

Ontvanger De leden van de gemeenteraad

Afzender Portefeuillehouder N. Schimmel

Datum 25 juni 2019

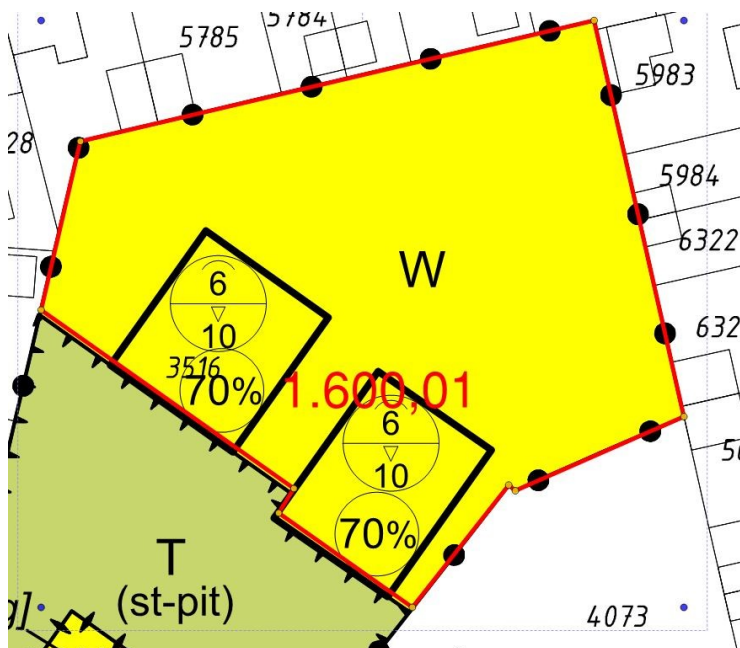
Onderwerp Aanvullende informatie n.a.v. het Gesprek inzake Albert
Grootlaan 19 juni 2019

Vergunningsvrij bouwen zoals gedefinieerd in Bijlage II van het BOR.

Hieronder de uitgewerkte versie van de toelichting zoals die gegeven is in het gesprek van 19 juni jl. Bedacht dient te worden dat deze regels landelijk gelden voor iedereen.

- 1.1.1. *Bebouwingsgebied: achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijke hoofdgebouw.*
Achtererfgebied: erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

In dit geval is het bebouwingsgebied $\pm 1600 \text{ m}^2 - (2 \times 120 \text{ m}^2) = \pm 1360 \text{ m}^2$.
Per perceel is dit $\pm 680 \text{ m}^2$.



- 2.2.f. *de oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:*
3. *in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m^2 : 90 m^2 , vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m^2 , tot een maximum van in totaal 150 m^2 .*

In dit geval is het maximale oppervlakte aan bebouwing per perceel dus $90 \text{ m}^2 + 10\% \times (680 - 300) = 128 \text{ m}^2$.

Het bouwvlak mag voor 70% bebouwd worden met het hoofdgebouw. De rest van het bouwvlak mag in theorie nog bebouwd worden met aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Dit is een oppervlakte van 51 m².

Indien deze 51 m² aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen gerealiseerd worden blijft er per perceel in het bebouwingsgebied nog slechts 128 m² – 51 m² = 77 m² aan vergunningsvrije bouw mogelijkheden.

Aanvullend voor wat betreft de hoogte van vergunningsvrije bouwwerken:

- 2.2.3.a voor zover op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijke hoofdgebouw, niet hoger dan 5m.
- 2.2.3.b voor zover op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijke hoofdgebouw: indien hoger dan 3m: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 m, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5m.

Totaal aan maximaal bebouwd oppervlak

Woonhuizen	2x 120 m ² = 240 m ²
Garages	2x 40 m ² = 80 m ²
<i>Totaal conform bestemmingsplan:</i>	<i>320 m²</i>
Maximaal 10% overschrijding (art 6 ontwerp bestemmingsplan)	10% x 320 m ² = 32 m ²
Aan- en uitbouwen en bijgebouwen binnen bouwvlak	2x 51 m ² = 102 m ²
Totaal conform bestemmingsplan	454 m²
Maximale oppervlakte aan- en uitbouwen en bijgebouwen conform Bijlage II BOR	2x 128 m ² = 256 m ²
Maximaal te bouwen aan- en uitbouwen en bijgebouwen binnen het bouwvlak	2 x 51 m ² = 102 m ²
Totaal nog te realiseren vergunningsvrij	256 m² – 102 m² = 154 m²
Per perceel	77 m ²
Totaal aan maximaal bebouwd oppervlak	608 m²
Per perceel	304 m ²

Zwembaden

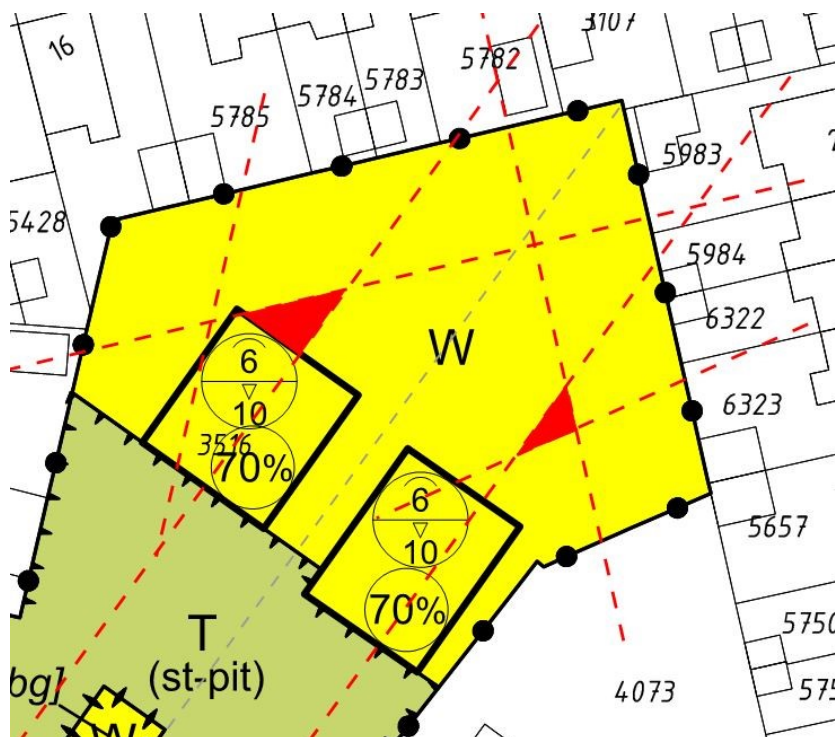
Ook zwembaden werden nog aangehaald als mogelijke verharding/bebouwing.
Het bestemmingsplan laat weliswaar zwembaden toe maar daar zijn wel strikte voorwaarden aan verbonden.

Bestemmingsplan artikel 3.2.3.c

de oppervlakte van een zwembad mag ten hoogste 100 m² bedragen, met dien verstande dat:

- 1 de afstand tot de perceelsgrenzen ten minste 10 m bedraagt;

Op onderstaande kaart is het zoekgebied weergegeven dat voldoet aan de bovengenoemde afstandsmaat:



Bebouwd oppervlak in relatie tot de omgeving

Omdat er zorg bestaat over hoeveelheid verharding op het percelen is een vergelijk gemaakt met een aantal percelen in de omgeving om procentueel een beeld te geven over hoe de verharding zich verhoudt tot de omgeving.

Thorbeckelaan 26	
Perceel	318 m ²
Bebouwd	106 + 16 = 122 m ²
<i>Percentage bebouwd</i>	38 %
Van Lijndelaan 10	
Perceel	160 m ²
Bebouwd	64 + 10 = 74 m ²
<i>Percentage bebouwd</i>	46 %
Albert Grootlaan 22	
Perceel	348 m ²
Bebouwd	108 + 16 = 124 m ²
<i>Percentage bebouwd</i>	36 %
Jacobus Verhoeflaan 9	
Perceel	1125 m ²
Bebouwd	150 + 52 = 202 m ²
<i>Percentage bebouwd</i>	18 %
Albert Grootlaan 18AB	
Perceel	1500 m ²
Maximaal bebouwd	304 m ²
<i>Percentage bebouwd</i>	20 %

Uitlating voormalig portefeuillehouder

Naar aanleiding van het gestelde inzake onbehoorlijk bestuur is contact opgenomen met de toenmalige portefeuillehouder. In het bewuste gesprek met omwonenden heeft hij aangegeven dat communicatie en terugkoppeling niet goed is gegaan en daar heeft hij excuses voor aangeboden. Tegelijkertijd heeft hij begrip gevraagd voor de werkdruk op de afdeling. En als brieven niet beantwoord zijn dat niet netjes is, maar dat is een heel andere kwalificatie dan onbehoorlijk bestuur waarop in de vraag bedoeld is.

Bevoegd gezag bemaling

Indien er onderkelderde wordt of als er bemaald moet worden bij de bouw van de woningen bij ondiepe grondwaterlagen is het Waterschap het bevoegd gezag.