



GEMEENTE
SCHOONHOVEN

ARCHIEFEXEMPLAAR



Reg dd. 14/11/2012
Verantw. S. Sewpal

De heer T.M. Verwoerd
Strengen 61
3421 JS OUDEWATER

Schoonhoven,

14 NOV. 2012

Onderwerp : Aanvraag omgevingsvergunning Lopikerstraat 46; SCOV12/0025 - 364207
Uw kenmerk : Inlichtingen bij : S. Sewpal
Bijlage(n) : diverse Doorkiesnummer : (0182) 389206
Ons kenmerk : SC 12/06523

Beste heer Verwoerd,

Op 16 maart 2012 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen, voor het realiseren van een winkel en een appartement en het daartoe geheel slopen van de bestaande opslag/magazijn/berging op de locatie. Tevens wordt gevraagd het daarbij handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, nl. het afwijken van het bestemmingsplan.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteit(en):

1. bouwen, overig bouwwerk bouwen;
2. slopen en/of asbest verwijderen;
3. handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

De aanvraag betreft het adres Lopikerstraat 46, 2871 BZ te Schoonhoven, kadastraal bekend gemeente Schoonhoven, sectie B, nummer 1779. Uw aanvraag is geregistreerd onder aanvraagnummer 364207 en kenmerk SCOV12/0025.

In deze brief informeren wij u over welke beslissing op de aanvraag is genomen.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning hebben wij bijgevoegd. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden. Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de vergunning verbonden voorschriften naleven. Let op: wij maken u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.



Burgerlijk wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd tot een bedrag van € 6.190,30.

Voor betaling van dit bedrag ontvangt u separaat een gespecificeerde nota. Bij deze nota wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Publicatie

Het besluit wordt door ons gepubliceerd in "Het Kontakt".
Tegen het besluit kan door belanghebbenden bezwaar worden aangetekend.

Nadere informatie

Informatie over het besluit is te verkrijgen bij de heer S. Sewpal, bereikbaar op telefoonnummer (0182) 389 206.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en Wethouders van Schoonhoven,
namens dezen:



W. Schildwacht
hoofd van de afdeling VROM

Bijlagen

- omgevingsvergunning SCOV12/0025 - 364207
- aanvullende voorwaarden en aandachtspunten



GEMEENTE
SCHOONHOVEN

ARCHIEFEXEMPLAAR

OMGEVINGSVERGUNNING

SCOV12/0025 - 364207

Burgemeester en wethouders hebben op 16 maart 2012 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een winkel en appartement op het perceel Lopikerstraat 46, 2871 BZ te Schoonhoven, kadastraal bekend als gemeente Schoonhoven, sectie B, nummer 1779. De aanvraag is geregistreerd onder aanvraagnummer 364207 en kenmerk SCOV12/0025.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10, 2.12 lid 1, sub a onder 3°, 2.18 en 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteiten:

1. slopen en/of asbest verwijderen;
2. bouwen;
3. handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Het realiseren van een winkel en appartement op het perceel Lopikerstraat 46, kadastraal bekend als gemeente Schoonhoven, sectie B, nummer 1779.

Onderdeel van het besluit vormen de voorschriften en overwegingen.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is op 27 maart 2012 gepubliceerd in het Kontakt. De aanvraag is beoordeeld voor het bouwen aan artikel 2.10 Wabo en voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3° Wabo.

Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, de Ministeriële regeling omgevingsrecht en de gemeentelijke beleidsregels. Op 3 juli 2012 is de ontwerp beschikking gepubliceerd in het Kontakt en de Staatscourant, waarna het plan voor 6 weken ter inzage heeft gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend. Verder is gebleken dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

- aanvraagformulier;
- rapport Brandweer Hollands Midden d.d. 23 mei 2012;
- ruimtelijke onderbouwing;



- tekening BA-01 d.d. 14-02-2012 laatstelijk gewijzigd d.d. 19-04-2012;
- tekening BA-02 d.d. 8-02-2012 laatstelijk gewijzigd d.d. 13-04-2012;
- EPC na herberekening d.d. 21-05-2012;
- EP Utiliteitsgebouwen d.d. 21-05-2012;
- tekening "sloopaanvraag "Am architecten";
- BA-03 Details d.d. 14-02-2012 laatstelijk gewijzigd 13-04-2012;
- berekening van de nagalmtijd;
- Komo attest Houtskeletbouw 20649/06 d.d. 14-6-2006;
- rapport A12-017-F Archeologisch onderzoek, Lopikerstraat 46;
- asbestinventarisatie rapport Amos d.d. 18 oktober 2010;
- verkennend bodemonderzoek Lopikerstraat 46 Lawijn;
- bouwfysische berekeningen Verstoep Bouwkundigen 29 februari 2012;
- ontheffing parkeernorm.

Beroepsclausule

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. Het beroepsschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de rechtbank te 's-Gravenhage, afdeling bestuursrecht, Postbus 20102, 2500 EH 's-Gravenhage. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de Voorzieningenrechter te 's-Gravenhage, sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH 's-Gravenhage. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Schoonhoven, **12 november 2012**

Burgemeester en Wethouders van Schoonhoven,
namens dezen


W. Schildwacht
afdelingshoofd VROM

Registratienummer	: SCOV12/0025 - 364207	Afschrift:	Archief SVHW Buza Verstoep bouw.
Activiteit slopen	: € 75,55		
Activiteit bouwen	: € 5.719,60		
Procedurekosten	: € 255,00		
Extra welstandstoets	: € 140,15		

VOORSCHRIFTEN BEHORENDE BIJ DE OMGEVINGSVERGUNNING SCOV12/0025 - 364207

De volgende voorschriften horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning verleend op 12 november 2012 aan de heer T.M. Verwoerd voor het realiseren van een winkel en appartement op het perceel Lopikerstraat 46 te Schoonhoven:

Algemene voorwaarden

1. Gebouwd moet worden overeenkomstig het bij de omgevingsvergunning behorende en daartoe gewaarmerkte bouwplan.
2. Onverminderd de hier genoemde voorwaarden dienen de bepalingen van het Bouwbesluit (van 2003) en de Bouwverordening en andere bouwregelgevingen in acht te worden genomen.
3. Bouwregistratie:
Uiterlijk twee werkdagen voor de aanvang van de werkzaamheden dienen naam- en adresgegevens te worden overlegd van de (onder)aannemer(s) die de werkzaamheden uit gaat voeren. Een gewaarmerkte kopie van de inschrijving bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken van die onderneming(en) dient bijgesloten te worden.
4. Constructieve gegevens:
Minimaal drie weken voor de aanvang van de werkzaamheden dienen gegevens en bescheiden met betrekking tot de sterkte, stijfheid en stabiliteit (berekeningen en tekeningen) ter goedkeuring overlegd aan het Bouw- en Woningtoezicht. De constructieve gegevens kunnen als bijlage aan het digitale dossier op het omgevingsloket worden toegevoegd. Er mag geen aanvang met de bouw worden gemaakt alvorens boven vermelde gegevens zijn goedgekeurd.
5. Bouwveiligheidsplan:
In of bij de aanvraag om een vergunning voor een bouwactiviteit verstrekt de aanvrager de volgende gegevens en bescheiden ten behoeve van toetsing aan de overige voorschriften van de bouwverordening:
bouwveiligheidsplan en toegankelijkheid van de bouwplaats met de volgende onderdelen: één of meerdere tekeningen waaruit de bouwplaatsinrichting blijkt:
1:
 - de ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen, bouwwerken en dergelijke;
 - de situering van het bouwwerk;
 - de aan- en afvoerwegen;
 - de laad-, los- en hijszones;
 - de plaats van de bouwketen;
 - de grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwactiviteiten, inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;
 - de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
 - de plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen;2:
gegevens en bescheiden over de toe te passen bouwmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouwwerkzaamheden;
3:
indien een bouwput moet worden gemaakt voor een ondergronds gelegen bouwdeel:
 - de hoofdropzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodemp;

– de uitgangspunten voor een bemalingsplan;

4:

de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken.

Bovengenoemde gegevens dienen tenminste drie weken voor de aanvang van de bouw ter beoordeling overlegd te worden. Er is een bouw-/sloopveiligheidsplan aangeleverd; deze is niet akkoord. Zie hiervoor ook punt 7 onder overige voorwaarden en mededelingen. Daarbij kan door de gemeente (toezichthouder) om aanvullende informatie worden gevraagd. Er mag geen aanvang met de bouw worden gemaakt alvorens bovenvermelde gegevens zijn goedgekeurd.

6. Melding van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden:

De hierna te noemen onderdelen of werkzaamheden dienen minimaal twee werkdagen van te voren te worden gemeld bij Bouw- en Woningtoezicht:

- * (verandering van) gegevens omtrent de onderneming die het werk uitvoert;
- * de start van de werkzaamheden (waaronder het uitzetten van het bouwwerk): u kunt hiervoor gebruik maken van de bijgevoegde groene kaart;
- * het heien;
- * het storten van beton;
- * de gereedmelding van putten en van grond- en huisaansluitingen van de riolering en van leidingdoorvoeren en mantelbuizen door wanden en vloeren beneden straatpeil (onmiddellijk na voltooiing);
- * het einde van de werkzaamheden (onmiddellijk na voltooiing): u kunt hiervoor gebruik maken van de bijgevoegde blauwe kaart.

7. Vóór de aanvang van grond- en funderingswerkzaamheden dient de aannemer zich te vergewissen van de ligging van mogelijk aanwezige kabels en leidingen.

8. Het toepassen van gezondheid- en milieubedreigende materialen dient zoveel mogelijk beperkt te worden.

9. Wanneer grond van de bouw- en/of slooplocatie moet worden afgevoerd en ergens anders zal worden toegepast, dient de kwaliteit van de vrijkomende grond te worden bepaald. Afhankelijk van de toepassing van de vrijkomende grond dient de grond te worden onderzocht conform de eisen van het Besluit bodemkwaliteit of hetgeen gesteld is in het grondstromenbeleid Midden-Holland. Voor nadere informatie over de vereiste partijkuring en over de melding, kunt u contact opnemen met de vakgroep bodem van de Omgevingsdienst Midden-Holland (0182 - 545 700).

10. Bodem:

Met het gestelde in deze paragraaf uit de ruimtelijke onderbouwing kan worden ingestemd. Er dient een BUS-melding te worden voorbereid en ingediend. De omgevingsvergunning kan pas inwerking treden als de Provincie Zuid-Holland positief over de melding heeft beschikt. Geadviseerd wordt de BUS-melding voor indiening met de Omgevingsdienst Midden-Holland te bespreken. Eventueel kan de Omgevingsdienst Midden-Holland de BUS-melding begeleiden.

11. Welstand

Op 13 april 2012 is de aanvraag voorgelegd aan de welstandscommissie. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand en de monumentale waarden van het beschermd stadsgezicht, indien de zinken bekleding wordt uitgevoerd in geprepatineerd zink en de commissie nog een bemonstering te zien krijgt.

Overige voorwaarden en mededelingen ten aanzien van:

1. Veiligheid op het bouwterrein:

Het bouwen en het verrichten van alles wat daarmee in verband staat, moet geschieden op een veilige wijze, onder meer zodanig dat de nodige veiligheidsmaatregelen zijn genomen t.b.v. de weg en in de weg gelegen werken en de gebruikers en t.b.v. naburige bouwwerken, open erven en hun gebruikers.

2. Brandpreventie:

Uitvoering dient te worden gegeven aan de voorwaarden vermeld in het brandpreventierapport d.d. 23 mei 2012, brandveiligheidsadvies, van de Regionaal Commandant Brandweer Hollands Midden;

Nader in te dienen gegevens:

De hieronder genoemde gegevens moeten nog ter goedkeuring aangeboden worden aan de brandweer. Deze gegevens moeten tenminste 4 weken voor de start van de werkzaamheden in ons bezit zijn :

- Certificaten van toe te passen brandwerende voorzieningen.
- Aangepaste tekening met daarop aangegeven de volledige compartimentering of;
- Berekening voor vlamoverslag naar omliggende belending en bovenliggend compartiment (woning).

Het advies is bij de vergunning als zodanig gevoegd en maakt daarvan onderdeel uit. Er mag geen aanvang met de bouw worden gemaakt alvorens bovenvermelde gegevens zijn goedgekeurd.

3. Bouwafval:

Het bouwafval moet op de bouwplaats ten minste worden gescheiden in de volgende fracties:

De als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen van hoofdstuk 17 van de Afvalstoffenlijst behorende bij de Regeling Europese afvalstoffenlijst (EURAL; Stcr. 17 augustus 2001, nr. 158, blz. 9);

steenwol of glaswol, mits dit per soort meer dan 1 m³ per bouwproject bedraagt; overig afval;

indien de totale hoeveelheid bouwafval die vrijkomt bij het bouwproject minder bedraagt dan de inhoud van één container van 10 m³, mag degene die bedrijfsmatig bouwwerkzaamheden verricht dit bouwafval meenemen naar zijn bedrijf voor tijdelijke opslag. Bij grotere hoeveelheden bouwafval moet dit worden afgevoerd naar een inrichting die bevoegd is deze afvalstoffen (on)gesorteerd te ontvangen.

4. Uitrit:

Een uitrit is niet van toepassing op deze bouwaanvraag.

5. Parkeren:

In de gemeente Schoonhoven is de beleidsnota "Parkeernorm en afkoopregeling, beleidsregels ter uitwerking van artikel 2.5.30 van de bouwverordening" van kracht. Deze beleidsnota is in september 2009 door het college van Burgemeester en Wethouders vastgesteld. In artikel 2.5.30 van de bouwverordening is bepaald dat er in voldoende mate parkeerruimte moet zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het gebouw hoort. In deze beleidsnota zijn de parkeernormen vastgelegd die in de gemeente Schoonhoven gelden. Ik heb dit plan getoetst aan deze beleidsnota. Hieronder volgt een berekening van de parkeerbehoefte van de bestaande en de nieuwe situatie".

Bestaande situatie

Totaaloppervlakte (berging/opslag) 73m^2 (parkeernorm is $0,6 / 100\text{m}^2$)
 $0,6 * (73/100) = 0,44$ parkeerplaatsen.

Nieuwe situatie

Oppervlakte winkel/atelier $44,9\text{m}^2$ (parkeernorm is $3,6 / 100\text{m}^2$)

1 woning goedkoop = 1,3 parkeerplaats

$3,6 * (44,9/100) = 1,62$ parkeerplaatsen.

Totaal nieuwe situatie = $1,3 + 1,62 = 2,92\text{m}^2$.

De nieuwe situatie vergt dus $2,92 - 0,44 = 2,44$ parkeerplaatsen meer dan de bestaande situatie.

Samenvattend kan gesteld worden dat het bouwplan NIET voldoet aan het gemeentelijk beleid qua parkeren en dat de vergunning daarop in eerste instantie wordt geweigerd.

De enige mogelijkheid is dat het college officieel wordt verzocht om officieel ontheffing te verlenen voor de te realiseren parkeerplaatsen. Het is namelijk een bevoegdheid van het college om te bepalen of deze ontheffing wordt verleend, omdat de insteek is dat er in eerste instantie aan de parkeernormen moet worden voldaan. Wanneer het college besluit ontheffing te verlenen dan zijn hier kosten aan verbonden. Deze bedragen € 8.750,- per parkeerplaats. Bij deze berekening worden de parkeerplaatsen op hele getallen afgerond wat betekent dat er 2 parkeerplaatsen moeten worden afgekocht.

6. Riolaansluiting:

Het rioolstelsel waarop het te bouwen object gaat lozen is een gemengd stelsel.

Echter de riolering voor nieuwe panden of uitbreidingen aan panden moet gescheiden worden uitgevoerd. Dus aparte leidingen voor vuilwater en regenwater. Dit in verband met een eventuele toekomstige vervanging van het gemengde gemeenteriool door een gescheiden riolering.

De regenwaterafvoer moet later af te koppelen zijn en dient derhalve van buitenaf goed bereikbaar te zijn. Als infiltratie of opslag van het regenwater (regenton) in het privé terrein mogelijk is dan heeft dat het voorkeur.

Voor het maken van een nieuwe aansluiting op het gemeenteriool moet de aanvrager in het bezit zijn van een aansluitvergunning van de gemeente. De kosten van de aansluiting komen voor rekening van de aanvrager. De werkzaamheden op openbaar terrein worden uitgevoerd door of namens de gemeente.

Om onjuiste aansluitingen te voorkomen moeten de riolaansluitingen op particulier terrein worden geïnspecteerd door een vertegenwoordiger van de gemeente. De sleuf mag niet worden gedicht voordat het leidingwerk (PVC klasse SN 8) is geïnspecteerd. De kleur van de vuilwater leiding moet bruin zijn en voor regenwaterleiding groen.

De aansluitleiding moet volgens de NPR 3218 worden aangebracht.

In de vuilwaterafvoer moet op particuliere grond ter hoogte van de erfgrans een onstopningsstuk aanwezig zijn of worden aangebracht.

De toelaatbare leidingdiameters zijn 125 mm en 160 mm voor grondleidingen voor regenwater, huishoudelijk- en bedrijfsafvalwater.

Waar de leidingen de terreingrens kruisen moeten zij met de binnen-onderkant-buis op 50 cm onder de straathoogte gelegd worden.

Minimale afstand tussen aansluitleidingen op de plaats waar zij de terreingrens kruisen:

500 mm tussen leidingen voor de afvoer van regenwater en huishoudelijk- of bedrijfsafvalwater.

Voor iedere woning en iedere bedrijfsruimte is een afzonderlijke lozing verplicht. Alleen boven elkaar gelegen woningen mogen via een gemeenschappelijke lozing afvoeren.

Als u zich niet aan de bovenste regels houdt zullen er extra kosten in rekening worden gebracht.

Voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden met zwaar materieel dient het 'Zevender'-riool opgezocht te worden onder toezicht van een vertegenwoordiger van de gemeente. Op basis hiervan wordt de minimale afstand bepaald die aangehouden moet worden tot dit riool in verband met optredende trillingen. Als bijlage treft u indicatief de rioleringstekening aan in de omgeving van dit bouwplan.

Op basis van de bovenstaande voorwaarden wordt de bijlage van het bouwveiligheidsplan niet geaccepteerd. De opstelplaats van de mobiele kraan is namelijk boven het 'Zevender'-riool. Er dient echter een minimale afstand te worden aangehouden tot dit 'Zevender' riool. Hiervoor moet naar een ander oplossing worden gekeken.

7. Kabels en leidingen:

Indien op de locatie van het bouwplan kabels en leidingen van nutsbedrijven zijn gelegen dient de aanvrager contact op te nemen met de desbetreffende nutsbedrijven. De aanvrager kan dan afspraken maken voor het verleggen van de kabels en leidingen.

8. Beschadigingen aan openbare voorzieningen:

De huidige onderhoudstoestand van de openbare verhardingen, beplantingen, verlichting en straatmeubilair is bij de gemeente bekend. Beschadigingen aan deze openbare voorzieningen als gevolg van de bouwactiviteiten zullen op kosten van de aanvrager worden hersteld.

9. Openbare verlichting:

Indien er lichtmasten moeten worden verplaatst moet tijdig schriftelijk een vergunning bij de gemeente worden aangevraagd. De werkzaamheden worden uitgevoerd door of namens de gemeente. De kosten voor het verplaatsen komen voor rekening van de aanvrager.

10. Kappen van bomen:

Indien er bomen moeten worden gekapt moet de eigenaar tijdig melden bij de gemeente.

11. Plaatsing keten, containers en bouwmaterialen:

Voor het plaatsen van keten, bouwcontainers, bouwmaterialen op de openbare weg of bijbehorende berm moet de aanvrager vooraf schriftelijk een vergunning aanvragen.

12. Huisnummering:

Er is momenteel 1 huisnummer aan het pand toegekend. Dat is Lopikerstraat 46. Dit moeten 2 huisnummers worden. De nieuwe huisnummers worden voor de bovenwoning Lopikerstraat 46 en voor de winkel op de begane grond Lopikerstraat 46a.

13. Huisvuilinzameling:

De eigenaar van het appartement dient de (KOMO goedgekeurde) huisvuilzakken wekelijks op donderdag voor 07.30 uur buiten te zetten op de aangewezen aanbiedplaatsen die voorzien zijn van een gemarkeerde stoeptegels. Dit mag al de voorgaande (woensdag)avond vanaf 22.00 uur.

De huisvuilinzameling van het bedrijfspand KAN via de gemeente geregeld worden. Er kunnen maximaal 2 bedrijfsafvalcontainers (= max. 480 liter) aangevraagd worden. Dit aanvraagformulier is via de gemeentelijke website te downloaden. Indien men hier niet voldoende aan heeft, dient men een contract af te sluiten met een bedrijfsafvalinzamelaar.

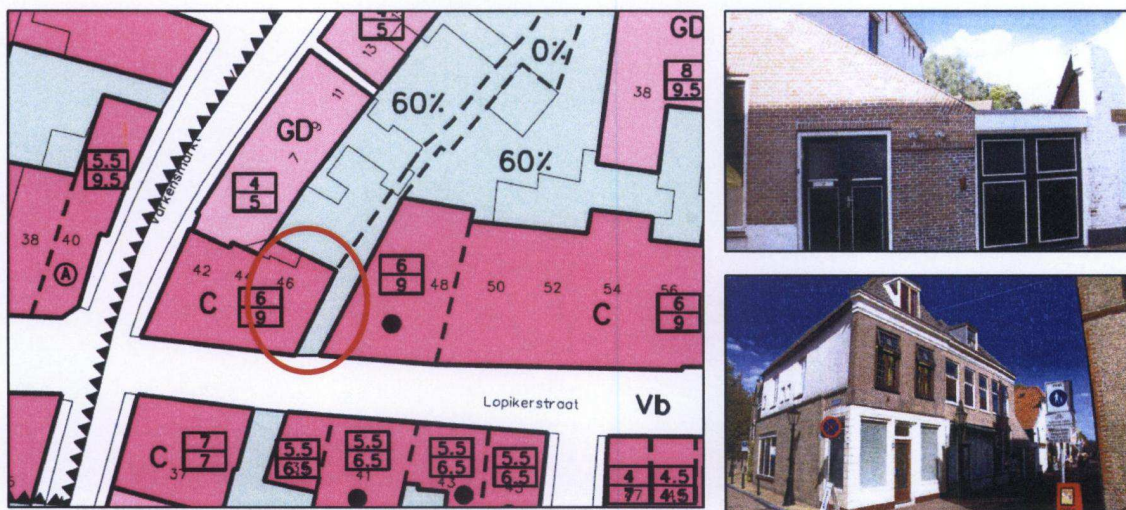
Internetsite

De mogelijkheid bestaat om via onze internetsite (www.schoonhoven.nl) vergunningen aan te vragen.

Voor informatie en meldingen betreffende hierboven vermelde zaken dient u contact op te nemen met de afdeling Stadsbeheer van de gemeente Schoonhoven

OVERWEGINGEN BEHORENDE BIJ DE OMGEVINGSVERGUNNING SCOV12/0025 - 364207

De volgende overwegingen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning verleend op 12 november 2012 aan de heer T.M. Verwoerd voor het realiseren van een winkel en appartement op het perceel Lopikerstraat 46 te Schoonhoven:



Bestemmingsplan

Lopikerstraat 46 valt binnen het bestemmingsplan "Binnenstad" en heeft daarbinnen de bestemming 'C; centrumdoeleinden', met een minimale goothoogte van 6 meter en maximale goothoogte van 9 meter en de bestemming 'Erven' met 0%.

Binnen 'centrumdoeleinden' is het mogelijk om op de begane grond detailhandel te realiseren en op de verdieping te wonen. Op de bestemming 'erven' zijn geen bouw mogelijkheden in verband met de 0% regeling. Deze 0% regeling komt voort uit de ligging van het Zevender riool dat daar gelegen is.

De ontwikkeling past derhalve niet binnen het bestemmingsplan voor wat betreft de overkapping over de bestemming 'erven', de bouwhoogte. Binnen het bestemmingsplan zijn er geen mogelijkheden om af te wijken van de bestemming. Het betreft een toename van een woning, waardoor een 'kruimelafwijking' ook niet mogelijk is.

Uitgebreide procedure

Om medewerking te verlenen dient een uitgebreide procedure gevoerd te worden, conform artikel 2.12 lid 1 onder a 3° Wabo juncto artikel 3.10 Wabo. De afwijking valt niet binnen een door de raad aangewezen categorie waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen (vvgb) is vereist, omdat het perceel valt binnen het beschermde stadsgezicht. Een vvgb van de raad is derhalve noodzakelijk om medewerking te kunnen verlenen.

Ruimtelijke onderbouwing

Door bureau SRO is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Uit de ruimtelijke onderbouwing is te concluderen dat er geen belemmeringen zijn om het plan uit te voeren.

VVGB

Het plan valt binnen het beschermde stadsgezicht en valt daardoor niet binnen de door de raad aangewezen categorieën, waarbij een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) niet is vereist (vastgesteld d.d. 30 juni 2011). Een vvgb, conform artikel 6.5 Bor is derhalve vereist. De concept vvgb is bij raadsvergadering d.d. 21 juni 2012 afgegeven.

Exploitatieplan

Conform artikel 6.12 lid 1 Wro kan de gemeenteraad bij een besluit tot afwijking van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° Wabo besluiten geen exploitatieplan vast te stellen in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven geval.

In artikel 6.2.1a Bro is aangegeven dat als geval wordt aangemerkt als er geen verhaalbare kosten zijn, of als de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

De raad heeft in de vergadering d.d. 21 juni 2012 besloten om geen exploitatieplan vast te stellen.

Ter inzage legging

Het ontwerp besluit is op 3 juli 2012 gepubliceerd in het Kontakt en de Staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl en voor 6 weken ter inzage gelegd, e.e.a. conform artikel 3.12 Wabo. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend.

Welstand

Op 13 april 2012 is de aanvraag voorgelegd aan de welstandscommissie. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand en de monumentale waarden van het beschermd stadsgezicht, indien de zinken bekleding wordt uitgevoerd in geprepatineerd zink en de commissie nog een bemonstering te zien krijgt.

Bouwbesluit

Het plan dient te voldoen aan het Bouwbesluit. Zie hiervoor tevens de bij deze vergunning behorende algemene en nadere voorwaarden en mededelingen.

Bouwverordening

Het plan dient te voldoen aan de bouwverordening. Eén van de voorwaarden is dat er moet worden voldaan aan de parkeernorm op eigen terrein. De nieuwe situatie vergt meer parkeerplaatsen dan de bestaande situatie. De enige mogelijkheid om medewerking te verlenen is dat de aanvrager een verzoek om ontheffing bij uw college indient. De kosten bedragen € 8.750,00 per parkeerplaats. Op 22 augustus 2012 is een verzoek om ontheffing ingediend. Met dit verzoek is ingestemd op voorwaarde dat conform de beleidsnotitie twee parkeerplaatsen voor de som van € 17.500,00 worden afgekocht.