

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

IBAN NL96 BNGH 0285019449
BTW NL006816150.B01

UW BRIEF VAN KENMERK

UW KENMERK
DenM/VenH/17233172

BURO
div.

ONDERWERP

Omgevingsvergunning
HZ_WABO-2017-0083
Besluit genomen

CONTACTPERSOON

M.C. de Bloeme-de Kuijper

NUMANSDORP

11 OKT. 2017

Geachte heer Ton,

De omgevingsvergunning die u op 5 juli 2017 heeft aangevraagd voor het bouwen van 4 woningen, (BN50 t/m BN53) en het aanleggen van uitritten op het perceel Torensteepolder, deelgebied 'de Lommer' (Kardemom 1, 3, 5 en 7) in Numansdorp 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 € 20.524,95 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-2017-0083

Burgemeester en wethouders van Cromstrijen;

gezien de op 5 juli 2017 ingekomen aanvraag om omgevingsvergunning van Midstate V.O.F., Rijksstraatweg 324f, 2242 AB Wassenaar voor het bouwen van 4 woningen (BN 50 t/m BN 53) en het aanleggen van uitritten in de Torensteepolder, deelgebied 'de Lommer' in Numansdorp, kadastraal bekend sectie D nummer 1061;

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 en voor de activiteit uitweg te maken aan artikel 2.2, lid 1 onder e van de Wabo.

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.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen.

De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Toetsing, activiteit uitweg

De aanvraag is voor de activiteit 'aanleggen uitweg' mede getoetst aan Hoofdstuk 2, afdeling 5, artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening en voldoet hieraan.

Toetsing, activiteit bouwen

Bestemmingsplan

De activiteit is niet in overeenstemming met de voorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Torensteepolder 2015", bestemming 'Wonen - 2 '.

1 van de 4 woningen is buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak gesitueerd. Daarnaast is er sprake van twee-onder-een kap woningen terwijl het aangegeven type 'aaneengebouwd' is. Dit is dus in strijd.

In het plandeel met de bestemming 'Wonen-2' mogen maximaal 54 woningen gerealiseerd worden. Rekening houdende met de lopende aanvragen omgevingsvergunningen komt het totaal aantal met onderhavige aanvraag op 59 woningen. Dit is in strijd met het bestemmingsplan.

Afwijkingsprocedure

Volgens artikel 2.10, lid 2 en artikel 2.12 van de Wabo wordt de aanvraag om omgevingsvergunning ook aangemerkt als een verzoek om afwijking. Artikel 2.12, lid 1 onder a, onder 3 van de Wabo biedt de mogelijkheid om buitenplannen af te wijken van het bestemmingsplan en hiermee omgevingsvergunning te verlenen indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een ruimtelijke onderbouwing bevat.

Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van de ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Hierin zijn de diverse ruimtelijk relevante aspecten beschreven en is aangetoond dat deze geen belemmering vormen voor de gewenste ontwikkeling.

Uitgangspunt is dat het totaal aantal woningen binnen de plandelen uit het bestemmingsplan Torensteepolder 2015 niet meer mag bedragen dan 181 woningen.

Parkeren

Het plan is onderdeel van deelgebied 'de Lommer'. Dit deelgebied is reeds onder aanvraag HZ_WABO-2017- 0076 met betrekking tot de parkeernorm getoetst aan artikel 18 van het bestemmingsplan. Het plan voldoet aan de parkeernorm.

Sociale woningbouw

Op grond van artikel 10.2.1, onder c moet in het plangebied minimaal 20 % van de nieuw te ontwikkelen woningen sociaal te worden gebouwd. Dit plan is onderdeel van deelgebied 'de Lommer', waarin BN08 t/m BN45 als sociale woningen worden uitgevoerd.

Welstand

Volgens het positieve advies van 27 juli 2017 van de welstandscommissie van Dorp, Stad en Land voldoet de activiteit aan redelijke eisen van welstand. Wij nemen het advies over.

Bouwbesluit

De activiteit voldoet in hoofdlijnen, en voor zover getoetst, aan het Bouwbesluit.

De uitgangspunten van de hoofddraagconstructie zijn akkoord bevonden. Het indienen van de uitgebreide constructiegegevens is als voorwaarde in deze vergunning opgenomen.

In verband met de brandveiligheid dienen de woningen voorzien te worden van rookmelders. Dit is als voorwaarde in de vergunning opgenomen.

Bouwverordening

De activiteit voldoet aan de bouwverordening van gemeente Cromstrijen.

Bodem

Het plan is onderdeel van deelgebied 'de Lommer'. Dit deelgebied is reeds onder aanvraag HZ_WABO-2017- 0076 met betrekking tot bodem beoordeeld. De opmerking met betrekking tot hergebruik van grond die tijdens de herinrichtingswerkzaamheden vrijkomt als voorwaarde in deze vergunning opgenomen.

Archeologie

Het plan is onderdeel van deelgebied 'de Lommer'. Dit deelgebied is reeds onder aanvraag HZ_WABO-2017- 0076 met betrekking tot archeologie beoordeeld. 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.

Wet natuurbescherming

Het plan is onderdeel van deelgebied 'de Lommer'. Dit deelgebied is reeds onder aanvraag HZ_WABO-2017- 0076 met betrekking tot archeologie beoordeeld. De onderzoeken leidden niet tot verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming . Ook een beoordeling op grond van de Wet Natuurbescherming 2017 is niet noodzakelijk.

Meerwerkopties

Deze vergunning heeft ook betrekking op de bij de bouw uit te voeren opties, zoals een tuitgevel, een aanbouw en dakkapellen. Het indienen van een lijst met opties voor deze woning is als voorwaarde in deze vergunning opgenomen.

Ter inzage legging

In het plaatselijke huis-aan-huisblad 'Het Kompas' en de Staatscourant van 25 augustus 2017 maakten wij het ontwerp van deze beschikking bekend.

Vanaf 28 augustus 2017 heeft gedurende zes weken een ontwerp van deze 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.

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 van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 van de Wabo (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 volg vel;

Cromstrijen, 10 oktober 2017

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



A. Buijserd

Vastgestelde bouwkosten exclusief btw:	€ 590.120,00
Artikel 2.3.1.1. (bouwen)	€ 17.770,15
Artikel 2.3.9. (uitrit)	€ 107,70
Artikel 2.3.3.3. (afwijking)	€ 2.816,20
Artikel 2.4.1. (vermindering CA-2017-0029)	€ - 169,10

Totaal leges: € 20.524,95

Volgvel met voorwaarden behorende bij de omgevingsvergunning van 10 oktober 2017 met nummer **HZ_WABO-2017-0083** voor het bouwen van 4 woningen (BN 50 t/m BN 53) en het aanleggen van uitritten in de Torensteepolder, deelgebied 'de Lommer' in Numansdorp, kadastraal bekend sectie D nummer 1061;

VOORWAARDEN

Bouwen:

Het bouwen moet krachtens de Woningwet plaatsvinden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening gemeente Cromstrijen en krachtens de op grond daarvan gestelde nadere regelingen.

Constructie:

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden dient u in 3-voud de uitgewerkte constructieve tekeningen en berekeningen in te dienen. U mag niet eerder beginnen met de werkzaamheden tot deze gecontroleerd en geaccordeerd retour gezonden zijn.

Peilhoogte:

De peilhoogte (NAP) van het nieuw te bouwen bouwwerk moet in overleg met de heer H. Vermoen van taakveld Vergunning en Handhaving of de heer J. Verschoor van taakveld Civieletechniek en Gebouwenbeheer van gemeente Cromstrijen worden vastgesteld.

Ruimtes 2^{de} verdieping

Als de ruimtes op de 2^e verdieping gebruikt gaan worden als verblijfsruimte, zullen deze moeten voldoen aan het Bouwbesluit.

Brandveiligheid

In verband met de brandveiligheidseisen moeten de woningen voorzien worden van rookmelders. De situering en aansluiting daarvan dienen conform artikel 6.21 van het Bouwbesluit plaats te vinden.

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.

Parkeren

Alle parkeerplaatsen op eigen terrein moeten qua afmeting en bereikbaarheid voldoen aan artikel 18, lid 3 van het bestemmingsplan.

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.

Meerwerkopties

Uiterlijk 3 weken voor de 1^e oplevering van de 1^e woningen in deelgebied De Lommer, waar deze woning ook deel van uit maakt, dient de lijst van opties voor deze woning zoals een tuitgevel, aanbouw en/of dakkapellen worden ingediend.

ALGEMENE INFORMATIE OVER DE OMGEVINGSVERGUNNING

Beroep en voorlopige voorziening

Tegen deze beslissing kunt u, volgens de Algemene Wet Bestuursrecht, binnen zes weken na verzending van dit besluit, een gemotiveerd beroepschrift indienen bij de Rechtbank Rotterdam, Administratie Team B, Postbus 50951, 3007 BM Rotterdam. Het beroepschrift schort de werking van de beslissing niet op.

Als u van mening bent dat spoed is vereist, dan kunt u volgens artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende de termijn dat op een beroepschrift als bedoeld in de vorige alinea nog niet is beslist, aan de president van de rechtbank in Rotterdam, verzoeken een voorlopige voorziening te treffen. Op verzoek sturen wij u de brochure 'Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid' toe.

Als u gebruikt maakt van de vergunning voordat de beroepstermijn is verstreken of een eventueel nader hoger beroep is afgehandeld, handelt u op eigen risico en kunt u, bij daadwerkelijke vernietiging achteraf van de vergunning, de gemeente niet aansprakelijk houden.

Formulieren kennisgeving start/gereedmelding werkzaamheden

De bij deze omgevingsvergunning gevoegde formulier 'kennisgeving start werkzaamheden' moet uiterlijk twee dagen voor de aanvang van de werkzaamheden bij gemeente Cromstrijen, taakveld Vergunning en Handhaving worden ingediend. Als dit formulier niet tijdig wordt ingediend, kunnen de werkzaamheden stil gelegd worden door de ambtenaren van Bouw- en Woningtoezicht.

Tevens dient, zodra de werkzaamheden gereed zijn, het 'formulier gereedmelding werkzaamheden' worden ingediend, zodat er een opleveringscontrole plaats kan vinden.

Wijzigingen in het plan

Als u het plan wilt wijzigen, is een nieuwe omgevingsvergunning nodig. Deze omgevingsvergunning geldt immers precies voor het plan dat er nu ligt. Als de situatie zich voordoet dat u een wijziging moet aanbrengen, raden wij u aan tijdig contact op te nemen met de medewerkers van het Servicecentrum. Het is niet toegestaan om in afwijking van de verleende omgevingsvergunning de werkzaamheden uit te voeren.

Overdraagbaarheid vergunning

Het is mogelijk uw vergunning over te laten schrijven op naam van iemand anders. Als u dat wilt, kunt u daarvoor een verzoek sturen aan het college van burgemeester en wethouders.

Intrekken vergunning

Het college van burgemeester en wethouders kan deze vergunning bij een met redenen omkleed besluit intrekken zoals genoemd in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):

- de omgevingsvergunning is verleend op grond van onjuiste of onvolledige informatie;
- u niet hebt voldaan aan één of meer voorwaarden die aan de vergunning verbonden zijn;
- u binnen zes maanden na vergunningverlening nog niet met de werkzaamheden bent begonnen;
- u de werkzaamheden langer dan zes maanden hebt stilgelegd.

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, Buttersvliet 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, Buttersvliet 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.

Nummer omgevingsvergunning	HZ_WABO-2017-0083	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 erfgrenzen 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-2017-0083
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

