

Ontwerp-omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 12 december 2014 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van vier (grondgebonden) starterswoningen met bergingen. De aanvraag gaat over de locatie kadastraal bekend gemeente Bergambacht, sectie A, nummers 7216 en 9140 (gelegen achter Hoofdstraat 95 en 99 te Bergambacht). De aanvraag is geregistreerd onder nummer BE3832/1574315.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op de artikelen 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen.

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

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk;
2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (planologisch afwijken van het bestemmingsplan).

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is getoetst aan artikel 2.10 en 2.12 van de Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Regeling omgevingsrecht (Mor). Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning

Terinzagelegging ontwerpbeschikking

Op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht dient het ontwerp van de beschikking voor een ieder ter inzage gelegd te worden voor een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn of haar zienswijzen omtrent de voorgenomen beschikking naar voren brengen.

Het ontwerp van deze beschikking heeft van ... 2015 tot en met ... 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn <PM> zienswijzen ontvangen.

Overige bijgevoegde documenten

De volgende gewaarmerkte documenten maken deel uit van dit besluit:

- Overzichtstekening woningen (gevels, plattegronden, doorsneden, situatie), nummer BA-01 en d.d. 02-02-2015, ontvangst via Omgevingsloket online d.d. 02-02-2015;

- Constructietekening, nummer BA-02 en d.d. 03-12-2014, ontvangst via Omgevingsloket online d.d. 12-12-2014;
- Principedetails (1 t/m 8), nummer BA-03 en d.d. 02-02-2015, ontvangst via Omgevingsloket online d.d. 02-02-2015;
- Overzichtstekening bergingen (gevels, plattegronden, doorsnede, situatie), nummer BA-04 en d.d. 02-02-2015, ontvangst via Omgevingsloket online d.d. 02-02-2015;
- Advies Omgevingsdienst Midden-Holland met verzenddatum 13-03-2015 en kenmerk 201509324;
- Ruimtelijke onderbouwing d.d. 16-03-2015, ontvangst via Omgevingsloket online d.d. 24-03-2015.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

- Met de volgende onderdelen c.q. samengestelde onderdelen van het bouwwerk wordt niet begonnen voordat de vergunninghouder of diens gemachtigde de tekeningen en/of berekeningen hiervan, die ten minste **drie** weken vóór de geplande uitvoering in tweevoud bij de afdeling bouw- en woningtoezicht van het Technisch Bureau in de Krimpenerwaard moeten worden ingediend, gewaarmerkt heeft terugontvangen:
 - het inheien van de funderingspalen en het storten van beton voor de funderingsconstructie;
(Het funderingsadvies met sonderingen, de tekeningen en berekeningen van het palenplan en de funderingsconstructie dienen gelijktijdig te worden ingediend);
 - het aanbrengen van alle overige (prefab) constructies in beton, hout of staal;
 - het uitvoeren van de rioleringswerken;
(Op de tekeningen, waarvan de te bezigen schaal niet kleiner mag zijn dan 1:50, moeten ten minste zijn aangegeven het leidingverloop, de diameters, de ophanging, de onthoudings- en expansiestukken en de flexibele overgang tussen de grondleiding en de huisaansluitleiding.);
 - het installeren van het ventilatie-systeem.
- Ten minste 3 weken voor de start van het werk dienen, in 2-voud, ter nadere goedkeuring te worden ingediend de tekeningen en berekeningen van de bestaande constructie, waarin wordt aangetoond dat deze in staat is om de statische en dynamische belastingen, zoals bedoeld in het Bouwbesluit, die optreden na uitvoeren van de werkzaamheden, op te nemen, zonder dat daardoor de uiterste grenstoestand (UGT) wordt overschreden.

Inwerkingtreding

Deze beschikking treedt op grond van artikel 6.1, tweede lid, onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift.

Rechtsbescherming

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kan een belanghebbende binnen zes weken, te rekenen vanaf de dag na terinzagelegging van het besluit, daartegen gemotiveerd beroep instellen bij de administratieve rechter van de rechtbank Den Haag, sector bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH DEN HAAG. 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.

Het indienen van een beroepschrift betekent niet dat de werking van het besluit wordt uitgesteld. Indien gelet op uw belangen onverwijlde spoed is vereist bestaat de mogelijkheid om na indiening

van een bezwaarschrift een voorlopige voorziening aan te vragen bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Bij het verzoek dient een afschrift van het beroepschrift te worden overgelegd.

Nb. *Aangezien dit een ontwerp-omgevingsvergunning betreft, geldt de paragraaf 'Rechtsbescherming' nog niet.*

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op [datum verleend] aan Gebr. De Langen BV. (contactpersoon de heer P. de Langen, p.a. Hoofdstraat 95-97, 2861 AM Bergambacht) voor het project het realiseren van vier starterswoningen met bergingen op de locatie kadastraal bekend gemeente Bergambacht, sectie A, nummers 7216 en 9140 (gelegen achter Hoofdstraat 95 en 99 te Bergambacht), met kenmerk BE3832/1574315.

I.	Het (ver)bouwen van een bouwwerk.	5
A.	Overwegingen	5
B.	Voorschriften	5
II.	Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.	8
C.	Overwegingen	8
D.	Voorschriften	9

I. Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

A. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het voldoende aannemelijk gemaakt is dat deze activiteit, dus het bouwen van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, zal voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit;
- het voldoende aannemelijk gemaakt is dat deze activiteit, dus het bouwen van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, zal voldoen aan de voorschriften van de Bouwverordening, voor zover deze voorschriften betrekking hebben op het bouwen;
- het plan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan. Zie hiervoor paragraaf II Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit;
- een planschadeverhaalsovereenkomst is overeengekomen tussen vergunninghouder en gemeente;
- het plan is voorgelegd aan de Welstandscommissie en deze, door middel van het advies met het nummer 476-14BR, d.d. 09-02-2015, verklaard heeft dat het plan niet in strijd is met redelijke eisen van Welstand, zoals vastgelegd is in de Welstandsnota Bergambacht;
- de afdeling bouw- en woningtoezicht van het Technisch Bureau in de Krimpenerwaard, onder nummer 456-15-Bga.-476/14BR, d.d. 13-02-2015, een positief advies heeft gegeven;
- het plan is voorgelegd aan de Omgevingsdienst Midden-Holland (team ROM en duurzaamheid) en deze, door middel van het advies met kenmerk 2015009324 en verzenddatum 13-03-2015, verklaard heeft dat kan worden ingestemd met het gestelde bij de verschillende ruimtelijke (milieu)aspecten. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de gemeentelijk en provinciaal milieubelangen;
- gelet op artikel 108 van de Gemeentewet, artikel 2 van de Wet Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG), artikel 3 van de Verordening naamgeving en nummering en de Mandaatregeling van de gemeente Krimpenerwaard d.d. 10 februari 2015 de realisering van het plan met zich meebrengt dat adressen moeten worden toegekend. De woningen worden geadresseerd als Hoofdstraat 97a, 97b, 97c en 97d te Bergambacht. De huisnummertekening met het nieuwe adres behoort als (gewaarmerkte) bijlage bij deze omgevingsvergunning.

B. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. De vergunninghouder is verplicht aan het Technisch Bureau in de Krimpenerwaard, Raadhuisplein 6, Postbus 5, 2920 AA Krimpen aan den IJssel, uiterlijk twee dagen vóór de aanvang van het werk schriftelijk mede te delen, voor zover geen eerdere opgave heeft plaatsgevonden, de namen en adressen van degenen die het werk zullen uitvoeren en indien het ondernemingen betreft mede de nummers waaronder deze in het handelsregister zijn ingeschreven;
2. De vergunninghouder is verplicht te bouwen overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening;
3. Met het schone metselwerk aan de gevels dient niet hoger te worden aangevangen dan op 0,50 meter onder de bovenkant van de begane grondvloer;
4. De weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag tussen de woningen onderling bedraagt ten minste 60 minuten;
5. De vergunninghouder is verplicht in iedere besloten ruimte, gelegen tussen de toegang tot de woning en een verblijfsruimte, een niet-ioniserende rookmelder aan te brengen,

die is aangesloten op een voorziening voor elektriciteit en die voldoet aan de primaire inrichtingseisen en de primaire producteisen volgens NEN 2555, één en ander zoals bedoeld in Artikel 6.21, lid 1, van het Bouwbesluit;

6. De vergunninghouder is verplicht aan de ambtenaar, die door het voornoemde bureau is belast met het toezicht op het bouwen (telefonisch bereikbaar tussen 8 en 9 uur onder nr. 0180 – 51 44 55), kennis te geven van:
 - de aanvang van de werkzaamheden, ten minste twee dagen tevoren;
 - de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen, ten minste twee dagen tevoren;
 - de aanvang van het storten van beton, ten minste een dag tevoren;
 - de voltooiing van de riolering onder de begane grondvloer, voordat deze vloer wordt gelegd;
 - de voltooiing van de grondleidingen en afvoerputten, voordat deze worden aangeaard;
 - de voltooiing van de riolering en de overige stijgleidingen in de diverse kokers, voordat deze kokers worden gesloten;
 - de voltooiing van alle (prefab) constructies in beton, hout of staal, voordat deze worden weggewerkt of aan het zicht worden onttrokken;
 - de voltooiing van het gehele bouwwerk, onmiddellijk nadat het werk gereed is gekomen.
7. De vergunninghouder is verplicht aan de dienst Openbare werken tijdig kennis te geven van het voornemen tot het doen aansluiten van het bouwwerk op de gemeentelijke riolering onder overlegging van een kopie van de door het Technisch Bureau in de Krimpenerwaard goedgekeurde rioleringstekening.

Er dient in ieder geval rekening gehouden te worden met het volgende:

 - Aansluiten d.m.v. een nevenriool (rond c.a. 200) op de bestaande put in de Hoofdstraat;
 - Aanleg hiervan dient te geschieden door de aannemer;
 - HWA aansluiten op de sloot;
8. Vergunninghouder is verplicht ter voorkoming van schade, navraag te doen bij de eigenaren en beheerders van kabels en leidingen, zoals het waterleidingbedrijf, het gasbedrijf, het elektriciteitsbedrijf, de K.P.N., de C.A.I. en de dienst gemeentewerken. Het opvragen van tekeningen kan gebeuren bij het kadaster: www.kadaster.nl/klic. U bent verplicht om elke “mechanische grondroering” te melden op: www.kadaster.nl/klic. of telefonisch op nummer 088-0080. Wanneer u een afwijkende ligging constateert (+/- 1 meter rechts of links) dient u dit te melden bij de netbeheerder;
9. De vergunninghouder dient te voldoen aan de wettelijke plichten die voortvloeien uit de Flora- en faunawet;
10. De woningen worden gerealiseerd op de bestaande fundering van het bedrijfsgebouw. Hiermee is het niet nodig een bodemonderzoek uit te laten voeren en is er geen reden om aan te nemen dat de bodemkwaliteit niet geschikt is voor de beoogde woonfunctie. Het initiatief wordt hiermee uitvoerbaar geacht op het gebied van bodemkwaliteit. Het ODMH kan hiermee instemmen. Echter, wanneer er voor de realisering van het plan

alsnog in de bodem geroerd moet worden, dat moet opnieuw bekeken worden of er een bodemonderzoek noodzakelijk is;

11. De mechanische ventilatie wordt zodanig uitgevoerd dat deze met één druk op de knop kan worden uitgeschakeld (bijv. noodknop in de meterkast of stekker van de ventilatie op bereikbare plek). Dit om te voorkomen dat toxische (rook)gassen bij een calamiteit naar binnen worden gezogen.

II. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.

C. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

Plan betreft het realiseren van vier (grondgebonden) starterswoningen op de locatie kadastraal bekend gemeente Bergambacht, sectie A, nummers 7216 en 9140 (gelegen achter Hoofdstraat 95 en 99 te Bergambacht). Hier is nu nog Bouwbedrijf Gebr. De Langen gevestigd. Het bouwbedrijf wil zich vestigen op het industrieterrein. Het huidige gebouw zal worden gesloopt en hiervoor in de plaats zullen vier starterswoningen komen.

Vigerende bestemmingsplan

De betreffende locatie valt in het bestemmingsplan Dorpsgebied. Het perceel heeft hierin de bestemming Centrum (artikel 6). De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor: detailhandel; horeca; maatschappelijke voorzieningen; kantoren uitsluitend op de verdiepingen; het wonen uitsluitend op de verdiepingen, daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen; bij deze bestemming horende voorzieningen zoals groen, laad- en losruimte, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water. Het realiseren van vier (grondgebonden) starterswoningen is niet rechtstreeks toegestaan.

Planologische (ontheffings)mogelijkheden

Artikel 2.10 lid 1 sub c Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) bepaalt dat een omgevingsvergunning wordt geweigerd als de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan. Als een aanvraag omgevingsvergunning in strijd is met het bestemmingsplan moet deze aanvraag tevens worden gezien als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo. Ofwel, als een verzoek om te mogen afwijken van het bestemmingsplan. Daarbij staat dat er in artikel 2.10 Wabo dat de omgevingsvergunning slechts wordt geweigerd als de omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is.

In artikel 2.12 Wabo staat een opsomming aan mogelijkheden om af te wijken van het bestemmingsplan:

- Onder 1: met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking, ofwel de binnenplanse ontheffing (artikel 3.6 lid 12.c. Wro);
- Onder 2: In de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, de zogenaamde "kruimellijst", ofwel artikel 4 van bijlage II van de Bor;
- Onder 3: als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke ordening bevat.

Overwogen is of dat van het bestemmingsplan kan worden afgeweken met toepassing van artikel 2.12 lid 1a onder 1° Wabo, artikel 2.12 lid 1a onder 2° Wabo of artikel 2.12 lid 1a onder 3° Wabo. Het bestemmingsplan Dorpsgebied biedt geen binnenplanse ontheffingsmogelijkheid om medewerking te kunnen verlenen aan het bouwplan. Ook artikel 2.12 lid 1a onder 2° Wabo biedt geen mogelijkheid. De enige mogelijkheid is een uitgebreide procedure (artikel 2.12 lid 1a onder 3° Wabo).

Ruimtelijke afweging

De enige mogelijkheid is een uitgebreide procedure (artikel 2.12 lid 1a onder 3° Wabo), mits de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke ordening bevat. Het bouwplan is niet in strijd met het provinciale en gemeentelijke beleid. Met betrekking tot ruimtelijke (milieu)aspecten (bodem, archeologie, geluid, geur, externe veiligheid e.d.) zijn geen belemmeringen te verwachten voor de beoogde ontwikkeling. Omgevingsdienst Midden-Holland positief geadviseerd over het plan. Ze heeft de

ruimtelijke onderbouwing voor akkoord bevonden. De ruimtelijke onderbouwing is als gewaarmerkt stuk gevoegd aan deze omgevingsvergunning.

De volgende afwegingen zijn van belang :

- Bedrijven dienen zoveel mogelijk te zijn gevestigd op de daartoe bestemde locaties. Gebroeders De Langen wil zich vestigen op het bedrijventerrein. Dit is passender dan de huidige locatie (centrum);
- De structuurvisie geeft aan dat de bebouwing zoveel mogelijk aan de straatzijde dient te worden gesitueerd. De woningen zijn enigszins verscholen achter de twee oude boerderijen. Echter rondom deze woningen bevinden zich diverse andere woningen;
- In de structuurvisie Beleef Bergambacht is opgenomen: 'voldoende woningbouw realiseren om een bovenmatige vergrijzing en ontgroening tegen te gaan en de leefbaarheid in alle kernen te waarborgen'. Starters zijn een belangrijke doelgroep. Dit plan sluit zich daarbij aan;
- Een belangrijk criteria is dat er voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen, waarbij aangesloten wordt aan de parkeernormen. Parkeren is beoordeeld, conform de CROW-kengetallen is de parkeernorm 1,6 parkeerplaatsen per woning (gebied wordt gezien als 'rest bebouwde kom'). Voor vier starterswoningen komt dat neer op maximaal 7 parkeerplaatsen. Hier wordt aan voldaan;
- De welstandscommissie heeft naar het plan gekeken en is positief;
- De privacy van de bewoners van omliggende woningen mag niet onevenredig worden aangetast. De totale massa van de vier woningen zal min of meer gelijk zijn aan de omvang van de huidige werkplaats. Het is redelijkerwijs aannemelijk dat de gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen niet onevenredig worden beschadigd en dat het verlenen van de omgevingsvergunning voor de voorziene woningen toelaatbaar is uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Verklaring van geen bedenkingen

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is de beslisbevoegdheid inzake omgevingsvergunningen bij burgemeester en wethouders neergelegd. Daarbij is echter voor grotere afwijkingen van het bestemmingsplan die niet passen in de zgn. "kruimelgevallenlijst" een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist. In de lijst (van voormalig gemeente Bergambacht) staat dat voor woningen binnen de bebouwde kom geen verklaring van bedenkingen nodig is. Het gaat bij deze aanvraag om het realiseren van woningen binnen de bebouwde kom. Dit punt is in de nieuwe (nog vast te stellen) lijst opgenomen. Voorleggen aan de gemeenteraad is derhalve niet nodig.

D. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- De woningen zijn bestemd voor starters;
- De woningen dienen te worden verkocht voor een verkoopprijs zoals genoemd in de brief met kenmerk BE14/39811 en verzenddatum 10-10-2014;
- Na het realiseren van de woningen is Bouwbedrijf Gebr. De Langen op de betreffende locatie niet meer toegestaan. Bouwbedrijf Gebr. De Langen dient zich te vestigen op het industrieterrein. Zodra het bestemmingsplan Dorpsgebied wordt herzien, zal de betreffende locatie de bestemming Wonen krijgen.