

POSTADRES Postbus 250
3640 AG Mijdrecht
BEZOEKADRES Croonstadtdlaan 111
3641 AL Mijdrecht

T 0297 29 16 16
F 0297 28 42 81
E gemeente@derondevenen.nl
I www.derondevenen.nl



**Gemeente
De Ronde Venen**

De heer M.J. Snel
Kromme Mijdrecht 38
1426 AB DE HOEF

DATUM 21 maart 2013
UW KENMERK
ONS KENMERK
UW BERICHT VAN
CONTACTPERSOON Mevrouw A. de Vink
DOORKIESNUMMER 0297-291781
E-MAIL a.devink@derondevenen.nl

ONDERWERP

W-2012-0518: het bouwen van een woning op perceel Kromme Mijdrecht 38 te De Hoef

Geachte heer Snel,

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 5 oktober 2012 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning. De aanvraag gaat over Kromme Mijdrecht 38 te De Hoef, kadastraal bekend gemeente Mijdrecht, sectie A. nummers 7050 en 7051. De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de volgende activiteiten:

1. RO (afwijken van de bestemming)
2. Bouw

Besluit

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 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 oprichten van een woning op het adres Kromme Mijdrecht 38 te De Hoef, met digitale planidentificatie IDN: NL.IMRO.0736.PB016krmijdrecht38-va01

- *bouwen*

(Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a) voor de bouw van een woning op het adres Kromme Mijdrecht 38 te De Hoef.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen zoals die staan opgesomd in dit besluit, deel uitmaken van de vergunning en onder de hierna genoemde voorwaarden.

Voorschriften

1. 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;
2. 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/P. van Roijen van Omgevingszaken;
3. ventilatievoorzieningen en –berekeningen dienen nog te worden ingediend;
4. in de hal op de begane grond en de verdieping moeten, conform artikel 6.21 lid 1 van het Bouwbesluit, rookmelders worden geplaatst die voldoen aan de NEN 2555;
5. wanneer de verstoringen dieper dan 30 cm beneden het maaiveld reiken, dienen de delen van het terrein waar deze verstoringen plaats gaan vinden archeologisch onderzocht te worden. Voor de sloopwerkzaamheden bestaat dit uit een archeologische begeleiding. Te verstoren delen van het terrein buiten de huidige bebouwing dienen onderzocht te worden door middel van een karterend booronderzoek dat geschikt is om huisplaatsen op te sporen.
6. 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);
7. de riolering dient te worden uitgevoerd in een gescheiden stelsel. De lozing van vuil water 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);
8. 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;
9. 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;
10. 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 voor:

De woonkernen Mijdrecht, Wilnis, Amstelhoek en De Hoef bij de heer J. Gijzel, tel. 0297-291853 of 06-22788434, of per e-mail aan 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 De Ronde Venen". 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 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. De aanvraag valt onder de lijst genoemde categorieën, derhalve heeft de raad geen bedenkingen tegen deze aanvraag.

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.

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 De Ronde Venen" en de redelijke eisen van welstand.

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.

Het bestemmingsplan "Buitengebied De Ronde Venen" is van toepassing op het perceel. Het plangebied heeft de bestemming "Bebouwingsconcentratie". De aanvraag voor het oprichten van een woning is in strijd met het vigerende bestemmingsplan omdat de initiatiefnemer de bestaande woning wil vervangen door een grotere woning van 550 m³ en hij zijn bijgebouwen wil bouwen tot in de noordelijke zijdelingse perceelsgrens. 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.

Bij besluit van 20 februari 2012 heeft het college besloten in beginsel medewerking te verlenen voor het project.

Ingevolge artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend in afwijking van het bestemmingsplan indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

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 Kromme Mijdrecht 38 De Hoef" een goede ruimtelijke onderbouwing, opgesteld door Croonen Adviseurs. 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 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.

Hiervan kan worden afgeweken wanneer het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd. Omdat met de heer M.J. Snel 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 15 november 2012 een positief advies uitgebracht. Wij nemen het advies van de welstandscommissie over.

2.3 Bouwbesluit en Bouwverordening

De aanvraag is, met uitzondering van het geldende bestemmingsplan, 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. Wel dient het project te worden uitgevoerd met inachtneming van bijgaand advies van de Omgevingsdienst regio Utrecht van 3 september 2012.

2.5 Archeologie

Het project dient te worden uitgevoerd conform de aanbevelingen van bijgaand bureauonderzoek V-12.0365 van 31 oktober 2012 door BAAC onderzoek- en adviesbureau.

2.6 Water

Op 21 september 2012 heeft Waternet een watervergunning verleend voor het slopen en het bouwen van de nieuwe woning.

3 Terinzagelegging ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit is op 6 december 2012 gepubliceerd in het Witte Weekblad, de Staatscourant en op de website van de gemeente De Ronde Venen. Het ontwerpbesluit heeft vanaf 7 december 2012 gedurende zes weken ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het ontwerpbesluit is toegezonden aan de overlegpartners zijnde de provincie en het waterschap (Waternet). De provincie Utrecht heeft op 23 januari 2013 medegedeeld dat het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning niet strijdig is met de provinciale belangen zoals opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening behorend bij de Structuurvisie provincie Utrecht 2005-2015. Dit leidt tot de onder I. vermelde beslissing.

4. 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.

Informatie

Hebt u naar aanleiding van deze brief nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de frontoffice Omgevingszaken, telefoonnummer 0297-291781.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van De Ronde Venen,
de afdelingsmanager Omgevingszaken,

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden als gewaarmerkte stukken met het besluit meegezonden:

- aanvraagformulier van 5 oktober 2012
- ruimtelijke onderbouwing Croonen Adviseurs, laatst gewijzigd 20 maart 2013
- archeologisch bureauonderzoek door BAAC onderzoek- en adviesbureau van 31 oktober 2012
- ecologische quickscan van 8 juli 2012
- rapport akoestisch onderzoek Croonen Adviseurs van 31 oktober 2012
- situatieschets van 22 mei 2012
- bestektekening woonhuis, laatst gewijzigd 12 november 2012
- constructieoverzicht van 9 juli 2012
- definitief ontwerp, laatst gewijzigd 9 juli 2012
- 3 detailtekeningen van 9 juli 2012
- EPC en daglichtberekeningen van 12 november 2012
- brief beoordeling verkennend bodemonderzoek van de Omgevingsdienst regio Utrecht van 3 september 2012
- kaart besluitgebied

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