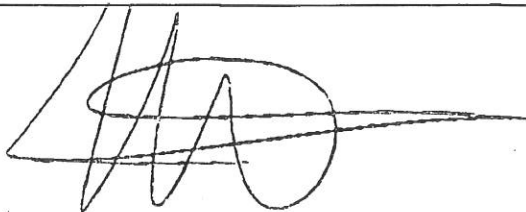


**Vergadering van het college van burgemeester en wethouders
d.d. 2 oktober 2018**

agendapunt:

Onderwerp	Aanvraag omgevingsvergunning W20170094: Noordakker 1 te Roelofarendsveen en het toekennen van een nummeraanduiding	
Datum	18 september 2018	
Vorbereid door	T. Hessels-van Guldener	Cluster VTH
Portefeuillehouder	I.A.A. van der Meer	
Financiële gevolgen / dekking	Er worden leges in rekening gebracht conform de legesverordening. Met de aanvrager is een planschadeovereenkomst afgesloten.	
Bijlage(n) met Corsanummers	• Nota van beantwoording zienswijzen • Lijst van indieners (vertrouwelijk) • Besluit omgevingsvergunning	
Openbaar	Ja, met uitzondering van de lijst van indieners.	
Gemeenteraad	Nee	
Beslispunten	1. Instemmen met de beantwoording van de zienswijzen en een positief definitief besluit nemen op de aanvraag omgevingsvergunning W20170094 voor het bouwen van een woning op het perceel Noordakker 1 te Roelofarendsveen. 2. Instemmen met de inhoud van de omgevingsvergunning. 3. Aan de woning de nummeraanduiding Noordakker 1 te Roelofarendsveen toekennen.	
Samenvatting	Na het doorlopen van een uitgebreide planologische afwijkingsprocedure wordt het college nu voorgesteld in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en een positief definitief besluit te nemen op de aanvraag omgevingsvergunning W20170094 voor het bouwen van een woning op het perceel Noordakker 1 te Roelofarendsveen. Tevens wordt voorgesteld de nummeraanduiding Noordakker 1 te Roelofarendsveen toe te kennen.	

	conform advies	bespreken	opmerkingen
K.M. van der Velde-Menting			
F.M. Schoonderwoerd			
P.C. van der Wereld-Verkerk			
I.A.A. van der Meer			
Y. Peters-Adrian			
M.E. Spreij			
Besluit d.d. 2 oktober 2018 Conform besloten			



Inleiding

Op 21 april 2017 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteiten bouwen en afwijken van het bestemmingsplan, ten behoeve van het bouwen van een woning op het perceel Noordakker 1 te Roelofarendsveen. Het perceel is kadastraal bekend als Alkemade, sectie K, nummer 3633.

Op 27 februari 2018 heeft uw college besloten de uitgebreide procedure te starten die nodig is om medewerking te kunnen verlenen aan het bouwplan. Vervolgens is het wettelijk verplichte vooroverleg gevoerd met de betreffende instanties en zijn een ontwerp omgevingsvergunning en -ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Uw college heeft op 19 juni 2018 een positief ontwerpbesluit genomen op deze aanvraag. Dit ontwerpbesluit is gepubliceerd en heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn zienswijzen kenbaar gemaakt.

De vraag is of uw college kan instemmen met de voorgestelde beantwoording van de zienswijzen en bereid is een positief definitief besluit te nemen.

Wat willen we bereiken

- Partijen de gelegenheid geven hun woningbouwinitiatieven uit te voeren, overeenkomstig het bepaalde in het raadsakkoord maak meedoen mogelijk: *De grondhouding van de gemeente is inbreiden waar het kan en uitbreiden waar het moet.*
- Een ruimtelijk passende nieuwe invulling geven aan het perceel.

Onderbouwing

Argumenten

- Op 19 juni 2018 heeft uw college een positief ontwerpbesluit genomen op deze aanvraag.
- Gezien de zienswijzen zijn deze niet zodanig zwaarwegend dat geen positief besluit op de aanvraag omgevingsvergunning genomen kan worden.

Zienswijzen

Er zijn gedurende de periode van ter inzage twee zienswijzen kenbaar gemaakt.

Hieruit spreekt vooral een bezorgdheid m.b.t. de afstand tot de erfgrans en het realiseren van een dakterras. Een beantwoording van deze zienswijzen is opgenomen in de Nota van beantwoording zienswijzen, waarnaar wij u kortheidshalve verwijzen. In de Lijst van indieners zienswijzen zijn de personen genoemd die of namens wie een zienswijze kenbaar hebben c.q. is gemaakt.

De zienswijzen leiden tot een inhoudelijke verandering in het besluit ten opzichte van het ontwerpbesluit. Zowel de garage als de bijkeuken is vergunningvrij te realiseren. Dit is aangepast in de omgevingsvergunning.

Uitvoering

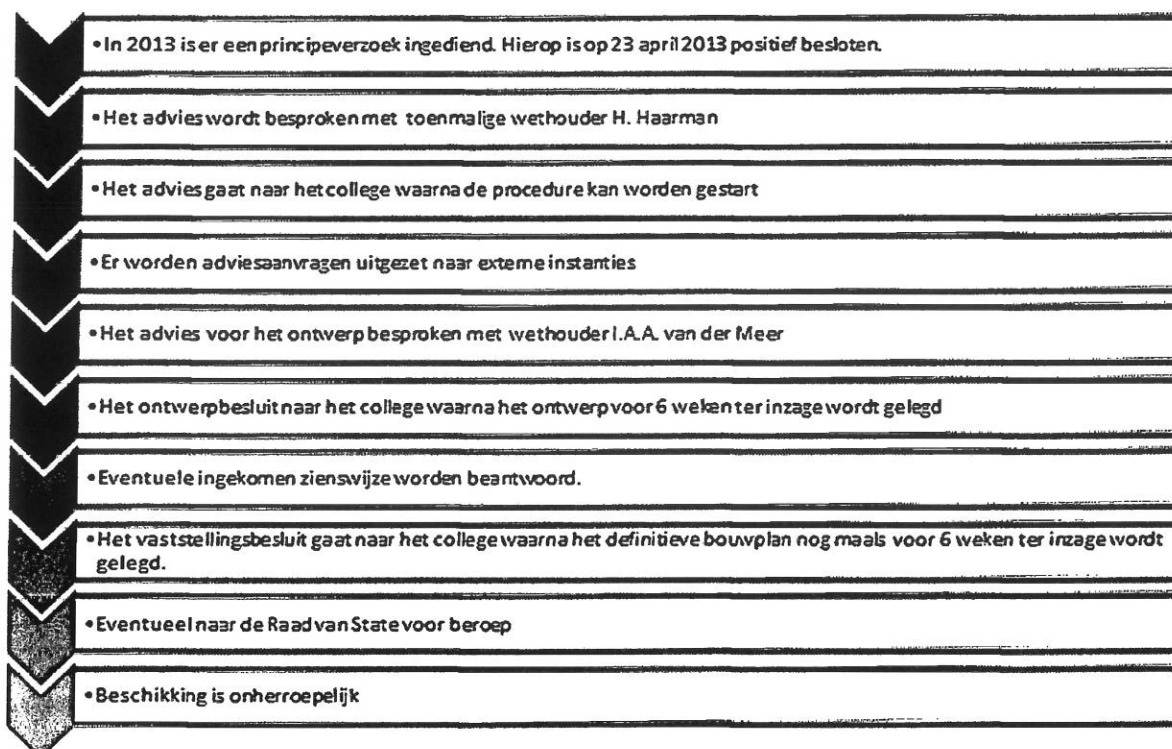
Kosten

Met aanvrager is een anterieure overeenkomst afgesloten. Hierin is geregeld dat hij naast de gebruikelijke leges ook de kosten voor het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende onderzoeken voor zijn rekening neemt. Verder is in deze overeenkomst het verhaal van eventuele planschade geregeld.

Participatie en tijdlijn

Het ontwerpbesluit is gepubliceerd en heeft zes weken ter inzage gelegen (5 juli 2018 tot en met 15 augustus 2018). Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen kenbaar gemaakt.

Na het nemen van het definitieve besluit wordt dit gepubliceerd en opnieuw zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan beroep bij de rechtbank worden ingesteld.



Risico's

Aan dit voorstel zijn geen financiële risico's verbonden. Het is denkbaar dat reclamanten in beroep gaan.

Duurzaamheid

In het Bouwbesluit is een aantal eisen met betrekking tot de energiezuinigheid gewijzigd en aangescherpt; deze dragen bij aan de energiezuinigheid van gebouwen. De voorgestane invulling van de locatie draagt bij aan een duurzame invulling van het achtergelegen gebied van het bestaande bebouwingslint.

Communicatie

<i>Doelgroep</i>	<i>Boodschap</i>	<i>Middel</i>	<i>Planning</i>
aanvrager	positief definitief besluit op aanvraag omgevingsvergunning	schriftelijk	z.s.m. na het nemen van het besluit
indieners zienswijzen	positief definitief besluit op aanvraag omgevingsvergunning en beantwoording zienswijzen	schriftelijk	z.s.m. na het nemen van het besluit maar voor de publicatie
een ieder	positief definitief besluit op aanvraag omgevingsvergunning	publicatie in het Gemeenteblad	z.s.m. na het nemen van het besluit
overleginstanties (ODWH, HHR, PZH)	positief definitief besluit op aanvraag omgevingsvergunning	e-mail c.q. e-formulier	z.s.m. na het nemen van het besluit

Ondernemingsraad

De ondernemingsraad hoeft niet betrokken te worden.

Nummeraanduiding

Er wordt een nieuwe woning gerealiseerd. In overleg met Cluster Gegevensbeheer wordt voorgesteld om aan de nieuwe woning de nummeraanduiding Noordakker 1 toe te kennen.

Integraliteit

Dit advies is opgesteld door de bouwplantoetsers en de medewerkers omgevingszaken. Er is vooroverleg geweest met de provincie Zuid-Holland, het HHR en de ODWH. Tevens is het advies afgestemd met het cluster Ruimte en Leefomgeving. Ten slotte is het besproken met de wethouder; zij kan ermee instemmen.

Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp omgevingsvergunning W20170094 (het bouwen van een woning, Noordakker 1 te Roelofarendsveen)

Van 5 juli 2018 tot en met 15 augustus 2018 heeft de ontwerpvergunning Noordakker 1 te Roelofarendsveen ter inzage gelegen.

Er zijn twee zienswijzen ontvangen. De zienswijzen worden hieronder verwoord en beantwoord. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen van het besluit op de omgevingsvergunning.

Van de overlegpartners zijn geen zienswijzen ontvangen.

	<i>Zienswijzen</i>	<i>Gemeentelijke beantwoording</i>
1.	Reclamant 1	
1.1	Tekeningen zaten niet bij de stukken van het dossier dat ter inzage lag.	De tekeningen zijn met alle stukken ter inzage gegaan. Het gebeurt echter weleens dat deze zoek raken. Dit betreuren wij. Zodra wij hiervan op de hoogte waren zijn de missende stukken weer toegevoegd aan het dossier en tevens nagestuurd. Tevens is het originele dossier altijd aanwezig en kan worden opgevraagd bij ons waardoor belanghebbenden toch de mogelijkheid hebben gehad om alles in te zien.
1.2	In het huidige bestemmingsplan is opgenomen dat de afstand tot de achtererfgrens minimaal 8 meter moet zijn en de afstand tot de zijdelingse erfgrens minimaal 3 meter. Hierdoor ontstaat er waardevermindering van de woning van reclamant.	In het bestemmingsplan is de betreffende maatvoering niet opgenomen. Belanghebbende verwijst naar de nota inbreidingslocaties die is gericht op het lint van het Noordeinde. De nieuwe woning wordt gebouwd achter dit lint. De afstand tot de achtererfgrens varieert van 8,8 meter tot 10 meter. De garage en bijkkeuken die gelegen zijn aan de zijerfgrens en aan de achterzijde van de woning kunnen vergunningvrij worden opgericht, zodat wij geen belemmeringen zien om de woning te vergunnen. De reeds aanwezige woningen, aan de Noordakker, zijn ook aan één zijde op de erfgrens gebouwd. Vanwege deze twee redenen vinden wij het geen belemmering als de woning aan één zijde gebouwd wordt op de erfgrens. Indien belanghebbende van mening is dat zijn woning door het bouwplan in waarde daalt, kan belanghebbende een verzoek om planschade indienen bij het college.
1.3	In de beschikbaar gestelde informatie staat dat het gaat om het bouwen van	Het klopt dat in het ter inzage formulier (voorblad) wordt gesproken over een woning met botenlift en

	<i>Zienswijzen</i>	<i>Gemeentelijke beantwoording</i>
	een woning met botenlift en steigers.	steigers, maar dit is een administratieve fout en niet aan de orde. In alle officiële documenten wordt hier niet over gesproken en het is ook niet aangevraagd door aanvrager.
1.4	Er wordt een plat dak gerealiseerd ten behoeve van het aanbrengen van installaties voor een energieneutrale woning. Graag zou reclamant willen weten welke installaties dit betreft en of deze aan de juiste geluidsnormen voldoen.	Er worden zonnepanelen aangebracht en er wordt een warmtepomp geplaatst. Deze warmtepomp moet voldoen aan het Bouwbesluit afdeling 3.1 en 3.2 voor wat betreft geluid.
1.5	In eerdere plannen is gesproken over het realiseren van een dakterras, ook dit is een aanzienlijke waardevermindering van de woning en inbreuk op de privacy van reclamant.	Het klopt dat de aanvraag in eerste instantie met dakterras is aangevraagd. Echter is vanuit de gemeente gesteld dat dit niet mogelijk is in verband met direct zicht op de burens en hiermee niet voldoet aan het burensrecht. Het betreffende dakterras is van de tekening verwijderd en zal niet worden gerealiseerd.
1.6	Er is een brief toegevoegd aan het dossier waarin vermeld staat deze brief is gestuurd aan alle burens. Noch reclamant, noch één van de andere directe burens hebben deze brief ontvangen.	Wij hebben dit nader onderzocht en aanvrager dacht dat omwonenden het direct konden zien als hij de brief bij de aanvraag voegde. Aanvrager beroept zich op een misverstand. Het betreurt ons te horen dat omwonenden deze brief niet hebben ontvangen. Wij kunnen de vergunningaanvraag hier echter niet om weigeren, aangezien het geen verplicht onderdeel is van de juridische procedure. De voorbereidingsprocedure is op de juiste manier gevolgd.
2. Reclamant 2		
2.1	Tekeningen zaten niet bij de stukken van het dossier dat ter inzage lag	Zie antwoord bij 1.1
2.2	Brief d.d. oktober 2017 bevindt zich in het dossier en was gericht aan de bewoners rondom het perceel Noordakker 1. De bewuste brief is echter nooit bij reclamant binnengekomen.	Zie antwoord bij 1.6
2.3	Het perceel behoorde tot voor kort tot het pand Noordeinde 92. Naar de mening van reclamant heeft de Nota inbreidingslocaties nog steeds betrekking op dit perceel.	De Nota inbreidingslocaties is gericht op het lint van het Noordeinde. De betreffende woning wordt gebouwd achter dit lint. Er wordt bij een aanvraag achter het lint wel getoetst aan de nota inbreidingslocaties maar gezien het feit dat de woning

	<i>Zienswijzen</i>	<i>Gemeentelijke beantwoording</i>
		achter het lint ligt is het geen belemmering als er op sommige punten wordt afgeweken indien dit stedenbouwkundig passend is. Op 8 november 2017 is er na een aanpassing van het ontwerp een positief advies uitgebracht.
2.4	Uit de documenten die ter inzage liggen blijkt dat het is toegestaan dat de te bouwen woning aan één kant op de erfgrens mag worden gebouwd. Er wordt verwezen naar de Nota inbreidingslocaties waarin staat de afstand tot de zijerfgrens minimaal 3 meter moet zijn. Er wordt in de omgevingsvergunning aangegeven dat het niet storend is en dat het bij de meeste andere woningen ook het geval is. Dit is niet juist omdat er bij beide woningen aan de Noordakker een pad van minstens 1,30 meter breed langs de woningen loopt. Die maat moet minstens worden aangehouden tussen de erfgrens pand 92 en Noordakker 1.	Vanwege het smalle perceel en omdat er al een situatie bestaat op de Noordakker dat er aan één kant op de erfgrens is gebouwd wordt er medewerking verleend aan de omgevingsvergunning. Daarbij speelt ook nog mee dat bijbehorende bouwwerken 1 meter achter de voorgevel vergunningvrij gebouwd kunnen worden. Dit houdt in dat zowel de garage als de bijkeuken vergunningvrij gerealiseerd kunnen worden.
2.5	Afstand tot de voorerfgrens volgens Nota inbreidingslocaties is minimaal 5 meter. Uit de tekening blijkt dat er maar 3 meter uit de voorerfgrens wordt gebouwd. De huidige bewoners van de Noordakker mochten dit voorheen niet en hebben dus die 5 meter afstand aangehouden. Met de bouw van het betrokken pand wordt dus nu geen rekening gehouden met de huidige lijn van bebouwing. Voor het pand Noordeinde 92 betekent dit dat het uitzicht nog meer belemmerd wordt.	De twee naastgelegen woningen zijn gelegen op een afstand van 3 en 4 meter van de voorerfgrens daarom zien wij geen belemmering als Noordakker 1 ook 3 meter uit de voorerfgrens wordt gebouwd. Het toekomstig beleid in de vorm van de herziening van bestemmingsplan Braassemerland geeft de bouwvlakken van alle naastgelegen woningen ook 3 meter vanaf de voorerfgrens. Het is daarom wenselijk dat Noordakker 1 hierop aansluit.
2.6	Op de tekening van 21 november 2017 staat een dakterras getekend op de te bouwen garage. Het dakterras is niet meegenomen in de nieuwe tekening maar er is wel een mogelijkheid dat dit alsnog gerealiseerd gaat worden. Dit zou	Het klopt dat de aanvraag in eerste instantie met dakterras is aangevraagd. Echter, vanuit de gemeente is gesteld dat dit niet mogelijk is in verband met direct zicht op de burens en hiermee niet voldoet aan het burensrecht. Het betreffende dakterras is van de tekening verwijderd en zal niet worden gerealiseerd. Wij kunnen nu niet de vergunning

	<i>Zienswijzen</i>	<i>Gemeentelijke beantwoording</i>
	onacceptabel zijn.	weigeren omdat men in de toekomst eventueel een aanvraag gaat doen. Op dit moment is het beleid en de wet zo geregeld dat een dakterras op de garage niet mogelijk is tenzij het directe zicht kan worden weggenomen. Dit is echter voor deze aanvraag nu niet aan de orde.
2.7	Er is een groot raam getekend aan de kant van Noordeinde 92, dit is een directe inbreuk op de privacy van reclamant.	Op de begane grond is geen raam of deur aanwezig op de tekening. Op de eerste verdieping is wel een raam aanwezig. Dit is echter op meer dan twee meter uit de erfgrans en voldoet hiermee aan de wetgeving van het burendrecht.
2.8	Er wordt gesproken over luchtbehandelingskasten, PV-systeem	Er worden zonnepanelen aangebracht en er wordt een warmtepomp geplaatst. Deze warmtepomp moet voldoen aan het Bouwbesluit afdeling 3.1 en 3.2 voor wat betreft geluid.
2.9	Het is de verantwoordelijkheid van de gemeente Kaag en Braassem voor wat betreft scheuren in muren en/of vloeren, verzakking woning, tuin/terras door heien, door kranen en zwaar bouwverkeer en eventueel wateroverlast, als door de nieuwe bewoner geen drainage met pompinstallatie aanlegt met betrekking tot de woning Noordeinde 92. Reclamant eist dat er professionele foto's worden gemaakt van Noordeinde 92 en reclamant wil een verklaring van de gemeente of nieuwe eigenaar dat de verantwoording genomen wordt voor eventuele schade die aan het pand veroorzaakt wordt.	Indien een belanghebbende van mening is dat zijn woning in waarde daalt door het bouwplan kan belanghebbende een verzoek tot planschade indienen bij het college. Belanghebbende dient samen met de aanvrager een nulmeting doen voordat er gestart wordt met de bouw. De gemeente is hier niet voor verantwoordelijk, dit is een privaatrechtelijke kwestie tussen burend onderling. Wij zullen dan ook geen verklaring afgeven.