

OMGEVINGSVERGUNNING

Nummer: 20110142

Burgemeester en wethouders van Waddinxveen:

Beschikkende op het verzoek van de heer H.J.T. Salvini ingekomen op 3 augustus 2011, om afgifte van een omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) voor het vervangen van het clubgebouw van Hockeyclub Waddinxveen aan Sniepweg 13C in Waddinxveen, kadastraal bekend nummer(s) en sectie C 01928 te Waddinxveen;

Overwegende dat:

De aanvraag betrekking heeft op de activiteiten bouwen en planologie als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

Het bouwplan op de gebruikelijke wijze bekend is gemaakt;

Het bouwplan in strijd is met het geldende bestemmingsplan "Bebouwde Kom Waddinxveen" omdat het nieuwe clubgebouw deels buiten het hiervoor bestemde bouwvlak is gesitueerd;

Met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a3 van de Wabo kan worden afgeweken van het bestemmingsplan "Bebouwde Kom Waddinxveen" om voorgenoemd gebruik mogelijk te maken;

Ten aanzien genoemde afwijkmogelijkheid er een ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende verantwoording groepsrisico is opgesteld waarin aangetoond is dat er wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening;

De in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voorgeschreven procedures zijn gevolgd en het ontwerpbesluit met de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende stukken van 29 september 2011 tot en met 9 november 2011 ter inzage heeft gelegen, wat bekend is gemaakt door een publicatie in Hart van Holland op 21 september 2011;

Gedurende deze termijn van de ter inzage legging zijn geen zienswijzen ingediend;

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden aannemelijk maken dat de brandveiligheid voldoende is verzekerd;

De aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in de artikelen 2.10, eerste lid, onder d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto 12a, eerste lid onder a van de Woningwet, gelet op het positief advies d.d. 12 augustus 2011;

Gelet op:

De positieve adviezen van het Vergunningenloket van de afdeling Dienstverlening van 22 september 2011 en van de Welstandscommissie van 12 augustus 2011, met welk advies kan worden ingestemd;

b e s l u i t e n:

- I. omgevingsvergunning te verlenen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlagen, alsmede onder de aangehechte gewaarmerkte nadere eisen en voorschriften;

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Waddinxveen,
het hoofd van de afdeling Dienstverlening,


(J.H.F. Kuipers mpsm)

Vastgestelde bouwkosten (exclusief BTW): € 250.000,00

Beroep

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kan de natuurlijke of rechtspersoon, die door deze beslissing op bezwaar rechtstreeks in zijn belang wordt getroffen, daartegen beroep instellen bij de Rechtbank Den Haag, sector bestuursrecht.

Beroep moet worden ingediend binnen zes weken na de bekendmaking van deze beslissing op bezwaar.

Wanneer beroep is ingesteld kan de voorzieningenrechter van een voorlopige voorziening treffen als bedoeld in artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht.

Hieraan zijn griffierechten verbonden. Meer informatie hierover bij de rechtbank Den Haag, of via www.rechtspraak.nl.

Het adres is: Rechtbank Den Haag, sector bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Intrekking vergunning

De vergunning kan worden ingetrokken op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.33 (zie <http://www.wetten.nl/wabo>).

Overdraagbaarheid vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning op verzoek van degene op wiens naam de vergunning is gesteld of van zijn rechtverkrijgende overschrijven op naam van een ander dan degene op wiens naam de vergunning is gesteld.

Bijkomende aangelegenheden

Mededelingen van bijkomende aard zijn op een afzonderlijke bijlage vermeld.

VOORWAARDEN

1. Het Vergunningenloket dient van de aanvang der werkzaamheden **tenminste twee dagen vóór de aanvang van de werkzaamheden** in kennis te worden gesteld. Dit kan (telefoonnummer (0182) 624500 of mailadres toezichthouder@waddinxveen.nl) onder vermelding van het vergunningnummer of door het insturen van de hierbij gevoegde bijlage "Bouwregistratieformulier" aan Gemeente Waddinxveen, afd. Dienstverlening, postbus 400, 2740 AK Waddinxveen.
2. **Uiterlijk** twee dagen dient bij het Vergunningenloket een door de desbetreffende Kamer van Koophandel en Fabrieken gewaarmerkte fotokopie van de geregistreerde gegevens van de hoofdaannemer en alle eventuele onderaannemers.
3. Met de uitvoering van de constructies mag niet worden begonnen voordat berekeningen en detailtekeningen daarvan in tweevoud zijn ingediend bij en goedgekeurd door het Vergunningenloket. De gegevens dienen uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden te zijn ingediend.
4. Het bouwen dient te geschieden overeenkomstig de eisen van en/of krachtens de Bouwverordening, het Bouwbesluit en de bij deze vergunning behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening(en) en overige bescheiden. In dit kader benadrukken wij dat (bouw)technische details en/of berekeningen, zoals die door of namens u zijn overgelegd of waarvan ons door de aard van uw bouwplan de aanwezigheid ervan als noodzakelijk voorkomt, niet door of namens ons vóóraf op juistheid en/of waarde zijn getoetst! De Bouwverordening is te vinden op www.waddinxveen.nl (zoek op "Bouwverordening").
5. De welstandscommissie dezer gemeente heeft de voorkeur uitgesproken om in het houten middendeel geen boeideel, maar gewoon houten delen toe te passen.
6. **Situering van de bebouwing:**
De situering van de bebouwing dient te zijn zoals deze blijkt uit de bij de omgevingsvergunning behorende, gewaarmerkte (situatie)tekening(en).

MEDEDELINGEN:

Bijkomende aangelegenheden, die niet rechtstreeks voortvloeien uit of verband houden met de omgevingsvergunning of de aan het aangevraagde verbonden werkzaamheden, doch waarvan het tijdig en correct afhandelen van groot belang, en soms zelfs onontbeerlijk is voor de voortgang van de realisatie.

N.B. De hieronder vermelde opsomming maakt **geenszins** aanspraak op volledigheid. Zij beoogt slechts een hulpmiddel te zijn ter bevordering van een goede gang van die zaken, waarvan bij de behandeling van de aanvraag is gebleken dat deze eveneens aan de orde zullen komen, of waarvan een redelijk vermoeden bestaat dat dit het geval zal zijn.
De opsomming geschiedt naar beste weten, doch het gemeentebestuur aanvaardt **geen aansprakelijkheid** voor het ontbreken van enige vermelding. De verantwoordelijkheid voor het voldoen aan enig vereiste, voortkomend uit andere wettelijke regelingen en bepalingen, blijft onverminderd bij de bouwer en/of (toekomstige) gebruiker van het te (ver)bouwen object.

Gebruik openbare weg

De toestemming voor het plaatsen, hebben en gebruiken van voorwerpen of stoffen (bv. bouwketen, containers, bouwmaterialen, enz.) op, aan of boven de openbare weg is **niet** als vanzelfsprekend begrepen in deze omgevingsvergunning. Hiervoor is een afzonderlijke vergunning vereist, te verlenen door of namens burgemeester en wethouders (APV artikel 2.1.5.1). De aanvraag hiertoe moet worden ingediend bij het hoofd van de afdeling Dienstverlening van Waddinxveen. Bij de afdeling zijn inlichtingen verkrijgbaar over de aan een dergelijke vergunning verbonden kosten.

Rechten van derden

Rechten van derden kunnen het (ver)bouwen ernstig belemmeren en zelfs onmogelijk maken! Wij raden u daarom dringend aan uzelf **vooraf de nodige zekerheid** te verschaffen, zodat u niet nodeloos in conflict komt met derden.

Onderstaand een - niet-uitputtende - opsomming van dergelijke rechten:

- Burenrecht

In het (Nieuw) Burgerlijk Wetboek zijn de rechten en verplichtingen tussen eigenaren en/of gebruikers van naburige erven geregeld. Deze bepalingen zijn of worden van belang wanneer u bijvoorbeeld de schutting tussen de (achter)tuinen wilt vervangen of verhogen of wanneer u een gemeenschappelijke muur doortrekt of vernieuwt. Uitzicht op het naburige erf, b.v. door (te maken) balkons of extra ramen in de (zij)gevel heeft men zeker niet altijd en zonder meer te gedogen! Mocht u op of dicht bij de erf- en/of eigendomsgrens gaan bouwen, dan is het steeds raadzaam tevoren uw buren in te lichten en, zo nodig, met hen in minnelijk overleg een regeling te treffen.

- Huurovereenkomst

In vele huurovereenkomsten voor woningen en (bedrijfs)panden is de voorwaarde opgenomen dat zonder toestemming (vooraf) van de eigenaar geen veranderingen mogen worden aangebracht, of dat bij huurbeëindiging alles in de oorspronkelijke toestand moet worden achtergelaten.

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning - b.v. voor het plaatsen van een dakkapel of antenne, of voor het vergroten van de keuken of het schuurtje - maakt het geen enkel verschil of u de huurder bent dan wel de eigenaar.

Vergewis u ervan dat uw huurcontract de bouw toelaat, en wend u zich - en niet alleen in twijfelgevallen - tot de eigenaar! Afwijken van het contract kan later ernstige financiële gevolgen hebben. Voor de opvang daarvan kunt u zich nadien **niet** op de gemeente beroepen!

- **Zakelijke rechten**, op grond van bijvoorbeeld de Belemmeringenwet Privaatrecht, zoals het gedogen van kabels, buizen en leidingen in uw grond, b.v. het gemeentelijke (hoofd)riool. In voorkomend geval zijn doorgaans niet alleen de gedoogplicht en de plicht om onderhoud toe te staan geregeld, doch in verband met dit laatste óók nog een verbod om te overbouwen of om bepaalde materialen gebruiken. Al naar gelang de aard van de gedoogplicht kunt u zich voor nadere inlichtingen wenden tot het Kadaster te Rotterdam.

- **Zakelijke rechten**, in de vorm van **erfdienstbaarheden**, zoals het recht van (over)pad of (uit)weg, van (uit)zicht, of de plicht het (regen)water van het naburig erf te ontvangen. Er bestaan vele soorten erfdienstbaarheden, en vele, **doch zeker niet alle**, zijn ooit notarieel vastgelegd. Van zeer vele erfdienstbaarheden is het bestaan aan het gemeentebestuur **niet** bekend, en de bebouwingsmogelijkheden in bestemmingsplannen houden doorgaans **geen** rekening met het bestaan ervan!
Bij enige twijfel raadplege men het Kadaster te Rotterdam.