



Gemeente Cromstrijen
Buttervliet 1
3281 LK Numansdorp
Postbus 7400
3280 AE Numansdorp
t: 14 0186
e: info@cromstrijen.nl
w: www.cromstrijen.nl

Midstate V.O.F.
De heer A.J.G. Ton
Rijksstraatweg 324 f
2242 AB WASSENAAR

IBAN NL96 BNGH 0285019449
BTW NL006816150.B01

UW BRIEF VAN/KENMERK

ONS KENMERK

BIJLAGE(N)

DenM/VenH/17219534

Diverse

ONDERWERP

CONTACTPERSOON

NUMANSDORP

Omgevingsvergunning
HZ_WABO-2017-0069
Besluit genomen

M.C. de Bloeme-de Kuijper

30 AUG. 2017

Geachte heer Ton,

De omgevingsvergunning die u op 30 mei 2017 heeft aangevraagd voor het bouwen van 14 appartementen op het perceel Torensteepolder, deelgebied 'de Havenmeester' sectie D nummer 847 hebben wij verleend. U treft de vergunning aan in de bijlage.

Bij deze omgevingsvergunning behoren voorwaarden die van belang zijn bij de uitvoering van de werkzaamheden. Wij vragen u deze voorwaarden goed te lezen en hieraan te voldoen. Wij wijzen u erop dat als u niet aan deze voorwaarden voldoet, u het risico loopt dat de (bouw)werkzaamheden stil worden gelegd en/of een handhavingstraject wordt opgestart. Tevens wijzen wij erop 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 wijzen u erop dat bepaalde rechten er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Leges

Op grond van de Legesverordening van de gemeente Cromstrijen bent u voor het onder andere in behandeling nemen van uw aanvraag om omgevingsvergunning € 98.193,45 aan leges verschuldigd. Hiervoor krijgt u binnenkort een nota.

Voor meer informatie over deze brief kunt u contact opnemen met mevrouw M.C. de Bloeme-de Kuijper van taakveld Vergunning en Handhaving op telefoonnummer 088 - 647 10 62 en e-mail m.debloeme@cromstrijen.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Cromstrijen,
namens dezen,
sectorhoofd Dienstverlening en Middelen

A. Buijserd



Omgevingsvergunning
HZ_WABO-2017-0069

Burgemeester en wethouders van Cromstrijen;

gezien de op 30 mei 2017 ingekomen aanvraag om omgevingsvergunning van Midstate V.O.F., Rijksstraatweg 324f, 2242 AB Wassenaar voor het bouwen van 14 appartementen op het perceel Torensteepolder, deelgebied 'de Havenmeester', kadastraal bekend sectie D nummer 847;

gelet op de aanvraag, inclusief de bij de aanvraag behorende tekeningen en nadere gegevens, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), het ter plaatse geldende bestemmingsplan, de Woningwet, het Bouwbesluit, de plaatselijke Bouwverordening en het advies van de medewerkers Vergunning en Handhaving;

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in Hoofdstuk 3 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo, voor de activiteit gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan aan artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo en voor de activiteit uitweg maken aan artikel 2.2 lid 1 onder e van de Wabo. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor).

Uitgebreide procedure

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit waarvoor de uitgebreide voorbereidingsprocedure volgens paragraaf 3.3 van de Wabo moet worden gevolgd. De beschikking is daarom voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de aanvraag om omgevingsvergunning in behandeling te nemen. Wij zijn er procedureel en inhoudelijk verantwoordelijk voor dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder moeten wij ervoor zorg dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 6.5 lid 1 Bor kan de omgevingsvergunning niet worden verleend voordat de gemeenteraad heeft verklaard hiertegen geen bedenkingen te hebben. Bij besluit van 9 mei 2017 wees de gemeenteraad op grond van artikel 6.5 lid 3 Bor categorieën van gevallen aan waarin geen verklaring van geen bedenkingen vereist is. Het onderhavige bouwplan past binnen de benoemde categorieën van gevallen, zodat een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is.

Brandveiligheid

De gegevens voor de activiteit zijn door de medewerker Expertise en Advies van de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (brandweer) getoetst aan de brandveiligheidseisen. De aanvraag voldoet aan de getoetste wet- en regelgeving voor brandveiligheid, met het advies om enkele voorschriften in de vergunning op te nemen. Wij nemen het advies over. De voorschriften zijn dan ook als voorwaarden in deze vergunning opgenomen. Tevens is een kopie van het toetsingsrapport als bijlage bij deze vergunning gevoegd.

Bouwverordening

De activiteit voldoet aan de bouwverordening van gemeente Cromstrijen.

Bodem

In 2015 heeft in het kader van het bestemmingsplan "Torensteepolder 2015" een actualisatie van het eerdere bodemonderzoek plaatsgevonden. Uit deze actualisatie is gebleken dat de conclusies van het eerdere bodemonderzoek uit 2009 gehandhaafd blijven en het aspect bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Echter, de milieuhygiënische kwaliteit van het dumpingsmateriaal ter plaatse van de sloten was onbekend. Gezien de voorgenomen ontwikkeling werd geadviseerd om de milieuhygiënische kwaliteit van het dumpingsmateriaal vast te stellen. Er is een gericht bodemonderzoek bij de gedempte sloten uitgevoerd. Gelet op de brief van Boskalis d.d. 21 november 2016 en daarbij behorende bijlage is de, uit de voormalige sloten uitgegraven, met asbest besmette grond reeds afgevoerd, waardoor er geen verontreinigde grond aanwezig is.

Een bodemonderzoek heeft in principe een houdbaarheid van maximaal vijf jaar. Gezien deze houdbaarheidsdatum (tot 2020) kan er vanuit gegaan worden dat het uitgevoerde bodemonderzoek nog voldoende actueel is. Wel is een opmerking met betrekking tot hergebruik van grond die tijdens de herinrichtingswerkzaamheden vrijkomt als voorwaarde in deze vergunning opgenomen.

Archeologie

Gelet op de conclusie in Bijlage 24 behorende bij de Toelichting van het bestemmingsplan "Torensteepolder 2015" (Second Opinion archeologie van RAAP) wordt het plangebied vrijgegeven voor toekomstige bouwwerkzaamheden tot een diepte van 3 meter ten opzichte van huidig maaiveld. Deze vrijstelling geldt ook voor de aanleg/plaatsing van funderings-/heipalen ten behoeve van de geplande woningbouw.

De palen reiken weliswaar dieper dan 3 meter, maar de verstoring door funderingspalen bij een 'normaal' palenplan (d.w.z. een palenplan t.b.v. woningbouw) is verwaarloosbaar klein (< 1% van het bouwvlak). De vrijstelling in het plangebied geldt niet voor andere graafwerkzaamheden die dieper gaan dan 3 meter (zoals de aanleg van waterpartijen).

Omdat deze aanvraag het bouwen van woningen inhoudt is een nader archeologisch onderzoek niet nodig. Het melden van eventuele (toevals)vondsten en grondsporen bij de Minister van OC&W (Monumentenwet 1988, artikel 53) is als voorwaarde in deze vergunning opgenomen.

besluit(en):

op grond van het voorgaande dat er geen gronden aanwezig zijn waarom de gevraagde omgevingsvergunning mag en moet worden geweigerd;

behoudens rechten van derden;

- afwijking te verlenen op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo van het bestemmingsplan (projectbesluit);
- omgevingsvergunning te verlenen op grond van artikel 2.1, 2.2, 2.10 en verder van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht overeenkomstig de bij dit besluit behorende, als zodanig gewaarmerkte tekening(en) en verdere bescheiden, alsmede onder de bijgevoegde voorschriften zoals genoemd in het volgel;

Cromstrijen, 29 augustus 2017

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Cromstrijen,
namens dezen,
sectorhoofd Dienstverlening en Middelen

A. Buijserd



Vastgestelde bouwkosten exclusief btw:	€ 3.250.000,00
Artikel 2.3.1.1. (bouwen)	€ 95.438,65
Artikel 2.3.3.3. (best.plan procedure)	€ 2.816,20
Artikel 2.3.9. (uitrit)	€ 107,70
Artikel 2.41. (teruggave CA-2017-0004)	€ -169,10
Totaal leges:	€ 98.193,45

Een gedeelte van de hierboven vermelde tekst is een samenvatting van de desbetreffende artikelen uit de Bouwverordening. Verder blijven bij het bouwen, voor zover van toepassing, ook de hier niet vermelde artikelen met betrekking tot opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken (artikel 4.6), het bemalen van bouwputten (artikel 4.7), de veiligheid op het bouwterrein (artikel 4.8), de afscheiding van het bouwterrein (artikel 4.9), de veiligheid van hulpmiddelen en het voorkomen van hinder (artikel 4.10), het bouwafval (artikel 4.11) en het melden van werken bij lage temperaturen (artikel 4.13) et cetera onverminderd van kracht. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de medewerkers van het Servicecentrum, telefoonnummer 088 - 647 19 50.

Bodem

De grond die tijdens de werkzaamheden vrijkomt, kan op de locatie worden hergebruikt. Bij hergebruik van deze grond elders dienen de eisen in acht te worden genomen, zoals gesteld binnen het Besluit bodemkwaliteit of de bodembeheernota regio Zuid-Holland Zuid. Indien de grond buiten de regio wordt toegepast, dient een partijkeuring te worden uitgevoerd conform de wet- en regelgeving.

Archeologie

Wij wijzen u erop dat op grond van artikel 53 van de Monumentenwet 1988 eventuele (toevals)vondsten en grondsporen gemeld moeten worden bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.

Verbod tot ingebruikneming

Het is op grond van artikel 4.1.4. van de Bouwverordening verboden om een bouwwerk in gebruik te geven of te nemen, als dit niet is gereed gemeld bij de medewerkers Bouw- en woningtoezicht en/of er niet gebouwd is overeenkomstig de omgevingsvergunning. Als op grond van hoofdstuk 6 van de Bouwverordening een gebruiksvergunning noodzakelijk is, is het op grond van artikel 6.1.1, verboden het bouwwerk in gebruik te hebben of te houden zonder deze vergunning.

Bijkomende werkzaamheden

Is het voor de uitvoering van uw plan nodig dat u:

- een inrit aanlegt;
- het bouwwerk aansluit op de riolering;

In al deze gevallen kan een aparte vergunning nodig zijn. Wij adviseren u tijdig contact op te nemen met taakveld Civieltechniek en Gebouwenbeheer, Buttervliet 1 in Numansdorp. U krijgt dan informatie over de aanvraag van dergelijke vergunningen en de eisen waaraan u moet voldoen.

Is het voor de uitvoering van uw plan nodig dat u:

- gebruik maakt van de openbare weg, waaronder trottoirs, voor het plaatsen, leggen, laten staan, et cetera van bouwmaterialen, (puin) containers, machines of keten;
- bomen kapt?

In al deze gevallen kan een aparte vergunning nodig zijn. Wij adviseren u tijdig contact op te nemen met de medewerkers van het Servicecentrum, Buttervliet 1 in Numansdorp. U krijgt dan informatie over de aanvraag van dergelijke vergunningen en de eisen waaraan u moet voldoen.

Gas, water en elektra

Als u uw bouwwerk wilt aansluiten op telefoon, gas, water en elektra of andere installaties, kunt u daarvoor contact opnemen met de desbetreffende leverancier:

- voor gas en elektra: ENECO, telefoonnummer (0900) 0201;
- voor water: Evides, telefoonnummer (0900) 0787;
- voor telefoon: KPN, telefoonnummer (0900) 0244.

Waterschapskeuren

Vinden uw werkzaamheden in de buurt van een watergang plaats? Dan moet u overleg plegen met het Waterschap Hollandse Delta, telefoonnummer (0900) 2005005. Het is namelijk verboden zonder toestemming binnen een bepaalde afstand van een watergang te bouwen. Ook mag u niet zomaar een brug aanleggen over een watergang.

KLiC melding

Bij voorgenomen graafwerkzaamheden of andere activiteiten in de grond kunt u drie tot twintig werkdagen van te voren kabel- en leidinginformatie over de graaflocatie opvragen bij KLiC, telefoonnummer (0800) 0080 of via internet: www.klic.nl. Deze informatie is voor gravers onontbeerlijk om de werkzaamheden verantwoord te kunnen uitvoeren.



KENNISGEVING START WERKZAAMHEDEN

Uiterlijk twee dagen voor de aanvang van de werkzaamheden dit formulier indienen bij:

Gemeente Cromstrijen

Taakveld Vergunning en Handhaving

Postbus 7400

3280 AE NUMANSDORP

Als u dit formulier niet tijdig indient, dan kunnen de medewerker van Vergunning en Handhaving de werkzaamheden stilleggen.

Numero omgevingsvergunning	HZ_WABO-2017-0069	Datum start:
Naam aanvrager		
Telefoonnummer		
Naam aannemer		
Telefoonnummer		
Adres bouwwerk		

Onderstaande alleen invullen als dit van toepassing is

Uitzetten peil	Datum: Tijdstip:
Uitzetten rooilijnen/bebouwingsgrenzen	Datum: Tijdstip:
Moeten de erfgronden nog worden aangewezen? (dit geldt alleen als de gemeente grond aan u heeft verkocht)	ja nee
Start heiwerkzaamheden	Datum: Tijdstip:
Wanneer wordt het beton van de fundering gestort?	Datum: Tijdstip:
Op welke datum kan de wapening door Bouw- en woningtoezicht worden gekeurd?	Datum: Tijdstip:

U kunt bovenstaande gegevens ook mailen naar info@cromstrijen.nl

N.B. Als bovengenoemde data en/of tijdstippen nog niet bekend zijn bij aanvang van de werkzaamheden of naderhand wijzigen, verzoeken wij u dit zo spoedig mogelijk door te geven aan taakveld Vergunning en Handhaving, telefoon 088-647 19 50.



FORMULIER GEREEDMELDING WERKZAAMHEDEN

Gemeente Cromstrijen
College van burgemeester en wethouders
Postbus 7400
3280 AE NUMANSDORP

Nummer omgevingsvergunning	HZ_WABO-2017-0069
Naam aanvrager	
Telefoonnummer	

Aard werkzaamheden	
Adres werkzaamheden	
De werkzaamheden zijn gereedgekomen op	Datum:
Graag een aantal data aangeven wanneer de medewerkers Bouw- en woningtoezicht een eindcontrole bij u kunnen uitvoeren	Data:

Plaats:

Datum:

Handtekening opdrachtgever/gemachtigde:

U kunt bovenstaande gegevens ook mailen naar info@cromstrijen.nl