



De heer M.W.M. de Kuijer  
Demmerik 118A  
3645 EG VINKEVEEN

12 februari 2013

--

OZ\_MO\_1116518

--

M.C. Oldenburger

0297 291751

m.oldenburger@derondevenen.nl

Bouwvergunning met projectbesluit 2010/0364; Demmerik 118A, 118B en 118C te Vinkeveen

Geachte heer De Kuijer,

Beslissing van burgemeester en wethouders op het verzoek, ingekomen op 28 juni 2010, van de heer M.W.M. de Kuijer, Demmerik 118A te Vinkeveen, om vergunning als bedoeld in artikel 40, eerste lid, aanhef en onder a, van de Woningwet, tot het oprichten van 2 woningen met bijgebouwen op het perceel, kadastraal bekend gemeente Vinkeveen, sectie/nummer G 270, plaatselijk bekend Demmerik 118A te Vinkeveen.

#### ADRESSERING

Op 14 december 2012 hebben wij een nummeraanduidingsbesluit genomen waarbij besloten is voor de 2 woningen de adressen Demmerik 118B en Demmerik 118C te Vinkeveen vast te stellen.

#### I. BESLISSING

Burgemeester en wethouders hebben besloten:

- a. op grond van artikel 3:10 Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro), het projectbesluit "Demmerik 118a te Vinkeveen" te nemen zoals aangegeven op bijbehorende verbeelding "Demmerik 118a Vinkeveen" **NL.IMRO.0736.PB007Demmerik118a-va01**;
- 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;

REGISTRATIENUMMER

- 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. de zienswijze van de provincie Utrecht ongegrond te verklaren;
- e. aan de bouwvergunning 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. de aanvullende eisen van de brandweer zoals gesteld in hun advies van 19 juli 2010 (zie bijlage) dienen te worden nageleefd;
  - 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. de bouwwerkzaamheden ten behoeve van de beoogde woningen kunnen pas van start gaan nadat de Omgevingsdienst regio Utrecht (voorheen de Regionale Milieudienst Noord-West Utrecht) schriftelijk akkoord is gegaan met de te treffen bodemmaatregelen om het terrein geschikt te maken voor de functie Wonen;
  - 8. de op bijlage "Schets Kwekerij M. de Kuijer" aangegeven gebouwen/bouwwerken met nummers 1 t/m 9 dienen voorafgaand aan de bouw van de beide woonhuizen geheel te zijn gesloopt; indien hier niet aan voldaan is zal de bouw zonodig worden stilgelegd;
  - 9. tenminste drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moeten de nog ontbrekende staalconstructieberekeningen, de betonconstructieberekeningen en de daarbij behorende tekeningen en overige nadere specificaties die voor de bouw van belang zijn in 2-voud ter goedkeuring worden ingediend bij de afdeling Omgevingszaken. Indien deze gegevens niet tijdig zijn ingediend, kan geen aanvang met de bouwwerkzaamheden gemaakt worden;

REGISTRATIENUMMER

10. het Peil dient in overeenstemming met de buitendienst schriftelijk te worden vastgelegd;
11. de gemeente adviseert om in dit gebied te bouwen zonder kruipruimten. Wordt er wel met kruipruimten gebouwd en liggen ze op de aanwezige bodem, zonder speciale constructie, dan is de gemeente niet verantwoordelijk voor water in de kruipruimten;
12. de gemeente dient tenminste twee werkdagen voor de aanvang van elk van de hierna te noemen onderdelen van het bouwproces in kennis te worden gesteld:
  - a. de aanvang der werkzaamheden, maatvoering en ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen.
  - 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.

U kunt hiervoor contact opnemen met de afdeling Omgevingszaken, tel. 0297-291654 of per mail [omgevingszaken@derondevenen.nl](mailto:omgevingszaken@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 1 juli 2010 aangegeven dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

## **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.

Opgemerkt wordt dat uit bodemonderzoek blijkt dat de bodem vervuild is. De Milieudienst Noord-West Utrecht (nu genoemd de Omgevingsdienst regio Utrecht) heeft de gedane onderzoeken voorgelegd aan de afdeling Bodemsanering van de provincie Utrecht. De provincie heeft geconcludeerd dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, zodat geen noodzaak is voor aanvullend onderzoek. Wel staat vast dat het terrein nog niet geschikt is, maar wel geschikt is te maken, voor de functie "wonen".

REGISTRATIENUMMER

De Milieudienst (nu Omgevingsdienst) heeft in dat kader aangegeven dat een bodemvoorwaarde aan de vergunning kan worden gekoppeld, waarin opgenomen is dat de Milieudienst (Omgevingsdienst) zal moeten hebben ingestemd met een plan van aanpak waarin wordt aangegeven welke bodemmaatregelen getroffen gaan worden om het terrein geschikt te maken. Een dergelijke voorwaarde maakt daarom deel uit van de aan deze vergunning verbonden voorwaarden.

## **V. BESTEMMING**

Het plan valt onder de werking van het bestemmingsplan "1<sup>e</sup> Herziening Lintbebouwing Vinkeveen 2003". Het perceel heeft de bestemming "Glastuinbouw".

### Strijdigheid bestemmingsplan

Het bouwplan tot oprichting van twee woningen met bijgebouwen is in strijd met de bestemming "Glastuinbouw". Ingevolge artikel 32A van de planregels zijn burgemeester en wethouder bevoegd om de bestemming "Glastuinbouw" te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden", waarbij onder voorwaarden de bouw van één extra woning is toegestaan. In casu gaat het echter om de bouw van twee extra woningen, zodat om medewerking te kunnen verlenen aan het bouwplan een projectbesluit dient te worden genomen.

Op grond van artikel 46 lid 3 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 Wro, tevens aangemerkt als een verzoek om ontheffing of een projectbesluit.

### Overwegingen om een projectbesluit te nemen:

De planlocatie bevindt zich aan de Demmerik te Vinkeveen wat beschouwd kan worden als een woon-werk lint met verschillende bedrijfstypen. Het gebied heeft over het algemeen een rommelige niet-gestructureerde uitstraling en een sterke versnippering door bebouwingsdichtheid in het lengte profiel. Hierdoor is het achterland matig zichtbaar en is de achterzijde richting de polder sterker verdicht door kassen en bebouwing. Door de sloop van het kassencomplex op de locatie neemt de ruimtemaat toe.

Op grond van de Ruimte voor ruimteregeling (artikel 32A van de planregels) bestaat de mogelijkheid om, bij de sloop van tenminste 1.000 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen of tenminste 5.000 m<sup>2</sup> aan kassen, eenmalig de bouw van een extra woning mogelijk te maken. In casu is sprake van de sloop van 8025 m<sup>2</sup> aan kassen en 781 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen. Het college heeft in ambtelijk overleg met de provincie d.d. 27 maart 2008 de situatie op Demmerik 118A besproken.

Uit dit overleg is naar voren gekomen dat, gezien de grote kwaliteitswinst voor het gebied die ontstaat bij sloop van het volledige kassencomplex en overige bijgebouwen in het kader van maatwerk, medewerking zou kunnen worden verleend aan het oprichten van twee woningen op het perceel.

## **VI. DELEGATIE**

Het voornemen tot het nemen van het projectbesluit is op 28 oktober 2010 gepubliceerd in de Griffiebrief. De raad heeft na verschijning van deze Griffiebrief niet aangegeven het projectbesluit aan zich te willen voorbehouden. Daarom is het college bevoegd tot het nemen van het projectbesluit.

## **VII. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING**

Het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing overeenkomstig artikel 3.10 lid 2 Wro, juncto artikel 5.1.3 Besluit ruimtelijke ordening, opgesteld door LTO Noord Advies vestiging Alkmaar. 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**

De kosten van het project zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer de heer De Kuijer. De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de gemeentelijke financiën. Het project is een particulier initiatief en wordt gefinancierd door aanvrager. De initiatiefnemer beschikt, via LTO Noord Advies, over specifieke kennis op het gebied van onroerende goederen. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat de financiering niet zal slagen. Voor het bouwplan is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd door De Bont Adviesbureau Bestuursrechtelijke schadevergoedingen. Uit dit rapport blijkt dat als gevolg van de voorgenomen wijziging er geen risico's op voor vergoeding in aanmerking komende planschade ex artikel 6.1 Wro aanwezig zijn.

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.

## **IX. PROJECTPROCEDURE**

Het ontwerpbesluit bouwvergunning met projectbesluit is op donderdag 12 juli 2012 gepubliceerd in Het Witte Weekblad, de Staatscourant en op de website van de gemeente De Ronde Venen. Het ontwerpbesluit bouwvergunning met projectbesluit heeft gedurende zes weken ter visie gelegen.

Het ontwerpbesluit is toegezonden aan de overlegpartners zijnde de provincie en het waterschap. Er is door de provincie Utrecht een zienswijze ingediend.

## **X. ZIENSWIJZE EN WEERLEGGING**

De ingediende zienswijze van de provincie Utrecht is samengevat en richt zich voornamelijk op de onderstaande feiten.

### Zienswijze provincie Utrecht

De provincie Utrecht stelt in haar zienswijze dat het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning voor Demmerik 118A te Vinkeveen in overeenstemming is met de provinciale belangen zoals opgenomen in de Structuurvisie provincie Utrecht 2005-2015.

De provincie is echter van mening dat het creëren van doorzicht op de betreffende locatie niet op de juiste wijze is vormgegeven. De beplanting in de drie tuinen en vooral de afscheiding tussen de oude en de nieuwe bebouwing zal, volgens de provincie, het doorzicht teniet doen. Vanuit het belang van landschap moet clusteren van de woonbebouwing langs het lint uitgangspunt zijn. Men adviseert om vanuit landschappelijk oogpunt de woonbebouwing te verschuiven richting het lint en de parkeer- en ontsluitingsruimte en tuindelen anders in te richten.

### Weerlegging zienswijze provincie Utrecht

In het periodiek overleg tussen de gemeente en de provincie van maart 2008 is de betreffende ontwikkeling op ambtelijk niveau besproken. De provincie was destijds akkoord omdat met de sloop van de kassen en de bedrijfsbebouwing de kwaliteit van de lintbebouwing wordt versterkt en verrommeling van het landschap wordt voorkomen. Als voorwaarde heeft men gesteld dat het achterliggende terrein, waar nu de kassen op gesitueerd zijn, "natuurlijk" moet worden ingericht.

Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie is de aanvrager om een reactie gevraagd. Met de aanvrager zijn wij van mening dat voor wat betreft het doorzicht van de locatie gesteld kan worden dat in de huidige situatie de verdichte lintstructuur langs de Demmerik de doorzichten naar het achterland in belangrijke mate beperkt. Hierbij spelen de aanwezige kassen een belangrijke rol in de beperking van de verschillende doorzichten. Door de sloop van het kassencomplex neemt de ruimtemaat toe. Om een verdere verdichting van het lint tegen te gaan is het niet wenselijk om de vervangende nieuwbouw direct achter de bestaande bebouwingsstructuur te realiseren. Deze belemmeren dan juist het doorzicht naar het achterland. Door de strategische plaatsing van de vervangende nieuwbouw op het terrein worden juist weer doorzichten mogelijk. Zowel gezien vanaf de wegzijde, maar meer nog over een breder traject langs de Demmerik. Dit betreft een grote verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

De woningen zijn dusdanig gelegen dat er onderling ook nog sprake is van doorzicht. Dit alles zou teniet worden gedaan als de woningen dichter in het lint gevoegd worden, waardoor de winst van direct doorzicht naar het achterland verdwijnt en het gevoel van verdichting langs de Demmerik zelf toeneemt. Met betrekking tot de erfafscheiding wordt bewust gekozen voor een groene afscheiding in plaats van een harde schutting; deze erfafscheiding zal de achterliggende locatie niet volledig afscheiden van het lint aan de Demmerik. Deze aan te planten groenstructuur zal in elk geval minder hoog en minder breed zijn dan de huidige kassen. Dit levert alleen al in dat opzicht een verbetering op. In de huidige situatie zou het plaatsen van een dergelijke erfafscheiding ook mogelijk zijn. Zo kan de eigenaar van het aan het plangebied grenzende perceel Demmerik 114A zonder enig probleem ook een dergelijke afscheiding neerzetten. In dat kader zien wij geen aanleiding om het plan aan te passen.

Dit leidt tot de onder I. vermelde beslissing.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van De Ronde Venen

mr. A.S. Meijer  
secretaris

M. Divendal  
burgemeester

REGISTRATIENUMMER

BIJLAGE(N)

Opgave bijgevoegde stukken:

- Aanvraag bouwvergunning d.d. 28 juni 2010
- Ruimtelijke onderbouwing
- Bijlagen ruimtelijke onderbouwing
- tekening B01a: nieuw te bouwen woningen met bijgebouw, type A: Gevels, doorsnede, plattegronden en situatie d.d. 23-06-2010
- tekening B01b: nieuw te bouwen woningen met bijgebouw, type B: Gevels, doorsnede, plattegronden en situatie d.d. 23-06-2010
- tekening B02a: nieuw te bouwen woningen met bijgebouw, type A: Technische plattegronden en principe details d.d. 23-06-2010
- tekening B02b: nieuw te bouwen woningen met bijgebouw, type B: Technische plattegronden en principe details d.d. 23-06-2010
- tekening B03ab: nieuw te bouwen woningen met bijgebouw: Bestaande eigendomssituatie d.d. 17-08-2010
- tekening B04ab: nieuw te bouwen woningen met bijgebouw: Situatie tekening/ nieuwe eigendomssituatie d.d. 17-8-2010
- toetsing Bouwbesluit woning type A
- toetsing Bouwbesluit woning type B
- Schets kwekerij M. de Kuijer
- advies brandveiligheid d.d. 19-7-2010
- verbeelding bestemmingsplan "1<sup>e</sup> Herziening Lintbebouwing Vinkeveen 2003", projectbesluit "Demmerik 118a te Vinkeveen" concept 26-07-2011
- zienswijze provincie Utrecht

REGISTRATIENUMMER

*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 Midden-Nederland, Afdeling bestuursrecht, o.v.v. bodemzaken, Postbus 16005, 3500 DA 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 Midden-Nederland, Afdeling bestuursrecht, o.v.v. voorlopige voorziening, Postbus 16005, 3500 DA 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 Midden-Nederland 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.

REGISTRATIENUMMER