

2 2017_GHG_B&W_00048 - Conceptaanvraag omgevingsvergunning slopen en herbouwen woning Rivierdijk 65 - Adviesnota

Besluit Bijlagen 4 Advies & goedkeuringen 4 Financieel Info Commentaar 0

Notulen 1

Notulen

In afwijking van het ambtelijk advies in principe wel medewerking te verlenen aan de ingediende conceptaanvraag mits:

- de direct omwonenden schriftelijk verklaren akkoord te zijn met dit bouwplan;
- een planschaderisico-overeenkomst wordt afgesloten;
- een positief advies van het Waterschap wordt ontvangen.

2 2017_GHG_B&W_00048 - Conceptaanvraag omgevingsvergunning slopen en herbouwen woning Rivierdijk 65 - Adviesnota

Besluit Bijlagen 4 Advies & goedkeuringen 4 Financieel Info Commentaar 0 Notulen 1

Goedgekeurd

🔊 Orgaan: College van burgemeester en wethouders GHG - Zitting op 19/12/2017 09:30 (/do/agenda/view?id=253)

Publieke referentie: 17.1122.7432.5108

Samenstelling

De heer Dirk Heijkoop, burgemeester
Mevrouw Trudy Baggerman, wethouder; de heer Benhard van Houwelingen, wethouder; de heer Theo Boerman, wethouder
De heer Robert 't Hoen, secretaris

Iedereen aanwezig

Informatie bij dit besluit

Behandelende afdeling en dienst

Afdeling BB - VTH

Besluit

Beslispunt 1

1. Geen medewerking te verlenen aan de conceptaanvraag slopen en herbouwen Rivierdijk 65.

Beslispunt 2

2. In principe medewerking te verlenen aan een aangepaste conceptaanvraag waarbij de aanpassing van bouw- en goothoogten past binnen de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid.

Motivatie

Inleiding

Op 19 juni is een conceptaanvraag omgevingsvergunning binnengekomen voor het slopen en herbouwen van de woning Rivierdijk 65. Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan. Ambtelijk wordt er negatief geadviseerd. In een gesprek met de aanvrager en zijn gemachtigde is dit toegelicht. Tijdens dit gesprek is aangegeven welke aanpassingen er moeten worden gedaan om wel medewerking te kunnen verlenen. We hebben geen aangepast plan ontvangen waardoor wij uw college vragen een besluit te nemen.

Beoogd effect

Duidelijkheid voor de aanvrager of medewerking kan worden verleend aan de ingediende conceptaanvraag

Argumenten

1.1 Conceptaanvraag is strijdig met het bestemmingsplan

Het perceel Rivierdijk 65 valt binnen het bestemmingsplan "Buitengebied" en heeft de bestemmingen "Wonen", "Waarde-Archeologische verwachting 2", de dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering" en de aanduiding "vrijstaand". Het bouwvlak waarbinnen het hoofdgebouw moet worden gerealiseerd heeft een oppervlakte van 60 (6 x 10) m2 en is links op het perceel gesitueerd. De toegestane goot- en bouwhoogte is resp. 6, 00 m en 10,00 m. Hierbij moet worden gemeten vanaf peil zoals dit in het bestemmingsplan is aangegeven. Dit is het bestaande maaiveld gemeten van de achterzijde van de woning.

In het kader van de waterkerende functie heeft het Waterschap Rivierenland beleidsregels opgesteld voor het herbouwen van woningen aan de Rivierdijk. Hiervoor hebben zij bouwgrenzen ingesteld waarachter op het maaiveld gebouwd kan worden. De bouwgrens is gesitueerd op de voorgevel van de bestaande woning. De wens van de aanvrager is echter het vergroten en verschuiven van het bouwvlak. Het bouwvlak gaat meer naar voren en gecentreerd op het perceel en komt voor wat betreft de voorkant in één lijn met de naastgelegen woning Rivierdijk 66. Deze woning is in 2011 gebouwd.

Omdat er voor de door het Waterschap Rivierenland ingestelde bouwgrens gebouwd gaat worden moet de onderkant van de fundering boven het profiel van vrije ruimte worden gebouwd. Dit betekent dat de woning 2,30 m omhoog moet en komt daardoor net zo hoog als Rivierdijk 66.

Het vorenstaande betekent dat het bouwplan op meerdere punten in strijd is met het bestemmingsplan. De volgende strijdigheden zijn geconstateerd:

1. Een overschrijding van het bouwvlak met 145% (van 60 m² tot 147 m²);
2. Een overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte met 23% (van 10 m tot 12,30);
3. Een overschrijding van de maximaal toegestane goothoogte met 27,5 % (van 6,00 m tot 7,65 m).

1.2 De stedenbouwkundige heeft negatief geadviseerd

Het bouwplan is voor advies voorgelegd aan onze stedenbouwkundige. Hij stelt in eerste instantie een bouwvlak voor op het bestaande maaiveld meer centraal op het perceel met een oppervlakte van 96 (8 x 12) m². Met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6,00 m en 10 m. Gelet op de eis van het Waterschap kan hij zich ook vinden in het verhogen van de woning maar dan met goot- en bouwhoogte meer aangepast aan de naastgelegen woning Rivierdijk 66.

1.3 De afwijkingen ten opzichte van belendende woningen zijn aanzienlijk

Ten opzichte van Rivierdijk 66 is het verschil in goothoogte 2,10 m¹ en in bouwhoogte 2,05 m¹. De verschillen ten opzichte van Rivierdijk 64 zijn niet precies aan te geven. Echter de bouwhoogte van Rivierdijk 64 ligt nog een eind onder de goothoogte van de gewenste woning Rivierdijk 65. Dit verschil is duidelijk weergegeven op de bijgevoegde tekening met werknr. 2643, bladnr. 03 van 17-07-2017. Deze tekening is als bijlage bijgevoegd.

1.4 Het verlenen van medewerking aan een dusdanige grote afwijking heeft ongewenste precedentwerking.

Gelet op de tot op heden ingenomen standpunten (zie recentelijk nog het bouwplan Rivierdijk 89) omtrent de mate van afwijking ten gunste van aanvragers, heeft het verlenen van medewerking – zonder een voorafgaande bredere algemene kaderstellende discussie als bedoeld onder kanttekening 1.1 binnen college en raad - een ongewenste precedentwerking, die het objectief adviseren op aanvragen omgevingsvergunning bemoeilijkt.

2.1 Aan een aangepast plan kan wel medewerking worden verleend

Naar aanleiding van deze strijdigheden hebben wij overleg gehad met de aanvrager en zijn gemachtigde. Hierbij hebben wij aangegeven ambtelijk te adviseren wel medewerking te willen verlenen aan een verschuiving en verhoging van de gewenste woning. Echter met een oppervlakte van 120 (8x 15)m². Dit is in afwijking van het advies van de stedenbouwkundige maar een diepte van 15 meter bij een vrijstaande woning is een gangbare maat in onze bestemmingsplannen. De hoogte moet meer afgestemd worden Rivierdijk 66. Dit betekent een maximale goothoogte van 6,90 m en bouwhoogte van 11,50 m. Dit is de maximale afwijkingsbevoegdheid die het bestemmingsplan biedt (15%).

2.2 De binnenplanse afwijking van 15% is tot nu toe steeds als maximaal gehanteerd

Recent (16 november) is een bestemmingsplanprocedure opgestart voor herbouwen van een woning bij Rivierdijk 89. Deze woning wordt ook hoger dan het bestaande maaiveld gebouwd. Hierbij hebben we strikt vastgehouden aan een maximale afwijking van 15% voor wat betreft bouw- en goothoogten.

Kanttekeningen

1.1 Flexibiliteit in bestemmingsplannen is een uitgangspunt van het college

In het collegeprogramma 2014-2018 is opgenomen dat uw college streeft naar meer flexibiliteit in bestemmingsplannen. Hieraan is bij de actualisering van de bestemmingsplannen in de collegeperiode invulling gegeven, mede door het opnemen van een ruime binnenplanse afwijkingsmogelijkheid van 15%, die ook regelmatig wordt toegepast. In welke mate de toekomstige Omgevingswet of beleidskaders in een nieuwe raadsperiode van invloed zijn op een verdere flexibilisering is afhankelijk van een bredere bestuurlijke discussie. Het lijkt ons niet wenselijk om hier zonder beleid en in afwijking van het stedenbouwkundig advies, in casu van het voorliggende bouwplan op voorruit te lopen. Het vigerende bestemmingsplan met daarin de stedenbouwkundige bepalingen en de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van 15% is overigens pas recent op 28 april 2016 vastgesteld.

1.2 De portefeuillehouder heeft voorkeur om vooruitlopend op een flexibilisering qua mogelijkheden voor vrijstaand bouwen medewerking te overwegen

Het bouwplan is besproken in het portefeuillehoudersoverleg. Met oog op een eventuele flexibilisering qua mogelijkheden voor vrijstaand bouwen is de wens uitgesproken om wel medewerking te verlenen aan het bouwplan. Op dit moment is er echter nog geen concreet zicht op dit nieuwe beleid en de mogelijkheden. Indien uw college wenst om vooruitlopend op dit

beleid medewerking te verlenen is dit mogelijk. Meest zuiver is uiteraard om eerst het nieuwe beleid in procedure te brengen en vast te stellen.

1.3 Omwonenden kunnen in verweer komen

Door medewerking te verlenen aan een dergelijke grote afwijking wordt de kans dat omwonenden bezwaar maken en beroep instellen groter.

2.1 Gewijzigde aanvraag wordt een heel ander bouwplan

Door vast te houden aan de binnenplanse afwijking van maximaal 15% moet de aanvrager een geheel andere woning laten ontwerpen. Dit omdat door het verlagen van de nok en de goot de bovenste en middelste verdieping te laag worden waardoor zijn niet meer voldoen aan de bouwtechnische regelgeving.

Communicatie

Het besluit van uw college zal schriftelijk aan de aanvrager worden medegedeeld.

Vervolg

Voor zowel de ingediende conceptaanvraag als een eventuele wijziging dient er een uitgebreide Wabo procedure te worden doorlopen of een bestemmingsplan wijziging te worden gevolgd.

Financieel

Financiële informatie

Niet van toepassing

Adviezen