



**Gemeente
De Ronde Venen**

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

Aan Westhoek Wonen
T.a.v. de heer T. Burgers
Postbus 122
3640 AC MIJDRECHT

Behandelend ambtenaar:
A. de Vink
Doorkiesnummer:
0297-291781

Uw kenmerk:
Uw brief van:

Ons kenmerk:
Bijlage(n): div.

Datum: 25 oktober 2011
Verzonden: 27 oktober 2011

Onderwerp: 2010-0543 Bouwvergunning met projectbesluit Pr. Bernhardlaan te Mijdrecht

Geachte heer Burgers,

Beslissing van burgemeester en wethouders op het verzoek, ingekomen op 30 september 2010 van Westhoek Wonen te Mijdrecht, om vergunning als bedoeld in artikel 40, lid a, van de Woningwet, tot nieuwbouw 23 woningen aan Pr. Bernhardlaan te Mijdrecht, kadastraal bekend gemeente Mijdrecht, sectie en nummer C nr. 4095, ter vervanging van vijf huurwoningen Pr. Wilhelminalaan 21 t/m 29 en het voormalige Prinsenhuis Pr. Bernhardlaan 3 te Mijdrecht.

I. BESLISSING

Burgemeester en wethouders hebben besloten:

- a. op grond van artikel 3:10 Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro), het projectbesluit "Nieuwbouw 23 woningen Pr. Bernhardlaan te Mijdrecht" te nemen zoals aangegeven op bijbehorende tekening NL.IMRO.0736.PB004wonenprbernha-va01, onder ongegrondverklaring van de ingediende zienswijze zoals aangegeven in de zienswijzennota;
- b. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van grondexploitatie over de in het besluit begrepen gronden anderszins is verzekerd.
- c. de gevraagde bouwvergunning te verlenen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekeningen en bescheiden, zoals die staan opgesomd in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte "opgave bijgevoegde stukken".
- d. aan deze vergunning de volgende voorschriften te verbinden:
 1. het bouwwerk moet worden uitgevoerd overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden;
 2. bij de uitvoering van het bouwplan moet worden voldaan aan de bepalingen van de bouwverordening, het bouwbesluit, het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken (Gebruiksbesluit) en de krachtens deze verordening c.q. deze besluiten vastgestelde naderen regels;

3. drie weken voor de aanvang van de werkzaamheden moeten constructietekeningen en constructieberekeningen ter goedkeuring worden ingediend bij de afdeling omgevingszaken (tel. 0297-291853 en/of 291810). Indien deze gegevens niet zijn ingediend, kan geen aanvang met de bouwwerkzaamheden gemaakt worden. Indien nodig zal de bouw stilgelegd worden;
4. de gemaakte kalenderstaat en de schriftelijke goedkeuring van de constructeur dienen na afloop van het werk worden aangeleverd bij de heer R. Rondaij, constructeur van de gemeente, of de buitendienst medewerker de heer J. Gijzel/M. Brugman van Omgevingszaken;
5. het bouwen en het verrichten van alles wat daarmee verband houdt, 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;
6. 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 afgescheiden indien gevaar of hinder te duchten is;
7. de nooduitgangen dienen zonder gebruik van losse voorwerpen als sleutels te kunnen worden geopend;
8. de inbraakwerendheid van een woning dient te voldoen aan weerstandsklasse 2 van NEN 5096;
9. de op de tekeningen aangegeven brandwerende voorzieningen dienen te worden getroffen;
10. de in NEN 2778 bedoelde factor van de temperatuur van de binnenoppervlakte van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied, toiletruimte of badruimte mag, ter beperking van vorming van allergenen, bepaald overeenkomstig die norm, niet lager zijn dan 0,65;
11. In het totaal van de uitwendige scheidingsconstructies van een woning moeten, opdat sterk verontreinigde binnenlucht snel kan worden afgevoerd, beweegbare constructieonderdelen aanwezig zijn waarmee, bepaald overeenkomstig NEN 1087, in een verblijfsgebied een totale capaciteit voor de toevoer van buitenlucht en de afvoer van binnenlucht kan worden bewerkstelligd van ten minste 6 dm³/s per m² vloeroppervlakte van dat gebied;
12. de voorziening voor luchtverversing van een meterruimte voor een voorziening van gas moet, bepaald overeenkomstig NEN 1087, een capaciteit hebben van ten minste 2 dm³/s per m³ netto-inhoud van de meterruimte, met een minimum van 2 dm³/s.
13. in verband met de mogelijke aanwezigheid van kabels en/of leidingen dient tenminste 3 werkdagen voor dat de werkzaamheden beginnen navraag te worden gedaan bij het Kabels en Leidingen Informatie Centrum (K.L.I.C.) Utrecht (tel. 0800-0080);
14. de riolering dient te worden uitgevoerd in een gescheiden stelsel. De lozing van vuilwater dient te geschieden op het gemeentelijk vuilwaterriool. Het hemelwater dient te worden geloosd op het open water. Uitgangspunt bij de afvoer van het hemelwater is, dat het hemelwater van zowel de dakvlakken als bestrating via een hemelwaterstelsel naar het oppervlaktewater wordt afgevoerd. Voor wat betreft de aanleg van het riool en aansluiting op het gemeenteriool dient u contact op te nemen met de heer R. Geurtsen van de afdeling Civieltechnisch Beheer (tel. 0297-291660);
15. het in het terrein aanwezige gemeenteriool mag door de werkzaamheden niet worden beschadigd. Tevens dient de verharding van het terrein ter plaatse (een onderheide betonplaat) zodanig te worden uitgevoerd dat men bij noodzakelijke werkzaamheden op betrekkelijk eenvoudige wijze het riool kan bereiken. Voor wat betreft de wijze waarop de terreinverharding ter plaatse van het riool mag worden uitgevoerd dient u contact op te nemen met de heer R. Geurtsen van de afdeling Civieltechnisch Beheer (tel. 0297-291660);

16. het bouwtoezicht dient ten minste twee werkdagen voor de aanvang van elk der hierna te noemen onderdelen van het bouwproces in kennis te worden gesteld:
- a. de aanvang der werkzaamheden, maatvoering en ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen. Het "Peil" van het te bouwen bouwwerk wordt bij het controleren van het uitzetten ter plaatse aangegeven;
 - b. de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proef- c.q. technische palen daaronder begrepen;
 - c. de aanvang van grondverbeteringswerkzaamheden;
 - d. het storten van beton ten behoeve van funderingsbalken, vloeren, enz.
- Deze kennisgeving dient te worden gedaan voor:
De woonkernen Mijdrecht, Amstelhoek en De Hoef bij de heer J. Gijzel, tel. 0297-291853 of 06-22788434, of per e-mail aan j.gijzel@derondevenen.nl
U kunt ook gebruik maken van de bij uw vergunning gevoegde antwoordkaart;

Aan deze beslissing liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

II WELSTAND

De Welstandscommissie Welstand en Monumenten Midden Nederland heeft het bouwplan beoordeeld en op 12 oktober 2010 is een positief advies uitgebracht.

III. BOUWBESLUIT

Het bouwplan voldoet aan het bouwbesluit, mits de onder I. genoemde voorschriften in acht worden genomen.

IV. BOUWVERORDENING

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.

V. BESTEMMING

In het geldende bestemmingsplan voor het plangebied, "Dorpskern Mijdrecht 1^e herziening", vastgesteld 3 maart 1988 is de locatie bestemd voor "Bebouwing met eengezinshuizen", "Bebouwing voor openbare en bijzondere doeleinden en bijbehorende terreinen" en "Tuinen en erven". De gronden met de bestemming "Bebouwing met eengezinshuizen" kent een 100% bebouwingsmogelijkheid en een maximale goothoogte van is 6m. De gronden bestemd voor "Bebouwing voor openbare en bijzondere doeleinden en bijbehorende terreinen" kent een 50% bebouwingsmogelijkheid en een maximale goothoogte van 4 m. Het bouwplan kent een maximale goothoogte van 10 m terwijl het geldende maximale bebouwingspercentage van 50% niet wordt overschreden.

Het bouwplan is dus in strijd met het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is geen binnenplanse ontheffingsmogelijkheid opgenomen, waarmee planologische medewerking aan het bouwplan verleend kan worden. Het onderhavige bouwplan komt eveneens niet in aanmerking voor toepassing van artikel 3.23 eerste lid van de Wro. Om medewerking te kunnen verlenen aan het onderhavige bouwplan dient een projectbesluit te worden genomen.

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 Wro, de aanvraag tevens aangemerkt als een verzoek om ontheffing of een projectbesluit.

VI 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.

VII RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing (GRO) overeenkomstig artikel 3.10, tweede lid van de Wro, juncto artikel 5.1.3 Besluit ruimtelijke ordening. De GRO is opgesteld door Westhoek Wonen. In de ruimtelijke onderbouwing staat de motivatie om het gevraagde projectbesluit te verlenen. De ruimtelijke onderbouwing is door het college overgenomen en maakt als gewaarmerkte bijlage onderdeel uit van dit besluit.

VIII 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 Westhoek Wonen een overeenkomst is gesloten zijn de kosten anderszins verzekerd. Er is daarmee geen verplichting voor de gemeente om een exploitatieplan vast te stellen.

IX PROJECTPROCEDURE

Het ontwerpbesluit bouwvergunning met projectbesluit is op 22 juli 2011 gepubliceerd in Het Witte Weekblad en in de Staatscourant en op de website van de gemeente De Ronde Venen en was digitaal te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het ontwerpbesluit bouwvergunning met projectbesluit heeft gedurende zes weken ter visie gelegen. Het ontwerpbesluit is toegezonden aan de overlegpartners zijnde de inspectie, de provincie en het waterschap. De provincie Utrecht heeft aangegeven dat de beoordeling van het ontwerpprojectbesluit geen aanleiding geeft tot het indienen van zienswijzen. Wel heeft het Hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vecht gereageerd op het ontwerpbesluit. De opmerkingen van het Hoogheemraadschap zijn in de ruimtelijke onderbouwing verwerkt.

Er is één zienswijze ingediend. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft er op 19 september 2011 een hoorzitting plaatsgevonden. De reactienota zienswijzen en het verslag van de hoorzitting zijn als bijlagen bij dit projectbesluit opgenomen.

Dit leidt tot de onder I. vermelde beslissing.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van De Ronde Venen



mevr. drs. mr. C.M. Sjerps
secretaris a.i.



mevr. A. van Vliet-Kuiper
waarnemend burgemeester

Opgave bijgevoegde stukken:

- Aanvraag bouwvergunning 30-09-2010
- Ruimtelijke onderbouwing, laatst gewijzigd 04-10-2011
- Tekening DO-03 nr. 0833-BA01 plattegronden gew. 06-01-2011
- Tekening DO-03 nr. 0833-BA02 dak/fundering 30-09-2010
- Tekening DO-03 Gevels ontwerp nr. 0833-BA03 30-09-2010
- Tekening DO-03 Gevels-bestek 0833-BA04 30-09-2010
- Tekening DO-03 Gevels-bestek 0833-BA05 30-09-2010
- Tekening DO-03 Gevels doorsnedes nr. 0833-BA06 30-09-2010
- Tekening DO-03 nr. 0833-SITDO03 situatie 30-09-2010
- Detailtekeningen 0833-D003 1 t/m 7 30-09-2010 en 01-11-2010
- Bouwvoorbereidingstekeningen B1 t/m B4 30-09-2010
- Rapporten Unie.eu over verwarming blok A, B en C 30-09-2010
- Ventilatieberekening 13-01-2011
- Daglichtberekening 02-11-2010
- Advies welstandscommissie van 12-10-2010
- Zienswijzennota en nota van wijzigingen
- Verslag van de hoorzitting van 19 september 2011

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.

Beroep

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden binnen zes weken na de dag van bekendmaking beroep instellen. Het beroepschrift moet zijn ondertekend en in ieder geval bevatten: de naam en het adres van de indiener, de datum, een omschrijving van het besluit en de reden(en) van beroep. Het beroepschrift moet worden ingediend bij rechtbank Utrecht, sector bestuursrecht, postbus 13023, 3507 LA Utrecht. Aan het indienen van beroep zijn kosten (griffierecht) verbonden.

Verzoek om een voorlopige voorziening

Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Indien u op korte termijn wilt voorkomen dat uitvoering wordt gegeven aan het besluit, dan kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank vragen om een voorlopige voorziening te treffen.

Een verzoek om een voorlopige voorziening kan alleen worden ingediend, als u tegen het besluit ook beroep heeft ingesteld. Bovendien moet er sprake zijn van een spoedeisend belang.

Het verzoek moet, samen met een kopie van het beroepschrift, worden ingediend bij de voorzieningenrechter van rechtbank Utrecht, sector bestuursrecht, postbus 13023, 3507 LA Utrecht.

Aan het indienen van een verzoek om een voorlopige voorziening zijn kosten (griffierecht) verbonden.

Digitaal beroep- en verzoekschrift

U kunt uw beroep- en verzoekschrift ook digitaal indienen bij de rechtbank Utrecht 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.