

Afdeling BWT
Contact
R. Dillisse
T 088-5450417
rdillisse@odmh.nl

Postbus 45
2800 AA Gouda
T 088 – 545 00 00
www.odmh.nl

Besluitdatum 25-06-2014
Verzenddatum 25-06-2014
Ons kenmerk 2014006975
Uw kenmerk

Stoel-en meubelfabriek H.A. van Berkesteijn
t.a.v. de heer H.A. van Berkesteijn
Sniepweg 8
2742 AR Waddinxveen

Onderwerp
Wabo besluit op aanvraag

Bijlagen: Div.

Geachte heer Van Berkesteijn,

U heeft op 8 mei 2013 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van twee bedrijfspanden voor grootschalige detailhandel op het perceel tussen Kanaaldijk 36 en 44 in Waddinxveen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2014006975. In deze brief maken wij het besluit op uw aanvraag bekend. Dit besluit is geregistreerd onder nummer 2014029410.

Besluit

Gelet op artikel 2.1, eerste lid, onder a, en c, in samenhang met artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) hebben we besloten de omgevingsvergunning te verlenen, conform de bij deze vergunning behorende stukken, t.w.:

- Aanvraagformulier (documentkenmerk 2014007045), ontvangen d.d. 08-05-2013;
- Situatie nieuwe toestand (documentkenmerk 2014006979), ontvangen d.d. 02-05-2013;
- Plattegronden (documentkenmerk 2014007444), ontvangen d.d. 02-05-2013;
- Gevels en doorsnede (documentkenmerk 2014006989), ontvangen d.d. 02-05-2013;
- Principedetailering (documentkenmerk 2014007003), ontvangen d.d. 02-05-2013;
- Advies brandweer (documentkenmerk 2014007042), ontvangen d.d. 27-08-2013;
- Artist impressie (documentkenmerk 2014006988), ontvangen d.d. 28-03-2013;
- Energie prestatie berekening (documentkenmerk 2014006977), ontvangen d.d. 12-07-2013;
- Verkennend bodemonderzoek (documentkenmerk 2014007055), ontvangen d.d. 26-08-2013;
- Quickscan definitief (documentkenmerk 2014029638), ontvangen d.d. 25-11-2013;
- Ruimtelijke onderbouwing (documentkenmerk 2014029639), ontvangen d.d. 20-11-2013;
- Definitieve tweede ODMH-beoordeling (documentkenmerk 2014029715), ontvangen d.d. 10-01-2014).

Procedure

Wij hebben de aanvraag aan de daarvoor geldende artikelen van de Wabo beoordeeld voor de activiteit:

- Bouw
- R.O. (afwijken bestemmingsplan)

Dit besluit is voorbereid volgens de uitgebreide procedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo. Wij hebben de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

Op 17 juni 2013 hebben wij schriftelijk verzocht om aanvullende gegevens in te dienen. De ontbrekende gegevens hebben wij op 15 juli 2013 ontvangen. De beslistermijn van acht weken is hiermee met 28 dagen onderbroken.

De aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften. Op grond van artikel 2.22 van de Wabo worden voorschriften aan deze omgevingsvergunning verbonden. Deze zijn opgenomen in de bijlagen. Het niet nakomen van deze voorschriften kan leiden tot stillegging van de werkzaamheden.

Overwegingen:

Met betrekking tot de vergunde activiteit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen aan het besluit ten grondslag:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het bouwplan binnen het geldende bestemmingsplan "Bebouwde Kom Waddinxveen" ligt;
- de te bebouwen grond daarin de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" heeft;
- het bouwplan in strijd is met voornoemd bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- het aangevraagde in strijd is met het bestemmingsplan "Bebouwde Kom Waddinxveen", omdat de hoogte van het bedrijfspand (8 meter) en de voorgevel (10 meter) hoger is dan de maximale toegestane hoogte van 6 meter;
- medewerking in afwijking van dit bestemmingsplan mogelijk is op grond van artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3, van de 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;
- 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, aangezien het onderdeel d betreft (een bedrijf met voorzieningen op een bestaand bedrijventerrein). Een separate verklaring van geen bedenkingen behoeft dan ook niet gevraagd te worden;
- inzake vooroverleg ex 6.18 Bor het plan ingestuurd is naar betrokken overlegpartners en dat er geen reacties zijn ingekomen die tot wijziging van het plan hebben geleid;

- 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 17 april 2014 voor een periode van 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- er tijdens deze periode geen zienswijzen ingediend zijn;
- de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden aannemelijk maken dat er voldoende rekening is het gehouden met de bescherming van het milieu;
- het bouwplan voldoet aan het bepaalde in het Bouwbesluit en de Bouwverordening, als voldaan is aan de daarbij behorende voorwaarden;
- de welstandscommissie op 16 mei 2013 over het bouwplan een positief advies heeft uitgebracht;
- wij dit advies hebben overgenomen.

Betaling leges

Voor het verstrekken van deze beschikking bent u leges verschuldigd. Voor de betaling van dit bedrag ontvangt u separaat een gespecificeerde nota namens de gemeente. Bij deze nota wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt maken tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Overige opmerkingen

Als gevolg van het bepaalde in artikel 6.1, lid 2 van de Wabo treedt deze vergunning in werking met ingang van de dag na afloop van de bezwaar- en beroep termijn van 6 weken

Nadere informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer R. Dillisse, telefoonnummer: 088-5450417, emailadres: rdillisse@odmh.nl.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Gouda
namens dezen,
Omgevingsdienst Midden-Holland,
Hoofd Afdeling Bouw- en woningtoezicht,



Mevr. drs. A.D. Wiersema

Beroep

Als u het niet eens bent met dit besluit, dan kunt u binnen zes weken na het ter inzage leggen van dit besluit een gemotiveerd beroepschrift indienen bij de rechtbank Den Haag, sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Het beroepschrift moet door u worden ondertekend en bevat ten minste uw naam en adres, de dagtekening, een omschrijving van het besluit en de motivering van het beroep. Zo mogelijk stuurt u een kopie van dit besluit mee.

U kunt ook digitaal beroep instellen. Ga hiervoor naar <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Het indienen van beroep betekent overigens niet dat het besluit niet geldt.

Voorlopige voorziening

Als u wilt voorkomen dat het besluit in werking treedt, kunt u de voorzieningenrechter van de Rechtbank, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag, vragen een voorlopige voorziening te treffen. U kunt alleen een verzoek om een voorlopige voorziening indienen als u ook beroep heeft ingesteld. Bovendien moet er sprake zijn van een spoedeisend belang.

Het verzoek om voorlopige voorziening moet door u worden ondertekend en bevat ten minste uw naam en adres, de dagtekening, een omschrijving van dit besluit en de motivering van uw verzoek. Zo mogelijk stuurt u een kopie van dit besluit en van het beroepschrift mee.

Aan de behandeling van een beroep en een verzoek om voorlopige voorziening zijn kosten verbonden.

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.

Bijkomende aangelegenheden

Mededelingen van bijkomende aard zijn op een afzonderlijke bijlage vermeld.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

- De houder van de vergunning moet de afdeling Bouw- en woningtoezicht van de Omgevingsdienst Midden-Holland tenminste twee werkdagen van tevoren in kennis te stellen van de aanvang van de werkzaamheden door toezending van een emailbericht naar bwt@odmh.nl o.v.v.: start werkzaamheden, locatie + ons kenmerk 2014006975;
- Uiterlijk 3 weken voor de start van de uitvoering van constructieve bouwonderdelen moeten de hiervoor benodigde statische berekeningen met bijbehorende tekeningen in tweevoud worden ingediend bij de afdeling Bouw- en woningtoezicht van de Omgevingsdienst Midden-Holland;

Brandpreventie

- Er moet worden voldaan aan het bepaalde in rapport nr. Z-2013-032489 van de Regionale Brandweer Hollands-Midden, van welk rapport een gewaarmerkt exemplaar is gevoegd bij de bij deze vergunning behorende bescheiden;

- **Flora- en faunaonderzoek**

Er dient aanvullend flora- en faunaonderzoek gedaan te worden. Eventuele aanvullende mitigerende maatregelen kunnen hieruit naar voren komen. Als blijkt dat een ontheffing nodig is, dan moeten alle mitigerende maatregelen uitgevoerd worden voordat wordt gestart met de bouw.

Belangrijke 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 2:10). De aanvraag hiertoe moet worden ingediend bij de afdeling Maatschappij van gemeente Waddinxveen. Bij de afdeling zijn inlichtingen verkrijgbaar over de aan een dergelijke vergunning verbonden kosten.

Wet Bodembescherming/verkennend bodemonderzoek

Eventueel bij de realisatie vrijkomende grond valt **niet** onbeperkt te gebruiken buiten de onderzochte locatie. Bij voorgenomen hergebruik buiten de locatie dient men zich **vóóraf** in verbinding te stellen met de **sectie Bodem** van de **Milieudienst Midden-Holland**, te Gouda, telefoonnummer (0182) 545700 (faxnummer 545748).

Voor het transport van de hier bedoelde grond is een afzonderlijke vergunning vereist, gebaseerd op de provinciale "**Verordening Bedrijfsafvalstoffen**". Voor nadere inlichtingen over deze zogeheten **VBA-vergunning** kan men zich wenden tot de provincie Zuid-Holland, Dienst Water en Milieu, kantoor Noord-Oost, Postbus 309, 2400 AH Alphen aan den Rijn, telefoonnummer (0172) 424231 (faxnummer 426190). Eventueel **aanvullend bodemmateriaal**, bestemd voor de bouwplaats, **dient eveneens te voldoen aan** de in het kader van de **Wet Bodembescherming** te stellen eisen. Voor nadere informatie kan men zich wenden tot de hierboven vermelde instanties.

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 behoeft 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.