

Raadsvoorstel

Nr. 2013/20



Datum Raad
21 februari 2013
Datum commissie:
Commissie Ruimte 6-2-2013
Registratienummer
BR1200308
N.a.v. B&W-voorstel
BW1201204
Behandeld 2 januari 2013

Portefeuillehouder
T. de Weger

Onderwerp
Verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning woningbouw
Ds. van Koetsveldstraat (Berkel en Rodenrijs)

Gevraagde beslissing

Voor de omgevingsvergunning W-2012-0175 (29 sociale huur appartementen en 30 eenheden voor begeleid wonen met maatschappelijke voorzieningen aan de Ds. van Koetsveldstraat) een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Samenvatting

Ons college heeft een uitgebreide omgevingsvergunning (projectafwijkingsbesluit) voorbereid. Voordat deze verleend kan worden, is een verklaring van geen bedenkingen van uw raad vereist. Voorgesteld wordt die verklaring af te geven.

Financiële consequenties

Op 1 mei 2012 heeft de gemeente en 3B-Wonen een anterieure overeenkomst gesloten. Daarin is overeengekomen dat voor de realisatie van het project over en weer grond aangekocht en verkocht dient te worden. Hiervoor wordt een grondaan- en verkoopovereenkomst gesloten. In de anterieure overeenkomst is ook het kostenverhaal geregeld.

Verdere procedure

Nadat de verklaring van geen bedenkingen is afgegeven, kan de omgevingsvergunning worden verleend en bekendgemaakt. Beroep bij de rechtbank is mogelijk door degenen die een zienswijze hebben ingediend.

Juridische aspecten

Op de VVGB is artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 in combinatie met artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

Extern draagvlak/burgerparticipatie

Omwonenden zijn (onder andere via informatieavonden) bekend met de ontwikkeling. Er is slechts één zienswijze ontvangen. Andere omwonenden en belanghebbenden hebben niet gereageerd. Via de zienswijzenprocedure hebben inwoners kennis kunnen nemen van het voornemen tot onderhavig besluit. Van de commissie- en raadsbehandeling en de vergunningverlening wordt de reclamant per brief geïnformeerd. De vergunningverlening wordt tevens in de Staatscourant en de Heraut bekendgemaakt.

Voor u zijn als bijlage meegezonden

- Nota zienswijzen (T12.19285)
- Ruimtelijke onderbouwing (T12.19340)
- Ontwerpomgevingsvergunning (U12.24538)

Toelichting

Inleiding

Op 30 maart 2012 is een aanvraag omgevingsvergunning van 3B Wonen B.V. ontvangen voor de bouw van 29 sociale huur appartementen en 30 eenheden voor begeleid wonen met maatschappelijke voorzieningen aan de Ds. van Koetsveldstraat in Berkel en Rodenrijs. Deze ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan "Berkel Dorp". Medewerking is alleen mogelijk met een uitgebreide omgevingsvergunning (projectafwijkingsbesluit). Wettelijke voorwaarde hiervoor is een goede ruimtelijke onderbouwing.

Van 2 augustus tot en met 12 september 2012 heeft de ontwerpomgevingsvergunning met ontwerp ruimtelijke onderbouwing ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ontvangen. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing. Wel zijn ambtshalve enkele verduidelijkingen aangebracht in de ruimtelijke onderbouwing. Wij stellen u voor de vereiste verklaring van geen bedenkingen af te geven. Daarna kan de omgevingsvergunning in mandaat worden verleend.

Beoogd maatschappelijk effect

Een planologisch/juridisch kader voor de herontwikkeling van dit gedeelte van Berkel en Rodenrijs.

Argumenten

1.1 De zienswijze is zorgvuldig behandeld in de bijgevoegde nota

Er is één zienswijze ontvangen van een omwonende. Reclamant is van mening dat het bouwplan de woonomgeving en de leefbaarheid daarvan aantast. De hoogte van de bebouwing heeft gevolgen voor de lichttoetreding van het perceel van reclamant. In de nota zienswijzen wordt deze zienswijze beantwoord. Er is sprake van een zorgvuldige belangenafweging. Er heeft een nadere studie plaatsgevonden naar de gevolgen van het bouwplan voor de bezonningssituatie. Het bouwplan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en heeft geen onaanvaardbare effecten op het woon- en leefklimaat van reclamant. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bouwplan.

1.2 Enkele kleine verduidelijkingen zijn verwerkt

Achteraan de nota zienswijzen staan de ambtshalve wijzigingen toegelicht. Het gaat om kleine verduidelijkingen. Ze hebben geen invloed op de planologisch-juridische basis van het besluit.

1.3 Er is sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing

Bijgevoegd treft u de ruimtelijke onderbouwing aan voor de afwijking van het geldende bestemmingsplan. Daaruit blijkt welke onderzoeken zijn gedaan en dat er geen planologische relevante bezwaren zijn.

1.4 De onderzoeken zijn op zorgvuldige wijze tot stand gekomen

Omdat het een besluit is ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen, is de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing. Op basis van artikel 1.3 Chw moet het college zich ervan vergewissen dat de onderzoeken die aan het besluit ten grondslag liggen en door externe adviseurs zijn verricht, op zorgvuldige wijze hebben plaatsgevonden. Volstaan kan worden met een globaal onderzoek naar de totstandkoming en inhoud van het advies of rapport, dat dus niet volledig geverifieerd hoeft te worden. Een globale toetsing van de onderzoeken geeft geen aanleiding te twijfelen aan de zorgvuldigheid van het rapport.

Van belang om te vermelden is het feit dat in de huidige (te slopen) bebouwing een vaste vleermuisverblijfplaats is aangetroffen. Voordat de sloop- en bouwwerkzaamheden kunnen plaatsvinden, dient de initiatiefnemer te beschikken over een ontheffing/toestemming op basis van de Flora- en Faunawet. 3B wonen heeft een aanvraag om ontheffing/toestemming ingediend bij het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. De verwachting is dat door het treffen van maatregelen (het voorzien in een alternatieve verblijfsruimte voor de vleermuizen) geen sprake zal zijn van overtreding van de Flora- en Faunawet. De omgevingsvergunning kan vooruitlopend op de toestemming van het ministerie worden verleend.

Kanttekening

De sloopwerkzaamheden en vervolgens de bouwwerkzaamheden kunnen niet eerder plaatsvinden dan nadat toestemming door het ministerie van ELI is verleend (op basis van de Flora- en Faunawet).

Raadsbesluit

Nr. 2013/20



Datum Raad
21 februari 2013
Registratienummer
BR1200308

Onderwerp
Verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning woningbouw
Ds. van Koetsveldstraat (Berkel en Rodenrijs)

De raad van de gemeente Lansingerland;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 januari 2013.

Overwegende dat

- dit bouwplan niet past binnen de door onze raad aangewezen categorieën van gevallen waarin een verklaring niet is vereist;
- de verklaring slechts kan worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening;
- een ruimtelijke onderbouwing is opgesteld;
- de ruimtelijke onderbouwing blijkt geeft van een goede ruimtelijke ordening;
- er geen redenen zijn om aan te nemen dat de externe onderzoeken onzorgvuldig tot stand zijn gekomen;
- geen nadere voorschriften vereist zijn.

Gelet op

- artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 Bor.

Besluit

Voor de omgevingsvergunning W-2012-0175 (29 sociale huur appartementen en 30 eenheden voor begeleid wonen met maatschappelijke voorzieningen aan de Ds. van Koetsveldstraat) een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 21 februari 2013,

de griffier,



Kees van 't Hart

de voorzitter,



Ewald van Vliet



OMGEVINGSVERGUNNING

W-2012-0175

Beschikking op de aanvraag van
Gevestigd

3B Wonen BV
Postbus 108
2660 AC BERGSCHENHOEK

Aanvraag

Burgemeester en wethouders hebben op 30 maart 2012 een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning als bedoeld in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het project: het bouwen van een woon-/zorggebouw met buurtfunctie en een appartementengebouw op een perceel plaatselijk bekend Ds. van Koetsveldstraat Berkel en Rodenrijs, kadastraal bekend gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie A, nummer 2121, 5553, 5554, 5649, 6753 en 6754.

De volgende activiteit(en) is (zijn) aangevraagd:

- Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a, van de Wabo);
- Planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo);
- Brandveilig gebruiken (artikel 2.1, lid 1, onder d, van de Wabo);
- Omdat het project in strijd is met het bestemmingsplan “Berkel Dorp” is, gelet op het bepaalde in artikel 2.10, lid 2, van de Wabo, de aanvraag van rechtswege aangemerkt als een aanvraag voor de activiteit planologisch strijdig gebruik (2.1, lid 1, onder c, van de Wabo).

Mandaat

De afdeling Vergunningverlening & Handhaving neemt namens het college van burgemeester en wethouders een besluit op deze aanvraag. Zij heeft deze bevoegdheid gekregen door de Mandaatregeling Lansingerland 2011 zoals vastgesteld op 11 januari 2011, laatstelijk gewijzigd 1 maart 2012.

Wettelijk kader

Om tot deze beschikking te komen heb ik, namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lansingerland, op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Woningwet (Ww), de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het geldende bestemmingsplan, het Bouwbesluit 2012, en de Bouwverordening gemeente Lansingerland 2011, het volgende overwogen:

Algemene overwegingen

Overwogen is dat:

- het college het bevoegd gezag is als bedoeld in de zin van de Wabo voor de behandeling van deze aanvraag;
- de uitgebreide procedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo van toepassing is;
- op 12 april 2012 kennis is gegeven van ontvangst van de aanvraag in het huis-aan-huisblad ‘De Heraut’;
- het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken gedurende een periode van 6 weken voor het naar voren brengen van zienswijzen ter inzage heeft gelegen;
- ten aanzien van het ontwerpbesluit één zienswijze naar voren is gebracht;
- voor de samenvatting van deze zienswijze en de reactie van het bevoegd gezag verwezen wordt naar de Nota zienswijzen, zoals genoemd in bijlage 1, onder nummer T12.19285;
- de zienswijze geen aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het ontwerpbesluit.

Overwegingen ten aanzien van de activiteit bouwen

Overwogen is dat:

Welstand

- op 18 juni 2012 de welstandscommissie een positief advies heeft uitgebracht ten aanzien van het bouwplan;
- het advies op zorgvuldige wijze tot stand is gekomen en er geen reden is om van het advies af te wijken.

Bouwbesluit 2012

- voldoende aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening gemeente Lansingerland 2011

- indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, op grond van artikel 2.5.30, eerste lid, van de bouwverordening ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte dient te zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort;
- gelet op de omvang of de bestemming er eisen gelden ten aanzien van parkeren;
- op basis van het ingediende bodemonderzoeksrapport geen vermoeden bestaat dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming;
- voldoende aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de bouwverordening gemeente Lansingerland 2011.

Planologisch toetsingskader

- ter plaatse het bestemmingsplan "Berkel Dorp" van kracht is (hierna: het bestemmingsplan) en het perceel ter plaatse van de bouwlocatie, omdat de bouwlocatie zich uitstrekt over verschillende op de verbeelding aangegeven bestemmingen, de bestemming "Tuin", "Openbare en bijzondere doeleinden", "Woondoeleinden en openbare en bijzondere doeleinden", en "Woondoeleinden" heeft;
- voor deze bestemming in artikel 8, 15, 18, en 24 bouw- en gebruiksregels zijn opgenomen;
- het bouwplan strekt tot het bouwen van een woon- /zorggebouw met buurtfunctie en een appartementengebouw;
- het voorgenomen bouwplan niet voldoet aan de bouw- en gebruiksbepalingen uit het bestemmingsplan, vanwege het feit dat op gronden met de bestemming "Tuin" uitsluitend erfafscheidingen mogen worden gebouwd, de gronden met de bestemming "Openbare en bijzondere doeleinden" bestemd zijn voor bebouwing ten dienste van het openbaar bestuur, de dienstverlening van overheidswege, het sociale en culturele leven, de godsdienstuitoefening, alsmede voor het onderwijs en de volksgezondheid, de gronden "Woondoeleinden en openbare en bijzondere doeleinden" bestemd zijn voor eengezinshuizen en bebouwing ten dienste van het openbaar bestuur, de dienstverlening van overheidswege, het sociale en culturele leven, de godsdienstuitoefening, alsmede voor het onderwijs en de volksgezondheid;
- gelet op het bovenstaande het bouwplan in strijd is met het geldende bestemmingsplan;
- in het bestemmingsplan geen toereikende afwijkmogelijkheden zijn opgenomen;
- om vergunning te kunnen verlenen een projectafwijkingbesluit dient te worden genomen.

Overwegingen ten aanzien van de activiteit planologisch strijdig gebruik

Overwogen is dat:

- het voorgenomen bouwplan niet voldoet aan de bouw- en gebruiksbepalingen uit het bestemmingsplan, “Berkel Dorp”;
- gelet op artikel 2.10, tweede lid, van de Wabo de aanvraag om een omgevingsvergunning tevens gezien moet worden als een verzoek om afwijking van het bestemmingsplan;
- het bouwplan in aanmerking komt voor het toepassen van een planologisch afwijkingsbesluit als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3, van de Wabo;
- een (ontwerp)vvgb met de (ontwerp)vergunning ter inzage is gelegd;
- bij de overweging om toepassing te geven aan deze afwijkingsbevoegdheid de betrokken belangen zijn afgewogen;
- ten behoeve van dit project een goede ruimtelijke onderbouwing is opgesteld, zoals genoemd in bijlage 1, onder nummer T12.19340;
- de gemeenteraad op 21 februari 2013 een vvgb heeft afgegeven.

Overwegingen ten aanzien van de activiteit brandveilig gebruiken

Overwogen is dat:

- het bouwwerk gebruikt of in gebruik gegeven zal worden overeenkomstig de dezerzijds gewaarmerkte aanvraag;
- de bouwkundige samenstelling en de indeling van het bouwwerk is aangegeven op de plattegrond-tekening(en), behorende bij bovengenoemde aanvraag;
- het maximaal gelijktijdig toelaatbare aantal personen in het bouwwerk, bij normaal gebruik, met het oog op de brandveiligheid is bepaald op het aantal dat bij de vergunning behorende gewaarmerkte aanvraag is aangegeven;
- in het belang van het voorkomen, beperken en bestrijden van brand, het beperken van brandgevaar en het voorkomen en beperken van ongevallen bij brand tevens moet zijn voldaan aan de gebruikseisen die bij of krachtens het Gebruiksbesluit worden gesteld;
- met het oog op het voorkomen van brand en het beperken van de gevolgen van brand het noodzakelijk is om aan de omgevingsvergunning activiteit brandveilig gebruik voorwaarden te verbinden.

Besluit

Op basis hiervan heb ik besloten:

- I. omgevingsvergunning te verlenen op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder a, en c, van de Wabo voor de uitvoering van de ontvangen aanvraag die in strijd is met het bestemmingsplan "Berkel Dorp", één en ander volgens de tekeningen die bij de aanvraag horen en als zodanig gewaarmerkt zijn (zie bijlage 1), alsmede de goede ruimtelijke onderbouwing, onder de voorwaarden zoals die bijgevoegd zijn, omdat voldaan is aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo;
- II. op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder d, van de Wabo, gelezen in samenhang met artikel 2.2 van het Besluit omgevingsrecht, omgevingsvergunning te verlenen voor het gebruiken of in gebruik geven van het onderhavige bouwwerk, één en ander overeenkomstig de dezerzijds gewaarmerkte aanvraag en plattegrondtekeningen;
- III. Daarbij geen exploitatieplan vast te stellen.

Lansingerland, 25 februari 2013

Met een vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Lansingerland



b.a.

Sigrid Botermans
Teamleider Vergunningverlening
Afdeling Vergunningverlening & Handhaving

Dit besluit is verzonden op: 25 februari 2013

Inwerkingtreding beschikking

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Wanneer gedurende deze termijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist. In het laatstgenoemde geval kan de vergunninghouder de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken de opschorting op te heffen.

Beroepsmogelijkheid

Belanghebbenden kunnen beroep indienen binnen een termijn van zes weken die aanvangt op de dag nadat de gemeente het besluit ter inzage heeft gelegd. Het beroepschrift moet worden ondertekend en bevat ten minste de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep zich richt en de gronden van het beroep.

De beroepsprocedure staat alleen open voor belanghebbenden die tijdens de voorbereidingsprocedure tegen het ontwerpbesluit een zienswijze hebben ingediend of aan kunnen tonen dat zij hiertoe niet in staat zijn geweest.

Het beroepschrift moet worden gericht aan de Rechtbank Rotterdam, Postbus 50951, 3007 BM ROTTERDAM.

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.

Is een beroepschrift ingediend dan kan tevens op grond van artikel 8.81 van de Algemene wet bestuursrecht een verzoek om voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Rotterdam. Het adres van de voorzieningenrechter is hetzelfde als van de Rechtbank.

Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dat betekent dat een belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen (nieuwe) beroepsgronden meer worden aangevoerd. In het beroepschrift dient te worden vermeld dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Voorwaarden behorend bij Omgevingsvergunning W-2012-0175

Voorwaarden voor de activiteit bouwen

Bouwbesluit 2012

De aanvrager is gehouden te bouwen overeenkomstig de bepalingen van de het Bouwbesluit 2012. Het bouwen dient te geschieden overeenkomstig de bij deze vergunning behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening(en) en overige bescheiden (zie bijlage 1).

Intrekken

Ingevolge artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan de omgevingsvergunning worden ingetrokken, indien:

- De bouwwerkzaamheden langer dan een aaneengesloten periode van 26 weken stilliggen;
- Op verzoek van de aanvrager.

Documenten op de bouwplaats

Ingevolge artikel 1.23 van het Bouwbesluit 2012 dienen de volgende bescheiden op de bouwplaats aanwezig te zijn en op verzoek van de inspecteur van de afdeling Vergunningverlening & Handhaving te worden getoond:

- de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- het bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.3 van het Bouwbesluit 2012;
- een afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a en 14 van de Woningwet, dan wel een besluit tot toepassing van een last onder bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom;
- overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Constructieve gegevens

Op grond van het bepaalde in artikel 2.1 van het Bouwbesluit 2012 mag een bouwconstructie niet bezwijken gedurende de in NEN-EN 1990 bedoelde ontwerplevensduur bij de fundamentele belastingscombinaties als bedoeld in NEN-EN 1990. De aanvrager moet dit, tenminste 3 weken voor de aanvang van de werkzaamheden, doormiddel van berekeningen en tekeningen aantonen. Als de ingediende stukken voor de afdeling Vergunningverlening & Handhaving, geen aanleiding geven tot het maken van opmerkingen mag met de uitvoering van de bedoelde werkzaamheden begonnen worden.

Uitzetten

Ingevolge artikel 1.24 van het Bouwbesluit 2012 mag niet met de bouw worden begonnen alvorens door of namens het bevoegd gezag het straatpeil en de rooilijn en/of de bebouwingsgrenzen zijn uitgetzet.

In kennis stellen

Ingevolge artikel 1.25 van het Bouwbesluit 2012 moet de afdeling Vergunningverlening & Handhaving ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden daarvan in kennis te worden gesteld, met inbegrip van de ontgravingswerkzaamheden (zie ook de mededelingen):

- De afdeling Vergunningverlening & Handhaving wordt ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld;
- Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het voorgaande punt.

Bouwterrein

De afscheiding, inrichting en veiligheid van en op het bouwterrein dient te voldoen aan het bepaalde in afdeling 8.1 van het Bouwbesluit 2012.

Elektriciteitsvoorziening

Ingevolge artikel 6.8 van het Bouwbesluit 2012 dienen de elektriciteitsvoorzieningen te voldoen aan:

- NEN 1010 bij lage spanning, en NEN-EN-IEC 61936-1 en NEN-EN 50522, bij hoge spanning;
- Bij een bestaand bouwwerk moet de voorziening voor elektriciteit, bij hoge spanning, voldoen aan V 1041.

Gasvoorziening

Ingevolge artikel 6.9 van het Bouwbesluit 2012 dient de gasvoorziening te voldoen aan:

- NEN 1078 bij een nominale werkdruk van ten hoogste 0,5 bar, en aan NEN-EN 15001-1 bij een nominale werkdruk hoger dan 0,5 bar en lager dan 40 bar;
- Een bestaande voorziening voor gas moet voldoen aan NEN 8078 bij een nominale werkdruk van ten hoogste 0,5 bar, en aan NEN 2078 bij een nominale werkdruk hoger dan 0,5 bar en lager dan 40 bar.

Drinkwatervoorziening

Ingevolge artikel 6.12 van het Bouwbesluit 2012 dient een voorziening van drinkwater te voldoen aan NEN 1006.

Huishoudelijk afvalwater- en hemelwaterafvoer

Ingevolge afdeling 6.4 van het Bouwbesluit 2012 heeft een bouwwerk een zodanige voorziening voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater of hemelwater dat het water zonder nadelige gevolgen voor de gezondheid kan worden afgevoerd.

Afvoervoorziening huishoudelijk afvalwater

Ingevolge artikel 6.16 van het Bouwbesluit 2012 moet een afvoervoorziening voor huishoudelijk afvalwater bij een te bouwen bouwwerk: een capaciteit, een lucht- en waterdichtheid en een uitmonding en capaciteit van de ontspanningsleiding hebben die voldoen aan NEN 3215. Tenminste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dienen uitgewerkte tekeningen met daarop tevens de maten van de leidingen en dimensioneringsberekeningen ter beoordeling worden ingediend bij de afdeling Vergunningverlening & Handhaving.

Brandweer

Alle in het preventierapport van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond, d.d. 13 juni 2012, kenmerk 12uit00792, genoemde opmerkingen, aanvullingen en aanwijzingen dienen nageleefd c.q. opgevolgd te worden. Dit rapport is toegevoegd en gewaarmerkt en maakt onderdeel uit van deze omgevingsvergunning (zie bijlage 1).

Voorwaarden voor de activiteit brandveilig gebruiken

- De (bouwkundige- en/of installatietechnische) brandpreventieve voorzieningen zoals omschreven in de bijlage behorende bij deze beschikking dienen te zijn uitgevoerd en beoordeeld c.q. getest door de brandweer alvorens het bouwwerk gebruikt of in gebruik mag worden gegeven één en ander overeenkomstig de dezerzijds gewaarmerkte aanvraag en plattegrondtekening(en), met inachtneming van de bepalingen van het Gebruiksbesluit.
- Voordat het bouwwerk in gebruik mag worden genomen c.q. gegeven, moet zijn voldaan aan de gebruikseisen die bij of krachtens het Gebruiksbesluit worden gesteld.

Mededelingen

Slaan funderingspalen

Van de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen, dient de afdeling Vergunningverlening & Handhaving tenminste 2 werkdagen van tevoren in kennis te worden gesteld.

Storten beton

De afdeling Vergunningverlening & Handhaving dient ten minste twee werkdagen van tevoren in kennis te worden gesteld van het storten van beton.

Wegwerken voorzieningen

Onderdelen van het bouwwerk, zoals doorvoeren in brandwerende scheidingen en de aanwezigheid van de thermische isolatie, mogen niet zonder toestemming van de afdeling Vergunningverlening & Handhaving aan het oog worden onttrokken.

Afvoer op eigen terrein

Uitgangspunt bij de hemelwaterafvoer en de drainagewaterafvoer is dat ze op eigen terrein liggen en zoveel mogelijk naar het oppervlaktewater gaan.

Eisen aansluitleiding

Iedere aansluitleiding op het gemeenteriool moet voorzien worden van een overnamepunt en een ontstopningsstuk.

Ontstopningsstuk

Het ontstopningsstuk wordt aangebracht op:

- Op eigen terrein, op maximaal 50 cm vanuit de perceelgrens;
- Staat de voorgevel van het gebouw op of nabij de perceelgrens, dan moet het ontstopningsstuk op maximaal 50 cm van de gevel van het gebouw worden aangebracht.

Stijfheidsklasse

De stijfheidsklasse van de rioolleidingen is minimaal SN 8. Buizen en hulpstukken dienen te zijn voorzien van een KOMO-keur.

Verzoek rioolaansluiting

Een verzoek voor een rioolaansluiting van een woning/bedrijf op het gemeentelijk rioolstelsel, moet tenminste 3 maanden voor de gewenste aansluitdatum worden ingediend. Bij de aanvraag moet ook een rioolaansluitplan van het ontwerp worden aangeleverd (dit aanvraagformulier is te downloaden op de website van de gemeente onder formulieren).

In gebruik nemen gemeente gronden

Voor het tijdelijk in gebruik nemen van gemeente gronden, bijvoorbeeld voor het stallen van een keet/en containers dan dient hiervoor een vergunning aangevraagd te worden bij de afdeling Beheer & Onderhoud. Bij beschadiging van bestratingen, trottoirs of openbaar groen, zijn de kosten van herstel voor rekening van de aanvrager.

Derden

De vergunning is verleend behoudens rechten van en verplichtingen jegens derden.

Andere regelgeving

Het verlenen van deze vergunning betekent niet , dat hiermee is voldaan aan de bepalingen die in andere wetten, verordeningen etc. zijn gesteld dan wel op grond hiervan kunnen worden voorgeschreven.

BIJLAGE 1:
Stukken behorend bij besluit van: W-2012-0175 / U12.24538

Kenmerk	Datum	Documentnaam	Omschrijving
I12.16130	30-03-2012	Tekening	Tekening DO-801-ruimtetoets woningen werknummer 1400
I12.16129	30-03-2012	Tekening	Tekening DO-510-buitenbergingen-A0 werknummer 1400
I12.16100	30-03-2012	Tekening	Tekening ET03066-C-BA-constr overzichten 3B Wonen
I12.16074	30-03-2012	Tekening	Tekening ET03066-C-BA-H00.01.2- v1.0_20120329
I12.52441	10-07-2012	Situatietekening	Situatietekening DO-001-situatie-A2
I12.16077	30-03-2012	Rapport	Rapport verkennend bodemonderzoek IDDS
I12.16104	30-03-2012	Plattegrond	Plattegrond dak 11750+ DO-160-SDC-A1 werknummer 1400
I12.52453	10-07-2012	Plattegrond	Plattegrond 3e verdieping 8880+ DO-150- SDC-A1 werknummer 1400
I12.16102	30-03-2012	Plattegrond	Plattegrond dak 8790+ DO-150-3BW-A0 werknummer 1400
I12.52452	10-07-2012	Plattegrond	Plattegrond 2e verdieping 5920+ DO-140- SDC-A1
I12.52444	10-07-2012	Plattegrond	Plattegrond 2e verdieping 5920+ DO-140- 3BW-tweede_verdieping-A0
I12.52448	10-07-2012	Plattegrond	Plattegrond 1e verdieping 2960+ DO-130- SDC--A1
I12.52442	10-07-2012	Plattegrond	Plattegrond 1e verdieping 2960+ DO-130- 3BW-A0
I12.52447	10-07-2012	Plattegrond	Plattegrond DO-120-SDC-begane grond-A1
I12.52443	10-07-2012	Plattegrond	Plattegrond begane grond DO-120-3BW werknr 1400
I12.16141	30-03-2012	Overig stuk inkomend	Uniec 3BW wonen epc EIND 29 maart herberekening

I12.16140	30-03-2012	Overig stuk inkomend	EPW p1875 3BW eind 29 maart,
I12.16135	30-03-2012	Overig stuk inkomend	EPW sdc P1875 aanvullende stuk
I12.16132	30-03-2012	Overig stuk inkomend	Gegevens van Epc Uniec.eu Sdc
I12.16131	30-03-2012	Overig stuk inkomend	Kleuren en materiaalstaat DO-802
I12.16085	30-03-2012	Overig stuk inkomend	Ruimtestaat Steinmetz de Compaan
I12.16084	30-03-2012	Overig stuk inkomend	Ruimtestaat 3-B Wonen
I12.52455	10-07-2012	Geveltekening	Binnengevels en doorsneden A-A tot en met D-D DO-220-SDC-gevels-A0 werknummer 1400
I12.52446	10-07-2012	Geveltekening	Gevels en doorsneden DO-220-3BW-gevels-A0 werknummer 1400
I12.52454	10-07-2012	Geveltekening	Gevels tekening DO-210-SDC-gevels-140x84cm werknummer 1400
I12.52445	10-07-2012	Geveltekening	Gevel en doorsneden tekening DO-210-3BW-gevels-160x84cm werknummer 1400
I12.16453	03-04-2012	Detailtekening	Detailtekening DO-400-3BWA-details-A3boekje
I12.16111	30-03-2012	Detailtekening	Bouwkundige details DO-400-SDC-details-A3boekje werknummer 1400
I12.16110	30-03-2012	Detailtekening	Bouwkundige details DO-400-3BW-details-A3boekje werknummer 1400
I12.16101	30-03-2012	Constructietekening	Constructie overzichten tekening ET03066-C-BA SDC
I12.16075	30-03-2012	Constructietekening	Constructieve uitgangspunten ET03066-C-BA-H00.01.1-v1.0_20120329
I12.16072	30-03-2012	Constructietekening	Constructietekening overzicht ET03066 C-BA SDC
I12.16070	30-03-2012	Constructietekening	Constructie ET03066-C-BA overzichten
I12.16145	30-03-2012	Advies	Bouwregelgeving bestekken/ramingen Arbo risico in de bouw Ds koetsveldstraat incl bijlagen
I12.16064	30-03-2012	Aanvraag omgevingsvergunning	Aanvraag omgevingsvergunning nieuwbouw

			van een woon-/zorggebouw met buurtfunctie enappartementengebouw
I12.22247	03-05-2012	Berekening	Berekeningen m.b.t. nieuwbouw van een woon-/zorggebouw met buurtfunctie enappartementengebouw.
I12.22248	03-05-2012	Detailtekening	Detailoverzicht m.b.t. nieuwbouw van een woon-/zorggebouw met buurtfunctie enappartementengebouw.
I12.22249	03-05-2012	Berekening	Berekeningen m.b.t. nieuwbouw van een woon-/zorggebouw met buurtfunctie enappartementengebouw.
I12.47540	05-07-2012	Advies	Advies brandweer
T12.19292/ BR1200308		Overig stuk intern	Verklaring van geen bedenkingen
T12.19340		Overig stuk intern	Ruimtelijke onderbouwing
T12.19285		Overig stuk intern	Nota zienswijzen