

Omgevingsvergunning

Documentnummer: 2014032129

Aanvraag

Op 9 april 2014 hebben wij, burgemeester en wethouders van de gemeente Alblasterdam, een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van Herkon B.V., Kade 34 te Hardinxveld-Giessendam, met de volgende omschrijving: "het bouwen van 12 starterswoningen", als wijziging op de eerder verleende vergunning d.d. 30-12-2011, voor het bouwen van 23 woningen met het kenmerk 507616 (20100246). De wijziging omvat de 8 woningen type B bouwnrs. 22 t/m 29 naar 12 starters woningen (4 onder 1 kap) type B, bouwnrs. 18 t/m 29.

Deze aanvraag gaat over de volgende locatie: Tussen Anjerstraat, Schildmos en Esdoornlaan te Alblasterdam.

Wij hebben deze aanvraag geregistreerd onder nummer: 1199767

De volgende activiteit(en) zijn aangevraagd:

- Bouwen (art. 2.1, lid 1 onder a Wabo)

Bevoegd gezag

Gelet op hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn wij bevoegd om op deze aanvraag te beslissen.

Beschikking

Wij hebben, gelet op de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), besloten om aan de aanvrager voor de in de aanvraag aangegeven locatie(s) omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteit:

- Bouwen (art. 2.1, lid 1 onder a Wabo)
- Planologisch afwijken (art. 2.1, lid 1 onder c Wabo)

Wij hebben voorts besloten om de hiervoor benodigde afwijking(en), vrijstelling(en) of ontheffing(en) te verlenen zoals die zijn opgenomen in de activiteitgebonden bijlage 2.

Wij hebben voorts besloten om aan deze vergunning voorschriften te verbinden. Deze voorschriften zijn opgenomen in de activiteitgebonden bijlage 2.

Bijlagen

Wij hebben de beschikking gebaseerd op de bij de aanvraag ingediende stukken. In de bijlage 1 "Gegevens en bescheiden" zijn de stukken vermeld die onderdeel uitmaken van deze omgevingsvergunning.

Naast dit generieke deel van de beschikking hebben wij, voor de vergunde activiteit, een bijlage 2 gemaakt. In die bijlage 2 hebben wij de activiteitgebonden overwegingen beschreven en zijn de activiteitgebonden voorschriften en mededelingen opgesomd.

Al deze bijlagen zijn onderdeel van deze omgevingsvergunning.

Procedure

De wijziging van het ontwerp zijn in overleg met de gemeente tot stand gekomen.

1. De woningen zijn per 4 voorzien van een zadelpak waardoor het oorspronkelijke stedenbouwkundige beeld van de bebouwingsranden in stand is gebleven. De verschuiving van de woningen buiten het bouwvlak is minimaal waardoor de invloed op het uitzicht van andere woningen beperkt blijft.
2. De toevoeging van 4 woningen en aanpassing van het woningtype aan de markt, passen binnen de Gemeentelijke (regionaal afgestemde) woningbouwprogrammering.
3. Het nieuwbouwplan voldoet aan de eisen die de gemeente stelt aan het aantal parkeerplaatsen.
4. De aanvulling van 4 extra woningen heeft geen nadelig effect op de luchtkwaliteit, watercompensatie, flora en fauna en cultuurhistorie en archeologie

Vorbereidingsprocedure

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit waarvoor de uitgebreide voorbereidingsprocedure volgens paragraaf 3.3. van de Wabo moet worden gevolgd. De beschikking is daarom voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Volledigheid aanvraag

De Regeling omgevingsrecht (Mor) bepaalt welke stukken er ten minste bij een aanvraag omgevingsvergunning moeten worden ingediend.

Bij indiening van de aanvraag waren die stukken in onvoldoende mate aanwezig.

Wij hebben de aanvrager daarom op 28 april 2014 schriftelijk verzocht om de aanvraag aan te vullen.

Op 19 mei 2014 hebben wij voldoende aanvulling ontvangen om de aanvraag verder te behandelen.

Daarnaast ontbreken er nog stukken, die op grond van de Mor weliswaar zijn vereist, maar later ter beoordeling mogen worden ingediend. Deze "uitgestelde indieningsvereisten" hebben wij uitgewerkt in de activiteitgebonden bijlage(n).

Ontwerpbeschikking

Tussen 12 september 2014 en 24 oktober 2014 heeft een ontwerp van de beschikking ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is wel gebruik gemaakt.

Ingediende zienswijze

Op de ontwerpbeschikking van dit gewijzigde bouwplan is op 29 september 2014 een zienswijze ontvangen van M. van Vlerken, aan de Hoofmanlaan 10. Deze zienswijze is ontvankelijk, doch ongegrond.

Inhoud zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op het belemmeren van het uitzicht, de bezonning en schaduwwerking in de tuin, door het naar achteren plaatsen van het bouwvlak, waardoor het woongenot wordt verminderd.

De woningen staan niet meer dan drie meter verder naar achteren dan in het oorspronkelijke ontwerp. Daarnaast blijft de bouwmassa hetzelfde. De stedenbouwkundige heeft een drietal bezonningsstudies gemaakt om te zien hoe het schaduw effect is van de nieuwe woningen ten opzichte van de oude woningen.

Er treedt enige verslechtering op aan de achtergevel in de nieuwe situatie. Echter, in het oude plan was er ook al sprake van schaduwvorming in de tuin. Er is geen sprake van een significante verslechtering.

Er zijn welliswaar verschillen met de eerder voorgestelde invulling van het gebied, maar deze vallen binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan Hof en Singel. Daarom worden deze wijzigingen op het bestaande bouwplan Hof en Singel, niet beschouwd als een verslechtering, die aanpassingen van dit bouwplan vereisen.

De zienswijze leidt derhalve niet tot de gevraagde negatieve beslissing over het nieuwe bouwplan.

Inwerkingtreding beschikking

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. De beroepstermijn bedraagt zes weken en vangt aan op de dag nadat de beschikking ter inzage is gelegd.

Beroep instellen

De aanvrager en belanghebbenden, die zienswijzen naar voren hebben gebracht tegen de ontwerpbeschikking of aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dit niet te hebben gedaan, kunnen tegen deze beschikking op grond van de Algemene wet bestuursrecht een beroepschrift indienen binnen zes weken na de dag waarop deze ter inzage is gelegd. Dit kan bij Rechtbank Rotterdam, Bestuursrecht team B (Postbus 50951, 3007 BM Rotterdam).

Het beroepschrift moet voorzien zijn van een handtekening en in elk geval bevatten: de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden van het beroep. Voor de behandeling van het beroep wordt door de rechtbank een bedrag aan griffierecht geheven.

Men kan digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht.aspx>. Daarvoor is een elektronische handtekening (DigiD of eHerkenning) nodig. Op de genoemde website staan de precieze voorwaarden vermeld.

Voorlopige voorziening

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift houdt de werking van het besluit niet tegen. Heeft men er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een belanghebbende, die een beroepschrift heeft ingediend, de voorzieningenrechter van de Rechtbank Rotterdam, Bestuursrecht team B (Postbus 50951, 3007 BM Rotterdam) verzoeken om een voorlopige voorziening (tijdelijke beslissing) te treffen. Voor de behandeling van het verzoek wordt een bedrag aan griffierecht geheven.

Men kan digitaal een verzoek om voorlopige voorziening instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht.aspx>. Daarvoor heeft u een elektronische handtekening (DigiD of eHerkenning) nodig. Op de genoemde website staan de precieze voorwaarden vermeld.

Wijziging en intrekking omgevingsvergunning

Op grond van paragraaf 2.6 en 5.4 van de Wabo bestaat de bevoegdheid om deze omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken of de aan deze omgevingsvergunning verbonden voorschriften te wijzigen.

In de activiteitgebonden bijlage(n) hebben wij daarover, voor zover relevant, nadere informatie opgenomen.

Burgemeester en wethouders van Alblasterdam,
namens dezen,

Hoofd afdeling Vergunningen en Meldingen
van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid

ing. M.R. Rietberg

Besluitdatum: 7 november 2014

Bijlage 1

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: 1199767

Gegevens en bescheiden

Onderstaande stukken maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning. Omdat deze stukken bij u bekend en aanwezig zijn, worden deze niet gewaarmerkt en niet met de beschikking meegezonden.

De stukken die bij de behandeling van de aanvraag zijn vervallen of vervangen, worden hieronder niet vermeld.

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning	ingekomen d.d. 09-04-2014;
- Aanvulling formulier voor activiteit: Handelen in strijd met regels RO	ingekomen d.d. 22-05-2014;
- Tekeningnr. ST-13 Situatie fase 2 d.d. 07-04-2014	ingekomen d.d. 09-04-2014;
- Tekeningnr. BT-12 Principe details type B en E d.d. 07-04-2014	ingekomen d.d. 09-04-2014;
- Tekeningnr. BT-13 Opties type B en E d.d. 07-04-2014	ingekomen d.d. 09-04-2014;
- Bouwbesluit berekening Reuser Technisch Adviesbureau d.d. 03-04-2014	ingekomen d.d. 09-04-2014;
- Bladnr. D-01 Def. ontwerp - Type B d.d. 28-04-2014	ingekomen d.d. 22-05-2014;
- Bladnr. D-03 Def. ontwerp - bouwnr. 20 - Type B d.d. 28-04-2014	ingekomen d.d. 22-05-2014;
- Bladnr. D-04 Def. ontwerp - Type B Optie uitbouw d.d. 28-04-2014	ingekomen d.d. 22-05-2014;
- Statische berekening woningtype B d.d. 02-04-2014	ingekomen d.d. 28-05-2014;
- Aanvulling Statische berekening woningtype B d.d. 02-04-2014	ingekomen d.d. 28-05-2014;
- Aanvulling NEN 1087 spuiventilatie	ingekomen d.d. 26-09-2014;
- Bouwplaatsinrichting d.d. 01-09-2014	ingekomen d.d. 26-09-2014;
- Veiligheids- en Gezondheidsplan d.d. 15-09-2014	ingekomen d.d. 26-09-2014;
- Bladnr. WP-01-0 Werktek. bwnr. 18 t/m 29 Palenplan d.d. 24-09-2014	ingekomen d.d. 26-09-2014;
- Bladnr. WF-01W-0 Werktek. bwnr. 18 t/m 29 Wapening d.d. 24-09-2014	ingekomen d.d. 26-09-2014;
- Bladnr. WF-01-A Werktek. Bwnr. 18 t/m 29 Vorm d.d. 03-09-2014	ingekomen d.d. 26-09-2014;
- Aanvulling Reuser Ventilatieberekening d.d. 03-04-2014	ingekomen d.d. 26-09-2014;
- Aanvulling Reuser Ventilatie Optie B1-1 aanbouw achtergevel d.d. 24-09-2014	ingekomen d.d. 26-09-2014;
- Aanvulling Memorandum Reuser d.d. 24-09-2014	ingekomen d.d. 26-09-2014;
- Tekeningnr. BT-11 Type B bwnr. 18 t/m 29 wijz. B d.d. 08-07-2014	ingekomen d.d. 27-08-2014;
- Ruimtelijke Onderbouwing Rho Adviseurs d.d. 14-03-2014	ingekomen d.d. 27-08-2014.

Bijlage 2

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: 1199767

In deze bijlage worden de activiteitgebonden overwegingen met de daarbij behorende voorschriften, verplichtingen en mededelingen vermeld voor de activiteit:

Bouwen (art. 2.1, lid 1 onder a Wabo)

Planologisch afwijken (art. 2.1, lid 1 onder c Wabo)

Overwegingen

De volgende activiteitgebonden overwegingen liggen mede ten grondslag aan de beschikking:

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan het Bouwbesluit 2012. Naar ons oordeel is in voldoende mate aannemelijk gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften.

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Hof en Singel". De aanvraag valt binnen de bestemming "Wonen". Naar ons oordeel past de aanvraag niet binnen de aangegeven bestemming en voldoet de aanvraag niet aan de daarbij gegeven voorschriften.

In de bestemmingsplankaart staan slechts 8 woningen voor dit bouwblok aangegeven. Er zijn in dit bouwblok slechts 8 woningen toegestaan en er worden nu 12 starters woningen (3 vier-onder-een-kapwoningen) type B aangevraagd. In het bestemmingsplan is voor de 4 extra woningen geen ontheffingsmogelijkheid opgenomen. Ontheffing kan worden verleend met toepassing van art. 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo.

Wij hebben het bouwplan voor advies voorgelegd aan de afdeling RMO. Het advies Ruimtelijke Ordening is als volgt:

Ruimtelijke ordening algemeen:

Op 8 juli 2014 is er een overleg geweest tussen de aanvrager en de gemeente over verkeer en beplanting. De afspraken die hier uit voortkomen zijn leidend voor de verdere uitwerking van het plan in de omgevingsvergunningsprocedure en worden opgepakt. Aangezien dit plan verder wordt uitgewerkt met een buitenplanse ontheffingsprocedure (projectbesluit) kan het beplantingsplan hier verder in worden uitgewerkt. Het plan is voor nu akkoord met in achtneming van de opmerking van stedenbouw.

Stedenbouw :

Er zijn geen bezwaren tegen de optionele dakkapellen bij type B, indien deze qua afmetingen en plaatsing op het dakvlak uitgevoerd worden zoals bij type C. Het plan is verder akkoord bevonden.

Verkeer:

Het aantal parkeervakken is akkoord bevonden.

Resumerend : Er zijn van uit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt geen bezwaren tegen het bouwplan.

Geadviseerd wordt om medewerking en de benodigde ontheffing te verlenen aan het beoogde bouwplan.

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij op 3 juni 2014 voor advies voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie is van oordeel dat het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Wij hebben ingestemd met het advies van de welstandscommissie.

Er bestaat, gelet op het voorgaande, geen grond om de ontheffing en de omgevingsvergunning voor deze activiteit(en) te weigeren.

Voorschriften

De volgende activiteitgebonden voorschriften zijn van toepassing op de beschikking:

1.

Het project moet, met inachtneming van de hierbij gegeven voorschriften, worden uitgevoerd overeenkomstig de stukken die deel uitmaken van de beschikking.

2.

De hieronder opgesomde, op grond van artikel 2.7 van de Mor later ingediende stukken zijn nog niet Beoordeeld en dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden te worden ingediend:

- a. Definitieve berekening Woning type B. In de berekening voor Woningtype B is de berekening van de stalenliggers de reactiekrachten, de moment(lijn) en dwarskrachten(lijn) niet aangegeven. Dit moet nog in de berekening worden verwerkt.
- b. Tekeningen en berekeningen:
 - prefab vloeren;
 - kapplan;
- c. Tekeningen van de trappen;
- d. Tekeningen van de vloerafscheidingen;
- e. Tekeningen afvoer huishoudelijk afvalwater en hemelwater met diameters en aansluiting op het gemeentelijk riool;

3.

Uiterlijk één week vóór aanvang van de stortwerkzaamheden van de fundering dienen de volgende gegevens te worden ingediend:

1. heirapport met kalenderstaten;
2. revisie palenplan waarop de paalmisstanden staan aangegeven;
3. tekeningen en berekeningen van de constructieve voorzieningen in verband met paalmisstanden.

De beoordeling hiervan kan leiden tot een verzoek om aanvullende of gecorrigeerde gegevens.

Voordat tot uitvoering wordt overgegaan, moet de vergunninghouder een schriftelijk verklaring hebben ontvangen waarmee de stukken van desbetreffende handeling zijn goedgekeurd.

Deze "later in te dienen stukken" dienen (digitaal) via het Omgevingsloket Online te worden ingediend. Voordat tot uitvoering wordt overgegaan, moet de vergunninghouder een schriftelijk verklaring hebben ontvangen waarmee de stukken van desbetreffende handeling zijn goedgekeurd.

Verplichtingen

1.

Uiterlijk twee dagen voordat met de werkzaamheden wordt aangevangen moet dit worden gemeld bij de afdeling Toezicht en Handhaving, bureau Bouwen, Brandveiligheid en Integraal Toezicht van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, telefoonnummer (078) 770 85 85.

2.

Uiterlijk twee dagen voor de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen, moet dit worden gemeld bij de afdeling Toezicht en Handhaving, bureau Bouwen, Brandveiligheid en Integraal Toezicht van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, telefoonnummer (078) 770 85 85.

3.

Uiterlijk één dag voor het storten van beton moet dit worden gemeld bij de afdeling Toezicht en Handhaving, bureau Bouwen, Brandveiligheid en Integraal Toezicht van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, telefoonnummer (078) 770 85 85.

4.

Zodra de werkzaamheden gereed zijn, dient dat te worden gemeld bij de afdeling Toezicht en Handhaving, bureau Bouwen, Brandveiligheid en Integraal Toezicht van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, telefoonnummer (078) 770 85 85.

5.

Bij uitvoering van de (bouw)werkzaamheden dient u rekening te houden de plichten die voortvloeien uit paragraaf 4 van het Bouwbesluit 2012.

Mededelingen

In verband met deze activiteit wordt het volgende onder de aandacht gebracht:

1.

De vergunning voor deze activiteit kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken. Dit kan onder meer indien:

- de vergunning of ontheffing ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
- gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
- niet overeenkomstig de vergunning of ontheffing is of wordt gehandeld;
- de aan de vergunning of ontheffing verbonden voorschriften of beperkingen niet zijn of worden nageleefd;
- de voor de houder van de vergunning of ontheffing als zodanig geldende algemene regels niet zijn of worden nageleefd.

2.

Voor inlichtingen en mededelingen omtrent de uitvoering van de werkzaamheden kan contact worden opgenomen met de afdeling Toezicht en Handhaving, Brandveiligheid en Integraal Toezicht van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, telefoonnummer (078) 770 85 85.

3.

De huisnummering voor het onderhavige project wordt opnieuw vastgesteld.