995
Thieme, Baarn 1994
RAVON, Nijmegen 1993 |

Bijlagen



Afbeelding 1: Luchtfoto plangebied



Afbeelding 5: Plattegrond nieuwe vrijstaande woning (begane grond)

Bezoekadres De Blomboogerd 1, 4003 BX Tiel
Postadres Postbus 599, 4000 AN Tiel
T (0344) 64 90 90 **F** (0344) 64 90 99
E info@wsrl.nl **I** www.waterschaprivierenland.nl
Bank IBAN NL93NWAB0636757269
BIC NWABNL2G



**Waterschap
Rivierenland**

17 AUGUSTUS 2015

Gemeente Molenwaard
t.a.v. mevrouw W.Roelen
Postbus 5
2970 AA GROOT-AMMERS



Gemeente Molenwaard

1019

VERZONDEN 14 AUG 2015

Datum:
14 augustus 2015

Uw kenmerk:

Ons kenmerk:
201511670/326982

Behandeld door:
Maarten Koppen

Onderwerp:
Reactie ruimtelijke onderbouwing Marijkestraat 11 te Groot-Amers

Doorkiesnummer / e-mail:
(0344) 64 92 31/
M.Koppen@wsrl.nl

Geachte mevrouw Roelen,

Hierbij bevestigen wij dat uw toegezonden Ruimtelijke onderbouwing Marijkestraat 11 te Groot-Amers in goede orde is ontvangen.

Uw plan bevat geen ruimtelijk relevante wateraspecten (zoals bijvoorbeeld watergangen, persleidingen, waterkeringen of compenserende waterberging). Daarom hoeft de watertoets niet verder doorlopen te worden.

Voor de uitvoering van het plan is geen watervergunning van het waterschap vereist.

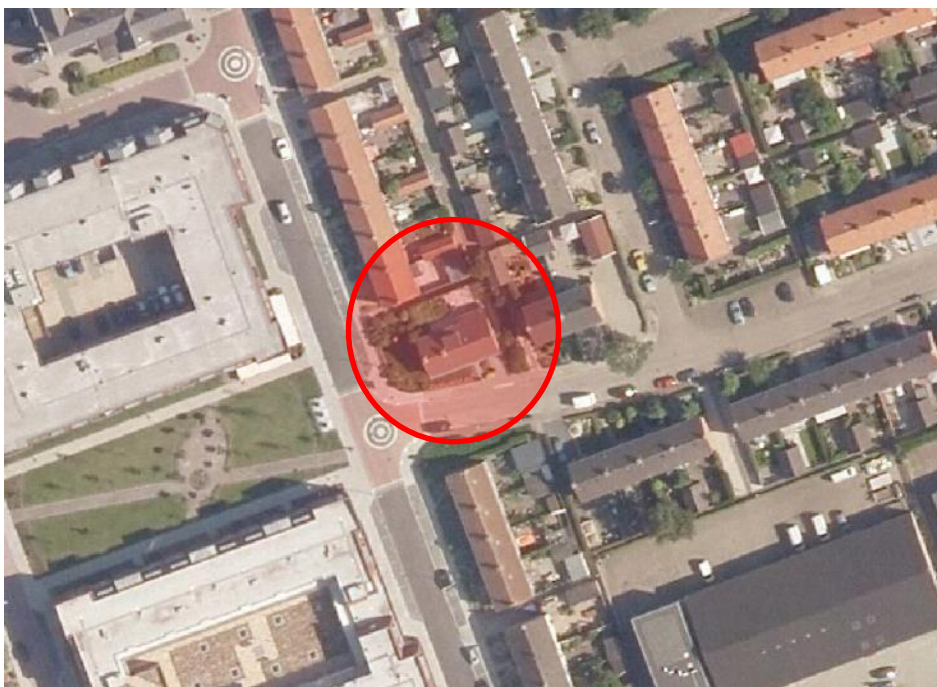
Als u nog vragen heeft over deze brief, kunt u contact opnemen met Inez Wissingh, telefoonnummer (0344) 64 91 97, e-mailadres i.wissingh@wsrl.nl.

Hoogachtend,
namens het college van dijkgraaf en heemraden
van Waterschap Rivierenland,


H.A.J. Smeets
Teamleider Plannen West

Bijlage(n): Geen
Afschrift: Archief

NOTA ZIENSWIJZEN
‘Groot-Ammers, Marijkestraat 11’



NL.IMRO.1927.OVmarijkestr11AMS-VG01

Langerak, 03-11-2015

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	1
2 ZIENSWIJZEN.....	2
2.1 Volgnummer 1	2
2.2 Volgnummer 2	4
2.3 Volgnummer 3	6

1 INLEIDING

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) doorlopen en is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen ten aanzien van het ontwerpbesluit.

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning 'Groot-Ammers, Marijkestraat 11' heeft vanaf 4 september 2015 tot en met 15 oktober 2015 ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging zijn er drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor geldende termijn ingediend en zijn ontvankelijk verklaard. In deze zienswijzennota worden de zienswijzen inhoudelijk behandeld en van een antwoord voorzien.

Leeswijzer

De behandeling van een zienswijze ziet er als volgt uit: een samenvatting van de zienswijze, de beantwoording van de zienswijze en tenslotte zal worden aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot het aanpassen van het bestemmingsplan en welke aanpassingen dit dan betreft.

2 ZIENSWIJZEN

2.1 Volgnummer 1

Samenvatting zienswijze

- a. Schade aan de woning: appellant wenst dat voor het begin van de werkzaamheden een bouwkundige keuring wordt uitgevoerd door de aannemer. Appellant stelt bij voorbaat de aannemer aansprakelijk voor eventuele schade welke door de sloop/nieuwbouw zou kunnen ontstaan. Tevens wenst appellant dat een onafhankelijke bouwkundig adviesbureau een bouwkundige vooropname uitvoert van de woning van appellant.
- b. Daarnaast wil appellant dat een onafhankelijk bureau onderzoekt of een waardevermindering voor de woning van appellant ontstaat. De kosten hiervoor komen naar mening van appellant voor rekening van de initiatiefnemer.
- c. Balkon of kozijn op de grens met de woning van appellant: appellant geeft aan dat als een balkon of het kozijn uitkijkt op het perceel van appellant, dan moet een afstand van 2 meter ten opzichte van de erfgrans worden aangehouden. Afwijken hiervan kan uitsluitend in overleg met appellant.
- d. Steigerrecht: indien de aannemer op het terrein van appellant moet zijn, dan dient dit in overleg met appellant te gebeuren. Dergelijke aspecten moeten tot een minimum worden beperkt. Schade die ontstaat, is voor rekening van initiatiefnemer.
- e. Erfscheiding/schutting: mocht de bestaande schutting door de werkzaamheden beschadigd af kapot gaan, dan wenst appellant een overleg met de initiatiefnemers. Eventuele kosten reparatie of vervanging komen dan voor rekening van initiatiefnemers.
- f. Stofscherm: om hinder van stof etc. te voorkomen, wenst appellant dat er voorafgaand aan de (sloop)werkzaamheden een stofscherm wordt geplaatst bij de erfscheiding.
- g. Afrit: de afrit/toerit van de woning van appellant moet ten alle tijden vrij zijn van obstakels tijdens de sloop/nieuwbouw.
- h. Houtkachel: appellant heeft een houtkachel en vreest voor klachten van overlast van rook of stank vanwege de beoogde nokhoogte van 9 meter. Appellant wenst dit vooraf bespreekbaar te maken en indien noodzakelijk, op kosten van initiatiefnemer, aanpassingen aan de schoorsteen door te voeren.
- i. Aanspreekpunt: appellant wenst een vast aanspreekpunt bij de gemeente en wenst voorafgaand aan de werkzaamheden overleg met de initiatiefnemer

Beantwoording gemeente

- a. De gemeente kan de verplichting voor het uitvoeren van een bouwkundige opname juridisch niet vastleggen in de vergunning, dit valt onder het privaatrecht. De gemeente is hierin geen directe partij. Mocht er tijdens de werkzaamheden aanzienlijke overlast optreden of schade ontstaan, dan kunt u contact opnemen met de gemeente. Bij een onveilige situatie of andere bijzondere situatie zal de gemeente de bouw stilleggen. De zienswijze van appellant wordt kenbaar gemaakt aan initiatiefnemer.
- b. De gemeente kan de verplichting voor het uitvoeren van een planschaderisicoanalyse juridisch niet vastleggen in de vergunning. Na verlening van de omgevingsvergunning is het voor appellant mogelijk om via de gemeente planschade aan te vragen. Aan een dergelijk verzoek zitten echter wel kosten voor de aanvrager verbonden die wij niet door kunnen rekenen aan initiatiefnemer. Ook kunnen wij vooraf zonder risicoanalyse geen inschatting maken of er inderdaad kans is op het verkrijgen van planschade.
- c. De door initiatiefnemers beoogde ramen aan de zijde van appellant zijn gesitueerd op een afstand van meer dan 2 meter van de erfgrans van

appellant, namelijk 3 meter. Aangezien de afstand 3 meter bedraagt, is dit aspect niet van toepassing.

- d. De gemeente kan dit juridisch niet vastleggen in de vergunning, dit valt onder het privaatrecht. In het Burgerlijk Wetboek (boek 6) staat beschreven dat een eigenaar van een aangrenzend perceel toestemming moet geven aan de burens om gebruik te maken van het perceel indien dit noodzakelijk is vanwege bouwwerkzaamheden. Het is daarmee wettelijk vastgelegd dat het, conform wens van appellant, noodzakelijk is om vooraf toestemming te vragen. Voor de volledigheid melden wij dat de wet ook aangeeft dat deze toestemming niet geweigerd kan worden.
- e. De gemeente kan dit juridisch niet vastleggen in de vergunning, dit valt onder het privaatrecht. De gemeente is hierin geen partij. De zienswijze van appellant wordt kenbaar gemaakt aan initiatiefnemer,
- f. Initiatiefnemers zijn verplicht om een sloopmelding te doen bij de gemeente. De manier van slopen dient te voldoen aan de bouwbesluitregels. In artikel 8.5 van het Bouwbesluit is aangegeven dat tijdens de sloop visuele hinder van stof voorkomen moet worden. In de vergunning kan echter niet vastgelegd worden dat een stofscherm tijdens de sloop verplicht is. Het vrijkomende stof is afhankelijk van de sloopmethode. Met de nieuwere sloopmethodes (gescheiden slopen, nathouden) komt er steeds minder stof vrij bij de sloop. Mocht er overlast van stof komen, dan kan de gemeente hiervan in kennis worden gesteld. De toezichthouders zullen dan, indien noodzakelijk, handhavend optreden vanwege overtreding van het Bouwbesluit.
- g. De gemeente kan dit juridisch niet vastleggen in de vergunning, dit valt onder het privaatrecht. De gemeente is hierin geen partij. Mochten er problemen optreden met parkerende voertuigen voor de oprit, dan is het mogelijk om de politie in te schakelen. Zij zullen, indien noodzakelijk, handhavend optreden.
- h. De gemeente kan dit juridisch niet vastleggen in de vergunning, dit valt onder het privaatrecht. De gemeente is hierin geen partij. Noodzaak is wel dat de kachel voldoet aan de eisen. De kachel van appellant voldoet aan de technische eisen. Indien initiatiefnemer na gereed komen van de woning overlast ondervinden van de houtkachel van appellant, dan kunnen hier in principe geen juridische stappen tegen ondernomen worden. De aangehouden bouwhoogte voor de nieuw te realiseren woning van initiatiefnemer in binnen het vigerende bestemmingsplan toelaatbaar. Binnen het vigerende bestemmingsplan is immers geen maximale bouwhoogte opgenomen. Daarnaast acht de gemeente een bouwhoogte van 9 meter acceptabel voor een grondgebonden woning in de dorpskern.
- i. Appellant heeft inmiddels twee vaste aanspreekpunten bij de gemeente, zowel voor de vergunning als voor het toezichthouden. De zienswijze van appellant wordt kenbaar gemaakt aan initiatiefnemer, waarmee de wens van appellant wordt overgebracht.

Aanpassingen plan

De reactie leidt niet tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

2.2 Volgnummer 2

Samenvatting zienswijze

- a. Nut en noodzaak: appellant twijfelt over de nut en noodzaak van de grote woning. Gesteld wordt dat het aangedragen zorgaspect geen reden kan zijn, want er is geen sprake van noodzaak tot permanente verzorging van de broers en/of de ouders. Daarnaast is de vraag waarom er niet gezocht wordt naar een andere oplossing dan de bouw van een grote woning aan de Marijkestraat, zoals het gaan bewonen van de zorgwoning in Oud-Alblas welke in eigendom is van de dochter van initiatiefnemers.
- b. Privacy: door de bouw van de beoogde woning is er een inbreuk op de privacy. Naast het verdwijnen van de privacy, is ook het verminderen van de lichtinval een probleem.
- c. Hoogte: appellant stelt dat de nokhoogte van 9 meter veel te hoog is en niet past binnen het stedenbouwkundige beeld. Daarnaast wordt de woning 15 meter lang en 10 meter diep. Het perceel is te klein voor de te grote woning. De woning past niet op de locatie.
- d. Verkeersveiligheid: appellant vreest voor de verkeersveiligheid tijdens de werkzaamheden en nadat de woning gereed is. De beoogde woning wordt zeer dicht op het trottoir gesitueerd, zodat deze hoek weer onoverzichtelijk en dus onveilig wordt.
- e. Schade aan de woning: appellant vreest schade aan de woning.

Beantwoording gemeente

- a. De gemeente twijfelt niet aan de nut en noodzaak van de zorgwoning. Daarnaast zijn woningen in de kern niet gebonden aan maximale inhoudseisen en passen de aangehouden goot- en bouwhoogte bij woningen in een dorpskern. De omliggende percelen hebben planologisch de mogelijkheid tot een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte is juridisch planologisch niet opgenomen. De woning van initiatiefnemer past binnen deze stedenbouwkundige maten en kaders. Om die reden acht de gemeente de grootte van de woning passend binnen het gemeentelijk beleid en de omgeving. In het kader van de huidige zorgontwikkelingen stimuleert de overheid het langer thuis blijven wonen en het in eigen omgeving verzorgen van hulpbehoevenden. Voor de initiatiefnemers geldt dat indien deze niet thuis kunnen wonen, het wonen in een instelling noodzakelijk is. Het feit dat initiatiefnemers ervoor kiezen zelf de zorg op zich te nemen strookt daarmee met het nieuwe zorgbeleid. De gemeente vindt in dat kader onderhavige ontwikkeling een positieve ontwikkeling.
- b. Gelet op de grootte van de beoogde woning en de hoogte, zal er mogelijk sprake zijn van enige mate van privacy en zonlicht vermindering ten opzichte van de huidige bebouwing. De gemeente is echter van mening dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy of van het woongenot. Zulks noch op zichzelf gezien in de context van een binnenstedelijke woonwijk noch in relatie tot de afstand van de beoogde woning en het perceel van appellant. De geplande woning sluit aan bij de stedenbouwkundige maatvoering van de dorpskern.
- c. De woning is door de welstandscommissie beoordeeld en akkoord bevonden. Op basis van deze conclusie achten wij de woning passend. Daarnaast passen de aangehouden goot- en bouwhoogte bij woningen in een dorpskern. De omliggende percelen (o.a. die van appellant) hebben planologisch de mogelijkheid tot een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte is juridisch planologisch niet opgenomen. De woning van initiatiefnemer past binnen deze stedenbouwkundige maten en sluit naar mening van de gemeente daarmee aan bij omgeving. De bebouwingsgraad van de woning op het perceel is vanwege de grootte van het perceel circa 36% en daarmee overeenkomstig overige woningen in de dorpskern.

- d. De Marijkestraat en omliggende wegen zijn aangewezen als 30km-zone. De gemeente is bekend met de verkeersproblemen die de hoek in een verleden heeft veroorzaakt. Op dat moment was de verkeerssituatie echter geheel anders dan nu. Deze situaties zijn niet te vergelijken met elkaar. Vanwege de snelheidsbeperking verwachten wij niet dat door de beoogde woning een onveiligere situatie ontstaat. De voorgevelrooilijn komt overeen met de naastgelegen woningen. Aan de zijde van de Beatrixstraat is de nieuwe woning zelfs 2 meter achter de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woningen gepositioneerd in verband met o.a. het verkeersoverzicht en een venster in de zijgevel van appellant.
- e. Wij kunnen niet garanderen dat er geen schade ontstaat. De gemeente adviseert om contact op te nemen met de initiatiefnemer of de aannemer voor het doen van een bouwkundige opname. Op basis van onder andere foto's wordt na afloop van de werkzaamheden bepaald of er ook daadwerkelijk schade is ontstaan. De eventueel ontstane schade kan vervolgens worden verhaald op de aannemer of initiatiefnemer. De gemeente kan een bouwkundige opname juridisch niet vastleggen in de vergunning, dit valt onder het privaatrecht. De gemeente is hierin geen directe partij. Mocht er tijdens de werkzaamheden aanzienlijke overlast optreden of schade ontstaan dan kunt u contact opnemen met de gemeente. Bij een onveilige situatie of andere bijzondere situatie zal de gemeente de bouw stilleggen. Daarnaast wordt de zienswijze van appellant kenbaar gemaakt aan initiatiefnemer,

Aanpassingen plan

De reactie leidt niet tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

2.3 Volgnummer 3

Samenvatting zienswijze

- a. Nut en noodzaak: appellant twijfelt over de nut en noodzaak van de grote woning. Gesteld wordt dat het aangedragen zorgaspect geen reden kan zijn, want er is geen sprake van noodzaak tot permanente verzorging van de broers en/of de ouders. Indien er speciale verzorging nodig is, zijn daar mogelijkheden voor op basis van begeleid wonen of hulp in het huishouden. Ook een aparte woning is een betere optie dan een grote woning voor het hele gezin, inclusief kleinkinderen.
- b. Privacy: door de bouw van de beoogde woning is er een inbreuk op de privacy.
- c. Hoogte: appellant stelt dat de nokhoogte van 9 meter veel te hoog is en niet past binnen het stedenbouwkundige beeld. Daarnaast wordt de woning 15 meter lang en 10 meter diep. Het perceel is te klein voor de te grote woning. De woning past niet op de locatie.
- d. Parkeren: appellant stelt dat er onvoldoende rekening is gehouden met de huidige parkeerdruk en de 3 extra auto's.
- e. Verkeersveiligheid: appellant vreest voor de verkeersveiligheid tijdens de werkzaamheden en nadat de woning gereed is. De beoogde woning wordt zeer dicht op het trottoir gesitueerd, zodat deze hoek weer onoverzichtelijk en dus onveilig wordt.

Beantwoording gemeente

- a. De gemeente twijfelt niet aan de nut en noodzaak van de zorgwoning. Daarnaast zijn woningen in de kern niet gebonden aan maximale inhoudseisen en passen de aangehouden goot- en bouwhoogte bij woningen in een dorpskern. De omliggende percelen hebben planologisch de mogelijkheid tot een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte is juridisch planologisch niet opgenomen. De woning van initiatiefnemer past binnen deze stedenbouwkundige maten en kader. Om die reden acht de gemeente de grootte van de woning passend binnen het gemeentelijk beleid en de omgeving.
In het kader van de huidige zorgontwikkelingen stimuleert de overheid het langer thuis blijven wonen en het in eigen omgeving verzorgen van hulpbehoevenden. Voor de initiatiefnemers geldt dat indien deze niet thuis kunnen wonen, het wonen in een instelling noodzakelijk is. Het feit dat initiatiefnemers ervoor kiezen zelf de zorg op zich te nemen strookt daarmee met het nieuwe zorgbeleid. De gemeente vindt in dat kader onderhavige ontwikkeling een positieve ontwikkeling.
- b. Gelet op de grootte van de beoogde woning en de hoogte, zal er mogelijk sprake zijn van enige mate van privacy vermindering ten opzichte van de huidige bebouwing. De gemeente is echter van mening dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy. Zulks noch op zichzelf bezien in de context van een binnenstedelijke woonwijk noch in relatie tot de afstand van de beoogde woning en het perceel van appellant. De geplande woning sluit aan bij de stedenbouwkundige maatvoering van de dorpskern.
- c. De woning is door de welstandscommissie beoordeeld en akkoord bevonden. Op basis van deze conclusie achten wij de woning passend. Daarnaast passen de aangehouden goot- en bouwhoogte bij woningen in een dorpskern. De omliggende percelen (o.a. die van appellant) hebben planologisch de mogelijkheid tot een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte is juridisch planologisch niet opgenomen. De woning van initiatiefnemer past binnen deze stedenbouwkundige maten en sluit naar mening van de gemeente daarmee aan bij omgeving. De bebouwingsgraad van de woning op het perceel is vanwege de grootte van het perceel circa 36% en daarmee overeenkomstig overige woningen in de dorpskern.

- d. De CROW-publicatie 317 stelt voor het woontype 'koop, vrijstaand' liggend in het centrum van Groot-Ammers (weinig stedelijk), een gemiddelde parkeernorm van 1,8 afgerond 2 parkeerplaatsen. De oprit voor de schuur biedt, gelijk in de huidige situatie, ruimte voor minimaal een auto op eigen terrein. Voor de tweede parkeerplaats kan, gelijk aan de huidige situatie, worden uitgeweken naar de openbare ruimte. Hiermee voldoet het onderhavige bouwplan aan de gestelde CROW-normen.
- e. De Marijkestraat en omliggende wegen zijn aangewezen als 30km-zone. De gemeente is bekend met de verkeersproblemen die de hoek in een ver verleden heeft veroorzaakt. Op dat moment was de verkeerssituatie echter geheel anders dan nu. Deze situaties zijn niet te vergelijken met elkaar. Vanwege de snelheidsbeperking verwachten wij niet dat door de beoogde woning aan onveiligere situatie ontstaat.

Aanpassingen plan

De reactie leidt niet tot aanpassing van de omgevingsvergunning.