

[REDACTED] J

Van: [REDACTED] J
Verzonden: maandag 20 februari 2023 15:16
Aan: [REDACTED] J
CC: [REDACTED] J
Onderwerp: reactie op schetsontwerp zorgwoning met berging

Geachte [REDACTED] J

Naar aanleiding van het "Schetsontwerp zorgwoning met berging" dat u mij op 31 januari jl. per e-mail heeft toegestuurd kan ik u het volgende meedelen.

Het is u bekend dat voor een 'zorgwoning' in uw tuin een uitgebreide omgevingsvergunningenprocedure gevoerd moet worden. Zoals onlangs en in 2021 al is aangegeven, is het college bereid mee te werken aan een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een tijdelijke zorgwoning. De tijdelijkheid wordt daarbij gekoppeld aan de bewoning van de zorgwoning door [REDACTED] J.

Aan het door u overgelegde schetsontwerp kunnen wij echter om meerdere redenen geen medewerking verlenen. Ik leg u in deze mail uit wat deze redenen zijn en welke mogelijkheden wij wel zien om aan een woning voor [REDACTED] J mee te kunnen werken.

1. De omvang van de zorgwoning

Wat betreft de omvang van de 'zorgwoning' dient te worden aangesloten bij de regels die ook voor andere woonpercelen gelden, waar vergunningsvrij een bijgebouw gebouwd zou mogen worden. Dit omdat er een moment komt dat de bewoning van het bijgebouw eindigt. Vanaf dat moment moet het gebouw ook nog steeds als een bijgebouw aangemerkt kunnen worden. Daarbij merk ik op dat ook als uw perceel een woonbestemming zou hebben, een uitgebreide omgevingsvergunning vereist zou zijn omdat het nou eenmaal gaat om de bouw van een extra woning en dat kan per definitie niet vergunningsvrij. Bovendien ligt op uw perceel een dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering', deze maakt vergunningsvrij bouwen niet mogelijk. Er kan dus geen tweede hoofdgebouw gebouwd worden en evenmin zal er een apart huisnummer aan het bijgebouw worden toegekend.

Ook voor het bepalen van de toegestane bouwhoogte sluiten we aan bij de regels van het vergunningsvrij bouwen. Wat betreft de hoogte bepaalt artikel 2, lid 2 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, dat indien het bijgebouw hoger is dan 3 m:

- het voorzien moet zijn van een schuin dak,
- de dakvoet niet hoger mag zijn dan 3 m,
- de daknok gevormd moet worden 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 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule:

$$\text{maximale daknokhoogte [m]} = (\text{afstand daknok tot de perceelsgrens [m]} \times 0,47) + 3;$$

Op grond van deze bepaling voldoet het voorgelegde schetsontwerp niet aan de toegestane bouwhoogte en vorm. Weliswaar is de hoogte op 5 mtr getekend, maar de hoogte wordt begrensd door de formule zoals hierboven opgenomen. In het getekende schetsontwerp heeft het bijgebouw 2 daknoken, waar slechts één daknok is toegestaan en ontbreekt een afgeschuind dakvlak aan de achterzijde. Gelet op de hierboven opgenomen formule mag de hoogte van de daknok van het bijgebouw (op de plek waar het nu staat volgens de tekening van het schetsontwerp), maximaal 4,7 mtr bedragen. Om aan te sluiten bij hetgeen vergunningsvrij is toegestaan, moeten de dakvlakken niet alleen over de lange zijde van het bijgebouw schuin zijn, maar ook aan de korte zijde aan de achterkant van het bijgebouw.

Wat betreft de oppervlakte blijft de oppervlakte van het bijgebouw - in de omvang die al is gerealiseerd - binnen de oppervlakte die bij een vergunningsvrij bijgebouw op het achtererfgebied gebouwd zou mogen

worden. Vanwege de investering die u al heeft gedaan in het bouwwerk dat al is gerealiseerd, sluiten we bij deze oppervlakte aan. Daarmee is niet gezegd dat er - vergeleken met de regeling voor vergunningsvrij bouwen - niet meer m2 bebouwd zouden kunnen worden.

Ook volgt uit de regelgeving van het vergunningsvrij bouwen dat de ligging van een verblijfsgebied (zoals een woon- /slaapkamer of keuken) als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012, bij meer dan één bouwlaag, uitsluitend op de eerste bouwlaag (= begane grond) mag plaatsvinden. In het schetsontwerp zijn echter een woon-, slaap en badkamer op de verdieping getekend. Wij zien geen reden om van het uitgangspunt af te wijken, dat de woonvoorzieningen uitsluitend op de begane grond gerealiseerd mogen worden. Ook in een oppervlakte van 71,5m² op de begane grond kan naar onze mening prima een zorgwoning voor uw dochter gerealiseerd worden.

2. Bouwbesluit

De bewoning geldt in beginsel voor onbepaalde tijd, waarbij de begrenzing in tijdsduur ligt in de bewoning door [REDACTED] J. Dit betekent dat voldaan moet worden aan de nieuwbouweisen uit het Bouwbesluit. In het getekende schetsontwerp wordt niet aan de eisen van de Bouwbesluit voldaan wat betreft de vrije hoogte van verblijfsruimten. Die dient minimaal 2,6 mtr te bedragen. Een volledige toets aan het Bouwbesluit heeft overigens nog niet plaatsgevonden, daartoe is de schets ook niet voldoende.

Gelet op het voorgaande en zoekend naar een oplossing zien wij de volgende mogelijkheden om medewerking aan een aanvraag omgevingsvergunning te verlenen.

1. U past het schetsontwerp aan tot een plat afgedekt bijgebouw met een maximale hoogte van 3 meter, of;
2. U past het schetsontwerp aan in een bijgebouw met drie hellende dakvlakken tot een hoogte van max 4,7 meter (waarbij ik me wat betreft de hoogte baseer op de afstand tot de erfgrens van uw burens zoals weergegeven in de door u geleverde schetsontwerptekening). Het gaat dus om twee hellende dakvlakken over de lengte van het bijgebouw en een hellend dakvlak over de korte zijde aan de achterkant (gemeten van de afstand tot de perceelsgrens). Daarnaast worden de verblijfsruimten (slaap-/woonkamers, keuken en badkamer) alleen op de begane grond aangebracht;

In beide gevallen verdwijnt daarmee de verdieping op de tweede laag (bij een plat dak) of is deze uitsluitend te gebruiken als bergruimte (bij een schuin afgedekte kap), of voor extra hoogte van de binnenruimte. Tevens past u de verblijfsruimten op de begane grond zodanig aan dat deze voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit.

Mocht u besluiten voor één van deze mogelijkheden een aanvraag in te dienen, dan bestaat de mogelijkheid dat u gedeeltelijk gebruik kunt maken van het bijgebouw zoals u het al gerealiseerd heeft en kan daarmee in de nog lopende handhavingprocedure rekening worden gehouden. Wellicht is daarmee volledige afbraak inclusief fundering te voorkomen.

Tot slot.

U heeft een verzoek ingediend voor een persoonlijk gesprek met de wethouder. De wethouder zal daar binnenkort voor bij u langs komen. Het collegesecretariaat neemt contact met u op om een geschikt moment in te plannen. Aangezien ik dit dossier binnenkort overdraag aan mijn collega [REDACTED] J, zal [REDACTED] J ook zeer waarschijnlijk degene zijn die de wethouder zal vergezellen bij een afspraak bij u thuis. [REDACTED] J is van het gehele proces goed op de hoogte aangezien [REDACTED] J eerder in 2021 ook bij de vragen omtrent de mantelzorgwoning betrokken is geweest. Om die reden heb ik [REDACTED] J meegenomen in de cc. Ik wil u dan ook verzoeken om in het vervolg van dit proces [REDACTED] J als contactpersoon te benaderen.

Ik wens u succes bij het bereiken van een oplossing.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] J

[REDACTED] J

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen