



GEMEENTE KORENDIJK

BM Projectontwikkeling BV
De heer W. Koppejan
Hakgriend 26
3371 KA HARDINXVELD-GIESSENDAM

Uw kenmerk: Uw brief van: Ons kenmerk: Piershil: 5 november 2015
- - WABO-2015-063 Verzendsdatum:

Bijlagen: diverse
Onderwerp: omgevingsvergunning (uitgebreide procedure)

Beste meneer Koppejan,

Op 30 juli 2015 heeft u een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. Hierin vraagt u een vergunning aan voor het bouwen van 13 appartementen op het perceel Akkerwinde 2 t/m 26 in Zuid-Beijerland. In deze brief leest u ons besluit.

Besluit

U ontvangt de omgevingsvergunning. Dit besluit heeft betrekking op de activiteiten:

- Bouw
- RO (afwijken van de bestemming)

Overwegingen

De overwegingen die tot dit besluit hebben geleid en de voorschriften die wij aan deze vergunning verbinden zijn per activiteit opgenomen (zie bijlagen).

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd op basis van paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In de onderstaande tabel leest u per activiteit waaraan wij hebben getoetst.

Deelactiviteit	Toetsingskader
Het (ver)bouwen van een bouwwerk	Artikel 2.10 Wabo
Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan	Artikel 2.12 Wabo

Ook is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Verklaring van geen bedenkingen

Als een aanvraag betrekking heeft op de activiteit RO (afwijken van de bestemming) die mogelijk gemaakt wordt met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo, kan de vergunning niet worden verleend zonder verklaring van de gemeenteraad dat er geen bedenkingen zijn tegen dit plan. Op 15 september 2015 hebben wij van de gemeenteraad een verklaring ontvangen waaruit blijkt dat er geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning. De verklaring is als bijlage bijgevoegd bij dit besluit.

Ter inzage legging

Tussen 21 september 2015 en 2 november 2015 heeft een ontwerp van de beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Kosten vergunning

Voor het in behandeling nemen van de aangevraagde omgevingsvergunning zijn legeskosten verschuldigd. De voorlopige berekening komt uit op € 48.640,14. De definitieve nota ontvangt u binnenkort.

Beroepsclausule

Heeft u een zienswijze ingediend en bent u het niet eens met dit besluit? Ga dan binnen zes weken na het versturen van dit besluit in beroep. Uw beroepsschrift stuurt u naar de rechtbank Rotterdam (locatie Dordrecht). Rechtbank Rotterdam (locatie Dordrecht) Administratie Team B, postbus 50951, 3007 BM in Rotterdam. Voor het indienen van een beroepsschrift moet u griffierecht betalen. U krijgt hierover bericht van de rechtbank.

Voorlopige voorziening

Als u een beroepsschrift heeft ingediend bij de rechtbank kan het besluit toch worden uitgevoerd. Wilt u dit niet, start dan een spoedprocedure. Dit heet een "verzoek om voorlopige voorziening". Een verzoek om voorlopige voorziening heeft tot gevolg dat een besluit niet mag worden uitgevoerd. De voorzieningenrechter beoordeelt dan op korte termijn of met de uitvoering moet worden gewacht.

Hoe een voorlopige voorziening aanvragen?

Uw verzoek stuurt u naar de Rechtbank Rotterdam (locatie Dordrecht) Administratie Team B, postbus 50951, 3007 BM in Rotterdam. Voor dit verzoek moet u griffierecht betalen. U krijgt hierover bericht van de rechtbank.

U kunt met uw DigiD ook digitaal een verzoek om voorlopige voorziening indienen. Kijk hiervoor op <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.

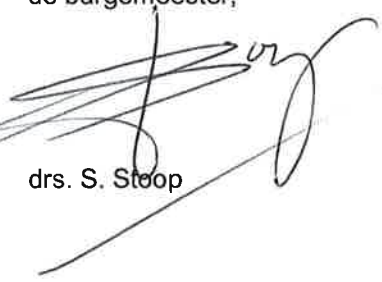
Heeft u nog vragen?

Neemt u dan contact op met Anke de Ridder. Zij is bereikbaar op maandag tot en met donderdag op telefoonnummer 0186-697784 of per e-mail anke.de.ridder@korendijk.nl.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Korendijk,
de secretaris, de burgemeester,



drs. M.A.I. Born



drs. S. Stoop

BIJLAGE ACTIVITEIT BOUWEN

(artikel 2.1, lid 1, onder a, van de Wabo)

1. Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- De omgevingsvergunning (inclusief bijbehorende documenten) moet altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Als een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven.
 - De voltooiing van het bouwwerk wordt met het formulier "gereedmelding" gemeld. De melding kan ook via de website van de gemeente: www.korendijk.nl.
 - De ingediende constructieve gegevens zijn gecontroleerd en geven ons aanleiding tot het maken van opmerkingen:
 - Palen 47, 48, 58 t/m 62 en 72 t/m 76 vallen binnen het invloedgebied van sondering DKM-03. Het draagvermogen (vk320 op 14,00) is 556 kN. De paalbelastingen gaan van 594 tot 637 kN.
 - In de funderingsbalk op as B moet t.p.v. het veld tussen as 01 en 02 en boven het steunpunt op as 02 extra wapening 2 rond 16 worden aangebracht;
 - In het 2^e veld van de balken op as 03, 05, 07, 09 en 11 moet extra onderwapening 2 rond 16 worden aangebracht;
- De aangepaste constructieve gegevens moeten uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden zijn ingediend. Na goedkeuring mogen de werkzaamheden worden uitgevoerd.
- De volgende constructieve gegevens moeten nog worden ingediend:
 - Berekeningen en tekeningen van de verdiepings- en dakvloeren.
 - Paalspecificaties
 - T.z.t de kalenderstaat.
- De gegevens moeten uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden zijn ingediend. Na goedkeuring mogen de werkzaamheden worden uitgevoerd.
- Bouwbesluit:
 - Afdeling 2.7, artikel 2.51: Deuren die in geopende stand zich bevinden boven een niet voor motorvoertuigen openstaande weg liggen gemeten vanaf de onderzijde van de deuren minimaal 2,2 meter boven deze weg. De deuren van de bergingen 4 tot en met 6 voldoen hier niet aan. Deze deuren moeten naar binnen draaien of er moet een verschil in straatwerk (tussen trottoir en entree bergingen) worden aangebracht om duidelijk te maken dat dit geen weg is.

2. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen (artikel 2.10 van de Wabo):

- Het is aannemelijk gemaakt dat het bouwen voldoet aan het Bouwbesluit;
- Het is aannemelijk gemaakt dat het bouwen voldoet aan de Bouwverordening;
- Het bouwplan niet voldoet aan het bestemmingsplan. Het bouwplan is gelegen binnen de bestemming "Woongebied, subbestemming gestapeld" van het bestemmingsplan "Uitbreiding Zuid-Beijerland";
- Op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo is vergunningverlening mogelijk (zie activiteit RO afwijken van de bestemming);
- Het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het advies van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit "Dorp, Stad en Land" te Rotterdam van 1 september 2015 hebben wij overgenomen.

3. Mededelingen

- Als binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de bouw wordt begonnen, kan de vergunning worden ingetrokken.
- Als de bouwwerkzaamheden langer dan 26 weken stilliggen, kan de vergunning worden ingetrokken.

BIJLAGE ACTIVITEIT AFWIJKEN VAN HET BESTEMMINGSPLAN (artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo)

1. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- De omgevingsvergunning (inclusief bijbehorende documenten) moet altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Als een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven.

2. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen (artikel 2.12 van de Wabo):

- Het project is getoetst aan de regels van de bestemming "Woongebied, subbestemming gestapeld" van het bestemmingsplan "Uitbreiding Zuid-Beijerland";
- Het project voldoet niet aan de volgende regel:
 - De appartementen vallen voor een gedeelte buiten de subbestemming gestapeld.
- De aanvraag is mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit RO (afwijken van de bestemming) (artikel 2.10, lid 2, van de Wabo);
- Afwijken van het bestemmingsplan is alleen mogelijk met toepassing van een (grote) buitenplanse afwijking (artikel 2.12, lid 1, onder 3 van de Wabo);
- Uit de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing van 15 september 2015 is gebleken dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing;
- De uniforme voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is gevolgd;
- De digitale verbeelding is op www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst met IMRO code:
 - NL.IMRO.0588.OVBPZBB13oh0115-VG01
 - NL.IMRO.0588.OVBPZBB13oh0115-OH01 (nadat vergunning onherroepelijk geworden is).
- Het project voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

3. Mededelingen

- Als binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de bouw wordt begonnen, kan de vergunning worden ingetrokken.
- Als de bouwwerkzaamheden langer dan 26 weken stilliggen, kan de vergunning worden ingetrokken.

**Verklaring van geen bedenkingen**

Akkerwinde 2 t/m 26 in Zuid-Beijerland

De raad van de gemeente Korendijk;

Gezien de op 30 juli 2015 ingekomen aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van 13 appartementen op het perceel Akkerwinde 2 t/m 26 in Zuid-Beijerland in afwijking van het bepaalde in het bestemmingsplan "Uitbreiding Zuid-Beijerland".

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.12 en 3.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en 5.20 en 6.5 Besluit omgevingsrecht;

Overwegende dat:

- het plan wijkt af van het geldende bestemmingsplan "Uitbreiding Zuid-Beijerland";
- na het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1, onder c, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht het beoogde plan mogelijk kan worden gemaakt;
- burgemeester en wethouders voornemens zijn een omgevingsvergunning tot het afwijken van het bestemmingsplan "Uitbreiding Zuid-Beijerland" te verlenen;
- er voor deze vergunning een verklaring van geen bedenkingen nodig is;
- de bevoegdheid tot het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen bij de raad berust;
- er overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto 5.20 Besluit omgevingsrecht sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing die als bijlage bij deze verklaring is gevoegd;
- uit de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing van 15 september 2015 is gebleken dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- de ontwerp verklaring van geen bedenkingen met bijbehorende stukken conform het bepaalde in artikel 3.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van 21 september 2015 tot en met 2 november 2015 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage zal liggen;

Besluit:

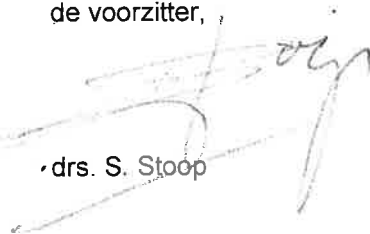
Op grond van artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de omgevingsvergunning voor het bouwen van 13 appartementen op het perceel Akkerwinde 2 t/m 26 in Zuid-Beijerland in afwijking van het bepaalde in het bestemmingsplan "Uitbreiding Zuid-Beijerland" onder het voorbehoud dat er geen zienswijzen worden ingediend.

Besloten in de openbare vergadering van de raad van
de gemeente Korendijk
d.d. 15 september 2015

de griffier,

de voorzitter,


drs. A. Goslings


drs. S. Stoop

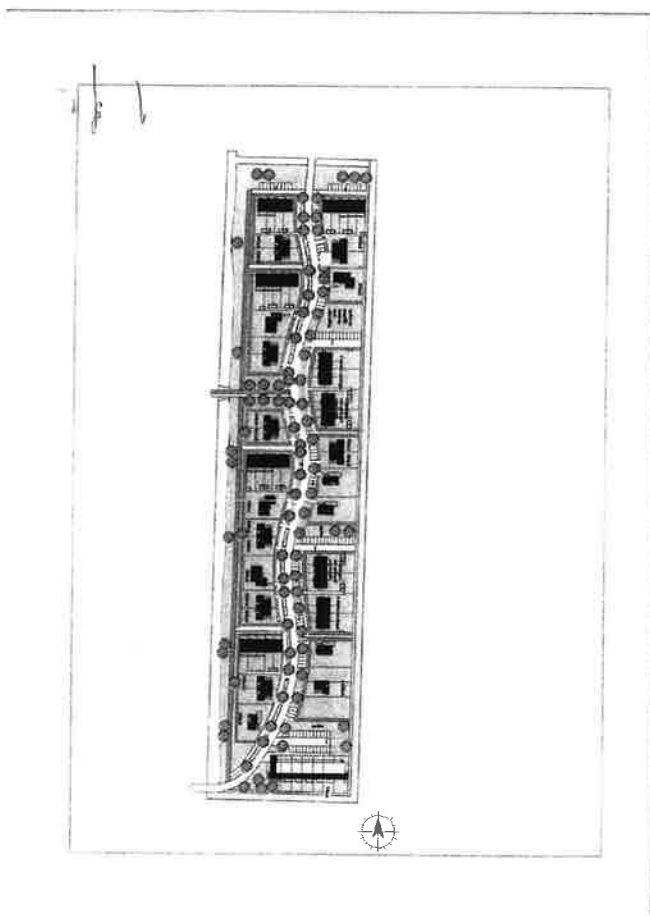


Toelichting

Met BM van Houwelingen is op 30 mei 2013 een overeenkomst gesloten voor de realisatie van de uitbreiding Zuid-Beijerland. Met de heer J. Smaal uit Giessenburg heeft Van Houwelingen overeenstemming bereikt voor de realisatie van 13 huurappartementen. Bij toetsing bleek dat de appartementen niet helemaal passen in het vigerende bestemmingsplan. De appartementen moeten namelijk gerealiseerd worden binnen de aanduiding 'gestapeld'.

Nu de afwijking van het bestemmingsplan op het laatste moment duidelijk is geworden en de ontwikkelaar volgens planning snel wil gaan heien, is gevraagd om versnelling van de procedure.

Op de onderstaande tekening is de situatie inzichtelijk gemaakt. De situering van de appartementen blijft nagenoeg ongewijzigd ten opzichte van de oorspronkelijke verkavelingsschets uit de overeenkomst.

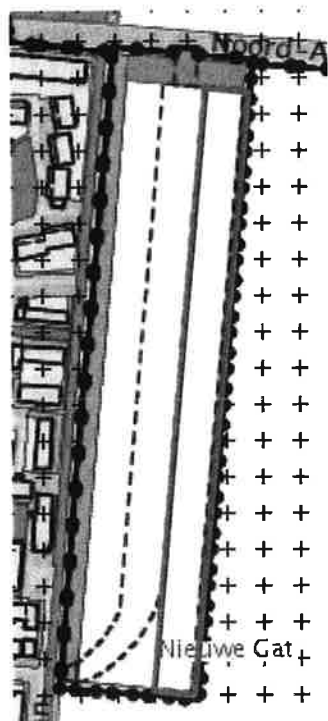


Verkavelingsschets uit de overeenkomst

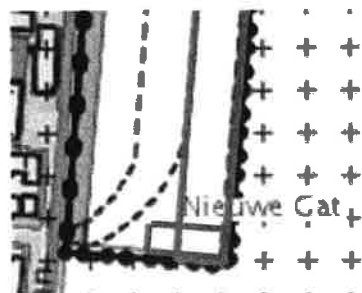
GEMEENTE



KORENDIJK



— aanduiding 'gestapeld'
verbeelding bp 'Uitbreiding Zuid-Beijerland



situering appartementen

— aanduiding gestapeld — appartementen