



OMGEVINGSVERGUNNING

W-2012-0152

Beschikking op de aanvraag van
Gevestigd

Kranenburg B.V.
Postbus 162
2665 ZK BLEISWIJK

Aanvraag

Burgemeester en wethouders hebben op 29 maart 2012 een aanvraag ontvangen om een omgevingsvergunning als bedoeld in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het project: het bouwen van 10 woningen en commerciële ruimten op de locatie plaatselijk bekend ten noorden van Dorpsstraat 85 te Bleiswijk, kadastraal bekend gemeente Bleiswijk, sectie B, nummer 3174 ged., 3175 en 3783 ged.

De volgende activiteiten zijn aangevraagd:

- Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a, van de Wabo);
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 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 de 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 voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo van toepassing is;
- op 4 april 2012 kennis is gegeven van ontvangst van de aanvraag in het huis-aan-huisblad 'De Heraut';
- de beslistermijn van 6 maanden met gebruikmaking van artikel 4:15, lid 2, onder b, van de Algemene wet bestuursrecht is opgeschort;
- de gemeenteraad op 6 september 2012 een algemene verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven voor plannen die passen in door de commissie en/of raad behandelde (beleids)stukken;
- het project waarvoor de omgevingsvergunning is gevraagd past in de door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie Lansingerland en daarom voor deze omgevingsvergunning geen aparte vvgb nodig is;
- het ontwerpbesluit, op grond van afdeling 3.4 van de algemene wet bestuursrecht 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 1 zienswijze naar voren is gebracht;
- voor de samenvatting van deze zienswijze en de reactie van het bevoegd gezag verwezen wordt naar bijlage 1, onder nummer T14.11137 d.d. 7 oktober 2014;

- de zienswijze geen aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het ontwerp besluit.
- gelet op het voorgaande besloten is binnen de met aanvrager overeengekomen beslistermijn.

Overwegingen ten aanzien van de activiteit bouwen

Overwogen is dat:

Welstand

- het bouwplan ligt in een gebied dat in de Welstandsnota is aangeduid als historische polderlinten, bijzonder niveau;
- de welstandscommissie van mening is dat het gebouw herkenbare kapvormen heeft, de opbouw van de gevel voldoende consequent en goed van verhoudingen is, en het materiaal en kleurgebruik goed aansluit op het bebouwingslint als geheel;
- de commissie derhalve op 5 december 2012 positief heeft geadviseerd;
- het advies op zorgvuldige wijze tot stand is gekomen;
- gelet op de inhoud van het advies, wij eveneens van mening zijn dat wordt voldaan aan redelijke eisen van welstand, beoordeeld aan de hand van de criteria uit de Welstandsnota.

Bouwbesluit 2012

- voldoende aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan (met inachtneming van de genoemde voorwaarden) 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;
- wij van mening zijn dat gelet op de omvang of de bestemming er eisen gelden ten aanzien van parkeren;
- er in totaal 49 parkeerplaatsen worden gerealiseerd in het projectgebied (39 openbaar en 10 ten behoeve van de bewoners);
- hiermee voldaan is aan de geldende eisen;
- op basis van het bij de aanvraag ingediende verkennend bodemonderzoek van ingenieursbureau "Oranjewoud" met projectnummer 198149, gedateerd september 2009, revisie 0, het vermoeden bestaat dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming;
- de gemeente Lansingerland in het kader van de verkoop van het bouwperceel de aanwezige verontreinigingen tijdig (onder milieukundige begeleiding) zal laten saneren;
- de omgevingsvergunning, op grond van artikel 6.2c van de Wabo, pas dan in werking treedt nadat op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan bedoeld in het eerste lid van dat artikel is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden, of een melding van een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid gestelde termijn is verstreken;
- voldoende aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de bouwverordening gemeente Lansingerland 2011.

- *planologisch toetsingskader*” heeft;
- voor deze bestemming in artikel 15 van de regels bouw- en gebruiksregels zijn opgenomen;
- het bouwplan strekt tot het bouwen van 10 woningen en commerciële ruimten;
- op het moment van de aanvraag ter plaatse het bestemmingsplan “Bleiswijk-centrum” van kracht was (hierna: het bestemmingsplan) en het perceel de bestemming “Maatschappelijke doeleinden
- het voorgenomen bouwplan niet voldoet aan de bouw- en gebruiksbepalingen uit het bestemmingsplan, omdat in artikel 15 van de regels is bepaald dat de op de verbeelding aangegeven gronden zijn bestemd voor maatschappelijke doeleinden, zoals openbare, sociale, culturele en medische en educatieve doeleinden;
- het voorgenomen bouwplan hier niet onder is te rangschikken;
- voor dit project de plankosten zijn verdisconteerd in de opbrengsten van de verkoop van de grond, waardoor ingevolge artikel 6.12, lid 2, van de Wet op de ruimtelijke ordening geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld als bedoeld in artikel 6.12, lid 1, van de wet ruimtelijke ordening;
- daarmee aan de vereisten van artikel 6.12 van de Wet op de Ruimtelijke ordening is voldaan;
- het voorgenomen bouwplan niet in strijd is met de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening;
- gelet op het bovenstaande het bouwplan niet in overeenstemming is met het planologisch toetsingskader;
- door een planologisch afwijkingsbesluit te nemen in deze strijdigheid wordt voorzien.

Overwegingen ten aanzien van de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Overwogen is dat:

- het voorgenomen bouwplan niet voldoet aan de bouw- en gebruiksbepalingen uit het bestemmingsplan, omdat in artikel 15 van de regels is bepaald dat de op de verbeelding aangegeven gronden zijn bestemd voor maatschappelijke doeleinden, zoals openbare, sociale, culturele en medische en educatieve doeleinden;
- 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;
- op grond van voornoemd artikel ten behoeve van dit project een ruimtelijke onderbouwing is opgesteld genaamd “Ruimtelijke onderbouwing Locatie De Vluchtheuvel, ontwerp”, gedateerd 26 maart 2013;
- uit de ruimtelijke onderbouwing geen planologisch relevante belemmeringen blijken;
- er sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- de ruimtelijke onderbouwing als ingelast moet worden beschouwd;
- het project waarvoor de omgevingsvergunning is aangevraagd past in de door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie Lansingerland en daarom geen aparte vvgb nodig is;
- bij de overweging om toepassing te geven aan deze afwijkingsbevoegdheid de betrokken belangen zijn afgewogen;
- gelet op het bovenstaande ik van mening ben dat ik in alle redelijkheid van mijn bevoegdheid om medewerking te verlenen aan dit bouwplan gebruik kan maken.

Besluit

Op basis hiervan heb ik besloten:

- I. omgevingsvergunning te verlenen op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo voor de bouw van het aangevraagde bouwplan volgens de tekeningen die bij de aanvraag horen

- en als zodanig gewaarmerkt zijn (zie bijlage 1), onder de voorwaarden zoals die bijgevoegd zijn;
- II. omgevingsvergunning te verlenen op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo voor de uitvoering van de ontvangen aanvraag die in strijd is met het bestemmingsplan “Bleiswijk-centrum” 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;
 - III. daarbij te bepalen dat de omgevingsvergunning, op grond van artikel 6.2c van de Wabo pas dan in werking treedt nadat op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden of een melding van een voornemen tot bodemsanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan en de bij krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken;
 - IV. daarbij geen exploitatieplan vast te stellen.

Lansingerland, 16 oktober 2014

Met een vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Lansingerland



Beppie Hagenaars-Baldee
Teamleider Vergunningverlening
Afdeling Vergunningverlening & Handhaving

Dit besluit is verzonden op:

Inwerkingtreding beschikking

Onverminderd het bepaalde in artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt dit besluit 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.

Voorwaarden behorend bij Omgevingsvergunning W-2012-0152

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;
- 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 uitgezet.

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 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 (zie ook de mededelingen).

Afvoervoorziening huishoudelijk afvalwater

Ingevolge artikel 6.16 van het Bouwbesluit 2012 heeft een afvoervoorziening voor huishoudelijk afvalwater, zoals bedoeld in het eerste lid van dat artikel, bij een te bouwen bouwwerk: een capaciteit, een lucht- en waterdichtheid en een uitmonding en capaciteit van de ontspanningsleiding 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. 30 januari 2013, kenmerk, 13uit00449 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).

Archeologie

Op basis van de resultaten van het in januari 2013 uitgevoerde inventariserend veldonderzoek (IVO), verkennende fase, moet een vervolgonderzoek worden uitgevoerd als de geplande graafwerkzaamheden dieper reiken dan 0,5 m - maaiveld.

Bij het toepassen van een kruipruimte, waardoor de gehele oppervlakte dieper dan 0,5 m - maaiveld wordt ontgraven zal een proefsleuvenonderzoek moeten worden uitgevoerd, eventueel afhankelijk van de resultaten gevolgd door een opgraving. Als geen kruipruimte wordt toegepast, maar alleen

funderingssleuven worden gegraven die dieper dan 0,5 m - maaiveld gaan, dienen deze archeologisch begeleid te worden.

Voor beide methoden van onderzoek is een Programma van Eisen nodig. Voor de start van de bouwwerkzaamheden in het plangebied moet aan de gemeente een Programma van eisen zijn voorgelegd en goedgekeurd door de gemeentelijk archeoloog.

Beplantingsplan

Vergunninghouder dient de in het beplantingsplan van 16 september 2014, met werknummer 1407, van KYK ARCHITECTEN, genoemde beplanting binnen 1 jaar na oplevering van de appartementen en winkelruimten aan te brengen.

Het beplantingsplan maakt deel uit van deze vergunning.

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 moet voorzien worden van een overnamepunt en een ontstoppingsstuk.

Ontstoppingsstuk

Het ontstoppingsstuk 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 ontstoppingsstuk 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 grond, bijvoorbeeld voor het stallen van keten en/of containers, dient 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-2012-0152 / U14.06127

Kenmerk	Datum	Documentnaam	Omschrijving
I12.15308	29-03-2012	Aanvraag omgevingsvergunning	Ingediende aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van 10 woningen en commerciële ruimten ten noorden van Dorpsstraat 85, Bleiswijk
I12.15323	29-03-2012	Tekening	Diverse tekeningen
I12.15328	29-03-2012	Tekening	Doorsnedetekening
I12.15334	29-03-2012	Berekening	Bestekplan daglichtberekening
I12.15336	29-03-2012	Berekening	Bestekplan ventilatieberekening
I12.15338	29-03-2012	Foto	Diverse foto's, tekeningen en kleurenstaat
I12.15347	29-03-2012	Tekening	Diverse tekeningen
I12.15349	29-03-2012	Tekening	Tekening plan dak
I12.15352	29-03-2012	Tekening	Tekening aanzicht
I12.15358	29-03-2012	Tekening	Tekening principedetails
I12.76914	07-12-2012	Overig stuk inkomend	Verkennd bodemonderzoek Dorpsstraat 87 en 89 in Bleiswijk
I12.76915	07-12-2012	Tekening	Vluchtheuvel Bleiswijk tek.nr.A
I12.77754	14-12-2012	Rapport	Energieprestatie
I13.05543	30-01-2013	Rapport	Brandveiligheid advies op het bouwplan 10 woningen incl. commerciële ruimten
T14.11137	07-10-2014	Nota	Nota zienswijzen