



OMGEVINGSVERGUNNING

W-2012-0475

Beschikking op de aanvraag van
Gevestigd

L. Hofman
Laan der Vrijheid 15
2661 HH BERGSCHENHOEK

Aanvraag

Burgemeester en wethouders hebben op 23 oktober 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 een woning op de locatie plaatselijk bekend Meerweg 42 te Berkel en Rodenrijs, kadastraal bekend gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie C, nummer 4837.

De volgende activiteiten zijn aangevraagd:

- Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a, van de Wabo);
- Omdat het project in strijd is met het bestemmingsplan “Meerpolder” 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 handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (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 31 oktober 2012 kennis is gegeven van ontvangst van de aanvraag in het huis-aan-huisblad ‘De Heraut’;
- de gemeenteraad op 6 september 2012 heeft besloten (registratienummer BR 1100337) dat voor bepaalde categorieën van projecten geen verklaring van geen bedenkingen (vvgb) nodig is;
- het project waarvoor de omgevingsvergunning is gevraagd past in een categorie waarvoor geen vvgb van de gemeenteraad nodig is;
- het ontwerpbesluit, op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, met bijbehorende stukken vanaf 21 maart 2013 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 door het Hoogheemraadschap van Delfland;
- de zienswijze aangeeft dat zij kunnen instemmen met de ontwerp-omgevingsvergunning, aangezien aan alle aspecten die van belang zijn voor een goede waterhuishouding, invulling is gegeven;

- de zienswijze dan ook geen aanleiding geeft tot aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing en/of de ontwerp-omgevingsvergunning;
- in artikel 17 van het vigerend bestemmingsplan “Meerpolder” is bepaald dat bouwen binnen de op de verbeelding aangegeven veiligheidszone niet is toegestaan tenzij de leidingbeheerder heeft verklaard hiermee in te stemmen;
- de leidingbeheerder, Defensie Pijpleiding Organisatie (DPO) op 15 januari 2013 per e- mail heeft verklaard dat bouwen op een afstand van 5 m dagmaat vanuit de ter plaatse aanwezige leiding in principe (onder voorwaarden tot bescherming van de leiding tijdens de uitvoering van de werkzaamheden) geen probleem is;
- de leidingbeheerder, Defensie Pijpleiding Organisatie (DPO) tijdens de uitvoering van de werkzaamheden zal toezien op de naleving van de voorwaarden.

Overwegingen ten aanzien van de activiteit bouwen

Overwogen is dat:

Welstand

- het bouwplan ligt in een gebied dat in de welstandsnota is gekwalificeerd als “welstandsvrij met excessenregeling”;
- op 21 november 2012 de welstandscommissie positief heeft geadviseerd en daarmee heeft aangegeven dat het bouwplan niet aangemerkt kan worden als een exces als bedoeld in de welstandsnota;
- het advies op zorgvuldige wijze tot stand is gekomen;
- gelet op de inhoud van het advies, is 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, dient 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 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 van dit gebouw er geen eisen gelden ten aanzien van parkeren of het stallen van auto's;
- de aanvraag, op grond van artikel 2.4, lid d, van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor), van een onderzoeksrapport betreffende de verontreiniging van de bodem dient te zijn voorzien;
- voor de locatie van het bouwplan, met betrekking tot bodem, reeds bruikbare onderzoeksresultaten beschikbaar zijn (zie het bijgevoegde rapport Verkennend bodemonderzoek en nader asbestonderzoek Meerweg 42 Berkel en Rodenrijs, projectnummer 233116, revisie 00, gedateerd 12 januari 2012);
- op basis van de bovenvermelde onderzoeksresultaten 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 perceel 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 van dat artikel gestelde termijn is verstreken;

- voldoende aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de bouwverordening gemeente Lansingerland 2011.

planologisch toetsingskader

- ter plaatse het bestemmingsplan “Meerpolder” van kracht is (hierna: het bestemmingsplan) en het perceel de bestemming “Wonen” heeft;
- voor deze bestemming in artikel 10 van de regels bouw- en gebruiksregels zijn opgenomen;
- voor dit project het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in dit plan of besluit begrepen gronden is verzekerd via een anterieure overeenkomst en er geen inrichtingseisen of fasering benodigd zijn, waardoor ingevolge artikel 6.12, lid 2, van de Wet 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 bouwplan strekt tot het bouwen van een woning;
- de beoogde woning op circa 1 m is gelegen van de bestaande (te slopen) woning;
- voor de bestaande woning een sloopmelding is ingediend op 13 januari 2013, met nummer M-2013-0008 en dat deze melding op 13 februari 2013 is toegekend;
- het voorgenomen bouwplan niet voldoet aan de bouwbepalingen van het bestemmingsplan “Meerpolder”, vanwege het overschrijden van de grenzen van het bebouwingsvlak;
- het bouwplan eveneens niet voldoet aan de bouwbepalingen van het ontwerpbestemmingsplan “Meerpolder 2012”;
- 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 van het vigerend bestemmingsplan “Meerpolder”, en het ontwerpbestemmingsplan “Meerpolder 2012” vanwege het overschrijden van de grenzen van het bebouwingsvlak;
- in artikel 10 van de regels van het vigerend bestemmingsplan “Meerpolder” is bepaald dat de woningen, uitgezonderd uitbouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bebouwingsvlak;
- in artikel 15 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan “Meerpolder 2012” is bepaald dat een hoofdgebouw (de woning) uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak mag worden gebouwd;
- gelet op artikel 2.10, tweede lid, van de Wabo de aanvraag om 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, onder 3°, van de Wabo;
- op grond van voornoemd artikel ten behoeve van dit project een goede ruimtelijke onderbouwing is opgesteld, genaamd “Ruimtelijke onderbouwing Meerweg 42 te Berkel en Rodenrijs gedateerd mei 2013, versie 12-276, vastgesteld, opgesteld door Planologisch en Juridisch adviesbureau Pasmaat, welke is opgenomen in bijlage 1, onder nummer I13.21604 en welke wij overnemen en aan ons besluit ten grondslag leggen;
- uit de goede ruimtelijke onderbouwing geen planologisch relevante belemmeringen blijken;
- de aanvraag past binnen de categorie van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist (BR1100337, van 6 september 2012);

- bij de overweging om toepassing te geven aan deze afwijkingsbevoegdheid de betrokken belangen zijn afgewogen;
- gelet op het bovenstaande 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 uitvoering 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 vigerend bestemmingsplan 'Meerpolder' en het ontwerp bestemmingsplan "Meerpolder 2012", 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 sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken;
- IV. daarbij geen exploitatieplan vast te stellen.

Lansingerland, 13 mei 2013

Met een vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Lansingerland



b.a.

Sigrid Botermans
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. En het besluit

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-2012-0475

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;
- 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, door middel 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 rooijlijn 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 moet 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. Bij een bestaand bouwwerk moet deze leiding een zodanige capaciteit hebben dat elk daarop aangesloten lozingstoestel binnen 5 minuten kan worden gelegeerd en een lucht- en waterdichtheid hebben die voldoet 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.

Buitenberging

Ingevolge artikel 4.30 van het Bouwbesluit heeft woonfunctie een bergruimte om fietsen beschermd tegen weer en wind te kunnen opbergen. Deze afsluitbare bergruimte heeft een vloeroppervlakte van tenminste 5 m² bij een breedte van tenminste 1,80 m en een hoogte daarboven van tenminste 2.30 m.

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.

Aansluiting gemeenteriool

Voor iedere woning geldt:

- één vuilwataansluiting per woning, (bruin) minimaal 125 mm PVC;
- één hemelwataansluiting per maximaal 2 woningen (grijs) minimaal 125 mm PVC;
- eventueel een drainage-aansluitleiding (groen), minimaal 125 mm PVC.

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 gronden, bijvoorbeeld voor het stallen van een keet 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 niet inhoudt, 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-2012-0475 / U13.03993

Kenmerk	Datum	Documentnaam	Omschrijving
I12.68326	23-10-2012	Tekening	Bestek tekening 1
I12.68328	23-10-2012	Rapport	Bijbehorend bouwplan
I12.68329	23-10-2012	Aanvraag omgevingsvergunning	Publiceerbare aanvraag omgevingsvergunning Nieuwbouw woning Meerweg 42 Berkel en Rodenrijs
I12.71856	12- 01-2012	Rapport	Verkennd bodemonderzoek
I13.21604	Mei 2013	Rapport	Ruimtelijke onderbouwing