

Collegeadvies

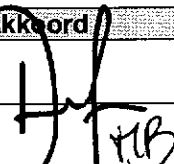
03 APR 2012

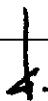
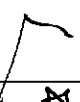
5

26 maart 2012

Datum B&W: 3 april 2012	Agendapunt: -
Portefeuillehouder: S.J. Veerman	Primaathouder: J. Jansen/ P. van Cappelle
Besprekingsstuk	Collegeprogramma: Nee
Stuk: Besloten	Bestuurlijke planner: Nee
Besluit : Openbaar	

Afgestemd met:	N.v.t.	Ja
Financieel	X	
Juridisch		X
Communicatie	X	
Overige afdelingen		X

	Akkoord
Afdelingshoofd	
Concerncontroller	

	Akkoord	Bespreken m.b.t. de volgende punten
Burgemeester		
Wethouder Cardon		
Wethouder Veerman		
Wethouder Verheij		
Secretaris		

Onderwerp:

Omgevingsvergunning verlenen Polderstraat 137.

Voorstel:

1. instemmen met het ongegrond verklaren van de zienswijze die door de heer Zanen is ingediend;
2. instemmen met het verlenen van de omgevingsvergunning;
3. het afdelingshoofd Publiekszaken mandateren tot ondertekening van deze omgevingsvergunning.

Collegebesluit:

CONFORM

Samenvatting:

Familie Zanen, wonend aan Polderstraat 135, heeft een zienswijze ingediend op het bouwinitiatief van familie Paans, wonend aan Polderstraat 137. In een hoorzitting heeft de heer Paans toegezegd maatregelen te nemen, zodat aan de zorg die de heer Zanen in zijn zienswijze omschrijft tegemoet gekomen wordt. Zowel familie Paans als familie Zanen zijn hiermee akkoord. (Zie gespreksverslag in de bijlage.) Met het ongegrond verklaren van de zienswijzen kan de gevraagde omgevingsvergunning verleend worden.

1. Wat is de aanleiding?

Familie Paans, wonend aan Polderstraat 137, is voornemens haar huidige woning af te breken, en een grotere woning op dezelfde plaats terug op te bouwen. Op 12 december 2010 heeft u ingestemd met het daartoe ingediende principeverzoek. Het bouwvoornemen is ruimtelijk goed onderbouwd. Vervolgens heeft uw college op 13 september 2011 ingestemd met het opstarten van de afwijkingsprocedure. De gemeenteraad heeft op 25 oktober 2011 verklaart geen bedenkingen te hebben bij het bouwinitiatief.

De heer Zanen, wonend aan Polderstraat 135, heeft als belanghebbende een zienswijze op het bouwinitiatief ingediend. De heer Zanen heeft verklaard bezwaar te hebben tegen schade die mogelijk zou kunnen ontstaan door het bouwen van de nieuwe woning van de heer Paans. Specifiek wordt het bouwen middels heien hierbij genoemd. Het tweede bezwaar is afname van privacybeleving. Door de te realiseren ramen op de eerste verdieping zou familie Paans bij familie Zanen in de tuin kunnen kijken.

In een hoorzitting, gehouden op 5 maart 2012, heeft familie Zanen deze zienswijzen toegelicht. De heer Paans heeft gedurende de hoorzitting toegezegd over genoeg financiële middelen te beschikken om eventuele schade aan het pand van familie Zanen te vergoeden die ontstaat door het heien. Voor het heiwerk is de heier verzekerd en er kan altijd beslag op de grond gelegd worden. Voor afname van de privacybeleving heeft de heer Paans toegezegd raamfolie op de ramen van de eerste verdieping te plakken, zodat het zicht op de tuin van familie Zanen belemmerd wordt.

De belangen van de burens zijn meegewogen bij de afweging van de belangenafweging rondom deze vergunningverlening.

Deze afspraken zijn schriftelijk bevestigd in het gespreksverslag van deze hoorzitting. (Zie bijlage.)

2. Wat willen we bereiken?

Nu er duidelijke afspraken zijn gemaakt wordt uw college verzocht de zienswijze ongegrond te verklaren. Hiernaast wordt u verzocht de omgevingsvergunning te verlenen, en u wordt verzocht afdelingshoofd Publiekszaken te mandateren tot ondertekening van deze omgevingsvergunning.

Het maatschappelijk effect hiervan is dat de heer Paans, nadat de bezwaarprocedure is doorlopen, zijn woning mag bouwen.

3. Wat gaan we daarvoor doen?

Als het voorliggende collegeadvies geaccordeerd kan worden, wordt de omgevingsvergunning verleend worden.

4. Wat mag het kosten?

De kosten van de procedure 'planologische afwijking' worden verhaald op de aanvrager, familie Paans. Verrekening vindt plaats via de legesverordening. Het gaat om herbouw van een woning op een perceel met een bestaande bouwmogelijkheid. Het bouwplan valt daardoor onder artikel 6.2.1. a Besluit ruimtelijke ordening. Hieruit valt te constateren dat een grondexploitatie niet aan de orde is.

5. Communicatie en inspraak

Dit besluit wordt gepubliceerd. Belanghebbenden hebben de mogelijkheid beroep aan te tekenen tegen afgifte van de omgevingsvergunning.

6. Bedrijfsvoeringsaspecten

Cluster bouw- en woningtoezicht coördineert verdere afhandeling samen met cluster ruimtelijke ontwikkeling.

7. Bij dit voorstel horen de volgende bijlagen:

Bijlage 1: Gespreksverslag hoorzitting zienswijze Polderstraat 137

Gespreksverslag Hoorzitting zienswijze Polderstraat 137

Datum	5 maart 2012
Plaats	Gemeentehuis Alblasserdam
Kamer	Kamer dhr. Veerman
Tijd	11.00 uur – 12.00 uur

Genodigden	Hoedanigheid
Dhr. & mevr. Zanen	Reclamanten
Dhr. Paans	Initiator
Dhr. Zevenbergen	Adviseur dhr. Paans
Dhr. Stehouwers	Geïnteresseerde
Dhr. Veerman	Wethouder
Dhr. Jansen	Bouwinspecteur
Dhr. van Cappelle	Adviseur RO

Inleiding

De hoorzitting wordt gehouden naar aanleiding van een zienswijze die is ingediend op de voorgenomen aanvraag van de omgevingsvergunning Polderstraat 137. De heer Veerman opent de bijeenkomst en heet iedereen welkom. Betrokkenen stellen zich kort voor. Sjoerd geeft reclamanten de gelegenheid hun zienswijze te motiveren. De heer Veerman vat de standpunten van de heer en mevrouw Zanen samen in twee centrale punten.

Toelichting zienswijzen

1. Schade aan eigendom

De heer en mevrouw Zanen verwachten dat de manier van bouwen die de heer Paans toe zal passen bij realisatie van zijn woning, schade zal toebrengen aan hun eigendom. Er worden verzakkingen en scheuren in de muren verwacht. Dit zou met name komen doordat de heer Paans realisatie van zijn initiatief mogelijk maakt door te heien.

2. Afname privacybeleving

De heer en mevrouw Zanen geven aan dat hun privacybeleving reduceert op het moment dat dit initiatief gerealiseerd wordt. Reducering van privacy zit in de volgende elementen:

- Een veel gebruikte deur wordt aan de zijkant van de te realiseren woning gebouwd, aan de zijde waar de heer en mevrouw Zanen wonen. Hierdoor loopt familie Paans in de toekomst tussen beide woningen, waardoor voortdurend in de achtertuin van familie Zanen gekeken kan worden.
- Familie Zanen geeft aan een tweede bezwaar te hebben tegen plaatsing van de ramen op de eerste verdieping. Zij geven aan dat door plaatsing van de ramen er direct vanuit de eerste verdieping van de te plaatsen woning op de achtertuin van Familie Zanen neer gekeken kan worden.

De heer en mevrouw Zanen bevestigen deze centrale punten als zijnde hun bezwaren. Zij vullen hierbij aan dat er een nieuwe toegangspoort tussen beide woningen geplaatst moet gaan worden, aangezien de huidige poort door de bouw te breed zou gaan worden aangezien de meter grond van de familie Paans waar het hek momenteel ook op staat bij het toegangspad van de familie Paans betrokken wordt. De afstand tussen de woning van de familie Zanen en de erfgrans is kleiner dan de afstand tussen de bestaande woningen.

Toezeggingen

De heer Paans gaat gedurende het overleg op alle punten in.

1. Schade aan eigendom

Inzake de schade aan het eigendom geeft de heer Paans aan dat hij er zelf ook belang bij heeft om geen enkele schade aan zijn eigen en aan omliggende panden te veroorzaken. Dit kan namelijk resulteren in schadeclaims. Hij zal er dus alles aan doen om eventuele schade gedurende de sloop van het huidige pand, en gedurende de bouw van het nieuwe pand op iedere mogelijke wijze uit te sluiten. Dit zal hij onder andere doen door een organisatie in de hand te nemen die vóór de

sloopwerkzaamheden een nulmeting zal uitvoeren waarin de staat van de woningen wordt vastgelegd. Deze rapportage wordt bij een erkende notaris in depotakte opgenomen. Gedurende de heiwerkzaamheden worden trillingsmetingen verricht aan de omliggende panden. Op het moment dat hier onacceptabele waarden op komen te staan, wordt de bouw gestaakt. Hiernaast zegt de heer Paans toe dat, ondanks dat hij niet verzekerd is, hij genoeg liquide middelen heeft om te kunnen voldoen aan eisen in eventuele schadeclaims. De heer Zevenbergen geeft aan dat de aansprakelijkheid vastgelegd is in de wet en dat expliciete vastlegging in een verklaring niet aan de orde is. Dhr. Paans geeft weer dat het hem volledig duidelijk is dat hij aansprakelijk is voor eventuele schade als gevolg van de bouw van zijn woning. De sloopwerkzaamheden vinden niet plaats met een kogel zoals in de bouwaanvraag geschreven stond. In de aanvraag van de bouwvergunning is weergegeven dat dit nader wordt uitgewerkt. Sloopwerkzaamheden worden zo veel als mogelijk is handmatig uitgevoerd en eventueel met licht materieel. Het heiwerk vindt plaats door het boren van een gat door de kleilaag waar de omliggende woningen op zijn gefundeerd. In het dan ontstane gat worden de prefab heipalen geplaatst. Het heibedrijf wat de heiwerkzaamheden zal uitvoeren sluit voor dit project een verzekering af waarin de schade aan de omliggende woningen die voortkomt uit de heiwerkzaamheden afgedekt is.

De heer en mevrouw Zanen gaan hiermee akkoord, mits wat er besproken is schriftelijk beschreven staat. De heer Veerman geeft aan dat er van deze hoorzitting een verslag wordt gemaakt waar alles wat gezegd is vermeld wordt en dat daarmee dus alles op papier is vastgelegd. De heer en mevrouw Zanen gaan hiermee akkoord. Hiermee wordt dit onderdeel afgedaan.

2. Afname privacybeleving

- Op reducering van de privacy door plaatsing van een deur aan de zijkant van de woning zegt de heer Paans het volgende toe. De heer Paans geeft aan de reeds geplaatste ongeveer 1,80 meter hoge houten erfafscheiding na overleg met dhr. Zanen door te trekken middels een met klimplant begroeid scherm met de zelfde hoogte als de schutting richting de rijweg, zo ver als dat fam. Zanen dat wenst. Middels de gemaakte en reeds eerder overlegde impressies wordt dit verduidelijkt. Hierdoor wordt het wandelpad van de zijdeur naar de achtertuin afgeschermd, waardoor het zicht op de achtertuin van familie Zanen belemmerd wordt.
- Over de privacyreducering door de ramen op de eerste verdieping geeft de heer Paans aan dat de middelste 2 dakramen waarachter de badkamer is gesitueerd met raamfolie beplakt zullen worden, zodat de ramen mat worden. Alleen het achterste dakvenster geeft nog mogelijkheid tot zicht op de achtertuin van de familie Zanen. Dit is een grote verbetering ten opzichte van de huidige situatie waarin er 2 grote raampartijen op de tuin uitzicht geven.
- Dhr. Paans geeft aan er op toe te zien dat geen overlast zal ontstaan door uit het dakvenster kijkende kinderen

De heer Zanen gaat met deze toezeggingen akkoord. Over de te plaatsen erfafscheiding worden private afspraken gemaakt tussen familie Zanen en de familie Paans. Hiermee wordt ook dit onderdeel afgedaan.

Afspraken over de toegangspoort zijn in een notariële akte vastgelegd. Dhr. Zanen merkt op hier wel een oplossing voor te weten.

Afsluiting

De hierboven gemaakte afspraken zijn gedaan in het kader van verlening van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning van familie Paans. Wethouder Veerman vraagt aan de familie Zanen of hun bezwaren met dit gesprek zijn weggenomen. De heer en mevrouw Zanen bevestigen dat dit zo is en dat er verder geen bezwaren meer gemaakt worden. Wethouder Veerman zegt hierna toe de benodigde vergunning na ongeveer 14 dagen te verstrekken. Rekening houdend met de gemaakte afspraken, en het akkoord van alle betrokken partijen, wordt familie Zanen verzocht hun zienswijze op de aanvraag van de omgevingsvergunning schriftelijk in te trekken. De heer Veerman dankt iedereen voor hun aanwezigheid en sluit de vergadering af.