

<naam niet openbaar>

onderwerp

Omgevingsvergunning uitgebreide procedure UV 20170421/3192275

datum verzonden

uw brief (datum / kenmerk)

Geachte heer of mevrouw,

Naar aanleiding van uw aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning aan de Zandsteeg te Nieuwendijk deel ik u het volgende mee.

ons kenmerk
2017-011485

bijlage(n)

Bovengenoemd perceel is kadastraal bekend gemeente Werkendam, sectie T, nummer 3146.

behandeld door
Ed Dirksen

Activiteiten

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

- | | |
|---|---|
| - Bouwen: | woning bouwen |
| - In- en uitrit: | aanleggen van een inrit |
| - Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening: | afwijken bestemmingsplan voor realiseren extra woning |

Unit
Servicecentrum

Telefoonnummer
0183-507320

e-mail
ed.dirksen@werkendam.nl

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.

avr257.rtf/16-5-2018

Overwegingen

Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan kern Nieuwendijk op grond waarvan het perceel is bestemd tot wonen en tuin met de aanduiding archeologie 1.

Binnen het tot wonen bestemde gedeelte ontbreekt een bebouwingsvlak en binnen de bestemming tuin mag evenmin een woning worden opgericht. Daarnaast geldt er een bouwverbod binnen de bestemming archeologie 1. Van dat verbod kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken als uit onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden in het geding zijn. Het plan is hierdoor in strijd met het bestemmingsplan.

Om medewerking te verlenen aan het plan kan, met toepassing van artikel 2.12 lid a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, afgeweken worden van het bestemmingsplan, mits daaraan een goede ruimtelijke onderbouwing ten grondslag kan worden gelegd.

Voor het project is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld waaruit blijkt dat, zowel bij de woning zelf als bij de woningen binnen de invloedssfeer van de nieuwe woning, sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De nieuwbouw van de woning leidt niet tot een onaanvaardbare wijziging van het huidige woon- en leefklimaat. Er wordt, ten opzichte van de woningen aan de Kildijk, voldoende afstand in acht genomen waarbij de nieuwe woning ook lager staat dan de woningen aan de Kildijk.

Stedenbouwkundig acht ik de toevoeging van de woning acceptabel. De woning past binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur en vult een gat in het bestaande lint van de Zandsteeg op.

Voor wat betreft de dubbelbestemming archeologie kan worden opgemerkt dat uit onderzoek blijkt dat nader onderzoek niet noodzakelijk is. Hierdoor kan ook op dit onderdeel vergunning verleend worden en vormt het geen belemmering om af te wijken van het bestemmingsplan.

Voor de volledige onderbouwing wordt korthedshalve verwezen naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing van augustus 2017 die door 'BJZ.nu bestemmingsplannen' is opgesteld.

Bouwen

Daarnaast is het bouwplan getoetst aan de in de Welstandsnota Werkendam opgenomen welstandscriteria. Het betreffende perceel is gelegen in het welstandsgebied "H5 Dijkbebouwing". Het bouwplan is eveneens getoetst aan de (technische) eisen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Het is aannemelijk dat het bouwplan, behoudens eventuele voorwaarden en/of nadere eisen, zal voldoen aan deze voorschriften.

In- en uitrit

De aan te leggen inrit heeft niet tot gevolg dat:

- de verkeersveiligheid in het geding is;
- het uiterlijk aanzien van de omgeving wordt aangetast;
- de openbare groenvoorzieningen worden aangetast;
- het belang van de veiligheid en het doelmatig gebruik van de weg wordt aangetast.

Er is dus geen reden om de gevraagde vergunning te weigeren.

Inzagertermijn

Het voornemen tot afwijking van het bestemmingsplan heeft vanaf 2 februari gedurende 6 weken tot 16 maart 2018 voor iedereen ter inzage gelegen met de mogelijkheid zienswijzen kenbaar te maken. Tegen het voornemen om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen zijn zienswijzen (bezwaren) ingediend.

Ingediende zienswijzen

Van de mogelijkheid zienswijzen kenbaar te maken is gebruik gemaakt door:

- <naam niet openbaar>, <adres 1>
- <naam niet openbaar>, <adres 2>

In deze zienswijze is opgenomen dat deze ook is ingediend door de bewoners van de woningen <adres 3> en <adres 4>. Zij hebben de zienswijze niet ondertekend en geen machtiging afgegeven tot vertegenwoordiging. Zij kunnen daarom in de zienswijze niet worden ontvangen.

Er is ook een aanvulling op de eerder gemaakte zienswijze ingestuurd. De aanvulling op de zienswijze is ook ondertekend door <naam niet openbaar>, <adres 5>. Aangezien deze de oorspronkelijke zienswijze niet heeft ondertekend en geen machtiging tot vertegenwoordiging heeft afgegeven, kan deze niet in de (aanvullende) zienswijze worden ontvangen.

De ingediende zienswijze bevat de volgende onderdelen:

1. In 2009 is bij de aankoop van de woning <adres 1> bij de gemeente gevraagd of het grasveld bij Zandsteeg 2 bebouwd zou worden. We hebben toen gehoord dat dit niet het geval is, maar hebben dit niet op schrift laten stellen.
2. Drie jaar geleden hoorden we opeens dat de gemeente mondeling toestemming gegeven had voor de bouw van een woning. Bij de herbestrating van de Zandsteeg werd er ook al een inrit aangelegd ten behoeve van deze nog te bouwen woning.
3. De nieuwe woning gaat ten koste van de privacy en leidt mogelijk tot waardevermindering. Op het verzoek in gesprek te gaan over de bouwtekeningen is te kennen gegeven dat dit niet nodig is omdat bouwtekeningen nog kunnen wijzigen.
4. In plaats van de toekomstbestendige bejaardenwoning die hier volgens initiatiefnemer komt, komt er nu een volwaardige eengezinswoning omdat deze in de toekomst beter verkoopbaar is.
5. Het gebruik van het achterpad tussen de nieuwe woning en de woningen aan de Kildijk neemt toe. De status van dit pad is onduidelijk en leent zich totaal niet voor veelvuldig gebruik door motorvoertuigen. Gevraagd wordt het pad aan de openbaarheid te onttrekken.

Aanvullende zienswijze

6. Het raam in de zuidgevel van de geplande woning zou moeten vervallen in verband met privacy. Dakramen en ramen op de oostgevel geven voldoende lichtinval om een prettig leefklimaat te creëren.
7. Er is ongerustheid over de te gebruiken funderingsmethode van het nieuwe huis. Deze ongerustheid is toegenomen door de schade door de rioleringswerkzaamheden.
8. De ophoging van de kavel zou maximaal 50 cm mogen bedragen in plaats van de 80 cm die nu is gepland.

Beantwoording zienswijze

1. Als navraag wordt gedaan naar de toekomst van een onbebouwd perceel in een dorp wordt aangegeven dat niemand eeuwig recht heeft op hetzelfde uitzicht. Zeker niet als de kavel in bestaand bebouwd gebied ligt. Dat het nu geldende bestemmingsplan geen bebouwing toestaat, is geen garantie dat er in de toekomst geen wijziging plaatsvindt. Als er een vraag komt voor bebouwing op een particuliere kavel vindt een afweging plaats. In alle gevallen is een procedure nodig die met waarborgen is omgeven en waar omwonenden in betrokken worden.
2. Het principeverzoek voor de bouw van een woning op het perceel is in december 2013 al behandeld in het college. Het college heeft hierop een positief principebesluit genomen en initiatiefnemer is schriftelijk aangegeven dat hij de haalbaarheid verder kon onderzoeken. Lange tijd is het toen stil gebleven tot er in 2017 een aanvraag voor een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan werd ingediend. Onduidelijk is waarom er bij de herbestrating van de Zandsteeg al direct een inrit is gerealiseerd. Op dat moment lag er zoals gesteld een positieve principeuitspraak van het college over de ruimtelijke situatie, maar was de haalbaarheid nog niet bekend.
3. In de zuidelijke zijgevel zit op de begane grond een raam ten behoeve van de woonkamer en op de verdieping zit een kleiner raam ter plaatse van een slaapkamer die zich onder de kap bevindt. Deze gevel is gesitueerd tussen de woningen Kildijk 72 en 74 in. Vanaf de begane grond in de tuinen kijken van deze woningen is niet mogelijk. Rond het terrein van Kildijk 72 staat een gebouwde erfafscheiding die het zicht ontnemt. De tuin van Kildijk 74 ligt vanaf de bouwlocatie gezien achter de woning Kildijk 74. Alleen vanaf de verdieping is inkijk denkbaar, maar daar zit de slaapkamer. Het is niet reëel te veronderstellen dat van daaruit continu wordt gekeken in andermans huis en/of tuin. Het is niet onevenredig belastend voor de omgeving dat hier voor ramen is gekozen. Van privacy-aantasting is nauwelijks

sprake. Als het gaat om waardevermindering is het mogelijk als het besluit voor de bouw van de woning onherroepelijk is een verzoek tot planschadevergoeding in te dienen. Een onafhankelijk adviseur wordt betrokken voor het beoordelen van de situatie.

4. Er is sprake van een woning die bestaat uit één bouwlaag en een kap. Op de begane grond is voorzien in een bad- en slaapkamer. Een woning van dit formaat met een massa die niet groter is dan wat in de omgeving aanwezig is, is passend binnen de ruimtelijke structuur van de Zandsteeg.
5. De status van het achterpad is onduidelijk. Om te beoordelen of sprake is van een openbare weg regelt de Wegenwet in artikel 4 het volgende:
Een weg is openbaar:
 - I. wanneer deze gedurende dertig achtereenvolgende jaren (na 1902) voor een ieder toegankelijk is geweest;
 - II. wanneer deze gedurende tien achtereenvolgende jaren (na 1902) voor een ieder toegankelijk is geweest en tevens is onderhouden door rijk / provincie / gemeente / waterschap;
 - III. wanneer de rechthebbende aan de weg de bestemming van openbare weg heeft gegeven.

Er is een brief uit 1981 waarin al wel over een weg/pad worden gesproken maar waarin het ook gaat over een recht van overpad. Als een pad een openbaar karakter heeft, hoeft er over recht van overpad niet gesproken te worden. Er wordt daarom vanuit gegaan dat het pad nog niet 30 jaar voor iedereen toegankelijk is. Het pad is mogelijk al wel 10 jaar toegankelijk maar de gemeente heeft het nooit onderhouden. Verder heeft het evenmin de bestemming openbare weg. Er is de bestemming wonen aan toegekend. Op basis hiervan gaan we ervan uit dat geen sprake is van een openbare weg en dat er dus ook geen inritvergunning voor verleend kan worden. Omdat deze inritvergunning niet is aangevraagd ten behoeve van de te bouwen woning, maar voor de woning Zandsteeg 2, is dit aspect niet relevant voor de beoordeling van het bouwplan voor de bouw van de woning op Zandsteeg 2a te Nieuwendijk.

6. Zie hetgeen onder 3 is aangegeven.
7. Met de constructeur van het project is nadrukkelijk naar de funderingsmethode gekeken.
Vanwege het niet-onderheid zijn van de woningen aan de Kildijk wordt gekozen voor een trillingsarme methode met stalen buispalen. Boorpalen worden niet geadviseerd gezien de slappe bovenlaag waarin veen- of organische klei voorkomt. Dit kan paaldiscontinuïteit veroorzaken met alle risico's van dien. Dit advies is niet van de bouwer zelf gekomen. Deze heeft een extern gespecialiseerd bedrijf ingehuurd om hierover te adviseren. Dat is Mos Grondmechanica B.V. uit Almelo. Er is geen aanleiding te twijfelen aan het advies van deze adviseur. Onze technische medewerkers voorzien in de gekozen funderingsmethode ook geen problemen. Bovendien worden gedurende het heien trillingsmeters in de woningen geplaatst en komt er heel kort voor de heiwerkzaamheden een opname van de woningen zodat er tussen verzekeringsmaatschappijen geen discussie ontstaat of schade het gevolg is van rioleringswerkzaamheden of van de heiwerkzaamheden.
8. De ophoging van het terrein zit hem met name aan de voorkant van het perceel. Daar ligt nu namelijk een verlaging in het terrein. De ophoging die op het hoogste punt 80 centimeter bedraagt, leidt niet tot een nadeligere situatie voor de aangrenzende woningen. Hun woningen staan al hoger en niet het gehele perceel wordt 0.80 cm opgehoogd. Het achterpad krijgt ter plaatse van de ophoging een goot om het water via het perceel Zandsteeg 2a af te wateren naar de greppel/sloot ten noorden van de woning Zandsteeg 2.

Concluderend ben ik van mening dat met de bouw van de woning de belangen van de omwonenden niet in onevenredige mate worden geschaad en dat vergunning verleend kan worden voor de bouw van de woning zonder wijzigingen aan te brengen in het plan.

Besluit

- A. Op grond van de Gemeentewet en de Wet Basisregistraties adressen en gebouwen dient de gemeente zorg te dragen voor het toekennen van nummeraanduidingen (adressen) aan verblijfsobjecten (gebouwen), stand- en ligplaatsen.
Aan het te bouwen object waarvoor nu omgevingsvergunning is verleend wordt het volgende adres toegekend:

Zandsteeg 2a, 4255SH Nieuwendijk

- B. 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:	woning bouwen
- In- en uitrit:	aanleggen van een inrit
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening:	afwijken bestemmingsplan voor realiseren extra 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):

Bouwen

1. Voor zover niet is aangegeven in de bijbehorende gegevens moet worden gebouwd in overeenstemming met het Bouwbesluit en/of Bouwverordening;
2. Afvoerleidingen van vuilwater en hemelwater moeten los van elkaar van de gevel naar de erfgrens worden geleid. Het vuilwaterriool 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.
3. Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij het bouwrijp maken en/of bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, moet u er rekening mee houden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Voor het afvoeren van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing;
4. Als u gebruik wilt maken 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 dhr. D. van Weelden van de unit Ruimte (0183-507338 of 0613790539);
5. Het is beter om geen metalen bouwmaterialen toe te passen die in contact kunnen komen met (afstromend) regen- en/of grondwater. Vooral materialen als zink, lood en aluminium kunt u beter niet toepassen;
6. Tenminste drie weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden moeten de volgende aanvullende gegevens ter goedkeuring te worden voorgelegd:
CONSTRUCTIEF
- de constructies van geprefabriceerde elementen (fundering, vloeren, wanden, lateien, trappen, balkonplaten, etc.);

Inrit

7. Het aanleggen van de in- en uitrit op gemeentegrond zal worden uitgevoerd door de gemeente. Als u wilt dat tot daadwerkelijke aanleg zal worden overgegaan, dient u contact op te nemen met dhr. B.J. van Hattem (0183-507359). Hij zal de exacte kosten van de aanleg bepalen. Na betaling van deze kosten zal tot aanleg worden overgegaan. Het gedeelte van de in- en uitrit dat is gelegen op gemeentegrond zal na aanleg door de gemeente worden onderhouden;
8. De in- en uitrit dient te worden aangelegd zoals op tekening IR 17-38 is aangegeven. Deze tekening maakt onderdeel uit van dit besluit en is als zodanig gewaarmerkt;
9. De ontsluiting op de rijweg heeft een breedte van 3,00 meter;
10. Het is de vergunninghouder niet toegestaan wijzigingen aan te brengen, dan wel te laten aanbrengen na aanleg van de in- en uitrit;
11. De nodige wijzigingen, herstellingen of vernieuwingen van de bestrating ten gevolge van schade aan de in- en uitrit worden uitgevoerd door de gemeente Werkendam. Bij plotseling optredende schade (bijvoorbeeld verzakking) veroorzaakt door het gebruik van de in- en uitrit worden kosten op de vergunninghouder verhaald, tenzij de vergunninghouder kan aantonen dat de plotselinge schade door derden is veroorzaakt.

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



mr. J. Venhuis
unitmanager Servicecentrum.

Legesoverzicht:

Bouwkosten: <niet openbaar>

OB-activiteit bouwen	<niet openbaar>
afwijken BP, buitenplans (grote afw.)	12.481,00
OI-activiteit inrit/uitrit	<u>95,70</u>
<u>De legeskosten bedragen totaal</u>	<niet openbaar>

U ontvangt hiervoor binnen 4 weken een nota.

Toelichting:

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

Tegen dit besluit kan binnen 6 weken na bekendmaking (verzending aan aanvrager) beroep worden aangetekend. De beschikking treedt niet eerder in werking dan nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift 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. Het beroepsschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de afdeling bestuursrecht van de Rechtbank Zeeland – West-Brabant, team bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda. Het verzoek om voorlopige voorziening moet worden gericht aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank.

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).

Overzicht bijlagen

De hierna te noemen bescheiden (formulieren, rapporten, tekeningen, berekeningen, etc.) maken onderdeel uit van de verleende omgevingsvergunning met kenmerk UV 20170421 (zaaknummer 2017-011485).

Omschrijving	Auteur	nummer	datum
Aanvraag omgevingsvergunning	OLO	3192275	12-09-2017
Bestektekening	Allurebouw	001	11-09-2017
Technisch blad	Allurebouw	002A	13-10-2017
Bestektekening	Allurebouw	002B	11-09-2017
Bouwbesluit toetsing	Allurebouw	1670170	30-08-2017
Bouwveiligheidsplan	Allurebouw	1670170	30-08-2017
Situatietekening inrit			
Google maps street view			Sept. 2016
Ruimtelijke onderbouwing	BJZ		Aug. 2017
Verkennd bodemonderzoek	Rouwmaat	MT-17307	28-07-2017
Quickscan natuurwaarden onderzoek	Natuurbank	1142	20-06-2017
Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek – verkennende fase	Laagland	85	oktober 2017
Watertoets	Rivierenland	15542	26-06-2017
Funderingsadvies	Hoogveld	HA-14698A	4-10-2017
Statische berekening	Allurebouw	1670170	10-10-2017
Balken en palenplan	Allurebouw	003	10-10-2017
Statische berekening ringbalken	Goudstikker	20176738	13-12-2017
Funderingsbalken	Goudstikker	LP-01	18-12-2017
Funderingsbalken	Goudstikker	PB-01	18-12-2017
Tekening inrit	Werkendam	IR 17-38	11-10-2017
Berekening rib/cassettevloer	Asysto	55209 CVP01	30-11-2017
Begane grondvloer	Asysto	55209 C01	30-11-2017
Tekening 1 ^e verdiepingvloer	Bisofloor	171102-B01	20-03-2018
Berekening 1 ^e verdiepingvloer	Bisofloor	171102-B01	23-03-2018