

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**

Bozenhoven Ontwikkeling B.v.
Herenweg 182
3648 CP WILNIS

DATUM 14 januari 2016
UW KENMERK
ONS KENMERK
UW BERICHT VAN
CONTACTPERSOON A. de Vink
DOORKIESNUMMER 0297-291861
E-MAIL a.devink@derondevenen.nl

ONDERWERP

W-2015-0167 het bouwen van een vrijstaande woning met bijgebouw op het perceel Bozenhoven 2 te Mijdrecht, in afwijking van het bestemmingsplan

Geachte heer Reurings,

omgevingsvergunning

met digitale planidentificatie IDN: NL.IMRO.0736.PB035bozenhoven2-va01

Burgemeester en Wethouders hebben op 22 mei 2015 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning met bijgebouw op het perceel Bozenhoven 2 te Mijdrecht. De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de volgende activiteiten:

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

Besluit

Gelet op artikel 2.1 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo) besluiten burgemeester en wethouders op de aanvraag van Bozenhoven Ontwikkeling B.V – onder intrekking van de op 26 maart 2015 verleende omgevingsvergunning voor deze woning, een omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

1. Bouw (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo) voor het bouwen van een woning met bijgebouw op het perceel Bozenhoven 2;
2. RO (gebruik van bouwwerken/gronden in strijd met een bestemmingsplan (Wabo artikel 2.1, lid 1 onder c en artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3° Wabo)

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

Toelichting

De woning aan Bozenhoven 2 te Mijdrecht maakt onderdeel uit van een ontwikkeling van drie vrijstaande woningen waarvoor op 26 maart 2015 ingevolge artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3° Wabo juncto artikel 5.20



Bor een omgevingsvergunning is verleend. De aanvraag van 22 mei 2015 betreft een wijziging van de hoekvilla van dit eerder vergund plan. Het betreft verkleining van het bouwvolume met 25% en er worden minder raampartijen toegepast in de gevel. Bovendien wordt de ontsluiting gewijzigd. In de eerste instantie zou de woning ontsloten worden via de Midrethstraat middels een nieuw aan te leggen pad waar de drie nieuwe woningen door ontsloten zouden worden. In de nieuwe situatie zal de ontsluiting van deze hoekwoning plaatsvinden aan de Prinses Beatrixlaan.

Voorschriften

Aan deze vergunning 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. parkeren dient geheel op eigen terrein plaats te vinden;
4. de omgevingsvergunning voor het bouwen treedt pas in werking als er een (deel)saneringsplan of BUS-melding is ingediend die goedgekeurd is door de provincie; met de bouw pas mag worden begonnen nadat de bodemsanering is uitgevoerd conform de gestelde voorwaarden van de provincie Utrecht dan wel dat is vastgesteld dat geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging;
 1. indien geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging, is het nodig dat een plan van aanpak wordt opgesteld hoe met de verontreinigde grond wordt omgegaan. Het plan van aanpak moet bij de gemeente c.q. Omgevingsdienst ter beoordeling worden voorgelegd voordat met de bouw kan worden begonnen. Het grondverzet moet worden uitgevoerd conform het goedgekeurde plan van aanpak;
 2. er dient nader archeologisch onderzoek in de vorm van proefsleuven uitgevoerd te worden (paalfundering verstoort dieper dan 0,30 meter). Voorafgaand hieraan dient een programma van eisen te worden ingediend. De ontwikkeling kan zodoende pas plaatsvinden, indien:
 - a. de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de betrokken locatie naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld; en
 - b. de betrokken archeologische waarden, mits, gelet op het rapport zoals onder a. bedoeld, behoudenswaardig geacht, door de in de aanvraag beschreven werkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door het stellen van regels, gericht op:
 - c. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
 - d. het doen van opgravingen (behoud ex situ);
 - e. begeleiding van de in de aanvraag beschreven activiteiten door een archeologische deskundige;
3. de gemaakte kalenderstaat en de schriftelijke goedkeuring van de constructeur dienen na afloop van het werk worden aangeleverd aan het e-mailadres bouwtoezicht@derondevenen.nl
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 het e-mailadres bouwtoezicht@derondevenen.nl
 - a. materialen en kleuren

- b. afmetingen afscheiding balkonhek
 - c. elektriciteit en noodvoorzieningen
 - d. verlichting
 - e. gasvoorzieningen
 - f. geluidswering
 - g. wering van vocht van binnen
 - h. bescherming tegen ratten en muizen
 - i. h.w.a.
 - j. drinkwater en warmwatervoorzieningen;
5. 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;
 6. 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;
 7. de inbraakwerendheid van een woning dient te voldoen aan weerstandsklasse 2 van NEN 5096;
 8. tussen de woningen dient een wdbdo van 60 minuten te zijn. Voorafgaand aan de bouw dient de tekening hierop te zijn aangepast;
 9. de in NEN 2778 bedoelde factor van de temperatuur van de binnen oppervlakte 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;
 10. 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);
 11. 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);
 12. in verband met de brandveiligheid moeten van de gebruikte materialen voor het aanbrengen geaccepteerde testrapporten worden overlegd, waarmee wordt aangetoond dat zij voldoen aan de gestelde prestatie-eis in het Bouwbesluit of het door dit besluit aangestuurde norm.
 13. de vergunning en de bij het besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden moeten op het werk aanwezig zijn;
 14. 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.

Deze kennisgeving dient voorzien van vergunning nummer te worden gedaan aan het e-mailadres bouwtoezicht@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 "Kom Mijdrecht". 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 sub a onder 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 24 september 2015 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, 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)

Op grond van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) moet de omgevingsvergunning worden geweigerd, indien het bouwen niet voldoet aan het Bouwbesluit, de gemeentelijke bouwverordening, het bestemmingsplan, de beheersverordening, het exploitatieplan, de algemene ruimtelijke regels die door de provincie of het Rijk zijn gesteld, de redelijke eisen van welstand, of een advies van de Commissie voor de tunnelveiligheid.

De activiteiten waarop de aanvraag betrekking heeft, zijn in strijd met het bestemmingsplan "Kom Mijdrecht", omdat de nieuwe woning buiten het bouwvlak geprojecteerd is en hoofdgebouwen alleen binnen het bouwvlak gebouwd mogen worden.

Met het realiseren van deze woning is sprake van gebruiken van gronden en bouwen van bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning kan dan ook uitsluitend worden verleend in afwijking van de in het bestemmingsplan opgenomen regels, bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen dan wel op basis van een goede ruimtelijke ordening.

Op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1° van de Wabo kan een omgevingsvergunning worden verleend als in het bestemmingsplan bepalingen zijn opgenomen die het mogelijk maken om af te wijken van de geldende bestemming.

In de voorschriften van het bestemmingsplan die van toepassing zijn op het desbetreffende perceel zijn echter geen aanvullende bepalingen opgenomen om bij omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan om de deze woning te kunnen realiseren.

Vervolgens is onderzocht of het mogelijk is af te wijken op grond van bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen.

Ingevolge artikel 2.7 van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) worden als categorieën gevallen als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo aangewezen, de categorieën gevallen in artikel 4 van bijlage II van het Bor.

Het onderhavige plan past niet in artikel 4 van bijlage II bij het Bor, omdat de mogelijkheden die hierin zijn opgenomen niet van toepassing zijn op het plan. Hieruit volgt dat de aanvraag niet valt onder artikel 2.12, lid 1, sub a onder 1° en 2°, van de Wabo. Dit betekent dat onderzocht dient te worden of medewerking kan worden verleend aan het afwijken van het bestemmingsplan ingevolge artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° van de Wabo. Om medewerking te kunnen verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan dient aan de voorwaarde te worden voldaan dat de activiteit, waarvoor vergunning wordt verleend, niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

2.1.1 Ruimtelijke onderbouwing

De aanvraag bevat met het document "Ruimtelijke onderbouwing Prinses Beatrixlaan-Bozenhoven te Mijdrecht" dat op 22 juli 2015 is aangevuld een goede ruimtelijke onderbouwing, opgesteld door Mees Ruimte en Milieu te Zoetermeer. 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 sub a onder 3° Wabo. Het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing overeenkomstig artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo, juncto artikel 5.20 Bor. 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. 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 in de situaties die beschreven zijn in artikel 6.12 lid 2. Omdat met Bozenhoven Ontwikkeling B.V., vertegenwoordigd door de heer R. Joustra, een overeenkomst is gesloten, zijn de kosten grotendeels anderszins verzekerd. Over het aansluiten op de openbare ruimte, inclusief het verhaal van de bijbehorende kosten, zijn afspraken gemaakt in een aanvullende overeenkomst tussen Bozenhoven Ontwikkeling B.V. en de gemeente. Daarmee is er geen verplichting meer voor de gemeente om een exploitatieplan vast te stellen.

2.2 Welstand

De adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit 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 7 september 2015 een positief advies uitgebracht. Graag ziet de welstandscommissie de materialen en kleuren ruim voor de aanvang van de bouw bemonsterd.

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. U dient deze voorschriften strikt op te volgen.

2.4 Bodem

U heeft een bodemonderzoek aangeleverd. Wij hebben het onderzoeksrapport laten beoordelen door de Omgevingsdienst regio Utrecht. Zij hebben als volgt geadviseerd.

Omdat op de locatie gehalten zijn aangetroffen die de toetsingscriteria voor nader onderzoek overschrijden, zal de omgevingsvergunning voor het bouwen niet eerder in werking treden nadat:

- Is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is;
- Met het saneringsplan is ingestemd, of na 5 weken dat een melding van een voornemen tot sanering is gedaan (BUS).

2.5 Archeologie

De percelen Bozenhoven 2A, 2B en 2 te Mijdrecht zijn locaties met een hoge archeologische verwachtingswaarde, omdat deze locaties zich in de middeleeuwse ontginningsas van Mijdrecht bevinden. Voor het project is op grond van het archeologisch beleid archeologisch onderzoek vereist. Het

archeologisch onderzoeksbureau Bureau voor Archeologie te Utrecht heeft in januari 2014 een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd.

De boorresultaten van het inventariserend veldonderzoek wijzen uit dat er een kans is dat er behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn. De resultaten van dit onderzoek en de aanbevelingen van het onderzoeksbureau zijn verder beschreven in de Ruimtelijke Onderbouwing.

Ter beoordeling is advies ingewonnen bij de regioarcheoloog van de Omgevingsdienst regio Utrecht. Op basis van dit advies stelt het college het onderzoeksrapport vast en besluit over de noodzaak van vervolgonderzoek, hoe dit dient te worden uitgevoerd (volgens een eveneens door het college goed te keuren) Programma van Eisen.

Pas als het onderzoekstraject is afgewikkeld, en het college heeft besloten de locatie archeologisch vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling – eventueel onder voorwaarden – kunnen de voor de bouwwerken nodige bodemingrepen worden uitgevoerd.

2.6 Water

Op 27 juni 2014 heeft Waternet een watervergunning verleend voor de hoekwoning. De verkleining van de woning heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding op deze locatie.

3. Activiteit uitweg

Voor de inrit moet een melding worden gedaan. De kosten van het maken van de nieuwe uitrit en parkeervakken zijn geheel voor rekening van de aanvrager.

4. Bijgevoegde documenten

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

- Aanvraagformulier van 22 mei 2015
- Nieuwe situatie doorsneden van 7 april 2015
- Nieuwe situatie gevelaanzichten van 7 april 2015
- Nieuwe situatie plattegrond dakaanzicht van 7 april 2015
- Nieuwe situatie plattegrond begane grond, laatst gewijzigd 5 juni 2015
- Nieuwe situatie plattegrond 1e verdieping van 7 april 2015
- Toetsing verblijfsgebieden S en W consultancy van 13 augustus 2015
- Constructietekening plattegronden Constructie Bureau Van Zijl van 9 september 2015
- Aanvulling op ruimtelijke onderbouwing Mees Ruimte en Milieu van 22 juli 2015.
- Aanvullende overeenkomst over grondexploitatie met tekening nieuwe situatie, laatst gewijzigd 4 januari 2016.
- Advies brandveiligheid van 2 juli 2015

5. Terinzagelegging ontwerpbesluit

De aanvraag en het ontwerpbesluit hebben vanaf 13 november 2015 met bijbehorende stukken op grond van artikel 3.10 Wabo en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Dit leidt tot de onder !. vermelde beslissing.

6. Beroep

Als u het niet eens bent met het besluit, dan kunt u beroep instellen binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden. Dit 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 het beroep. Het beroepschrift moet worden ingediend bij rechtbank Midden-Nederland, Afdeling bestuursrecht, o.v.v. Bodemzaken, postbus 16005, 3500 DA Utrecht. Als u beschikt over DigiD, kunt u het beroepschrift ook digitaal indienen bij de rechtbank Midden-Nederland via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Op deze site vindt u ook de precieze voorwaarden voor het digitaal indienen. Aan het indienen van beroep zijn kosten (griffierecht) verbonden.

Wilt u voorkomen dat op korte termijn uitvoering wordt gegeven aan het besluit?

Als u een beroepschrift indient, betekent dat niet dat de uitvoering van het besluit wordt uitgesteld. Wilt u voorkomen dat op korte termijn 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.

Als u beschikt over DigiD, kunt u een verzoek om voorlopige voorziening ook digitaal indienen bij rechtbank Midden-Nederland via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Op deze site vindt u ook de precieze voorwaarden voor het digitaal indienen.

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

7. Gebruik maken van de omgevingsvergunning

U kunt van deze vergunning voor het eerst gebruik maken de dag na afloop van de beroepstermijn. De beroepstermijn vangt aan op de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd en bedraagt zes weken. U kunt bij de rechtbank informeren of er beroep is ingesteld dan wel om een voorlopige voorziening is verzocht. Als tijdens de beroepstermijn om een voorlopige voorziening wordt verzocht, treedt uw vergunning niet eerder in werking totdat op het verzoek is beslist.

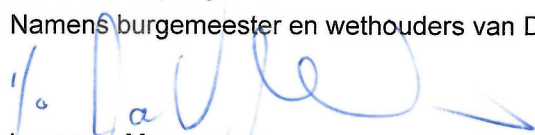
8. Burgerlijk wetboek

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, email: omgevingszaken@derondevenen.nl.

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



Loes van Maarseveen
Afdelingshoofd Ruimte



Voorstel college

AAN het college van B en W
DATUM VERGADERING 3 november 2015
PORTEFEUILLEHOUDER David Moolenburgh
BEHANDELEND AMBTENAAR Arja de Vink
TOESTELNUMMER 291781
PRODUCT
BUDGETBEHEERDER
ONDERNEMINGSRAAD nee
OPENBAAR nee 19

In te vullen door secretariaat

REGISTRATIENUMMER

150012 214

BESLUIT WEEK

AKKOORD ARCHIVERING

BIJLAGE(N)

- VOORSTEL RAAD nee

- OPINIENOTA RAAD nee

- INFORMATIENOTA RAAD nee

- PERSBERICHT nee

- ANDERS

In te vullen door gemeentesecretaris	In te vullen door B en W bij hamerstuk of spoedstuk					
Advies gemeentesecretaris HAMERSTUK / BESPREKSTUK / SPOEDSTUK 25/10/15 8	Portefeuille		M			
	AKKOORD		2			
	DATUM		2/11/15			

Onderwerp

Aanvraag omgevingsvergunning met nummer W-2015-0167 voor de gewijzigde bouw van een hoekwoning op het de perceel Bozenhoven 2 te Mijdrecht, in afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Voorstel

Voorgesteld wordt:

- In te stemmen met de aanvulling op de anterieure overeenkomst en de planschadeverhaalsovereenkomst ten behoeve van de ontwikkeling op het perceel Bozenhoven 2 te Mijdrecht.
- Na instemming met besluitpunt 1 te besluiten dat geen exploitatieplan nodig is en in te stemmen met de ontwerp-omgevingsvergunning voor:
 - het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (Wabo artikel 2.1, lid 1 onder c en artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3° Wabo) voor de gewijzigde bouw van een woning Bozenhoven 2
 - bouw (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a) voor de bouw van de woning Bozenhoven 2 in afwijking van een eerder genomen projectafwijkingsbesluit.
- Indien na publicatie geen zienswijzen inkomen zal de omgevingsvergunning worden verleend waarbij de eerder verleende vergunning voor Bozenhoven 2 wordt ingetrokken.

Inleiding

De hoekwoning aan Bozenhoven 2 te Mijdrecht maakt onderdeel uit van een ontwikkeling van drie vrijstaande woningen waarvoor op 26 maart 2015 ingevolge artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3° Wabo juncto artikel 5.20 Bor een omgevingsvergunning is verleend. De aanvraag van 22 mei 2015 betreft een wijziging van deze hoekvilla van dit eerder vergund plan. Het betreft verkleining van het bouwvolume met 25% en er worden minder raampartijen toegepast in de gevel. Bovendien wordt de ontsluiting gewijzigd. In de eerste instantie zou de woning ontsloten worden via de Midrethstraat middels een nieuw aan te leggen pad waar de drie nieuwe woningen door ontsloten zouden worden. In de nieuwe situatie zal de ontsluiting van deze hoekwoning plaatsvinden aan de Prinses Beatrixlaan. Dit plan kan alleen middels een Wabo-projectbesluit worden gerealiseerd, omdat de nieuw te bouwen woning op het perceel Bozenhoven 2 te Mijdrecht afwijkt van het huidige bestemmingsplan "Kom Mijdrecht". De projectlocatie heeft de bestemming 'wonen', 'dubbelbestemming cultuurhistorische waarde', 'archeologische waarde' en 'waterkering'. Er is één bouwvlak waarop gebouwd mag worden. Binnen de bestemming wordt wonen toegestaan. De functie wonen is niet strijdig. Het bouwwerk is strijdig met het bestemmingsplan aangezien de nieuwe woning buiten het bouwvlak geprojecteerd is. Hoofdgebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak gebouwd worden. Omdat de voorgenomen ontwikkeling strijdig is met het bestemmingsplan is wederom een projectafwijakingsbesluit vereist om af te wijken van het eerder vergunde bouwplan.

Beoogd effect

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van kleinere woning op perceel Bozenhoven 2 te Mijdrecht dan eerder vergund.

Argumenten

1.1 Door het sluiten van een aanvullende overeenkomst, hoeft de gemeente geen exploitatieplan op te stellen

Op basis van artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening dient bij vaststelling van een voorgenomen bouwplan (onder andere voor de bouw van één of meer woningen) ook een exploitatieplan vastgesteld te worden, tenzij:

1. De kosten in de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn; en
2. een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
3. het stellen van eisen regels of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is.

De punten 1 en 3 worden geregeld in de overeenkomst en punt 2 is niet van toepassing. Daarnaast is separaat een planschadeovereenkomst gesloten, dus deze kosten zijn ook verhaald.

1.2 In de aanvullende overeenkomst worden de afspraken met de initiatiefnemer vastgelegd.

In de aanvullende overeenkomst is geregeld dat de kosten van de werkzaamheden in het openbaar gebied zijn voor rekening van de aanvrager zijn.

1.3 De aanvullende anterieure overeenkomst is opgesteld door het cluster Grondzaken

2.1 Door het sluiten van de aanvullende overeenkomst hoeft de gemeente geen exploitatieplan vast te stellen

Het is van belang dat de overeenkomst eerst gesloten wordt, voordat een besluit over de omgevingsvergunning genomen wordt. Zie voor aanvullende informatie argument 1.1.

2.2 Het gebruik van gronden of bouwwerken is in strijd met een bestemmingsplan maar hiervan kan worden afgeweken

Op grond van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) moet de omgevingsvergunning worden geweigerd, indien het bouwen niet voldoet aan het Bouwbesluit, de gemeentelijke bouwverordening, het bestemmingsplan, de beheersverordening, het exploitatieplan, de algemene ruimtelijke regels die door de provincie of het Rijk zijn gesteld, de redelijke eisen van welstand, of een advies van de Commissie voor de tunnelveiligheid.

De activiteiten waarop de aanvraag betrekking heeft, is in strijd met het bestemmingsplan "Kom Mijdrecht", omdat de nieuwe woning buiten het bouwvak is geprojecteerd zijn en hoofdgebouwen alleen binnen het bouwvlak gebouwd mogen worden.

Met het realiseren van deze woning is sprake van gebruiken van gronden en bouwen van bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning kan dan ook uitsluitend worden verleend in afwijking van de in het bestemmingsplan opgenomen regels, bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen dan wel op basis van een goede ruimtelijke ordening.

Op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1° van de Wabo kan een omgevingsvergunning worden verleend als in het bestemmingsplan bepalingen zijn opgenomen die het mogelijk maken om af te wijken van de geldende bestemming.

In de voorschriften van het bestemmingsplan die van toepassing zijn op het desbetreffende perceel zijn echter geen aanvullende bepalingen opgenomen om bij omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan om deze woningen te kunnen realiseren.

Vervolgens is onderzocht of het mogelijk is af te wijken op grond van bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen.

Ingevolge artikel 2.7 van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) worden als categorieën gevallen als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo aangewezen, de categorieën gevallen in artikel 4 van bijlage II van het Bor.

Het onderhavige plan past niet in artikel 4 van bijlage II bij het Bor, omdat de mogelijkheden die hierin zijn opgenomen niet van toepassing zijn op het plan. Hieruit volgt dat de aanvraag niet valt onder artikel 2.12, lid 1, sub a onder 1° en 2°, van de Wabo.

Dit betekent dat onderzocht dient te worden of medewerking kan worden verleend aan het afwijken van het bestemmingsplan ingevolge artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° van de Wabo. Om medewerking te kunnen verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan dient aan de voorwaarde te worden voldaan dat de activiteit, waarvoor vergunning wordt verleend, niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit.

De aanvraag bevat met het document "Ruimtelijke onderbouwing Prinses Beatrixlaan-Bozenhoven te Mijdrecht" opgesteld d.d.. 27 januari 2014 door Mees Ruimte en Milieu te Zoetermeer. dat op 22 juli 2015 is aangevuld, een goede ruimtelijke onderbouwing. 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 sub a onder 3° Wabo.

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

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

2.3 Adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit is akkoord

De adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit 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 7 september 2015 een positief advies uitgebracht.

2.4 Bouwplan voldoet aan Bouwbesluit en Bouwverordening

De aanvraag is in overeenstemming met bovengenoemde toetsingskaders. Wel zijn een aantal voorschriften opgesteld en in de omgevingsvergunning opgenomen. Deze voorschriften dienen door de aanvrager strikt te worden opgevolgd.

2.5 Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad

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 sub a onder 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 24 september 2015 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.

2.6 Het voorstel heeft draagvlak

De portefeuillehouder, teamleider VTH, cluster Verkeer Michael Woerden en cluster Grondzaken Anne Wytske Bosman zijn akkoord.

Kanttekeningen

Het plan brengt geen bijzondere risico's met zich mee voor de gemeente.

Financiën

Voor het in behandeling nemen van de aanvraag worden leges geheven.

De aanvrager zal het openbaar gebied conform de eisen van de gemeente aanleggen. Omdat een anterieure overeenkomst is gesloten, zijn de kosten anderszins verzekerd. Daarmee is er geen verplichting meer voor de gemeente om een exploitatieplan vast te stellen.

Communicatie

Ter inzagelegging

Het ontwerpbesluit wordt gepubliceerd in de Staatscourant en het Witte Weekblad. De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken liggen op grond van de Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken ter inzage. Een ieder kan binnen zes weken vanaf de eerste dag van ter inzage

legging zienswijzen indienen. Het ontwerpbesluit zal na besluitvorming worden toegezonden aan de aanvrager.

Kernenbeleid

Niet van toepassing op dit plan.

Vervolg

Indien er geen zienswijzen binnenkomen wordt de omgevingsvergunning verleend.

Evaluatie

Niet van toepassing op dit plan.

Bijlagen:

- aanvulling op ruimtelijke onderbouwing
- aanvulling op anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst met plattegrond nieuwe situatie

