
Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Molenwaard hebben op 28 december 2011 van de heer G.M. Damsteegt een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning, Westeinde 42 ter vervanging van 2 bestaande woningen, Westeinde 42 en 49, kadastraal bekend gemeente Oud-Alblas, sectie E, nummers 17 en 18. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 3504.

Beschikking

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 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
- Gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan

Onderdelen van de beschikking vormt de ruimtelijke onderbouwing "Westeinde 42 te Oud Alblas".

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 artikel 2.1 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.

Voorschriften

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

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van de ontwerpbesikking:

Type document	Documentnaam	Kenmerk	Laatste versie (datum)
Formulier	Aanvraagformulier omgevingsvergunning	283925	23-12-2011
Tekening	Definitief ontwerp	8812/DO-01	18-03-2013
Rapport	Berekeningen Gebruiksoppervlakte, Verblijfsgebied en Verblijfsruimte Daglicht Luchtverversing Energieprestatie	R012519.001.01	05-03-2013
Rapport	Geluidbelasting wegverkeer en geluidwerende voorzieningen Westeinde 42 te Oud-Alblas	11-085	11-04-2013
Rapport	Ruimtelijke onderbouwing	NL.IMRO.1927.OVwetseinde42ABS-VO01, versie 1.2	19-03-2013
Rapport	Verkennd bodemonderzoek	BM/1744-11	April 2011

Beroepsclausule

Tegen de omgevingsvergunning kan binnen zes weken na de dag waarop de omgevingsvergunning ter inzage is gelegd beroep worden aangetekend. Het beroepsschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de Rechtbank Dordrecht, Postbus 7003, 3300 GC Dordrecht. Beroep kan alleen worden ingesteld door een belanghebbende die een zienswijze heeft ingediend, tenzij de belanghebbende redelijkerwijs niet kan worden verweten dat er geen zienswijze zijn ingediend.

De omgevingsvergunning treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van de omgevingsvergunning niet. Heeft u, of andere belanghebbenden er veel belang bij dat deze omgevingsvergunning niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Dordrecht, Sector Bestuursrecht, Postbus 7003, 3300 GC te Dordrecht. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de omgevingsvergunning 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.

Namens het college van burgemeester en wethouders
van gemeente Molenwaard

De heer C. Putters
Teamleider Team Vergunningen

Datum Besluit: 20 juni 2013

BIJLAGE, behorend bij de omgevingsvergunning, nummer 3504

De volgende voorschriften en overwegingen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 20 juni 2013 aan de heer G.M. Damsteegt voor het bouwen van een woning, Westeinde 42 ter vervanging van 2 bestaande woningen, Westeinde 42 en 49, kadastraal bekend gemeente Oud-Alblas, sectie E, nummers 17 en 18.

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 23 december 2011 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

de heer G.M. Damsteegt
Ambachtsstraat 8
2969 BX OUD-ALBLAS

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:

Het bouwen van een woning, Westeinde 42 ter vervanging van twee bestaande woningen, inclusief opstallen, Westeinde 42 en 49.

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

- Bouwen
- Gebruik van gronden en bouwwerken 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.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

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 te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 7 maart 2013. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 138 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.

Opschorting

Op 23 augustus 2012 heeft u verzocht, op basis van artikel 4:15, lid 2a van de Algemene wet bestuursrecht, om de behandeling van de aanvraag op te schorten voor een periode van 20 weken. Deze termijn eindigde op 7 januari 2013, zodat de opschorting met ingang van 8 januari 2013 is beëindigd.

Op 11 januari 2013 heeft u wederom verzocht, op basis van artikel 4:15, lid 2a van de Algemene wet bestuursrecht, om de behandeling van de aanvraag op te schorten tot en met 4 maart 2013. De opschorting is met ingang van 5 maart 2013 beëindigd.

Ter inzage legging

Een ontwerp van deze beschikking heeft vanaf 3 mei 2013 tot en met 14 juni 2013 ter inzage gelegen en is er gelegenheid geboden om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

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.

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. de welstandscommissie 'Dorp, Stad en Land';

Naar aanleiding hiervan hebben wij de volgende adviezen ontvangen:

1. De welstandscommissie 'Dorp Stad en Land' heeft verklaard dat het bouwplan niet strijdig is met redelijke eisen van welstand;

Over deze adviezen merken wij het volgende op:

1. Het standpunt van de welstandscommissie nemen wij over zodat het bouwplan voldoet aan artikel 12, lid 1 van de Woningwet;

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Het (ver)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. 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).
5. 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.
6. Bouwverordening, artikel 4.11, Bouwafval
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.
7. Nader overleg moet plaatsvinden over:
- de plaats van de bouwkransen/liften;
 - de plaats van de bouwketen;
 - de plaats van het laden, lossen en opslag materiaal;
 - de plaats van de afvalcontainers.

Gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

1. De woningen, inclusief opstallen, met de adressen Westeinde 42 en 49 te Oud Alblas, dienen gesloopt te worden;
2. De sloop van de onder 1 genoemde woningen dient uitgevoerd te zijn binnen 2 maanden nadat de nieuwe woning, Westeinde 42 te Oud-Alblas, gereed is gekomen;
3. Er mag op Westeinde 49 te Oud-Alblas geen woning teruggebouwd worden.

Overwegingen

Aan de omgevingsvergunning liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Het (ver)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 2011.
2. uw bouwplan voldoet aan de door ons steekproefsgewijze toetsing aan het Bouwbesluit.
3. de locatie van uw bouwplan in het bestemmingsplan "Dorpskernen Graafstroom" valt en hierin de bestemmingen "Wonen", "Tuin" en "Agrarisch" heeft;
4. het plan in strijd is met de regels van het bestemmingsplan omdat het gebruik van de gronden niet in overeenstemming is met de bestemmingen;
5. de strijdigheid inhoudt dat er een woning wordt gerealiseerd die voor een gedeelte valt binnen de bestemming "Agrarisch";
6. de strijdigheid inhoudt dat er een woning wordt gerealiseerd met een inhoud van 1100m³, waar een woninginhoud van maximaal 650 m³ is toegestaan;

7. de strijdigheid inhoudt dat er een woning wordt gerealiseerd die voor een gedeelte buiten het bouwvlak valt;
8. door deze strijdigheden 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 'Gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan'.

Gebruiken van gronden en bouwwerken 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. in de ruimtelijke onderbouwing 'Westeinde 42' voldoende is onderbouwd waarom de ontwikkeling planologisch inpasbaar en wenselijk is en deze onderbouwing tevens kan worden gezien als uitgewerkt plan waardoor het bouwverbod kan worden opgeheven;
 - b. de bestaande woning en de overige opstallen op dit perceel worden gesloopt;
 - c. de bestaande woning en de overige opstallen op het adres Westeinde 49 worden gesloopt;
 - d. de sloop van de woningen als voorschrift in de vergunning is opgenomen;
 - e. de bouwrechten van deze twee woningen worden samengevoegd, zodat één grotere woning kan worden gerealiseerd;
 - f. er circa 200 m³ bouwrecht wordt ingeleverd in het kader van kwaliteitswinst, daarmee wordt het bouwrecht van 1300 m³ (2 x 650 m³) voor de nieuw te bouwen woning op het perceel Westeinde 42 te Oud-Alblas terug gebracht naar een bovengrondse inhoudsmaat van 1100 m³.
 - g. er privaatrechtelijk geen belemmeringen zijn;
 - h. er tijdens de behandeling van de aanvraag geen zienswijzen zijn 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. Asbest

Asbesthoudende materialen mogen niet eerder worden verwijderd dan nadat u tijdig een sloopmelding bij ons heeft ingediend conform het Bouwbesluit 2012.

2. Sloopmelding

Voor de te slopen woningen en opstallen dient u tijdig een sloopmelding te doen.

3. 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.

4. Beroep

Na het verstrijken van de beroepstermijn 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 er door de rechtbank een voorlopige voorziening wordt toegekend heeft u geen keuze en mag u (gedeeltelijk) geen werkzaamheden uitvoeren.

5. 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.

6. Gemeenteground

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.

7. 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.

8. Rechthebbende

De omgevingsvergunning kan op verzoek van degene op wiens naam de omgevingsvergunning is gesteld of zijn rechtverkrijgenden, op naam van een ander worden overgeschreven.

9. Riolering

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

De riolering moet worden uitgevoerd in een gescheiden stelsel.