

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**

De heer J.B.T.M. Renders  
Gein-Zuid 41  
1391 JG ABCOUDE

DATUM 15 februari 2013  
UW KENMERK  
ONS KENMERK  
UW BERICHT VAN  
CONTACTPERSOON mevrouw T.M. van den Broek  
DOORKIESNUMMER 0297-291854  
E-MAIL T.vandenBroek@derondevenen.nl

**ONDERWERP**

W-2012-0033: het verplaatsen van een bouwblok en het oprichten van twee woningen op perceel Gein-Zuid 57/58 te Abcoude

Geachte heer Renders,

## omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente De Ronde Venen,  
besluiten op de aanvraag van de heer J.B.T.M. Renders:

### Locatie

Het gaat hierbij om verplaatsen van een bouwblok en het oprichten van twee woningen, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie H nr. 220/221.

De aanvraag is ingediend op 23 januari 2012 en geregistreerd onder nr. W-2012-0033.

### Ontwerpbesluit

Gelet op artikel 2.1 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo) besluiten wij aan u de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- *het gebruik van bouwwerken/gronden in strijd met een bestemmingsplan* (Wabo artikel 2.1, lid 1 onder c en artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3 Wabo) voor het verplaatsen van een bouwblok met digitale planidentificatie IDN: NL.IMRO.0736.PB014geinzuid5758-va01
- *bouwen* (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a) het bouwen van twee woningen op het perceel.

De gewaarmerkte stukken en bijlagen zoals die staan opgesomd in dit besluit, maken deel uit van de vergunning.



## Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

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 nadere regelen;
3. drie weken voor de aanvang van de werkzaamheden moeten constructietekeningen en constructieberekeningen volgens de eurocodes 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. drie weken voor het starten van de werkzaamheden moeten ten aanzien van het bouwbesluit de volgende gegevens voor de volledigheid nog aangegeven worden op tekening en ter goedkeuring worden ingediend bij de afdeling omgevingszaken t.a.v. S. Mirzad; De ventilatieberekeningen dienen vóór de aanvang van de bouw te worden ingediend en te zijn goedgekeurd.
5. 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 buitendienstmedewerker de heer J. Gijzel/P. van Roijen/ H. van Es van Omgevingszaken;
6. 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;
7. 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;
8. de nooduitgangen dienen zonder gebruik van losse voorwerpen als sleutels te kunnen worden geopend;
9. de inbraakwerendheid van een woning dient te voldoen aan weerstandsklasse 2 van NEN 5096;
10. de brandweer heeft aangegeven dat er een rookmelder dient te worden geplaatst in de verkeersruimtes van af de kelder en de regels in het bouwbesluit betreffende de toegang en de waterwinning van de brandweer toe te passen.;
11. 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;

12. In het totaal van de uitwendige scheidingsconstructies van een woning moeten, opdat sterk verontreinigde binnenlucht snel kan worden afgevoerd, beweegbare constructie- onderdelen 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 dm<sup>3</sup>/s per m<sup>2</sup> vloeroppervlakte van dat gebied;
13. de voorziening voor luchtverversing van een meterruimte voor een voorziening van gas moet, bepaald overeenkomstig NEN 1087, een capaciteit hebben van ten minste 2 dm<sup>3</sup>/s per m<sup>3</sup> netto-inhoud van de meterruimte, met een minimum van 2 dm<sup>3</sup>/s.
14. 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);
15. 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 Inrichting en Beheer Openbare Ruimte (IBOR tel. 0297-291660);
16. 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 Inrichting en Beheer openbare Ruimte (IBOR tel. 0297-291660);
17. 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](mailto:j.gijzel@derondevenen.nl)

## **1.Procedure**

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) De aanvraag is getoetst aan de Wabo, de bouwverordening, het Bouwbesluit, redelijke eisen van welstand en het bestemmingsplan "Buitengebied Abcoude". Ook is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (hierna: Mor).

### **1.1 Ontvankelijkheid**

Op grond van artikel 2.8 van de Wabo zijn in paragraaf 4.2 van het Bor en in de Mor regels gesteld over de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning moeten worden ingediend.

Wij hebben de aanvraag aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. De aanvraag bevat voldoende informatie om de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving goed te kunnen beoordelen. De aanvraag is daarom ontvankelijk en wij hebben deze in behandeling genomen.

### **1.2 Bevoegd gezag**

Gelet op bovenstaande projectomschrijving, het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Bor en bijlage I van het Bor zijn wij in dit geval bevoegd om de omgevingsvergunning te verlenen.

### **1.3 Advies, verklaring van geen bedenkingen**

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur.

Gelet op het bepaalde in artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 van het Bor, wordt de aanvraag met betrekking tot de activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, waarbij toepassing wordt gegeven aan artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3, niet verleend nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.

Op grond van artikel 6.5 lid 3 Bor is de mogelijkheid geboden aan de gemeenteraad om een lijst van categorieën vast te stellen waarbij een dergelijke verklaring van geen bedenkingen niet vereist is. De raad heeft op 26 mei 2011 een dergelijke lijst vastgesteld. In die gevallen is het college van burgemeester en wethouders bevoegd te beoordelen of een activiteit in overeenstemming of in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De aanvraag valt niet onder de lijst genoemde categorieën. Aan de gemeenteraad is derhalve gevraagd een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor onderhavig plan. In haar vergadering van 28 juni 2012 heeft de raad deze verklaring afgegeven en tevens het college van burgemeester en wethouders bevoegd verklaard deze aanvraag verder te behandelen.

## **2. Overwegingen**

De overwegingen die tot dit besluit hebben geleid, kunt u hieronder lezen.

## **2.1 Het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (afwijken van het bestemmingsplan)**

In artikel 2.1, eerste lid onder a van de Wabo is bepaald dat een vergunning nodig is voor het bouwen van een bouwwerk.

In artikel 2.10 van de Wabo wordt aangegeven waar een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouw aan getoetst moet worden.

De aanvraag om omgevingsvergunning is getoetst aan het Bouwbesluit 2012, de bouwverordening, en het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Buitengebied Abcoude" en de redelijke eisen van welstand. Het bestemmingsplan "Buitengebied Abcoude" is van toepassing op het perceel. Het plangebied heeft de bestemming "Wonen met de dubbelbestemmingen "Waarde- archeologie" en "Waarde- cultuurhistorie". De aanvraag voor verplaatsen van een bouwblok is in strijd met het vigerende bestemmingsplan omdat er niet gebouwd mag worden buiten het bestaande bouwvlak.

In artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wabo is bepaald dat een vergunning nodig is voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Op grond van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo dient een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen tevens te worden opgevat als een verzoek tot afwijken van het bestemmingsplan indien er een strijdigheid met het geldende bestemmingsplan aanwezig is.

Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo en er sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend met:

- toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (binnenplanse afwijking);
- in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (buitenplanse afwijking - kruimel);
- indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (grote planologische afwijking).

Het college is niet bevoegd met een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1 Wabo mee te werken aan de aanvraag omdat er geen afwijkingsmogelijkheid is opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied Abcoude"

Het college is niet bevoegd met een buitenplanse afwijkingsmogelijkheid op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wabo mee te werken aan de aanvraag omdat de aanvraag niet valt onder de aangewezen categorieën als genoemd in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Aan de aanvraag kan alleen meegewerkt worden door middel van toepassing van de laatstgenoemde categorie (grote planologische afwijking). Hierdoor dient het besluit tot afwijking van het geldende bestemmingsplan een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten.

### **2.1.1 Ruimtelijke onderbouwing**

Het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing overeenkomstig artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo, juncto artikel 5.20 Bor.

De aanvraag bevat met het document "Ruimtelijke onderbouwing Gein-Zuid 57-58" een goede ruimtelijke onderbouwing (GRO), opgesteld door BügelHajema, bureau voor ruimtelijke ordening en milieu te Amersfoort. In de ruimtelijke onderbouwing staat de motivatie om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Medewerking kan worden verleend middels een afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo.

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

### **2.1.2 Bestuurlijk vooroverleg instanties op grond van artikel 6.18 Bor, juncto 3.1.1 Bro**

In het kader van het wettelijk verplichte overleg op grond van artikel 6.18 van het Bro is het voorontwerp GRO voorgelegd aan de provincie en het waterschap.

De provincie Utrecht heeft in haar brief van 4 december 2012 laten weten geen bezwaar te hebben tegen de verlening van de omgevingsvergunning en het verschuiven van het bouwvlak.

Voor het onderhavige plan heeft Waternet op 12 oktober 2011 een watervergunning afgegeven.

### **2.1.3 Exploitatieplan**

Op basis van artikel 6.12 van de Wro dient er bij de vaststelling van een voorgenomen bouwplan, tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden.

In artikel 6.2.1 van het Bro is bepaald dat onder een bouwplan onder andere wordt verstaan: de bouw van één of meer woningen.

Hiervan kan worden afgeweken wanneer het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd. Omdat met de heer J.B.T.M. Renders een overeenkomst is gesloten zijn de kosten anderszins verzekerd. Er is daarmee geen verplichting voor de gemeente om een exploitatieplan vast te stellen.

## **2.2 Welstand**

De welstandscommissie heeft conform artikel 6.2 van het Bor, met inachtnaam van de criteria zoals deze door de gemeenteraad zijn vastgelegd in de gemeentelijke welstandsnota, op 31 januari 2008 een positief advies uitgebracht. Wij nemen het advies van de welstandscommissie over.

## **2.3 Bouwbesluit en Bouwverordening**

De aanvraag is in overeenstemming met bovengenoemde toetsingskaders. Wel hebben wij een aantal voorschriften opgesteld. Deze voorschriften hebben wij onder het kopje "voorschriften" weergegeven.

## **2.4 Bodem**

U heeft een bodemonderzoek aangeleverd. Wij hebben het onderzoeksrapport beoordeeld. Er blijken geen milieuhygiënische belemmeringen te zijn ter plaatse van de te bouwen bouwwerken.

De milieudienst Noord-West Utrecht heeft in haar brief van 29 januari 2009 laten weten dat er geen bezwaren zijn tegen de verlening van een bouwvergunning (nu omgevingsvergunning) en dat er geen voorschriften met betrekking tot de bodem dienen te worden opgenomen.

## **2.5 Archeologie**

Voor uw project is op grond van ons archeologisch beleid wel archeologisch onderzoek vereist.

Archeologisch onderzoeks- en adviesbureau "De Steekproef" heeft in september 2008 een nader onderzoek uitgevoerd. In het rapport staat in de conclusie dat er onvoldoende aanleiding bestaat om nader onderzoek te doen.

Wel dient u direct melding te maken, indien tijdens de werkzaamheden onverhoopt archeologische grondsporen worden aangetroffen of vondsten worden gedaan.

## 2.6 Water

Voor het onderhavige plan heeft Waternet op 12 oktober 2011 een watervergunning afgegeven.

## 3. Burgerlijk wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

## 4. Terinzage ontwerp-omgevingsvergunning

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft met ingang van 8 november 2012 zes weken ter inzage gelegen. Van de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze is geen gebruik gemaakt.

## Informatie

Hebt u naar aanleiding van deze brief nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de frontoffice Omgevingszaken, telefoonnummer 0297-291654.

Namens burgemeester en wethouders van De Ronde Venen,  
De afdelingsmanager omgevingszaken,  
N. Röling.



## Bijgevoegde documenten

De volgende documenten maken deel uit van dit besluit en worden als gewaarmerkte stukken met het besluit meegezonden:

- Aanvraagformulier van 23 januari 2012
- Ruimtelijke onderbouwing, laatst gewijzigd 19 oktober 2012
- Nieuwe situatie 23 januari 2012
- Bouwtekening BA-01
- Principedetails BA-03
- EPC berekening
- Ventilatieberekening

*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.*

## **Beroep**

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden (die ook een zienswijze hebben ingediend ) 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, 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, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht. U kunt uw verzoekschrift ook digitaal indienen bij 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. Aan het indienen van een verzoek om een voorlopige voorziening zijn kosten (griffierecht) verbonden.