

OMGEVINGSVERGUNNING

Nummer: 20110079

Burgemeester en wethouders van Waddinxveen:

Beschikkende op het verzoek van de heer V. Saric ingekomen op 4 mei 2011, om afgifte van een omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) voor het plaatsen van een dakopbouw met daarin een woning aan Iepalaan 65 in Waddinxveen, kadastraal bekend nummer(s) en sectie C 01221 te Waddinxveen;

Overwegende dat:

De aanvraag betrekking heeft op de activiteit bouwen als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

De aanvraag ziet toe op een activiteit in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

Het aangevraagde in strijd is met het bestemmingsplan "Bebouwde Kom Waddinxveen" bestemming "Detailhandel", omdat op de bestemming "Detailhandel" het gebruik als woning niet toestaat.

Medewerking in afwijking van dit bestemmingsplan mogelijk is op grond van art. 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo mits er wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

De activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering hiertoe opgenomen is in de ruimtelijke onderbouwing behorende bij dit besluit.

Dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd gezag is voor een dergelijke omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan;

Dat de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend als hiertoe een verklaring van geen bedenkingen is afgegeven door de gemeenteraad. Dat de gemeenteraad op basis van artikel 6.5 lid 3 Bor categorieën van gevallen kan aanwijzen waarvoor een dergelijke verklaring niet is vereist.

Dat de gemeenteraad bij besluit van 12 januari 2011 hier gebruik van heeft gemaakt en een lijst met categorieën heeft vastgesteld en dat deze lijst ook voorziet in onderhavige activiteit. Een separate verklaring van geen bedenkingen behoeft dan ook niet gevraagd te worden.

Dat inzake vooroverleg ex 6.18 Bor het plan ingestuurd is naar betrokken overlegpartners en dat ingekomen opmerkingen verwerkt zijn.

Dat ter voorbereiding van dit besluit de uitgebreide procedure gevolgd is conform artikel 3.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 3.4 Algemene wet bestuursrecht. En dat het ontwerp van dit besluit, de aanvraag en bijbehorende stukken waaronder de ruimtelijke onderbouwing vanaf 4 augustus 2011 voor een periode van 6 weken ter inzage heeft gelegen.

De aanvraag, de ontwerpbeschikking en de bijbehorende stukken ter inzage zijn gelegd en er geen zienswijzen zijn binnengekomen.

Het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit.

Het bouwplan voldoet aan de bouwverordening.

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden aannemelijk maken dat de brandveiligheid voldoende is verzekerd.

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden aannemelijk maken dat er voldoende rekening is gehouden met aspecten van natuurbescherming.

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden aannemelijk maken dat er voldoende rekening is gehouden met de bescherming van het milieu.

De aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in de artikelen 2.10, eerste lid, onder d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto 12a, eerste lid onder a van de Woningwet, gelet op het positief advies d.d. 9 mei 2011;

Gelet op:

De positieve adviezen van het Vergunningenloket van de afdeling Dienstverlening van 21 juli 2011 en van de Welstandscommissie van 9 mei 2011 met welk advies kan worden ingestemd;

besluiten:

- I. omgevingsvergunning te verlenen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlagen, alsmede onder de aangehechte gewaarmerkte nadere eisen en voorschriften;

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Waddinxveen,
het hoofd van de afdeling Dienstverlening,


(J.H.F. Kuipers mpsm)

Vastgestelde bouwkosten (exclusief BTW): € 170.000,00

Beroep

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kan de natuurlijke of rechtspersoon, die door deze beslissing op bezwaar rechtstreeks in zijn belang wordt getroffen, daartegen beroep instellen bij de Rechtbank Den Haag, sector bestuursrecht.

Beroep moet worden ingediend binnen zes weken na de bekendmaking van deze beslissing op bezwaar.

Wanneer beroep is ingesteld kan de voorzieningenrechter van een voorlopige voorziening treffen als bedoeld in artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht.

Hieraan zijn griffierechten verbonden. Meer informatie hierover bij de rechtbank Den Haag, of via www.rechtspraak.nl.

Het adres is: Rechtbank Den Haag, sector bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Intrekking vergunning

De vergunning kan worden ingetrokken op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.33 (zie <http://www.wetten.nl/wabo>).

Overdraagbaarheid vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning op verzoek van degene op wiens naam de vergunning is gesteld of van zijn rechtverkrijgende overschrijven op naam van een ander dan degene op wiens naam de vergunning is gesteld.

Huisnummering

De exacte aanduiding van het adres (straatnaam en huisnummering) is in het separaat bijgevoegde adresbesluit vermeld.

Bijkomende aangelegenheden

Mededelingen van bijkomende aard zijn op een afzonderlijke bijlage vermeld.

VOORWAARDEN

1. Het Vergunningenloket dient van de aanvang der werkzaamheden **tenminste twee dagen vóór de aanvang van de werkzaamheden** in kennis te worden gesteld. Dit kan (telefoonnummer (0182) 624500 of mailadres toezichthouder@waddinxveen.nl) onder vermelding van het vergunningnummer of door het insturen van de hierbij gevoegde bijlage "Bouwregistratieformulier" aan Gemeente Waddinxveen, afd. Dienstverlening, postbus 400, 2740 AK Waddinxveen.
2. **Uiterlijk** twee dagen dient bij het Vergunningenloket een door de desbetreffende Kamer van Koophandel en Fabrieken gewaarmerkte fotokopie van de geregistreerde gegevens van de hoofdaannemer en alle eventuele onderaannemers.
3. Met de uitvoering van de constructies mag niet worden begonnen voordat berekeningen en detailtekeningen daarvan in tweevoud zijn ingediend bij en goedgekeurd door het Vergunningenloket. De gegevens dienen uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden te zijn ingediend.
4. Het bouwen dient te geschieden overeenkomstig de eisen van en/of krachtens de Bouwverordening, het Bouwbesluit en de bij deze vergunning behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening(en) en overige bescheiden. In dit kader benadrukken wij dat (bouw)technische details en/of berekeningen, zoals die door of namens u zijn overgelegd of waarvan ons door de aard van uw bouwplan de aanwezigheid ervan als noodzakelijk voorkomt, niet door of namens ons vóóraf op juistheid en/of waarde zijn getoetst! De Bouwverordening is te vinden op www.waddinxveen.nl (zoek op "Bouwverordening").
5. **Riolering/drainage**
Met de aansluiting van de riolering op het gemeenteriool mag niet worden begonnen alvorens een verzoek daartoe, vergezeld van tekening(en) in tweevoud, is ingediend bij en goedgekeurd door de afdeling Beheer Openbare Ruimten. Men dient rekening te houden met het onderheien van het vuilwaterriool op het eigen terrein. (Bouwverordening artikel 5.3.4)
Onder het woningblok moet tenminste één drainagestreng worden aangebracht, die is voorzien van voldoende controle- en/of doorspuitputten.
6. **Situering van de bebouwing:**
De situering van de bebouwing dient te zijn zoals deze blijkt uit de bij de omgevingsvergunning behorende, gewaarmerkte (situatie)tekening(en).

MEDEDELINGEN:

Bijkomende aangelegenheden, die niet rechtstreeks voortvloeien uit of verband houden met de omgevingsvergunning of de aan het aangevraagde verbonden werkzaamheden, doch waarvan het tijdig en correct afhandelen van groot belang, en soms zelfs onontbeerlijk is voor de voortgang van de realisatie.

N.B. De hieronder vermelde opsomming maakt **geenszins** aanspraak op volledigheid. Zij beoogt slechts een hulpmiddel te zijn ter bevordering van een goede gang van die zaken, waarvan bij de behandeling van de aanvraag is gebleken dat deze eveneens aan de orde zullen komen, of waarvan een redelijk vermoeden bestaat dat dit het geval zal zijn.
De opsomming geschiedt naar beste weten, doch het gemeentebestuur aanvaardt **geen aansprakelijkheid** voor het ontbreken van enige vermelding. De verantwoordelijkheid voor het voldoen aan enig vereiste, voortkomend uit andere wettelijke regelingen en bepalingen, blijft onverminderd bij de bouwer en/of (toekomstige) gebruiker van het te (ver)bouwen object.

Gebruik openbare weg

De toestemming voor het plaatsen, hebben en gebruiken van voorwerpen of stoffen (bv. bouwketen, containers, bouwmaterialen, enz.) op, aan of boven de openbare weg is **niet** als vanzelfsprekend begrepen in deze omgevingsvergunning. Hiervoor is een afzonderlijke vergunning vereist, te verlenen door of namens burgemeester en wethouders (APV artikel 2.1.5.1). De aanvraag hiertoe moet worden ingediend bij het hoofd van de afdeling Dienstverlening van Waddinxveen. Bij de afdeling zijn inlichtingen verkrijgbaar over de aan een dergelijke vergunning verbonden kosten.

Toegankelijk en bruikbaarheid gebouwen

Gezien de positie van mensen met een handicap ten aanzien van de bruikbaarheid en toegankelijkheid van gebouwen verwijzen wij u naar de website: <http://toegankelijkbouwen.zorgenbouw.nl>.

Rechten van derden

Rechten van derden kunnen het (ver)bouwen ernstig belemmeren en zelfs onmogelijk maken! Wij raden u daarom dringend aan uzelf **vooraf de nodige zekerheid** te verschaffen, zodat u niet nodeloos in conflict komt met derden.

Onderstaand een - niet-uitputtende - opsomming van dergelijke rechten:

- Burenrecht

In het (Nieuw) Burgerlijk Wetboek zijn de rechten en verplichtingen tussen eigenaren en/of gebruikers van naburige erven geregeld. Deze bepalingen zijn of worden van belang wanneer u bijvoorbeeld de schutting tussen de (achter)tuinen wilt vervangen of verhogen of wanneer u een gemeenschappelijke muur doortrekt of vernieuwt. Uitzicht op het naburige erf, b.v. door (te maken) balkons of extra ramen in de (zij)gevel heeft men zeker niet altijd en zonder meer te gedogen! Mocht u op of dicht bij de erf- en/of eigendomsgrens gaan bouwen, dan is het steeds raadzaam tevoren uw buren in te lichten en, zo nodig, met hen in minnelijk overleg een regeling te treffen.

- **Zakelijke rechten**, op grond van bijvoorbeeld de Belemmeringenwet Privaatrecht, zoals het gedogen van kabels, buizen en leidingen in uw grond, b.v. het gemeentelijke (hoofd)riool. In voorkomend geval zijn doorgaans niet alleen de gedoogplicht en de plicht om onderhoud toe te staan geregeld, doch in verband met dit laatste óók nog een verbod om te overbouwen of om bepaalde materialen gebruiken. Al naar gelang de aard van de gedoogplicht kunt u zich voor nadere inlichtingen wenden tot het Kadaster te Rotterdam.

- **Zakelijke rechten**, in de vorm van **erfdienstbaarheden**, zoals het recht van (over)pad of (uit)weg, van (uit)zicht, of de plicht het (regen)water van het naburig erf te ontvangen. Er bestaan vele soorten erfdienstbaarheden, en vele, **doch zeker niet alle**, zijn ooit notarieel vastgelegd. Van zeer vele erfdienstbaarheden is het bestaan aan het gemeentebestuur **niet** bekend, en de bebouwingsmogelijkheden in bestemmingsplannen houden doorgaans **geen** rekening met het bestaan ervan!
Bij enige twijfel raadplege men het Kadaster te Rotterdam.

- Koopovereenkomst

Bij de aankoop van uw woning of (bedrijfs)pand **kan** voor de vorige eigenaar de verplichting hebben bestaan een verkoopvoorwaarde aan u door te geven waartoe hij of zij zich bij eerdere gelegenheid reeds zelf had verplicht. Voorbeelden van dergelijke, als "kettingbeding" bekende voorwaarden, die het bouwen kunnen beïnvloeden, zijn:

- de verplichting om de laatste meter(s) van uw achtererf of -tuin (als gemeenschappelijk pad in gebruik) niet te bebouwen (men pleegt dit ook wel door middel van een erfdienstbaarheid vast te leggen; zie aldaar);
- de verplichting om in een als woning verkocht, (voormalig) winkel-woonhuis niet opnieuw een winkel te beginnen (een beding uit concurrentie-overwegingen, soms aan een zeker tijdvak gekoppeld).

Men raadplege de koopakte, en bij twijfel een notaris.

