

OMGEVINGSVERGUNNING

Nummer: 20110131

Burgemeester en wethouders van Waddinxveen:

Beschikkende op het verzoek van de heer A.A. Schipper ingekomen op 22 juli 2011, om afgifte van een omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) voor het slopen en opnieuw oprichten van een woning aan Zesde Tochtweg 3 in Waddinxveen, kadastraal bekend nummer(s) en sectie C 04731 te Waddinxveen;

Overwegende dat:

De aanvraag betrekking heeft op de activiteiten bouwen, planologie en slopen als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder a en c en artikel 2.2, eerste lid onder a 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 "Plan in Hoofdzaak West" omdat de betreffende gronden zijn bestemd voor "Agrarische doeleinden" ten behoeve van (bedrijfs-)woningen en bedrijfsgebouwen, uitsluitend ten dienste van de bedrijfsvoering van tuinbouwbedrijven. Er wordt derhalve niet voorzien in het gebruik als particuliere (be-)woning incl. het bieden van mantelzorg;

Met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a3 van de Wabo kan worden afgeweken van het bestemmingsplan "Plan in Hoofdzaak West" om voorgenoemd gebruik mogelijk te maken;

De in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voorgeschreven procedures zijn gevolgd en het ontwerpbesluit van 22 september 2011 tot en met 2 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 en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden aannemelijk maken dat er voldoende rekening is het gehouden met de bescherming van het milieu (ecologie);

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. 29 juli 2011;

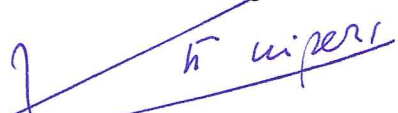
Gelet op:

de positieve adviezen van het Vergunningenloket van de afdeling Dienstverlening van 20 september 2011 en van de Welstandscommissie van 29 juli 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): € 270.000,00

Vastgestelde hoeveelheid sloopafval: : < 150.00 m³

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 'BOUWEN'

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. 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.
3. 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").
4. **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).
5. **Afstemming met nutsbedrijven:**
Het vaststellen van de afmetingen, de inrichting en de plaats van de meterkast(en) moet in overleg met en ter goedkeuring van de desbetreffende nutsbedrijven geschieden. Voor het invoeren van water-, gas-, telecom-, en elektriciteitsleidingen moeten, voor zover van toepassing, de afmeting(en) en de plaats(en) van de spelingen in overleg met en met goedkeuring van de leveringsbedrijven worden vastgesteld. De afmetingen, inrichting en plaats van de meterruimte(n) moeten met goedkeuring van de desbetreffende nutsbedrijven worden vastgesteld.

VOORWAARDEN 'SLOPEN'

- I. Tot **twee werkdagen vóór de aanvang** van de sloopwerkzaamheden dienen de gegevens (de naam en het adres en de contactpersoon) van degene, die met slopen zal worden belast, bij het Vergunningenloket te worden ingediend.
(bouwverordening artikel 8.1.2, lid 2, sub c)
- II. *Het slopen dient, voorzover dit betrekking heeft op het verwijderen van **asbest**, opgedragen te worden aan een deskundig bedrijf (het bedrijf dient gecertificeerd zijn).*
(bouwverordening artikel 8.3.3, eerste lid)
- III. Het Vergunningenloket dient, **minimaal twee dagen voor de aanvang** van de sloopwerkzaamheden, van het uitvoerend sloopbedrijf te ontvangen: een sloopplan en de afvalstroomnummers.
- IV. De houder van de omgevingsvergunning stuurt binnen twee weken na de uitvoering van de werkzaamheden burgemeester en wethouders een afschrift van de resultaten van de eindbeoordeling, bedoeld in artikel 9, eerste lid van het Asbestverwijderingsbesluit 2005.
- V. Het slopen en het verrichten van alles wat daarmee in verband staat, moet geschieden op veilige wijze, onder meer zodanig dat de nodige veiligheidsmaatregelen zijn genomen ten behoeve van de weg en de in de weg gelegen werken en de weggebruikers en ten behoeve van naburige bouw-/sloopwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers.
(bouwverordening artikel 4.8)
- VI. Het is verboden bij de uitvoering van sloop- en grondwerk een werktuig of een stof te gebruiken, indien daardoor gevaar voor de omgeving optreedt.
(bouwverordening artikel 4.10)

- VII. Vrijkomend sloopafval moet zoveel als mogelijk worden gescheiden in de navolgende fracties:
- a. gevaarlijke afvalstoffen, zoals bedoeld in het Besluit aanwijzing gevaarlijke afvalstoffen (BAGA; Stb. 1993, 617);
 - b. steenachtig sloopafval, zonder inbegrip van gips;
 - c. bitumineuze en teerhoudende dakbedekking;
 - d. met PAKS verontreinigde materialen;
 - e. asfalt;
 - f. dakgrind;
 - g. overige afval.
- (bouwverordening artikel 8.4.1)
- VIII. Afval dat ontstaat door sloopwerkzaamheden dient, teneinde een hergebruik mogelijk te maken, te worden afgevoerd naar een daarvoor bevoegde bewerkings-/verwerkingsinrichting of opslag-/overslagdepot, en voor zover dit niet mogelijk is dient de houder van dit afval dit af te voeren naar een stortplaats, voorzover de ontdoener gerechtigd is een merkteken te voeren op grond van de Regeling merkteken niet-herbruikbaar bouw- en sloopafval (Stcrt. 246, 19 december 1996).
- (bouwverordening artikel 8.4.1)
- IX. Hergebruik van bij de sloop vrijkomende materialen op het sloofterrein zelf mag slechts plaatsvinden na goedkeuring van het Vergunningenloket en/of de Milieudienst Midden-Holland te Gouda (0182 – 545 700).
- X. Het terrein waarop wordt gesloopt, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden indien gevaar of hinder te duchten is.
- (bouwverordening artikel 4.9)

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 behoeft 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 burenen in te lichten en, zo nodig, met hen in minnelijk overleg een regeling te treffen.

- **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.

- Koopovereenkomst

Bij de aankoop van uw woning of (bedrijfs)pand **kan** voor de vorige eigenaar de verplichting hebben bestaan een verkoopvoorwaarde aan u door te geven waartoe hij of zij zich bij eerdere gelegenheid reeds zelf had verplicht. Voorbeelden van dergelijke, als "kettingbeding" bekende voorwaarden, die het bouwen kunnen beïnvloeden, zijn:

- de verplichting om de laatste meter(s) van uw achtererf of -tuin (als gemeenschappelijk pad in gebruik) niet te bebouwen (men pleegt dit ook wel door middel van een erfdienstbaarheid vast te leggen);
- de verplichting om in een als woning verkocht, (voormalig) winkel-woonhuis niet opnieuw een winkel te beginnen (een beding uit concurrentie-overwegingen, soms aan een zeker tijdvak gekoppeld).

Men raadplege de koopakte, en bij twijfel een notaris.

