

Bouwbedrijf B.J. Van Der Steeg B.V.

Sasdijk 1

8281 BM GENEMUIDEN

Onderwerp: Omgevingsvergunning Verlenen (Uitgebreid)

Geachte heer Van Der Steeg,

Op 7 oktober 2015 heb ik uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de nieuwbouw van 8 waterwoningen aan de Smederij te Dronten.

Besluit

In deze brief besluit ik, gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het mandaatbesluit de omgevingsvergunning te **verlenen**.

Tevens heb ik op grond van het mandaatbesluit van de heffingsambtenaar van de gemeente Dronten d.d. 23 december 2013 besloten de voor de vergunning verschuldigde leges vast te stellen op € 16.873,49 op basis van de vastgestelde bouwkosten (€ 976.000,00) en de Legesverordening 2015.

Procedure

Dit besluit is voorbereid volgens de procedure van paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Ik heb de aanvraag beoordeeld voor de hieronder benoemde activiteiten van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Daarnaast is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften en daarom ben ik voornemens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning is verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo)
- Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening (Art. 2.1 lid 1c Wabo)

Onderdeel van het besluit vormen de volgende activiteit(en) met daarin:

- a. de toestemming;
- b. de voorschriften;
- c. de overwegingen.

Bijlage(n): --

Datum : 18 februari 2016
Bladnr. : 2
Kenmerk : U16.003138/VHV/GZ
Ov nummer : 2015-0733
Dossiernr. : 15V0395

Bouwen (Art. 2.1 lid 1a Wabo) en Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening (Art. 2.1 lid 1c Wabo)

a. Toestemming

De volgende toestemmingen zijn van toepassing:

- Er is besloten de aanvraag om een omgevingsvergunning te verlenen. Het besluit bestaat uit het aanvraagformulier en bijbehorende stukken/tekeningen.

b. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Alle constructietekeningen met bijbehorende statische berekeningen moeten voor de aanvang van de bouw in tweevoud worden ingediend bij de afdeling Vergunningen, Handhaving en Veiligheid en zijn goedgekeurd voordat met de onderdelen van de bouw mag worden begonnen.
- Alle constructietekeningen met bijbehorende statische berekeningen moeten zijn goedgekeurd voordat met de onderdelen van de bouw wordt begonnen.
- Een monster van de gevelstenen en dakpannen moet uiterlijk 21 dagen voor de uitvoering van de bouw ter goedkeuring worden overgelegd. Op bijgevoegd formulier kunt u onder vermelding van type en kleurnummer de monsters opgeven.
- **De constructies van bouwwerken die na 1 april 2012 zijn aangevraagd behoren te zijn berekend volgens de Eurocodes**
- Met het bouwen van het bouwwerk waarvoor vergunning is verleend wordt, onverminderd de voorwaarden bij de vergunning, niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag;
 - a. de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
 - b. het straatpeil is uitgezet.
- Door of namens de houder van de omgevingsvergunning moet volgens artikel 1.25 lid 1 van het Bouwbesluit 2012 het volgende, ten minste 2 werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend door de houder van die vergunning schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis worden gesteld (dit kan gedaan worden door middel van het bijgevoegde formulier en envelop);
- Door of namens de houder van de omgevingsvergunning moet volgens artikel 1.25 lid 2 van het Bouwbesluit 2012 het volgende, op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis worden gesteld (dit kan gedaan worden door middel van het bijgevoegde formulier en envelop);
- Volgens artikel 1.25 lid 3 van het Bouwbesluit 2012 dient een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien niet voldaan is voorgaande punt.

Datum : 18 februari 2016
Bladnr. : 3
Kenmerk : U16.003138/VHV/GZ
Ov nummer : 2015-0733
Dossiernr. : 15V0395

c. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit heb ik het volgende overwogen:

- Uw bouwplan is strijdig met het bestemmingsplan Dronten – De Gilden Waterrand De Smederij (1018). Dit uitwerkingsplan bevat ter plaatse van het bouwplan een bestemming Water waarbinnen alleen drijvende woningen dan wel woonschepen zijn toegestaan. De aanvraag voor 8 grondgebonden woningen is hiermee in strijd. Er was geen reguliere waboprocedure mogelijk om af te wijken van het bestemmingsplan. Daarom werd uw aanvraag worden gezien als een verzoek om een projectafwijkingsprocedure (artikel 2.12 Wabo, lid 1, sub a, onder 3). Dit valt onder de uitgebreide procedure van de Wabo. Het verzoek om een projectafwijkingsprocedure is door het college behandeld, omdat uw aanvraag past in de categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad van Dronten is vereist.
- Het plan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen (van 17 december 2015 tot en met 27 januari 2016).
- Gedurende de inzagetermijn is er één zienswijze ingediend.
- Dat de zienswijze als volgt kan worden weergegeven:
Zienswijze dhr. en mevr. Wever, Smederij 9 (ontvangen op 15 januari 2016)
Reclamanten hebben de volgende bezwaren tegen de aangevraagde omgevingsvergunning:
 1. *Het plaatsen van een steiger tussen de twee bouwkvavels. Deze steiger voegt niets toe en is onveilig. De zuidzijde biedt voldoende aan vissers en recreanten en voor kinderen is de steiger onveilig. Eventuele balustrades belemmeren het uitzicht. Voorstel is om de steiger niet te plaatsen.*
 2. *Het plaatsen van ramen in de oostgevel in de woningen is ongewenst. Men zal aan de waterkant geen erfafscheiding plaatsen waardoor inkijk ontstaat in elkaars woning, onderling en bij Smederij 9. Verzocht wordt de ramen te laten vervallen.*
 3. *De positie van de bouwpercelen is onnodig dicht bij de woning Smederij 9: de bouwpercelen hebben aan de westzijde 40m ruimte, aan de oostzijde 20m. voorstel van reclamant is om de bouwpercelen 10m te verplaatsen in westelijke richting.*
Verzoek is om het plan aan te passen aan de bezwaren, anders zal onnodige waardevermindering ontstaan voor de woningen aan de Smederij die uitkijken op de wateras, met name Smederij 9.
- Dat daarop als volgt is gereageerd:
Reactie:
 1. *Behalve de nu geuite wens van reclamant, is ook tijdens de in september 2015 georganiseerde inloopavond voor omwonenden de veiligheid van kinderen benoemd in relatie tot de steiger. De reeds gerealiseerde woningen aan dit deel van de Smederij zijn veelal gekocht door starters en jonge gezinnen. Formeel maakt de steiger geen onderdeel uit van deze vergunningaanvraag, maar gezien voorgaande is het college bereid om reclamant op dit punt tegevoet te komen en de betreffende steiger tussen de twee bouwpercelen achterwege te laten.*
 2. *De afstand van de nieuw te bouwen woning tot de erfgrans van reclamant bedraagt ongeveer 26 meter. Gelet op deze afstand is er geen reden voor het oordeel dat reclamant hierdoor zodanig onevenredig in zijn belangen zal worden geschaad dat ramen in de oostgevel van de nieuwe te bouwen woningen achterwege dienen te blijven. Op grond van ruimtelijk relevante wet- en regel-*

Datum : 18 februari 2016
Bladnr. : 4
Kenmerk : U16.003138/HV/GZ
Ov nummer : 2015-0733
Dossiernr. : 15V0395

geving bestaat er dan ook geen belemmering om de ramen in de oostgevel mogelijk te maken.

Ook op grond van het burgerlijk recht is er geen belemmering aanwezig. Zo bepaalt artikel 50 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek dat het niet geoorloofd is binnen 2 meter van de grenslijn van een naburig erf onder andere vensters of andere muuropeningen te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven. In dit geval staan de nieuw te realiseren woningen allemaal op minimaal 2,5 meter uit de zijdelingse erfgrens. En de afstand van de nieuw te bouwen woning tot de erfgrens van reclamant is, zoals benoemd, circa 26 meter.

De zienswijze is op dit punt daarom ongegrond.

3. *Het klopt dat aan de westzijde van de bouwpercelen meer ruimte is dan aan de oostzijde. Er is vanuit stedenbouwkundig oogpunt in de wateras gekozen om richting het landelijk gebied de dichtheid van de bebouwing geleidelijk af te laten nemen. De afstand van de gevel van de woning van reclamant tot de gevel van de meest nabijgelegen nieuw te realiseren woning is circa 34 meter. De afstand tussen de (zijdelingse) perceelsgrenzen van beide is circa 20 meter. Het college acht deze afstanden alleszins redelijk.*

Het geldende bestemmingsplan op deze locatie (uitwerkingsplan Dronten – De Gilden Waterrand De Smederij) staat ter plaatse (8) drijvende woningen toe. Het op de plankaart aangeduide gebied waarbinnen deze drijvende woningen mogen worden gesitueerd, grenst direct aan het perceel van reclamant. Planologisch gezien bestaat de mogelijkheid dus om nog veel dichter nabij de woning van reclamant drijvende woningen te situeren. Ook vanuit dit oogpunt acht het college de hierboven genoemde afstanden alleszins redelijk.

Tot slot is het zo dat het overgrote deel van de omwonenden zich gedurende de op 9 september 2015 georganiseerde informatieavond kon vinden in (de situatie van) deze bouwplannen. Dit blijkt wel uit het feit dat slechts één zienswijze is ingediend.

De zienswijze is op dit punt dan ook ongegrond.

Wanneer er al sprake zal zijn van een waardevermindering van de woningen aan de Smederij, bestaat er, gelet op de relevante planschadejurisprudentie, geen grond voor de verwachting dat die waardevermindering zodanig zal zijn dat een positief besluit op de aangevraagde omgevingsvergunning achterwege dient te blijven. Indien er al sprake is van een het normale maatschappelijke risico overstijgende waardevermindering van de genoemde woningen, dan hebben de betreffende huiseigenaren recht op een tegemoetkoming in de planschade. Hiertoe kan een verzoek bij de gemeente worden ingediend.

Tot slot is het zo dat formeel gezien de zienswijze alleen is ingediend door de bewoners van De Smederij 9, omdat een machtiging namens de bewoners van De Smederij 1, 3, 5 en 7 ontbreekt.

- dat het college in haar vergadering van 16 februari 2016 heeft besloten dat de zienswijze tijdig is ingediend. De zienswijze is dus ontvankelijk. De zienswijze is ongegrond.
- dat het aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan de gestelde eisen in het Bouwbesluit en voldoet tevens aan het gestelde in de gemeentelijke Bouwverdening;
- dat de ontheffingen zijn verleend op de voorschriften van het bestemmingsplan welke ontheffingen onderdeel zijn van de omgevingsvergunning (activiteit bouwen).

Datum : 18 februari 2016
Bladnr. : 5
Kenmerk : U16.003138/VHV/GZ
Ov nummer : 2015-0733
Dossiernr. : 15V0395

- dat het bouwplan voldoet aan de welstandscriteria volgens de Welstandsnota 2013 van de Gemeente Dronten. Het advies van het Oversticht is bijgevoegd (R05127-2015).

Specificatie Leges

Bouwactiviteiten (art. 2.3.1.1.) : €15377,54

Plano.strijdig+bouwen - procedure wro 3.10 (art.2.3.2.3a) : €1495,95

De factuur zal separaat verstuurd worden.

Nadere informatie

Voor meer informatie over deze brief kunt u contact opnemen met administratie van de afdeling Vergunningen, Handhaving en Veiligheid op telefoonnummer 0321-388250.

Beroep

U kunt tegen deze beschikking schriftelijk of digitaal binnen een termijn van zes weken een beroepschrift indienen bij de afdeling bestuursrecht o.v.v. bodemzaken. Indien u schriftelijk beroep wilt indienen dan kunt u uw beroepschrift richten aan:

Rechtbank Midden-Nederland, afdeling Bestuursrecht, bodemzaken
Postbus 16005
3500 DA UTRECHT.

Indien u digitaal beroep in wilt dienen kunt u dit doen via het digitaal loket bestuursrecht (loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht). U hebt dan wel een DigiD nodig. Deze beroepstermijn begint op de dag na de datum van verzending van deze brief.

Een beroepschrift schort de geldigheid van een beschikking niet op. Als u een beroepschrift indient, kunt u tegelijkertijd een verzoek om een voorlopige voorziening richten aan:

Voorzieningenrechter rechtbank Midden-Nederland, afdeling Bestuursrecht, voorlopige voorzieningen
Postbus 16005
3500 DA UTRECHT.

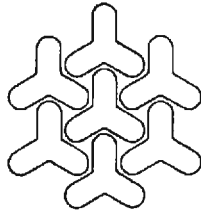
Voor het indienen van beroep en/of een voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd. Meer informatie en uitleg over de procedures kunt u vinden op www.rechtspraak.nl

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Dronten en
namens de heffingsambtenaar van Dronten



drs. W.D. Denneman
manager afdeling Vergunningen, Handhaving en Veiligheid

Datum : 18 februari 2016
Bladnr. : 6
Kenmerk : U16.003138/VHV/GZ
Ov nummer : 2015-0733
Dossierr. : 15V0395



dronten

Postbus 100
8250 AC Dronten
Tel. (0321) 388911
Telefax (0321) 313130
ING Bank no. 66.25.64.219
Postbank no. 11456

FORMULIER START WERKZAAMHEDEN

Dossiernummer 2015-0733

Activiteit(en) betreffende:

nieuwbouw 8 waterwoningen aan de smederij te dronten

Bouwbedrijf B.J. Van Der Steeg B.V.
Sasdijk 1
8281 BM GENEMUIDEN

zal worden gestart op (datum)

Plaats,

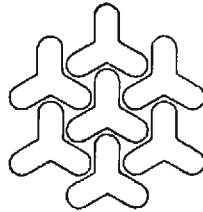
Datum,

Handtekening opdrachtgever/gemachtigde

.....

U dient dit formulier minimaal 2 werkdagen voordat u met de activiteit wilt beginnen.

Datum : 18 februari 2016
Bladnr. : 7
Kenmerk : U16.003138/VHV/GZ
Ov nummer : 2015-0733
Dossierrn. : 15V0395



dronten

Postbus 100
8250 AC Dronten
Tel. (0321) 388911
Telefax (0321) 313130
ING Bank no. 66.25.64.219
Postbank no. 11456

FORMULIER GEREEDMELDING WERKZAAMHEDEN

Dossiernummer 2015-0733

Activiteit(en) betreffende:

nieuwbouw 8 waterwoningen aan de smederij te dronten

Bouwbedrijf B.J. Van Der Steeg B.V.
Sasdijk 1
8281 BM GENEMUIDEN

zijn gereed gekomen op (datum)

Plaats,

Datum,

Handtekening opdrachtgever/gemachtigde

.....

U dient dit formulier zo spoedig mogelijk, nadat de activiteit gereed is gekomen op te sturen.