



Stichting Tablis Wonen
Postbus 145
3360 AC SLIEDRECHT

Uw brief : --
Uw kenmerk : --
Ons kenmerk : GRM-1009748/UIT20129
Onderwerp : Besluit bouwvergunning

Datum : 14 FEB. 2011
Behandeld door : Mevr. N. Schol
Bijlagen : diverse

Geachte heer / mevrouw,

In 2006 hebben burgemeester en wethouders van Graafstroom het initiatief genomen opnieuw de mogelijkheden te verkennen voor een herontwikkeling van het dorpshart in Bleskensgraaf. Eerdere pogingen om tot herontwikkeling te komen zijn in de initiatieffase en definitiefase gestrand. De gemeente heeft u gevraagd met een voorstel te komen voor een nieuw dorpshart tussen de Kerkstraat en Lindenstraat ter hoogte van het voormalige gemeentehuis. Het voorstel bestond uit een aantal stedenbouwkundige varianten waar gedurende het dorpshartoverleg intensief over is gediscussieerd. De voorkeursvariant van het nieuwe dorpshart is door de gemeenteraad op 20 april 2009 vastgesteld.

Tussen u en de gemeente hebben in mei 2009 een ontwikkelingsovereenkomst ondertekend. Daarin is een financieel akkoord en een verdeling van de risico's, taken en verantwoordelijkheden opgenomen. Dit houdt in dat u voor eigen rekening en risico het vastgoed zal realiseren. De gemeente neemt op haar beurt de openbare ruimte voor haar rekening, zo ook de herinrichting van de kerktuin voor de Nederlands Hervormde Kerk.

Op 10 september 2010 hebben wij uw aanvraag om een reguliere bouwvergunning ontvangen voor het geheel oprichten van 6 winkels met daarboven 12 appartementen op het perceel Kerkstraat 29, 31, 33 en 33a, Lindenstraat 2, 4, 6a, 6b, 6c, 6d, 6e, 6f, 6g, 6h, 8a, 8b, 8c en 8d en Graafstroomstraat 2 te Bleskensgraaf CA, kadastraal bekend gemeente Bleskensgraaf, sectie A, nummers 2625, 2626, 2627, 2563, 3443, 3444, 3447, 3574.

Ontvankelijkheid

De aanvraag die u hebt ingediend is conform de daarvoor geldende regels en in behandeling 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 10 november 2010 verklaard dat het bouwplan niet strijdig is met redelijke eisen van welstand. Het door de welstandscommissie 'Dorp, Stad & Land' in haar advies van 10 november 2010 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 Bleskensgraaf". In dit bestemmingsplan hebben de percelen de bestemming "Verkeersdoeleinden", "Woongebied", "Tuin", "Woondoeleinden" met de nadere aanduiding "Horeca", "Woon-, detailhandels- en bedrijfsdoeleinden".

Het bouwplan is in strijd met de voorschriften van dit bestemmingsplan. 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 herinrichting mogelijk te maken is de zelfstandige projectprocedure ex artikel 3.10 van Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Hiertoe is een goede ruimtelijke onderbouwing, zijnde het projectbesluit, overlegd. De ruimtelijke onderbouwing Projectbesluit 'Dorpshart' 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. De ruimtelijke onderbouwing Projectbesluit 'Dorpshart' met het IDN-nummer NL.IMRO.0693.pbDorpshartBLS-VSG1 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 **3 december 2010** tot en met **14 januari 2011**.

Er is op 21 januari 2011 een zienswijze door de heer W. Kok, Kerkstraat 23 te Bleskensgraaf ingebracht. In deze zienswijze wordt tevens gewezen op de reactie van 22 juli 2010, ingediend tijdens de voorgaande zienswijzenperiode toen het projectbesluit zonder bouwvergunning ter inzage heeft gelegen. In de zienswijze wordt ingegaan op onder andere schade aan de woning, zonlicht vermindering, privacy, waardevermindering van de woning en verkeersoverlast. De zienswijzen geven geen aanleiding tot heroverweging van het voorgenomen besluit. Het college heeft om die reden op 25 januari 2011 besloten het projectbesluit vast te stellen en de bouwvergunning te verlenen. Dit houdt in dat de projectprocedure kan worden afgerond.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Graafstroom.

gelet op,

- de bepalingen in de Wet ruimtelijke ordening en het bepaalde in het bestemmingsplan 'Dorpskern Bleskensgraaf';
- 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 herontwikkeling van het dorpshart Bleskensgraaf;
- 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 grondtransactie, geregeld in de ontwikkelingsovereenkomst dorpshart plan;
- III De ruimtelijke onderbouwing Projectbesluit 'Dorpshart' bestaande uit een analoge versie en een digitale versie met IDN-nummer NL.IMRO.0693.pbDorpshartBLS-VSG1, 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 en de Staatscourant en op het gemeentekantoor ter inzage te leggen.

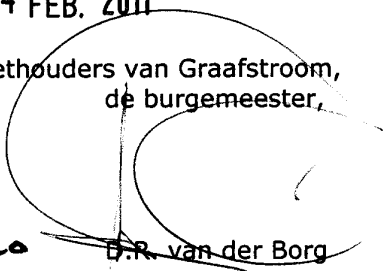
Hoogachtend, 14 FEB. 2011

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

po. 

J.C. van Ginkel

loco


B.R. van der Borg

Bouwkosten: € 2.150.000,00

Leges advies welstandscommissie	€ 1.035,00
Leges gemeente	€ 59.260,00
Kosten Projectbesluit	€ 760,00
Kosten beoordeling milieukundig bodemrapport	€ 406,00
Totaal	€ 61.461,00

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

Bijlagen behorende bij het projectbesluit nummer GRM-0903030 en bouwvergunning nummer GRM 10/100/RV.

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

Afschrift aan: Van der Padt & Partners

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 verlenen van de bouwvergunning. Wij wijzen u op het risico dat u loopt bij het beginnen met de bouw gedurende de bezwaartermijn. De uiterste consequentie van ingesteld bezwaar 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 bezwaren tegen de bouwvergunning verwacht en/of met de medewerkers van de afdeling Regelgeving en Handhaving van de 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 Openbare Ruimte van de Werkorganisatie De Waard.
- Indien u gebruik maakt van bronbemaling, moet u over het lozen van het water contact opnemen met de afdeling Openbare Ruimte van de 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 2009);
 3. indien de werkzaamheden langer dan een aaneengesloten periode van 26 weken stil hebben gelegen (artikel 4.1 bouwverordening 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 rechtverklarenden, op naam van een ander worden overgeschreven.

Bijlage A

Aanwijzingen, behorende bij bouwvergunning, nummer GRM 10/100/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 bouwtoezicht 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 drie weken voor aanvang van de bouw in drievoud bij het team Vergunningen en Ondernemen 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. 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

5. Riolering

Alvorens tot het aansluiten van de riolering wordt overgegaan moet contact met het Team Beheer Openbare Ruimte van onze gemeente worden opgenomen.

6. Riolering

De riolering moet worden uitgevoerd in een gescheiden stelsel.

7. Bouwbesluit artikel 3.1, Bescherming tegen geluid van buiten

Ter nadere goedkeuring dienen in 3-voud de details ter plaatse van de buitengevels ingediend te worden, welke omschreven staan in het rapport geluidwering gevel van S&W Consultancy.

8. Bouwbesluit artikel 4.34, Toiletruimte

Voor de supermarkt dienen de afmetingen, locatie en aantal van de toiletruimtes aangegeven te worden. Dit dient minimaal 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden gedaan te worden.

9. Bouwbesluit artikel 4.86, Opstelplaats stooktoestel

Voor de supermarkt dient de opstelplaats van het stooktoestel aangegeven te worden. Dit dient minimaal 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden gedaan te worden.

10. Bouwbesluit artikel 4.94, Opstelplaats warmwatertoestel

Voor de supermarkt dient de opstelplaats van het warmwatertoestel aangegeven te worden. Dit dient minimaal 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden gedaan te worden.

11. 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).

12. 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.

13. 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);
- a. steenwol, mits dit meer dan 1 m³ per bouwproject bedraagt;
- b. glaswol, mits dit meer dan 1 m³ per bouwproject bedraagt;
- c. overig afval.

14. 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.