

N.H. Roest
Postkade 172
2977 AG GOUDRIAAN



21 DEC. 2011

Bijlage(n)	diversen	Datum	
Ons kenmerk	GRM0900964/UIT28177	Auteur	W. Roelen
Onderwerp	Postkade 171/172 te Goudriaan		

Geachte heer Roest,

Op 12 mei 2009 is een principeverzoek ingediend om de bestaande bedrijfswoning op perceel Postkade 171/172 te Goudriaan te slopen en elders op het perceel een nieuwe woning te bouwen. Na dit principeverzoek volgden nog diverse brieven en overleggen ter verduidelijking van het verzoek. De vraagstelling uit het verzoek is niet gewijzigd, wel is tijdens het proces gebleken dat er tevens behoefte is aan bedrijfsuitbreiding in de toekomst.

Daarnaast hebben wij op 28 september 2010 de aanvraag om een reguliere bouwvergunning ontvangen voor het realiseren van een burgerwoning op het perceel Postkade 171/172 te Goudriaan, kadastraal bekend gemeente Graafstroom, sectie D, perceelnummers 158, 340, 476 en 477.

Ontvankelijkheid

Omdat de aanvraag die u hebt ingediend volgens het Besluit indieningsvereisten niet volledig was, hebben wij u in de gelegenheid gesteld de aanvraag aan te vullen. U hebt de aanvraag op tijd aangevuld waarna wij de aanvraag verder in behandeling hebben genomen.

Bouwbesluit

Uw bouwplan is verder getoetst aan het Bouwbesluit. Uw bouwplan voldoet aan de daarin omschreven minimale eisen.

Bouwverordening 2009

Wij hebben uw bouwplan getoetst aan de Bouwverordening 2009 en geconstateerd dat daaraan wordt voldaan.

Welstand

Het bouwplan is voorgelegd aan de welstandscommissie 'Dorp, Stad & Land' om te beoordelen of aan de criteria van de welstandsnota is voldaan. De commissie heeft op 5 januari 2011 verklaard dat het bouwplan niet strijdig is met redelijke eisen van welstand, mits de gevelsteen wordt uitgevoerd in de kleur rood. Het door de welstandscommissie 'Dorp, Stad & Land' in haar advies van 5 januari 2011 ingenomen standpunt nemen wij over. Wij achten het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Het plan voldoet aan artikel 12, lid 1 van de Woningwet.

Bestemmingsplan

Uw aanvraag is getoetst aan het bestemmingsplan 'Dorpskern Goudriaan'. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden', waarop een bedrijf met ten hoogste categorie 2 toelaatbaar is. Het perceel is onder andere bestemd voor het bedrijfsmatig gebruik van de gronden door bijvoorbeeld een autobedrijf. Een gedeelte van het perceel mag echter niet bebouwd worden, dit is het deel waar de nieuwe woning wordt beoogd. Artikel 46 lid 3 van de Woningwet bepaalt dat een aanvraag om bouwvergunning, in strijd met het bestemmingsplan, mede wordt geacht een verzoek om ontheffing van het bestemmingsplan in te houden. Het bestemmingsplan biedt zelf geen binnenplanse mogelijkheid om ontheffing te kunnen verlenen. De lichte ontheffing, op basis van artikel 3.23 Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 4.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), biedt ook geen mogelijkheid.

Op basis van het artikel 3.10 Wro kan de gemeenteraad ten behoeve van de verwezenlijking van een project een projectbesluit nemen en daarmee afwijken van het bepaalde in het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is de zelfstandige projectprocedure ex artikel 3.11 Wro doorlopen. Hiertoe is een goede ruimtelijke onderbouwing, zijnde het projectbesluit, overlegd. Het projectbesluit 'Postkade 171/172 te Goudriaan' voldoet aan de eisen die in de wet gesteld worden aan een goede ruimtelijke onderbouwing. Uit de overwegingen genoemd in het projectbesluit blijkt daarnaast dat het beoogde plan ter plaatse ruimtelijk als passend wordt geacht. Het projectbesluit 'Postkade 171/172 te Goudriaan' met het IDN-nummer NL.IMRO.0693.PBPostkade171GDA-OH01 maakt onderdeel uit van de vergunning.

Woningwet

Op grond van artikel 46, lid 4 van de Woningwet wordt een bouwvergunning, die enkel verleend kan worden door middel van medewerking aan een projectbesluit, voorbereid met dezelfde procedure als de procedure die voor het projectbesluit gevoerd moet worden. Dit betekent dat het ontwerp van het projectbesluit samen met het ontwerp van de bouwvergunning overeenkomstig de uniforme openbare voorbereidingsprocedure ter inzage heeft gelegen van 21 oktober 2011 tot en met 1 december 2011.

Zienswijze

Tijdens de behandeling van de bouwaanvraag en de ter-inzage-legging van het voornemen met ontheffing medewerking te gaan verlenen, zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Graafstroom.

gelet op,

- de bepalingen in de Wet ruimtelijke ordening en het bepaalde in het bestemmingsplan 'Dorpskern Goudriaan';
- het raadsbesluit d.d. 29 september 2008 inzake de delegatiemogelijkheid van het projectbesluit genoemd in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening;
- de artikelen 40, 44, 46 en 56a van de Woningwet;
- artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 5.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening;
- afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

BESLUIT

Het bovenstaande in aanmerking genomen, gelet op de artikelen 40 en 44 van de Woningwet, besluiten wij:

- I Op grond van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening een projectbesluit te nemen ten behoeve van de realisatie van een woning op locatie Postkade 171/172 te Goudriaan. Na het oprichten van de nieuwe woning wordt de bestaande woning binnen een redelijke termijn gesloopt;
- II Op grond van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan ten behoeve van de uitvoering van het projectbesluit vast te stellen aangezien het kostenverhaal verwerkt is in de anterieure overeenkomst;

- III Het projectbesluit 'Postkade 171/172 te Goudriaan' bestaande uit een analoge versie en een digitale versie met IDN-nummer NL.IMRO.0693.PBPostkade171GDA-OH01, vast te stellen;
- IV De gevraagde bouwvergunning te verlenen zoals aangegeven op de bijgevoegde en gewaarmerkte tekeningen, berekeningen, rapporten;
- V Aan deze vergunning de aanwijzingen te verbinden zoals deze in bijlage A zijn genoemd;
- VI Dit besluit te publiceren in Het Kontakt, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website en op het gemeentekantoor ter inzage te leggen.

Hoogachtend, 21 DEC. 2011

Burgemeester en wethouders van Graafstroom,
de secretaris, de burgemeester,

P.O. van der Borg

J.C. van Ginkel

D.R. van der Borg

Bouwkosten: € 237.000,00

Besluit reguliere bouwvergunning	€ 6.652,50
Leges advies welstandscommissie (RB)	€ 405,00
Kosten projectbesluit	€ 1.257,70
Kosten beoordeling milieukundig bodemrapport	€ 406,00
Kosten beoordeling archeologisch rapport	€ 515,00
Totaal	€ 9.236,20

Voor de betaling van de leges ontvangt u binnenkort een factuur.

Bijlagen behorende bij bouwvergunning nummer GRM 10/109/RV.

- ☒ bijlage A, aanwijzingen
- ☒ gewaarmerkt aanvraagformulier
- ☒ gewaarmerkte tekening(en)
- ☒ gewaarmerkt bodemonderzoeksrapport
- ☒ gewaarmerkt archeologisch onderzoeksrapport
- ☒ gewaarmerkte bouwbesluitberekeningen
- ☒ gewaarmerkte EP-berekening

Afschrift aan:
Allure Bouw B.V.
Argonstraat 3
7463 PD RIJSSEN

Algemene informatie

- Binnen zes weken na de datum waarop de bouwvergunning is uitgereikt kunnen belanghebbenden beroep indienen op grond van de Algemene wet bestuursrecht tegen het vaststellen van het projectbesluit of het verlenen van de bouwvergunning. Wij wijzen u op het risico dat u loopt bij het beginnen met de bouw gedurende de beroepstermijn. De uiterste consequentie van ingesteld beroep kan zijn dat de verleende bouwvergunning wordt vernietigd. Het verdient daarom aanbeveling dat u voordat u met de werkzaamheden begint eerst overleg pleegt over uw bouwplannen met hen, waarvan u beroep tegen de bouwvergunning verwacht en/of met de medewerkers van de afdeling Vergunningen van Werkorganisatie De Waard.
- Uw bouwplan is getoetst aan publiekrechtelijke regelgeving. Op grond van het privaatrecht kunnen er rechten van derden zijn die een belemmering kunnen vormen voor de uitvoering van het bouwwerk.
- Voor het verkrijgen van een toestemming voor aansluiting op het gemeenteriool en/of voor een inrit, moet u contact opnemen met de afdeling Buitenruimte van Werkorganisatie De Waard.
- Indien u gebruik maakt van bronbemaling, moet u over het lozen van het water contact opnemen met de afdeling Buitenruimte van Werkorganisatie De Waard.
- Asbesthoudende materialen mogen niet eerder worden verwijderd dan nadat u in het bezit bent van een toestemming op een sloopmelding of een sloopvergunning.
- Wij wijzen u er nadrukkelijk op dat het volgens de bepalingen van de Algemene plaatselijke verordening van de gemeente verboden is trottoir, rijwegen, plantsoenen of andere gemeentelijke terreinen te gebruiken of te doen gebruiken voor bijvoorbeeld het bereiden van specie of het opslaan van bouwmaterialen, bouwketen en dergelijke.
- De bouwvergunning kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken:
 1. indien blijkt dat de vergunninghouder niet heeft voldaan aan de voorwaarden van deze vergunning (artikel 59 Woningwet);
 2. indien niet binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van deze bouwvergunning een begin met de werkzaamheden is gemaakt (artikel 4.1 bouwverordening De Waard 2009);
 3. indien de werkzaamheden langer dan een aaneengesloten periode van 26 weken stil hebben gelegen (artikel 4.1 bouwverordening De Waard 2009);
 4. op verzoek van de vergunninghouder (artikel 59 Woningwet).
- De bouwvergunning kan op verzoek van degene op wiens naam de vergunning is gesteld of zijn rechtverkrijgenden, op naam van een ander worden overgeschreven.

Bijlage A

Aanwijzingen, behorende bij bouwvergunning met nummer GRM 10/109/RV.

Deze aanwijzingen moeten ter kennis worden gebracht van de bij het werk betrokken architect en aannemer(s).

1. Aanvang werkzaamheden

Met het bouwen mag niet worden begonnen alvorens vanwege burgemeester en wethouders voor zover nodig:

- het peil van het bouwwerk is aangegeven;
- de rooilijnen op het bouwterrein zijn uitgezet en gecontroleerd.

2. Schriftelijke kennisgevingen

Aan het team Toezicht moet schriftelijk kennis worden gegeven van:

- verandering van het adres van degene onder wiens leiding het werk wordt uitgevoerd;
- de aanvang van de werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen, tenminste twee werkdagen tevoren;
- de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen, tenminste twee werkdagen tevoren;
- de aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden, tenminste twee werkdagen tevoren;
- de aanvang van het storten van beton, tenminste een werkdag tevoren;
- de voltooiing van de grondleidingen en afvoerputten, onmiddellijk na de voltooiing;
- het gereed zijn voor ingebruikgeving of ingebruikneming van het bouwwerk of een gedeelte daarvan.

3. Constructieve gegevens

Ter nadere goedkeuring moeten voor zover van toepassing de volgende bescheiden uiterlijk twee weken voor aanvang van de bouw in tweevoud bij het team Toezicht worden ingediend:

- het funderingsplan;
- een plan dat de dragende constructies en de constructieve gegevens weergeeft;
- de berekening van de dragende constructies, waaronder ook geprefabriceerde onderdelen worden verstaan.

De statische berekeningen dienen berekend te worden overeenkomstig de NEN-normen genoemd in de afdeling 2.1 van het Bouwbesluit.

4. Monsters

Voordat met het desbetreffende onderdeel, waarbij onderstaande materialen worden toegepast, wordt begonnen moeten aan het team Toezicht ter nadere goedkeuring de volgende (kleur-) monsters worden overgelegd:

- de toe te passen gevelbaksteen.

5. Bodem

Grond die tijdens de bouwwerkzaamheden vrijkomt kan wel op de locatie worden hergebruikt. Bij hergebruik van deze grond elders dienen de eisen in acht te worden genomen, zoals gesteld in het Bouwstoffenbesluit of het bodembeheerplan voor de subregio Alblasserwaard en Vijfheerenlanden.

6. Riolering

Alvorens tot het aansluiten van de riolering wordt overgegaan moet contact met het team Buitenruimte van onze gemeente worden opgenomen.

7. Bouwbesluit artikel 2.146 lid 7, Vluchten binnen een compartiment

De op tekening aangegeven rookmelders moeten optische rookmelders zijn, aangesloten op de elektriciteitsvoorziening en moeten voldoen aan NEN 2555.

8. Bouwverordening, artikel 2.7.4, Afvalwater

Afvalwater van bouwketen en bouwtoiletten mag slechts worden geloosd op de gemeentelijke riolering of worden opgevangen en afgevoerd (mobiele toiletunits).

9. Bouwverordening artikel 4.9.lid 1, Afscheiding van het bouwterrein

Het terrein waarop wordt gebouwd moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden.

10. Bouwverordening artikel 4.11, Bouwafval

Het bouwafval moet op de bouwplaats ten minste worden gescheiden in de volgende fracties:

- a. de als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen van hoofdstuk 17 van de Afvalstoffenlijst behorende bij de Regeling Europese afvalstoffenlijst (EURAL; Stcr. 17 aug. 2001, nr. 158, blz 9);
- b. steenwol, mits dit meer dan 1 m³ per bouwproject bedraagt;
- c. glaswol, mits dit meer dan 1 m³ per bouwproject bedraagt;
- d. overig afval.

11. Nader overleg

Nader overleg moet plaatsvinden over:

- de plaats van de bouwkranen/liften;
- de plaats van de bouwketen;
- de plaats van het laden, lossen en opslag materiaal;
- de plaats van de afvalcontainers.