

Postbus 250
3640 AG Mijdrecht
T. (0297) 29 16 16
F. (0297) 28 42 81
info@derondevenen.nl
www.derondevenen.nl

Aan de heer A. van den Heuvel
Herenweg 213
3645 DL VINKEVEEN

Behandelend ambtenaar:
A. de Vink

Doorkiesnummer:
0297-291781

Uw kenmerk:
Uw brief van:

Ons kenmerk: 2008/0650
Bijlage(n): diversen

Datum: 6 april 2010
Verzonden:

Onderwerp: Bouwvergunning eerste fase met projectbesluit 2008/0650; Herenweg 211 te Vinkeveen

Geachte heer Van den Heuvel,

Beslissing van burgemeester en wethouders op het verzoek, ingekomen op 3 november 2008, van de heer A. van den Heuvel, Herenweg 213 te Vinkeveen, om vergunning eerste fase als bedoeld in artikel 40, lid a, van de Woningwet, tot het oprichten van een woning en winkel met twee appartementen op het perceel, kadastraal bekend gemeente Vinkeveen, sectie/nummer E, nr. 4226, plaatselijk bekend Herenweg 211 te Vinkeveen.

I. BESLISSING

- a. op grond van artikel 3:10 Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro), het projectbesluit "Herenweg 211" te nemen voor het oprichten van een woning en winkel met twee appartementen op het perceel, kadastraal bekend gemeente Vinkeveen, sectie/nummer E, nr. 4226, plaatselijk bekend Herenweg 211 te Vinkeveen, onder ongegrondverklaring van de ingediende zienswijzen;
- b. op grond van artikel 3.13, lid 2, sub a van de Wet ruimtelijke ordening de termijn vermeld in artikel 3.13 lid 1 van de Wro, van één jaar te verlengen met twee jaar;
- c. de gevraagde bouwvergunning eerste fase te verlenen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekeningen en bescheiden;
- d. op het openbaar terrein vóór de woon- en winkelruimte dienen door de aanvrager drie extra parkeerplaatsen te worden aangelegd conform de gewaarmerkte tekening;
- e. voor deze openbare parkeerplaatsen ingevolge artikel 11 van de Woningwet, in samenhang met artikel 2.5.30 vierde lid, onder b van de bouwverordening ontheffing te verlenen;
- f. de historische vereniging De Proosdijlanden dient in de gelegenheid te worden gesteld om ter plaatse onderzoek te verrichten.

Aan deze beslissing liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

II. BOUWBESLUIT

Het bouwplan wordt bij de aanvraag om bouwvergunning 2^e fase getoetst aan het bouwbesluit.

III. BOUWVERORDENING

Overeenkomstig vaste jurisprudentie wordt alleen rekening gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de realisering van het bouwplan.

Ingevolge artikel 2.5.30, eerste lid, van de bouwverordening van de gemeente (hierna: de bouwverordening) moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

Ingevolge het vierde lid van dit artikel kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van het bepaalde in het eerste en derde lid:

a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of

b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Er worden drie extra parkeerplaatsen in openbaar gebied door de aanvrager gerealiseerd. Omdat daardoor op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien, wordt ontheffing ingevolge artikel 2.5.30 van de bouwverordening verleend.

Bij de aanvraag om bouwvergunning 2^e fase wordt het bouwplan verder getoetst aan de bouwverordening.

IV. WELSTAND

De commissie Welstand en Monumenten Midden Nederland heeft het bouwplan beoordeeld en op 8 januari 2009 een positief advies uitgebracht. Er is ingestemd met dit advies. Daarmee voldoet het bouwplan aan de redelijke eisen van welstand.

V. BESTEMMING

Het perceel, waarop het bouwplan betrekking heeft, is gelegen in een gebied, waarvoor het bestemmingsplan "Lintbebouwing Vinkeveen 2003" geldt. Ingevolge dit bestemmingsplan is het bouwplan gesitueerd op gronden met de bestemming "gemengde doeleinden". Het bouwplan is in strijd met artikel 12 lid 2 sub b en c van dit bestemmingsplan wegens bouwen buiten het bouwblok.

VI. WONINGWET/WET RUIMTELIJKE ORDENING

Op grond van artikel 46, lid 3 van de Woningwet wordt een aanvraag om bouwvergunning die slechts kan worden ingewilligd na ontheffing, een projectbesluit of een ontheffing van de regels die zijn gesteld in artikel 4.1, lid 3 of artikel 4.3 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening, de aanvraag tevens aangemerkt als een verzoek om ontheffing of een projectbesluit.

VII. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing (hierna GRO) overeenkomstig artikel 3.10, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 5.1.3. Besluit ruimtelijke ordening. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het project vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar en inpasbaar is in de omgeving.

VIII. DELEGATIE

Bij raadsbesluit van 26 juni 2008 is de bevoegdheid tot het nemen van een projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders.

IX. EXPLOITATIEPLAN

Op basis van artikel 6:12 lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In afwijking van artikel 6:12 lid 1 Wro kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een projectbesluit, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. De gemeenteraad heeft op 26 juni 2008 de bevoegdheid om wel of geen exploitatieplan vast te stellen gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 6:12 lid 3 Wro. Omdat met de heer V.d. Heuvel een anterieure overeenkomst is gesloten zijn de kosten anderszins verzekerd. Daarin is onder meer geregeld dat de kosten voor de aanleg van de parkeerplaatsen en het verplaatsen van de lantaarnpaal voor rekening van de heer V.d. Heuvel komen. Er is daarmee geen verplichting voor de gemeente om een exploitatieplan vast te stellen.

X. INPASSING PROJECTBESLUIT IN BESTEMMINGSPLAN

Op grond van artikel 3.13, lid 1 van de Wro leggen burgemeester en wethouders binnen een jaar nadat de bouwvergunning met het projectbesluit onherroepelijk is geworden een ontwerp voor een bestemmingsplan in overeenstemming met het projectbesluit ter inzage. Op grond van artikel 3.13 lid 2a van de Wro kan deze termijn worden verlengd met twee jaar indien op het tijdstip waarop dat het projectbesluit wordt genomen aannemelijk is dat de inpassing van het projectbesluit in het bestemmingsplan zal plaatsvinden tezamen met de vaststelling van het bestemmingsplan. De planning is om begin 2011 het bestemmingsplan "Kom Vinkeveen" vast te stellen waarin het projectbesluit is ingepast.

Hiermee is voldoende aannemelijk gemaakt dat de inpassing van het projectbesluit in het bestemmingsplan zal plaatsvinden samen met de vaststelling van het bestemmingsplan.

Gelet op bovenstaande niet onredelijk is de termijn van een jaar met twee jaar te verlengen.

XI. PROJECTPROCEDURE

Het voornemen om een projectbesluit te nemen is ingevolge artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening op 6 mei 2009 gepubliceerd. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen door [naam] heeft er op 20 augustus 2009 een hoorzitting plaatsgevonden ten overstaan van een daartoe door het college van burgemeester en wethouders ingestelde commissie. Een verslag van deze hoorzitting is bijgevoegd.

Omdat is gebleken dat de ruimtelijke onderbouwing nog niet formeel in een projectbesluit was verwerkt heeft het formele ontwerp-projectbesluit gedurende zes weken vanaf 20 januari 2010 ter visie gelegen. Het ontwerp-projectbesluit is toegezonden aan de overlegpartners zijnde de inspectie, de provincie en het waterschap. Zienswijze is wederom ingediend door [naam]. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in bijgevoegde zienswijzerapportage.

Dit leidt tot de onder I. vermelde beslissing.

XII. LEGES

Vastgestelde bouwkosten € 434.945,00 (incl. BTW).

Leges € 6.063,98 (overeenkomstig de legesbrief van 9 februari 2009).

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van De Ronde Venen,
de secretaris, de burgemeester,
drs. E. de Lange, drs. M. Burgman,

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. De inwerkingtreding van dit besluit wordt opgeschort indien er binnen de termijn een beroepschrift en een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend en dit laatste verzoek door de voorzieningenrechter wordt gehonoreerd.

Gecombineerde beroepsmogelijkheid

Het projectbesluit wordt tegelijkertijd met de bouwvergunning gepubliceerd in De Ronde Vener en de Staatscourant. Nu er sprake is van bouwen waarop dit projectbesluit betrekking heeft, geldt een gecombineerde beroepsmogelijkheid.

BEROEP BIJ DE ADMINISTRATIEVE RECHTER

Belanghebbenden die zich niet kunnen verenigen met het besluit en tijdig hun zienswijze hebben ingediend en belanghebbenden die redelijkerwijs niet in staat zijn geweest tijdig zienswijzen in te dienen, kunnen hiertegen binnen zes weken een gemotiveerd beroepschrift instellen bij de Rechtbank Utrecht, sector bestuursrecht, Postbus 13023, 3507 LA Utrecht (gevestigd Vrouwe Justitiaplein 1 te Utrecht, tel. 030-2233000).

Van de indiener van het beroepschrift wordt door de griffier van de rechtbank griffierecht geheven. De beroepstermijn gaat in op de dag nadat het besluit ter inzage is gelegd.

VERZOEK OM EEN VOORLOPIGE VOORZIENING

Indien onverwijlde spoed of de bij het besluit betrokken belangen het vereist, kan de voorzieningenrechter van de rechtbank op verzoek van o.a. de indiener van het beroepschrift, een voorlopige voorziening treffen.

Een dergelijk verzoek kan uitsluitend worden ingediend nadat reeds een beroepschrift is ingediend bij de administratieve rechter.

Dit verzoek, vergezeld van een afschrift van het beroepschrift, dient te worden gericht aan de voorzieningenrechter van de Rechtbank Utrecht, sector bestuursrecht, Postbus 13023, 3507 LA Utrecht (gevestigd Vrouwe Justitiaplein 1 te Utrecht, tel. 030-2233000).

Van verzoeker wordt door de griffier van de rechtbank griffierecht geheven.

N.B. Omdat sprake is van een gefaseerde bouwvergunningsprocedure, doordat op het bouwaanvraagformulier is verzocht om een bouwvergunning eerste fase, kan met de uitvoering van het bouwwerk pas worden begonnen nadat de bouwvergunning tweede fase is verleend. Wanneer na afgifte van de bouwvergunning eerste fase toch wordt gestart met het bouwen, dan wordt gehandeld in strijd met artikel 40, eerste lid van de Woningwet. Dit artikel stelt dat het verboden is te bouwen zonder vergunning. Het college is dan gerechtigd om handhavend op te treden.

Artikel 56a lid 6 Woningwet:

Burgemeester en wethouders kunnen het besluit waarbij de bouwvergunning eerste fase is verleend, intrekken indien:

- a blijkt dat zij dit besluit ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave hebben genomen, of dat gegevens of bescheiden als bedoeld in artikel 40a, tweede lid, niet tijdig zijn overgelegd, of
- b niet binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van het besluit een aanvraag om bouwvergunning tweede fase is ingediend.

Artikel 56 lid 7 Woningwet:

Het besluit waarbij de bouwvergunning eerste fase is verleend, vervalt indien niet binnen twee jaren na het onherroepelijk worden ervan een aanvraag tweede fase is ingediend.

BIJLAGE BEHORENDE BIJ VERLEENDE BOUWVERGUNNING/ONTHEFFING

Intrekken bouwvergunning.

Burgemeester en wethouders kunnen een bouwvergunning bij een met redenen omkleed besluit intrekken, indien:

- a. blijkt dat zij de vergunning ten gevolge van onjuiste of onvolledige opgave hebben verleend;
- b. binnen 6 maanden na dagtekening van de bouwvergunning geen begin met de werkzaamheden is gemaakt of de werkzaamheden zich in dat tijdvak hebben beperkt (tot sloop- of grondwerkzaamheden of tot werkzaamheden van voorbereidende aard);
- c. de werkzaamheden langer dan 6 maanden hebben stilgelegen en niet hervat;
- d. de houder of zijn rechtverkrijgende dit verzoekt;
- e. blijkt dat de vergunninghouder de bouwregistratiegegevens niet heeft verstrekt.

De vergunninghouder wordt vooraf in de gelegenheid gesteld te worden gehoord.

Gefaseerde bouwvergunning.

Indien een reguliere bouwvergunning, eerste fase is verleend die niet tijdig (binnen een jaar) wordt gevolgd door een tweede fase bouwvergunning, kunnen burgemeester en wethouders overgaan tot het intrekken van de bouwvergunning, eerste fase.

Indien niet binnen twee jaar na het verlenen van een reguliere vergunning eerste fase een tweede fase bouwvergunning wordt verleend, vervalt de vergunning eerste fase van rechtswege. Dat betekent, dat daarvoor geen intrekkingsbesluit nodig is.

Uitvoering van bouwwerkzaamheden.

Het bouwen 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 bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers. Indien op het terrein waarop wordt gebouwd, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht, moet dit door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn gescheiden, indien gevaar of hinder te duchten is.

Opslag van bouwmaterialen en materieel dient te geschieden op eigen terrein. Indien u voor de opslag genoodzaakt bent gebruik te maken van openbare parkeerplaatsen of het trottoir, dient u vooraf contact op te nemen met de heer D. van der Tol van de afdeling Civieltechnisch beheer (tel. 0297-291856). Indien voor het laden/lossen de openbare weg voor enige tijd dient te worden afgesloten, dient u minimaal twee weken van tevoren een schriftelijk verzoek, voorzien van een situatietekening, in te dienen bij de heer D. van der Tol. Zonder schriftelijke toestemming is het niet toegestaan de weg af te sluiten. Voor vragen hierover kunt u contact opnemen met de heer D. van der Tol (tel. 0297-291856).

Het verlenen van vergunning laat rechten van derden onverlet.