



**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 M. Caransa B.V.
t.a.v. de heer M.S. Caransa
Strawinskylaan 2665
1077 ZZ AMSTERDAM

Behandelend ambtenaar:
Mr. A. de Vink

Doorkiesnummer:
0297 291781

kenmerk:
Uw brief van:

Ons kenmerk: 2010-0464
Bijlage(n): div.

Datum: 22 november 2011
Verzonden:

29 NOV 2011

Onderwerp: Bouwvergunning met projectbesluit Hotel Résidence, Groenlandsekade 1 te Vinkeveen

Geachte heer Caransa,

Beslissing van burgemeester en wethouders op het verzoek, ingekomen op 23 september 2010 van M. Caransa B.V. te Amsterdam, om vergunning als bedoeld in artikel 40, lid a, van de Woningwet, tot de bouw van een hotel-restaurant en congrescentrum op Groenlandsekade 1 te Vinkeveen, kadastraal bekend gemeente De Ronde Venen, sectie en nummers A 4325, 4632, 4970 en 5099.

I. BESLISSING

Burgemeester en wethouders hebben besloten:

- a. op grond van artikel 3:10 Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro), het projectbesluit "Nieuwbouw hotel-restaurant en congrescentrum op Groenlandsekade 1 te Vinkeveen" te nemen zoals aangegeven op bijbehorende tekening NL.IMRO.0736.PB006Groenlandsekade1-va01 (Plannaam Hotel Résidence), onder ongegrondverklaring van de ingediende zienswijzen 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 en de krachtens deze verordening c.q. deze besluiten vastgestelde nadere regelen;
 3. 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;
 4. de gemaakte kalenderstaat, paalafwijkingen en de schriftelijke goedkeuring van de constructeur dienen na afloop van het werk worden aangeleverd bij de afdeling Omgevingszaken;

5. ten aanzien van de bereikbaarheid voor hulpdiensten tijdens de werkzaamheden, beschoeiing, beton kwaliteit, talud, verlichting, wegmarkeringen en parkeervakken kunnen aanvullende voorwaarden worden gesteld. Als blijkt dat het plan niet voldoet aan de daaraan gestelde normen zal het plan hierop moeten worden aangepast;
 6. in verband met de mogelijke aanwezigheid van kabels en/of leidingen dient tenminste 3 werkdagen voor dat de werkzaamheden beginnen navraag Kabels en Leidingen Informatie Centrum (K.L.I.C.) Utrecht, telefoon 0800-0080;
 7. er dient voor aanvang van de bouwwerkzaamheden een planning voor de werkzaamheden te worden aangeleverd;
 8. er dient voor de bouw een vooropname te worden gemaakt van de aangrenzende bebouwing, fietspaden en wegen om later te kunnen vaststellen of deze schade hebben geleden als gevolg van de bouwwerkzaamheden;
 9. voordat met de inrichting van de buitenruimte kan worden begonnen, zal het ontwerp landschapsplan met de ambtenaar landelijk gebied van de gemeente De Ronde Venen besproken moeten worden. Het ontwerp zal getoetst worden aan de uitgangspunten zoals deze in de ruimtelijke onderbouwing zijn opgenomen;
 10. er dient kennis te worden genomen van het advies van de Regionale Milieudienst Noord-West Utrecht, voordat het bouwwerk in gebruik wordt genomen dient de melding activiteitenbesluit te zijn afgerond;
 11. ten minste drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moet een Bouwveiligheidsplan ter goedkeuring worden ingediend. Het bouwveiligheidsplan heeft alleen betrekking op de veiligheid van de weg, de in de weg gelegen werken, de weggebruikers, de naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers. Het Bouwveiligheidsplan is geen Arbo of V&G plan (deze vallen onder andere regelingen en zijn voor dit Bouwveiligheidsplan niet van toepassing). Indien deze gegevens niet tijdig zijn ingediend, kan geen aanvang met de bouwwerkzaamheden worden gemaakt;
 12. ten minste drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moeten de nog ontbrekende staalconstructieberekeningen en de betonconstructieberekeningen en de daarbij behorende tekeningen en overige nadere specificaties die voor de bouw van belang zijn in tweevoud ter goedkeuring worden ingediend bij de afdeling Omgevingszaken. Indien deze gegevens niet tijdig zijn ingediend, kan geen aanvang met de bouwwerkzaamheden gemaakt worden;
 13. de detaillering dient nog ter goedkeuring aan de welstandscommissie worden voorgelegd;
 14. de uitgangspunten wat betreft brandveiligheid en gelijkwaardigheid zoals genoemd in het rapport met bijlagen van Mobius Consult van 11 november 2011 moeten worden uitgevoerd en de berekening conform de NEN 6090, sterkte bij brand, ter nadere goedkeuring moet worden ingediend;
 15. voordat het bouwwerk in gebruik wordt genomen een omgevingsvergunning onderdeel brandveilig gebruik moet zijn verleend.
 16. ten minste twee werkdagen voor de aanvang van elk der hierna te noemen onderdelen van het bouwproces wordt de gemeente in kennis gesteld over:
de aanvang van de werkzaamheden, maatvoering en ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen;
het "Peil" van het te bouwen bouwwerk wordt bij het controleren van het uitzetten ter plaatse aangegeven;
de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proef- c.q. technische palen daaronder begrepen; de aanvang van grondverbeteringswerkzaamheden; het storten van beton ten behoeve van funderingsbalken, vloeren, enz.
- Deze kennisgeving dient te worden gedaan bij de heer M. Brugman, tel. 0297-291810 of 06-20613793, of per e-mail aan m.brugman@derondevenen.nl

Aan deze beslissing liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

II WELSTAND

De welstandscommissie heeft op 18 januari 2011 en op 15 maart 2011 een positief advies gegeven. De welstandscommissie zal in het proces voor het verlenen van de bouwvergunning betrokken blijven voor advisering over de detaillering.

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

Het plan valt onder de werking van het bestemmingsplan "Lintbebouwing Vinkeveen, 1^e herziening". Het perceel heeft de bestemming "Horeca". Het bouwplan is in strijd met: art. 24, lid 2, onder a en b, art. 26 en art. 29 van dit bestemmingsplan. Het betreft overschrijding van de bouwgrenzen (o.a. de zuidgevel), de goothoogte, de aanleg van een jachthaven op de bestemming "Water" en "Horeca" en een bruidssuite op de bestemming "Groenvoorziening".

Vrijstelling krachtens het bestemmingsplan is niet mogelijk. Overwegingen om een projectbesluit ex. artikel 3.10 van de Wro te nemen:

Plannen voor herontwikkeling van de locatie Groenlandsekade 1 te Vinkeveen aan de A2 spelen al lange tijd. Gezien het belang van de ontwikkeling voor de locatie, voor Vinkeveen en het imago van de gemeente heeft het college in samenspraak met de provincie Utrecht en VROM in november 2008 randvoorwaarden vastgesteld voor een herontwikkeling van de locatie.

Op 13 oktober 2009 is door Caransa B.V. een principeverzoek ingediend. Omdat het principeverzoek past binnen de opgestelde randvoorwaarden en bijkomende criteria van de weging, heeft het college van gemeente de Ronde Venen op 12 januari 2010 besloten in principe medewerking te verlenen aan het initiatief. Op 22 april 2010 is een presentatie gegeven aan de gemeenteraad en vervolgens op 7 maart 2011 aan de nieuwe raad van de gemeente De Ronde Venen.

Beeldkwaliteitsplan

Omdat het welstandsregime voor de Groenlandsekade vooral gericht is op villa-achtige bebouwing en jachthavens, is voor Groenlandsekade 1 een apart beeldkwaliteitsplan geschreven. Het beeldkwaliteitsplan is op 1 april 2010 door de raad vastgesteld. Een toetsing aan het beeldkwaliteitsplan heeft plaats gevonden 9 november 2010, de opmerkingen naar aanleiding van deze toetsing zijn in het ontwerp verwerkt.

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 30 juni 2011 heeft de gemeenteraad de bevoegdheid tot het nemen van een projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening en de bevoegdheid tot het nemen van een exploitatieplan ingevolge artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening voor dit project 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 Borger en Burghouts B.V. te Amersfoort. In de ruimtelijke onderbouwing staat de motivatie om het gevraagde projectbesluit te verlenen.

De ruimtelijke onderbouwing is door de het college overgenomen en maakt als gewaarmerkte bijlage onderdeel uit van dit besluit.

VIII EXPLOITATIEPLAN

De kosten van het project zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer Caransa B.V. De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de gemeentelijke financiën. Het project is een particulier initiatief en wordt gefinancierd door aanvrager. De initiatiefnemer beschikt over specifieke kennis op het gebied van onroerende goederen en is met name gespecialiseerd in de horeca sector. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat de financiering niet zal slagen. Tussen de aanvrager en de gemeente is een planschadeovereenkomst gesloten. Er bestaat geen aanleiding om ingevolge artikel 6.12 van de Wro over te gaan tot het vaststellen van een exploitatieplan nu het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. De bevoegdheid om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen kan ingevolge artikel 6.12, lid 3 door de gemeenteraad worden gedelegeerd aan het college.

IX PROJECTPROCEDURE

Het ontwerpbesluit bouwvergunning met projectbesluit is op donderdag 14 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.

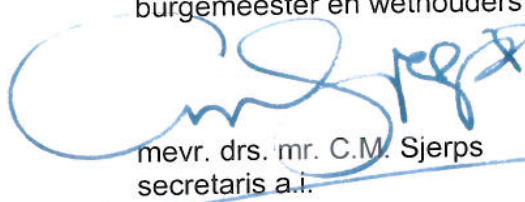
Het ontwerpbesluit bouwvergunning met projectbesluit heeft gedurende zes weken ter visie gelegen. Het ontwerpbesluit is toegezonden aan de overlegpartners zijnde de inspectie, de provincie, de gemeente Stichtse Vecht en het waterschap.

Deze instanties hebben aangegeven akkoord te gaan met het ontwerp.

Gedurende deze periode zijn er twee zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft er op 19 september 2011 een hoorzitting plaatsgevonden. Een verslag van deze hoorzitting is bijgevoegd. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in bijgevoegde zienswijzenrapportage en 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 van 29 september 2010;
 - Zienswijzennota en verslag van de hoorzitting van 19 september 2011
 - Ruimtelijke onderbouwing, laatst gewijzigd november 2011
 - *Bijlage 1, Verwijzingen, d.d. 25 februari 2011;*
 - *Bijlage 2, RAAP-Notitie, d.d. februari 2011;*
 - *Bijlage 3, Vaststelling BQ en IVO, ontvangen 20 mei 2011;*
 - *Bijlage 4, Quick scan ecologie Hotel Residence te Vinkeveen, d.d. februari 2011*
 - *Bijlage 5, Ecologische Hoofdstructuur Toetsing, d.d. 14 april 2011;*
 - *Bijlage 6, Verkennend bodemonderzoek, d.d. 7 mei 2010;*
 - *Bijlage 7, Waterbodemonderzoek, november 2010;*
 - *Bijlage 8, Hergebruikmogelijkheden te baggeren slib d.d. 19 november 2010;*
 - *Bijlage 9, Aanvulling op de ruimtelijke onderbouwing, d.d. 11 maart 2011;*
 - *Bijlage 10, Evaluatie duurzaamheid Sofas, d.d. 4 november 2010;*
 - *Bijlage 11, Duurzaam bouwen, d.d. 14 januari 2011;*
 - *Bijlage 12, EPC-berekening en Ventilatieberekening, d.d. 25 februari 2011;*
 - *Bijlage 13, Notitie geluid versie 2, d.d. 11 oktober 2010;*
 - *Bijlage 14, Verkeersgegevens, ontvangen 20 mei 2011;*
 - *Bijlage 15, Correspondentie principe verzoek, d.d. 12 januari 2010;*
 - *Bijlage 16, Beeldkwaliteitsplan, d.d. februari 2010;*
 - *Bijlage 17, Toetsing ontwerp hotel, ontvangen 20 mei 2011;*
 - *Bijlage 18, Advies Welstand, d.d. 20 januari 2011;*
 - *Bijlage 19, Planschade overeenkomst, d.d. 4 mei 2011;*
 - *Bijlage 20, Externe veiligheidsplan, d.d. 15 maart 2011;*
 - *Bijlage 21, Ruimtelijke onderbouwing, notitie, d.d. 12 april 2011*
 - *Bijlage 22, Advies Veiligheidsregio Utrecht, d.d. 20 mei 2011.*
-
- Bouwbesluit berekeningen d.d. 25 februari 2011;
 - Toetsing Brandveiligheid Bouwbesluit en Gebruiksbesluit, februari 2011
 - Rapport Mobius consult d.d. 11 november 2011;
 - Advies brandveiligheid Bouwvergunning 17 november 2011;
 - Tekeningenlijst Technische installaties d.d. 25 februari 2011;
 - EPC-berekening en ventilatieberekening d.d. 25 februari 2011,
 - *Tekeningen S-099 t/m S-105 d.d. 25-02-2011;*
 - *Tekeningen W-099 t/m W 106 d.d. 25-02-2011;*
 - *Tekeningen E -099 t/m E 104 d.d. 25-02-2011;*
 - Constructieve toelichting d.d. 4 november 2010;
 - Tekeningenlijst d.d. 25 februari 2011;
 - *Tekening BA1K01, d.d. 5 november 2010; gewijzigd 25 februari 2011;*
 - *Tekening BA0001, d.d. 5 november 2010;*
 - *Tekening BA0101, d.d. 5 november 2010;*
 - *Tekening BA0201, d.d. 5 november 2010;*
 - *Tekening BA0301, d.d. 5 november 2010;*
 - *Tekening BA0401, d.d. 5 november 2010;*
 - *Tekening BA0501, d.d. 5 november 2010;*
 - *Tekening BA0601, d.d. 5 november 2010;*
 - *Tekening BA0701, d.d. 5 november 2010;*
 - *Tekening BA0801, d.d. 5 november 2010;*
 - *Tekening BA0901 (3 bladen), d.d. 5 november 2010*
 - Haalbaarheid bemaling d.d. 26 oktober 2010;
 - Grondonderzoek d.d. 1 november 2010;
 - Indicatie funderingsadvies, d.d. 9 november 2010;
 - Indicatief damwandadvies, d.d. 9 november 2010.

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.