

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Molenwaard hebben op 6 februari 2018 van Blokland Bouwpartners B.V. een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een appartementencomplex, Waterlinie 5 t/m 31 (oneven) te Nieuwpoort.

Kadastraal bekend gemeente Langerak, sectie C, nummer 472

De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 845188.

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 in strijd met het bestemmingsplan

Onderdeel van de beschikking vormt afwijken van artikel 6 van het bestemmingsplan "Langerak Zuid / Woonleefhart" 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 artikel 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 de gevraagde omgevingsvergunning.

Voorschriften

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

Documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van de beschikking:

- Aanvraagformulier met aanvraagnummer 3463703
- Bijlagen, bijgevoegd bij de oorspronkelijke aanvraag
- Aanvullende gegevens, ingediend op 28 maart en 10, 11 en 24 april en 7 juli 2018

Deze documenten zijn gedurende de bezwarentermijn van 6 weken op te vragen bij de gemeente Molenwaard, team Vergunningen.

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 beroepsschrift is verstreken. Het indienen van een beroepsschrift 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: 25 juli 2018

BIJLAGE, behorend bij de Omgevingsvergunning, nummer 845188

De volgende voorschriften en overwegingen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 25 juli 2018 aan Blokland Bouwpartners B.V. voor het bouwen van een appartementencomplex, Waterlinie 5 t/m 31 (oneven) te Nieuwpoort.

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 6 februari 2018 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

Blokland Bouwpartners B.V.
Postbus 246
3370 AE Hardinxveld-Giessendam

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
Het bouwen van een appartementencomplex.

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

- Bouwen van een bouwwerk
- 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.

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 12 april 2018. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 24 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.

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. Waterschap Rivierenland
2. Provincie Zuid-Holland
3. Welstandscommissie

Naar aanleiding hiervan hebben wij de volgende adviezen ontvangen:

1. Waterschap Rivierenland
2. Provincie Zuid-Holland
3. Welstandscommissie

Over deze adviezen merken wij het volgende op:

1. De adviezen hebben wij overgenomen.

Ter inzage legging

Een ontwerp van deze beschikking heeft vanaf 18 mei 2018 tot en met 28 juni 2018 ter inzage gelegen en er gelegenheid is geboden om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is wel gebruik gemaakt.

Behandeling zienswijze

Samengevat zijn de volgende zienswijzen kenbaar gemaakt. Deze zijn ondertekend door 3 personen:

Reclamanten zijn van mening dat

1. *de gemeente afwijkt van een extern advies i.h.k.v. stedenbouwkundige uitgangspunten van het Woonleefhart*
2. *het appartementencomplex niet bij het dorpse karakter van de kernen Nieuwpoort en Langerak past.*
3. *Vinden dat het appartementencomplex onevenredig hoog is, wat van invloed is op de woningen van reclamanten.*
4. *dat de hoogte het appartementencomplex negatieve gevolgen heeft voor de bezonning van hun woningen.*
5. *dat hun privacy wordt geschaad door de balkons en raampartijen aan de oostkant van het appartementencomplex.*
6. *dat met de realisatie van het appartementencomplex een openbare parkeerplaats verloren gaat. Men is bang voor parkeerproblemen in met name de eigen straat.*
7. *dat hun woningen door de realisatie van het appartementencomplex in waarde zullen verminderen.*

Op bovengenoemde zienswijzen reageert het college puntgewijs in de nota voor zienswijzen behorend bij dit plan.

De conclusie is dat de zienswijzen niet leiden tot aanpassingen van het bouwplan en het besluit omtrent de Omgevingsvergunning voor het appartementencomplex.

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. **Kennisgevingen**

De onderstaande kennisgevingen moeten aan team Vergunningen worden doorgegeven, liefst per e-mail bouwtoezicht@gemeentemolenwaard.nl:

- verandering van het adres van degene onder wiens leiding het werk wordt uitgevoerd;
- de aanvang van de werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen, tenminste 2 werkdagen tevoren;
- de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen, tenminste 2 werkdagen tevoren;
- de aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden, tenminste 2 werkdagen tevoren;
- de aanvang van het storten van beton, tenminste 1 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. Riolering

Op deze locatie moet een 2 pomps-pompput worden aangelegd met besturing en deze dient te worden aangesloten op de bestaande drukleiding met een voiding vanuit gemaal van de Willighlaan.

5. Kleuren en materialen

Vooraf dienen de definitieve kleuren en materialen van de toe te passen baksteen ter goedkeuring aan team Vergunningen bekend gemaakt te worden/

De gegevens dienen bij voorkeur digitaal aangeleverd te worden via bouwtoezicht@gemeentemolenwaard.nl

Mochten de gegevens niet digitaal beschikbaar zijn dan kunt u een materiaalmonster indienen bij de inspecteur van team Vergunningen. Hiervoor graag contact opnemen met de inspecteur zodat u op afspraak het materiaalmonster kunt afgeven

6. Bouwbesluit artikel 2.10, Tijdsduur bezwijken

De tijdsduur van de brandwerendheid met betrekking tot het bezwijken bij brand is minimaal 90 minuten. Op basis van lid 3 kan er niet gereduceerd worden naar 60 minuten.

7. Bouwbesluit artikel 2.84, Weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag

Brandoverslag naar een ander brandcompartiment. De volgens NEN 6068 bepaalde weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van een brandcompartiment naar een ander brandcompartiment is ten minste 60 minuten.

Minimaal 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden van het betreffende onderdeel moet aan onderstaande voorwaarden voldaan zijn:

Van alle onderdelen uit een brandwerende scheiding die een brandwerendheid bezitten moeten testrapporten conform de NEN 6069, 6076, 6077 (of eenzelfde Europese norm) overlegd worden.

8. Bouwbesluit artikel 2.130, Reikwijdte (inbraakwerendheid) De deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen onderdelen in de buitengevels

moeten, moeten een weerstandsklasse voor inbraakwerendheid hebben van tenminste 2 bepaald overeenkomstig NEN 5087 en NEN 5096. Een erkende kwaliteitsverklaring dat aan deze eis wordt voldaan moet worden voorgelegd.

9. Bouwbesluit artikel 3.33, Verdunningsfactor rookgasafvoer

De afstand tussen een rookgasafvoer en een instroomopening voor ventilatie moet voldoende zijn. Voldaan moet worden aan de verdunningsfactor, bepaald volgens NEN 2757, zoals is voorgescreven in artikel 3.33.

10. Bouwbesluit artikel 6.21, Rookmelders

Vanwege de vluchtroute vanuit de hobbyruimte (appartement 14; ruimte 9.13) dient de living (9.04) / bijkamer (9.05) voorzien te worden van een rookmelder.

11. Bouwbesluit artikel 6.18, Aansluiting van de afvoeren afval- en hemelwater
De ondergrondse doorvoeren van afval- en hemelwater dient zoveel mogelijk haaks op de scheidingsconstructie te worden aangebracht.
12. Bouwbesluit artikel 6.18, Aansluiting van de afvoeren afval- en hemelwater.
De gebouwaansluitingen van de afvoeren van afval- en hemelwater zijn zodanig dat bij zetting de dichtheid van de aansluiting en de afvoer gehandhaafd blijft. Met een flexibele aansluiting bij de gevel kan afscheuren voorkomen worden.
13. Bouwbesluit artikel 6.21, Rookmelders
De op tekening aangegeven rookmelders moeten optische rookmelders zijn, aangesloten op de elektriciteitsvoorziening en moeten voldoen aan NEN 2555.
14. Bouwbesluit artikel 6.38, Opstelplaatsen voor brandweervoertuigen
Voor het in gebruik nemen van het bouwwerk dient er één of meerdere opstelplaatsen voor brandweervoertuigen aanwezig te zijn. Dit dient in overleg met de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid bepaald te worden.
15. Bouwbesluit artikel 7.12, Deuren in vluchtroutes
Deuren die deel uitmaken van een vluchtroute die leidt naar het aansluitende terrein en vandaar naar de openbare weg moeten in de vluchtrichting te allen tijde kunnen worden geopend zonder gebruik te moeten maken van losse voorwerpen zoals sleutels.
16. 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.
17. 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.
18. Afvalwater
Afvalwater van bouwketen en bouwtoiletten mag slechts worden geloosd op de gemeentelijke riolering of worden opgevangen en afgevoerd (mobiele toiletunits).
19. 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.

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, mits de voorschriften in deze vergunning worden opgevolgd.
3. de locatie van uw bouwplan in het bestemmingsplan "Langerak Zuid / Woonleefhart" valt en hierin de bestemming "Centrum – uit te werken" heeft.
4. het bouwplan in strijd is met de regels van het bestemmingsplan omdat in artikel 6.3.1 is bepaald dat er ter plaatse een bouwverbod geldt.
5. de strijdigheid inhoudt dat er gebouwd wordt ter plaatse van een bouwverbod en er nog geen door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan in werking is getreden.

6. door deze 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 bouwen in strijd met het bestemmingsplan'.

Bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan

1. 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.
2. er aanleiding is om de afwijking te verlenen omdat:
 - a. er een ruimtelijke onderbouwing is opgesteld: "Blok F, appartementencomplex";
 - b. het bouwplan voorgelegd is aan Waterschap Rivierenland en Provincie Zuid-Holland waarbij zij positief advies hebben gegeven
 - c. de Welstandscommissie een positief advies heeft gegeven;
 - d. er privaatrechtelijk geen belemmeringen zijn;
 - e. er tijdens de behandeling van de aanvraag een zienswijze is binnengekomen van 3 omwonenden;

de zienswijze als volgt, kort samengevat, de volgende inhoud kennen:

Reclamanten zijn van mening dat

- 1. de gemeente afwijkt van een extern advies i.h.k.v. stedenbouwkundige uitgangspunten van het Woonleefhart*
 - 2. het appartementencomplex niet bij het dorpse karakter van de kernen Nieuwpoort en Langerak past.*
 - 3. Vinden dat het appartementencomplex onevenredig hoog is, wat van invloed is op de woningen van reclamanten.*
 - 4. dat de hoogte het appartementencomplex negatieve gevolgen heeft voor de bezonning van hun woningen.*
 - 5. dat hun privacy wordt geschaad door de balkons en raampartijen aan de oostkant van het appartementencomplex.*
 - 6. dat met de realisatie van het appartementencomplex een openbare parkeerplaats verloren gaat. Men is bang voor parkeerproblemen in met name de eigen straat.*
 - 7. dat hun woningen door de realisatie van het appartementencomplex in waarde zullen verminderen.*
3. de zienswijze geen aanleiding geeft om het bouwplan aan te passen omdat de zienswijze in zijn geheel kan worden weerlegd.
 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.