

Omgevingsvergunning

Registratienummer OU12/OV-0070

Burgemeester en wethouders hebben op 15 november 2012 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Villa Vera B.V., Provincialeweg 19, 2861 GS Bergambacht, voor een project op het perceel, kadastraal bekend gemeente Ouderkerk aan den IJssel, sectie B, nummer 4152, plaatselijk bekend IJsseldijk-Noord 212b te Ouderkerk aan den IJssel. Op 10 december 2012 is het project aangevuld met de percelen, kadastraal bekend gemeente Ouderkerk aan den IJssel, sectie C, nummers 4246 en 4917, plaatselijk bekend IJsseldijk-West 67 en IJsseldijk-West 69 te Ouderkerk aan den IJssel. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OU12/OV-0070.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten gelet op artikel 2.1 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk;
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning.

Onderdeel van het besluit vormt:

- de algemene bijlage behorend bij de omgevingsvergunning met registernummer OU12/OV-0070.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. De aanvraag is getoetst aan de artikelen 2.10 en 2.12 van de Wabo. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Regeling omgevingsrecht (Mor).

Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo, de gevraagde omgevingsvergunning.

Overige bijgevoegde documenten

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

Datum ontvangst omgevingsloket 15 november 2012:

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning.

Datum ontvangst omgevingsloket 10 december 2012:

- Aanvulling aanvraagformulier omgevingsvergunning.

Datum ontvangst omgevingsloket 9 januari 2013:

- Brief J. Hoogendijk, IJsseldijk-West 69, 2935 AR Ouderkerk aan den IJssel, datum 2 januari 2013.

Activiteit het (ver)bouwen van een bouwwerk:

- Brandpreventieadvies, Brandweer Hollands Midden, kenmerk UIT-2013-025698, datum 21 januari 2013.

Datum ontvangst omgevingsloket 15 november 2012:

- Tekening BA-01, projectnummer 1366, datum 26 februari 2008.

Datum ontvangst omgevingsloket 6 december 2012:

- Bouwfysische berekeningen, projectnummer 1366, datum 6 december 2012.

Datum ontvangst omgevingsloket 9 januari 2013:

- Tekening BA-04, projectnummer 1366, datum 2 januari 2013;
- Detailboek, projectnummer 1366, datum 2 januari 2013.

Datum ontvangst omgevingsloket 22 januari 2013:

- Tekening BA-02, projectnummer 1366, datum 22 januari 2013;
- Tekening BA-01, projectnummer 2231, datum 22 januari 2013.

Activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit:

- Verklaring van geen bedenkingen, gemeenteraad van Ouderkerk, datum 21 maart 2013.

Datum ontvangst omgevingsloket 23 januari 2013:

- Adromi B.V., ruimtelijke onderbouwing, projectnummer jc/R201241/1301c, datum 23 januari 2013.

Inwerkingtreding

De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepsschrift. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Beroepsclausule

Op grond van de bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht kan binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd een gemotiveerd beroepsschrift worden ingediend bij de rechtbank Den Haag, sector bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH 's-Gravenhage.

Beroep kan worden ingesteld door:

- belanghebbenden die eerder zienswijzen hebben ingebracht over de ontwerpbeschikking;
- belanghebbenden die het niet eens zijn met eventuele wijzigingen ten opzichte van de ontwerpbeschikking;
- de adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid advies uit te brengen over de ontwerpbeschikking;
- belanghebbenden die redelijkerwijs niet in staat waren hun zienswijzen in te brengen over de ontwerpbeschikking.

Als een dergelijk beroep is ingediend en indien - gelet op de betrokken belangen - spoed is vereist, kan een voorlopige voorziening worden aangevraagd bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag. Beroep kan ook digitaal worden ingesteld bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Dit geldt eveneens voor het vragen van een voorlopige voorziening. Daarvoor is wel een elektronische handtekening (DigiD) vereist. Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden. Voor zowel het indienen van een beroepsschrift als een verzoek om een voorlopige voorziening zijn griffierechten verschuldigd.

Ouderkerk aan den IJssel, 9 april 2013

Burgemeester en wethouders van Ouderkerk,
Namens dezen,


Drs. R.C.L. Heijdra
Hoofd afdeling Extern beleid en dienstverlening

Algemene bijlage behorend bij de omgevingsvergunning met registratienummer OU12/OV-0070

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de ontwerp omgevingsvergunning voor het veranderen van een woning in drie appartementen op het perceel, kadastraal bekend gemeente Ouderkerk aan den IJssel, sectie B, nummer 4152, plaatselijk bekend IJsseldijk-Noord 212b te Ouderkerk aan den IJssel en het veranderen van twee woningen onder één kap tot een vrijstaande woning op de percelen, kadastraal bekend gemeente Ouderkerk aan den IJssel, nummers 4246 en 4917, plaatselijk bekend IJsseldijk-West 67 en IJsseldijk-West 69 te Ouderkerk aan den IJssel

Procedureel.....4

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.....6

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.....9

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 15 november 2012 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

- Villa Vera B.V., Provincialeweg 19, 2861 GS Bergambacht.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:

- het splitsen van een woning in drie appartementen;
- het samenvoegen van twee woningen onder één kap tot een vrijstaande woning.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- het bouwen van een bouwwerk;
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Als één of meer van bovengenoemde aspecten voorkomen, moet daarnaast beoordeeld worden of een aantal toestemmingsstelsels kan worden aangehaakt. Of daadwerkelijk moet worden aangehaakt, volgt niet uit de Wabo, maar uit de desbetreffende wet. De volgende stelsels zijn aangehaakt:

- geen.

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 integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk 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 dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

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 een 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 Regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Bij brief verzonden op 21 december 2012 is de aanvrager gevraagd de aanvraag om een omgevingsvergunning op onderdelen aan te vullen, aan te passen en te verduidelijken. Op 16 november 2012, 3 december 2012, 6 december 2012, 10 december 2012, 9 januari 2013 en 22 januari 2013 zijn aanvullingen ontvangen. 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.

Overleg

In het kader van de voorbereiding van het besluit is, gelet op het bepaalde in artikel 6.18 van het Bor, overleg gepleegd met het waterschap. Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard heeft met het advies, kenmerk 2012.11082, datum 11 december 2012, aangegeven dat de waterstaatkundige belangen zich niet verzetten tegen het verlenen van de omgevingsvergunning.

Publicatie

Van het ontwerp van deze beschikking is, gelet op het bepaalde in artikel 6.14 van het Bor, op 23 januari 2013 kennis gegeven in de Staatscourant en het huis-aan-huisblad Dichtbij, editie Capelle-Krimpen. Deze mededeling is tevens gedaan op de gemeentelijke website www.ouderkerk.nl en aan een ieder beschikbaar gesteld op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Ter inzage legging

Van 24 januari 2013 tot en met 6 maart 2013 heeft, gelet op het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo, een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Verklaring van geen bedenkingen

Op 21 maart 2013 heeft de gemeenteraad van Ouderkerk, gelet op het bepaalde in artikel 6.5 van het Bor, verklaard uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen bedenkingen te hebben tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid onder a van de Wabo)

1. Voorschriften

Nog in te dienen gegevens en bescheiden:

Met het bouwen van het bouwwerk wordt niet begonnen voordat de vergunninghouder of diens gemachtigde de tekeningen en/of berekeningen hiervan, die ten minste drie weken vóór de start van het werk in tweevoud bij de afdeling bouw- en woningtoezicht van het Technisch Bureau in de Krimpenerwaard moeten worden ingediend, gewaarmerkt heeft terugontvangen:

1. de tekeningen en berekeningen van de bestaande constructie, waarin wordt aangetoond dat deze in staat is om de statische en dynamische belastingen, zoals bedoeld in het Bouwbesluit 2012, die optreden na uitvoeren van de werkzaamheden, op te nemen, zonder dat daardoor de uiterste grenstoestand (UGT) wordt overschreden.

Met de volgende onderdelen c.q. samengestelde onderdelen van het bouwwerk wordt niet begonnen voordat de vergunninghouder of diens gemachtigde de tekeningen en/of berekeningen hiervan, die ten minste drie weken vóór de geplande uitvoering in tweevoud bij de afdeling bouw- en woningtoezicht van het Technisch Bureau in de Krimpenerwaard moeten worden ingediend, gewaarmerkt heeft terugontvangen:

2. het aanbrengen van alle (prefab) constructies in beton, hout of staal.
3. het uitvoeren van de rioleringswerken
(Op de tekeningen, waarvan de te bezigen schaal niet kleiner mag zijn dan 1:50, moeten ten minste zijn aangegeven het leidingverloop, de diameters, de ophanging, de onstopplings- en expansiestukken en de flexibele overgang tussen de grondleiding en de huisaansluitleiding).
4. het installeren van het ventilatie-systeem.

De vergunninghouder heeft de verplichting om:

1. aan het Technisch Bureau in de Krimpenerwaard, Raadhuisplein 6, Postbus 5, 2920 AA Krimpen aan den IJssel, uiterlijk twee dagen vóór de aanvang van het werk schriftelijk mede te delen, voor zover geen eerdere opgave heeft plaatsgevonden, de namen en adressen van degenen die het werk zullen uitvoeren en indien het ondernemingen betreft mede de nummers waaronder deze in het handelsregister zijn ingeschreven. Contactgegevens van de afdeling bouw- en woningtoezicht van het Technisch Bureau in de Krimpenerwaard zijn: Raadhuisplein 6, postbus 5, 2920 AA Krimpen aan den IJssel, telefoonnummer (0180) 514455, faxnummer (0180) 51 40 93, emailadres wabo@tbk.nl.
2. te bouwen overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening Ouderkerk 2010.
3. de diverse voorzieningen inzake de brandveiligheid uit te voeren overeenkomstig het advies van de Brandweer Hollands Midden te Leiden, kenmerk UIT-2013-025698, datum 21 januari 2013;
4. aan de ambtenaar, die door het voornoemde bureau is belast met het toezicht op het bouwen, bereikbaar tussen 8 en 9 uur onder telefoonnummer (0180) 514455, kennis te geven van:
 - de aanvang van de werkzaamheden, ten minste twee dagen tevoren;
 - de voltooiing van de riolering onder de begane grondvloer, voordat deze vloer wordt gelegd;

- de voltooiing van de riolering en de overige stijgleidingen in de diverse kokers, voordat deze kokers worden gesloten;
 - de voltooiing van de brandwerende doorvoeren door de diverse wanden en vloeren, voordat deze doorvoeren worden weggewerkt;
 - de voltooiing van alle (prefab) constructies in beton, hout of staal, voordat deze worden weggewerkt of aan het zich worden onttrokken;
 - de voltooiing van het gehele bouwwerk, onmiddellijk nadat het werk gereed is gekomen.
5. aan de gemeente Ouderkerk (gemeentewerken), Postbus 3018, 2935 ZG te Ouderkerk aan den IJssel, telefonisch bereikbaar tussen 8.00 en 9.00 uur onder nummer (0180) 681454, tijdig kennis te geven van het voornemen tot het doen aansluiten van het bouwwerk op de gemeentelijke riolering onder overlegging van een kopie van de door het Technisch Bureau in de Krimpenerwaard goedgekeurde rioleringstekening;

2. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het bouwplan op de locatie IJsseldijk-Noord 212b is geprojecteerd in het plangebied van het bestemmingsplan "IJsseldijk-Noord 2005" van de gemeente Ouderkerk, vastgesteld door de gemeenteraad op 13 december 2007, in werking getreden op 5 december 2008;
- het bouwplan op de locatie IJsseldijk-West 67 en IJsseldijk-West 69 is geprojecteerd in het plangebied van het bestemmingsplan "IJsseldijk-West" van de gemeente Ouderkerk, vastgesteld door de gemeenteraad op 17 december 2009, in werking getreden op 17 februari 2010;
- het bouwen van de bouwwerken in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan, zie hiervoor van deze vergunning de paragraaf: het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo);
- het voldoende aannemelijk gemaakt is dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft zal voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012;
- het voldoende aannemelijk gemaakt is dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft zal voldoen aan de voorschriften van de Bouwverordening Ouderkerk 2010, voor zover deze voorschriften betrekking hebben op het bouwen;
- de Welstandscommissie door middel van het advies met het nummer 338-12BR-Oij, datum 21 januari 2013, heeft aangegeven dat het plan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand, zoals vastgelegd is in de Welstandnota gemeente Ouderkerk;
- de afdeling bouw- en woningtoezicht van het Technisch Bureau in de Krimpenerwaard, door middel van het advies met het nummer 296-13-Oij.-388/13BU, datum 18 maart 2013, heeft aangegeven dat er tegen de uitvoering van het bouwplan in principe geen bouwtechnische bezwaren bestaan;
- de bouwkosten voor IJsseldijk-Noord vastgesteld zijn op € 79.000,00 en voor IJsseldijk-West op € 1.000,00;

- de voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem niet van toepassing zijn op een interne verbouwing zonder functiewijziging.
- aan de te veranderen bouwwerken gelet op de Wet basisregistraties adressen en gebouwen (Wet bag) bij besluit van 21 maart 2013 de adressen Ijsseldijk-Noord 212b, Ijsseldijk-Noord 212e, Ijsseldijk-Noord 212f en Ijsseldijk-West 69 te Ouderkerk aan den IJssel zijn toegekend.

3. Intrekking

Op grond van artikel 2.33, tweede lid van de Wabo kan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk worden ingetrokken indien gedurende 26 weken onderscheidenlijk de in de vergunning bepaalde termijn, geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

Tot intrekking zal niet worden overgegaan dan nadat de houder van de vergunning door burgemeester en wethouders is gehoord.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo)

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het veranderen van de woning Ijsseldijk-Noord 212b in drie appartementen in strijd is met de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Ijsseldijk-Noord 2005" van de gemeente Ouderkerk waarin aan de gronden de bestemming "Bijzondere Woondoeleinden" (artikel 7) is toegekend met een aanduiding "karakteristieke bebouwing" en een aanduiding "voormalig agrarisch bedrijfsgebouw";
- het veranderen van de twee woningen onder één kap tot een vrijstaande woning in strijd is met de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Ijsseldijk-West" van de gemeente Ouderkerk waarin aan de gronden de bestemming "Wonen" (artikel 12) is toegekend met een bouwaanduiding "twee-aaneen";
- het gebruiken van de gronden en het bouwwerk Ijsseldijk-Noord 212b in strijd is met het "Gebruik van gronden en bouwwerken" (artikel 25) van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Ijsseldijk-Noord 2005" van de gemeente Ouderkerk waarin aan de gronden de bestemming "Bijzondere Woondoeleinden" (artikel 7) is toegekend met een aanduiding "karakteristieke bebouwing" en een aanduiding "voormalig agrarisch bedrijfsgebouw";
- het gebruiken van de gronden en het bouwwerk Ijsseldijk-West 67 en Ijsseldijk-West 69 in strijd is met de "Algemene gebruiksregels" (artikel 20) van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Ijsseldijk-West" van de gemeente Ouderkerk waarin aan de gronden de bestemming "Wonen" (artikel 12) is toegekend met een bouwaanduiding "twee-aaneen";
- een omgevingsvergunning in beginsel moet worden geweigerd indien de activiteit in strijd met het bestemmingsplan;
- de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

2. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Adromi B.V., ruimtelijke onderbouwing, projectnummer jc/R201241/1301c, versiedatum 23 januari 2013, ontvangen 23 januari 2013.