

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

Aan de heer F. Theijsmeyer
Herenweg 33F
3645 DE VINKEVEEN

Behandelend ambtenaar:
A. de Vink

Doorkiesnummer:
0297-291781

Uw kenmerk:
Uw brief van:

Ons kenmerk: 2009-0603
Bijlage(n): div.

Datum: 6 juli 2010
Verzonden:

Onderwerp: 2009-0603 Bouwvergunning eerste fase met projectbesluit; Herenweg 71-73 te Vinkeveen

Geachte heer Theijsmeyer,

Beslissing van burgemeester en wethouders op het verzoek, ingekomen op 15 december 2009, van de heer F. Theijsmeyer, Herenweg 33F te Vinkeveen, om vergunning eerste fase als bedoeld in artikel 40, lid a, van de Woningwet, tot het vergroten en veranderen van een winkelruimte en het ontsluiten en loskoppelen van de winkel van twee bovenwoningen op het perceel, kadastraal bekend gemeente Vinkeveen, sectie/nummers E 2251, 2843 en 2753, plaatselijk bekend Herenweg 71-73 te Vinkeveen.

I. BESLISSING

Burgemeester en wethouders hebben besloten:

- a. op grond van artikel 3:10 Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro), het projectbesluit "Herenweg 71-73 Vinkeveen" (NL.IMRO.0736.PB002herenweg7173-va01) te nemen voor het vergroten en veranderen van een winkelruimte en het ontsluiten en loskoppelen van twee bovenwoningen van de winkel op het perceel Herenweg 71-73 te Vinkeveen, onder ongegrondverklaring van de ingediende zienswijzen zoals aangegeven in de zienswijzennota;
 - b. de gevraagde bouwvergunning eerste fase te verlenen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekeningen en bescheiden;
 - c. aan dit besluit de voorwaarden te verbinden dat op het terrein van de supermarkt langs de Kerklaan twaalf parkeerplaatsen worden aangelegd en op het naastgelegen terrein aan de Herenweg 75 zes parkeerplaatsen worden gerealiseerd;
 - d. voor de parkeerplaatsen op het perceel Herenweg 75 ingevolge artikel 11 van de Woningwet, in samenhang met artikel 2.5.30 vierde lid, onder b van de bouwverordening ontheffing te verlenen.
- 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

Parkeren

In de huidige situatie zijn geen specifieke parkeervoorzieningen aangelegd. Parkeren voor de winkels vond plaats langs de Herenweg (eenzijdig), waar een parkeerregiem geldt, en provisorisch op eigen terrein aan de Kerklaan. De parkeerplaatsen bij de kerk aan de overzijde van de Kerklaan, voorzagen in het tekort.

Op het terrein van de supermarkt langs de Kerklaan zullen twaalf parkeerplaatsen worden ingericht en op het naastgelegen terrein aan de Herenweg 75 van dezelfde eigenaar worden zes parkeerplaatsen voor de supermarkt gerealiseerd.

Overeenkomstig de jurisprudentie wordt - bij de beantwoording van de vraag of voorzien wordt in voldoende parkeermogelijkheden - alleen rekening gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de realisering van het bouwplan, waarbij een bestaand tekort buiten beschouwing wordt gelaten. Bij functiewijziging van bestaande bebouwing is de uiteindelijke parkeereis gelijk aan de parkeereis van de nieuwe functie minus de (theoretische) parkeereis van de oude functie (verrekening van het oude aantal parkeerplaatsen).

De totaal bruto vloeroppervlakte van de winkel bedraagt 823 m². Daarvan had al ca 600 m² de functie winkelhuizen (ca. 400 m² supermarkt en ca. 200 m² electronicazaak) en werd ook als zodanig gebruikt. Door functiewijziging verandert het gebruik van ca. 200 m² (de voormalige werkplaats van de electronicazaak) vloeroppervlakte in winkelruimte.

Er worden 18 extra parkeerplaatsen voor dit bouwplan gerealiseerd en daarnaast 6 parkeerplaatsen voor de nog te realiseren coffeecorner. Dit naastgelegen parkeerterrein is ook eigendom van de heer Theijsmeyer en zal zowel door de bezoekers van de coffeecorner als door de bezoekers van de supermarkt kunnen worden gebruikt. Daarnaast is de detailhandelsvestiging met het openbaar vervoer goed bereikbaar waardoor de deze naar verwachting minder automobilität zag genereren. Er wordt derhalve voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

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.

Op het terrein van Herenweg 75 van dezelfde eigenaar worden zes parkeerplaatsen gerealiseerd. Omdat daardoor op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien, wordt ontheffing ingevolge artikel 2.5.30 van de bouwverordening verleend.

Het bouwplan voldoet verder aan de bouwverordening en aan de krachtens deze verordening gestelde regelen en eisen, mits de onder I. genoemde voorschriften in acht worden genomen.

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

IV. BESTEMMING

Het perceel, waarop het bouwplan betrekking heeft, is gelegen in een gebied, waarvoor het bestemmingsplan "Vinkeveen Zuid" geldt. Ingevolge dit bestemmingsplan is het bouwplan gesitueerd op gronden met de bestemming "Bebouwing met Winkelhuizen" en "Tuinen en erven". Het bouwplan is in strijd met dit bestemmingsplan omdat

- er sprake is van een verandering van ingrijpende aard waardoor er van eerder verleende vrijstellingen voor uitbreiding van de winkel-, magazijn- en verkoopruimte geen gebruik kan worden gemaakt;
- de bovengelegen woningen niet direct toegankelijk zijn vanuit de voor detailhandel bruikbare ruimte;
- de binding met de bovenwoningen vanuit de voor detailhandel bruikbare ruimte ontbreekt;
- niet voldaan wordt aan artikel 2.5.30 van de bouwverordening omdat de geplande parkeerplaatsen in strijd zijn met daar vigerende bestemming "tuinen en erven".

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.

V. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Het projectbesluit "Herenweg 71-73" is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing 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.

VI. WELSTAND

De commissie Welstand en Monumenten Midden Nederland heeft het bouwplan beoordeeld en op 11 februari 2010 een positief advies uitgebracht. Er is ingestemd met dit advies. Daarmee voldoet het bouwplan aan de redelijke eisen van welstand.

VII. DELEGATIE

Op 26 november 2009 heeft de gemeenteraad besloten in te stemmen met de vestiging van een supermarkt op het perceel Herenweg 71-73 te Vinkeveen.

Bij raadsbesluit van 27 november 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. Het college is derhalve bevoegd op de aanvraag te beslissen.

VIII. EXPLOITATIEPLAN

Bedoeld bouwplan valt niet onder de bouwplannen zoals genoemd in artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening en artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. Er is derhalve geen verplichting om een exploitatieplan vast te stellen. Wel is met de heer Theijsmeijer een exploitatieovereenkomst gesloten.

IX. PUBLICATIE

Het ontwerpbesluit bouwvergunning met projectbesluit is op 10 maart 2010 gepubliceerd in De Ronde Vener en in de Staatscourant van en op de website van de gemeente De Ronde Venen; Het ontwerpbesluit bouwvergunning met projectbesluit heeft gedurende zes weken ter visie gelegen. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft er op 6 mei 2010 een hoorzitting plaatsgevonden. Een verslag van deze hoorzitting is bijgevoegd.

De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in bijgevoegde zienswijzenrapportage.

Bovengenoemde kennisgeving is tevens langs elektronische weg met het ontwerpbesluit en de daarbij behorende stukken toegezonden aan de dienst van de provincie Utrecht, die belast is met de behartiging van belangen die in het besluit in het geding zijn en aan het Hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vecht. Deze instanties hebben aangegeven akkoord te gaan met het ontwerp. Dit leidt tot de onder I. vermelde beslissing.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van De Ronde Venen,
de secretaris, de burgemeester,

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 intrekkingbesluit 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 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 afdeling Civieltechnisch beheer. Zonder schriftelijke toestemming is het niet toegestaan de weg af te sluiten. Voor vragen hierover kunt u contact opnemen met de afdeling Civieltechnisch beheer (tel. 0297-291856).

Het verlenen van vergunning laat rechten van derden onverlet.