



Vaststellingsbesluit

omgevingsvergunning “Molenaer Fase 3”

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2015-10-26

Plan identificatie: NL.IMRO.1927.OVmolenaerfase3-VG01

Auteur: EvdH

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Molenwaard hebben op 3 juli 2015 van Herkon B.V. een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 11 woningen, Ocker Repelaerstraat 2, 2a, 4, 4a en 6 t/m 18 (even) te Molenaarsgraaf.

Kadastraal bekend gemeente Molenaarsgraaf,

- sectie D, nummer 470

De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 420684.

Beschikking

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de in deze vergunning vermelde stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen van een bouwwerk
- Bouwwerken en het gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan

Onderdeel van de beschikking vormt het afwijken van artikel 20 'Woongebied' van het bestemmingsplan "Dorpskernen" op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht.

De overwegingen om te komen tot dit besluit staan in de bijlage welke een onderdeel is van dit besluit.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is getoetst aan de artikelen 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Voorschriften

Wij verbinden aan dit besluit voorschriften welke vermeld staan in de bijlage.

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van de beschikking:

Type document	Documentnaam	Kenmerk	Laatste versie (datum)
Formulier	Aanvraag omgevingsvergunning	1872637	03-07-2015
Tekening	Bestektekening stellingmolen, Type Stellingmolen bnr 42-52	51-09/BT-06	01-07-2015
Tekening	Principedetails Type B2	51-09/BT-04	01-07-2013
Rapport	Rapportage toetsing bouwbesluit	P8031	03-07-2015
Rapport	Ruimtelijke onderbouwing – Herziening bouwplan de Molenaar te Molenaarsgraaf	NL.IMRO.1927.OVmolenaarfase3-OW01	30-07-2015

Beroepsclausule

Tegen een besluit kan, binnen zes weken na publicatie in de plaatselijke krant 'Het Kontakt', beroep worden aangetekend. Het beroepsschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de Rechtbank Rotterdam, Postbus 50951, 3007 BM Rotterdam. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Rotterdam, Sector Bestuursrecht, Postbus 50951, 3007 BM te Rotterdam.

Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

U kunt ook digitaal het verzoekschrift indienen 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.

Deze beschikking is digitaal gegenereerd zodat een fysieke handtekening ontbreekt.

Namens het college van burgemeester en wethouders
van gemeente Molenwaard

De heer C. Putters
Teamleider Team Vergunningen

Datum Besluit: 26 oktober 2015

BIJLAGE, behorend bij de Omgevingsvergunning, nummer 420684

De volgende voorschriften en overwegingen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 26 oktober 2015 aan Herkon B.V. voor het bouwen van 11 woningen, Ocker Repelaerstraat 2, 2a, 4, 4a en 6 t/m 18 (even) te Molenaarsgraaf.

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 3 juli 2015 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

Herkon B.V.
Kade 34
3371 EP Hardinxveld-Giessendam

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
Het bouwen van 11 woningen.

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

- Bouwen van een bouwwerk
- Bouwwerken en het gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in artikel 2.4 Wabo 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.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenken heeft. Dit betekent dat op basis van artikel 6.5 van het Bor de gemeenteraad een verklaring van geen bedenken dient af te geven. Bij raadsbesluit van 26 oktober 2010 heeft de gemeenteraad een algemene verklaring van geen bedenkingen afgegeven ten aanzien van omgevingsvergunningen zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo.

Na aanvulling ontvankelijk

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens aan te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 11 augustus 2015. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 26 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop 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.

Adviezen bestuursorganen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies aan de volgende instanties/bestuursorganen gezonden:

1. Provincie Zuid-Holland
2. Waterschap Rivierenland

Naar aanleiding hiervan hebben wij de volgende adviezen ontvangen:

1. Provincie Zuid-Holland: geen reactie
2. Waterschap Rivierenland: het waterschap kan instemmen met het plan, er zijn geen opmerkingen

Over deze adviezen merken wij het volgende op:

De adviesorganen kunnen instemmen met het plan, de vergunning hoeft derhalve niet aangepast te worden.

Ter inzage legging

Een ontwerp van deze beschikking heeft vanaf 4 september 2015 tot en met 15 oktober 2015 ter inzage gelegen en er gelegenheid is geboden om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Het bouwen van een bouwwerk

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 Vergunningen 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 één 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 bij het team Vergunningen 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. Bouwbesluit, afdeling 8.2, Afvalscheiding nieuwbouw en bestaande bouw
Het bouwafval moet op de bouwplaats ten minste worden gescheiden in de volgende fracties:
 - 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);
 - steenwol, mits dit meer dan 1 m³ per bouwproject bedraagt;
 - glaswol, mits dit meer dan 1 m³ per bouwproject bedraagt;
 - overig afval.
5. Bouwbesluit artikel 8.2, Veiligheid in de omgeving
Het terrein waarop wordt gebouwd moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden.
6. Afvalwater
Afvalwater van bouwketen en bouwtoiletten mag slechts worden geloosd op de gemeentelijke riolering of worden opgevangen en afgevoerd (mobiele toiletunits).
7. 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.

Overwegingen

Aan de omgevingsvergunning liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Het bouwen van een bouwwerk

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

1. uw bouwplan voldoet aan de door ons steekproefsgewijze toetsing aan de Bouwverordening 2013.
2. uw bouwplan voldoet aan de door ons steekproefsgewijze toetsing aan het Bouwbesluit.
3. de locatie van het bouwplan in het bestemmingsplan "Dorpskernen" valt en hierin de bestemmingen "Groen", "Verkeer – Verblijfsgebied", "Water" en "Woongebied" heeft en de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 2", "Waarde - Archeologie 4" en "Waarde - Archeologie 8".
4. de locatie van het bouwplan binnen de functieaanduidingen "speelvoorziening" en "garage" ligt.
5. de locatie van het bouwplan binnen de gebiedsaanduiding "Gebiedsaanduiding vrijwaringszone - molenbiotoop 400 m" ligt.
6. het bouwplan in strijd is met de regels van het bestemmingsplan, omdat in artikel 20 is bepaald dat hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen het bouwvlak.
7. de strijdigheid inhoudt dat de beoogde woningen worden opgericht buiten het bouwvlak.
8. het bouwplan in overeenstemming is met de regels behorend bij de bestemmingen "groen", "verkeer-verblijfsgebied" en "water".
9. het bouwplan in overeenstemming is met de regels behorend bij de functieaanduidingen "speelvoorziening" en "garage".
10. het bouwplan in overeenstemming is met de regels behorend bij de gebiedsaanduiding "Gebiedsaanduiding vrijwaringszone - molenbiotoop 400 m".
11. door de strijdigheid uw aanvraag van rechtswege, op basis van artikel 2.10, lid 2 van de Wabo, mede is aangemerkt als een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwwerken en gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan'.

Bouwwerken en gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

1. er binnen het bestemmingsplan geen mogelijkheden zijn om de bestemming te wijzigen.
2. op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo, bepaald is dat wij af kunnen wijken van het bestemmingsplan.

3. er aanleiding is om de afwijking te verlenen, omdat:
 - a. uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
 - b. de woningen stedenbouwkundig inpasbaar zijn;
 - c. de welstandscommissie d.d. 18 augustus 2015 aangegeven heeft dat het gewijzigde plan niet strijdig is met de redelijke eisen van welstand;
 - d. er tijdens de behandeling van de aanvraag geen zienswijze is binnengekomen;
4. na het afwegen van alle belangen het verlenen van de afwijking voor dit bouwplan gerechtvaardigd is.
5. dat tegen dit bouwplan in planologisch opzicht geen bezwaar bestaat.

Aandachtspunten

1. Watervergunning

Wij wijzen u erop dat u wellicht ook een watervergunning nodig heeft of een melding moet doen bij Waterschap Rivierenland te Tiel, bereikbaar via telefoonnummer 0344-649494 of via e-mail cpv@wsrl.nl.

2. Beroep

Na het verstrijken van de beroepstermijn (6 weken) mag u starten met uw vergunde activiteit. Is er een beroepschrift ingediend dan kunt u de beslissing op het beroep afwachten. U loopt namelijk een risico wanneer u eerder gaat starten met uw werkzaamheden. De uiterste consequentie van een ingesteld beroep kan zijn dat de omgevingsvergunning wordt vernietigd. Wij adviseren u vooraf met degene te overleggen van wie een beroepschrift verwacht wordt en/of te overleggen met de behandelend ambtenaar.

Wanneer bij de rechtbank een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend heeft u geen keuze en mag u (gedeeltelijk) geen werkzaamheden uitvoeren. De omgevingsvergunning treedt niet eerder in werking dan nadat hierover een beslissing is genomen.

3. Bodem

Grond die tijdens de bouwwerkzaamheden vrijkomt kan op de locatie worden hergebruikt. Bij hergebruik van deze grond elders dienen de eisen in acht te worden genomen, zoals gesteld binnen het Besluit bodemkwaliteit of de bodembeheernota regio Zuid-Holland Zuid. In geval de bodem verontreinigd blijkt te zijn en er grond wordt afgevoerd, dient voldaan te worden aan regels uit de Wet Bodembescherming of uit het Besluit bodemkwaliteit. De Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid te Dordrecht dient daarover te worden geraadpleegd.

4. Gemeentegrond

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.

5. Intrekken omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken wanneer er gedurende drie jaar geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de omgevingsvergunning. In het geval van bouwen, aanleggen, kappen of slopen is deze termijn gesteld op 26 weken of de in de omgevingsvergunning gestelde termijn.

Voorafgaand aan een eventuele intrekking zal altijd uw zienswijze worden gevraagd. U of andere belanghebbenden kunnen een verzoek indienen om de omgevingsvergunning in te trekken.

6. Rechthebbende

Wanneer de omgevingsvergunning voor een ander gaat gelden meldt de vergunninghouder dat ten minste 1 maand van te voren aan team Vergunningen. De melding dient te bestaan uit:

- naam en adres vergunninghouder;
- het zaaknummer van de betreffende omgevingsvergunning;
- naam, adres en het telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- het beoogde tijdstip dat de omgevingsvergunning zal gaan gelden voor de andere persoon.

7. Riolering

Alvorens tot het aansluiten van de riolering wordt overgegaan, moet contact met de afdeling Buitenruimte van de gemeente Molenwaard worden opgenomen.

De riolering moet worden uitgevoerd in een gescheiden stelsel.

8. Meldingsplicht inrit

Voor het aanleggen of veranderen van een inrit dient u een melding te doen via www.gemeentemolenwaard.nl (zoeken met 'inrit').