

Rapport Toezicht



Bezoekgegevens

Naam eigenaar: [redacted] en [redacted]
KVK-nummer: nvt
Straatnaam: Waardhuizen 53
Postcode en plaatsnaam: 4287 LR Waardhuizen
Kadastrale registratie: Sectie G nummer: 584

Tijdens bezoek gesproken met:

[redacted] [redacted]

Telefoon:

[redacted]

E-mail:

[redacted]

Aanleiding controle:

Hercontrole op bouwhoogte bijgebouw(schuur) achtererf

Toezichthouder:

[redacted]

Datum en tijd van controle:

27-05-2026 16:00 uur

Zaaknummer:

2025-023363 (handhavingszaak)

Risico volgens LHHS:

nvt

Wetgeving

Bevoegd gezag:

College van burgemeester en wethouders

Omgevingswet

Artikel 5.1

Awb

Artikel 5:11 – 5.20

Omgevingsplan/ (tijdelijke)
Bestemmingsplan

WAAU2017 gemeente Woudrichem

Bestemming (artikel)

Artikel 20 Wonen-1

Constateringen

Betreft een hercontrole van een bijgebouw op het achtererf. Vanuit eerdere metingen is niet geheel duidelijk geworden wat nu de hoogte betreft van het bijgebouw. Getracht wordt met deze meting een eenduidig beeld te krijgen van de werkelijke hoogte.

Voor de meting is gebruikt gemaakt van:

- een afstandsmeter (Leica Disto A5) Meetbereik 0,05- 200 m nauwkeurigheid 2mm; zie ook afbeelding 16 voor technische gegevens
- een rolmaat voor het opmeten van de hoogte van de vorstpan(dakpan) zie ook afbeelding 6 ter illustratie

De meting is als volgt uitgevoerd:

Met gebruikmaking van een ladder is met een (digitale)afstandsmeter zowel ter plaatse van de voorgevel als achtergevel van het bijgebouw gemeten. Er is hier sprake van een deelmeting omdat het vlak niet in één meting is uit te voeren ivm positie ladder. Er is dus een meting gedaan met de afstandsmeter vanaf de onderzijde van de begin/eindvorst(dakpan) tot aan de onderliggende verharding.(aansluitend maaiveld) Op **afbeelding 15** is de positie aangegeven waar de metingen op het perceel hebben plaatsgevonden.

- **Meting positie 1:** Aan de voorgevel bedraagt de gemeten hoogte 4980 mm + de hoogte van de beginvorst 230 mm. Resulteert in een daknokhoogte 5210 mm gezien vanaf aansluitend maaiveld
- **Meting positie 2:** Aan de achtergevel bedraagt de gemeten hoogte 5003 mm + de hoogte van de eindvorst 230mm. Resulteert in een daknoghogte 5233 mm gezien vanaf het aansluitend maaiveld

De aansluitende verharding(maaiveld) rondom het bijgebouw is dus gehanteerd als de basis van de hoogte meting. Als het Peil(afgewerkte vloer) van het bijgebouw wordt gehanteerd als basis van de hoogtemeting moet van de daknokhoogte uit meting 1 **30** mm worden afgetrokken (zie afbeelding 9).

Vanuit meetpositie 2 was het niet goed mogelijk om het verschil tussen het peil van het bijgebouw en het aansluitend maaiveld vast te leggen. Het hoogteverschil tussen de meting 1 en 2 is naar verwachting te verwijten aan het verschil in aansluitend maaiveld. Uit beoordeling van het bijgebouw is niet geconstateerd dat er sprake is van scheefstand van het bouwwerk en zal het gebouw ook waterpas gebouwd zijn.

Gesprekverslag /afspraken met eigenaar

Er zijn geen afspraken met de eigenaren gemaakt. Naar aanleiding van de loop van de (beroep)procedure is verzocht om meer duidelijk te geven in de gemeten hoogte van het bijgebouw. Hierop is geacteerd door het uitvoeren van een nieuwe meting ter plaatse,

Omgevingsplan (Bestemmingsplan)



achter de aangegeven lijn te worden gebouwd.

✓ 20.2.3 Bijgebouwen

- a. de bijgebouwen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan;
- b. de goothoogte van een aangebouwd bijgebouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m;
- c. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen;
- e. buiten het bouwvlak bedraagt het maximum bebouwingspercentage 60% van het gehele bouwperceel, met een maximum van 100 m² per hoofdgebouw;
- f. de afstand van bijgebouwen tot aan de voorgevellijn bedraagt minimaal 1 meter;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke

-Begrippenoverzicht algemeen vanuit het Bbl geldt het volgende;

Definitie van meetniveau: hoogte van het aansluitende terrein, gemeten ter plaatse van de toegang van het gebouw;

-Bestemmingsplan WAAU2017 regels

Wijze van meten

Artikel 2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

Artikel 1.65 Peil

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, voor bouwwerken die zijn gebouwd in het talud van de dijk en/of op een afstand van ten hoogste 4 m uit de grens van de dijkweg: de hoogte van de kruin van de dijk;
- c. bij bouwen boven of op het water: het gemiddelde waterpeil;
- d. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld. In het geval van een brug en aanbrug is het aansluitende afgewerkte maaiveld de bovenkant van het wegdek, daarvoor geldt als peil de hoogte van de weg naar en van de brug en dus niet de hoogte van het wegdek op de brug zelf.



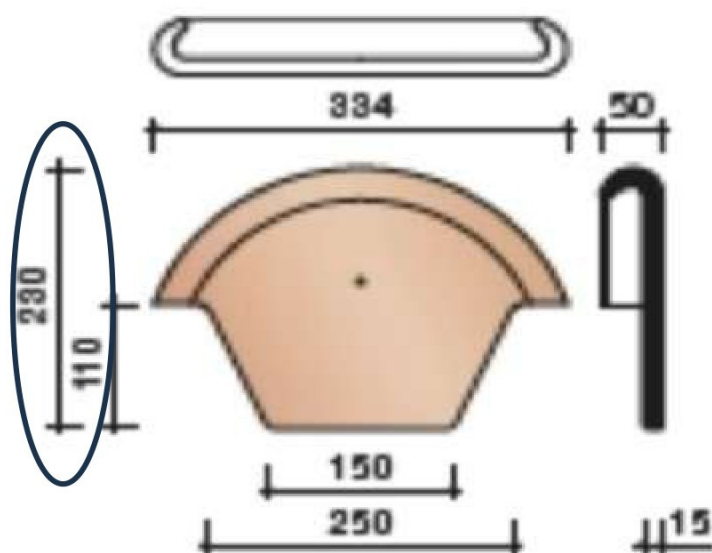
1) Deelmeting voorgevel bijgebouw op positie 1; onderzijde vorst(dakpan) tot verharding



3) Aanzicht voorgevel bijgebouw met positie meting 1



4) Beginpunt deelmetering afstandsmeter (zie figuur 1)



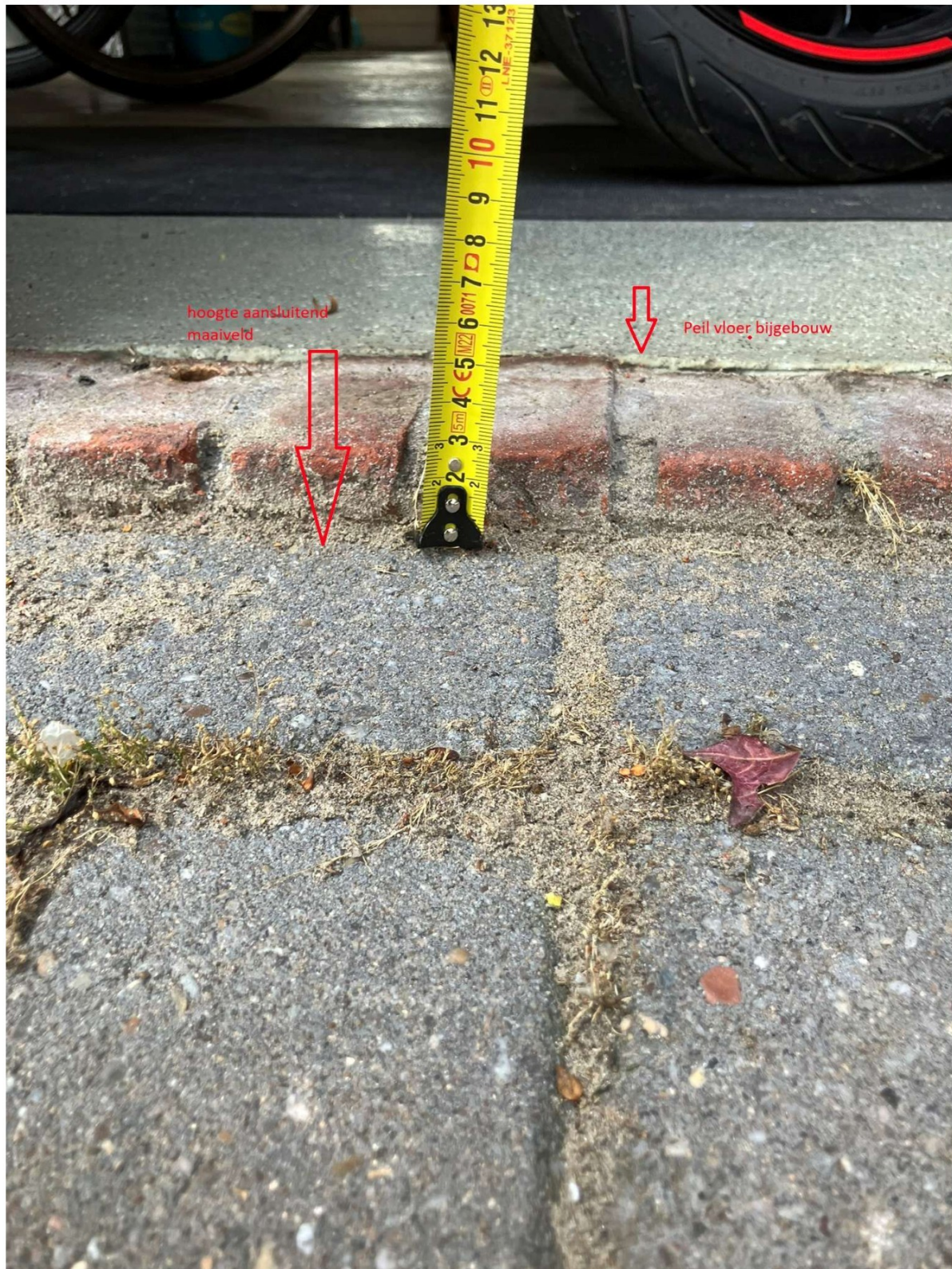
6) Afmeting begin/eindvorst



7) Aanzicht vanaf oprit woning Waardhuizen 53



8) Doorkijk vanaf achtergevel bijgebouw; houten schutting(perceelscheiding) Waardhuizen 53 en 53a



9) Hoogteverschil 30 mm tussen aansluitende maaiveld (verharding) en Peil(afgewerkte vloer) bijgebouw



10) Aansluitend maaiveld (verharding) voorgevel bijgebouw



11) Hoogte deelmeting op positie **2** ter plaatse van de achtergevel



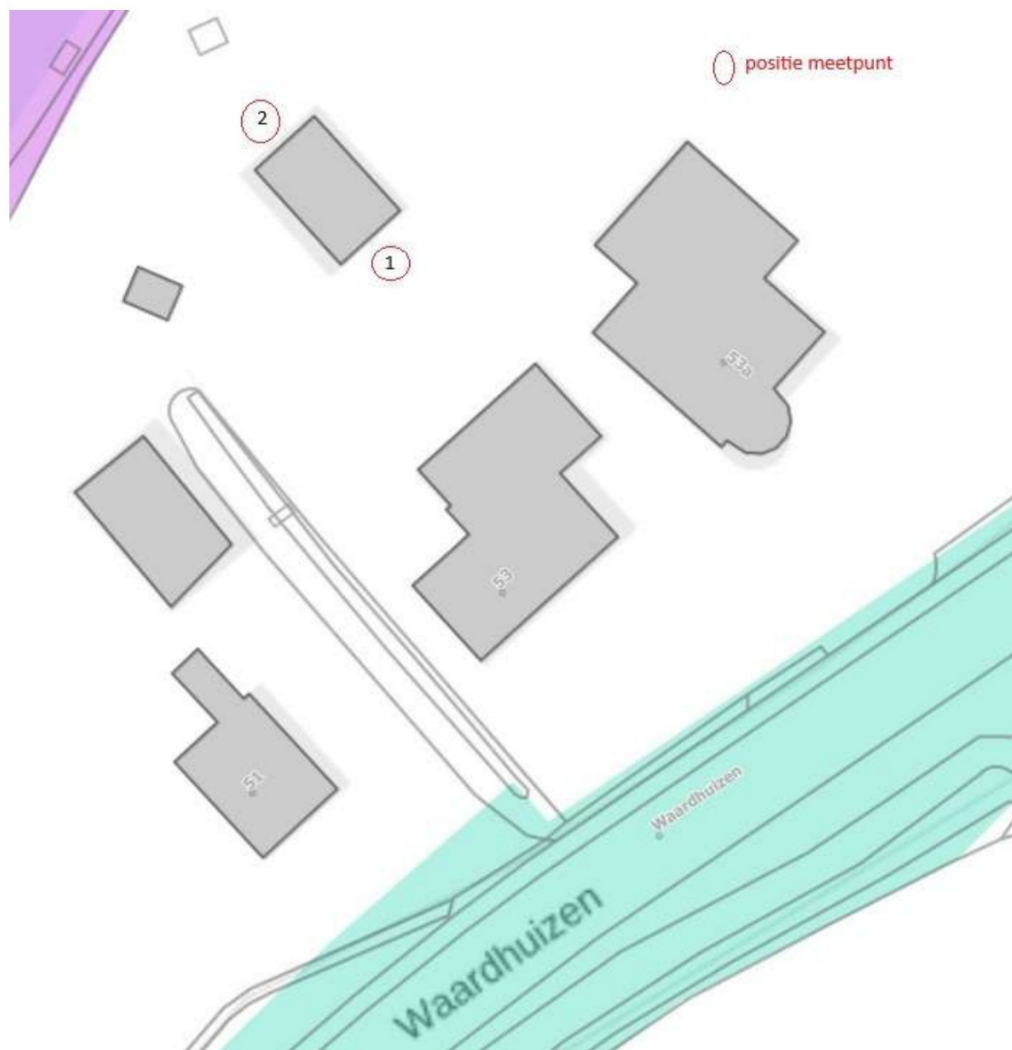
12) Aanzicht achtergevel bijgebouw en positie meetpunt 2



13) Doorkijk vanaf achtertuin naar de achtergevel woning Waardhuizen 53



14) Doorkijk vanaf achtererf in de richting van naastgelegen perceel Waardhuizen 53a



15) positie van de meting van de hoogte op het perceel Waardhuizen 53

74 Technische gegevens	
9	Technische gegevens
Algemeen	Nauwkeurigheid bij gunstige omstandigheden ²⁾
	Nauwkeurigheid bij ongunstige omstandigheden ³⁾
	Bereik bij gunstige omstandigheden ²⁾
	Bereik bij ongunstige omstandigheden ³⁾
	Kleinste weergegeven eenheid
	X-Range Power Technology
	Laserklasse
	Lasertype
²⁾ Gunstige omstandigheden zijn: witte en egale reflecterende richtmerken (witgeverfde wand), weinig omgevingslicht and matige temperaturen. ³⁾ Ongunstige omstandigheden zijn: richtmerken met lage of hoge reflectie of veel omgevingslicht of temperaturen aan de onder- of bovenzijde van het gespecificeerde temperatuurbereik. ⁴⁾ Toleranties van toepassing van 0,05 m tot 10 m met een betrouwbaarheidsniveau van 95%. Onder gunstige omstandigheden kan de tolerantie toenemen met 0,10 mm/m voor afstanden boven 10 m. ⁵⁾ Toleranties van toepassing van 0,05 m tot 10 m met een betrouwbaarheidsniveau van 95%. Onder ongunstige omstandigheden kan de tolerantie toenemen met 0,15 mm/m voor afstanden boven 10 m.	

16) technische gegevens Leica Disto A5