

OMGEVINGSVERGUNNING

183361

Beschikking op de aanvraag van
Gevestigd

HDH Project B.V
T.a.v. M.A. Hermes
Wilgenlaan 3
2651 TA Berkel en Rodenrijs

Aanvraag

Burgemeester en wethouders hebben op 1 oktober 2020 een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning als bedoeld in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het project: het bouwen van 29 appartementen op de locatie ter hoogte van Henri Eversstraat 15, Kadastraal bekend als gemeente Bergschenhoek. sectie B nummers 8602 en 9049.

De volgende activiteiten zijn aangevraagd:

- Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a, van de Wabo)
- Omdat het project in strijd is met het bestemmingsplan "Parkzoom 2015", gelet op het bepaalde in artikel 2.10, lid 2 van de Wabo, is de aanvraag van rechtswege aangemerkt als een aanvraag voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (2.1, lid 1, onder c, van de Wabo).
- Een uitweg maken, hebben of het gebruik ervan veranderen (artikel 2.2, lid 1, onder e, van de Wabo).

Mandaat

Team Omgevingsrecht neemt namens het college van burgemeester en wethouders een besluit op deze aanvraag. Zij heeft deze bevoegdheid gekregen door de Mandaatregeling Lansingerland 2020 zoals vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 15 december 2020 en inwerking getreden op 1 januari 2021.

Wettelijk kader

Om tot deze beschikking te komen heb ik, namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lansingerland, op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Woningwet (Ww), de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het geldende bestemmingsplan, het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening Lansingerland 2016, het volgende overwogen:

Algemene overwegingen

Overwogen is dat:

- het college het bevoegd gezag is als bedoeld in de zin van de Wabo voor de behandeling van deze aanvraag;
- de uitgebreide procedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo van toepassing is;
- op 14 oktober 2020 kennis is gegeven van ontvangst van de aanvraag in het Gemeenteblad op de gemeentelijke website;
- de beslistermijn van 6 maanden is opgeschort met 10 weken;
- het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken gedurende een periode van 6 weken voor het naar voren brengen van zienswijzen ter inzage heeft gelegen;
- ten aanzien van het ontwerpbesluit wel zienswijzen naar voren zijn gebracht;
- voor de samenvatting van deze zienswijzen en de reactie van het bevoegd gezag verwezen wordt naar bijlage 1, onder "Nota zienswijzen 29 appartementen PZ 4 T21.03607_10_N (2).PDF";

- de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing;
- de zienswijzen tevens hebben geleid tot de aanpassing van het besluit voor wat betreft het vervangen van het advies van DCMR over bodem van 27 februari 2018 door het advies van 13 november 2020;
- er gelet op het bovenstaande besloten is binnen de gestelde beslistermijn.

Overwegingen ten aanzien van de activiteit bouwen

Overwogen is dat:

Welstand

- het college op grond van artikel 6.2 van het Besluit omgevingsrecht advies moet vragen aan de welstandscommissie, tenzij het college dit niet noodzakelijk acht om te kunnen beoordelen of de aanvraag in strijd is met redelijke eisen van welstand;
- het college op 22 oktober 2013 de beleidsregels “Bouwbeleidsplan 2013 / Ambtelijke welstandstoetsing” vastgesteld heeft, waarin bepaald is in welke gevallen het college het noodzakelijk acht advies te vragen aan de welstandscommissie;
- op basis van de Welstandsnota 2012 de aanvraag in het gebiedstype “Woongebieden na 1985” ligt en het welstandsniveau “Licht” is;
- de aanvraag ambtelijk is getoetst op basis van de beleidsregels, de aanvraag hiermee niet in overeenstemming is, waardoor advies gevraagd moet worden aan de welstandscommissie;
- op 12 oktober 2020 de welstandscommissie een positief advies heeft uitgebracht over het bouwplan;
- wij van mening zijn dat het advies op zorgvuldige wijze tot stand is gekomen;
- wij, gelet op de inhoud van het advies, eveneens van mening zijn dat het bouwplan wel voldoet aan de redelijke eisen van welstand, beoordeeld aan de hand van de criteria uit de Welstandsnota.

Bouwbesluit 2012

- aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan (met inachtneming van de genoemde voorwaarden) gaat voldoen aan het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening Lansingerland 2016

- op 13 november 2020 de DCMR (Milieudienst Rijnmond) positief advies heeft gegeven over de kwaliteit van de bodem voor het realiseren van het voorgenomen bouwplan;
- aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan gaat voldoen aan de Bouwverordening Lansingerland 2016.

Planologisch toetsingskader

- ter plaatse het bestemmingsplan “Parkzoom 2015” (hierna: het bestemmingsplan) en “Parapluherziening parkeernormering Lansingerland” (hierna: Parapluherziening) van kracht zijn;
- het perceel volgens het bestemmingsplan de bestemming “Woongebied - 2” heeft;
- voor deze bestemming in artikel 18 bouw- en gebruiksregels zijn opgenomen;
- het bouwplan strekt tot het bouwen van 29 appartementen;
- het voorgenomen bouwplan niet voldoet aan de bepalingen uit het bestemmingsplan, vanwege het overschrijden van de maximaal toegestane aantal woningen, namelijk met 5 woningen;
- de aanvraag voor wat betreft parkeren voldoet aan de Parapluherziening, gezien het advies van de verkeerskundige d.d. 4 november 2020;
- gelet op het bovenstaande het bouwplan niet in overeenstemming is met het planologisch toetsingskader;
- door een planologisch afwijkingsbesluit te nemen in deze strijdigheid wordt voorzien.

Overwegingen ten aanzien van de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Overwogen is dat:

- gelet op artikel 2.10, tweede lid, van de Wabo de aanvraag om omgevingsvergunning tevens gezien moet worden als een verzoek om afwijking van het bestemmingsplan;

- het bouwplan in aanmerking komt voor het toepassen van een planologisch afwijkingsbesluit als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo;
- op grond van voornoemd het mogelijk is om een medewerking te verlenen indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- de aanvraag past binnen de categorie van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist;
- bij de overweging om toepassing te geven aan deze afwijkingsbevoegdheid de betrokken belangen zijn afgewogen;
- op 27 oktober 2020 het bouwplan ter advisering is voorgelegd aan het Omgevingsrecht;
- op 24 februari 2021 door het Team Omgevingsrecht te kennen is gegeven dat het bouwplan niet op planologische bezwaren stuit;
- ten behoeve van dit project een goede ruimtelijke onderbouwing is opgesteld, welke is opgenomen in bijlage 1, onder “P024 Ruimtelijke Onderbouwing Woningbouw, Parkzoom 4, Bergschenhoek_v2”;
- gelet op het bovenstaande ben ik van mening dat ik in alle redelijkheid van mijn bevoegdheid om medewerking te verlenen aan dit bouwplan gebruik kan maken.

Overwegingen ten aanzien van het maken van een uitrit

Overwogen is dat:

- het op basis van artikel 2:12, lid 1, van de Algemene Plaatselijke Verordening Lansingerland 2020 (hierna: APV) omgevingsvergunning is vereist voor het maken van een uitrit;
- in artikel 2:12, lid 2, van de APV de specifieke weigeringsgronden vermeld staan voor het maken van een uitweg;
- een uitweg wordt geweigerd:
 - ter voorkoming van gevaar voor het verkeer op de weg;
 - als de uitweg zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
 - als door de uitweg het openbaar groen op onaantvaardbare wijze wordt aangetast; of
 - als er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen;
- geen van de genoemde weigeringspunten van toepassing is op het voorgenomen plan;
- dit is gebleken uit het advies van het Team Beheer van de gemeente Lansingerland;
- gelet op bovenstaande omgevingsvergunning verleend kan worden.

Besluit

Op basis hiervan heb ik besloten:

- I. omgevingsvergunning te verlenen op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder a, in samenhang gelezen met artikel 2.10, eerste lid van de Wabo voor de bouw van het aangevraagde bouwplan volgens de tekeningen en bescheiden die bij de aanvraag horen (zie bijlage 1), onder de voorwaarden zoals die bijgevoegd zijn;
- II. omgevingsvergunning te verlenen op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c, in samenhang gelezen met 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo voor de uitvoering van de ontvangen aanvraag die in strijd is met het bestemmingsplan “Parkzoom 2015” volgens de tekeningen en bescheiden die bij de aanvraag horen (zie bijlage 1), alsmede de goede ruimtelijke onderbouwing, onder de voorwaarden zoals die bijgevoegd zijn;
- III. omgevingsvergunning te verlenen op grond van artikel 2.2, eerste lid, onder e, in samenhang gelezen met artikel 2.18 van de Wabo, juncto het bepaalde in artikel 2:12, van de Algemene Plaatselijke Verordening Lansingerland 2019 voor de uitvoering van de ontvangen aanvraag volgens de tekeningen en bescheiden die bij de aanvraag horen (zie bijlage 1), onder de voorwaarden zoals die bijgevoegd zijn.

Lansingerland, 26 mei 2021

Met een vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Lansingerland

Bas Groenendijk
Wabo-coördinator
Team Omgevingsrecht

Dit besluit is verzonden op: 26 mei 2021

Inwerkingtreding beschikking

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Wanneer gedurende deze termijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist. In het laatstgenoemde geval kan de vergunninghouder de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken de opschorting op te heffen.

Beroepsmogelijkheid

Belanghebbenden kunnen beroep indienen binnen een termijn van zes weken die aanvangt op de dag nadat de gemeente het besluit ter inzage heeft gelegd. Het beroepschrift moet worden ondertekend en bevat ten minste de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep zich richt en de gronden van het beroep.

De beroepsprocedure staat alleen open voor belanghebbenden die tijdens de voorbereidingsprocedure tegen het ontwerpbesluit een zienswijze hebben ingediend of aan kunnen tonen dat zij hiertoe niet in staat zijn geweest.

Het beroepschrift moet worden gericht aan de Rechtbank Rotterdam, Postbus 50951, 3007 BM ROTTERDAM.

U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Is een beroepschrift ingediend dan kan tevens op grond van artikel 8.81 van de Algemene wet bestuursrecht een verzoek om voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Rotterdam. Het adres van de voorzieningenrechter is hetzelfde als van de Rechtbank.

Voorwaarden behorend bij Omgevingsvergunning 183361

Bouwbesluit 2012

De aanvrager is gehouden te bouwen overeenkomstig de bepalingen van de het Bouwbesluit 2012. Het bouwen dient te geschieden overeenkomstig de bij deze vergunning behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening(en) en overige bescheiden (zie bijlage 1).

Brandweer

Op 10 maart 2021 heeft de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond een positief advies op dit bouwplan afgegeven, waarbij de navolgende voorwaarde in acht genomen dient te worden:

- de deur op as D op de begane grond tussen de hal en entree dient als zelfsluitend te worden uitgevoerd (bouwbesluit artikel 6.26.lid 1).

Intrekken

Ingevolge artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan de omgevingsvergunning worden ingetrokken, indien:

- De bouwwerkzaamheden langer dan een aaneengesloten periode van 26 weken stilliggen;
- Op verzoek van de aanvrager.

Documenten op de bouwplaats

Ingevolge artikel 1.23 van het Bouwbesluit 2012 dienen de volgende bescheiden op de bouwplaats aanwezig te zijn en op verzoek van de inspecteur van Team Omgevingsrecht te worden getoond:

- de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Constructieve gegevens

Op grond van het bepaalde in artikel 2.1 van het Bouwbesluit 2012 mag een bouwconstructie niet bezwijken gedurende ontwerplevensduur bij de fundamentele belastingscombinaties. De aanvrager moet dit, tenminste 3 weken voor de aanvang van de werkzaamheden, doormiddel van berekeningen en tekeningen aantonen. Als de ingediende stukken voor Team Omgevingsrecht, geen aanleiding geven tot het maken van opmerkingen mag met de uitvoering van de bedoelde werkzaamheden begonnen worden.

Uitzetten

Ingevolge artikel 1.24 van het Bouwbesluit 2012 mag niet met de bouw worden begonnen alvorens namens het bevoegd gezag het straatpeil en de rooilijn en/of de bebouwingsgrenzen zijn uitgezet. Dit uitzetten dient door u te gebeuren, waarna de gemeente dit komt controleren. Hiervoor neemt u contact op met uw contactpersoon die elders in deze voorwaarden vermeld staat. Pas hierna kunt u aanvangen met bouwen.

In kennis stellen

Ingevolge artikel 1.25 van het Bouwbesluit 2012 moet Team Omgevingsrecht ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden daarvan in kennis te worden gesteld, met inbegrip van de ontgravingswerkzaamheden (zie ook de mededelingen). U kunt hiervoor contact opnemen met: Dhr. Hawal Mejed, 010 800 4742 of hawal.mejed@lansingerland.nl

- Team Omgevingsrecht wordt ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld;
- Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het voorgaande punt.

Bouwveiligheidsplan

Tenminste 3 weken voor de aanvang van de werkzaamheden dient een bouwveiligheidsplan, als bedoeld

in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012, ter beoordeling te worden ingediend. Als de ingediende stukken voor Team Omgevingsrecht, geen aanleiding geven tot het maken van opmerkingen mag met de uitvoering van de bedoelde werkzaamheden begonnen worden.

Bouwterrein

De afscheiding, inrichting en veiligheid van en op het bouwterrein dient te voldoen aan het bepaalde in afdeling 8.1 van het Bouwbesluit 2012.

Geluidhinder

Bouw- en sloopwerkzaamheden die een geluidniveau veroorzaken van ten minste 60 dB(A) op de gevel van een aangrenzende woonfunctie of van een aangrenzende gebruiksfunctie op een ander perceel, worden op werkdagen of zaterdag tussen 7:00 uur en 19:00 uur uitgevoerd. Bij het uitvoeren van die werkzaamheden worden de in onderstaande tabel aangegeven dagwaarden en de bij die dagwaarden aangegeven maximale blootstellingsduur in dagen dat de dagwaarde is bereikt niet overschreden. Mochten deze waarden overschreden gaan worden, dan dient u alsnog een ontheffing aan te vragen bij de gemeente. Hiervoor kunt u contact opnemen via de bovengenoemde gegevens.

tabel:

dagwaarde	≤ 60 dB(A)	> 60 dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 dB(A)	>80 dB(A)
maximale blootstellingsduur	onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen	0 dagen

Elektriciteitsvoorziening

Ingevolge artikel 6.8 van het Bouwbesluit 2012 dienen de elektriciteitsvoorzieningen te voldoen aan NEN 1010 bij lage spanning, en NEN-EN-IEC 61936-1 en NEN-EN 50522, bij hoge spanning;

Drinkwatervoorziening

Ingevolge artikel 6.12 van het Bouwbesluit 2012 dient een voorziening van drinkwater te voldoen aan NEN 1006.

Internetaansluiting

Ingevolge artikel 6.57 van het Bouwbesluit 2012 heeft het te bouwen gebouw een toegangspunt voor de aansluiting op een openbaar elektronisch communicatienetwerk met hoge snelheid als bedoeld in artikel 2, derde lid, van de richtlijn breedband.

Huishoudelijk afvalwater- en hemelwaterafvoer

Ingevolge afdeling 6.4 van het Bouwbesluit 2012 heeft een bouwwerk een zodanige voorziening voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater of hemelwater dat het water zonder nadelige gevolgen voor de gezondheid kan worden afgevoerd (zie ook de mededelingen).

Afvoervoorziening huishoudelijk afvalwater

Ingevolge artikel 6.16 van het Bouwbesluit 2012 moet bij een te bouwen bouwwerk: een capaciteit, een lucht- en waterdichtheid en een uitmonding en capaciteit van de ontspanningsleiding die voldoen aan NEN 3215. Tenminste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dienen uitgewerkte tekeningen met daarop tevens de maten van de leidingen en dimensioneringsberekeningen ter beoordeling worden ingediend bij Team Omgevingsrecht.

Voorwaarden voor de activiteit “Uitrit te maken”

Nadere eisen

We vergunnen de uitweg onder de volgende voorwaarden:

- de uitweg wordt door of in opdracht van de gemeente uitgevoerd of in eigen beheer aangelegd en uitgevoerd volgens de gestelde voorwaarde gemeente afhankelijk van hetgeen is besproken en schriftelijk vastgelegd.
- de bestrating op eigen terrein moet in uitvoering verschillen qua kleur of materiaal van de verharding ten opzichte van de bestrating in openbaar gebied rekening houdend en afgestemd met de bestaande uitwegen.
- grenzend tot 1,5 meter aan de uitweg en inspringend tot 1,5 meter van de openbare weg mogen geen zichtbelemmerende beplanting, hekwerken ed hoger dan 1 meter aanwezig zijn.
- het eigen perceel moet naadloos en zonder gebreken aansluiten aan de openbare weg.
- is er sprake van plaatsing van een poort bij de uitweg, dan staat de poort geheel op eigen erf. Een draaibare poort draait over het eigen erf
- de uitweg geeft geen recht op eigendom van openbaar gebied.
- een uitweg is een toegang van openbaar naar privaat terrein en geen parkeervoorziening. Parkeren voor de uitweg en op het openbare gedeelte van de uitweg is niet toegestaan.
- De vergunning is een toestemming om een uitweg op de aangegeven plaats te mogen aanleggen. Voor de daadwerkelijke uitvoering aanleg uitweg dient u akkoord te gaan met voorwaarden die zijn gesteld.
- de werkzaamheden in openbaar gebied worden pas uitgevoerd als u voldoet aan de voorwaarden.
- Heeft u vragen neemt u dan contact op met Jose Jacobs, zij is bereikbaar via 14 010 of per mail verkeeradministratie@lansingerland.nl

Mededelingen

Slaan funderingspalen

Van de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen, dient Team Omgevingsrecht tenminste 2 werkdagen van tevoren in kennis te worden gesteld.

Storten beton

Team Omgevingsrecht dient ten minste twee werkdagen van tevoren in kennis te worden gesteld van het storten van beton.

Afvoer op eigen terrein

Uitgangspunt bij de hemelwaterafvoer en de drainagewaterafvoer is dat ze op eigen terrein liggen en zoveel mogelijk naar het oppervlaktewater gaan.

Verzoek rioolaansluiting

Een verzoek voor een rioolaansluiting van een woning/bedrijf op het gemeentelijk rioolstelsel, moet tenminste 3 maanden voor de gewenste aansluitdatum worden ingediend. Bij de aanvraag moet ook een rioolaansluitplan van het ontwerp worden aangeleverd (dit aanvraagformulier is te downloaden op de website van de gemeente onder formulieren).

Werkzaamheden openbaar gebied

Er dient voorkomen te worden dat de uitvoering van de werkzaamheden conflicteert met werkzaamheden van de gemeente die in het openbaar gebied plaatsvinden. Op de website <https://www.lansingerland.nl/werkzaamheden/> kunt u zien waar er werkzaamheden plaatsvinden en gepland staan. Voor meer informatie en eventuele afstemming van de planning, neemt u contact op met Team Beheer.

In gebruik nemen gemeente gronden

Indien er behoefte ontstaat om tijdelijk gemeente gronden in gebruik te nemen voor het stallen van een

keten en containers dan dient hiervoor een vergunning aangevraagd te worden bij Team Projecten. Bij beschadiging van bestratingen, trottoirs of openbaar groen, zijn de kosten van herstel voor rekening van de aanvrager.

Derden

De vergunning is verleend behoudens rechten van en verplichtingen jegens derden.

Andere regelgeving

Het verlenen van deze vergunning niet inhoudt, dat hiermee is voldaan aan de bepalingen die in andere wetten, verordeningen etc. zijn gesteld dan wel op grond hiervan kunnen worden voorgeschreven.

BIJLAGE 1:

Stukken behorend bij besluit van: 183361

Nota zienswijzen 29 appartementen PZ 4 T21.03607_10_N (2).PDF

5489583_1601565201969_publiceerbareaanvraag.pdf

Uitrit formulier.pdf

5489583_1615215773283_DO-set_B_20210308.pdf

P024 Ruimtelijke Onderbouwing Woningbouw, Parkzoom 4, Bergschenhoek_v3.pdf

Bijlage 1. Akoestisch onderzoek R072323ad.20dcs4p.mvb_03_002_akoestisch onderzoek weg- en railverkeer.pdf

Bijlage 2. Karakteristieke geluidswering V072323ad.20delsp.mvb_03_002_karakteristieke geluidswering.pdf

Bijlage 3. 28064 Rapportage verkennend bodemonderzoek Berlagezoom noordoostzijde te Bergschenhoek dd 21 december 2017.pdf

Bijlage 4. Verkennend asbest asfalt en bodemonderzoek.pdf

Bijlage 5. Stikstofdepositie_woningbouw_Lansingerland.pdf

5489583_1601556680626_2200693_-_Rapportage_Bouwbesluittoetsing_V1.1.pdf

5489583_1601556804512_2200693_-_Brandoverslag_Bijlage_I_V1.1.pdf

5489583_1601556950619_2200693_-_Brandveiligheid_Bijlage_I_en_II_V1.1.pdf

5489583_1601557025677_2200693_-_Rapportage_Brandoverslag_V1.1.pdf

5489583_1601557095946_2200693_-_Rapportage_Brandveiligheid_V1.1.pdf

DO-00_-_20210204.pdf

DO-01_A_20210204.pdf

GPR - Parkzoom 4 te Bergschenhoek.pdf

MPG - Parkzoom 4 te Bergschenhoek.pdf

obhw 29 appartementen Parkzoom 4.pdf

5489583_1601557717859_EP_rapport_29_Appartementen_-_Parkzoom_4_te_Bergschenhoek.pdf