



Correspondentie:  
Postbus 401  
2410 AK Bodegraven

Bezoekadres:  
Raadhulsweg 3  
2811 HT Reeuwijk

T 0172 - 522 522  
F 0172 - 522 999

[www.bodegraven-reeuwijk.nl](http://www.bodegraven-reeuwijk.nl)  
[info@bodegraven-reeuwijk.nl](mailto:info@bodegraven-reeuwijk.nl)

C.H.M. de Groot  
Laan van Turkenburg 29  
2411 VN BODEGRAVEN

Datum 1 oktober 2012  
Datum verzonden 1 OKT 2012  
Ons kenmerk W-2012-0116  
Uw kenmerk  
Behandeld door D.Lauwers en W.Versteeg  
Bijlage(n) diversen  
Onderwerp omgevingsvergunning bouwen woning Buitenkerk 2 te Bodegraven

Geachte heer De Groot,

Op 30 maart 2012 heeft u een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het slopen van de bestaande bebouwing en het bouwen van een woning op het perceel Buitenkerk 2 te Bodegraven.

### Besluit

Gelet op artikel 2.1, artikel 2.2, artikel 2.10, tweede lid en artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), hebben we besloten u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning en dat voldaan wordt aan de voorwaarden als opgenomen in de bijlagen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteiten:

- Het slopen van een bouwwerk (artikel 2.2, lid 1, sub a Wabo);
- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo);
- het uitvoeren van werkzaamheden (artikel 2.1, lid 1, sub b Wabo);
- het afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1, sub c Wabo).

Het gaat hierbij om het slopen van de bestaande bebouwing en de bouw van een vrijstaande woning op de voormalige locatie van taxibedrijf Hoogenboom aan de Buitenkerk 2 in Bodegraven.

De gevraagde activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen' valt niet onder de vergunningsplicht en maakt dan ook geen onderdeel uit van dit besluit. Voor het aanleggen of veranderen van een uitrit dient u een separate melding te doen. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer P.Salter van de afdeling Ruimte en Beheer via het algemene telefoonnummer 0172 522522.

## **Overwegingen**

### *Activiteit slopen*

Het sloopplan van de bestaande bebouwing is getoetst aan hoofdstuk 8 van de Bouwverordening van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Voor het bouwdeel dat gebouwd is vóór 1994 is een asbestinventarisatierapport type A is ingediend met kenmerk 20121123/JVER d.d. 25-06-2012 opgesteld door Geofox-Lexmond bv. Het rapport voldoet aan de hieraan te stellen eisen en geeft aan dat er geen asbest in de opstallen aanwezig is. De veiligheid en bescherming van de nabijgelegen gebouwen tijdens het uitvoeren van de sloopwerkzaamheden is op een voldoende peil gewaarborgd door het stellen van voorschriften.

### *Activiteit bouwen*

Het bouwplan van de woning is getoetst aan het Bouwbesluit 2003 en de bouwverordening van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Tevens is er een bodemrapport en een archeologisch rapport overgelegd. De activiteit voldoet aan deze beleidsstukken. Daarnaast is de activiteit ook getoetst aan redelijke eisen van welstand. Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, is niet in strijd met de redelijke eisen van welstand, zoals neergelegd in de gemeentelijke welstandnota. De bouw van de woning is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Kern Bodegraven' (2010). Het perceel heeft de bestemming 'bedrijf' met de dubbelbestemmingen 'waterstaat - waterkering' en 'Waarde archeologie - 1'. Gronden met de bestemming 'bedrijf' zijn bestemd voor bedrijven, bedrijfswoningen, kantoren en bijbehorende functies zoals groen en tuinen. Het bouwen van een (burger)woning, niet zijnde een bedrijfswoning, is in strijd met het bestemmingsplan. Er is geen wijzigingsbevoegdheid naar woondoeleinden opgenomen omdat op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan er nog onvoldoende duidelijkheid bestond over de uitvoerbaar- en haalbaarheid over de mogelijke uitplaatsing van het taxibedrijf.

### *Activiteit uitvoeren van werkzaamheden*

Het betreffende perceel is mede bestemd voor behoud en bescherming van (verwachte) waardevolle archeologische informatie in de bodem. Op grond van artikel 30.3 van het bestemmingsplan is voor het uitvoeren van de beoogde grondwerkzaamheden een aanlegvergunning vereist. Voor een deel van het betreffende perceel is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd, welke is opgenomen in bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing. In verband met aanwezige bebouwing is niet het gehele perceel onderzocht. De uit te voeren werkzaamheden dienen daarom onder archeologische begeleiding plaats te vinden. Door het stellen van voorschriften (zie pagina 6) worden de archeologische waarden niet onevenredig aangetast.

### *Activiteit afwijking bestemmingsplan: ruimtelijke onderbouwing*

Ons beleid is er opgericht om, milieuhinderlijke, bedrijven te verplaatsen uit de oude dorpskern van Bodegraven en de woonfunctie in het centrum te stimuleren. Wonen in het centrum draagt bij aan het verbeteren van het woon- en leefklimaat en is op deze locatie zodoende een logische functie. Het bouwplan voldoet aan de stedenbouwkundige uitgangspunten zoals weergegeven in onze brief van 12 december 2011 (verzonden 16 december 2011).

## **Procedure**

### ***Algemeen***

De aanvraag is getoetst aan artikel 2.10, eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Er kan alleen medewerking worden verleend met gebruikmaking van een afwijkingsbesluit op basis van artikel 2.12., eerste lid onder 3<sup>o</sup> van de Wabo (het 'projectafwijkingsbesluit'). Op de onderhavige aanvraag is de uitgebreide procedure van toepassing zoals omschreven in paragraaf 3.3. van de Wabo. In het kader van deze procedure is de aanvraag om omgevingsvergunning gedurende zes weken ter visie gelegd.

### ***Zienswijzen***

Het voornemen om vergunning te verlenen voor de aangevraagde activiteiten is op 8 augustus 2012 bekendgemaakt in de Kijk op Bodegraven, Kijk op Reeuwijk, en de Staatscourant.

Vervolgens hebben de ontwerp-omgevingsvergunning en de daarbij behorende stukken van 9 augustus t/m 19 september ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

### ***Vooroverleg***

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing. In dat verband hebben burgemeester en wethouders Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland en het hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden, in de gelegenheid gesteld om te reageren op het voornemen om vergunning te verlenen voor het bouwen van een vrijstaande woning aan de Buitenkerk 2 te Bodegraven.

Alleen van de zijde van het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden is een reactie ontvangen.

### **Samenvatting reacties**

Door de Stichtse Rijnlanden is opgemerkt dat een belangrijk aandachtspunt is of de nieuwe bebouwing binnen de waterstaatswerkzone valt. Onderkeldering van de nieuwe bebouwing is niet toegestaan. De initiatiefnemer dient een watervergunning aan te vragen bij het waterschap voor werkzaamheden binnen de waterstaatwerkzone zoals de aanleg van riolering en tuinbeplanting.

### **Beantwoording reactie**

Uit bestudering van de exacte ligging van de waterstaatzone blijkt dat een deel van het perceel dat wordt bebouwd, buiten de waterstaatwerkzone valt. In het oorspronkelijke plan was er sprake van dat een gedeelte van de woning onderkelderd zou worden. De initiatiefnemer heeft zijn bouwtekeningen aangepast en in het aangepaste bouwplan is niet langer sprake van een onderkeldering van de woning. De initiatiefnemer is ervan op de hoogte gesteld dat hij een watervergunning dient aan te vragen bij de Stichtse Rijnlanden in verband met de aanleg van riolering en tuinbeplanting omdat het voorste deel van het perceel (dat niet bebouwd wordt) valt binnen de waterstaatwerkzone.

### **Verklaring van geen bedenkingen**

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalt in artikel 2.27 in samenhang met artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht dat, indien het voornemen bestaat om een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het geldende bestemmingsplan, de gemeenteraad vooraf hiervoor een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen (hierna: vvgb) dient te verlenen. De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 4 juli 2012 besloten dat geen vvgb, als bedoeld in artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor), is vereist voor zover het college van burgemeester en wethouders is bevoegd te besluiten over een aanvraag om omgevingsvergunning. Het betreft een aanvraag om omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12., eerste lid, onder a, onder 3<sup>o</sup> van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Als voorwaarde geldt dat de raad een periode van twee weken heeft om te kennen te geven van de mogelijkheid gebruik te willen maken om zelf te besluiten over het verlenen van een vvgb. Van deze mogelijkheid is in het onderhavige geval geen gebruik gemaakt door de raad.

### **Kostenverhaal**

De gemeente is verplicht om gemaakte kosten te verhalen. Artikel 6.12 Wro bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt. Een exploitatieplan dient een raming van de door de gemeente te maken kosten te bevatten. Van een exploitatieplan kan worden afgezien als het verhaal van de kosten op een andere manier is verzekerd (artikel 6.12 lid 2 onder a Wro). Een andere wijze van verzekering van de kosten is het sluiten van een (privaatrechtelijke) anterieure overeenkomst waarin afspraken zijn gemaakt over het verhaal van de door de gemeente te maken kosten. In het onderhavige geval is een dergelijke overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. In de overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over vergoeding van de gemaakte ambtelijke kosten en eventuele verzoeken om (plan)schadevergoeding.

### **Toezending ontwerp-omgevingsvergunning**

De ontwerp-omgevingsvergunning wordt op grond van 3.12, lid 4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto 6.12 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht toegestuurd aan Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland en het hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden.

### **Bijgevoegde documenten**

De volgende documenten zijn in de bijlage opgenomen en behoren bij dit besluit:

- aanvraagformulieren omgevingsvergunning, ontvangst d.d. 30 maart 2012;
- bouwtekening werknr.11.125, bladnr.01 van 29-03-2012, wijz.datum 12-07-2012;
- bouwtekening werknr.11.125, bladnr.02 van 29-03-2012, wijz.datum 12-07-2012;
- bouwtekening werknr.11.125, bladnr.03 van 29-03-2012, wijz.datum 12-07-2012;
- bouwtekening werknr.11.125, bladnr.04a van 29-03-2012, wijz.datum 12-07-2012;
- bouwtekening werknr.11.125, bladnr. b01 van 29-03-2012;
- bouwtekening werknr.11.125, bladnr. b02 van 29-03-2012;
- bouwbesluitberekening werknr.11.125 van 29-03-2012, gewijzigd 12-07-2012;
- berekening ventilatiebalans PBR 21-08-2012;
- rapportage asbestinventarisatie type A, datum 25-06-2012;
- brief van 12 december 2011 waarin de stedenbouwkundige uitgangspunten zijn vastgelegd;
- Ruimtelijke onderbouwing met het werknr. 11.125, van 29 maart 2012 en gewijzigd 12 juli 2012 (aangeleverd door projectbureau Rijnland);
- Aanvullend milieukundig bodemonderzoek door IDDS van 26 juli 2012;
- Brief van 19 september 2012 van de ODMH m.b.t. de bodemsanering.

### **Beroepsclausule**

Belanghebbenden hebben de mogelijkheid tegen dit besluit binnen 6 weken na de dag van verzending daarvan bij de Rechtbank 's-Gravenhage, (sector bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EN 's-Gravenhage) een beroepschrift in te dienen. Houdt u er rekening mee dat u voor het indienen van een beroepschrift griffierechten verschuldigd bent.

Het beroepschrift dient ten minste te bevatten:

- a. de naam en adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift is gericht;
- d. de reden(en) van het bezwaar.

Ook moet u, zo mogelijk, een afschrift van het besluit waartegen het beroep zich richt bijvoegen.

Een beroepschrift schorst de werking van een besluit niet.

Op het moment dat u een beroepschrift heeft ingediend, kunt u ook bij de voorzieningenrechter van de rechtbank 's-Gravenhage een verzoek indienen om een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van ons besluit). Voor de behandeling van dit verzoek moet u griffierechten betalen.

### **Inwerkingtreding**

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift.

Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd, treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

### **Betaling leges**

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. Wij wijzen u op de separaat bijgevoegde legesaanslag.

### **Nadere informatie**

Voor meer informatie over dit besluit kunt u contact opnemen met de heer D.Lauwers en/of de heer W.Versteeg via het algemene telefoonnummer 0172-522522. Wanneer u schriftelijk reageert, verzoeken wij u het zaaknummer W-2012-0116 te vermelden.

Hoogachtend,  
Namens burgemeester en wethouders van Bodegraven-Reeuwijk,  
Hoofd afdeling Vergunningverlening, Handhaving en Toezicht



Mr. L.C. Mes