



Advies aan het college van burgemeester en wethouders



onderwerp

Projectbesluit luifels Hornbach

registratienummer

B10.000637

collegevergadering

22/06/2010

commissievergadering

raadsvergadering

afdeling

VRM

portefeuillehouder

M. Bosman

behandelend ambtenaar

J. van Elsäcker

paraaf afdelingshoofd + datum

bijlagen

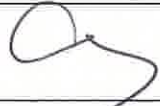
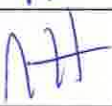
openbaar

besloten

geheim

actieve informatieplicht



	akkoord	bespreken
burgemeester A.F. Bonthuis	 17/6	
wethouder T. Venrooy - Van Ark	 18/6	
wethouder J.A. Verbeek		
wethouder M. Bosman	 15/6	
wethouder A. Hazelebach	 18/6	
gemeentesecretaris J. Brinkman	 16/6	

Toelichting op de beslispunten

Hornbach heeft een aanvullende bouwaanvraag gedaan voor de bouw van 3 luifels bij het tuincentrum/bouwmarkt in Nieuwerkerk aan den IJssel. Deze zijn te realiseren met een projectbesluit. Het ontwerp heeft ter inzage gelegen en daar is één zienswijze tegen ingekomen. Deze leidt niet tot het weigeren van de aanvraag.

Beslispunten

1. De ingebrachte zienswijze ontvankelijk verklaren;
2. In te stemmen met de met "Behandeling zienswijze tegen ontwerpprojectbesluit/ontwerpbouwvergunning luifels Hornbach";
3. Projectbesluit ex artikel 3.10 Wro en bouwvergunning verlenen voor de realisatie van luifels bij de al vergunde bouwmarkt/tuincentrum van Hornbach te Nieuwerkerk aan den IJssel;
4. De planregels, de verbeelding en de ruimtelijke onderbouwing, onderdeel uitmakend van het projectbesluit, vaststellen.



Op- en aanmerkingen door burgemeester en wethouders bij adviezen en/of memo's

Burgemeester Bonthuis

Wethouder Venrooy

Wethouder Verbeek

Communicatie met commissie/raad,
hoe verloopt die i.v.m. gevoeligheid dossier?

Wethouder Bosman

Wethouder Hazelebach



Memo



datum 21/06/2010	kenmerk Z10.000718	ter attentie van college
onderwerp Projectbesluit luifels Hornbach	telefoon 0180-639958	afdeling
afzender J. van Elsäcker	e-mail j.vanelsacker@zuidplas.nl	locatie
afdeling VROM	bijlage	kopie aan

Projectbesluit luifels Hornbach

Geacht college,

Naar aanleiding van het B&W advies aangaande de verlening van het projectbesluit en bouwvergunning voor de luifels bij de nog te realiseren vestiging van Hornbach te Nieuwerkerk aan den IJssel is een vraag gesteld.

Vraag:

Wethouder Verbeek:

Communicatie met commissie/raad, hoe verloopt die in verband met gevoeligheid dossier?

Antwoord:

Voorgesteld wordt om het volgende beslispunt toe te voegen:

5. In het kader van de actieve informatieplicht het besluit van het college aan de commissie Ruimte toesturen.



Inhoud van het voorstel

Inleiding

Hornbach heeft diverse vestigingen van bouwmarkt/tuincentrum in Nederland. Ten noordwesten van de kern Nieuwerkerk aan den IJssel ligt, ingeklemd tussen de rijksweg A20 en de Hoofdweg-Noord, de vestiging van Hornbach. Het oude tuincentrum is inmiddels gesloopt.

Op 4 april 2006 is een vrijstelling ex artikel 19, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) verleend voor de uitbreiding en wijziging en herinrichting van het bestaande terrein van het tuincentrum Hornbach in Nieuwerkerk aan den IJssel. De reguliere bouwvergunning 1^e fase is op 12 juli 2006 verleend en een reguliere bouwvergunning 2^e fase is op 5 maart 2007 verleend. De bouw van het tuincentrum/bouwmarkt van Hornbach is nog niet gestart.

Hornbach heeft een aanvullende bouwaanvraag gedaan voor de realisatie van een drietal luifels bij de inmiddels vergunde bouwmarkt/tuincentrum. Deze zijn gelegen aan de voorzijde bij de hoofdingang van het nog te realiseren gebouw, aan de zijkant bij de in/uitgang naar de drive in en aan de achterzijde bij de bevoorrading.

Het realiseren van de luifels ten behoeve van een bouwmarkt / tuincentrum, is niet mogelijk binnen het bestemmingsplan "Groene Zoom".

De luifel bij de bevoorrading is omsloten door twee wanden en dus aan te merken als een gebouw. Dit is een uitbreiding van het al vergunde bouwwerk. Aangezien er geen gebouw aanwezig is op het perceel, kan slechts medewerking worden verleend aan de realisatie van de luifels door middel van een projectbesluit ex artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

De luifels bij de entree en bij de drive in hebben geen wanden. Deze worden aangemerkt als een bouwwerk, geen gebouw zijnde. De oppervlakte van deze luifel bedraagt meer dan 50 m², waardoor ook hiervoor slechts medewerking kan worden verleend door middel van een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro.

Het ontwerpprojectbesluit en ontwerpbouwvergunning hebben gedurende 6 weken ter inzage gelegen in het raadhuis. Daarnaast is het ontwerpprojectbesluit met relevante bijlagen digitaal te raadplegen geweest op www.ruimtelijkeplannen.nl, de website van de gemeente Zuidplas en was het te downloaden vanaf de .FTP server van de gemeente Zuidplas.

Inleiding

Gedurende de termijn van ter inzage legging is een ieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling een zienswijze in te dienen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door Lexence advocaten & notarissen, namens Van Neerbos Bouwmarkten B.V. De zienswijze binnengekomen via de fax d.d. 26 april 2010 is tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

Argumenten

Projectbesluit

Voor weerlegging van de zienswijze wordt verwezen naar "Behandeling zienswijze tegen ontwerpprojectbesluit/ontwerpbouwvergunning luifels Hornbach"

Ruimtelijke onderbouwing

Abusievelijk is in de ruimtelijke onderbouwing ervan uitgegaan dat 2 van de 3 luifels door 2 wanden omsloten zijn. Daarvan is alleen bij de luifel bij de bevoorrading sprake. De luifel bij de ingang aan de voorzijde en de luifels bij de drive-in hebben geen wanden. De ruimtelijke onderbouwing is op dit punt aangepast. Ook zijn de planvoorschriften, horende bij het projectbesluit, op dit punt aangepast.



Planvoorschriften

In de planvoorschriften behorende bij het projectbesluit zijn de bouwvoorschriften van de drie luifels geregeld.

Termijn inpassen projectbesluit

Op grond van artikel 3.13 lid 1 van de Wro moest het projectbesluit binnen één jaar (nadat het onherroepelijk is geworden) in een ontwerp bestemmingsplan worden vastgelegd.

Artikel 3.24 van de Crisis en Herstelwet wijzigt dit artikel 3.13 Wro. De koppeling tussen het projectbesluit en het bestemmingsplan wordt nagenoeg geheel losgelaten. Het projectbesluit hoeft niet meer binnen een jaar te worden ingepast in een bestemmingsplan. De bevoegdheid tot het invorderen van leges is niet meer gekoppeld aan een vastgesteld bestemmingsplan, maar aan de verplichting tot het binnen twee maanden elektronisch beschikbaar stellen van het projectbesluit. Volgens de Wro dient het projectbesluit binnen twee weken na de vaststelling bekend te worden gemaakt.

Wettelijk kader

Artikel 3.10 e.v. van de Wro regelt de procedure met betrekking tot een projectbesluit.

In het delegatiebesluit heeft de raad de bevoegdheid om een projectbesluit te nemen gedelegeerd aan het college.

Bestemmingsplan "Groene Zoom", de bestemming "agrarische doeleinden".

Financiële consequenties

N.v.t.

Communicatie

Het besluit tot verlenen van projectbesluit en bouwvergunning wordt binnen 2 weken gepubliceerd in Hart van Holland en de Staatscourant. Daarnaast wordt het projectbesluit conform de wettelijke regels via elektronische weg beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl, de website van de gemeente Zuidplas en zal het te downloaden zijn vanaf de .FTP server van de gemeente Zuidplas.

Het projectbesluit en de bouwvergunning zullen aan aanvrager worden toegezonden. Tevens zal aan de indiener van de zienswijze een afschrift van het projectbesluit en de bouwvergunning worden toegezonden.

Achtergrondinformatie

Bijlage 1: "Behandeling zienswijze tegen ontwerpprojectbesluit/ontwerpbouwvergunning luifels Hornbach"

*Bijlage A: Zienswijze door Lexence advocaten & notarissen, namens Van Neerbos
Bouwmarkten B.V.*

Bijlage B: Kopieën website ruimtelijke plannen

Bijlage 2: Projectbesluit

Bijlage 3: Planregels

Bijlage 4: Verbeelding

Bijlage 5: Ruimtelijke onderbouwing d.d. 8 juni 2010

Bijlage 6: Bouwvergunning met de voorschriften



BESLUIT B. en W.
d.d. 29 MRT 2011
CONFORM

Advies aan het college van burgemeester en wethouders



onderwerp

Projectbesluit luifels Hornbach

registratienummer

B11.000245

collegevergadering

29/03/2011

commissievergadering

raadsvergadering

afdeling

VRM

portefeuillehouder

M. Bosman

behandelend ambtenaar

J. van Elsäcker

paraaf afdelingshoofd + datum

UdP 21-03-2011

Bijlagen

2

openbaar

☒

besloten

☐

geheim

☐

actieve informatieplicht

☐

	akkoord	bespreken
burgemeester K.J.G. Kats	<i>[Handwritten signature]</i> 25/3	
wethouder H. van der Torn	<i>[Handwritten signature]</i> 24/3	
wethouder J.A. Verbeek	<i>[Handwritten signature]</i> 25/3	
wethouder M. Bosman	<i>[Handwritten signature]</i> 22/3	
wethouder A. Hazebach	<i>[Handwritten signature]</i> 24/3	
gemeentesecretaris J. Brinkman	<i>[Handwritten signature]</i> 24/3	

Toelichting op de beslispunten

Naar aanleiding van het verleende projectbesluit (en bouwvergunning) voor de bouw van 3 luifels bij het tuincentrum/bouwmarkt Hornbach in Nieuwerkerk aan den IJssel is door de Neerbos Bouwmarkten beroep aangetekend. Op 18 maart is de zitting geweest bij de rechtbank. Ter zitting bleek dat het beroep zich nog alleen beperkte tot de bestemmingsomschrijving van luifel in de planregels. Na overleg tussen alle betrokken partijen is overeenstemming over de aanpassing van deze omschrijving.

Beslispunten

1. De bestemmingsomschrijving, horende bij het projectbesluit, als volgt aan te passen: De op de planverbeelding voor "Luifels" aangewezen gronden zijn louter bestemd voor overkappingen, met uitzondering van "Luifels (d)".



Inhoud van het voorstel

• Aanleiding

Naar aanleiding van het verleende projectbesluit (en bouwvergunning) voor de bouw van 3 luifels bij het tuincentrum/bouwmarkt Hornbach in Nieuwerkerk aan den IJssel is door de Neerbos Bouwmarkten (Gamma en Karwei) beroep aangetekend. Op 18 maart is de zitting geweest bij de rechtbank. Ter zitting bleek dat het beroep zich nog alleen beperkte tot de bestemmingsomschrijving van luifel in de planregels. Na overleg tussen alle betrokken partijen is overeenstemming over de aanpassing van deze omschrijving. Bij aanpassing van deze omschrijving, zal de Van Neerbos Bouwmarkten het beroep intrekken.

• Argumenten

1.1 *Partijen hebben overeenstemming over aanpassen bestemmingsomschrijving van luifel in de planregels.*

Tijdens de behandeling van het beroep tegen het verleende projectbesluit (en bouwvergunning) voor de bouw van 3 luifels bij het tuincentrum/bouwmarkt Hornbach werd duidelijk dat het beroep zich alleen richt tegen de bestemmingsomschrijving van luifel in de planregels. Met name de angst van de concurrenten dat de bouw van de luifels ook zou leiden tot uitbreiding van het verkoopvloeroppervlak. De gemeente heeft ter zitting als verweer aangegeven dat het maximaal verkoopvloeroppervlak strikt is vergund bij de vrijstelling in 2006. De rechtbank verzocht tijdens de zitting aan partijen om te bezien of men er onderling uit kon komen.

Tijdens een schorsing van de behandeling van het beroep zijn de gemachtigden van Hornbach, van de Van Neerbos Bouwmarkten en de gemeente (onder voorbehoud van instemming door het college) het eens geworden over een andere formulering van de bestemmingsomschrijving van luifel in de planregels.

Voorgesteld wordt om de omschrijving als volgt te wijzigen: De op de planverbeelding voor "Luifels" aangewezen gronden zijn louter bestemd voor overkappingen, met uitzondering van "Luifels (d)". Het betreft een verduidelijking van de al opgenomen omschrijving.

1.2 *Aanpassing van de bestemmingsomschrijving zal leiden tot intrekking van het beroep.*

Op de zitting heeft de gemachtigde van Van Neerbos Bouwmarkten medegedeeld, na overleg met zijn cliënt, dat het beroep zal worden ingetrokken als de bestemmingsomschrijving wordt aangepast zoals hiervoor is aangegeven.

1.3 *Het gewijzigde besluit zal in de lopende beroepsprocedure worden meegenomen*

Ingevolge artikel 6:18 en 6:19 van de Algemene wet bestuursrecht wordt dit besluit van het college om de bestemmingsomschrijving aan te passen meegenomen in de al lopende beroepsprocedure. Dat betekent dat er niet opnieuw beroep tegen kan worden aangetekend door een partij die nog geen beroep heeft ingesteld tegen het projectbesluit van de luifels.

Beoogd effect

Verkorten van juridische procedures bij de rechtbank en Raad van State.

Wettelijk kader

Artikel 6:18 en 6:19 van de Algemene wet bestuursrecht

Artikel 3.10 en 3.11 Wet ruimtelijke ordening

Artikel 1.2.1 en 1.2.3 Besluit ruimtelijke ordening.

Beleidskader

Projectbesluit voor de realisatie van 3 luifels d.d. 7 juli 2010



Middelenkader (financiën, ICT, HR)

N.v.t.

Andere betrokken afdelingen

N.v.t.

Communicatie

Het besluit van het college zal aan de rechtbank worden toegezonden.

Bijlagen

1. Aangepaste planregels (A11.000667)
2. Oude planregels d.d. 7 juli 2010 (A11.000668)

Planvoorschriften

Horend bij projectbesluit 'Luifels locatie Hornbach te Nieuwerkerk aan den IJssel'

Luifels

1.1. Definitie

Luifel: afdak of overkapping aan of bij een gebouw, al dan niet ondersteund.

1.2. Bestemmingsomschrijving

De op de planverbeelding voor "Luifels" aangewezen gronden zijn louter bestemd voor overkappingen, met uitzondering van "Luifels (d)".

1.3. Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in 1.2. bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

1.3.1. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen bij aanduiding "Luifels (b)" gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt maximaal 55 m²;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5.30 m¹.

1.3.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij aanduiding "Luifels (e)", gelden de volgende regels:

- a. het oppervlak bedraagt maximaal 320 m²
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5.30 m¹.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij aanduiding "Luifels (d)" gelden de volgende regels:

- c. de oppervlakte bedraagt totaal maximaal 310 m²;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5.25 m¹.

Op de verbeelding:

Luifels (b): luifels bevoorrading

Luifels (e): luifels entree

Luifels (d): luifels drive-in

Planvoorschriften

Horend bij projectbesluit 'Luifels locatie Hornbach te Nieuwerkerk aan den IJssel'

Luifels

1.1. Definitie

Luifel: afdak of overkapping aan of bij een gebouw, al dan niet ondersteund.

1.2. Bestemmingsomschrijving

De op de planverbeelding voor "Luifels" aangewezen gronden zijn bestemd voor overkappingen ten behoeve van een bouwmarkt/tuincentrum.

1.3. Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in 1.2. bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

1.3.1. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen bij aanduiding "Luifels (b)" gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt maximaal 55 m²;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5.30 m¹.

1.3.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij aanduiding "Luifels (e)", gelden de volgende regels:

- a. het oppervlak bedraagt maximaal 320 m²
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5.30 m¹.

Voor het bouwen van gebouwen bij aanduiding "Luifels (d)" gelden de volgende regels:

- c. de oppervlakte bedraagt totaal maximaal 310 m²;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5.25 m¹.

Op de verbeelding:

Luifels (b): luifels bevoorrading

Luifels (e): luifels entree

Luifels (d): luifels drive-in



gemeente
Zuidplas

Gijs Heutink advocaten
De heer I. Haverkate
Keizersgracht 477
1017 DL AMSTERDAM



verzendsdatum	ons kenmerk	afdeling
06 APR. 2011	U11.003039	VROM
onderwerp	uw kenmerk	behandeld door
Aangepast besluit met betrekking tot projectbesluit luifels Hornbach		J. van Elsäcker
	bijlage	telefoon
		0180-639958

Geachte heer Haverkate,

Naar aanleiding van schorsing door de rechtbank te Den Haag van de behandeling van het beroep namens Neerbos Bouwmarkten tegen het verleende projectbesluit en bouwvergunning voor luifels bij de bouwmarkt/tuincentrum Hornbach te Nieuwerkerk aan den IJssel heeft het college van burgemeester en wethouders een gewijzigd besluit genomen op grond van artikel 6:18 en 6:19 Algemene wet bestuursrecht.

Tijdens de behandeling van het beroep op 18 maart 2011 is gebleken dat alle betrokken partijen zich konden vinden in een aanpassing van de bestemmingsomschrijving, onderdeel uitmakend van de planvoorschriften die horen bij het projectbesluit "Luifels locatie Hornbach te Nieuwerkerk aan den IJssel" d.d. 7 juli 2010.

Het college heeft op 29 maart 2011 besloten om de bestemmingsomschrijving daarom als volgt aan te passen:

1.2. Bestemmingsomschrijving

De op de planverbeelding voor "Luifels" aangewezen gronden zijn louter bestemd voor overkappingen, met uitzondering van "Luifels (d)".

Gelast op het bepaalde in artikel 6:19 Awb wordt het beroep namens Neerbos Bouwmarkten mede te zijn gericht tegen dit nieuwe besluit.

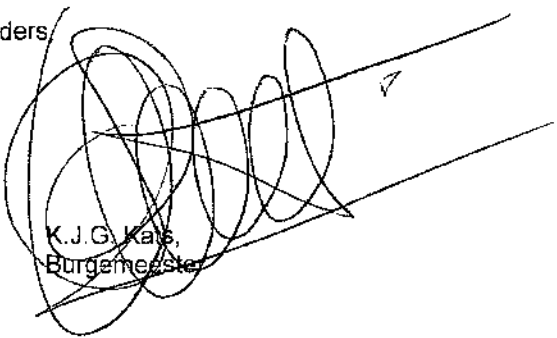


Als bijlage treft u de aangepaste planvoorschriften aan die horen bij het projectbesluit d.d. 7 juli 2010 en de eerdere vervangen.

Met vriendelijke groet,
College van burgemeester en wethouders



J. Brinkman,
Gemeentesecretaris



K.J.G. Kals,
Burgemeester

Planvoorschriften

Horend bij projectbesluit 'Luifels locatie Hornbach te Nieuwerkerk aan den IJssel'

Luifels

1.1. Definitie

Luifel: afdak of overkapping aan of bij een gebouw, al dan niet ondersteund.

1.2. Bestemmingsomschrijving

De op de planverbeelding voor "Luifels" aangewezen gronden zijn louter bestemd voor overkappingen, met uitzondering van "Luifels (d)".

1.3. Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in 1.2. bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

1.3.1. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen bij aanduiding "Luifels (b)" gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt maximaal 55 m²;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5.30 m¹.

1.3.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij aanduiding "Luifels (e)", gelden de volgende regels:

- a. het oppervlak bedraagt maximaal 320 m²
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5.30 m¹.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij aanduiding "Luifels (d)" gelden de volgende regels:

- c. de oppervlakte bedraagt totaal maximaal 310 m²;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5.25 m¹.

Op de verbeelding:

Luifels (b): luifels bevoorrading

Luifels (e): luifels entree

Luifels (d): luifels drive-in

BIJLAGEN



Behandeling zienswijze(n) tegen ontwerp-projectbesluit en ontwerpbouwvergunning luifels Hornbach, Hoofdweg-Noord 25a te Nieuwerkerk aan den IJssel

1. Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders is voornemens om met toepassing van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een projectbesluit te nemen voor het realiseren van 3 luifels bij het reeds (in 2006) vergunde gebouw ten behoeve van een tuincentrum/bouwmarkt van Hornbach. Het betreft een luifel aan de achterzijde bij de bevoorrading, een uitbreiding van de luifel bij de entree en een uitbreiding van de luifel aan de zijde van de drive-in.

Het bouwplan, het ontwerpprojectbesluit, de ontwerpbouwvergunning, de ruimtelijke onderbouwing en relevante stukken hebben vanaf 18 maart 2010 gedurende 6 weken in het Raadhuis te Nieuwerkerk aan den IJssel ter inzage gelegen tot en met 28 april 2010. Het voornemen is op 18 maart 2010 gepubliceerd op de gemeentepagina in Hart van Holland. Daarnaast is het voornemen ingevolge artikel 3.11 Wro tevens in de Staatscourant gepubliceerd.

De verplichting om de stukken elektronisch beschikbaar te stellen ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geldt alleen voor het ontwerpprojectbesluit. De stukken, die betrekking hebben op het ontwerpprojectbesluit zijn te raadplegen (geweest) op www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast waren de stukken in te zien op de website van de gemeente Zuidplas en te downloaden vanaf de .FTP server van de gemeente Zuidplas.

Gedurende de termijn van ter inzage legging is een ieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling een zienswijze in te dienen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door Lexence advocaten & notarissen, namens Van Neerbos Bouwmarkten B.V. De zienswijze binnengekomen via de fax d.d. 26 april 2010 is tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

In deze notitie "Behandeling zienswijze tegen ontwerp-projectbesluit luifels Hornbach, Hoofdweg-Noord 25a te Nieuwerkerk aan den IJssel" wordt de ingediende zienswijze van Lexence advocaten & notarissen samengevat weergegeven en voorzien van gemeentelijk commentaar. De zienswijze is als bijlage A bij deze notitie gevoegd.

2. Ingediende zienswijze

a. Voortschrijdend inzicht: niet aannemelijk dat dit de reden is voor de aanvullende bouwaanvraag voor de luifels. Luifels maken al jaren onderdeel uit van vestigingen van Hornbach.

Antwoord gemeente:

Luifels maken al onderdeel uit van het reeds (in 2006) vergunde gebouw. Het gaat bij de hier voorliggende bouwaanvraag om een uitbreiding van de luifels. Er zijn geen redenen om te twijfelen aan de aangegeven argumenten van Hornbach voor de uitbreiding van de luifels.



b. Geen stedenbouwkundige verfraaiing.

Antwoord gemeente:

Er is door de welstandsc commissie (d.d. 10-02-2009) een positief welstandsadvies gegeven. Er zijn geen argumenten om dit advies niet te volgen.

c. Verhouding bouwmarkt/tuincentrum

Antwoord gemeente:

Ten aanzien van het reeds vergunde verkoopvloeroppervlak is een maximering voor een bouwmarkt van 5500 m² in de vrijstelling opgenomen. De rest van het verkoopvloeroppervlak mag als tuincentrum ingericht worden. De vrees dat de luifels in gebruik zullen worden genomen als verkoopvloeroppervlak is ongegrond aangezien de luifels alleen gebruikt mogen worden ten dienste van de in de regels genoemde bestemmingsomschrijving namelijk overkapping ten behoeve van een bouwmarkt/tuincentrum.

Ter verduidelijking zal aan de regels, behorende bij het projectbesluit, de volgende definitie worden toegevoegd wat er onder luifel moet worden verstaan.

“Luifel: een afdak of overkapping aan of bij een gebouw, al dan niet ondersteund.”

De grond waarop de luifels gerealiseerd zullen worden, zijn niet als verkoopvloeroppervlak vergund. Er ontstaat daarmee geen ‘verschuiving’ in de reeds vergunde verhouding ‘bouwmarkt – tuincentrum’.

d. Welstandsadvies heeft niet ter inzage gelegen bij ontwerpprojectbesluit en ontwerpbouwvergunning.

Antwoord gemeente:

Ingevolge artikel 3.11 van de Algemene wet bestuursrecht moeten de stukken ter inzage worden gelegd. Daaraan is voldaan door de stukken die betrekking hebben op het ontwerpprojectbesluit en de ontwerpbouwvergunning in het raadhuis van de gemeente Zuidplas ter inzage te leggen.

De verplichting om de stukken daarnaast elektronisch beschikbaar te stellen ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geldt alleen voor het ontwerpprojectbesluit. De stukken, die betrekking hebben op het ontwerpprojectbesluit zijn te raadplegen (geweest) op www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast waren de stukken in te zien op de website van de gemeente Zuidplas en te downloaden vanaf de .FTP server van de gemeente Zuidplas.

De ontwerpbouwvergunning en de daarbij horende relevante stukken hoeven volgens de wettelijke voorschriften *niet* elektronisch beschikbaar te worden gesteld. Het welstandsadvies hoort bij de toetsing van de bouwaanvraag en is in het kader daarvan ter inzage gelegd in het raadhuis van de gemeente Zuidplas bij de stukken behorende bij de ontwerpbouwvergunning. Er is derhalve geen sprake van een gebrek.

e. Aanduidingen op de plankaart/planvoorschriften zijn onduidelijk.

Antwoord gemeente:

In de digitale versie die via ruimtelijke plannen zichtbaar is, worden de ‘besluitvlakken’ binnen het ‘besluitgebied’ automatisch grijs. Indien er geklikt wordt op één van de besluitvlakken, wordt aan de rechterkant van het scherm duidelijk zichtbaar om welk besluitvlak het gaat (B, D of E). Bijgevoegd als



bijlage B zijn de kopieën waarop dat te zien is. Er bestaat derhalve geen onduidelijkheid op de plankaart in combinatie met de planvoorschriften.

Ten aanzien van de opmerking dat er op de plankaart 4 luifels staan aangegeven en in de ruimtelijke onderbouwing gesproken wordt over een drietal luifels wordt het volgende opgemerkt. De bouwaanvraag betreft (onder andere) een uitbreiding van de al vergunde luifel aan de zijde van de drive in. Deze luifel wordt aan de linkerkant en aan de rechterkant van de reeds vergunde luifel uitgebreid (luifel D op de verbeelding). Na de uitbreiding zal er sprake zijn van één luifel aan de zijde van de drive in. Dat verklaart het verschil tussen 3 of 4 luifels.

Abusievelijk is in de ruimtelijke onderbouwing ervan uitgegaan dat 2 van de 3 luifels door 2 wanden omsloten zijn. Alleen bij de luifel bij de bevoorrading is daarvan sprake. De luifel bij de ingang aan de voorzijde en de luifels bij de drive-in hebben geen wanden. De ruimtelijke onderbouwing zal op dit punt worden aangepast. Ook zullen de planvoorschriften, horende bij het projectbesluit, op dit punt worden aangepast.

f. Stelling van de kant van de gemeente dat diverse bouwmarkten in de omgeving geen bezwaar hebben tegen de luifels is onjuist.

Antwoord gemeente:

Bij brief van 29 januari 2009 heeft de gemachtigde, die destijds optrad namens Van Neerbos Groep, aan de gemeente het volgende schriftelijk medegedeeld:

"Namens mijn cliënten laat ik u weten dat zij kunnen instemmen met het door Hornbach gewenste bouwplan tot het realiseren van het drietal luifels. Het betreft een bouwkundige aangelegenheid die als zodanig geen consequenties heeft voor het gebruik van de bouwmarkt/tuincentrum."

Deze brief is als bijlage C bijgevoegd.

In de vergadering van de raadscommissie van 17 maart 2009, waarnaar tevens wordt verwezen onder punt 15 van de zienswijze, is **niet** de bouwaanvraag van de luifels aan de orde geweest maar de mogelijke bouwaanvraag voor een overkapping van een deel van de drive-in. Deze laatste bouwaanvraag is hier echter niet aan de orde.

PER AANGETEKENDE POST EN**PER FAX: 0180 - 3 30 329**

College van Burgemeester en Wethouders

Gemeente Zuidplas

Postbus 100

2910 AC NIEUWERKERK A/D IJSSEL



I10.002931 /

Gemeente Zuidplas

Amsterdam: 26 april 2010
Ons kenmerk: AK/cr/17458/2310875.1
Betreft: Zienswijzen tegen het ontwerp projectbesluit en de
ontwerp bouwvergunning Hoofdweg 25a te
Nieuwerkerk aan den IJssel.

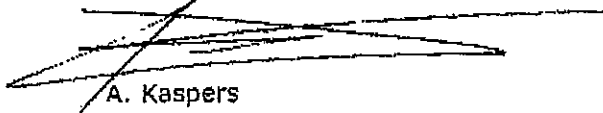
Uw kenmerk: U10.001885

Advocaat
Mr. A. KaspersTelefoon
020 5736 750Fax
020 5736 886E-mail
a.kaspers@lexence.com

Geacht college,

Namens cliënte, Van Neerbos Bouwmarkten B.V., zend ik u hierbij zienswijzen tegen het ontwerp projectbesluit en de ontwerp bouwvergunning voor de bouw/uitbreiding van luifels aan het hoofdgebouw van de bouwmarkt/tuincentrum aan Hoofdweg 25a te Nieuwerkerk aan den IJssel.

Met vriendelijke groet,


A. Kaspers

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zuidplas
Datum van indiening: 26 april 2010

ZIENSWIJZEN

van:

VAN NEERBOS BOUWMARKTEN B.V.,

advocaat/gemachtigde: mr. A. Kaspers,
appellante,

tegen:

**HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DE GEMEENTE
ZUIDPLAS,**

zetelend te Nieuwerkerk aan den IJssel,

verweerder,

betreffende: het ontwerp projectbesluit en de ontwerp bouwvergunning voor
de bouw/uitbreiding van luifels aan het hoofdgebouw van de
bouwmarkt/tuincentrum aan Hoofdweg 25a te Nieuwerkerk aan den IJssel.

I. Inleiding

- 1) Appellante, Van Neerbos Bouwmarkten B.V., statutair gevestigd en kantoorhoudende te (2811 MZ) Reeuwijk, aan de Reeuwijkse Poort 201 -B5, kiest voor deze zaak domicilie aan de Peter van Anrooystraat nummer 7 te (1076 DA) Amsterdam, ten kantore van Lexence Advocaten en Notarissen, van wie mr. A. Kaspers in deze zaak als gemachtigde zal optreden, met het recht van substitutie.
- 2) Appellante brengt hierbij zienswijzen in tegen het ontwerp projectbesluit en de ontwerp bouwvergunning met betrekking tot de bouw van luifels aan het (nog niet gerealiseerde) hoofdgebouw van de bouwmarkt/tuincentrum van Hornbach aan de Hoofdweg 25a te Nieuwerkerk aan den IJssel (**bijlage 1**).
- 3) Appellante is exploitant van verschillende bouwmarkten in de nabije omgeving van de Hornbach te Nieuwerkerk aan den IJssel. Het betreft de Gamma en de Karwei in Capelle aan den IJssel, de Gamma in Rotterdam Alexanderpolder, de Karwei in Krimpen aan den IJssel en de Karwei in Gouda.

II. Achtergrond

- 4) Al in 2001 heeft Hornbach de vestiging van Intratuin overgenomen aan de Hoofdweg 25a te Nieuwerkerk aan den IJssel. Hornbach wilde het tuincentrum afbreken en er een nieuw, veel groter gebouw neerzetten voor een tuincentrum en een bouwmarkt met een totaal verkoopvloeroppervlak (vvo) van 19.255 m². Hoewel Hornbach graag een groot gedeelte als bouwmarkt wilde gaan gebruiken, heeft verweerder op basis van een distributie-planologisch onderzoek bepaald dat maximaal 5.500 m² vvo kon worden gebruikt voor het realiseren van een bouwmarkt. Na het verlenen van een vrijstelling, heeft het college in 2006 en 2007 middels een bouwvergunning eerste en tweede fase toestemming verleend voor het bouwplan van Hornbach.
- 5) Appellante had niet zozeer bezwaar tegen de komst van een groter tuincentrum, maar wel tegen de komst van een nieuwe bouwmarkt. Appellante vreesde dat het maximum oppervlak dat was vergund voor de bouwmarkt, in de praktijk niet zou worden nageleefd en ook niet goed zou kunnen worden gehandhaafd. Het zou immers moeilijk worden het tuincentrum en de bouwmarkt van elkaar te scheiden. Met name om deze reden is appellante tegen de hiervoor genoemde besluiten in bezwaar gegaan. Tegelijkertijd heeft zij een verzoek om voorlopige voorziening ingediend bij de rechtbank te 's-Gravenhage om te voorkomen dat Hornbach alvast zou starten met de bouw. De voorzieningenrechter heeft het verzoek van appellante gegrond verklaard. Hij constateerde dat, hoewel aan de vrijstelling de voorwaarde was verbonden dat maximaal 5.500 m² in gebruik mocht worden genomen als bouwmarkt, niet uit te sluiten was dat de facto toch een grotere bouwmarkt zou worden gecreëerd, zonder dat daartegen handhavend kon worden opgetreden (**bijlage 2**).

- 6) Naar aanleiding van de uitspraak van de voorzieningenrechter is verweerder in overleg met Hornbach getreden om een oplossing te zoeken voor het handhavingsprobleem. Op 20 december 2007 heeft het college bij beslissing op bezwaar het bezwaarschrift van appellante deels gegrond verklaard en alsnog bouwvergunning verleend met de nadere voorwaarde dat voor het vaststellen van het assortiment van de bouwmarkt en het tuincentrum wordt uitgegaan van nader aangegeven lijsten (**bijlage 3**). Deze bouwvergunning is onherroepelijk geworden. Desondanks is Hornbach nog altijd niet met de bouwwerkzaamheden begonnen.
- 7) Tot verbazing van appellante wil Hornbach nu in aanvulling op het reeds verleende bouwplan ook luifels realiseren. Het gaat hierbij overigens niet om bescheiden afdakjes, maar om luifels van respectievelijk 315, 307 en 53 m², met een hoogte van respectievelijk 5,28, 5,25 en 4,80 meter. Twee van de luifels worden bovendien door 2 wanden omsloten. Dit komt derhalve neer op een uitbreiding van het gebouw.
- 8) Zoals mede namens appellante tijdens de raadscommissie op 17 maart 2009 reeds naar voren is gebracht, heeft appellante bezwaren tegen de luifels (**bijlage 4**). De bezwaren komen met name voort uit het vermoeden dat Hornbach de luifels wil realiseren om extra vierkante meters overdekt vvo te creëren. Hieronder zullen de bezwaren een voor een aan de orde komen.

III. Inhoudelijke bezwaren

Voortschrijdend inzicht

- 9) Hornbach geeft in de ruimtelijke onderbouwing aan dat de aanvullende bouwaanvraag is voortgekomen uit voortschrijdend inzicht. De hal moet in stedenbouwkundig opzicht een fraaier uiterlijk krijgen en zowel klant als werknemer moet worden beschermd tegen weersomstandigheden van buitenaf. Dit lijkt op het eerste gezicht een nobel streven. Echter, Hornbach heeft jarenlange ervaring met het op- en inrichten van bouwmarkten en tuincentra op verschillende locaties in het land. Luifels zijn reeds jaar en dag een veelvuldig gebruikt onderdeel van de diverse Hornbach-vestigingen. Het is dan ook opmerkelijk dat de luifels bij de onderhavige vestiging pas nu als een soort noviteit zijn ontdekt.
- 10) Dat spreekt te meer nu twee van de luifels zullen worden omsloten door dichte wanden van respectievelijk 4,80 en 5,25 meter hoog. Dat gaat veel verder dan het beschermen van personeel en klanten tegen weersomstandigheden. De muren zullen bovendien niet snel kunnen worden beschouwd als stedenbouwkundig fraaie objecten. Het lijkt er dan ook veel meer op dat de realisatie van de luifels met muren is ingegeven om er materialen uit te stallen die een dergelijke beschutting nodig hebben. Er wordt simpelweg een extra stuk overdekt winkeloppervlak gerealiseerd.

Verhouding bouwmarkt/tuincentrum

- 11) In het licht van hetgeen reeds vergund is, is het creëren van een extra stuk winkeloppervlak onlogisch. Immers, het vvo van de bouwmarkt mag niet worden vergroot vanwege de in de vergunning opgenomen maximering, terwijl het vergroten van het vvo voor het tuincentrum geen enkel doel treft. Het reeds vergunde deel is

ruimschoots voldoende voor het realiseren van een mega-tuincentrum. Een nog groter overdekt deel zal het tuincentrum naar verwachting onrendabel maken. De verhouding bouwmarkt/overdekt tuincentrum is compleet zoek. Het is voor appellante niet te begrijpen waarom Hornbach bereid is een enorme investering in de luifels te doen, anders dan voor het vergroten van het aantal vierkante meters vvo voor de bouwmarkt.

- 12) Het vermoeden dat Hornbach in afwijking van de voorwaarde aan de bouwvergunning meer ruimte voor de bouwmarkt wil creëren, is overigens een reële verwachting. Immers, bij haar vestiging in Alblasterdam heeft Hornbach ook steeds in afwijking van haar vergunningen getracht meer vvo voor haar bouwmarkt te realiseren. De gemeente Alblasterdam heeft hier diverse keren handhavend tegen op moeten treden. Appellante wil een gelijksoortige kwestie in Nieuwerkerk aan de IJssel voorkomen.

IV. Procedurele bezwaren

Welstandsadvies

- 13) Er wordt verwezen naar een advies van de welstandscommissie d.d. 10 februari 2009. Dit advies heeft niet tezamen met het ontwerp project besluit en de ontwerp bouwvergunning ter inzage gelegen. Dit is in strijd met artikel 3:11 Algemene wet bestuursrecht. Het is vaste jurisprudentie dat het ten onrechte niet ter inzage leggen van de op het ontwerpbesluit betrekking hebbende stukken, leidt tot vernietiging van het bestreden besluit. Ook het naderhand alsnog ter hand stellen van het advies aan bezwaarmaker kan het vernietigende gebrek niet helen. Immers, het gaat er nu juist om dat er anderen (onbekenden) kunnen zijn die geschaad zijn door het niet ter inzage leggen van de stukken, die anders wellicht relevante gezichtspunten naar voren hadden kunnen brengen.¹ Bij gebrek aan kennis van het advies, betwist appellante bovendien de inhoud ervan.

Aanduidingen plankaart/planvoorschriften

- 14) In de planvoorschriften wordt verwezen naar aanduidingen op de plankaart. Op de plankaart is echter slechts aangegeven waar de luifels worden gerealiseerd. Aanduidingen zijn op de plankaart niet te vinden. Het is dan ook niet na te gaan welke planvoorschriften voor welke luifel gelden. Voorts zijn op de plankaart 4 luifels aangegeven, terwijl in de ruimtelijke onderbouwing over "een drietal luifels" wordt gesproken (p. 1). Ook is niet aangegeven dat de luifels "slechts" mogen worden omsloten door twee wanden. Immers, op grond van artikel 1.2.1 van de planvoorschriften mogen "gebouwen" worden gebouwd met een oppervlakte van respectievelijk 55 m², met een bouwhoogte van 5,3 meter hoog dan wel van 310 m² en 5,25 meter hoog. Op grond van het ontwerp projectbesluit en de ontwerp bouwvergunning kan Hornbach hier dan ook zonder meer het gebouw en dus het vvo uitbreiden. Dit kan niet de bedoeling zijn en wordt ook niet gerechtvaardigd door de ruimtelijke onderbouwing. Uit de hiervoor genoemde onduidelijkheid blijkt dat het

¹ T&C Algemene wet bestuursrecht, Van Buuren, p. 99.

ontwerpbesluit onzorgvuldig is voorbereid en onvoldoende is gemotiveerd. Het ontbreken van een duidelijke plankaart en duidelijke planvoorschriften is bovendien in strijd met de rechtszekerheid.

Ruimtelijke onderbouwing

- 15) In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat de diverse bouwmarkten in de omgeving geen bezwaar hebben tegen de luifels. Reeds tijdens de hiervoor genoemde raadsvergadering van 17 maart 2009 is mede namens appellante echter uiteen gezet dat zij bezwaren hebben tegen de luifels (zie bijlage 4). Het is niet duidelijk hoe bij Hornbach het idee is ontstaan dat appellante zich kon verenigen met de luifels. Dit is in ieder geval een verkeerde weergave van de feiten en de ruimtelijke onderbouwing is op dit punt dan ook onjuist. Tegen een normale luifel boven de entree om klanten droog binnen te laten komen, zou appellante overigens geen bezwaar hebben. Dit is hier echter niet aan de orde.

Ontwerp bouwvergunning ontbreekt

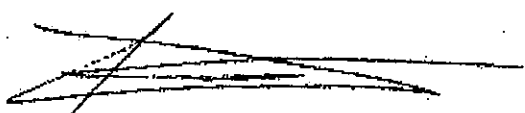
- 16) Aangegeven is dat zowel het ontwerp projectbesluit als de ontwerp bouwvergunning ter inzage liggen. Echter, het beschikbaar gestelde ontwerp betreft slechts het projectbesluit. Niet aangegeven is hoe de ontwerp bouwvergunning eruit zou komen te zien. Bij gebrek aan kennis van het ontwerp, betwist appellante de inhoud ervan.

V. Conclusie

- 17) Uit het vorenstaande blijkt dat het niet erg aannemelijk is dat Hornbach de luifels slechts als verfraaiing en als afweer tegen weersomstandigheden wil gebruiken. Aannemelijker is dat Hornbach met de luifels een groter winkeloppervlak wil creëren. Dit is niet in overeenstemming met hetgeen hierover is opgenomen in de bouwvergunning voor het tuincentrum/bouwmarkt. Appellante kan zich er dan ook geenszins in vinden. Daarenboven is de besluitvorming ten aanzien van de ontwerpbesluiten tot op heden niet goed verlopen, zodat alleen al daarom de besluiten niet kunnen worden vastgesteld conform het ontwerp.

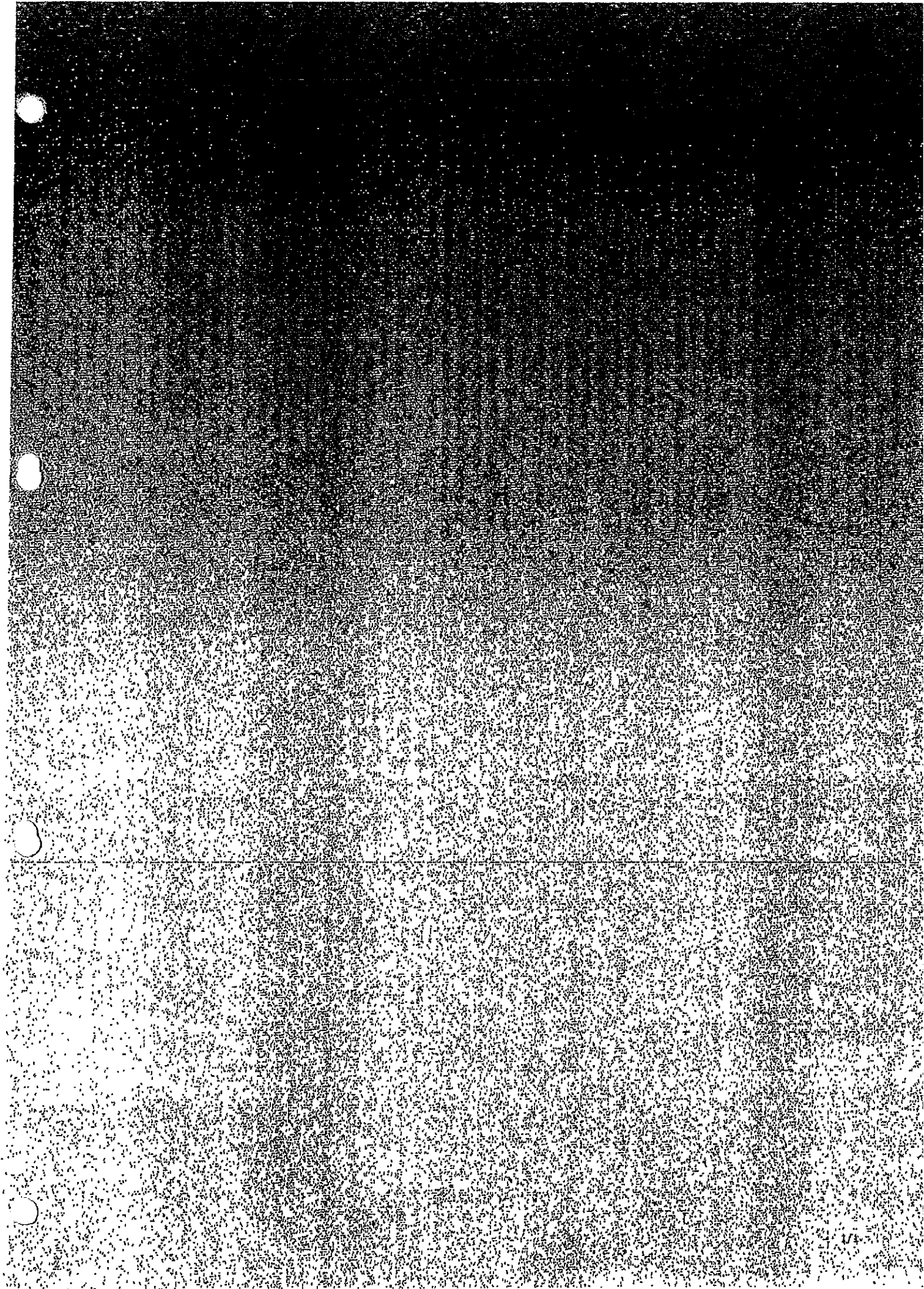
MET VERZOEK:

- I. de zienswijzen gegrond te verklaren;
- II. het ontwerp project besluit en de ontwerp bouwvergunning niet, dan wel gewijzigd, met inachtneming van bovenstaande zienswijzen, vast te stellen.


advocaat/gemachtigde

Overzicht van de bijlagen:

1. het ontwerp projectbesluit met betrekking tot de bouw van luifels aan het (nog niet gerealiseerde) hoofdgebouw van de bouwmarkt/tuincentrum van Hornbach aan de Hoofdweg 25a te Nieuwerkerk aan den IJssel;
2. de uitspraak van de rechtbank te 's-Gravenhage d.d. 23 mei 2007;
3. de beslissing op bezwaar van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel d.d. 20 december 2007;
4. Inbreng raadscommissie 17 maart 2009.





gemeente
Zuidplas

Hornbach Real Estate Nieuwerkerk B.V.
t.a.v. de heer Sigmond
Ravenswade 56 R+S
3439 LD NIEUWEGEIN



verzendsdatum	ons kenmerk U10.001885	afdeling VROM
onderwerp Projectbesluit luifels	uw kenmerk	behandeld door Jeannette van Elsäcker
	bijlage	telefoon 0180-639958

Geachte heer Sigmond,

Wij ontvingen op 6 januari 2009 een bouwaanvraag voor de realisatie van een drietal luifels bij de reeds in 2006 vergunde bouwmarkt/tuincentrum.

De bouwaanvraag is in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Groene Zoom". Op het betreffende perceel ligt de bestemming Agrarisch gebied. De gronden zijn bestemd voor land- en tuinbouwbedrijven, intensieve veehouderijbedrijven en glastuinbouwbedrijven. Op deze gronden mag uitsluitend bebouwing worden opgericht ten dienste van deze genoemde bestemmingen. Het realiseren van de luifels ten behoeve van een bouwmarkt / tuincentrum, is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan.

Op 28 maart 2006 is een vrijstelling ex artikel 19, lid 2, Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) verleend voor de bouw van een bouwmarkt/tuincentrum. De gevraagde luifels vormen geen onderdeel van de verleende vrijstelling.

De luifels bij de drive-in en bij de bevoorradings zijn omsloten door twee wanden en derhalve aan te merken als een bouwwerk / gebouw. Dit is een uitbreiding van het al vergunde bouwwerk. Nu er echter geen gebouw aanwezig is op het perceel, kan slechts medewerking worden verleend aan de realisatie van de luifels door middel van een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro.

De luifel bij de entree heeft geen wanden. Dit wordt aangemerkt als een bouwwerk, geen gebouw zijnde. De oppervlakte van deze luifel bedraagt meer dan 50 m², waardoor ook hiervoor slechts medewerking kan worden verleend door middel van een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro.

De aanvraag is conform het bepaalde in artikel 3.10, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, die als bijlage bij dit besluit is gevoegd.

Het bouwplan is op 10 februari 2009 voorgelegd aan de welstandsc commissie, die een positief advies heeft gegeven.

Het ontwerp-projectbesluit met bijbehorende stukken heeft conform het bepaalde in artikel 3.11 Wro gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Gelet op het bepaalde in de artikelen 3.8, 3.10 en 3.11 van de Wro en het delegatiebesluit van 4 januari 2010 besluit het college van B&W om een projectbesluit vast te stellen ten behoeve van de uitvoering van de luifels.

De ruimtelijke onderbouwing, inclusief voorschriften, plankkaart en de onderzoeksrapporten maken integraal deel uit van dit projectbesluit.

Tevens besluit het college om de termijn waarbinnen een ontwerp voor een bestemmingsplan overeenkomstig het projectbesluit ter inzage wordt gelegd, te verlengen met twee jaar gelet op artikel 3.13, lid 2, sub a, Wro. In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen ingevolge artikel 3.1, lid 2, Wro is het aannemelijk dat inpassing van het project in het bestemmingsplan zal worden opgenomen.

Met vriendelijke groet,
College van burgemeester en wethouders

J. Brinkman
Gemeentesecretaris

A. F. Bonthuis
Burgemeester

Voorzieningenrechter van de rechtbank 's-Gravenhage
sector bestuursrecht

Reg. nrs. AWB 07/2520 WRO en AWB 07/2734 WRO

UITSPRAAK

als bedoeld in artikel 8:84
van de Algemene wet bestuursrecht (Awb)

Uitspraak op de verzoeken om een voorlopige voorziening van

Van Neerbos Groep BV, statutair gevestigd te Vlaardingen, H.D.B. Holding BV, statutair gevestigd te Bilthoven en Praxis doe-het-zelf-Center BV, statutair gevestigd te Amsterdam, verzoekers,

ten aanzien van:

(1). het besluit van 17 oktober 2006 van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel, verweerder, waarbij is beslist op de bezwaren tegen de op 12 juli 2006 verleende bouwvergunning eerste fase voor de uitbreiding, wijziging en herinrichting van het bestaande tuincentrum Hornbach aan de Hoofdweg-Noord 25a te Nieuwerkerk aan den IJssel;

(2). het besluit van verweerder van 5 maart 2007, waarbij voor dit bouwplan een bouwvergunning tweede fase is verleend.

Derde-partij: Hornbach Real Estate Nieuwerkerk BV, gevestigd te Nieuwegein, vergunninghouder.

Ontstaan en loop van het geding

Hornbach Real Estate Nieuwerkerk BV (hierna te noemen: vergunninghouder) heeft bij schrijven van 5 mei 2006, ingekomen bij verweerder op 9 mei 2006, een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning eerste fase ingediend voor de bouw van een tuincentrum en bouwmarkt aan de Hoofdweg-Noord 25a te Nieuwerkerk aan den IJssel.

Bij besluit van 12 juli 2006, verzonden op dezelfde datum, heeft verweerder de gevraagde bouwvergunning verleend, waarbij met toepassing van artikel 19, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), vrijstelling van de geldende bestemmingsplanvoorschriften is verleend.

Bij schrijven van 30 november 2006, ingekomen bij verweerder op 4 december 2006, heeft vergunninghouder een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning tweede fase ingediend. Verweerder heeft bij besluit van 5 maart 2007, verzonden op dezelfde datum, een bouwvergunning tweede fase verleend.

Bij besluit van 17 oktober 2006 heeft verweerder, in overeenstemming met het advies van de commissie voor de bezwaarschriften van de gemeente

en Praxis doe-het-zelf-Center BV hier niet als belanghebbenden in de zin van artikel 1:2 van Awb kunnen worden aangemerkt. Derhalve zijn verzoekers ontvankelijk te achten in hun bezwaar en beroep alsmede in hun verzoek om een voorlopige voorziening.

Artikel 40, eerste lid, van de Woningwet bepaalt dat het verboden is te bouwen zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (bouwvergunning).

In artikel 44, eerste lid, van de Woningwet is bepaald dat een reguliere bouwvergunning alleen mag en moet worden geweigerd indien sprake is van één van de daar gegeven weigeringsgronden. Zulke weigeringsgronden zijn onder meer dat het bouwen in strijd is met een bestemmingsplan of de krachtens zodanig plan gestelde eisen of dat het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Ingevolge artikel 56a, eerste lid, van de Woningwet wordt een reguliere bouwvergunning op aanvraag in twee fasen verleend. De bouwvergunning eerste fase mag slechts en moet ingevolge het tweede lid van dit artikel worden geweigerd indien een weigeringsgrond als bedoeld in artikel 44, eerste lid, onderdeel b, c, d of e, van toepassing is, met dien verstande dat onderdeel b van dat lid slechts van toepassing is voor zover de daar bedoelde voorschriften van stedenbouwkundige aard zijn.

Ingevolge artikel 56a, derde lid, van de Woningwet mag en moet de bouwvergunning tweede fase slechts worden geweigerd indien een weigeringsgrond als bedoeld in artikel 44, eerste lid, onderdeel a, of b, van toepassing is, met dien verstande dat onderdeel b van dat lid niet van toepassing is voor zover de daar bedoelde voorschriften van stedenbouwkundige aard zijn.

In 2001 heeft vergunninghouder de vestiging van Intratuin aan de Hoofdweg-Noord 25a te Nieuwerkerk aan den IJssel overgenomen. Het bouwplan voorziet - na de in de bouwaanvraag tweede fase aangebrachte aanvullingen en/of wijzigingen - in het realiseren van een uitbreiding van het huidige tuincentrum met een totale verkoopvloeroppervlakte van circa 16.000 m² naar 19.255 m², waarvan 13.755 m² ten behoeve van het tuincentrumassortiment en maximaal 5.500 m² aan verkoopvloeroppervlak ten behoeve van een bouwmarkt.

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Groene Zoom", dat op 7 oktober 1986 door de raad van de gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel is vastgesteld en op 2 juni 1987 door gedeputeerde staten van Zuid-Holland is goedgekeurd. Aan de gronden waarop het bouwplan betrekking heeft is de bestemming "Agrarisch Gebied" gegeven.

Blijkens de gedingstukken is ten behoeve van de oprichting van het toenmalige tuincentrum binnen de bestemming "Agrarisch Gebied" aan de Hoofdweg-Noord op 10 november 1992 met toepassing van artikel 19 van de WRO een bouwvergunning verleend. Op basis van deze vrijstelling en bouwvergunning kon ter plaatse een tuincentrum met een oppervlakte van 5.500 m² worden opgericht. Ten behoeve van de uitbreiding van het tuincentrum is op 5 december 2000 met toepassing van artikel 19 van de WRO een bouwvergunning verleend. Op basis van deze vrijstelling en bouwvergunning kon de bestaande bebouwing (het tuincentrum) tot een

eisen worden gesteld aan de ruimtelijke onderbouwing.

Naar voorlopig oordeel van de voorzieningenrechter voldoet de ruimtelijke onderbouwing aan de eisen die daaraan in dit geval dienen te worden gesteld. Daartoe wordt overwogen dat de beoogde vestiging van Hornbach in de Structuurvisie Nieuwerkerk aan den IJssel is meegenomen bij de visie over de planvorming voor het betrokken gebied. Blijkens het distributieplanologisch onderzoek van het bureau Goudappel Coffeng vervult Nieuwerkerk aan den IJssel een lokale/(sub)regionale verzorgingsfunctie. Niet wordt betwist dat er ruimte is voor een qua omvang (5500 m²) beperkte bouwmarkt. Een bouwmarkt van deze omvang zal in hoofdzaak consumenten trekken uit het primaire en secundaire verzorgingsgebied van 10 kilometer rond de vestigingsplaats (lokaal/(sub)regionaal). In zoverre is er geen strijd met het provinciaal ruimtelijk beleid. Verzoekers stelling dienaangaande, berustend op de veronderstelling dat hier sprake zal zijn van een zogenoemde mega-bouwmarkt, is naar het voorlopig oordeel van de voorzieningenrechter onjuist. Het feit dat Waddinxveen/Gouda blijkens de Structuurvisie Zuid-Holland als nieuwe PDV-locatie geldt, doet aan het vorenstaande niet af. De uitgangspunten van de Structuurvisie Zuid-Holland laten ruimte voor een qua omvang beperkte bouwmarkt in Nieuwerkerk aan den IJssel.

Met betrekking tot de stelling van verzoekers dat onvoldoende is gegarandeerd dat maximaal 5.500 m² aan verkoopvloeroppervlak in gebruik zal worden genomen als bouwmarkt overweegt de voorzieningenrechter als volgt.

Uit de stukken blijkt dat het bouwplan vrijwel identiek is aan een eerder bouwplan van Hornbach van 23 mei 2003. De gemeenteraad heeft op 1 juni 2004 besloten aan dat bouwplan geen medewerking te verlenen, omdat het bouwplan voorzag in een verkoopoppervlak bestemd voor bouwmaterialen van circa 12.000 m², terwijl uit een in opdracht van de gemeente opgesteld distributie-planologisch onderzoek (DPO) was gebleken dat slechts marktruimte bestaat voor 5.500 m² aan verkoopoppervlak bestemd voor bouwmaterialen. Blijkens de toelichting op de (hernieuwde) aanvraag van Hornbach is het de bedoeling dat 5.500 m² aan verkoopvloeroppervlak ten behoeve van een bouwmarkt en 13.755 m² aan vloeroppervlak ten behoeve van een tuincentrum zal worden gerealiseerd. Verweerder heeft, met het oog op de uitkomst van het DPO, als voorwaarde aan de verleende vrijstelling verbonden dat maximaal 5.500 m² ten behoeve van de bouwmarkt in gebruik mag worden genomen. Uit de bouwtekening volgt dat wordt voorzien in een totaal bebouwd vloeroppervlak van 7.979 m² voor tuincentrum/bouwmarkt. Nu hieruit niet is op te maken welk(e) compartiment(en) zijn bestemd voor bouwmarkt (doe het zelf artikelen) dan wel tuinartikelen, moet worden betwijfeld of verweerder wel op de grondslag van de aanvraag heeft beslist door aan de vrijstelling de bovengenoemde voorwaarde te verbinden. Hierbij is van belang dat op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS), zie onder meer de uitspraak van 21 november 1996 (JB 1997/7), geldt dat bij de toetsing van een bouwplan niet slechts moet worden gezien of een bouwwerk overeenkomstig een bouwplan kan worden opgericht maar ook of het bouwplan wel met het oog op dat gebruik wordt opgericht. Verder is hierbij nog het volgende van belang.

Reg. nrs. AWB 07/2520 WRO en AWB 07/2734 WRO

7

Beslissing

De voorzieningenrechter van de rechtbank 's-Gravenhage,

RECHT DOENDE:

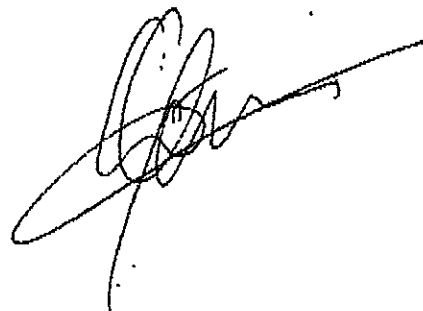
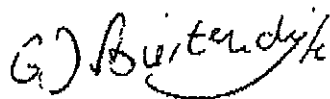
wijst het verzoek om voorlopige voorziening toe, in die zin dat het bestreden besluit van verweerder van 17 oktober 2006 wordt geschorst tot zes weken na de datum van verzending van de uitspraak van de rechtbank op het ingestelde beroep;

wijst voorts het verzoek om voorlopige voorziening toe, in die zin dat het bestreden besluit van verweerder van 5 maart 2007 wordt geschorst tot zes weken na de verzending van de beslissing op bezwaar;

bepaalt dat de gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel aan verzoekers het door hen betaalde griffierecht, te weten € 570,- (twee maal € 285,-), vergoedt;

veroordeelt verweerder in de door verzoekers gemaakte proceskosten ten bedrage van € 966,-, welk bedrag de gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel aan verzoekers moet vergoeden.

Aldus gegeven door mr. C.J. Waterbolk, als voorzieningenrechter, en in het openbaar uitgesproken op 21 mei 2007, in tegenwoordigheid van de griffier G.J. Buitendijk.



Voor eensluidend afschrift,
de griffier van de rechtbank 's-Gravenhage,

Verzonden op: ¹¹
23 MEI 2007



Gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel

Stibbe advocaten en notarissen
t.a.v. mw. mr. D.S.P. Fransen
Postbus 75640
1070 AP Amsterdam

Datum

20 DEC. 2007

Ons kenmerk
BeZa/10634

Uw brief
14 augustus 2006

Informatie
Mevr. mr. J.B. van Elsäcker

Telefoonnummer
(0180) 33 03 45

Onderwerp

Beslissing op bezwaar

Geachte heer Koeman,

U hebt op 14 augustus 2006 een bezwaarschrift ingediend namens Van Neerbos Groep B.V., H.D.B. Holding B.V. en Praxis Doe-Het-Zelf center B.V. tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 12 juli 2006 om een vrijstelling en bouwvergunning eerste fase te verlenen aan Hornbach voor de uitbreiding van het bestaande tuincentrum aan de Hoofdweg-Noord. Naar aanleiding van uw bezwaarschrift is er op 4 oktober 2006 een hoorzitting door de commissie voor bezwaarschriften gehouden. De commissie voor bezwaarschriften adviseerde het college om de bezwaren ongegrond te achten. Dit advies werd door het college gevolgd. Tegen de beslissing op bezwaar d.d. 17 oktober 2006 heeft u namens Van Neerbos Groep B.V., H.D.B. Holding B.V. en Praxis Doe-Het-Zelf center B.V. beroep aangetekend en om een voorlopige voorziening verzocht.

De voorzieningenrechter van de rechtbank 's-Gravenhage heeft naar aanleiding van het verzoek om voorlopige voorziening op 23 mei 2007 uitspraak gedaan en de beslissing op bezwaar geschorst.

De voorzieningenrechter overwoog daarbij het volgende. Bij realisering van het bouwplan valt naar het oordeel van de voorzieningenrechter geenszins uit te sluiten dat hierover in verregaande mate onduidelijkheid zal ontstaan. Immers inherent aan de hedendaagse bouwmarkt is dat naast traditionele verkoop van gereedschappen en bouwmaterialen ook tuincentrumgerelateerde artikelen worden verkocht. Geenszins valt uit te sluiten dat de facto een grotere bouwmarkt zal worden gecreëerd dan volgens het DPO wenselijk is zonder dat het college in staat zal blijken te zijn om deze ongewenste ontwikkeling adequaat te keren. Derhalve valt niet met zekerheid te zeggen of de door het college aan de vrijstelling verbonden voorwaarde rechtmatig is, nog daargelaten de praktische controleerbaarheid en handhaafbaarheid daarvan.

Raadhuisplein 1, Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel, Tel:(0180) 33 03 00, Fax:(0180) 33 03 29
E-mail: gemeente@nieuwerkerk-ijssel.nl



Gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel

Naar aanleiding van de toewijzing van de voorlopige voorziening heeft zowel het college als Hornbach een rapport uit laten brengen waarin wordt aangegeven op welke wijze er een nauwkeurig onderscheid kan worden gemaakt tussen het (hoofd- en neven)assortiment van een bouwmarkt en van een tuincentrum.

Op 3 oktober 2007 heeft de commissie voor bezwaarschriften opnieuw een hoorzitting gehouden. Ter hoorzitting is het de commissie gebleken dat bezwaarmakers en Hornbach bereid waren over de scheiding van het assortiment van een bouwmarkt en het assortiment van een tuincentrum met elkaar te overleggen. Uit de brief van 29 oktober 2007 (met bijlagen) blijkt dat partijen tot overeenstemming zijn gekomen over de scheiding van het assortiment van een bouwmarkt en van een tuincentrum. Partijen willen daarbij uitgaan van bladzijde 4 van het rapport van BRO van 20 juli 2007 voor zover het betreft het kernassortiment. Als aanvulling zijn partijen overeengekomen dat raamdecoratie binnen tot het bouwmarktassortiment wordt gerekend en dat onder "Deco toebehoren" niet vallen verf, kwasten, behang, terpentijn en dergelijke.

De commissie voor de bezwaarschriften heeft het college in haar vergadering van 3 oktober 2007 geadviseerd om uw bezwaarschrift deels gegrond te verklaren voor zover betrekking op de scheiding van assortiment van een bouwmarkt en van een tuincentrum en op dit punt een nieuwe beslissing op bezwaar nemen rekening houdend met de afspraken/overeenstemming tussen bezwaarmakers en Hornbach over deze scheiding.

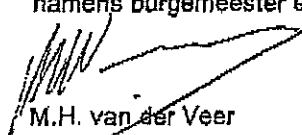
Wij kunnen ons met dit advies verenigen. Wij verklaren derhalve uw bezwaarschrift deels gegrond voor zover het betrekking heeft op de scheiding van assortiment van een bouwmarkt en van een tuincentrum en voor het overige ongegrond.

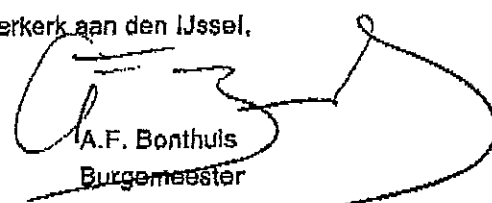
Aan deze beslissing op bezwaar wordt daarom de nadere voorwaarde verbonden dat voor het vaststellen van het assortiment dat bij een bouwmarkt hoort en het assortiment dat bij een tuincentrum hoort, uitgegaan zal worden van bladzijde 4 van het rapport van BRO van 20 juli 2007 (als bijlage 1 bij deze beslissing gevoegd en deel uitmakend van deze beslissing) voor zover het betreft het kernassortiment. Als aanvulling hierop geldt dat "raamdecoratie binnen" tot het bouwmarktassortiment wordt gerekend en dat onder "Deco toebehoren" niet vallen verf, kwasten, behang, terpentijn en dergelijke.

Het advies van de commissie is bijgevoegd en maakt integraal onderdeel uit van ons besluit.

Wij vertrouwen erop u met het bovenstaande voldoende te hebben ingelicht. Voor meer informatie over dit besluit kunt u contact opnemen met Jeannette van Elsäcker (tel. 0180 - 330 345).

Met vriendelijke groeten,
namens burgemeester en wethouders van Nieuwerkerk aan den IJssel,


M.H. van der Veer
Gemeentesecretaris


A.F. Bonthuis
Burgemeester



Gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel

Niet eens met het collegebesluit? U kunt op grond van de Algemene wet bestuursrecht **binnen zes weken** na verzending van dit besluit **schriftelijk beroep** aantekenen bij de President van de Arrondissementsrechtbank, Postbus 20302, 2500 EH 's-GRAVENHAGE. Hiervoor moet u griffierecht betalen, waarover u bericht krijgt van de griffier. Houdt u er wel rekening mee dat uw beroepschrift gemotiveerd en door u ondertekend moet zijn?

Voorlopige voorziening

Hebt u een beroepschrift ingediend en meent u dat de betrokken belangen zo zwaar wegen dat u de beslissing hierop niet kunt afwachten? De Algemene wet bestuursrecht geeft u dan de mogelijkheid om een **voorlopige voorziening** te vragen bij de President van de Arrondissementsrechtbank, Postbus 20302, 2500 EH 's-Gravenhage. Hiervoor moet u griffierecht betalen, waarover u bericht krijgt van de griffier.

Kst. 001

Stibbe

10174156(10063513)

Raadscommissie Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting

Vergadering op 17 maart 2009 om 20.00 uur

Toelichting mr. D.S.P. Fransen

Geachte leden van de raad,

Namens mijn cliënten, Praxis, Gamma en Karwei wil ik het volgende aan u voorleggen.

In de eerste plaats zijn cliënten u zeer erkentelijk voor de uitnodiging om hier vanavond in het kader van de behandeling van het door Hornbach gewenste bouwplan tot overkapping van de buitenverkoopruimte, enkele woorden tot u te mogen richten.

Er is jarenlang geprocedeerd over het bouwplan van Hornbach om in Nieuwerkerk aan den IJssel een tuincentrum en bouwmarkt te realiseren. Centraal in dit geschil stond altijd het door alle partijen erkende feit dat marktruimte bestaat voor het realiseren van (slechts) 5.500 m² bouwmarkt. Uiteindelijk is in overleg tussen gemeente, Hornbach en cliënten een oplossing gevonden waarbij voor alle partijen duidelijk was dat ook daadwerkelijk 5.500 m² aan bouwmarkt zou worden gerealiseerd. Daarbij speelde een belangrijke rol dat de verleende bouwvergunning op dat punt ook handhaafbaar zou moeten zijn. Vanwege de duidelijke afspraak hebben cliënten alle bij de Rechtbank Den Haag lopende procedures begin 2008 ingetrokken en is de destijds aan Hornbach verleende vrijstelling en bouwvergunning voor het bouwplan begin 2008 onherroepelijk geworden. Daarmee was de kous voor Praxis, Gamma en Karwei af.

Het wekte dan ook enige verbazing dat hoewel nog niet met bouwwerkzaamheden was aangevangen, Hornbach in het najaar van 2008 kenbaar maakte de buitenverkoopruimte te willen overkappen. Op initiatief van de gemeente heeft toen overleg tussen cliënten en Hornbach plaatsgevonden. Partijen hebben met elkaar gesproken over het door Hornbach gewenste bouwplan. De uitleg van Hornbach overtuigt niet. Het bouwplan stuit bij cliënten op grote bezwaren.

In de eerste plaats achten cliënten toch wel vreemd dat Hornbach pas nu met deze wijziging van het bouwplan komt. Dit terwijl een groot deel van de bestaande Hornbachvestigingen regulier zijn uitgevoerd met een overdekte buitenverkoopruimte. Het idee van de overdekte buitenverkoopruimte is dan ook niet 'nieuw' voor Hornbach.

Door Hornbach is altijd aangevoerd dat de buitenverkoopruimte zal worden aangewend voor het uitstallen van grove bouwmaterialen. Deze materialen behoeven geen overkapping omdat dit materialen zijn die doorgaans ook in de buitenlucht worden gebruikt voor bouwwerkzaamheden (tegels, (bak)stenen etc.). Die materialen zijn dus bestand tegen weersinvloeden. De vraag rijst dus: ten behoeve van welke materialen is een overkapping dan wel noodzakelijk?

Stibbe

Met de overkapping van de buitenverkoopruimte van 4.000 m² ontstaat een overdekt verkoopvloeroppervlak van 14.000 m². Dit verkoopvloeroppervlak staat niet in verhouding tot het gebruik voor verkoop van bouwmarktassortiment tot een verkoopvloeroppervlak van maximaal 5.500 m². Gelet hierop rijst toch de vraag: welk belang is gediend met het overkappen van de buitenverkoopruimte?

Vanuit bedrijfseconomisch oogpunt komt het Praxis, Gamma en Karwei bovendien niet logisch voor om extra investeringen te plegen voor een overkapping die niet ten behoeve van de verkoop van bouwmarktmaterialen aangewend kan worden, gelet op de beperking in verkoopvloeroppervlak voor bouwmarktassortiment. Gebruik van de ruimte ten behoeve van het tuincentrum ligt evenmin in de rede nu reeds is voorzien in een hal ten behoeve van het tuincentrum met direct daaraan gekoppeld een buitenverkoopruimte ten behoeve van het tuincentrum. De vraag rijst dan: waarom investeringen plegen die niet terugverdiend worden?

De vraag die voor cliënten absoluut centraal staat is de volgende:

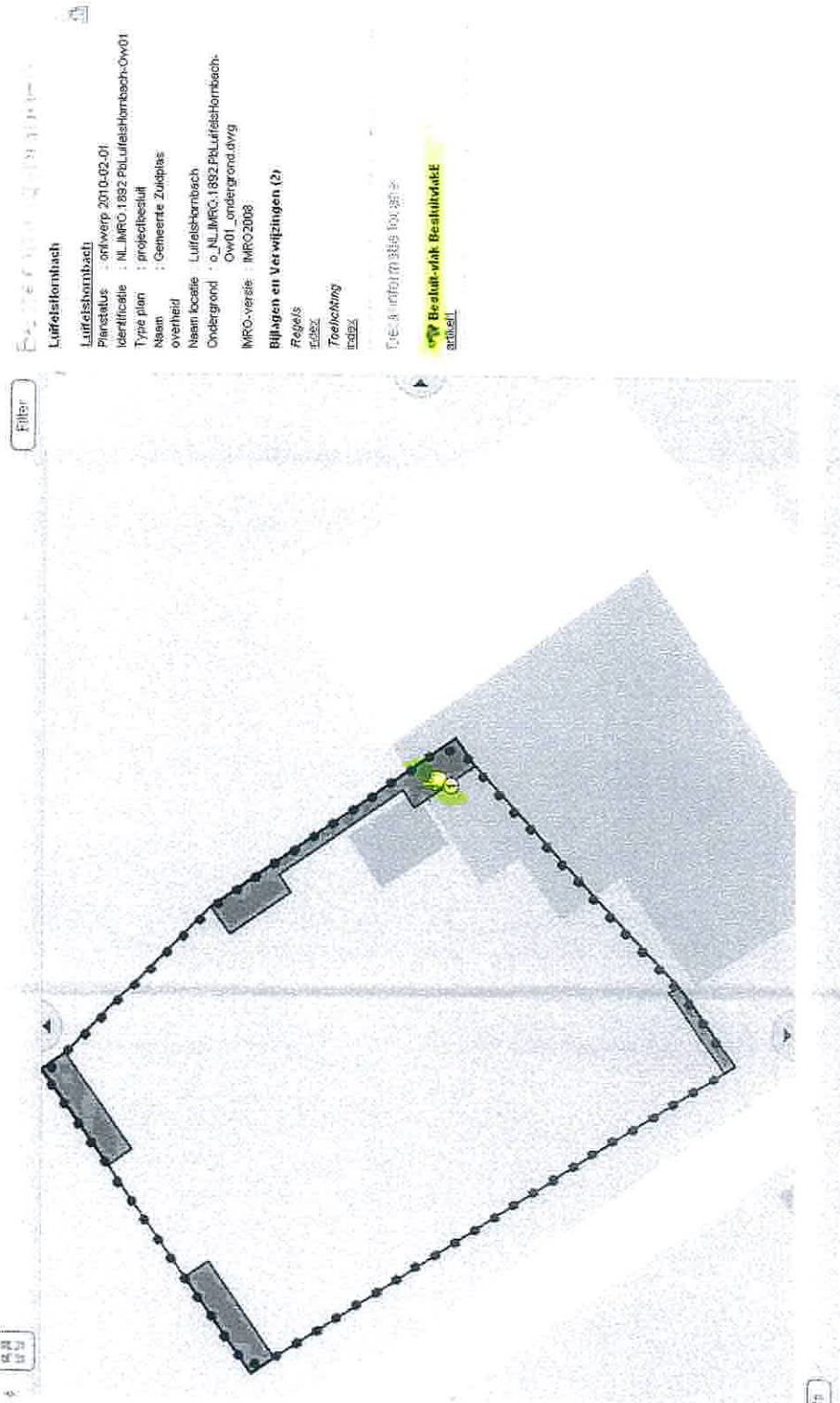
Op welke manier kan verzekerd worden dat de overkapping van de buitenverkoopruimte niet leidt tot overschrijding van het toegestane verkoopvloeroppervlak van 5.500 m² bouwmarkt?

Het is daarbij voor Praxis, Gamma en Karwei van groot belang dat hierover op voorhand duidelijkheid bestaat. Nu aangetoond is dat marktruimte bestaat voor extra 5.500 m² bouwmarkt, is van groot belang dat Hornbach zich in de praktijk daar ook aan houdt. Elke m² extra aan bouwmarkt bovenop de toegestane 5.500 m² brengt een verstoring in de marktruimte met zich mee die direct voelbaar is voor concurrenten zoals Praxis, Gamma en Karwei.

Voorkomen dient te worden dat Praxis, Gamma en Karwei worden gedwongen tot het indienen van handhavingsverzoeken wegens het overschrijden van het maximaal toegestane verkoopvloeroppervlak voor bouwmarkten door Hornbach. Dit legt bovendien onnodig veel beslag op het ambtelijk apparaat. De afspraken die destijds tussen gemeente, Hornbach en cliënten zijn gemaakt hadden nu juist tot doel om voor eens en altijd het dossier te sluiten.

Praxis, Gamma en Karwei hebben geen moeite met het realiseren van het door Hornbach gewenste bouwplan indien op voorhand zonder twijfel duidelijk is op welke manier Hornbach de haar toegekende 5.500 m² verkoopvloeroppervlak voor bouwmarkt realiseert. Duidelijk dient daarom te zijn op welke manier Hornbach de 5.500 m² verdeelt over de ruim 14.000 m² overkapt verkoopvloeroppervlak. Indien en voor zover deze duidelijkheid op voorhand niet kan worden gegeven, dan menen Praxis, Gamma en Karwei dat geen medewerking aan dit bouwplan kan worden verleend.

Ik dank u voor uw aandacht.



Luifelstombach

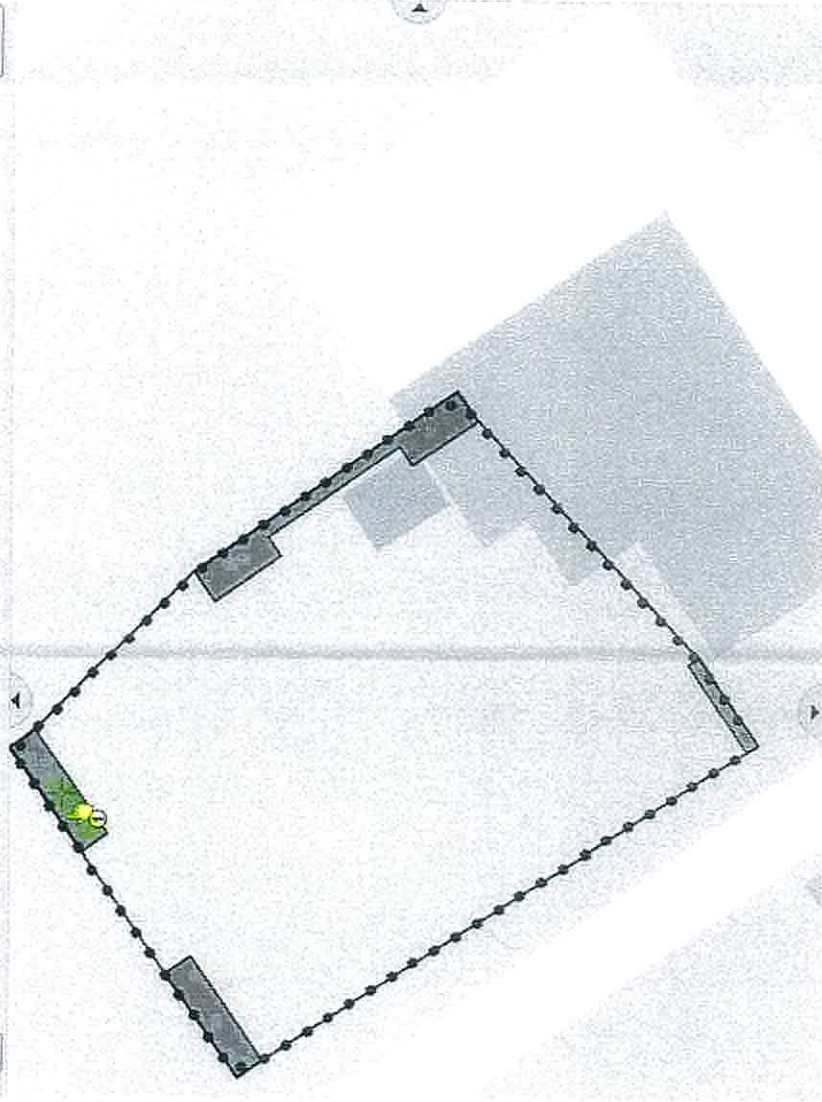
Luifelstombach
Planstatus : ontwerp 2010-02-01
Identificatie : NL.IMRO.1892.PuLuifelstombach-Ow01
Type plan : projectbesluit
Naam : Gemeente Zuidplas
overheid

Naam locatie : Luifelstombach
Ondergrond : o.NL.IMRO.1892.PuLuifelstombach-Ow01, ondergrond.dwg
IMRO-versie : IMRO2008

Bijlagen en verwijzingen (2)
Regels
IMRO
Toelichting
Index

Uitsluitend voor alle
Besluit-vlak Besluitvlak
artikel

Foto



Toon zoekresultaat

Luifelhornbach

Planstatus : ontwerp 2010-02-01
Identificatie : NL.IMRO.1892.PILuifelhornbach-Ow01
Type plan : projectbesluit
Naam : Gemeente Zuidplas
overheid
Naam locatie : Luifelhornbach
Ondergrond : O_NL.IMRO.1892.PILuifelhornbach-Ow01_Ondergrond.dwg
IMRO-versie : IMRO0008

Bijlagen en Verwijzingen (2)

Regels
Index
Toelichting
Eigenschappen

Open in 3D/4D/5D/6D/7D/8D/9D/10D/11D/12D/13D/14D/15D/16D/17D/18D/19D/20D/21D/22D/23D/24D/25D/26D/27D/28D/29D/30D/31D/32D/33D/34D/35D/36D/37D/38D/39D/40D/41D/42D/43D/44D/45D/46D/47D/48D/49D/50D/51D/52D/53D/54D/55D/56D/57D/58D/59D/60D/61D/62D/63D/64D/65D/66D/67D/68D/69D/70D/71D/72D/73D/74D/75D/76D/77D/78D/79D/80D/81D/82D/83D/84D/85D/86D/87D/88D/89D/90D/91D/92D/93D/94D/95D/96D/97D/98D/99D/100D/101D/102D/103D/104D/105D/106D/107D/108D/109D/110D/111D/112D/113D/114D/115D/116D/117D/118D/119D/120D/121D/122D/123D/124D/125D/126D/127D/128D/129D/130D/131D/132D/133D/134D/135D/136D/137D/138D/139D/140D/141D/142D/143D/144D/145D/146D/147D/148D/149D/150D/151D/152D/153D/154D/155D/156D/157D/158D/159D/160D/161D/162D/163D/164D/165D/166D/167D/168D/169D/170D/171D/172D/173D/174D/175D/176D/177D/178D/179D/180D/181D/182D/183D/184D/185D/186D/187D/188D/189D/190D/191D/192D/193D/194D/195D/196D/197D/198D/199D/200D/201D/202D/203D/204D/205D/206D/207D/208D/209D/210D/211D/212D/213D/214D/215D/216D/217D/218D/219D/220D/221D/222D/223D/224D/225D/226D/227D/228D/229D/230D/231D/232D/233D/234D/235D/236D/237D/238D/239D/240D/241D/242D/243D/244D/245D/246D/247D/248D/249D/250D/251D/252D/253D/254D/255D/256D/257D/258D/259D/260D/261D/262D/263D/264D/265D/266D/267D/268D/269D/270D/271D/272D/273D/274D/275D/276D/277D/278D/279D/280D/281D/282D/283D/284D/285D/286D/287D/288D/289D/290D/291D/292D/293D/294D/295D/296D/297D/298D/299D/300D/301D/302D/303D/304D/305D/306D/307D/308D/309D/310D/311D/312D/313D/314D/315D/316D/317D/318D/319D/320D/321D/322D/323D/324D/325D/326D/327D/328D/329D/330D/331D/332D/333D/334D/335D/336D/337D/338D/339D/340D/341D/342D/343D/344D/345D/346D/347D/348D/349D/350D/351D/352D/353D/354D/355D/356D/357D/358D/359D/360D/361D/362D/363D/364D/365D/366D/367D/368D/369D/370D/371D/372D/373D/374D/375D/376D/377D/378D/379D/380D/381D/382D/383D/384D/385D/386D/387D/388D/389D/390D/391D/392D/393D/394D/395D/396D/397D/398D/399D/400D/401D/402D/403D/404D/405D/406D/407D/408D/409D/410D/411D/412D/413D/414D/415D/416D/417D/418D/419D/420D/421D/422D/423D/424D/425D/426D/427D/428D/429D/430D/431D/432D/433D/434D/435D/436D/437D/438D/439D/440D/441D/442D/443D/444D/445D/446D/447D/448D/449D/450D/451D/452D/453D/454D/455D/456D/457D/458D/459D/460D/461D/462D/463D/464D/465D/466D/467D/468D/469D/470D/471D/472D/473D/474D/475D/476D/477D/478D/479D/480D/481D/482D/483D/484D/485D/486D/487D/488D/489D/490D/491D/492D/493D/494D/495D/496D/497D/498D/499D/500D/501D/502D/503D/504D/505D/506D/507D/508D/509D/510D/511D/512D/513D/514D/515D/516D/517D/518D/519D/520D/521D/522D/523D/524D/525D/526D/527D/528D/529D/530D/531D/532D/533D/534D/535D/536D/537D/538D/539D/540D/541D/542D/543D/544D/545D/546D/547D/548D/549D/550D/551D/552D/553D/554D/555D/556D/557D/558D/559D/560D/561D/562D/563D/564D/565D/566D/567D/568D/569D/570D/571D/572D/573D/574D/575D/576D/577D/578D/579D/580D/581D/582D/583D/584D/585D/586D/587D/588D/589D/590D/591D/592D/593D/594D/595D/596D/597D/598D/599D/600D/601D/602D/603D/604D/605D/606D/607D/608D/609D/610D/611D/612D/613D/614D/615D/616D/617D/618D/619D/620D/621D/622D/623D/624D/625D/626D/627D/628D/629D/630D/631D/632D/633D/634D/635D/636D/637D/638D/639D/640D/641D/642D/643D/644D/645D/646D/647D/648D/649D/650D/651D/652D/653D/654D/655D/656D/657D/658D/659D/660D/661D/662D/663D/664D/665D/666D/667D/668D/669D/670D/671D/672D/673D/674D/675D/676D/677D/678D/679D/680D/681D/682D/683D/684D/685D/686D/687D/688D/689D/690D/691D/692D/693D/694D/695D/696D/697D/698D/699D/700D/701D/702D/703D/704D/705D/706D/707D/708D/709D/710D/711D/712D/713D/714D/715D/716D/717D/718D/719D/720D/721D/722D/723D/724D/725D/726D/727D/728D/729D/730D/731D/732D/733D/734D/735D/736D/737D/738D/739D/740D/741D/742D/743D/744D/745D/746D/747D/748D/749D/750D/751D/752D/753D/754D/755D/756D/757D/758D/759D/760D/761D/762D/763D/764D/765D/766D/767D/768D/769D/770D/771D/772D/773D/774D/775D/776D/777D/778D/779D/780D/781D/782D/783D/784D/785D/786D/787D/788D/789D/790D/791D/792D/793D/794D/795D/796D/797D/798D/799D/800D/801D/802D/803D/804D/805D/806D/807D/808D/809D/810D/811D/812D/813D/814D/815D/816D/817D/818D/819D/820D/821D/822D/823D/824D/825D/826D/827D/828D/829D/830D/831D/832D/833D/834D/835D/836D/837D/838D/839D/840D/841D/842D/843D/844D/845D/846D/847D/848D/849D/850D/851D/852D/853D/854D/855D/856D/857D/858D/859D/860D/861D/862D/863D/864D/865D/866D/867D/868D/869D/870D/871D/872D/873D/874D/875D/876D/877D/878D/879D/880D/881D/882D/883D/884D/885D/886D/887D/888D/889D/890D/891D/892D/893D/894D/895D/896D/897D/898D/899D/900D/901D/902D/903D/904D/905D/906D/907D/908D/909D/910D/911D/912D/913D/914D/915D/916D/917D/918D/919D/920D/921D/922D/923D/924D/925D/926D/927D/928D/929D/930D/931D/932D/933D/934D/935D/936D/937D/938D/939D/940D/941D/942D/943D/944D/945D/946D/947D/948D/949D/950D/951D/952D/953D/954D/955D/956D/957D/958D/959D/960D/961D/962D/963D/964D/965D/966D/967D/968D/969D/970D/971D/972D/973D/974D/975D/976D/977D/978D/979D/980D/981D/982D/983D/984D/985D/986D/987D/988D/989D/990D/991D/992D/993D/994D/995D/996D/997D/998D/999D/1000D/1001D/1002D/1003D/1004D/1005D/1006D/1007D/1008D/1009D/1010D/1011D/1012D/1013D/1014D/1015D/1016D/1017D/1018D/1019D/1020D/1021D/1022D/1023D/1024D/1025D/1026D/1027D/1028D/1029D/1030D/1031D/1032D/1033D/1034D/1035D/1036D/1037D/1038D/1039D/1040D/1041D/1042D/1043D/1044D/1045D/1046D/1047D/1048D/1049D/1050D/1051D/1052D/1053D/1054D/1055D/1056D/1057D/1058D/1059D/1060D/1061D/1062D/1063D/1064D/1065D/1066D/1067D/1068D/1069D/1070D/1071D/1072D/1073D/1074D/1075D/1076D/1077D/1078D/1079D/1080D/1081D/1082D/1083D/1084D/1085D/1086D/1087D/1088D/1089D/1090D/1091D/1092D/1093D/1094D/1095D/1096D/1097D/1098D/1099D/1100D/1101D/1102D/1103D/1104D/1105D/1106D/1107D/1108D/1109D/1110D/1111D/1112D/1113D/1114D/1115D/1116D/1117D/1118D/1119D/1120D/1121D/1122D/1123D/1124D/1125D/1126D/1127D/1128D/1129D/1130D/1131D/1132D/1133D/1134D/1135D/1136D/1137D/1138D/1139D/1140D/1141D/1142D/1143D/1144D/1145D/1146D/1147D/1148D/1149D/1150D/1151D/1152D/1153D/1154D/1155D/1156D/1157D/1158D/1159D/1160D/1161D/1162D/1163D/1164D/1165D/1166D/1167D/1168D/1169D/1170D/1171D/1172D/1173D/1174D/1175D/1176D/1177D/1178D/1179D/1180D/1181D/1182D/1183D/1184D/1185D/1186D/1187D/1188D/1189D/1190D/1191D/1192D/1193D/1194D/1195D/1196D/1197D/1198D/1199D/1200D/1201D/1202D/1203D/1204D/1205D/1206D/1207D/1208D/1209D/1210D/1211D/1212D/1213D/1214D/1215D/1216D/1217D/1218D/1219D/1220D/1221D/1222D/1223D/1224D/1225D/1226D/1227D/1228D/1229D/1230D/1231D/1232D/1233D/1234D/1235D/1236D/1237D/1238D/1239D/1240D/1241D/1242D/1243D/1244D/1245D/1246D/1247D/1248D/1249D/1250D/1251D/1252D/1253D/1254D/1255D/1256D/1257D/1258D/1259D/1260D/1261D/1262D/1263D/1264D/1265D/1266D/1267D/1268D/1269D/1270D/1271D/1272D/1273D/1274D/1275D/1276D/1277D/1278D/1279D/1280D/1281D/1282D/1283D/1284D/1285D/1286D/1287D/1288D/1289D/1290D/1291D/1292D/1293D/1294D/1295D/1296D/1297D/1298D/1299D/1300D/1301D/1302D/1303D/1304D/1305D/1306D/1307D/1308D/1309D/1310D/1311D/1312D/1313D/1314D/1315D/1316D/1317D/1318D/1319D/1320D/1321D/1322D/1323D/1324D/1325D/1326D/1327D/1328D/1329D/1330D/1331D/1332D/1333D/1334D/1335D/1336D/1337D/1338D/1339D/1340D/1341D/1342D/1343D/1344D/1345D/1346D/1347D/1348D/1349D/1350D/1351D/1352D/1353D/1354D/1355D/1356D/1357D/1358D/1359D/1360D/1361D/1362D/1363D/1364D/1365D/1366D/1367D/1368D/1369D/1370D/1371D/1372D/1373D/1374D/1375D/1376D/1377D/1378D/1379D/1380D/1381D/1382D/1383D/1384D/1385D/1386D/1387D/1388D/1389D/1390D/1391D/1392D/1393D/1394D/1395D/1396D/1397D/1398D/1399D/1400D/1401D/1402D/1403D/1404D/1405D/1406D/1407D/1408D/1409D/1410D/1411D/1412D/1413D/1414D/1415D/1416D/1417D/1418D/1419D/1420D/1421D/1422D/1423D/1424D/1425D/1426D/1427D/1428D/1429D/1430D/1431D/1432D/1433D/1434D/1435D/1436D/1437D/1438D/1439D/1440D/1441D/1442D/1443D/1444D/1445D/1446D/1447D/1448D/1449D/1450D/1451D/1452D/1453D/1454D/1455D/1456D/1457D/1458D/1459D/1460D/1461D/1462D/1463D/1464D/1465D/1466D/1467D/1468D/1469D/1470D/1471D/1472D/1473D/1474D/1475D/1476D/1477D/1478D/1479D/1480D/1481D/1482D/1483D/1484D/1485D/1486D/1487D/1488D/1489D/1490D/1491D/1492D/1493D/1494D/1495D/1496D/1497D/1498D/1499D/1500D/1501D/1502D/1503D/1504D/1505D/1506D/1507D/1508D/1509D/1510D/1511D/1512D/1513D/1514D/1515D/1516D/1517D/1518D/1519D/1520D/1521D/1522D/1523D/1524D/1525D/1526D/1527D/1528D/1529D/1530D/1531D/1532D/1533D/1534D/1535D/1536D/1537D/1538D/1539D/1540D/1541D/1542D/1543D/1544D/1545D/1546D/1547D/1548D/1549D/1550D/1551D/1552D/1553D/1554D/1555D/1556D/1557D/1558D/1559D/1560D/1561D/1562D/1563D/1564D/1565D/1566D/1567D/1568D/1569D/1570D/1571D/1572D/1573D/1574D/1575D/1576D/1577D/1578D/1579D/1580D/1581D/1582D/1583D/1584D/1585D/1586D/1587D/1588D/1589D/1590D/1591D/1592D/1593D/1594D/1595D/1596D/1597D/1598D/1599D/1600D/1601D/1602D/1603D/1604D/1605D/1606D/1607D/1608D/1609D/1610D/1611D/1612D/1613D/1614D/1615D/1616D/1617D/1618D/1619D/1620D/1621D/1622D/1623D/1624D/1625D/1626D/1627D/1628D/1629D/1630D/1631D/1632D/1633D/1634D/1635D/1636D/1637D/1638D/1639D/1640D/1641D/1642D/1643D/1644D/1645D/1646D/1647D/1648D/1649D/1650D/1651D/1652D/1653D/1654D/1655D/1656D/1657D/1658D/1659D/1660D/1661D/1662D/1663D/1664D/1665D/1666D/1667D/1668D/1669D/1670D/1671D/1672D/1673D/1674D/1675D/1676D/1677D/1678D/1679D/1680D/1681D/1682D/1683D/1684D/1685D/1686D/1687D/1688D/1689D/1690D/1691D/1692D/1693D/1694D/1695D/1696D/1697D/1698D/1699D/1700D/1701D/1702D/1703D/1704D/1705D/1706D/1707D/1708D/1709D/1710D/1711D/1712D/1713D/1714D/1715D/1716D/1717D/1718D/1719D/1720D/1721D/1722D/1723D/1724D/1725D/1726D/1727D/1728D/1729D/1730D/1731D/1732D/1733D/1734D/1735D/1736D/1737D/1738D/1739D/1740D/1741D/1742D/1743D/1744D/1745D/1746D/1747D/1748D/1749D/1750D/1751D/1752D/1753D/1754D/1755D/1756D/1757D/1758D/1759D/1760D/1761D/1762D/1763D/1764D/1765D/1766D/1767D/1768D/1769D/1770D/1771D/1772D/1773D/1774D/1775D/1776D/1777D/1778D/1779D/1780D/1781D/1782D/1783D/1784D/1785D/1786D/1787D/1788D/1789D/1790D/1791D/1792D/1793D/1794D/1795D/1796D/1797D/1798D/1799D/1800D/1801D/1802D/1803D/1804D/1805D/1806D/1807D/1808D/1809D/1810D/1811D/1812D/1813D/1814D/1815D/1816D/1817D/1818D/1819D/1820D/1821D/1822D/1823D/1824D/1825D/1826D/1827D/1828D/1829D/1830D/1831D/1832D/1833D/1834D/1835D/1836D/1837D/1838D/1839D/1840D/1841D/1842D/1843D/1844D/1845D/1846D/1847D/1848D/1849D/1850D/1851D/1852D/1853D/1854D/1855D/1856D/1857D/1858D/1859D/1860D/1861D/1862D/1863D/1864D/1865D/1866D/1867D/1868D/1869D/1870D/1871D/1872D/1873D/1874D/1875D/1876D/1877D/1878D/1879D/1880D/1881D/1882D/1883D/1884D/1885D/1886D/1887D/1888D/1889D/1890D/1891D/1892D/1893D/1894D/1895D/1896D/1897D/1898D/1899D/1900D/1901D/1902D/1903D/1904D/1905D/1906D/1907D/1908D/1909D/1910D/1911D/1912D/1913D/1914D/1915D/1916D/1917D/1918D/1919D/1920D/1921D/1922D/1923D/1924D/1925D/1926D/1927D/1928D/1929D/1930D/1931D/1932D/1933D/1934D/1935D/1936D/1937D/1938D/1939D/1940D/1941D/1942D/1943D/1944D/1945D/1946D/1947D/1948D/1949D/1950D/1951D/1952D/1953D/1954D/1955D/1956D/1957D/1958D/1959D/1960D/1961D/1962D/1963D/1964D/1965D/1966D/1967D/1968D/1969D/1970D/1971D/1972D/1973D/1974D/1975D/1976D/1977D/1978D/1979D/1980D/1981D/1982D/1983D/1984D/1985D/1986D/1987D/1988D/1989D/1990D/1991D/1992D/1993D/1994D/1995D/1996D/1997D/1998D/1999D/2000D/2001D/2002D/2003D/2004D/2005D/2006D/2007D/2008D/2009D/2010D/2011D/2012D/2013D/2014D/2015D/2016D/2017D/2018D/2019D/2020D/2021D/2022D/2023D/2024D/2025D/2026D/2027D/2028D/2029D/2030D/2031D/2032D/2033D/2034D/2035D/2036D/2037D/2038D/2039D/2040D/2041D/2042D/2043D/2044D/2045D/2046D/2047D/2048D/2049D/2050D/2051D/2052D/2053D/2054D/2055D/2056D/2057D/2058D/2059D/2060D/2061D/2062D/2063D/2064D/2065D/2066D/2067D/2068D/2069D/2070D/2071D/2072D/2073D/2074D/2075D/2076D/2077D/2078D/2079D/2080D/2081D/2082D/2083D/2084D/2085D/2086D/2087D/2088D/2089D/2090D/2091D/2092D/2093D/2094D/2095D/2096D/2097D/2098D/2099D/2100D/2101D/2102D/2103D/2104D/2105D/2106D/2107D/2108D/2109D/2110D/2111D/2112D/2113D/2114D/2115D/2116D/2117D/2118D/2119D/2120D/2121D/2122D/2123D/2124D/2125D/2126D/2127D/2128D/2129D/2130D/2131D/2132D/2133D/2134D/2135D/2136D/2137D/2138D/2139D/2140D/2141D/2142D/2143D/2144D/2145D/2146D/2147D/2148D/2149D/2150D/2151D/2152D/2153D/2154D/2155D/2156D/2157D/2158D/2159D/2160D/2161D/2162D/2163D/2164D/2165D/2166D/2167D/2168D/2169D/2170D/2171D/2172D/2173D/2174D/2175D/2176D/2177D/2178D/2179D/2180D/218

Bylage 1c

Stibbe

GEMEENTE NIEUWERKERK a/d IJSSEL	
1) OM ADVIES NAAR	
2) TER AFDOENING AAN	Chw 30/1
Ingek. 30 JAN. 2009	Nr. 440
3) TER KENNISNAME AAN	Baas 30/1

Mr. D.S.P. Fransen
advocaat

Aangetekend met handtekening retour

College van burgemeester en wethouders van
Nieuwerkerk aan den IJssel
T.a.v. mevrouw mr. J.B. van Elsäcker/ de heer
W.P. Essers
Postbus 100
2910 AC NIEUWERKERK AAN DEN IJSSEL

Advocaten en notarissen
Strawinskylaan 2001
Postbus 75640
1070 AP Amsterdam
Nederland
T +31 20 546 02 17
F +31 20 546 07 10
danielle.fransen@stibbe.com
www.stibbe.com

Onze ref.
DF-10174156(10017036)
Datum
29 januari 2009

Hornbach Nieuwerkerk aan den IJssel: bouwplan voor drietal luifels

Geacht college,

Namens Praxis Doe-het-zelf Center B.V. en Van Neerbos Groep B.V. wend ik mij tot u inzake het navolgende.

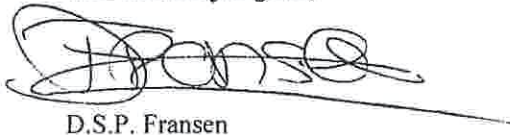
Clënten hebben kennis genomen van een publicatie die op 14 januari jl. is gepubliceerd in Het Kanaal/Blad Media betreffende een bouwaanvraag voor het plaatsen van drie luifels bij een te bouwen tuin-/bouwmarkt aan de Hoofdweg-Noord 25a te Nieuwerkerk aan den IJssel. Navraag bij de gemeente heeft geleerd dat het hier gaat om een drietal te realiseren luifels ten behoeve van de te realiseren Hornbach. Dit betreffen blijkens de bij de bouwaanvraag gevoegde bouwtekening achtereenvolgens een luifel bij de entree, een tweetal luifels bij de drive-in en een luifel ten behoeve van de bevoorrading.

Namens cliënten laat ik u hierbij weten dat zij in kunnen stemmen met het door Hornbach gewenste bouwplan tot het realiseren van het drietal luifels. Het betreft een bouwkundige aangelegenheid die als zodanig geen consequenties heeft voor het gebruik van de bouwmarkt/tuincentrum.

Onder verwijzing naar het gestelde in de brief d.d. 3 november 2008 hechten cliënten er evenwel aan om nog eens te benadrukken dat indien en voor zover Hornbach over gaat tot het indienen van een bouwplan tot overkapping van de buitenverkoopruimte, een dergelijk bouwplan op grote bezwaren stuit. Tegen een dergelijk bouwplan zullen cliënten zich met alle mogelijke rechtsmiddelen verzetten.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



D.S.P. Fransen

De praktijk wordt gevoerd door Stibbe N.V. (ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34198700). De algemene voorwaarden van Stibbe N.V. zijn van toepassing en bevatten een aansprakelijkheidsbeperking. De algemene voorwaarden zijn gedeponeerd bij de rechtbank te Amsterdam en worden op verzoek kosteloos verstrekt. Zij zijn tevens te vinden op www.stibbe.com.

STVASD10017036.1



Stibbe in samenwerking met
Herbert Smith en Gleiss Lutz



Hornbach Real Estate Nieuwerkerk B.V.
t.a.v. de heer Sigmond
Ravenswade 56 R+S
3439 LD NIEUWEGEIN



verzendsdatum

ons kenmerk
U10.001885

afdeling
VROM

onderwerp
Projectbesluit luifels

uw kenmerk

behandeld door
Jeannette van Elsäcker

bijlage

telefoon
0180-639958

Geachte heer Sigmond,

Wij ontvingen op 6 januari 2009 een bouwaanvraag voor de realisatie van een drietal luifels bij de reeds in 2006 vergunde bouwmarkt/tuincentrum.

De bouwaanvraag is in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Groene Zoom". Op het betreffende perceel ligt de bestemming Agrarisch gebied. De gronden zijn bestemd voor land- en tuinbouwbedrijven, intensieve veehouderijbedrijven en glastuinbouwbedrijven. Op deze gronden mag uitsluitend bebouwing worden opgericht ten dienste van deze genoemde bestemmingen.

Het realiseren van de luifels ten behoeve van een bouwmarkt / tuincentrum, is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan.

Op 28 maart 2006 is een vrijstelling ex artikel 19, lid 2, Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) verleend voor de bouw van een bouwmarkt/tuincentrum. De gevraagde luifels vormen geen onderdeel van de verleende vrijstelling.

De luifels bij de drive-in en bij de bevoorrading zijn omsloten door twee wanden en derhalve aan te merken als een bouwwerk / gebouw. Dit is een uitbreiding van het al vergunde bouwwerk. Nu er echter geen gebouw aanwezig is op het perceel, kan slechts medewerking worden verleend aan de realisatie van de luifels door middel van een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro.

De luifel bij de entree heeft geen wanden. Dit wordt aangemerkt als een bouwwerk, geen gebouw zijnde. De oppervlakte van deze luifel bedraagt meer dan 50 m², waardoor ook hiervoor slechts medewerking kan worden verleend door middel van een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro.

De aanvraag is conform het bepaalde in artikel 3.10, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, die als bijlage bij dit besluit is gevoegd.

Het bouwplan is op 10 februari 2009 voorgelegd aan de welstandscommissie, die een positief advies heeft gegeven.

Het ontwerp-projectbesluit met bijbehorende stukken heeft conform het bepaalde in artikel 3.11 Wro gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Gelet op het bepaalde in de artikelen 3.8, 3.10 en 3.11 van de Wro en het delegatiebesluit van 4 januari 2010 besluit het college van B&W om een projectbesluit vast te stellen ten behoeve van de uitvoering van de luifels.

De ruimtelijke onderbouwing, inclusief voorschriften, plankaart en de onderzoeksrapporten maken integraal deel uit van dit projectbesluit.

Tevens besluit het college om de termijn waarbinnen een ontwerp voor een bestemmingsplan overeenkomstig het projectbesluit ter inzage wordt gelegd, te verlengen met twee jaar gelet op artikel 3.13, lid 2, sub a, Wro. In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen ingevolge artikel 3.1, lid 2, Wro is het aannemelijk dat inpassing van het project in het bestemmingsplan zal worden opgenomen.

Met vriendelijke groet,
College van burgemeester en wethouders

J. Brinkman
Gemeentesecretaris

A. F. Bonthuis
Burgemeester

Planvoorschriften

Horend bij projectbesluit 'Luifels locatie Hornbach te Nieuwerkerk aan den IJssel'

Luifels

1.1. Definitie

Luifel: afdak of overkapping aan of bij een gebouw, al dan niet ondersteund.

1.2. Bestemmingsomschrijving

De op de planverbeelding voor "Luifels" aangewezen gronden zijn bestemd voor overkappingen ten behoeve van een bouwmarkt/tuincentrum.

1.3. Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in 1.2. bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

1.3.1. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen bij aanduiding "Luifels (b)" gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt maximaal 55 m²;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5.30 m¹.

1.3.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij aanduiding "Luifels (e)", gelden de volgende regels:

- a. het oppervlak bedraagt maximaal 320 m²
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5.30 m¹.

Voor het bouwen van gebouwen bij aanduiding "Luifels (d)" gelden de volgende regels:

- C. de oppervlakte bedraagt totaal maximaal 310 m²;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5.25 m¹.

Op de verbeelding aangeven:

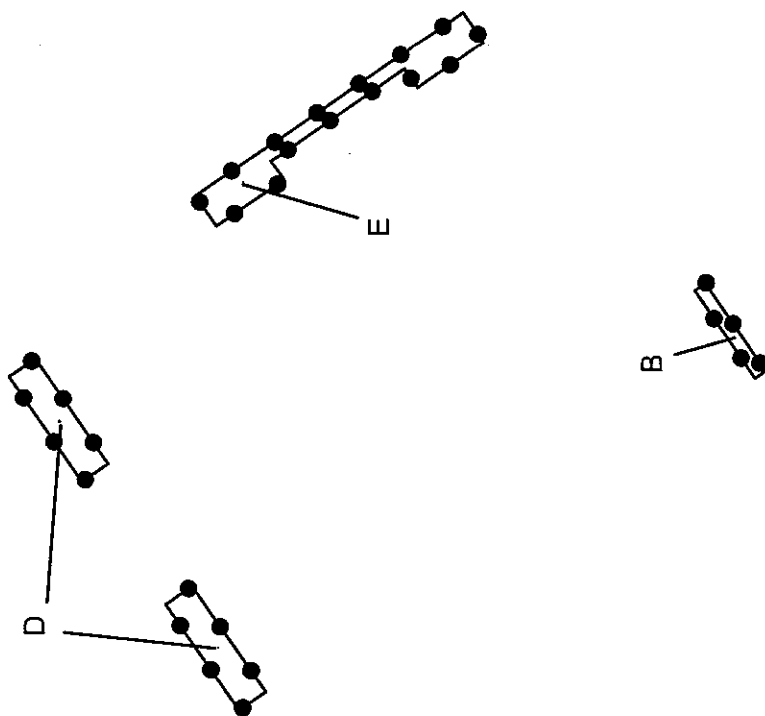
Luifels (b): luifels bevoorrading

Luifels (e): luifels entree

Luifels (d): luifels drive-in

VERKLARING

- besluitgrens
- besluitvlak (B, D, E)



project:
Lufels Hornbach
 gemeente:
Zuidplas
 fase:
 ontwerp-projectbesluit
 opdrachtgever:
 gemeente Zuidplas
 datum : 26 februari 2010
 gewijzigd :
 schaal : 1 : 1000 (A3)

projectnummer:
10.02.1
 bladnummer:
 1 van 1

Postbus 6083
 3002 AB Rotterdam
 email: info@bodg.nl
 tel: 06-48384580



Ruimtelijke onderbouwing

Inleiding

Aanleiding

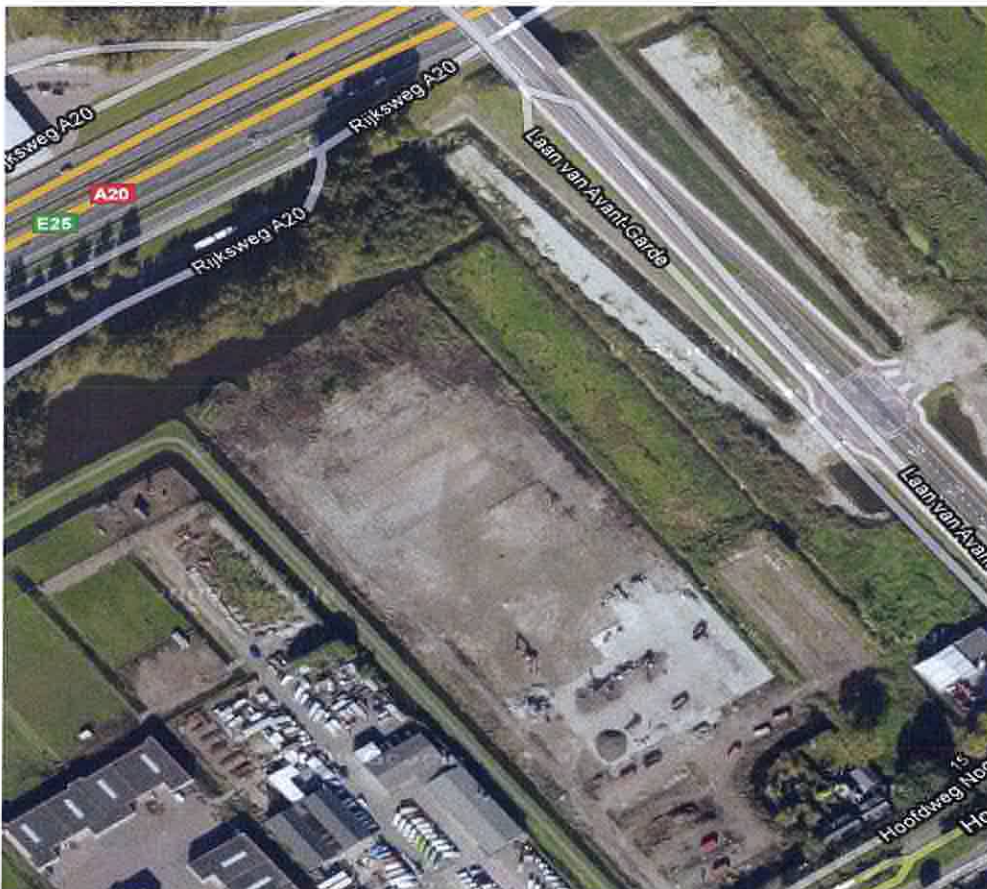
Hornbach heeft diverse vestigingen van bouwmarkt/tuincentrum in Nederland. Ten noordwesten van de kern Nieuwerkerk aan den IJssel ligt, ingeklemd tussen de rijksweg A20 en de Hoofdweg-Noord, de vestiging van Hornbach. Inmiddels is het oude tuincentrum gesloopt.

Op 4 april 2006 is een vrijstelling ex. artikel 19, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) verleend voor de uitbreiding en wijziging en herinrichting van het bestaande terrein van het tuincentrum Hornbach in Nieuwerkerk aan den IJssel. De reguliere bouwvergunning 1^e fase is op 12 juli 2006 verleend en een reguliere bouwvergunning 2^e fase is op 5 maart 2007 verleend. De bouw van het tuincentrum/bouwmarkt van Hornbach is nog niet gestart.

Hornbach heeft een aanvullende bouwaanvraag gedaan voor de realisatie van een drietal luifels bij de inmiddels vergunde bouwmarkt/tuincentrum. Deze zijn gelegen aan de voorzijde bij de hoofdingang van het nog te realiseren gebouw, aan de zijkant bij de in/uitgang naar de drive in en aan de achterzijde bij de bevoorrading.

Plangebied

De aanvraag heeft betrekking op het perceel Hoofdweg-Noord 25A. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de rijksweg A20 en aan de zuidzijde door de Hoofdweg-Noord. Aan de noordoostzijde ligt de ontsluiting van de wijk Nesselande, de Laan van Avant-Garde. Aan de zuidwest zijde grenst het fietspad Weidezoompad. De kavel is aan vier zijden omgeven door water.



Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is bestemmingsplan Groene Zoom. Op het betreffende perceel ligt de bestemming Agrarisch gebied. De gronden zijn bestemd voor land- en tuinbouwbedrijven, intensieve veehouderijbedrijven en glastuinbouwbedrijven. Op deze gronden mag uitsluitend bebouwing worden opgericht ten dienste van deze genoemde bestemmingen.

Het realiseren van de luifels ten behoeve van een bouwmarkt / tuincentrum, is niet mogelijk binnen het bestemmingsplan.

De luifels bij de drive-in en bij de bevoorrading zijn omsloten door twee wanden en derhalve aan te merken als een gebouw. Dit is een uitbreiding van het al vergunde bouwwerk. Nu er echter geen gebouw aanwezig is op het perceel, kan slechts medewerking worden verleend aan de realisatie van de luifels door middel van een projectbesluit ex artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

De luifel bij de entree heeft geen wanden. Dit wordt aangemerkt als een bouwwerk, geen gebouw zijnde. De oppervlakte van deze luifel bedraagt meer dan 50 m², waardoor ook hiervoor slechts medewerking kan worden verleend door middel van een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro.

De besluitvorming van een projectbesluit is gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders (algemeen delegatiebesluit van de gemeente Zuidplas).

Planbeschrijving

Bestaande situatie

Aan Hornbach is in 2006 een vrijstelling verleend voor het bouwen van een hal voor een bouwmarkt/tuincentrum. Totaal bruto vloeroppervlak (bebouwd + onbebouwd) van het bouwplan, waarvoor vrijstelling is verleend, bedraagt 23.715 m² (waarvan 12.743 m² bebouwd, 6.966 m² drive-in en 4.006 m² buitenverkoop tuin).

Het totale verkoopvloeroppervlak (vvo) bedraagt 19.254,6 m² en is als volgt opgebouwd:

- drive-in (60%)	4.179,6 m ²
- Warme kas (pagode)	2.602 m ²
- tuincentrum/bouwmarkt (hal)	7.979 m ²
- buitenverkoop tuin	4.006 m ²
- Dakoverstek (nabij buitenverkoop tuin)	488 m ²

Tevens ziet de vrijstelling op de realisatie van een bouwmarkt van maximaal 5.500 m² vvo.

De bouwvergunningen eerste en tweede fase zijn verleend. Er is nog geen start gemaakt met de bouw. Hornbach heeft inmiddels de oude gebouwen gesloopt. Het terrein ligt op dit moment braak.

Bouwplan

Algemeen

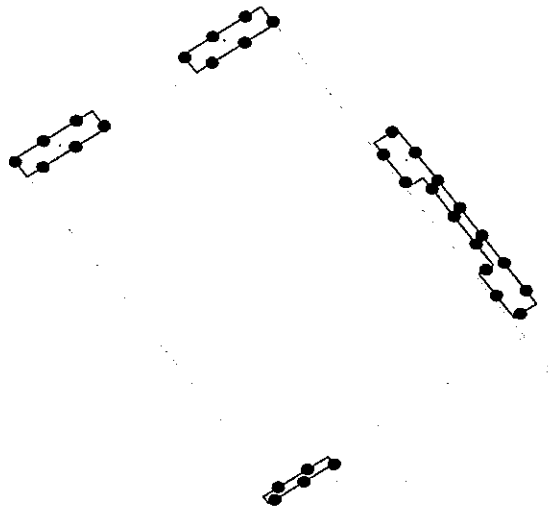
Voortschrijdend inzicht heeft geleid tot de aanvullende bouwaanvraag voor de luifels. Hornbach geeft aan dat de luifels ervoor zorgen dat de hal in stedenbouwkundige zin een fraaier uiterlijk krijgt.

Daarnaast beschermen de luifels in het algemeen de mensen die onder de luifels het gebouw in en uitgaan tegen weersinvloeden. De luifels waarborgen de arbeidsomstandigheden, het welzijn en de gezondheid van de medewerkers die werkzaam zijn in de kassazone. Deze medewerkers hebben anders last van de tocht en de weersomstandigheden van buitenaf in de kassazone.

De luifel ter plaatse van de hoofdingang heeft een oppervlakte van ca 315 m² en een hoogte van 5.28 m. De luifel ter plaatse van de drive-in wordt aan de linkerkant en aan de rechterkant van de reeds vergunde luifel uitgebreid. De uitbreiding heeft een oppervlakte van ca 307 m² en een hoogte

van 5,25 m. De luifel ter plaatse van de bevoorrading heeft een oppervlakte van ca 53 m² en een hoogte van 4,80 m en is door 2 wanden omsloten.
Ten opzichte van het vergunde totale bouwplan (exclusief de onbebouwde buitenverkoop) zijn de luifels een ondergeschikte vergroting van ca. 5%.

Schets luifels



Welstand

De welstandscommissie heeft op 10 februari 2009 een positief advies uitgebracht.

Milieuaspecten en potentiële belemmeringen

Algemeen

De luifels bij het hoofdgebouw van de bouwmarkt/tuincentrum hebben geen effect op de directe omgeving. Immers ze gaan onderdeel uitmaken van het al vergunde hoofdgebouw. De luifels zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Voor wat betreft de haalbaarheid (de milieuaspecten) van de luifels, wordt daarom verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing, behorende bij de vrijstelling ex artikel 19, lid 2, WRO uit 2006¹ (zie bijlage 1).

¹ We maken daarbij gebruik van de onderzoeken die destijds aan de vrijstelling en bouwvergunning ten grondslag hebben gelegen. Op een aantal punten zal onderzocht moeten worden of deze nog actueel genoeg zijn. Dit is inmiddels uitgezet bij de milieudienst en daar is een advies van ontvangen.

In aanvulling daarop het volgende:

Verkeer

De luifels leiden niet tot extra verkeersbewegingen.

Flora- en Faunawet

Er is geen vaste beplanting meer aanwezig op het terrein, zodat er vanuit ecologisch oogpunt er geen belemmering is.

Geluid en lucht

Nu er geen sprake is van een (extra) verkeersaantrekkende werking ten gevolge van de bouw van de luifels, is er ook geen sprake van toename van geluidsemissie op omliggende geluidsgoedkeuring bestemmingen. Van een bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit is daarom geen sprake.

Bodem

Ten behoeve van de eerder verleende vrijstelling in 2006 zijn in relatie tot de bodemgesteldheid de volgende onderzoeken reeds uitgevoerd:

- Milieukundig bodemonderzoek (Fugro) d.d. 10 april 2001;
- Verkennend en aanvullend bodemonderzoek (Tauw) d.d. 4 augustus 2003;
- Nader bodemonderzoek (Tauw) d.d. 23 februari 2004.

In 2004 is in opdracht van Hornbach een saneringsplan opgesteld door Tauw. De provincie is op 11 juni 2004 een beschikking Wet Bodembescherming afgegeven waarmee zij instemt met het saneringsplan. Bij aanvang van de bouw zullen afdoende maatregelen getroffen worden om de vervuiling af te schermen of te verwijderen. De milieudienst van de provincie Zuid-Holland bepaalt de wijze van verwijderen.

Conclusie

De conclusie is dat de voorgenomen ontwikkeling milieutechnisch haalbaar is mits de bodem gesaneerd wordt.

Watertoets

Er is sprake van een kleine toename van bebouwing, maar geen extra toename van verharding. In november 2005 is door het Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard vergunning verleend voor het dempen en graven van watergangen en het aanbrengen van een verhard oppervlak groter dan één hectare.

Uitvoerbaarheid

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Hornbach heeft over deze bouwaanvraag contact gehad met diverse bouwmarkten in de regio zoals Gamma en Praxis. Zij hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de aanvraag van de luifels. Hornbach heeft aangegeven zo spoedig mogelijk na het besluit om medewerking te verlenen aan deze bouwaanvraag de bouw van de Hornbach-vestiging te willen aanbesteden.

Voor de voorbereiding van een projectbesluit is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit biedt 'een ieder' de mogelijkheid om gedurende 6 weken een zienswijze in te dienen. Na vaststelling van het besluit bestaat er nog de mogelijkheid om beroep (en hoger beroep) in te dienen.

Economische uitvoerbaarheid

De kosten van de luifels komen voor rekening van initiatiefnemer/ Hornbach. Hiermee is de financiële haalbaarheid gewaarborgd.

Overleg

Gelet op de schaal van het project wordt vooroverleg met het Rijk, gezien de brief van VROM d.d. 26 mei 2009 waarin een overzicht wordt gegeven van nationale belangen in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 en 5.1.1 Bro, niet nodig geacht.

In periodiek overleg tussen de gemeente Zuidplas en de provincie Zuid-Holland is de bouw van de luifels besproken. De provincie heeft hierbij aangegeven dat vooroverleg in dit geval niet nodig is.

Gelet op de eerder afgegeven vergunning van het Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard is nader overleg niet nodig is.

Gezien de aard van het project wordt vooroverleg met andere partners niet nodig geacht.

8 juni 2010



REGULIERE BOUWVERGUNNING

(art. 40 e.v. Woningwet)

Datum besluit : XX mei 2010
Verzonden/uitgereikt :
Kenmerk : BR/2009/001

Hornbach Real Estate Nieuwerkerk B.V.
t.a.v. de heer W. Sigmond
Ravenswade 56R+S
3439 LD NIEUWEGEIN

Onderwerp: aanvraag om een reguliere bouwvergunning, voor het plaatsen van 3 luifels bij een tuin-/bouwmarkt op het perceel, kadastraal bekend Nieuwerkerk aan den IJssel, sectie A, nummer 5865 en 5536, plaatselijk bekend Hoofdweg-Noord 25 te Nieuwerkerk aan den IJssel.

Datum aanvraag : 19 december 2008

Datum ontvangst aanvraag : 6 januari 2009

Het college van de gemeente Zuidplas,

Overwegende dat,

- het bouwplan in strijd is met het bepaalde in artikel 6 van het bestemmingsplan "Groene Zoom", voor de grond geldende bestemming "Agrarisch Gebied";
- derhalve de reguliere bouwvergunning op grond van het bepaalde in artikel 44, lid 1, onderdeel c van de Woningwet zou moeten worden geweigerd;
- burgemeester en wethouders echter, op 10 maart 2010 hebben besloten, op grond van het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening, toepassing te geven aan het nemen van een projectbesluit waardoor medewerking verleend kan worden aan de realisatie van de 3 luifels;
- op 28 maart 2006 al vrijstelling is verleend ex artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor de bouw van een bouwmarkt/tuincentrum;
- de luifels geen onderdeel uitmaken van de verleende vrijstelling maar wel integraal onderdeel uitmaken van de bouwmarkt/tuincentrum;
- de aanvraag is conform het bepaalde in artikel 3.10, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening, voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing;



- er geen planologische en/of stedenbouwkundige bezwaren zijn om toepassing te geven aan het genoemde projectbesluit;
- er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- het bouwplan getoetst is aan redelijke eisen van welstand door Stichting Dorp, Stad en Land, waarvan advies is ontvangen op 10 februari 2009;
- gelet op het advies van voornoemde datum, het bouwplan niet strijdig is met redelijke eisen van welstand zoals bepaald in artikel 12 e.v. van de Woningwet;
- het advies wordt onderschreven door het college van burgemeester en wethouders van Zuidplas en geacht wordt als hier herhaald en ingelast te zijn beschouwd;
- het voornemen om met toepassing van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening een projectbesluit te nemen, alsmede om een reguliere bouwvergunning te verlenen, ten behoeve van het onderhavige plan, op 18 maart 2010 is gepubliceerd in het weekblad "Hart van Holland";
- het voorgenomen projectbesluit, de bouwaanvraag, het ontwerpbesluit en de relevante stukken, conform het gestelde in artikel 3.11 van de Wet ruimtelijke ordening, vanaf 18 maart 2010 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage hebben gelegen;
- gedurende de termijn van ter-inzage-legging geen zienswijzen zijn ingediend tegen het voorgenomen projectbesluit en het voornemen de bouwvergunning te verlenen;
- het bouwplan voldoet aan de bepalingen van het Bouwbesluit, de bouwverordening en het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken.

B e s l u i t:

de gevraagde reguliere bouwvergunning te verlenen, voor de uitvoering van het in bovengenoemde aanvraag bedoelde, bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bouwplan en met inachtneming van de in de gewaarmerkte bijlage 1 vermelde voorschriften.

Het college van de gemeente Zuidplas,
Namens deze,
Het hoofd van de afdeling Vergunningverlening en Handhaving,

drs. L.L. Dekker



Mededelingen

Werktijden

De bouwwerkzaamheden mogen uitsluitend plaatsvinden op werkdagen (maandag t/m vrijdag) van 7:00 uur tot 19:00 uur.

Gemeentelijke eigendommen

Voor het (eventueel) in gebruik nemen van gemeentegrond, als werk- en/of opslagterrein of anderszins, dient vooraf schriftelijk toestemming te worden gevraagd bij de gemeente, postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel.

Eventuele schade die toegebracht wordt aan gemeentelijke eigendommen, zoals straat, trottoir, plantsoen, riool, straatmeubilair, zal op kosten van de vergunninghouder worden hersteld. Wij stellen hierbij vast dat naar onze overtuiging bovengenoemde eigendommen zich in een goede staat bevinden.

Afvoeren van grond

Indien grond van de locatie moet worden afgevoerd en ergens anders zal worden toegepast, dient de kwaliteit van de vrijkomende grond te worden bepaald. Afhankelijk van de toepassing van de vrijkomende grond dient de grond te worden onderzocht conform de eisen van het Besluit bodemkwaliteit of het grondstromenbeleid Midden-Holland. Voor nadere informatie over de vereiste partijkeuring en over de melding, kunt u contact opnemen met de heer J. Schild (0182-545 738) van de Milieudienst Midden Holland.

Intrekking bouwvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen ondermeer op grond van het gestelde in artikel 59 van de Woningwet de bouwvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken, indien:

- binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de bouwvergunning geen begin met de bouwwerkzaamheden is gemaakt;
- tussen het begin en het einde van de bouwwerkzaamheden deze werkzaamheden langer dan een aaneengesloten periode van 26 weken stilliggen.

Overige wetgeving en vergunningen

Met betrekking tot de uitvoering van de onderhavige werkzaamheden is wellicht ook een uitwegvergunning vereist. Hierover dient u contact op te nemen met de afdeling Vergunningverlening en Handhaving van de gemeente Zuidplas, tel.nr.: 0180-330 471.

Vanwege de situering in of nabij een waterstaatswerk (watergang of waterkering), het onttrekken van grondwater en het lozen van water van een bronbemaling op het oppervlaktewater is wellicht een Watervergunning benodigd. Hiervoor kunt u contact opnemen met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, tel.nr.: 010-4537227. Meer informatie en het aanvraagformulier vindt u op www.hhsk.nl;

De rechten van derden blijven onverminderd van kracht.



Rechtsmogelijkheden

Wanneer u het niet eens bent met het genomen besluit dan beschikt u op grond van artikel 8:1 van de Algemene wet bestuursrecht over de mogelijkheid om, binnen 6 weken na de dag van verzending/uitreiking van dit besluit, daartegen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de rechtbank 's-Gravenhage, Postbus 20302, 2500 EH 's-Gravenhage beroep in te stellen. In dit kader wijzen wij u er op dat u hiervoor griffierecht moet betalen, waarover u bericht krijgt van de griffier.

Op grond van artikel 6:5 van de Algemene wet bestuursrecht moet het beroepschrift worden ondertekend en dient het tenminste 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 u een beroepschrift heeft ingediend en u van mening bent dat de betrokken belangen zo zwaar wegen dat u de beslissing hierop niet kunt afwachten, dan beschikt u op grond van de Algemene wet bestuursrecht over de mogelijkheid om een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank 's-Gravenhage, Postbus 20302, 2500 EH 's-Gravenhage. In dit kader wijzen wij u er op dat u hiervoor griffierecht moet betalen, waarover u bericht krijgt van de griffier.

Inlichtingen

Voor nadere inlichtingen: afdeling Vergunningverlening en Handhaving, tel.nr.: (0180) 330 498.

Bijl.: 4

c.c.: financiën, openbare werken, brandweer.



Bijlage 1: Voorschriften

Algemeen

Het bouwen dient te geschieden in overeenstemming met de bouwvergunning, het Bouwbesluit, de gemeentelijke bouwverordening en het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken;

Instandhoudingstermijn

De instandhoudingstermijn van maximaal X jaar gaat in op de dag na verzending van het onderhavige besluit.

Aanvang van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden en kennisgeving aan het bouwtoezicht

Met de betreffende bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen alvorens de volgende gegevens en bescheiden in 3-voud bij het gemeentelijke bouw- en woningtoezicht zijn ingediend en tevens door het gemeentelijke bouw- en woningtoezicht zijn goedgekeurd:

- constructietekeningen en –berekeningen;
- bouwveiligheidsplan;
- enz.

De bouwwerkzaamheden moeten worden uitgevoerd met inachtneming van de op de gewaarmerkte gegevens en bescheiden aangebrachte opmerkingen in rood.

De bouwwerkzaamheden moeten worden uitgevoerd met inachtneming van de door de brandweer op de gewaarmerkte gegevens en bescheiden aangebrachte opmerkingen, alsmede met de door de brandweer uitgebrachte adviezen (zie gewaarmerkte bijlage X).

Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor bouwvergunning is verleend mag niet worden begonnen alvorens door of namens burgemeester en wethouders voor zover nodig:

- het straatpeil is aangegeven;
- de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet.

Het bouwtoezicht dient ten minste zeven dagen voor de aanvang van elk der hierna te noemen onderdelen van het bouwproces schriftelijk in kennis te worden gesteld:

- de aanvang van de werkzaamheden, ontgravingwerkzaamheden daaronder begrepen (u dient hiervoor gebruik te maken van de bijgevoegde groene kaart);
- de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
- de aanvang van de grondverbeteringwerkzaamheden.

Het bouwtoezicht dient ten minste twee dagen van tevoren schriftelijk in kennis te worden gesteld van het storten van beton.

Met de uitvoering van de genoemde onderdelen mag niet worden begonnen voordat hiervoor toestemming van het gemeentelijke bouw- en woningtoezicht is verkregen.

Op het bouwterrein verplicht aanwezige bescheiden

Op het bouwterrein moeten, voor zover van toepassing op het bouwwerk, aanwezig zijn en op verzoek aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven:

- de bouwvergunning;
- andere vergunningen en ontheffingen;
- het bouwveiligheidsplan;
- een aanschrijving ingevolge Woningwet, dan wel een besluit tot toepassing van bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom.

Resultaten, opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken



Resultaten van heiwerk en beproevingen van materialen en constructies moeten ter beschikking van het bouwtoezicht worden gesteld.

Indien bij uitvoering blijkt dat enig bouwdeel wijziging en/of versterking behoeft, dient dit te geschieden in overleg met en ten genoegen van het bouwtoezicht.

Zolang de bouwwerkzaamheden niet zijn voltooid moeten alle opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken worden verricht, welke het bouwtoezicht in het kader van de controle op de naleving van het Bouwbesluit, de gemeentelijke Bouwverordening en het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken nodig acht.

Bemalen van bouwputten

Bij het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden mag niet op een zodanige wijze water aan de bodem worden onttrokken, dat een verlaging van de grondwaterstand in de omgeving plaatsvindt, waardoor funderingen van naburige bouwwerken kunnen worden aangetast op een wijze die de veiligheid van die bouwwerken schaadt.

Hierbij wordt opgemerkt dat voor het onttrekken van grondwater en het lozen van water van een bronbemaling op het oppervlaktewater is wellicht een Watervergunning benodigd. Hiervoor kunt u contact opnemen met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, tel.nr: 010-4537227. Meer informatie en het aanvraagformulier vindt u op www.hhsk.nl;

Veiligheid op het bouwterrein

Het bouwen en het verrichten van alles wat daarmee in verband staat, 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.

Op een terrein, waarop een bouw- of grondwerk wordt uitgevoerd moeten, wanneer er niet wordt gewerkt - rustpausen tijdens de dagelijkse werktijd niet inbegrepen:

- de tijdelijke elektrische installaties ten behoeve van de uitvoering van het bouw- en grondwerk, in hun geheel op zodanige wijze zijn uitgeschakeld, dat het weer in gebruik stellen van de installaties door anderen dan daartoe bevoegde personen niet zonder meer mogelijk is;
- machines en werktuigen worden achtergelaten in een zodanige toestand, dat deze dan wel mechanismen daarvan, niet zonder meer door anderen dan de daartoe bevoegde personen in werking kunnen worden gesteld.

Het eerdergestelde is niet van toepassing op de voeding van een elektrische verlichtingsinstallatie of van één of meer elektrisch aangedreven bemalingpompen, indien de omstandigheden vereisen dat de voeding niet wordt onderbroken en de veiligheid voldoende is gewaarborgd.

Het is verboden stempels, schoren, kruisen of zwiepingen weg te nemen of andere veiligheidsmaatregelen op te heffen zolang zij uit veiligheidsoogpunt nodig zijn.

Afscheiding van het 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.

De in het eerste lid bedoelde afscheiding moet zodanig zijn geplaatst en ingericht, dat het verkeer zo min mogelijk hinder ervan ondervindt en de toegang tot brandkranen en andere openbare voorzieningen, zoals leidingen, er niet door wordt belemmerd.



Een terrein, waarop een bouw- of grondwerk wordt uitgevoerd en dat niet van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein is afgescheiden, moet, wanneer er niet wordt gewerkt, worden bewaakt, tenzij het bouwtoezicht dit niet nodig acht.

Veiligheid van hulpmiddelen en het voorkomen van hinder

Afscheidingen, steigers, ladders, heistellingen, transportinrichtingen en ander hulpmateriaal moeten, wat kwaliteit en samenstelling betreft, voldoen aan de eis van goed en veilig werk en in goede staat van onderhoud verkeren.

Het is verboden bij de uitvoering van een bouw- of grondwerk een werktuig of een stof te gebruiken, indien daardoor gevaar voor de omgeving optreedt.

Burgemeester en wethouders kunnen het gebruik van een werktuig, dat schade of ernstige hinder voor de omgeving veroorzaakt of kan veroorzaken, verbieden.

Burgemeester en wethouders kunnen voorschrijven, dat voor een op een werk te gebruiken krachtwerktuig:

- uitsluitend een bepaalde brandstof wordt gebezigd, en/of
- de aandrijving elektrisch geschiedt, en/of
- het werktuig gedurende bepaalde delen van een etmaal niet mag worden gebruikt.

Afsluiting van de weg

Indien het noodzakelijk is dat de openbare weg en of het trottoir geheel of gedeeltelijk moet worden afgesloten of dat op een andere wijze het verkeer wordt belemmerd of mogelijk in gevaar wordt gebracht, moet hierover vóór overleg worden gevoerd met het bouwtoezicht. Tijdens dit overleg kunnen afspraken worden gemaakt over de wijze van het treffen van verkeersmaatregelen, plaatsen van beveiliging alsmede van tijdstippen en duur van de maatregelen en de kosten;

Bouwafval

Het bouwafval moet op de bouwplaats ten minste worden gescheiden in de volgende fracties:

- de als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen van hoofdstuk 17 de Afvalstoffenlijst behorende bij de Regeling Europese afvalstoffenlijst (EURAL; Stc. 17 augustus 2001, nr. 158, blz. 9);
- steenwol, mits dit meer dan 1 m³ per bouwproject bedraagt;
- glaswol, mits dit meer dan 1 m³ per bouwproject bedraagt;
- overig afval.

Overig afval, zoals bedoeld in het voorgaande lid onder d, en de fracties, bedoeld in het voorgaande lid onder a, b en c, moeten op de bouwplaats gescheiden worden gehouden.

Indien de totale hoeveelheid bouwafval die vrijkomt bij een bouwproject minder bedraagt dan de inhoud van één container van 10 m³, mag degene die bedrijfsmatig bouwwerkzaamheden verricht dit bouwafval meenemen naar zijn bedrijf voor tijdelijke opslag.

Vrijkomend bouw- en sloofafval moet conform de regels uit de Provinciale Milieu Verordening worden afgevoerd naar een daartoe erkende be-/verwerker. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de Milieudienst Midden Holland, tel.nr: 0182-545 752;

Melden van werken bij lage temperaturen

Indien bij temperaturen beneden 2 graden Celsius beton-, metsel- of buitenpleisterwerk wordt uitgevoerd, moet het bouwtoezicht ten minste twee dagen vóór het begin van het desbetreffende werk schriftelijk in kennis worden gesteld van de te treffen maatregelen ten behoeve van:

- het niet verwerken van bevroren materialen;
- het verkrijgen van een goede binding en verharding;
- de bescherming van het desbetreffende werk na de voltooiing tegen vorstschade, zolang het nog onvoldoende is verhard of de temperatuur nog beneden 2 graden Celsius is.

Gereedmelding van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden



Van het gereedkomen van:

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

dient het bouwtoezicht onmiddellijk na de voltooiing van de onder bedoelde werkzaamheden schriftelijk in kennis worden gesteld.

Onderdelen van het bouwwerk, waarop het eerdergestelde betrekking heeft, mogen niet zonder toestemming van het bouwtoezicht aan het oog worden onttrokken gedurende twee dagen na het tijdstip van kennisgeving.

Uiterlijk zeven dagen na beëindiging van de werkzaamheden, waarop de bouwvergunning betrekking heeft, dient het einde van die werkzaamheden bij het bouwtoezicht te worden gemeld (u dient hiervoor gebruik te maken van de bijgevoegde gele kaart).

In gebruik geven of nemen van het bouwwerk

Na de bouw van een bouwwerk, waarvoor bouwvergunning is verleend, is het verboden dit bouwwerk in gebruik te geven of te nemen indien één van de volgende omstandigheden zich voordoet:

- het bouwwerk is niet gereed gemeld bij het bouwtoezicht;
- er is niet gebouwd overeenkomstig de bouwvergunning.