



OMGEVINGSVERGUNNING

W-2012-0125

Beschikking op de aanvraag van
Gevestigd

3B Wonen
Boterdorpseweg 20
2661 AC BERGSCHENHOEK

Aanvraag

Burgemeester en wethouders hebben op 14 maart 2012 een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning als bedoeld in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het project: het bouwen van een multifunctioneel woon-/zorggebouw met parkeerkelder op het terrein van de voormalige gemeentewerf aan de Emmastraat in Bergschenhoek, kadastraal bekend gemeente Bergschenhoek, sectie B, nummers 6044, 3093, 3166, 3092 en 6119.

De volgende activiteit(en) is (zijn) aangevraagd:

- Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a, van de Wabo);
- Planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo);

Mandaat

De afdeling Vergunningverlening & Handhaving neemt namens het college van burgemeester en wethouders een besluit op deze aanvraag. Zij heeft deze bevoegdheid gekregen door de Mandaatregeling Lansingerland 2011 zoals vastgesteld op 11 januari 2011, laatstelijk gewijzigd 1 maart 2012.

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, de Bouwverordening gemeente Lansingerland 2011, de Bomenverordening Lansingerland 2012 en de Algemene Plaatselijke Verordening Lansingerland 2010, 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 28 maart 2012 kennis is gegeven van ontvangst van de aanvraag in het huis-aan-huisblad 'De Heraut';
- er op 28 maart 2012 aanvullende gegevens zijn gevraagd onder opschorting van de beslistermijn;
- op 12 september 2012 de aanvullingen zijn ontvangen en de beslistermijn is opgeschort met 182 dagen;
- het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken gedurende een periode van 6 weken voor het naar voren brengen van zienswijzen ter inzage heeft gelegen van 1 november tot en met 12 december 2012;
- ten aanzien van het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht;
- voor de samenvatting van deze zienswijze en de reactie van het bevoegd gezag verwezen wordt naar bijlage 1, naar het document met nummer T13.00562 d.d. 7 januari 2013;
- de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing van het (ontwerp)besluit;
- er gelijktijdig met deze aanvraag een melding is ingediend op grond van het Activiteitenbesluit.

Overwegingen ten aanzien van de activiteit bouwen

Overwogen is dat:

Welstand

- op 23 augustus 2012 de welstandscommissie een positief advies heeft uitgebracht ten aanzien van 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 wel wordt voldaan 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 gemeente Lansingerland 2011

- indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, dient op grond van artikel 2.5.30, eerste lid, van de bouwverordening ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort;
- wij van mening zijn dat gelet op de omvang of de bestemming er eisen gelden ten aanzien van parkeren;
- uit de ingediende stukken blijkt dat aan de gestelde parkeereisen voldaan gaat worden;
- op 17 december de afdeling beheer en onderhoud een positief advies heeft afgegeven ten aanzien van het parkeren;
- uit de ingediende (aanvullende) bodemonderzoeksrapporten blijkt dat het hier een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in artikel 29 van de Wet bodembescherming betreft;
- voorafgaand aan de werkzaamheden een saneringsplan opgesteld en goedgekeurd dient te worden door het bevoegd gezag (College van GS);
- op 30 augustus 2012 het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland heeft ingestemd met het saneringsplan;
- aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan gaat voldoen aan de bouwverordening gemeente Lansingerland 2011.

Planologisch toetsingskader

- ter plaatse het bestemmingsplan "De Ackers e.o." van kracht is (hierna: het bestemmingsplan) en het perceel de bestemmingen "Wonen", "Verkeer (deels met garageboxen)" en "Bedrijven (opslag)" heeft;
- het bouwplan strekt tot het bouwen van een multifunctioneel woon-/zorggebouw met parkeerkelder;
- het voorgenomen bouwplan niet voldoet aan de bouw- en gebruiksbepalingen uit het bestemmingsplan;
- 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 planologisch strijdig gebruik

Overwogen is dat:

- het voorgenomen bouwplan niet voldoet aan de bouw- en gebruiksbepalingen uit het bestemmingsplan;
- 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, sub 3, van de Wabo;
- de aanvraag past binnen de categorie van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist (BR1100337, 6 september 2012), aangezien de aanvraag past binnen de Structuurvisie Lansingerland;
- bij de overweging om toepassing te geven aan deze afwijkingsbevoegdheid zijn de betrokken belangen afgewogen;
- ten behoeve van dit project een goede ruimtelijke onderbouwing is opgesteld, welke is opgenomen in bijlage 1, onder nummer I13.02201 d.d. 11 januari 2013;
- 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.

Besluit

Op basis hiervan heb ik besloten:

- I. omgevingsvergunning te verlenen op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo voor de bouw van het aangevraagde bouwplan volgens de tekeningen die bij de aanvraag horen en als zodanig gewaarmerkt zijn (zie bijlage 1), onder de voorwaarden zoals die bijgevoegd zijn, omdat voldaan is aan artikel 2.10, eerste lid, van de Wabo;
- II. omgevingsvergunning te verlenen op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo voor de uitvoering van de ontvangen aanvraag die in strijd is met het bestemmingsplan "De Ackers e.o." volgens de tekeningen die bij de aanvraag horen en als zodanig gewaarmerkt zijn (zie bijlage 1), alsmede de goede ruimtelijke onderbouwing (bijlage 1), onder de voorwaarden zoals die bijgevoegd zijn, omdat voldaan is aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo,

Lansingerland, 4 februari 2013

Met een vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Lansingerland



b.a.
Sigrid Botermans
Teamleider Vergunningverlening
Afdeling Vergunningverlening & Handhaving

Dit besluit is verzonden op: 4 februari 2013

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 W-2012-0125

Voorwaarden voor de activiteit bouwen

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).

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 de afdeling Vergunningverlening & Handhaving te worden getoond:

- de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- het bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.3 van het Bouwbesluit 2012;
- een afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a en 14 van de Woningwet, dan wel een besluit tot toepassing van een last onder bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom;
- 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 de in NEN-EN 1990 bedoelde ontwerplevensduur bij de fundamentele belastingscombinaties als bedoeld in NEN-EN 1990. De aanvrager moet dit, tenminste 3 weken voor de aanvang van de werkzaamheden, doormiddel van berekeningen en tekeningen aantonen. Als de ingediende stukken voor de afdeling Vergunningverlening & Handhaving, geen aanleiding geven tot het maken van opmerkingen mag met de uitvoering van de bedoelde werkzaamheden begonnen worden.

Bodemsanering

Er mag pas met de bouw worden aangevangen als voldaan is aan het saneringsplan van IDDS met kenmerk 11201D982/JKR/rap1 en de provinciale milieuverordening.

Uitzetten

Ingevolge artikel 1.24 van het Bouwbesluit 2012 mag niet met de bouw worden begonnen alvorens door of namens het bevoegd gezag het straatpeil en de rooilijn en/of de bebouwingsgrenzen zijn uitgezet.

In kennis stellen

Ingevolge artikel 1.25 van het Bouwbesluit 2012 moet de afdeling Vergunningverlening & Handhaving 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):

- De afdeling Vergunningverlening & Handhaving 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.

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.

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;
- Bij een bestaand bouwwerk moet de voorziening voor elektriciteit, bij hoge spanning, voldoen aan V 1041.

Gasvoorziening

Ingevolge artikel 6.9 van het Bouwbesluit 2012 dient de gasvoorziening te voldoen aan:

- NEN 1078 bij een nominale werkdruk van ten hoogste 0,5 bar, en aan NEN-EN 15001-1 bij een nominale werkdruk hoger dan 0,5 bar en lager dan 40 bar;
- Een bestaande voorziening voor gas moet voldoen aan NEN 8078 bij een nominale werkdruk van ten hoogste 0,5 bar, en aan NEN 2078 bij een nominale werkdruk hoger dan 0,5 bar en lager dan 40 bar.

Drinkwatervoorziening

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

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. Bij een bestaand bouwwerk moet deze leiding een zodanige capaciteit hebben dat elk daarop aangesloten lozingstoestel binnen 5 minuten kan worden gelegeerd en een lucht- en waterdichtheid hebben die voldoet 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 de afdeling Vergunningverlening & Handhaving.

Brandweer

Alle in het preventierapport van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond, d.d. 10 oktober 2012 kenmerk 12uit03857, genoemde opmerkingen, aanvullingen en aanwijzingen dienen nageleefd c.q. opgevolgd te worden. Dit rapport is toegevoegd en gewaarmerkt en maakt onderdeel uit van deze omgevingsvergunning (zie bijlage 1).

Mededelingen

Slaan funderingspalen

Van de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen, dient de afdeling Vergunningverlening & Handhaving tenminste 2 werkdagen van tevoren in kennis te worden gesteld.

Storten beton

De afdeling Vergunningverlening & Handhaving dient ten minste twee werkdagen van tevoren in kennis te worden gesteld van het storten van beton.

Wegwerken voorzieningen

Onderdelen van het bouwwerk, zoals doorvoeren in brandwerende scheidingen en de aanwezigheid van de thermische isolatie, mogen niet zonder toestemming van de afdeling Vergunningverlening & Handhaving aan het oog worden onttrokken.

Aansluiting gemeenteriool

Voor iedere woning geldt:

- één vuilwataansluiting per woning, (bruin) minimaal 125 mm PVC;
- één hemelwataansluiting per maximaal 2 woningen (grijs) minimaal 125 mm PVC;
- eventueel een drainage-aansluitleiding (groen), minimaal 125 mm PVC.

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.

Eisen aansluitleiding

Iedere aansluitleiding moet voorzien worden van een overnamepunt en een ontstoppingsstuk.

Ontstoppingsstuk

Het ontstoppingsstuk wordt aangebracht op:

- Op eigen terrein, op maximaal 50 cm vanuit de perceelgrens;
- Staat de voorgevel van het gebouw op of nabij de perceelgrens, dan moet het ontstoppingsstuk op maximaal 50 cm van de gevel van het gebouw worden aangebracht.

Stijfheidsklasse

De stijfheidsklasse van de rioolleidingen is minimaal SN 8. Buizen en hulpstukken dienen te zijn voorzien van een KOMO-keur.

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).

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 de afdeling Beheer & Onderhoud. Bij beschadiging van bestratingen, trottoirs of openbaar groen, zijn de kosten van herstel voor rekening van de aanvrager.

Derden

De vergunning wordt 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: W-2012-0125 / U13.01087

Kenmerk	Datum	Documentnaam	Omschrijving
I12.12559	14-03-2012	Aanvraag omgevingsvergunning	Aanvraag omgevingsvergunning voor nieuwbouw van een multifunctioneel woon-/zorggebouw met parkeerkelder
I12.12564	12-03-2012	Rapport	Uitgangspuntenrapport Constructie Rapport B400
I12.12591	12-03-2012	Rapport	Verkennd milieukundig bodemonderzoek Gemeentewerf
I12.12592	12-03-2012	Tekening	Verkennd milieukundig bodemonderzoek Gemeentewerf A3 bijlage
I12.12593	12-03-2012	Rapport	Aanvullend en asbest bodemonderzoek Gemeentewerf
I12.12594	12-03-2012	Tekening	Aanvullend en asbest bodemonderzoek Gemeentewerf A3 bijlage
I12.12595	12-03-2012	Rapport	Aanvullend milieukundig bodemonderzoek
I12.12596	12-03-2012	Tekening	Aanvullend milieukundig bodemonderzoek A3 bijlage
I12.12597	12-03-2012	Overig stuk inkomend	Aanvullende boringen
I12.12598	12-03-2012	Rapport	Milieukundigonderzoek 1106D299 / Rap 1
I12.12696	14-03-2012	Advies	Toets advies Bouwbesluit R811086aaA0
I12.12697	14-03-2012	Situatietekening	Situatietekening B-01
I12.12894	14-03-2012	Rapport	Kleur- en afwerkstaat Rapport B14
I12.12895	14-03-2012	Tekening	Tekening Impressies B-15
I13.02201	11-01-2013	Rapport	Ruimtelijke onderbouwing
I12.65086	16-04-2012	Rapport	Rapport Akoestisch onderzoek (bijlage 1 bij ruimtelijke onderbouwing) R81186aaA4
I12.65087	03-05-2012	Rapport	Rapport Luchtkwaliteit (bijlage 2 bij ruimtelijke onderbouwing)
I12.65088	22-12-2011	Rapport	Rapport Onderzoek milieurimte (bijlage 3

			bij ruimtelijke onderbouwing)
I12.12900	27-07-2011	Rapport	Rapport Bodemonderzoek (bijlage 4 bij ruimtelijke onderbouwing)
I12.12901	19-01-2012	Rapport	Rapport toelichting watertoets (bijlage 5 bij ruimtelijke onderbouwing)
I12.12902	12-12-2011	Rapport	Rapport Natuurtoets Emmastraat, Bergschenhoek (bijlage 6 bij ruimtelijke onderbouwing)
I12.65094	31-08-2012	Rapport	Vleermuisonderzoek (bijlage 7 bij ruimtelijke onderbouwing)
I12.12903	27-02-2006	Rapport	Rapport Archeologisch vooronderzoek plangebied voormalige gemeentewerf (bijlage 8 bij ruimtelijke onderbouwing)
I12.12904	14-12-2011	Tekening	Bezonningsstudie huidige en toekomstige situatie (bijlage 9 bij ruimtelijke onderbouwing)
I12.65092	12-04-2012	Rapport	Stedenbouwkundige randvoorwaarden (bijlage 10 bij ruimtelijke onderbouwing)
T12.15133	16-10-2012	Rapport	Nota inspraak- en overlegreacties projectafwijgingsbesluit "Herontwikkeling voormalige gemeentewerf Bergschenhoek" (bijlage 11 bij ruimtelijke onderbouwing)
I12.65093	16-10-2012	Rapport	Overlegreacties (bijlage 12 bij ruimtelijke onderbouwing)
T13.00562	07-01-2013	Rapport	Nota zienswijzen projectafwijgingsbesluit "Herontwikkeling voormalige gemeentewerf Bergschenhoek" (bijlage 13 bij ruimtelijke onderbouwing)
I13.02207	07-01-2013	Rapport	Zienswijzen (bijlage 14 bij ruimtelijke onderbouwing)
I12.13907	22-03-2012	Rapport	uitgangspunten rapport cfd garage
I12.23032	08-05-2012	Tekening	Informatie over brandveiligheid, Informatie over installaties
I12.23033	08-05-2012	Tekening	Tekening informatie over brandveiligheid, Informatie over installaties

I12.23034	08-05-2012	Tekening	Tekening, informatie over brandveiligheid, Informatie over installaties
I12.23035	08-05-2012	Tekening	Tekening, Informatie over brandveiligheid, Informatie over installaties
I12.23038	08-05-2012	Tekening	Tekening, Informatie over brandveiligheid, Informatie over installaties
I12.23039	08-05-2012	Tekening	Tekening, Informatie over brandveiligheid, Informatie over installaties
I12.52439	27-07-2012	Doorsnedentekening	Doorsnede en Geveltekening
I12.55072	07-08-2012	Detailtekening	Detailtekening B-12 V00-01 V00-02 V00-03 V00-04 V00-05 V01-01 V01-02 V01-03 V01-04 V02-01 enz
I12.72369	10-10-2012	Rapport	Brandveiligheidsadvies
I13.02625	17-01-2013	Tekening	Gewijzigde plattegrond Hellingbaan