

Werkendamse Projectontwikkelingsmij BV
T.a.v. de heer F. van den Hoek
Hoogstraat 49
4251CJ Werkendam



Raadhuisplein 1
4251 VZ Werkendam
Postbus 16
4250 DA Werkendam

telefoon (0183) 50 72 00
fax (0183) 50 73 00
e-mail info@werkendam.nl

onderwerp

Heroverweging principeverzoek woning Bergseveld (achter Visserdijk 70)

datum verzonden

25 SEP 2018

uw brief (datum / kenmerk)
28 augustus 2018

Geachte heer Van den Hoek,

Op 28 augustus 2018 heeft u een principeverzoek ingediend voor de bouw van een woning aan de Bergseveld (achter de Visserdijk 70) te Werkendam. Dit verzoek vervangt het eerdere verzoek uit 2016 voor de bouw van een woning op deze plek. In verband met de bezwaren van omwonenden, tegen het verzoek uit 2016, heeft u afspraken gemaakt en heeft u een nieuw principeverzoek ingediend. In deze brief leest u onze reactie op uw nieuwe verzoek.

ons kenmerk
2017-003355

D2018-09-002417

bijlage(n)
2

behandeld door
Natasja de Keijzer

unit
Ruimte

telefoonnummer
(0183) 50 73 43

e-mail
natasja.de.keijzer@werkendam.nl

Wij gaan onder voorwaarden voorlopig akkoord met uw verzoek

Voor het perceel aan de Bergseveld (achter Visserdijk 70 te Werkendam is het bestemmingsplan Kern Werkendam van toepassing. Op de plaats van de nieuw te bouwen woning geldt de bestemming woondoeleinden. Uw plan past niet binnen deze bestemming, omdat er geen bouwblok aanwezig is voor een woning. Dit betekent dat het bestemmingsplan moet veranderen om de bouw van een woning mogelijk te maken.

Het bouwplan is in strijd met de Notitie beoordeling bouwinitiatieven

Deze notitie geeft handvatten voor de beoordeling van bouwinitiatieven. De woning is op een paar onderdelen in strijd met deze notitie.

- De woning voldoet niet aan de minimale afstand die geadviseerd wordt tot de woningen aan de Visserdijk;
- De bestaande kwaliteit wordt aangetast omdat één grote notenboom op het perceel moet wijken;
- De Erfgoedcommissie adviseert negatief omdat zij van mening zijn dat de cultuurhistorische waarden in het gebied worden aangetast, als de verhoging in het perceel wordt weggehaald.

In verband met deze Notitie heeft u het bouwplan op onderdelen aangepast. Het aangepaste bouwplan is in de werkgroep RO van de gemeente Werkendam opnieuw besproken. De werkgroep RO acht de bouw van één woning op deze locatie denkbaar, ondanks dat niet helemaal voldaan wordt aan de minimale afstand. Wij hebben dit advies overgenomen.

Met omwonenden is overeenstemming bereikt over het bouwplan

Ondanks de strijdigheid met de beleidsnotitie heeft u overeenstemming bereikt met de omwonenden. De woning is, ten opzichte van het vorige plan, iets opgeschoven en kleiner gemaakt. Tevens is de bouwhoogte aangepast aan het advies van de Werkgroep RO. Verder zijn er afspraken gemaakt over het aanplanten van afschermend groen rondom het kavel van de nieuwe woning.

Door de woning aan te passen is voor omwonenden een acceptabele situatie ontstaan. Ook de notenboom wordt op het perceel herplant, en wordt er verschillend groen rondom het perceel aangeplant, waardoor de bestaande kwaliteit wordt behouden. De cultuurhistorische waarden en mogelijke wateroverlast staan hier nog als twee belangen tegenover elkaar. Vanuit cultuurhistorie wordt geadviseerd om de verhoging in het terrein niet weg te halen, maar vanuit wateroverlast gezien is verlaging wel een wens. Gelet hierop dient u maatregelen te nemen om wateroverlast te voorkomen/verminderen.

Voor de bouw van de woning gelden de volgende voorwaarden:

1. Herplantplicht van de notenboom op het perceel.
2. Aanleg van twee parkeerplaatsen op het eigen perceel en voorzien in twee extra parkeerplaatsen voor de woningen aan de Visserdijk 68 en 70.
3. Maximale goothoogte van 3,5 meter en maximale bouwhoogte van 7,5 meter.
4. Bouwblok maximaal 9 meter bij 9,10 meter.
5. Afstand tussen achtergevel van de woningen aan de visserdijk tot aan de gevel van de nieuwe woning, minimaal 20 meter.
6. Aanplanten van leibomen achter de percelen Visserdijk 74 en 76.
7. Aanplanten van leibomen achter de percelen Van Heldenstraat 27 en 29 (deels).
8. Aanbrengen van voorzieningen om wateroverlast voor omliggende percelen te verminderen.
9. Door het perceel loopt riolering. Dit riool moet voor de bouw van de woning verplaatst worden. Deze kosten komen voor uw rekening.

De nieuwe situering met afspraken staan weergegeven op bijgevoegde plattegrondtekening

Voor uw plan moet het bestemmingsplan gewijzigd worden

Om de bouw van een woning mogelijk te maken moet er een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden. Als u verder wilt met het plan, geeft u dit schriftelijk (of via de mail) door.

U betaalt leges voor het nieuwe bestemmingsplan

U betaalt ons leges voor het in behandeling nemen van het nieuwe bestemmingsplan. De hoogte van de leges hangt af van het moment dat u de wijziging van het bestemmingsplan aanvraagt. De leges vindt u terug in de Legesverordening die op dat moment geldt. Op dit moment zijn de leges € 12.481,00.

Een bestemmingsplan moet voldoen aan een aantal voorwaarden

U laat zelf een bestemmingsplan maken. Voor het opstellen van een bestemmingsplan gelden een aantal voorwaarden. De voorwaarden staan in bijlage 1 bij deze brief.

Onze medewerking aan uw verzoek is onder voorbehoud

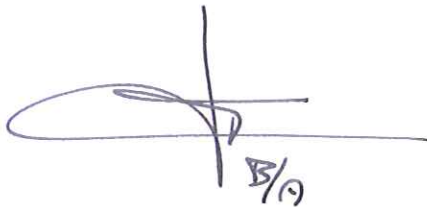
Er moet nog een procedure gevolgd worden voor het bestemmingsplan. In die procedure moet u onderzoeken doen. Die onderzoeken kunnen de haalbaarheid van uw plan beïnvloeden. Ook mag ieder persoon tijdens de procedure een zienswijze indienen. Bijvoorbeeld omwonenden van het plan. De raad neemt de zienswijzen mee in zijn besluit om het bestemmingsplan wel of niet vast te stellen.

Bel of mail gerust als u nog vragen heeft

U kunt contact opnemen met Natasja de Keijzer. Zij is bereikbaar op (0183) 50 73 43 of via natasja.de.keijzer@werkendam.nl.

Met vriendelijke groet,

het college van burgemeester en wethouders,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop followed by a vertical line and a small flourish.

de secretaris,
C.A.A.M. de Jong

A handwritten signature in blue ink, featuring a large 'Y' and 'C' followed by 'M.G.' and a large 'B'.

de burgemeester,
Y.C.M.G. de Boer

Bijlage 1

Voorwaarden voor een bestemmingsplanwijziging

De gemeente Werkendam stelt de volgende voorwaarden aan de door u gewenste bestemmingsplanwijziging:

- U dient een schriftelijk onderbouwd verzoek (mag ook per mail) in te dienen voor de gewenste bestemmingsplanwijziging. Het moment van indiening van dit verzoek bepaalt, afhankelijk van de op dat moment geldende Legesverordening, de hoogte van de leges. U dient er rekening mee te houden dat de leges voor een bestemmingsplan wijziging nu € 12.481, bedragen;
- U dient zelf op eigen kosten het bestemmingsplan incl. de benodigde onderzoeken op te laten stellen. Het bestemmingsplan zal na goedkeuring door de gemeente in procedure worden gebracht.
- Het bestemmingsplan moet voldoen aan de leveringsvoorwaarden digitale ruimtelijke plannen van de gemeente Werkendam. Hierin staan o.a. de technische eisen waaraan het plan moet voldoen. Deze leveringseisen zijn als bijlage 1 aan deze brief toegevoegd
- Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient voor de door u gewenste ruimtelijke ontwikkeling een exploitatieplan of een zogenaamde anterieure overeenkomst gesloten te worden. Hierin worden tussen u en de gemeente afspraken gemaakt over kostenverhaal en de (technische) eisen die gesteld worden aan de locatie. Gezien de zware bestuursrechtelijke procedure van het exploitatieplan heeft het de voorkeur van de gemeente te kiezen voor een anterieure overeenkomst, waarvoor geen procedure geldt. Deze anterieure overeenkomst dient wel voor het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan door beide partijen getekend te zijn. De anterieure overeenkomst wordt door de gemeente in overleg met initiatiefnemer opgesteld.
- Tussen u en de gemeente dient er een planschadeovereenkomst getekend te worden. De bestemmingsplanwijziging kan ten gevolge van de planologisch gewijzigde situatie tot schade leiden voor omwonenden. U dient garant te staan voor deze mogelijke schade. Hiervoor *kunt* u een planschaderisicoanalyse laten opstellen op basis waarvan de planschadeovereenkomst opgesteld wordt.
- De gemeente stelt bij het opstellen van een postzegelbestemmingsplan de volgende gegevens en stukken beschikbaar die bij het opstellen van het postzegelbestemmingsplan in acht genomen moeten worden
 1. de BGT-kaart van het plangebied
 2. de IMRO-idn van het bestemmingsplan
 3. de naam van het bestemmingsplan
 4. relevant gemeentelijk beleid voor het bestemmingsplan. Het gemeentelijk beleid is te vinden op www.werkendam.nl/beleid
 5. de relevante delen uit het vigerende bestemmingsplan van het plangebied.

Standaard opzet voor de inhoud van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan dient te voldoen aan de nodige kwaliteitseisen. De gemeente Werkendam hanteert een standaard opzet, om de uniformiteit van de bestemmingsplannen in haar grondgebied te bevorderen en de kwaliteit van het bestemmingsplan te borgen. Deze opzet is hieronder weergegeven. Verzocht wordt deze standaardopzet aan te houden bij het opstellen van het bestemmingsplan.

Hst 1. Inleiding

- 1.1 Algemeen
- 1.2 Ligging en begrenzing plangebied
- 1.3 Vigerend bestemmingsplan
- 1.4 Opzet van de toelichting

Hst 2. Beschrijving bestaande situatie

- 2.1 Gebiedsbeschrijving
- 2.2 Beschrijving planlocatie

Hst 3. Beleidskader

- 3.1 Rijksbeleid
- 3.2 Provinciaal beleid
- 3.3 Regionaal beleid
- 3.4 Gemeentelijk beleid

Hst 4. Randvoorwaarden

- 4.1 Algemeen
- 4.2 Geluid
- 4.3 Luchtkwaliteit
- 4.4 Externe veiligheid
- 4.5 Brandveiligheid
- 4.6 Bodem
- 4.7 Water
- 4.8 Flora en fauna
- 4.9 Archeologie
- 4.10 Cultuurhistorie
- 4.11 Verkeer
- 4.12 Milieuhinderlijke bedrijvigheid
- 4.13 Kabels en leidingen
- 4.14 Ladder voor duurzame verstedelijking

Hst 5. Planbeschrijving

- 5.1 Beoogde situatie
- 5.2 Stedenbouwkundig plan

Hst 6. Juridische aspecten

- 6.1 Algemeen
- 6.2 Analoge plankaart
- 6.3 Planregels

Hst 7. Economische uitvoerbaarheid

Hst 8. Overleg

- 8.1 Overleg andere bestuursorganen/ overlegpartners
- 8.2 Overleg omwonenden en andere belangstellenden

Leveringsvoorwaarden digitale ruimtelijke plannen

1. Leveringsvoorwaarden

Bij het leveren van ruimtelijke plannen door externe bureaus gelden de volgende voorwaarden:

a. Algemene inkoopvoorwaarden:

Op de levering van ruimtelijke plannen en de diensten die daarmee samenhangen zijn de Algemene Inkoopvoorwaarden van toepassing. Deze zijn op te vragen bij de gemeente.

b. Wettelijke eisen:

- Het ruimtelijke plan moet voldoen aan de wet, waaronder nadrukkelijk de Wro (goede ruimtelijke ordening en uitvoerbaar), Bro en de bijhorende Regeling standaarden ruimtelijke ordening.
- In het kader van het goed kunnen archiveren van het geleverde plan geldt voor het bestandstype PDF dat enkel het formaat PDF/A-1 is toegestaan (Archiefregeling Stc 70, 6 januari 2010).
- Zienswijzennota's dienen in het digitale plan geanonimiseerd te zijn in verband met de Wet bescherming persoonsgegevens.

c. Geometrische objecten:

Geometrische objecten zoals ondergronden, digitale kaarten en tekeningen moeten geo-gerefereerd in het RD-stelsel worden aangeleverd (nauwkeurigheid in millimeters.)

d. Validatie:

Bij de levering van een GML bestand wordt een validatierapport zonder foutmeldingen van de actuele Validator van Geonovum meegeleverd, waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de RO Standaarden. Daarbij wordt niet de GML gevalideerd, maar een zipfile van de planbestanden. De planbestanden dienen tevens zonder fouten op het landelijk RO-portaal via www.ruimtelijkeplannen.nl voor een ieder raadpleegbaar te kunnen worden gemaakt.

e. Acceptatie levering:

Na levering door de opdrachtnemer van een ruimtelijk plan beoordeelt de gemeente binnen 10 werkdagen, tenzij anders bepaald, of de levering technisch gezien wordt geaccepteerd. De gemeente reageert alleen indien de technische levering niet wordt geaccepteerd.

f. Certificering:

De software waarmee de ruimtelijke plannen van de levering zijn gemaakt, dient te zijn gecertificeerd volgens het actuele Protocol conformiteitstoetsen RO-applicaties van Geonovum.

g. Bronbestanden:

Tenzij anders overeengekomen, dienen bronbestanden van de gebruikte applicaties te worden geleverd aan opdrachtgever. Opdrachtgever kan deze in eigen applicaties gebruiken om wijzigingen door te voeren in een eventueel volgende fase.

2. Beschikbaar te stellen door gemeente

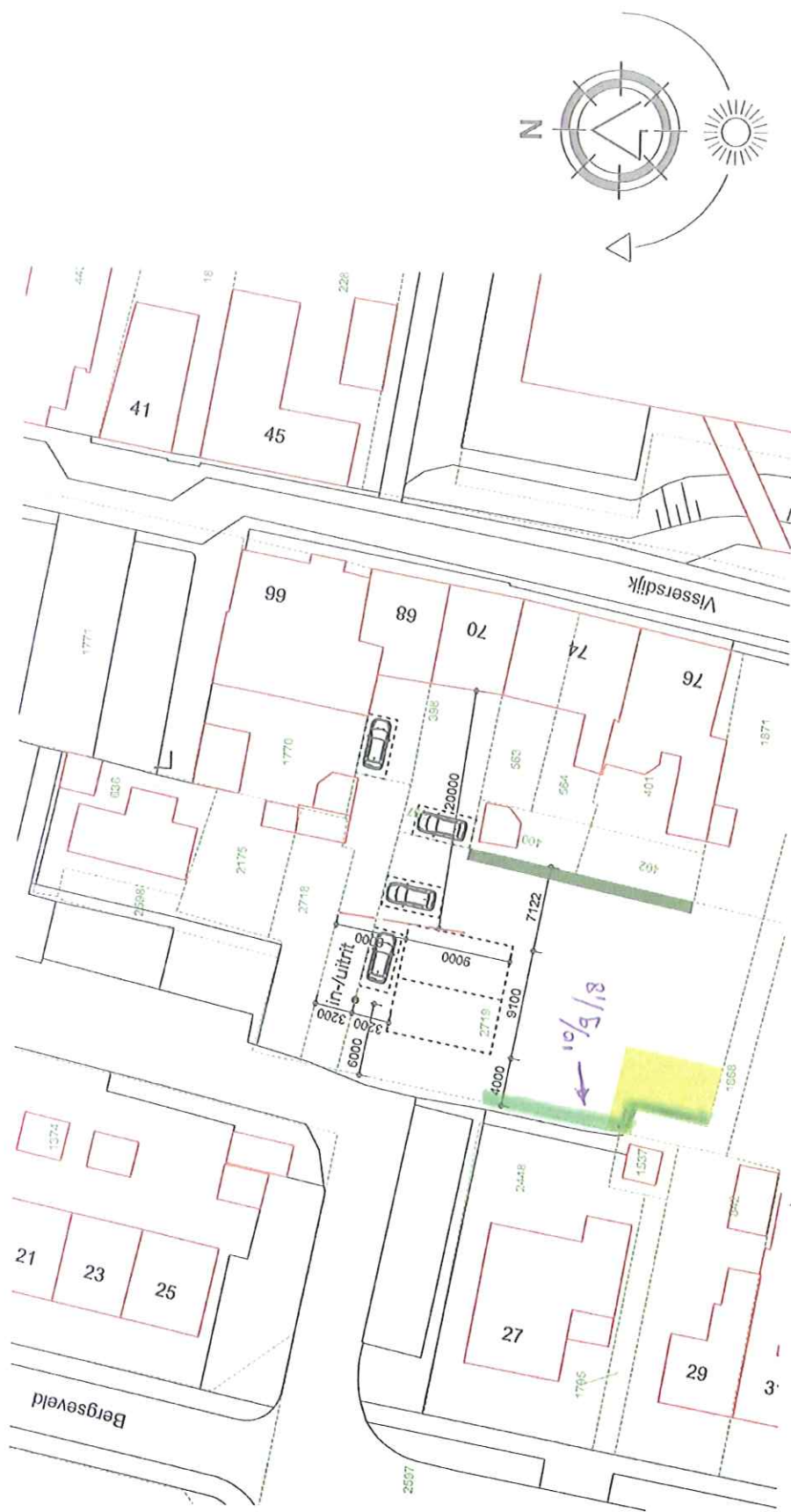
De gemeente stelt bij het opstellen van een ruimtelijk plan de volgende gegevens en stukken beschikbaar:

- a. Naam van het plangebied
- b. IMRO-idn van het plan met wijze waarop versienummer wordt vormgegeven
- c. Overzicht van vigerend gemeentelijk beleid binnen het plangebied
- d. Overzicht van vigerende bestemmingsplannen binnen het plangebied
- e. Overzicht van vigerende ontheffingen, wijzigingsplannen, uitwerkingen, e.d. binnen het plangebied
- f. Rolverdeling tussen gemeente en extern bureau bij gebiedsverkenning
- g. Inhoudsopgave toelichting bestemmingsplan
- h. Begrenzings van het plangebied in GML
- i. De ondergrond van het plangebied in DXF. Betreft BGT en Kadastrale kaart.
- j. Indien nodig de luchtfoto's in ECW
- k. Voor zover niet beschikbaar via websites van de diverse (overheids)instanties: relevante beleidsstukken in analoge vorm of PDF
- l. Alle door de gemeente beschikbaar gestelde documenten mogen alleen door de opsteller van het ruimtelijke plan worden gebruikt en alleen voor het ruimtelijke plan waarvoor ze beschikbaar zijn gesteld.

3. Te leveren door opsteller van het plan

Door de (technisch) opsteller van een plan wordt, tenzij anders overeengekomen, in elke fase van een plan de volgende gegevens en stukken aan de gemeente geleverd:

- a. IMRO-bestand in GML en, nadat daar om wordt gevraagd, in DXF
- b. Toelichting en regels (webeditie) in HTML
- c. Gebruik van relatieve padverwijzingen
- d. Objectgerichte plantekst van toelichting en regels in XML (of conform de praktijkrichtlijn objectgerichte planteksten PRPT2012) en, nadat daar om wordt gevraagd, in DOC
- e. Illustraties in PNG of PDF
- f. Bijlagen bij de plantekst in PDF/A-1 of HTML, waarbij de bijlage leesbaar moet zijn en de bestandsgrootte zo klein mogelijk. In principe mag een bijlage niet groter zijn dan 5 mb (een scan van een papieren exemplaar van een bijlage is in principe niet toegestaan)
- g. Validatierapport in PDF of HTML
- h. Toelichting, planregels en verbeelding (in kleur) van het plan op papier, waarvan:
 - planteksten op A4-formaat
 - analoge plankaart op passend A-formaat
- i. Toelichting, planregels en verbeelding van het plan in PDF/A-1, waarbij deze leesbaar moet zijn en zo klein mogelijk. In principe mag een toelichting niet groter zijn dan 5mb, de regels niet groter dan 2mb. De plankaart dient in PDF/A-1 aangeleverd te worden in een afdrukkwaliteit van, bij voorkeur, 300 dpi
- j. Digitale bestanden worden op een actueel medium (CD, DVD, USB opslagmedium) geleverd of via een server beschikbaar gesteld. Bij gebruik van genoemde opslagmedia dient deze te zijn voorzien van een label met de volgende gegevens:
 - gemeentenaam
 - naam van het plan
 - identificatie- en versienummer
 - status van het plan
 - datum
 - naam van het bureau
- k. Koppelingen tussen verbeelding en planregels, moeten daar waar een verplichte koppeling moet worden opgenomen, verwijzen naar het juiste artikel uit de bijbehorende regels
- l. Het ter beschikking gestelde plangebied (plancontourenkaart) dient als exacte locatie van het plangebied. Dit gebied zal na aanlevering in DXF exact dezelfde omtrek en hoeveelheid punten bevatten als het origineel, tenzij anders is afgesproken.
- m. Het volledige digitale plan (GML, XML, HTML, PNG, PDF) wordt in één directorymap aangeleverd. Aanvullende bestanden (zoals validatierapport, ondergrond, etc.) die geen onderdeel zijn van het digitale plan moeten in aparte map worden gezet op hetzelfde niveau als IMRO map.



situatie

Gemeente : Werkendam

Stadse + nummer : O + 2719

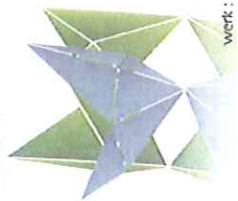
Schaal : 1:500

Leibomen (10/9/18)

leibomen

gebied te planten notenboom

te handhaven notenboom



VAN WIJNGAARDEN
& DE VRIES
BOUWKUNDIGEN

werk : Bouw woning te Werkendam

opdrachtgever : Werkendamse Projectontwikkelings Maatschappij bv

onderdeel : Bestektekening situatie nieuwe toestand

Albert Verweystraat 18
4207 RE Gorinchem
vanwijngaarden@debouwkundigen.nl
Tel. (+31) 6 - 23765830
dervies@debouwkundigen.nl
Tel. (+31) 6 - 23927080

schaal	gewijzigd
1:500	A
	B
	C
datum	D
20-08-2018	E
getekend	F
GW	G
MdV	
werk no.	blad no.

1629-02