

Datum:
Zaaknummer: ZK17002082
Afdeling: Ruimte
Contactpersoon: A.P.F. Jansen
Uw brief van: 2882563
Onderwerp: Omgevingsvergunning
(UV.2017034) voor het
perceel Staccato 9 a
Datum verzending: **30 AUG. 2017**

Geachte heer,

Op 26 maart 2017 is van u een aanvraag voor een omgevingsvergunning (UV.2017034), zaaknummer ZK17002082, ontvangen voor het verbouwen en veranderen van een voormalig schoolgebouw (kinderdagverblijf) tot één woning, het in gebruik nemen van het voormalige schoolplein tot tuin en het realiseren van een inrit(constructie) voor het perceel Staccato 9 a te Krimpen aan den IJssel, kadastraal bekend:

gemeente: Krimpen aan den IJssel
sectie: C
nummer: 5104

I Besluit

Gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) heb ik op 22 augustus 2017 besloten de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

1. Activiteit: "bouwen" (artikel 2.1, lid 1 onder a van de Wabo)
2. Activiteit: "gebruik in strijd met het geldende bestemmingsplan" (artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo)
3. Activiteit: "uitwegen" (artikel 2.2, lid 1 onder d, van de Wabo)

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de als bijlagen aangegeven en als zodanig gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

II Inwerkingtreding besluit

Op grond van artikel 6.1, lid 2 onder b, van de Wabo treedt deze beschikking in werking na afloop van de 6 weken termijn voor het instellen van beroep zoals als geregeld in artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht.

Indien gedurende de beroepstermijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt de beschikking niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

III Voorwaarden en verplichtingen

Voorwaarden en verplichtingen activiteit: bouwen

1. Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit (2012) en de Bouwverordening.
2. Met dit project dient rekening te worden gehouden met het uitgevoerde bodemonderzoek opgesteld door AT MilieuAdvies B.V. (kenmerk AT15183, september 2015) en de beoordelingsbrief van de DCMR Milieudienst Rijnmond d.d. 23 mei 2017 999944201_9999306411;
3. Ten minste drie weken voor de geplande uitvoering van de hieronder genoemde werkzaamheden, behorende bij de activiteit bouwen, dient u de volgende tekeningen en/of berekeningen (in tweevoud) ter nadere goedkeuring bij het bevoegd gezag in te dienen:
 - a. het inheien van de funderingspalen en het storten van beton voor de funderingsconstructie (Het funderingsadvies met sonderingen, de tekeningen en berekeningen van het palenplan en de funderingsconstructie dienen gelijktijdig te worden ingediend);
 - b. het aanbrengen van alle (prefab) constructies in beton, hout of staal;
 - c. het uitvoeren van het rioleringswerk (Op een tekening, waarvan de te gebruiken schaal niet kleiner mag zijn dan 1:50, moeten ten minste zijn aangegeven het leidingverloop, de diameters, de ophanging, de ontstopings- en expansiestukken en de flexibele overgang tussen de grondleiding en de huisaansluitleiding);
 - d. het installeren van het ventilatiesysteem (rekening houdend met eventuele extra luchttoevoer open haard), zoals bedoeld in het Bouwbesluit;
 - e. de detaillering van de te plaatsen openhaard, het rookkanaal, of in geval van een prefab-kanaal ook de volledige kwaliteitsverklaring(en) van dat kanaal;
3. Het schone metselwerk aan de gevels dient niet hoger aan te hangen dan de bovenkant van de bestaande fundering;
4. In iedere besloten ruimte, gelegen tussen de toegang tot de woning en een verblijfsruimte, dient een niet-ioniserende rookmelder te worden aangebracht die is aangesloten op een voorziening voor elektriciteit en die voldoet aan de primaire inrichtingseisen en de primaire producteisen volgens NEN 2555, één en ander zoals bedoeld in artikel 6.21, lid 1, van het Bouwbesluit;

Met de bouw mag niet worden begonnen voordat de ingediende stukken akkoord zijn bevonden en gewaarmerkt door u retour zijn ontvangen.

5. Uiterlijk twee werkdagen voor de aanvang van de werkzaamheden dient u schriftelijk te melden, voor zover geen eerdere opgave heeft plaatsgevonden, de namen en adressen van degenen die het werk zullen uitvoeren en indien het ondernemingen betreft mede de nummers waaronder deze in het handelsregister zijn ingeschreven.
6. Voor hieronder genoemde werkzaamheden dient u contact op te nemen met de toezichthouder van het Technisch Bureau in de Krimpenerwaard (telefonisch bereikbaar 0180-514455), om hem in kennis te stellen van:
 - a) de aanvang van de werkzaamheden, ten minste twee dagen tevoren;
 - b) de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen, ten minste 2 dagen van tevoren;
 - c) de aanvang van het storten van beton, ten minste een dag van tevoren;
 - d) de voltooiing van de riolering onder de begane grondvloer;
 - e) de voltooiing van de grondleidingen en afvoerputten, voordat deze worden aangeaard;
 - f) de voltooiing van alle (prefab) constructies in beton, hout of staal, voordat deze worden weggewerkt of aan het zicht worden onttrokken;
 - g) de voltooiing van het gehele bouwwerk, onmiddellijk nadat het werk gereed is gekomen;

Voorwaarden activiteit: gebruik in strijd met het geldende bestemmingsplan

1. Door de aanvrager dient met de gemeente voor het tijdstip van vergunningverlening een planschadeverhaalovereenkomst te worden gesloten;
2. Gelet op artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wabo wordt aan deze vergunning de voorwaarde verbonden dat het perceel dient te worden gebruikt voor woondoeleinden, overeenkomstig de ruimtelijke onderbouwing opgesteld door Rho adviseurs voor leefruimte, "projectnummer 401146.20160604 Staccato 9a".

Voorwaarden activiteit: uitwegen

1. Voor zover de uitrit is gelegen op grond in eigendom bij de gemeente die onderdeel uitmaakt van de openbare weg, mag de uitrit uitsluitend door of vanwege de gemeente worden aangelegd en onderhouden.
2. De redelijk te maken kosten, voor de aanleg en voor het normale onderhoud van het onder 1 bedoelde gedeelte van de uitrit moeten op eerste aanzeggen door de vergunninghouder aan de gemeente worden betaald.
3. De vergunninghouder is verplicht om de nodige maatregelen te nemen om schade aan het onder 1 bedoelde gedeelte van de uitrit te voorkomen, voorkomende schade dient onverwijld aan de gemeente te worden gemeld en voor zover de schade in

redelijkheid aan de vergunninghouder is toe te rekenen, dient de schade aan de gemeente te worden vergoed.

4. Indien burgemeester en wethouders in het belang van de bruikbaarheid van de weg en van het veilig en doelmatig gebruik van de weg een aanpassing van de uitrit en van de directe omgeving noodzakelijk achten, is vergunninghouder verplicht om de door de gemeente aan te brengen aanpassingen te gedogen.
5. In ieder geval op het onder 1 bedoelde gedeelte van de uitrit mogen geen voertuigen en objecten worden geparkeerd waardoor het uitzicht voor het verkeer kan worden belemmerd.

IV Overwegingen

Overwegingen activiteit: bouwen

De wettelijke grondslag voor de toetsing van dit onderdeel van de vergunning is artikel 2.10 van de Wabo.

1. Het is aannemelijk dat de activiteit voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit (artikel 2.10, lid 1, onder a van de Wabo).

Zie voorwaarden en verplichtingen.

2. De activiteit voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening (artikel 2.10, lid 1, onder b van de Wabo).

Zie voorwaarden en verplichtingen.

Opmerking:

U heeft een bodemrapportage ingediend. De resultaten van het bodemonderzoek zijn weergegeven in de rapportage is opgesteld door AT MilieuAdvies B,V, (kenmerk AT15183, september 2015). Deze rapportage maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing opgesteld door Rho adviseurs voor leefruimte, "projectnummer 401146.20160604 Staccato 9a". De beoordeling van deze rapportage is uitgevoerd door de DCMR Milieudienst Rijnmond (hierna: DCMR). De DCMR heeft het volgende geconcludeerd (zie de beoordelingsbrief met bodemadvies van de DCMR, Milieudienst Rijnmond d.d.: 23 mei 2017, kenmerk 999944201_9999306411):

- Het verkennend bodemonderzoek voldoet aan de gestelde eisen van de NEN 5725 en de NEN 5740.
- De grond is vanaf 0,6 m onder maaiveld licht verontreinigd met lood. Bij het afgraven en afvoeren van de licht verontreinigde grond moet men handelen conform het Besluit bodemkwaliteit.
- Het grondwater is matig verontreinigd met barium.
- Het perceel is geschikt voor de functie "wonen met tuin". Met andere woorden, er zijn geen risico's.

De gemeente stemt in met de beoordeling en de naleving van het gegeven advies is als voorwaarde verbonden aan deze omgevingsvergunning.

3. De activiteit past niet binnen het geldende bestemmingsplan "Langeland" (artikel 2.10, lid 1 onder b van de Wabo)

Opmerking:

Omdat het bouwplan in strijd is met het geldende bestemmingsplan, zou de omgevingsvergunning op grond van artikel 2.10, lid 1, onder c van de Wabo moeten worden geweigerd. De Wabo schrijft in artikel 2.10, lid 2 echter voor dat de aanvraag mede moet worden aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo (afwijken van het bestemmingsplan). (Zie verder de overwegingen genoemd onder het kopje “2. Overwegingen met betrekking tot de activiteit: afwijken van het geldende bestemmingsplan”)

4. De activiteit is in overeenstemming met de redelijke eisen van Welstand (artikel 2.10, lid 1, onder d van de Wabo).

Opmerking:

De welstandscommissie heeft een positief advies uitgebracht (zie advies welstandscommissie DSL d.d. 10 mei 2017) ;

Omdat de aanvraag aan al de toetsingsgronden voor de activiteit bouwen voldoet kan de vergunning worden verleend.

Overwegingen activiteit: afwijken van het geldende bestemmingsplan

Het plan is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan “Langeland”. Ter plaatse geldt de enkelbestemming “Maatschappelijk”. Het nieuwe gebruik betreft woondoeleinden en past derhalve niet binnen de bestemming. Het huidige hoofdgebouw is in het vigerende bestemmingsplan voorzien van een bouwvlak. Het plan past voor het overgrote deel binnen het bouwvlak en de overige bouwregels van het bestemmingsplan. Echter, het gebouw wordt op een aantal plekken enigszins uitgebreid. Tevens worden de gevels voorzien van een nieuw isolatiepakket waardoor het bouwvlak (in beperkte mate) wordt overschreden. Afwijking van het bestemmingsplan is noodzakelijk om medewerking te kunnen verlenen aan het project.

Gelet op artikel 2.10, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht dient de aanvraag voor de activiteit bouwen en het gebruik van het perceel tevens te worden gezien als een aanvraag om vergunning voor een activiteit afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in samenhang met artikel 2.12, lid 1, onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

Met gebruikmaking van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan een vergunning worden verleend voor de activiteit “afwijking van het bestemmingsplan. Voorwaarde hiervoor is dat het plan van een goede ruimtelijke onderbouwing wordt voorzien als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wabo. De ruimtelijke onderbouwing opgesteld door Rho adviseurs voor leefruimte, (projectnummer 401146.20160604 Staccato 9a”) voldoet aan de eisen die aan een goede ruimtelijke onderbouwing worden gesteld en kan daarom voor vergunningverlening dienen.

Voor de activiteit afwijken van het bestemmingsplan kan gebruik te worden gemaakt van de Algemene verklaring van geen bedenkingen omgevingsrecht zoals die is afgegeven door de gemeenteraad op 8 november 2012.

Aan het besluit tot het afwijken van het geldende bestemmingsplan is door de aanvrager met de gemeente een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten.

Omdat het plan aantoonbaar past binnen een goede ruimtelijke ordening kan de vergunning worden verleend.

Overwegingen met betrekking tot de activiteit: uitwegen

De wettelijke grondslag voor de toetsing van dit onderdeel van de vergunning is artikel 2.18 van de Wabo in samenhang met artikel 2.1.5.3 van de Algemene plaatselijke verordening. Op grond van artikel 2.1.5.3 van de APV kan de uitwegvergunning worden geweigerd in het belang van:

- de bruikbaarheid van de weg;
- het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- de bescherming van groenvoorzieningen;
- de bescherming van het uiterlijk aanzien van de gemeente.

Gelet op de ruimtelijke onderbouwing opgesteld door Rho adviseurs voor leefruimte, (projectnummer 401146.20160604 Staccato 9a”) en zeker met inachtneming van de aan deze vergunning verbonden voorwaarden omtrent de aanleg en het gebruik van de uitwegvergunning, bestaat er geen reden om de vergunning te weigeren. De vergunning kan daarom worden verleend.

V Gevolgde procedure

De aanvraag is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en aan de indieningsvereisten zoals deze zijn opgenomen in de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Uw aanvraag voldoet aan de daarvoor gestelde eisen.

De omgevingsvergunning voor de activiteit afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c in samenhang met artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht dient op grond van artikel 3.10, lid 1, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te worden voorbereid overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht

Van het voornemen tot de verlening van de omgevingsvergunning is een kennisgeving als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 3.12, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht gedaan op 27 juni 2017 in de plaatselijke krant (het Kontakt), de Staatscourant, www.overheid.nl en op de gemeentelijke website.

De ontwerp omgevingsvergunning, de ruimtelijke onderbouwing, en de bijbehorende stukken hebben met ingang van 28 juni 2017 gedurende zes weken ter visie gelegen;

Tevens is de ontwerp vergunning geplaatst op www.ruimtelijkeplannen.nl. (IMRO codering: NL.0542.PBLGStaccato9a-on01)

Tegen de voorgenomen omgevingsvergunning zijn geen zienswijzen ingediend;

Op grond van artikel 6.1, lid 2 onder b, van de Wabo treedt deze beschikking in werking na afloop van de 6 weken termijn voor het instellen van beroep zoals als geregeld in artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht. Indien gedurende de beroepstermijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt de beschikking niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Bijgevoegde documenten

De volgende stukken worden meegezonden met het besluit en zijn gewaarmerkt bijgevoegd, te weten:

1. Ruimtelijke onderbouwing Rho adviseurs voor leefruimte, "projectnummer 401146.20160604 Staccato 9a"
2. Advies welstandscommissie DSL d.d. 10 mei 2017;
3. Brief met bodemadvies van de DCMR, Milieudienst Rijnmond d.d.: 23 mei 2017, kenmerk 999944201_9999306411;
4. Plattegronden, gevels en doorsnede bestaande situatie d.d. 10 december 2016
5. Plattegronden, gevels en doorsnede nieuwe situatie d.d. 10 december 2016
6. Principedetails d.d. 10-12-2016

Rechten derden

Deze vergunning laat de privaatrechtelijke rechten van derden gewoon in stand. Het kunnen beschikken over deze vergunning betekent dus nog niet dat u inbreuk kunt maken op het recht van eigendom van burens en ook dient overeenkomstig het burensrecht te worden gehandeld (zie hiervoor boek 5 van het Burgerlijk Wetboek).

Beroepsclausule

Tegen deze beslissing kunt u binnen zes weken na verzenddatum van de beslissing een (gemotiveerd) beroepschrift indienen bij de rechtbank Rotterdam, sector Bestuursrecht, Postbus 50950, 3007 BL Rotterdam. Het indienen van een bezwaarschrift is niet nodig.

Voor zover het belang van derden rechtstreeks bij deze beslissing is betrokken, kunnen ook zij bij dit bestuursorgaan een beroepschrift indienen.

Een beroepschrift betekent niet dat de werking van het besluit wordt uitgesteld. Na indiening van een beroepschrift bestaat de mogelijkheid een voorlopige voorziening aan te vragen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Rotterdam, sector Bestuursrecht, Postbus 50950, 3007 BL Rotterdam.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Leges

De leges zijn berekend op basis van de bouwkosten van € 75.000,-. De leges bedragen:

Bouwactiviteiten	€	1.613,44
Welstand	€	135,00
Procedure art. 2.12, lid 1a, onder 3	€	1.500,00
Totaal	€	3.248,44

Voor betaling van dit bedrag ontvangt u binnenkort een aanslag met acceptgiro.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Krimpen aan den IJssel,

mr. A. Boele
De secretaris

M.W. Vroom
De burgemeester