

Voorstel aan college B&W van Huizen

2.6537 D.41223

Zaaknummer:

Registratiedatum: - 3 NOV. 2016	B&W procedure	Dir.	Secr.	B	W	W	W	W
	Spoed conform							
Onderwerp: Nieuwbouw woning Keucheniusstraat 36a	Behandelen							

Advies

1. Instemmen met toepassen uitgebreide afwijkingsprocedure voor de nieuwbouw van een woning;
2. Instemmen met toepassen uitgebreide voorbereidingsprocedure voor de vaststelling van een hogere grenswaarde;
3. De gemeenteraad voor te stellen een verklaring van geen bedenkingen te verlenen.

Beslissingsdatum: [Klik hier](#) **08 NOV. 2016**

Openbaar: Nee - wordt openbaar nadat betrokkenen zijn geïnformeerd		RIS: Ja	Fk: Omg/BL/BvB, Omg/VG/KV, Omg/BL/WM, Comm/WV	
Auteur	: T.M.H. van Zundert	Port. Houder M. Verbeek	Commissiebehandeling 30 november cte FD	Raadsbehandeling 15 of 19 december, afhankelijk van omvang agenda raad
Datum	: 1 november 2016			
Afdeling	: ROW/OMG	Behandelaar TvZ		
Geheime bijlagen aanwezig: Nee		Vert:		

Akkoord team(project)leider:	Akkoord afdelingshoofd:	Mede geadviseerd door:			
		Paraaf af	Klik hier	Klik hier	Klik hier

Toelichting:Aanleiding

Op 4 december 2015 heeft u een principeakkoord uitgesproken voor de verkleuring van Keucheniusstraat 36a van Bedrijf naar Wonen.

Het resultaat is een omgevingsaanvraag voor de bouw van een woning. Ten tijde van het principeakkoord ging de gedachte nog uit naar verbouw en onderkelding van het bestaande pand. Uiteindelijk is gekozen voor nieuwbouw. Die keuze vindt de afdeling gelet op de uitwerking ervan ruimtelijk aanvaardbaar

Deze adviesnota heeft als doel u te laten instemmen met:

1. toepassing van een uitgebreide afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan en;
2. toepassing van een procedure voor de vaststelling van een hogere grenswaarde voor het geluid en;
3. de gemeenteraad voor te stellen de benodigde verklaring van geen bedenkingen te verlenen.

Een besluit van uw college is met het oog op de voortgang van de aanvraag en de raadscyclus uiterlijk 8 november nodig!

Kaders

Bestemmingsplan Dorp
Wet ruimtelijke ordening
Wet geluidhinder
Algemene wet bestuursrecht

Argumentatie*Toepassing uitgebreide afwijkingsprocedure bouwplan*

1a. Toepassing uitgebreide afwijkingsprocedure voor omzetting van bedrijf naar wonen: een prima ontwikkeling, zo vond u al ten tijde van het principeakkoord

Hiervoor wordt u verwezen naar het besluit van 4 december 2015 (int15000958) dat u als bijlage bij de stukken aantreft.

1b. De nieuwbouw sluit goed aan op de omgeving en aan zaken zoals parkeren op eigen terrein, welstand etcetera wordt voldaan

Het plan voorziet in een woning met één laag en een kap. Naar het oordeel van de afdeling is sprake van een bescheiden woning die vanwege het volume goed aansluit op de bestaande situatie (het bedrijfspand) en het past bovendien binnen de maat en schaal van het perceel zelf en de aangrenzende bebouwing.

Ten tijde van het principeakkoord heeft u een aantal voorwaarden gesteld die relevant zijn voor de uitwerking van het plan zoals parkeren op eigen terrein, welstand, flora en fauna etcetera. De omgevingsaanvraag voldoet daaraan.

1c. Van onevenredige benadeling aangrenzende bedrijf op nummer 38 is geen sprake

Voor Keucheniusstraat 38, het aangrenzende perceel, geldt ook een bedrijfsbestemming. Daar heeft uw college op 12 augustus 2008 (INT0801292) ook al ingestemd met transformatie naar wonen. Die eigenaar heeft daar om zijn redenen (nog) niet voor gekozen. Bij de uitwerking voor het plan op nummer 36 betekende dat dat een dove gevel nodig is, daaraan is voldaan.

De komst van een woning op nummer 36a heeft geen nadelige consequenties voor de bedrijfsvoering op nummer 38.

Toepassing uitgebreide afwijkingsprocedure voor hogere grenswaarde geluid

2. De invloed van het geluid van het verkeer op de Ceintuurbaan: een ontheffing hogere grenswaarde is daarom nodig en gezien de overschrijding van de voorkeurswaarde met 2 dB ook aanvaardbaar.

De geluidsbelasting op de zuid- en westgevel is vanwege het verkeer op de Ceintuurbaan 55 dB, dat is 2 dB boven de voorkeurswaarde van 48 dB. De daadwerkelijke belasting is 55dB, daar gaat een wettelijke correctie vanaf van 5dB, omdat op deze weg maar maximaal 50 p/u is toegestaan. Er is dus sprake van een geluidsbelasting van 50 dB, dat is 2 dB hoger dan de voorkeurswaarden van 48 dB.

Maatregelen op/aan de weg zijn niet realistisch, de afwijking is marginaal, een ontheffing voor een hogere waarde is daarom op zijn plaats. Voor details wordt u verwezen naar bijlage 3.

3. Een uitgebreide afwijkingsprocedure is het aangewezen instrument. Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is dan wel nodig.

Voor dit plan bestaat, globaal gezegd, de mogelijkheid van ofwel een herziening van het bestemmingsplan ofwel een uitgebreide afwijkingsprocedure aan de hand van de omgevingsaanvraag.

Er ligt een uitgewerkte omgevingsaanvraag voor een woning die als een prima ontwikkeling wordt beschouwd. Daarmee komt praktisch gezien ook een einde aan de bedrijfsbestemming. Oftewel, in deze situatie is een afwijkingsprocedure voor nu voldoende.

U treft de complete ruimtelijke afweging aan in de ruimtelijke onderbouwing die u als bijlage bij dit voorstel aantreft.

In zulke gevallen is wel een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist om vergunning te kunnen verlenen.

De huidige algemene verklaring van geen bedenkingen is voor woningen beperkt tot bepaalde doelgroepen, daar wordt in dit geval niet aan voldaan. Zodoende is voor deze enkele woning een aparte verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig.

Het concept raadsvoorstel treft u als bijlage bij dit advies aan. Geadviseerd wordt om in te stemmen met dit raadsvoorstel en het voor besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen.

Alternatieven

n.v.t.

Financiën

De kosten voor eventuele werkzaamheden in openbaar gebied, het risico op aanspraak om planschade en de kosten voor de uitgebreide afwijkingsprocedure worden via een verklaring, een overeenkomst en de legesverordening in zijn geheel afgewenteld op de aanvrager. Die heeft immers belang bij de procedures.

Communicatie

Conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht.

Uitvoering en evaluatie

Zie onder communicatie en zie het raadsvoorstel.

Bijlagen

1. Ruimtelijke onderbouwing (inclusief 8 bijlagen)
2. Concept raadsvoorstel en raadsbesluit verklaring van geen bedenkingen;
3. Ontwerp besluit hogere waarde, inclusief motivering.

Gemeente Huizen
-vervolgblad-

- 4 -

Omgeving
Beleid,



T.M.H. van Zundert

**Dienst ruimtelijke ordening
en openbare werken**

d.d. 04 januari 2017

blad 1 van 2

**ADVIESBLAD BIJ AANVRAAG
OMGEVINGSVERGUNNING**

Kenmerk : Z.006537

Doss.nr. : 150370

d.d. fataal : 30-01-2017

Adres

Keucheniusstraat 36a

Omschrijving project

Het bouwen van een woning en het wijzigen van de bestemming

Adviezen per deelactiviteit:

Adviezen activiteit afwijken van bestemmingsplan (buitenplans)

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan Dorp (INW d.d. 12-01-2013);

Toelichting strijdigheid

De betreffende gronden hebben de bestemming 'Bedrijf'.

Het bouwplan is in strijd met artikel 3 van de regels van het vigerende bestemmingsplan. Het perceel Keucheniusstraat 36a heeft een bedrijfsbestemming. Hier wordt niet aan voldaan. Het bouwplan betreft het bouwen van een woning.

Motivering medewerking

Om medewerking te verlenen aan de afwijking van het bestemmingsplan is een ruimtelijk onderbouwing d.d. 26 oktober 2016 opgesteld. In deze ruimtelijke onderbouwing is het voornemen nader gemotiveerd. Het college heeft op 8 november 2016 ingestemd met deze onderbouwing en het bouwplan.

Advies

De omgevingsvergunning met de activiteit afwijken van bestemmingsplan te verlenen.

Adviezen activiteit bouwen

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan Dorp (INW d.d. 12-01-2013);

Het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan inclusief de daarin opgenomen parkeerbepaling en dubbelbestemming(en).

Welstandscommissie

In de welstandsvergadering van 15 september 2016 is het bouwplan door de welstandscommissie akkoord bevonden. Het plan voldoet daarmee aan redelijke eisen van welstand.

Bodemonderzoek

Op grond van de resultaten van het Bodemonderzoek volgens NEN 5740 bestaat uit oogpunt van milieuhygiëne geen bezwaar tegen de beoogde bebouwing nadat het perceel is gesaneerd conform het saneringsplan d.d. oktober 2016. De aanvangsdatum van de sanering zal door de aanvrager nog nader worden doorgegeven.

Archeologische waarden

Het verbod tot het verstoren van de bodem als bedoeld in artikel 18, lid 1 van de Erfgoedverordening is niet van toepassing, omdat de planomvang de toegestane oppervlakte en aanlegdiepte niet overschrijdt.

d.d. 04 januari 2017

blad 2 van 2

**ADVIESBLAD BIJ AANVRAAG
OMGEVINGSVERGUNNING**

Kenmerk : Z.006537

Doss.nr. : 150370

d.d. fataal : 30-01-2017

Bouwbesluit, bouwverordening

Met de aan de vergunning verbonden voorwaarden voldoet het bouwplan aannemelijk aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de bouwverordening.

Huisnummerbesluit

Voor dit bouwplan is opnieuw een huisnummerbesluit opgesteld vanwege de verandering van functie en volledige sloop van het voormalige pand.

Advies

De omgevingsvergunning met de activiteit Bouwen te verlenen.

Gewaarmerkte documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stuk bijgevoegd:

- Aanvraagformulier, ontvangen 6 mei 2016;
- Ruimtelijke onderbouwing d.d. 26 oktober 2016;
- Verklaring van geen bedenkingen d.d. 15 december 2016;
- Tekening 301 d.d. 21 september 2016, ontvangen 23 september 2016;
- Tekening 305 d.d. 9 september 2016, ontvangen 10 september 2016;
- Details 304 d.d. 22 april 2016, ontvangen 6 mei 2016;
- MPG berekening d.d. 14 november 2016, ontvangen 15 november 2016;
- EPC berekening d.d. 14 november 2016, ontvangen 21 november 2016;
- Constructieve uitgangspunten woonhuis d.d. 8 april 2016, ontvangen 6 mei 2016;
- Ecologische quickscan ontwikkeling d.d. 1 september 2016, ontvangen 2 september 2016;
- Asbestinventarisatie rapport 2016-2608 d.d. 4 mei 2016, ontvangen 6 mei 2016;
- Verkennend bodemonderzoek R16-B070 (versie 2) d.d. februari 2016, ontvangen 6 september 2016;
- Nader bodemonderzoek R16-B139 d.d. maart 2016, ontvangen 20 juli 2016;
- Saneringsplan R16-B698 d.d. oktober 2016, ontvangen 19 oktober 2016;
- Resultaten van de meting grond/grondwater d.d. 17 oktober 2016, ontvangen 19 oktober 2016;
- Akoestisch onderzoek d.d. 11 april 2016, ontvangen 20 juli 2016.

De stukken hebben registratienummer Z.006537 en stempeldatum:

Omgeving, team vergunningen,

teamleider vergunningen

mevr. K. Vereijken

M.P.A. Zijlmans

**OMGEVINGS -
VERGUNNING**

Nr: ROW - 150370

Postreg.nr: Z.006537

Burgemeester en wethouders van Huizen,

gezien de aanvraag van
wonende/gevestigd
de gemeente

Onno Vlaanderen Architecten BNA
Generaal Vetterstraat 77
1059 BT AMSTERDAM

ontvangen d.d. 6 mei 2016,

voor het project omschreven als: het bouwen van een woning in afwijking van de bestemming, op het perceel kadastraal bekend gemeente Huizen, sectie D, nummer 3426, plaatselijk bekend Keuchenusstraat 36a, waarbij ten behoeve van de realisering van het hiervoor genoemde project een omgevingsvergunning wordt gevraagd voor de volgende activiteit(en):

- het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht,
- het afwijken van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht,

overwegende dat overeenkomstig het gestelde in artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht de wettelijke afhandelingstermijn is opgeschort met 42 dagen,

gezien het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 20 oktober 2016 als bedoeld in artikel 3.9, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht,

gezien het advies van de Dienst Ruimtelijke ordening en openbare werken d.d. 4 januari 2017 en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing d.d. 26 oktober 2016,

gezien het advies van de welstandscommissie d.d. 15 september 2016,

gezien het advies van de dienst Ruimtelijke op de artikelen 2.10, lid 2 en 2.12, lid 1, onderdeel a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht,

gezien de door de Raad afgegeven verklaring van geen bedenkingen van 15 december 2016, nr. 5.5, als bedoeld in artikel 2.27, lid 1 van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht juncto artikel 6.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht,

overwegende dat tijdens de tervisielegging van het ontwerpbesluit geen zienswijzen zijn kenbaar gemaakt,

gelet op de artikelen 2.1, 2.2, 2.4, lid 1, 2.22 en 2.23 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, 4.1 t/m 4.4 van het Besluit omgevingsrecht, inclusief de daaruit voortvloeiende regels in de Ministeriële regeling omgevingsrecht,

b e s l u i t e n

- vergunning te verlenen onder de op de bijbehorende bijlage vermelde voorschriften, overeenkomstig de bij dit besluit behorende, door of namens hen gewaarmerkte bescheiden.

Huizen,

Namens burgemeester en wethouders,

M.P.A. Zijlmans
teamleider vergunningen

VOORSCHRIFTEN

Behorende bij:
omgevingsvergunning nr. 150370
adres: Keucheniusstraat 36a

Voorschriften per deelactiviteit: activiteit afwijken van bestemmingsplan (buitenplans)

Het is niet toegestaan het bouwwerk anders te gebruiken / te bouwen dan in de aanvraag is aangegeven.

Activiteit bouwen (artikel 2.1, lid 1.a Wabo)

1. Het bouwen dient te geschieden overeenkomstig de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de bij de vergunning behorende tekeningen en overige bescheiden.
2. Gezien de ligging van het perceel kan de riolering in een gescheiden stelsel aangelegd worden. De voorkeur is echter infiltratie op eigen terrein voor wat betreft HWA. Dit kan middels een krattensysteem.
3. De woningscheidende wanden op of binnen 2 meter van de erfgrens dienen te worden voorzien van een brandwerendheid van tenminste 30 minuten.
4. Kwaliteitsverklaringen of andere bewijsstukken, om aan te tonen dat de desbetreffende materialen en bouwdelen voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit, dienen op het werk aanwezig te zijn en op verzoek aan de toezichthouder ter beschikking te worden gesteld.
5. Het is niet toegestaan het bouwwerk in gebruik te nemen of te geven voordat het bouwwerk is gereed gemeld bij het team Toezicht en handhaving (zie bijgevoegd formulier).
6. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 2.33, lid 2 Wabo de omgevingsvergunning intrekken, indien gedurende 26 weken geen werkzaamheden zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

(Zie voor verdere aanwijzingen bijlage A.)

Nog in te dienen gegevens en bescheiden (artikel 4.7 Bor en 2.7 Mor)

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden dienen de volgende bescheiden te worden ingediend.

1. Definitieve constructieve gegevens van het bouwwerk (statische berekeningen en tekeningen) inclusief grondmechanisch advies/onderzoek:
 - Detailberekeningen en -tekeningen van kelderconstructie, betonvloeren, dak-, staal-, houtskeletbouwconstructie.
 - Voorzieningen ten behoeve van de ontgraving van de bouwput in verband met naastgelegen percelen.
2. Een bouwveiligheidsplan met de toegankelijkheid van de bouwplaats en de maatregelen met betrekking tot de in artikel 8.3 van het Bouwbesluit 2012 vermelde onderdelen.

BIJLAGE A

Kennissegeving aan het bouwtoezicht van start van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden

Paragraaf 1.6 Bouwbesluit

De vergunninghouder dan wel zijn aannemer dient ten minste twee (werk)dagen van tevoren in elk geval de uitvoering van de hierna aangekruiste onderdelen te melden dan wel aan te vragen:

- ☐ - start van het project
- ☐ - in gebruik nemen van openbare bestrating o.d.
- ☐ - het ketenplan en, indien van toepassing, de kraanbaan (2-voud)
- ☐ - uitzetten van rooilijn en peilhoogte
- ☐ - keuren van de grondslag bij fundering op staal
- ☐ - start van heiwerk en fundering
- ☐ - keuren van wapening
- ☐ - storten van beton
- ☐ - keuren van staalconstructie
- ☐ - uitzetten van de erfgrens door kadaster of gemeente
- ☐ - voltooiing verbouwing, d.m.v. het inzenden van het bijgevoegde **gereedmeldingsformulier** (art. 1.25, lid 2 Bb).

Bouwafval (Afd. 8.2 Bouwbesluit en Hfd.st. 4 Regeling bouwbesluit)

Het bouw- en sloofafval moet op de bouwplaats ten minste worden gescheiden in de navolgende fracties (geldt niet voor fracties onder b t/m h indien hoeveelheid minder dan 1 m³):

- a. gevaarlijk afval, als zodanig aangeduid in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst behorende bij de Regeling Europese afvalstoffenlijst;
- b. steenachtig afval;
- c. gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
- d. bitumineuze dakbedekking;
- e. teerhoudende dakbedekking;
- f. teerhoudend asfalt;
- g. niet-teerhoudend asfalt;
- h. dakgrind;
- i. overig afval.

De hiervoor genoemde fracties, alsmede eventuele andere fracties die op de bouwplaats worden gescheiden uit het bouw- en sloofafval, moeten gescheiden worden afgevoerd naar een bewerkingsinrichting die bevoegd is deze afvalstoffen te ontvangen, met dien verstande dat de fractie overig afval moet worden afgevoerd naar een sorteerinrichting die bevoegd is deze afvalstoffen ongesorteerd te ontvangen.

Op het bouwterrein verplicht aanwezige bescheiden (art. 1.23 Bouwbesluit)

Op het bouwterrein moeten, voor zover van toepassing op het bouwwerk, aanwezig zijn en op verzoek aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven:

- a. de omgevingsvergunning en alle overige bescheiden in de vergunning genoemd;
- b. de statische berekeningen met bijbehorende tekeningen en andere bescheiden;
- c. kwaliteitsverklaringen van alle fabrieksmatig vervaardigde bouwonderdelen;
- d. het bouwveiligheidsplan;
- e. de gegevens en tekeningen van de diverse installaties (o.a. ventilatie, riolering, brandveiligheid, lift);
- f. andere vergunningen en ontheffingen;

Het vorenstaande is slechts een verkorte weergave van hetgeen t.a.v. de uitvoering van bouwwerken in het Bouwbesluit is bepaald. Bij geschillen kunt u op de inhoud van deze bijlage geen beroep doen maar moet u de officiële tekst raadplegen.

Behandelend buiteninspecteur: C.T.C. van Beek