

POSTADRES Postbus 250 T 0297 29 16 16
3640 AG Mijdrecht F 0297 28 42 81
BEZOEKADRES Croonstadlaan 111 E gemeente@derondevenen.nl
3641 AL Mijdrecht I www.derondevenen.nl



**Gemeente
De Ronde Venen**

Aan de heer R.G.C. van Blokland
De Hoef Oostzijde 117a
1426 AJ DE HOEF

DATUM 13 september 2012
UW KENMERK
ONS KENMERK
UW BERICHT VAN
CONTACTPERSOON mevrouw A. de Vink
DOORKIESNUMMER 0297-291781
E-MAIL a.devink@derondevenen.nl

ONDERWERP

2008-0605 bouwvergunning met projectbesluit De Hoef Oostzijde 117a te De Hoef

Geachte heer Van Blokland,

Beslissing van burgemeester en wethouders op het verzoek, ingekomen op 6 oktober 2008, van de heer R.G.C. van Blokland, de Hoef Oostzijde 117a te De Hoef, om vergunning als bedoeld in artikel 40, lid a, van de Woningwet, tot het vergroten van een bedrijfsruimte met een in pandige bedrijfswoning op het perceel, kadastraal bekend gemeente Mijdrecht, sectie/nummer C 8363, plaatselijk bekend De Hoef Oostzijde 117a te De Hoef.

I. BESLISSING

Burgemeester en wethouders hebben besloten:

- a. na heroverweging het besluit van 9 december 2008 om het verzoek tot het nemen van een projectbesluit tot het vergroten van een bedrijfsruimte met een in pandige bedrijfswoning op bovenvermeld perceel af te wijzen, in te trekken;
- b. op grond van artikel 3:10 Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro), het projectbesluit "De Hoef Oostzijde 117a te De Hoef" te nemen tot het vergroten van een bedrijfsruimte met een in pandige bedrijfswoning overeenkomstig bijgaand rapport ruimtelijke onderbouwing van 28 augustus 2012, NL.IMRO.0736.PB011dhoz117a-va01.
- c. 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;
- d. 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";
- e. aan deze vergunning de volgende voorschriften te verbinden:

1. 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 nadere regelen;
2. 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;
3. de in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie die de scheiding vormt tussen een verblijfsgebied en de buitenlucht moet, ter beperking van geluidhinder in het verblijfsgebied, bepaald overeenkomstig die norm, ten minste gelijk zijn aan het verschil tussen de geluidsbelasting van de scheidingsconstructie, bepaald overeenkomstig de Wetgeluidhinder (stb.1979, 99), en 35 dB(A), met een minimum van 20 dB(A). Bij de kozijnen dient ten minste een dubbele kierdichting te worden toegepast;
4. De testrapporten van de toegepaste constructieonderdelen die een brandwerende functie hebben moeten ter nadere goedkeuring aan de VRU worden voorgelegd;
5. Het PvE en de installatietekening van de brandmeldinstallatie moet ter nadere goedkeuring aan de VRU worden voorgelegd;
6. de te maken 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 van Omgevingszaken;
7. de inbraakwerendheid van een woning dient te voldoen aan weerstandsklasse 2 van NEN 5096;
8. 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);
9. 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);
10. eventuele vrijkomende grond dient te worden afgevoerd naar een erkend verwerker. Afvoerbewijzen hiervan dienen te worden geleverd aan de Omgevingsdienst Regio Utrecht (tel. 0346-260621);
11. het bouwtoezicht dient tenminste 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 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 commissie Welstand en Monumenten Midden Nederland heeft het bouwplan beoordeeld en op 19 mei 2011 is een positief advies uitgebracht. Wij stemmen in met dit advies. Daarmee voldoet het bouwplan 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.

V PROCEDURE

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Uit het overgangsrecht zoals dat is opgenomen in de Invoeringswet Wabo volgt dat de wetswijzigingen niet van toepassing zijn op dit bouwplan, omdat de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreden van de Wabo is ingediend.

Op 1 juli 2008 is de Wro in werking getreden en de Wet op de Ruimtelijke Ordening vervallen. Gelet op het tijdstip van indiening van het aan het projectbesluit ten grondslag liggende plan - na 1 juli 2008 - dient het ingevolge het bepaalde in de Invoeringswet Wro te worden afgewikkeld onder het regime van de Wro.

VI. BESTEMMING

Ter plaatse is het bestemmingsplan "Buitengebied" van kracht. De onderhavige gronden hebben de bestemming "Bedrijfsdoeleinden -B-" met als aanduiding "B49-handelskwekerij".

Het bouwplan is in strijd met dit bestemmingsplan omdat op de plankaart van het bestemmingsplan is vermeld dat er geen bedrijfswoning mag worden gerealiseerd.

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.

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 Peutz te Zoetermeer. In de ruimtelijke onderbouwing staat de motivatie om het gevraagde projectbesluit te verlenen.

Uit deze GRO blijkt dat de onderhavige ontwikkeling vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar en inpasbaar is in de omgeving. De ruimtelijke onderbouwing is door het college overgenomen en maakt als gewaarmerkte bijlage onderdeel uit van dit besluit.

VIII DELEGATIE

Op 3 maart 2011 heeft de gemeenteraad besloten medewerking te verlenen aan het vergroten van een bedrijfsruimte met een in pandige bedrijfswoning op het perceel Hoef Oostzijde 117a te De Hoef door het nemen van een projectbesluit en heeft 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 R.G.C. van Blokland een overeenkomst is gesloten zijn de kosten anderszins verzekerd. Er is daarmee geen verplichting voor de gemeente om een exploitatieplan vast te stellen.

X VOOROVERLEG PROVINCIE

Op grond van artikel 5.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is overleg gevoerd met de dienst van de provincie Utrecht, die belast is met de behartiging van belangen die in het besluit in het geding zijn. In het periodieke overleg tussen de gemeente en de provincie van 23 juli 2009 is dit besproken en heeft de provincie aangegeven in principe medewerking te willen verlenen.

XI. PUBLICATIE

Het ontwerpbesluit bouwvergunning met projectbesluit is op 21 juni 2012 gepubliceerd in het Witte Weekblad en op de website van de gemeente De Ronde Venen.

Het ontwerpbesluit bouwvergunning met projectbesluit heeft gedurende zes weken ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het ontwerpbesluit bouwvergunning met projectbesluit is toegezonden aan de overlegpartners zijnde de provincie en het waterschap (Waternet). De provincie Utrecht heeft op 2 juli 2012 aangegeven dat het ontwerp-projectbesluit niet strijdig is met de provinciale belangen zoals opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening behorend bij de Structuurvisie provincie Utrecht 2005-2015. Op 30 juli 2012 heeft Waternet aangegeven dat het aspect water geen belemmering oplevert voor het plan.

Dit leidt tot de onder I. vermelde beslissing.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van De Ronde Venen,



de heer mr. A.S. Meijer
secretaris



de heer M. Divendal
burgemeester

Opgave bijgevoegde stukken:

1. Aanvraag bouwvergunning van 6 oktober 2008;
2. Advies milieudienst 29 mei 2009;
3. Raadsbesluit 3 maart 2011;
4. Verkennend bodemonderzoek, ingekomen 12 december 2011;
5. Bestektekening, laatst gewijzigd 7 december 2011;
6. Constructieplattegronden en details 7 december 2011;
7. Advies veiligheidsregio Utrecht;
8. Rapport Peutz bepaling oppervlakken ruimten, ventilatie, daglichtoppervlakte en energieprestatieberekening van 8 december 2011;
9. Ruimtelijke onderbouwing uitbreiding bedrijfsruimte met in pandige bedrijfswoning Oostzijde 117a te De Hoef, laatst gewijzigd 28 augustus 2012;
10. Bureauonderzoek ADC ArcheoProjecten van 24 juli 2012;

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.