

POSTADRES Postbus 250
3640 AG Mijdrecht
BEZOEKADRES Croonstadlaan 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**

D. Kroese B.V.
T.a.v. Dhr. D. Kroese
Postbus 136
3645 ZL VINKEVEEN

DATUM 4 april 2013
UW KENMERK
ONS KENMERK
UW BERICHT VAN
CONTACTPERSOON A. de Vink
DOORKIESNUMMER 0297-291781
E-MAIL a.devink@derondevenen.nl

ONDERWERP

W-2012-0294: het vernieuwen en vergroten van een bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing op perceel Ter Aase Zuwe 3 te Vinkeveen

omgevingsvergunning

(Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)

digitale planidentificatie IDN: NL.IMRO.0736.PB10teraasezuwe3-va01

Voor de activiteiten "bouwen" en "afwijken bestemmingsplan"

Burgemeester en wethouders van de gemeente De Ronde Venen,
besluiten op de aanvraag van:
D. Kroese B.V., Postbus 136, 3645 ZL Vinkeveen, namens D. Kroese B.V.

De aanvraag is ingediend op 1 juni 2012 onder nr. W2012-0294, waarbij vergunning wordt gevraagd voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk (bouwen);
- het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (afwijken van het bestemmingsplan);

Locatie

Het gaat hierbij om het vernieuwen en vergroten van de bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing op perceel Ter Aase Zuwe 3 te Vinkeveen, kadastraal bekend gemeente Vinkeveen, sectie G, nummer 471.

I. Besluit

Gelet op artikel 2.1, lid 1, onder a en c jo. artikel 2.10, lid 2 van de Wabo, en met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo) besluiten wij a. de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

1. bouwen
2. afwijken van het bestemmingsplan

b. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro (hierna Wet ruimtelijke ordening) vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van grondexploitatie over de in het besluit begrepen gronden anderszins is verzekerd.

c. de gevraagde omgevingsvergunning 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".

d. aan deze vergunning de volgende voorschriften te verbinden:

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. 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. 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;
5. 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;
6. 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;
7. 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. de heer R. Rondaij; ventilatievoorzieningen en -berekeningen, afmetingen afscheiding balkonhek, elektriciteit en noodvoorzieningen, verlichting, gasvoorzieningen, geluidswering, wering van vocht van binnen, bescherming tegen ratten en muizen, hwa, drinkwater en warmwatervoorzieningen;
8. 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;
9. de nooduitgangen dienen zonder gebruik van losse voorwerpen zoals sleutels te kunnen worden geopend;
10. de inbraakwerendheid van een woning dient te voldoen aan weerstandsklasse 2 van NEN 5096;

11. de brandweer heeft aangegeven dat er tussen de woningen een wdbbo-eis van 60 minuten zit hier moet bij de uitvoering aan worden voldaan;
12. 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;
13. de voorziening voor de toevoer van verse lucht naar een verblijfsgebied en voor de afvoer van binnenlucht uit dat gebied moet, bepaald overeenkomstig NEN 1087, een capaciteit hebben van ten minste $0,9 \text{ dm}^3/\text{s}$ per m^2 vloeroppervlakte van dat gebied, met een minimum van $7 \text{ dm}^3/\text{s}$;
14. indien zich in de verblijfsruimte een opstelplaats voor een kooktoestel bevindt, moet de capaciteit voor de toevoer van verse lucht naar dat gebied en de afvoer van binnenlucht uit dat gebied, bepaald overeenkomstig NEN 1087, ten minste $21 \text{ dm}^3/\text{s}$ zijn, met die verstande dat de afvoer van die capaciteit rechtstreeks naar buiten moet plaatsvinden;
15. voor de toevoer van buitenlucht en de afvoer van binnenlucht moet in een verblijfsruimte een capaciteit kunnen worden bewerkstelligd van ten minste $3 \text{ dm}^3/\text{s}$ per m^2 vloeroppervlakte;
16. de voorziening voor luchtverversing van een meterruimte voor een voorziening van gas moet, bepaald overeenkomstig NEN 1087, een capaciteit hebben van ten minste $2 \text{ dm}^3/\text{s}$ per m^3 netto-inhoud van de meterruimte, met een minimum van $2 \text{ dm}^3/\text{s}$;
17. de voorziening voor de toevoer van verse lucht en de afvoer van binnenlucht moet, bepaald overeenkomstig NEN 1087, een capaciteit hebben van ten minste:
 - $7 \text{ dm}^3/\text{s}$ voor een toiletruimte, en
 - $14 \text{ dm}^3/\text{s}$ voor een al of niet met een toiletruimte samengevoegde badruimte.
 De afvoer moet rechtstreeks naar buiten plaatsvinden;
18. 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 $6 \text{ dm}^3/\text{s}$ per m^2 vloeroppervlakte van dat gebied;
19. de voorziening voor luchtverversing van een meterruimte voor een voorziening van gas moet, bepaald overeenkomstig NEN 1087, een capaciteit hebben van ten minste $2 \text{ dm}^3/\text{s}$ per m^3 netto-inhoud van de meterruimte, met een minimum van $2 \text{ dm}^3/\text{s}$.
20. 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);
21. 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);

22. 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 Civieltechnisch Beheer (tel. 0297-291660);
23. voor de te vestigen inrichting moet een melding als bedoeld in Afdeling 1.2 van het Activiteitenbesluit zijn ingediend en akkoord bevonden waaruit blijkt dat de inrichting op de betreffende locatie in werking kan zijn binnen de geldende (geluid)voorschriften. In deze situatie zal de melding, ingevolge artikel 1.11 van afdeling 1.2, vergezeld moeten gaan van een akoestisch onderzoek;
24. 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 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 Bevoegd gezag

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

III Ontvankelijkheid

Op grond van artikel 2.8 van de Wabo zijn in paragraaf 4.2 van het Bor en in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (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.

IV Overwegingen

Het bouwen van een bouwwerk (bouwen)

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 "1^e herziening Lintbebouwing, Vinkeveen 2003" en de redelijke eisen van 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 19 april 2012 een positief advies uitgebracht.

De aanvraag is, met uitzondering van het geldende bestemmingsplan, in overeenstemming met bovengenoemde toetsingskaders.

Op grond van artikel 2.10 lid 2 van 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 gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (afwijken van het bestemmingsplan)

Het bestemmingsplan "1^e herziening Lintbebouwing Vinkeveen 2003" is van toepassing op het perceel. Het plangebied heeft de bestemming "Bedrijfsdoeleinden". De aanvraag voor de woning is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Nu is er een bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing van in totaal 889 m² aanwezig. Toegestaan is een vergroting van 15% tot een maximum van 60 % van de binnen de bouwgrenzen gelegen gronden tot een maximum van 300 m². Aan deze laatste voorwaarde wordt niet voldaan. 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.

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 "1^e herziening Lintbebouwing, Vinkeveen 2003".

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.

V Ruimtelijke onderbouwing

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

De aanvraag bevat met het document "Ruimtelijke onderbouwing Ter Aase Zuwe 3 te Vinkeveen" een goede ruimtelijke onderbouwing. De GRO is 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.

VI 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.

VII Exploitatieplan

Omdat met de heer Kroese een overeenkomst is gesloten zijn de kosten anderszins verzekerd. Er is daarmee geen verplichting voor de gemeente om een exploitatieplan vast te stellen.

VIII Procedure

Het ontwerpbesluit is op donderdag 6 december 2012 gepubliceerd in het Witte Weekblad, de Staatscourant en op de website van de gemeente De Ronde Venen. Het ontwerpbesluit heeft 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 5 februari 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. Waternet is op 14 januari 2013 akkoord gegaan met het plan.

Dit leidt tot de onder I. vermelde beslissing.

IX 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.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders De Ronde Venen,
de afdelingsmanager Omgevingszaken,



Overige bijgevoegde documenten

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

- Aanvraagformulier van 1 juni 2012;
- Ruimtelijke onderbouwing Ter Aase Zuwe 3 te Vinkeveen, laatst gewijzigd 2 april 2013;
- Tekeningen BB1 t/m BB4 gebruikoppervlak en verblijfsgebied begane grond en verdieping van 23 januari 2012;
- Tekening 01D kantoor en woning, plattegronden, gevels, doorsneden en situatie van 15 mei 2012;
- Tekening 02D bergingen, laatst gewijzigd 15 mei 2012;
- Tekening 03D constructie fundering en begane vloer, woning/kantoor/hal, laatst gewijzigd 15 mei 2012;
- Tekening 04D constructie verdieping en dak woning/kantoor en hal, laatst gewijzigd 15 mei 2012;
- Tekening 05D en 06D constructie bergingen en dak bergingen, laatst gewijzigd 15 mei 2012;
- Detailboekje, laatst gewijzigd 15 mei 2012;
- Rapport EPC eisen van 11 januari 2012;
- Daglichtberekening van 15 mei 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.

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.