

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**

P.M. van Zaal
Ruigekade 23
1426 RW DE HOEF

DATUM 30 mei 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-2012-0597: het bouwen van een woning op perceel Ruigekade 23 te de Hoef .

Geachte heer Van Zaal,

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 16 november 2012 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning. De aanvraag gaat over Ruigekade 23 te de Hoef, kadastraal bekend gemeente De Ronde Venen, sectie D nummer 957. De aanvraag is geregistreerd onder nummer W-2012-0597.

De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de volgende activiteiten:

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

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna te noemen Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. Bouwen

Artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo, voor de bouw van een woning op het adres Ruigekade 23 te De Hoef.

2. RO (afwijken van de bestemming)

Artikel 2.1, lid 1 onder c en artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3 voor het oprichten van een woning op het adres Ruigekade 23 te De Hoef, met digitale planidentificatie IDN:NL.IMRO.0736PB017ruigekade23-va01

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 bouw- en woningtoezicht (tel. 0297-291706). 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/H. van Es van Omgevingszaken;
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. 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;
5. bij de rand van het terras aan de linkerzijgevel (oost) van de woning dient een niet beweegbare afscheiding conform de Afdeling 2.3 van het Bouwbesluit 2012 te worden toegepast;
6. luchtverversing van de woning dient conform Afdeling 3.6 van het Bouwbesluit 2012 te worden uitgevoerd en ventilatievoorzieningen en –berekeningen moeten bij de gemeente worden ingediend;
7. het bouwtoezicht dient ten minste 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.
8. De voorschriften met betrekking tot de gedane bodemonderzoeken, zoals genoemd in punt 2.4 **Bodem**, dienen te worden nageleefd.

De 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;

1. Procedure

Dit besluit is voorbereid volgens de uitgebreide procedure overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. 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. 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 onder de lijst genoemde categorieën, namelijk het omzetten van een agrarisch bedrijfscomplex in een woonfunctie, waarbij de bedrijfswoning als woning in gebruik wordt genomen en het toepassen van het ruimte-voor-ruimte beleid door het afbreken van de bedrijfskassen en het vergroten van de bestaande woonfunctie. Derhalve heeft de raad geen bedenkingen tegen deze aanvraag.

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" en de redelijke eisen van welstand.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied' is van toepassing op het perceel. Het plangebied heeft de bestemming "Agrarische bedrijfsdoeleinden -Ab subbestemming glastuinbouw". De aanvraag voor bouwen van een woning is in strijd met het vigerende bestemmingsplan omdat de woning groter wordt dan is toegestaan in het huidige bestemmingsplan. Dit houdt verband met de afbraak van de kassen op het perceel en toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling. Bovendien wordt de woning verplaatst en wordt het glastuinbouwbedrijf opgeheven, waardoor er geen sprake meer is van een dienstwoning. De bestemming dient dan ook te worden omgezet in woondoeleinden.

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);
- 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"

Het college is niet bevoegd met een buitenplanse afwijkingsmogelijkheid (kruimel) 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 "Nieuwbouw woning a/d Ruigekade 23 te De Hoef" een goede ruimtelijke onderbouwing, opgesteld door BRO te Amsterdam. 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.

In het kader van het wettelijk verplichte overleg op grond van artikel 6.18 van het Bro wordt het voorontwerp voorgelegd aan de provincie en het waterschap. De ontvangen vooroverlegreacties zullen worden behandeld en voorzien van een gemeentelijke reactie.

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.

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 P.M. van Zaal 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 inachtneming van de criteria zoals deze door de gemeenteraad zijn vastgelegd in de gemeentelijke welstandsnota, op 29 november 2012 een positief advies uitgebracht. Wij nemen het advies van de welstandscommissie over. U dient zich aan dit advies te conformeren.

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. Dit onderzoek en het daarop volgende aanvullende onderzoek is uitgevoerd door CSO adviesbureau. Het onderzoek is door de Omgevingsdienst regio Utrecht gecontroleerd. Zij hebben hierover advies uitgebracht. Uit dit advies blijkt dat er de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden:

1. Als bij de bouwactiviteit (nieuwbouw woning) grondwater wordt onttrokken of verplaatst (bijvoorbeeld als gevolg van bemaling), dan is het nodig om voorafgaand vooraf een melding bij de provincie Utrecht te verrichten.

2. Op de locatie is een asfaltverharding aanwezig. Indien de asfaltverharding wordt verwijderd, is het nodig om voorafgaand aan de verwijdering vast te stellen of de asfaltverharding teerhoudend is. Teerhoudend asfalt mag niet worden hergebruikt.
3. Iniden tijdens de sloop asbesthoudende materialen worden aangetroffen aan de buitenzijde van het pand dient de eindbeoordeling ter beoordeling aan de gemeente te worden voorgelegd. De omgevingsdienst kan dan beoordelen of er nog een aanvullend bodemonderzoek naar asbest in de bodem conform de NEN5707 nodig is. De eindbeoordeling, door middel van een visuele inspectie, moet zijn uitgevoerd door een daartoe gecertificeerde en onafhankelijke instelling.

2.5 Archeologie

Voor uw project is op grond van ons archeologisch beleid archeologisch onderzoek uitgevoerd door het ARC bv (Archaeological Research & Consultancy) . Dit rapport is door de gemeentelijke en de regioarcheoloog beoordeeld. Het rapport is vastgesteld en het terrein is archeologisch vrij gegeven. Dit staat vermeld in de brief van de gemeente De Rond Venen van 19 juli 2012, nummer RO_VD_1117650.

2.6 Water

In de ruimtelijke onderbouwing, paragraaf 5.6 is uiteen gezet dat door de afbraak van 7.000 m2 kassen en de bouw van de nieuwe woning er een flinke afname is van het verharde oppervlak. Dit komt de waterstaatshuishoudkundige situatie ter plaatse ten goed.

Verder zorgt een drukriolering voor de afvoer van het vuilwater naar de gemeentelijke riolering. Het hemelwater wordt geleid naar het nabijgelegen oppervlaktewater. Tevens is er op dit moment ook een woning aanwezig op het pand, waarvan het vuilwater en het oppervlaktewater worden afgevoerd. Uit het contact met Waternet is gebleken dat er voor de bouw van de woning geen watervergunning is vereist. Inmiddels is er wel contact geweest met Waternet over de watervergunning. Waternet is tevens akkoord met de aanpassing van de waterpagina in de ruimtelijke onderbouwing.

Voor werkzaamheden die plaatsvinden in de beschermingszones van de waterkering dient een watervergunning te worden aangevraagd. Zonder deze vergunning mogen deze werkzaamheden niet worden uitgevoerd.

3 Terinzagelegging besluit

Het besluit wordt gepubliceerd in de Staatscourant en het Witte Weekblad. Wij leggen de aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken op grond van artikel 3.10 Wabo en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 30 mei 2013 ter inzage. Een ieder, die een zienswijze heeft ingediend, kan binnen zes weken vanaf de eerste dag van de terinzagelegging beroep instellen bij de Rechtbank Midden-Nederland te Utrecht.

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 0297-291654.

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

N. Röling,
Afdelingsmanager Omgevingszaken.



Bijgevoegde documenten

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

- Aanvraagformulier van 16 november 2012
- Ruimtelijke onderbouwing definitief
- Plattegronden, gevels en doorsneden van 2-2-2012 01D; 4-7-2012 02D; 27-06-2012 BB
- Detailtekening van 16-11-2012 nummer 2010009
- Constructietekening en –berekening van 17-07-2012 nr. 2010009 bladnr. 03D
- EPC en daglichtberekeningen 16-11-2012 NEN2057

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.

Informatie

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