

Aan Arcom Partners BV

Postbus 381
3900 AJ VEENENDAAL

Frederik van Eedenplein 4
2394 EB Hazerswoude-Rijndijk
Postbus 115
2394 ZG Hazerswoude-Rijndijk
Telefoon 071-3428282
Telefax 071-3416051

Uw kenmerk

Uw brief van

Ons kenmerk
330663

Hazerswoude-Rijndijk
09-11-2012
verzonden

Onderwerp: Verleende
vergunning

Geachte

- 9 NOV, 2012

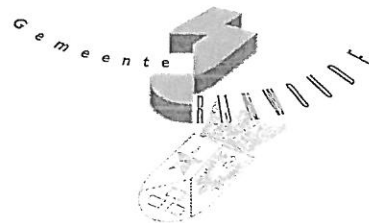
Het bijgaande wordt u ter kennisneming toegezonden.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Rijnsoude,
namens dezen,


D. Bernardus

Medewerkster Vergunningen



Ontwerp Omgevingsvergunning

Omschrijving : Omgevingsvergunning uitgebreide procedure
Grondslag : Wabo artikel 2.1, lid 1 onder a en c

Burgemeester en wethouders hebben op 14 februari 2012 van Green Real Estate Bv een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een landgoed met woon- en kantoorfunctie. De aanvraag heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend onder Benthuisen, sectie D, nummer 903. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 330663 en 330979.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10 en 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de mandaat- en volmacht regeling Rijnwoude 2012 van 22 mei 2012, aan Green Real Estate Bv een omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van een landgoed met woon- en kantoorfunctie op het perceel kadastraal bekend onder Benthuisen, sectie D, nummer 903.

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

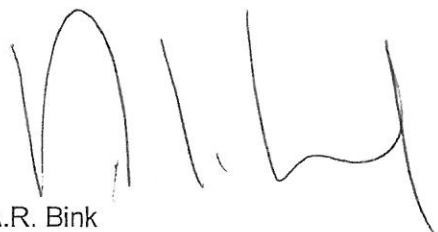
De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- bouwen van een bouwwerk (Wabo artikel 2.1, lid 1, onder a.);
- planologisch strijdig gebruik (Wabo artikel 2.1, lid 1, onder c).

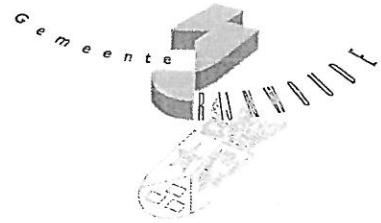
Op grond van artikel 6.1, lid 2, onder b van de Wabo treedt deze vergunning in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Rijnwoude,
namens dezen,
het afdelingshoofd Publiekszaken


A.R. Bink

- 9 NOV. 2012
datum:



Beroep en voorlopige voorziening

Het omgevingsbesluit en de bijbehorende bescheiden liggen ter inzage gedurende zes weken na publicatie hieromtrent in de Staatscourant, de Rijnwoude Koerier en Ruimtelijke plannen. De stukken kunnen worden ingezien bij de publieksbalie van het cluster Vergunningen in het gemeentehuis.

Tijdens de periode van terinzagelegging kan een belanghebbende, die tijdig een zienswijze heeft ingebracht tijdens de voorbereiding van het besluit, beroep instellen bij de rechtbank te 's-Gravenhage, sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Telefonisch is de rechtbank te bereiken onder telefoonnummer 070-3813131. Ook voor belanghebbenden, die redelijkerwijs niet kunnen worden verweten met betrekking tot het voornemen geen dan wel niet (tijdig) een zienswijze te hebben ingebracht, alsmede adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid om advies uit te brengen over het ontwerpbesluit, staat deze rechtsgang open.

Op grond van artikel 6:5 van de Algemene wet bestuursrecht moet het beroepschrift worden ondertekend en dient het ten minste de volgende gegevens te bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- de gronden van het beroep.

Indien bij de rechtbank een beroepschrift is ingediend, kan, in spoedeisende gevallen, ingevolge artikel 8:81 van de Awb tevens een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzieningenrechter van de voornoemde rechtbank. U kunt ook digitaal een beroeps- en verzoekschrift indienen bij de genoemde rechtbank 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.



Inhoudsopgave overwegingen, ruimtelijke onderbouwing, nadere voorwaarden en overige zaken van het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor vergunningnummer 330663 en 330979.

1. Procedure.....	4
1.1 Overige bijgevoegde documenten	4
2 Procedureel verloop.....	6
2.1 Gegevens aanvrager	6
2.2 Bevoegd gezag.....	6
2.3 Ontvankelijkheid	6
2.4 Ter inzage legging	6
2.5 Advies, verklaring van geen bedenkingen	7
2.6 toezenden ontwerpbesluit	7
2.7 publiceren besluit.....	7
3. Voorschriften.....	8
3.1 Algemeen.....	8
3.2 voor het bouwen van een bouwwerk.....	8
4. Nadere aanwijzingen	9
4.1 Start bouw.....	9
4.2 Afscheiding bouwterrein	9
4.3 Schade aan wegen en terreinen	9
4.4 Beton, metsel- en buitenpleisterwerk	9
4.5 Bij gereedkomen van de werkzaamheden	10
4.6 Geluidshinder.....	10
5. Overwegingen voor het (ver)bouwen van een bouwwerk.....	10
5.1. wettelijke bepalingen	10
5.2. Inhoudelijke beoordeling	10
6. Overwegingen voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.	13
6.1 Wettelijke bepalingen	13
6.2. Inhoudelijke beoordeling	13

1. Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag is beoordeeld voor bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder a van de Wabo en planologisch strijdig gebruik zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

1.1 Overige bijgevoegde documenten

De documenten die worden meegezonden met het besluit zijn als gewaarmerkte stukken, behorend bij het besluit, bijgevoegd en opgenomen in het archiveringsoverzicht.

Archiveringsoverzicht

kenmerk	Datum	opmerking
Aanvraaggegevens 330663	14-02-2012	
Aanvraaggegevens 330979	13-04-2012	
Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid		
Korte planbeschrijving	17-02-2012	
Ruimtelijke onderbouwing	Maart 2012	
Plankaart ruimtelijke onderbouwing	12-03-2012JH	
Impressies Omgevingsvergunning	06-04-2012	
Voorlopig ontwerp technisch (situatie)	05-04-2012	Opmerking over uitweg
Detnr. 01, 02, 03, 04, 05, 08, 09, 11,	06-04-2012	
Principedetails (OV-10)	06-04-2012 CdeW	
Begane grond (OV-01)	06-04-2012 CdeW	
1 ^e verdieping (OV-02)	06-04-2012 CdeW	
2 ^e verdieping (OV-03)	06-04-2012 CdeW	
DRSN A-B-C	06-04-2012 CdeW	
Zuidgevel Oostgevel (OV-06)	06-04-2012 CdeW	
Noordgevel westgevel (OV-07)	06-04-2012 CdeW	
Dakaanzicht (OV-08)	06-04-2012 CdeW	
GO (VO-81)	13-02-2012	
VG (VO-82)	02-13-2012	Afwijkende datum
Begane grond (DO-01)	27-03-2012	
1 ^e verdieping (DO-02)	27-03-2012	
2 ^e verdieping (DO-03)	27-03-2012	
Elektronische installaties begane grond (E00)	06-04-2012	
Elektronische installaties 1 ^e verdieping (E01)	06-04-2012	
Elektronische installaties 2 ^e verdieping (E02)	06-04-2012	
Sanitaire installaties begane grond (S00)	04-04-2012	

Sanitaire installaties 1 ^e verdieping (S01)	04-04-2012	
Sanitaire installaties 2 ^e verdieping (S02)	04-04-2012	
Werktuigbouwkundige installaties bgg (W00)	04-04-2012	
Werktuigbouwkundige installaties 1 ^e verd. (W01)	04-04-2012	
Werktuigbouwkundige installaties 2 ^e verd. (W02)	04-04-2012	
Doorsnede technische ruimte (W03)	04-04-2012	
Doorsnede afgifte systeem (W04)	04-04-2012	
Werktuigbouwkundige en sani Dak (W05)	04-04-2012	
Werktuigbouwkundige en sani renvooi (W06)	21-03-2012	
Ventilatie berekening	13-04-2012	
Bouwveiligheidsplan	13-04-2012	
NEN, NPR 2917	13-04-2012	

2 Procedureel verloop

2.1 Gegevens aanvrager

Op 24 december 2010 hebben wij, het college van burgemeester en wethouders van Rijnwoude, een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van Green Real Estate Bv om omgevingsvergunning te verlenen voor het oprichten van een landgoed met woon- en kantoorfunctie op het perceel kadastraal bekend onder Benthuizen, sectie D, nummer 903.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
Het bouwplan heeft een bruto oppervlakte van 2.000 m² (gebruikersoppervlakte woning 226 m²) en een totale bruto inhoud van 9.716 m³.

Een projectomschrijving is opgenomen in de bijlage "korte planbeschrijving" bij deze beschikking.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- bouwen van een bouwwerk (Wabo artikel. 2.1, lid 1, onder a.);
- planologisch strijdig gebruik (Wabo artikel. 2.1, lid 1, onder c);

2.2 Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

2.3 Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

De aanvraag hebben wij aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 10 april 2012. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 28 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

2.4 Ter inzage legging

Tussen 25 april 2012 en 6 juni 2012 heeft een ontwerp van deze beschikking en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

2.5 *Advies, verklaring van geen bedenkingen*

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. In dit kader hebben wij onverwijld na ontvangst van de aanvraag een exemplaar daarvan toegezonden aan de gemeenteraad van Rijnwoude met het verzoek om binnen 26 weken te reageren.

Op 27 maart 2012 hebben wij van de gemeenteraad van Rijnwoude een ontwerp verklaring van geen bedenkingen ontvangen waaruit blijkt dat er, gelet op de belangen die de Wabo en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) beogen te beschermen, geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning. Tegen het ontwerp besluit zijn geen zienswijze ingediend. Omdat er geen zienswijze zijn ingediend tegen het ontwerpbesluit is dit ontwerpbesluit nu een definitief besluit geworden. Waarmee derhalve de verklaring van geen bedenkingen is afgegeven.

2.6 *toezenden ontwerpbesluit*

Op grond van artikel 6.12 en 6.13 Bor is het (ontwerp) besluit met bijbehorende stukken toegezonden aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland en de inspecteur ruimtelijke ordening.

Uit de vooroverlegreactie blijkt dat de Gedeputeerde Staten geen bezwaar hebben tegen het bouwplan maar wel tegen de inrichting van de ontsluiting van het perceel op de Hogeveenseweg.

De ontsluiting van het perceel maakt geen deel uit van dit besluit. Een vergunning om definitief te mogen uitwegen op de Hogeveenseweg moet nog separaat van deze vergunning worden aangevraagd. Wij adviseren om voorafgaande aan de aanvraag om uitwegvergunning, advies in te winnen bij de Dienst Beheer Infrastructuur van de Provincie Zuid-Holland. Zijdelings vermelden wij dat er op 2 augustus 2012, onder bwt.nr 437997, een tijdelijke omgevingsvergunning voor een tijdelijke uitweg is verleend.

2.7 *publiceren besluit*

Op grond van artikel 6.14 Bor wordt het besluit kenbaar gemaakt in de Rijnwoude Koerier, Staatscourant en middels Ruimtelijke plannen.nl



3. Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

3.1 Algemeen

Een omgevingsvergunning geldt voor een ieder die het project uitvoert waarop zij betrekking heeft. De vergunninghouder draagt ervoor zorg dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften worden nageleefd.

Indien een omgevingsvergunning zal gaan gelden voor een ander dan de aanvrager of de vergunninghouder, meldt de aanvrager, onderscheidenlijk de vergunninghouder dat ten minste een maand voordien aan het bevoegd gezag, onder vermelding van de bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gegevens (artikel 4.8 Bor).

3.2 voor het bouwen van een bouwwerk

Het bouwwerk moet uitgevoerd worden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en de bouwverordening.

een te bouwen bouwwerk heeft een bouwconstructie die duurzaam gedurende de in NEN 6700 bedoelde referentieperiode voldoende bestand is tegen de daarop werkende krachten.

De volgende aan te leveren gegevens en bescheiden moeten minimaal drie weken voor aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden ter toetsing aan het cluster Vergunningen worden voorgelegd:

- tekeningen en berekeningen: gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk zelf, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft;

Werkzaamheden met (mogelijk) verontreinigde grond en in de ondergrond aanwezig bodemvreemd materiaal (o.a. puin) moeten plaatsvinden volgens wettelijke regels. Deze zijn opgenomen in de Wet milieubeheer, de Regeling melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen (Landelijk Meldpunt Afvalstoffen) en het Besluit bodemkwaliteit.

Richtlijnen voor veiligheid zijn vastgelegd in CROW- publicatie 132: 'Werken in en met verontreinigde grond en verontreinigd (grond)water'.

Bij een voornemen om meer dan 50 m³ grond af te graven of meer dan 1.000 m³ grondwater te onttrekken moet de initiatiefnemer zich melden bij de provincie Zuid-Holland via het meldingsformulier Bodemverontreiniging (www.zuid-holland.nl).

Voor het toepassen van grond met kwaliteit boven de achtergrondwaarde binnen het werkgebied van de Omgevingsdienst West-Holland dient een melding gedaan te worden door middel van het meldingsformulier (www.odwh.nl).

Voor het toepassen van meer dan 50 m³ schone grond dient een melding te worden gedaan bij het landelijk loket Meldgrond. (www.meldgrond.nl)

Bij gebruik van bouwputbemaling en het onttrekken van grondwater is de initiatiefnemer verplicht om contact op te nemen met het Hoogheemraadschap van Rijnland (www.rijnland.nl, Postbus 156, 2300 AD Leiden, telefoon (071) 5168268)



Voor het lozen van oppervlaktewater op het riool is de initiatiefnemer verplicht om contact op te nemen met de Omgevingsdienst West Holland en de Gemeente Rijnwoude voor de lozingseisen en eventuele lozingsbeperkingen van het grondwater (info@odwh.nl, telefoon 071-4083100 en/of vergunningen@rijnwoude.nl, 071-3428175)

Inzake de brandveiligheid worden de volgende voorwaarden opgenomen:

- het pand moet worden voorzien van een niet automatische brandmeldinstallatie en ontruimingsinstallatie.
- het bouwwerk moet een toereikende bluswatervoorziening hebben. Het advies is om een bluswatervoorziening te realiseren in de vorm van een geboorde put met een capaciteit van minimaal 90 m³/per uur;
- programma van eisen brandmeldinstallatie/ ontruimingsinstallatie moet worden aangeleverd ter goedkeuring;
- certificaten van toe te passen brandwerende voorzieningen.

De voornoemde voorwaarden voor brandveiligheid moeten voor het gereed melden van het bouwwerk goedgekeurd zijn door de Brandweer Hollands- Midden. Indien deze niet tijdig worden aangeleverd kan het pand niet gereed gemeld worden en derhalve niet in gebruik worden genomen.

4. Nadere aanwijzingen

4.1 Start bouw

Elk van de volgende onderdelen van het bouwproces moet u uiterlijk twee dagen voor de uitvoering daarvan melden bij het Cluster vergunningen, telefoonnummer (071) 3428175:

- a. De aanvang van de werkzaamheden, waaronder ontgravingwerkzaamheden.
- b. De aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, waaronder het slaan van proefpalen.
- c. De aanvang van de grondverbeteringwerkzaamheden.

U moet de gemeente uiterlijk één dag van tevoren in kennis stellen van het storten van beton.

4.2 Afscheiding bouwterrein

Het terrein waarop wordt gebouwd, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden indien gevaar of hinder te verwachten is. Het verkeer dient hier zo min mogelijk hinder van te ondervinden en de toegang tot brandkranen en andere openbare voorzieningen (zoals leidingen) mag niet worden belemmerd.

4.3 Schade aan wegen en terreinen

Beschadiging van wegen en/of terreinen moet bij de gemeente worden gemeld. De gemeente zal op uw rekening de schade herstellen. De gemeente adviseert u voor aanvang van de bouw de huidige onderhoudssituatie van wegen en terreinen op foto vast te leggen, zodat achteraf geen meningsverschil kan ontstaan over de vraag of de schade tijdens de bouw is veroorzaakt.

Wegen, trottoirs, bermen of groenstroken mogen niet worden gebruikt als werkplaats en/of opslagplaats voor bouwmaterialen en dergelijke, tenzij vooraf toestemming van burgemeester en wethouders is verkregen.

4.4 Beton, metsel- en buitenpleisterwerk

Indien bij temperaturen beneden twee graden Celsius beton-, metsel- of buitenpleisterwerk wordt uitgevoerd, moet de gemeente ten minste twee dagen voor het begin hiervan schriftelijk in kennis worden gesteld van :

- a. de te treffen maatregelen ten behoeve van het niet verwerken van bevroren materialen;



- b. het verkrijgen van een goede binding en verharding en de bescherming van het desbetreffende werk na voltooiing tegen vorstschade, zolang het nog onvoldoende is verhard of de temperatuur nog beneden twee graden Celsius is.

4.5 *Bij gereedkomen van de werkzaamheden*

Als u klaar bent met de volgende onderdelen van bouwwerkzaamheden, moet u de gemeente hiervan onmiddellijk schriftelijk op de hoogte brengen:

- a. putten en grond- en huisaansluitleidingen van de riolering en leidingdoorvoeren en mantelbuizen door wanden en vloeren beneden straatpeil;
- b. de thermische isolatie in de spouw van wanden, en de thermische isolatie in andere besloten constructies.

U mag deze onderdelen gedurende twee dagen na de melding niet aan het oog onttrekken, tenzij de toezichthouder u daar toestemming voor geeft.

Als u klaar bent met alle bouwwerkzaamheden waarvoor u vergunning heeft gekregen, dan meldt u dat schriftelijk uiterlijk op de dag van het gereedkomen van die werkzaamheden.

4.6 *Geluidshinder*

Werkzaamheden worden op een zodanige wijze uitgevoerd dat overmatige geluidshinder voor de omwonenden zoveel mogelijk beperkt wordt. Werkzaamheden die geluidshinder voor de directe omgeving veroorzaken, mogen uitsluitend verricht worden op maandag t/m vrijdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur;

5. **Overwegingen voor het (ver)bouwen van een bouwwerk**

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

5.1. *wettelijke bepalingen*

De volgende voorschriften en wettelijke bepalingen zijn van toepassing:

- Bouwbesluit 2003;
- bouwverordening Rijnwoude 2012;
- artikel 12 van de Woningwet (redelijke eisen van welstand) ;
- artikel. 2.1, lid 1 onder a en artikel 2.10 van de Wabo.

5.2 *Inhoudelijke beoordeling*

Inleiding

Het bouwplan is getoetst aan de voorschriften van het Bouwbesluit, aan de voorschriften van de bouwverordening van de gemeente Rijnwoude en de redelijke eisen van welstand.

Toelichting

Het toetsingskader voor bouwen (artikel. 2.10 Wabo) is een limitatief-imperatief stelsel van weigeringsgronden. Ook wel het gebonden stelsel genoemd. Imperatief wil zeggen dat als aan de wettelijke eisen is voldaan, dat de vergunning voor het bouwdeel moet worden verleend, maar als er niet aan voldaan is dat dan de vergunning voor het bouwdeel moet worden geweigerd.



De toetsingkaders zijn:

- het Bouwbesluit 2003 (aannemelijkheidstoets). Dit is een AMvB op grond van artikel 2 Woningwet. Het bevat technische voorschriften omtrent veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu voor bouwwerken;
- de Bouwverordening (aannemelijkheidstoets). Dit is een gemeentelijke verordening op grond van artikel. 8 lid 2 t/m 6 Woningwet. Deze bevat gebruiks- en uitvoeringsvoorschriften en administratieve voorschriften en stedenbouwkundige voorschriften;
- het geldend planologisch regime (bestemmingsplan etc.). Er mag geen strijd zijn met de bestemming en gebruiksvoorschriften. Er mag ook geen strijd zijn met bebouwingsvoorschriften. Beoordeling vindt plaats op grond van artikel 2.10 lid 2 Wabo en 2.12 Wabo;
- redelijke eisen van welstand (artikel. 12 Woningwet). Deze toetsing gebeurt aan de hand van de door de gemeenteraad opgestelde criteria (Welstandsnota). Een advies van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstandscommissie) is verplicht, tenzij een bepaald gebied uitgezonderd is van toepassing van de regels (zie artikel. 6.2 Bor). Dit kan leiden tot aanpassing van het bouwplan.

Conclusie

Het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2003 en aan de voorschriften van de bouwverordening van de gemeente Rijnwoude op enkele kleine opmerkingen van de Brandweer Hollands-Midden na. De opmerkingen vormen geen beletsel om de gevraagde vergunning niet te verlenen.

Inzake het Bouwbesluit heeft op 31 mei 2012 de Brandweer Hollands Midden aangegeven dat de aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit mits:

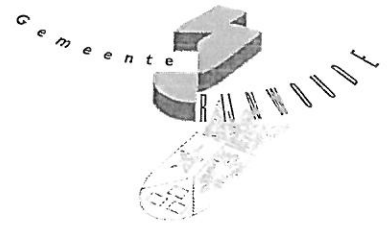
- er op basis van artikel 1.3, lid 1 Bouwbesluit het pand wordt voorzien van een niet automatische brandmeldinstallatie en ontruimingsinstallatie;
- het bouwwerk een toereikende bluswatervoorziening nodig heeft. Het advies is om een bluswatervoorziening te realiseren in de vorm van een geboorde put met een capaciteit van minimaal 90 m³/per uur.
- het programma van eisen van de brandmeldinstallatie/ ontruimingsinstallatie en de certificaten van toe te passen brandwerende voorzieningen nog ter goedkeuring worden aangeleverd.

De nodige aanpassingen en/of aanvullingen van de Brandweer Hollands-Midden worden als voorwaarden in het besluit omgevingsvergunning opgenomen.

Inzake het bestemmingsplan geldt het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Bentwoud" en rust op het perceel de bestemming "Landgoed". Het bouwplan is niet overeenstemming met het geldende bestemmingsplan (zie 5.2).

Uit de resultaten van het verkenend bodemonderzoek blijkt dat de grond en het grondwater niet of licht zijn verontreinigd. Tijdens de veldwerkzaamheden heeft het onderzoeksbureau geen asbestverdachte materialen op het maaiveld en in de bodemonsters waargenomen. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het nemen van vervolgstappen. De locatie is geschikt voor het beoogde gebruik, kantoren/wonen met tuin. Uit milieuhygiënisch oogpunt zijn geen belemmeringen aanwezig voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

Inzake redelijke eisen van Welstand wordt ingestemd met het advies van 15 mei 2012 van de commissie Ruimtelijke kwaliteit Dorp Stad en Land waarin wordt gesteld dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12 van de Woningwet.



Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten en naslagwerken zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Bouwbesluit 2003, tiende druk, SDU uitgevers;
- Bouwverordening Rijnwoude 2010;
- Woningwet en verwante wetgeving, editie 201/2011, SDU uitgevers ;
- bestemmingsplan „Bentwoud” vastgesteld 11 december 2011;
- handboek Mor en Bor, SDU uitgevers;
- Welstandsnota gemeente Rijnwoude van 2007;
- milieukundig bodemonderzoeksrapport van Arnicon, C11-095-O de datum 7 juni 2011.

6. Overwegingen voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.

6.1 Wettelijke bepalingen

De volgende voorschriften en wettelijke bepaling zijn van toepassing:

- voorschriften bestemmingsplan "Bentwoud", vastgesteld 11 december 2008;
- artikel 2.1 eerste lid, onder c en artikel 2.10, lid 2 en artikel 2.12, lid 1, onderdeel a, onder 3° van de Wabo.

6.2. Inhoudelijke beoordeling

Inleiding

Ingevolge het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Bentwoud" rust op het onderhavige perceel de bestemming "Landgoed".

Toelichting

Het bouwplan betreft het realiseren van een landgoed met woon- en kantoorfunctie.

Ter plaatse geldt het door de raad op 11 december 2008 vastgestelde bestemmingsplan 'Bentwoud'. Dit bestemmingsplan is door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 7 juli 2009. De Raad van State heeft bij besluit van 5 januari 2011 enkele onderdelen van het goedkeuringsbesluit vernietigd. Voor het overige heeft het plan thans een onherroepelijke status.

Het perceel Hogeveenseweg 71 heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Landgoed'; binnen een opgenomen bouwvlak is de bouw van een landhuis toegestaan.

De ontwikkeling van het nu aan de orde zijnde landgoed is in strijd met artikel 8A van de voorschriften van het bestemmingsplan omdat er sprake is van de mogelijkheid van een woonfunctie en van een kantoorfunctie. Voorts is er sprake van een andere locatie van het bouwvlak.

Artikel 2.12 Wabo bevat de uit de Wro afkomstige mogelijkheden om afwijkingen toe te staan van de planologische regelgeving uit het bestemmingsplan. De vergunningplicht voor deze planologisch strijdige activiteiten is ondergebracht in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onderdeel c Wabo.

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend: met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onderdeel a, onder 3° van de Wabo, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De ruimtelijke onderbouwing is toegevoegd als bijlage bij dit besluit.

De resultaten van het archeologisch onderzoek geven niet direct aanleiding tot aanpassingen in de voorgenomen bouwplannen. Op basis van dit onderzoek wordt een archeologisch vervolgonderzoek op de onderhavige onderzoekslocatie niet noodzakelijk geacht indien de geplande bodemverstoringen niet dieper reiken dan 2,3 m – maaiveld / 7,2 m –NAP. Indien de geplande bodemverstoringen tot het bodemniveau zullen reiken waarop eventuele archeologische sporen en resten aanwezig kunnen zijn, wordt geadviseerd een aanvullend karterend booronderzoek uit te voeren de terreindelen die binnen de op de resultaten van dit onderzoek aangepaste archeologische verwachting vallen.

Conclusie

Het bouwplan is niet overeenstemming met de bestemming "Landgoed" van het geldende bestemmingsplan "Bentwoud".



Ingevolge artikel 3.10 Wabo is de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing op de voorbereiding van de beschikking op de aanvraag omgevingsvergunning indien de aanvraag geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder c. Wabo voor zover er strijd is met het bestemmingsplan en er slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo.

De ruimtelijk onderbouwing is in orde is bevonden zodat de gevraagde vergunning kan worden verleend.

Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten en naslagwerken zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- bestemmingsplan "Bentwoud";
- handboek Wabo, editie 2010 herziene druk, Sdu uitgevers;
- handboek MOR en BOR, editie 2010 Sdu uitgevers;
- ruimtelijke onderbouwing.
- archeologisch onderzoeksrapport A11-043-I van Archeo Media