



Correspondentie:
Postbus 401
2410 AK Bodegraven

Bezoekadres:
Raadhuisweg 3
2811 HT Reeuwijk

T 0172 - 522 522
F 0172 - 522 999

www.bodegraven-reeuwijk.nl
Info@bodegraven-reeuwijk.nl

Six Productions
Fokkerstraat 16
2811 ER REEUWIJK

Datum 11 juni 2012
Datum verzonden 11 juni 2012
Ons kenmerk W-2011-0301
Uw kenmerk
Behandeld door de heer F. Filippo
Bijlage(n) diversen

Onderwerp omgevingsvergunning

Geachte heer/mevrouw,

U heeft op 7 juli 2011 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het wijzigen van het bestemmingsplan voor de renovatie van een bestaand bedrijfspand. De aanvraag betreft perceel Fokkerstraat 14 en 14a, Reeuwijk. De aanvraag is geregistreerd onder nummer W-2011-0301. In deze brief informeren wij u over welke beslissing op de aanvraag is genomen.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, artikel 2.10, tweede lid en artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning te verlenen.

Burgemeester en wethouders zijn in voldoende mate bekend met het bouwplan en de locatie van het bouwplan, dat zij op basis van artikel 4.4, lid 2 Besluit omgevingsrecht van oordeel zijn dat de aanvraag ontvankelijk is.

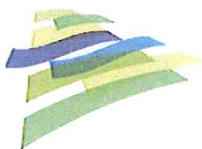
De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning en dat voldaan wordt aan de voorwaarden als opgenomen in de bijlagen

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk;
- het gebruiken van het bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan.

Het gaat hierbij om het verbouwen van de 2^e verdieping van het bedrijfspand Fokkerstraat 14 en 14A tot woonruimte.

Dit besluit is voorbereid volgens de reguliere procedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wabo. Daarnaast hebben wij de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. De aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften. Op grond van artikel 2.22 van de Wabo worden voorschriften aan deze omgevingsvergunning



verbonden. Deze zijn opgenomen in de bijlagen. Het niet nakomen van deze voorschriften kan leiden tot stillegging van de werkzaamheden.

Overwegingen:

Activiteit bouwen

De activiteit bouwen (het verbouwen van de 2^e verdieping tot woonruimte) en de activiteit het gebruiken van bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan is getoetst aan het Bouwbesluit 2003 en de bouwverordening van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. De activiteit voldoet aan deze beleidsstukken. Daarnaast is de activiteit ook getoetst aan de 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 activiteit bouwen en het gebruiken van bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan is in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan Bedrijventerrein Zoutman e.o.

Afwijkingen indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijk onderbouwing bevat.

De gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, hebben in het ter plaatse geldende bestemmingsplan Bedrijventerrein Zoutman e.o. de bestemming Kantoor. Voor het realiseren van een woning op de 2^e verdieping wordt het bestaande bedrijfspand verbouwd. Deze afwijking kan uitsluitend worden vergund wanneer toepassing wordt gegeven aan artikel 2.12, eerste lid onder a, sub 3 van de Wabo.

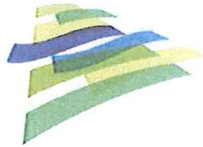
De gronden hebben in het bestemmingsplan abusievelijk de bestemming 'Kantoor' gekregen. De bestemming 'Kantoor' staat geen bedrijfswoning toe. Wanneer de panden Fokkerstraat 14 en 14A ten tijde van de vaststelling allebei een bedrijfsbestemming hadden, zou er voor beide panden een mogelijkheid zijn ontstaan om een bedrijfswoning als onderdeel van het bedrijfsgebouw te bouwen. In casu is het planologisch toegestaan om als onderdeel van het bedrijfsgebouw op het perceel Fokkerstraat 14 een bedrijfswoning te bouwen. Hiervoor is een separate aanvraag ingediend. Op het perceel Fokkerstraat 14A was ten tijde van het terinzageleggen van het bestemmingsplan een sportschool aanwezig en geen kantoor.

Uit bijgaande ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de voorgenomen activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Om deze redenen zijn burgemeester en wethouders bereid om voor de aangevraagde activiteiten vergunning te verlenen.

Procedure

Algemeen

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteiten:



- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en is getoetst aan artikel 2.10, tweede lid juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- bouwen en is getoetst aan artikel 2.10, eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan en is getoetst aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

Welstand

De welstandscommissie heeft op 7 februari 2012 het bouwplan beoordeeld en over het bouwplan een positief advies uitgebracht.

Wij dit advies hebben overgenomen.

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 op 10 januari 2012 de VROM-inspectie, Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap Rijnland in de gelegenheid gesteld om te reageren op het voornemen om vergunning te verlenen voor het verbouwen van de 2^e verdieping van het bedrijfspand Fokkerstraat14/14A te Reeuwijk tot woonruimte.

Van de VROM-inspectie en het Hoogheemraadschap Rijnland is geen vooroverlegreactie ontvangen. De provincie Zuid-Holland heeft wel gereageerd.

Samenvatting reacties

De provincie Zuid-Holland heeft bij brief van 22 februari 2012 aangegeven dat het te nemen besluit conform het provinciale beleid is.

Beantwoording reactie

Gelet op de inhoud van de reactie van de provincie hoeft hierop niet te worden gereageerd.



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 dient te verlenen.

Op 15 juni 2011 heeft de gemeenteraad een algemene verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het bouwen van woningen binnen het gebied waar volgens het bestemmingsplan bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2 zijn toegestaan en onder een de volgende voorwaarden.

- Er dient sprake te zijn van een woon-werkeenheid;
- Per bedrijf mag maximaal één woning worden gerealiseerd;
- De aanvrager/bewoner hoeft geen relatie te hebben met het bedrijf;
- Op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Zoutman e.o. (te weten 22 juli 2010) dient het bedrijf waarbij de woning hoort aantoonbaar aanwezig te zijn en is het niet noodzakelijk dat het bedrijf is vermeld in de bij de regels van het bestemmingsplan behorende bijlage 3;
- Voor het overige dient voldaan te worden aan de regels uit het geldende bestemmingsplan Bedrijventerrein Zoutman e.o.

Aan bovenstaande voorwaarden wordt in casu voldaan. Ten tijde van het terinzageleggen van het ontwerpbestemmingsplan was in het pand Fokkerstraat 14A een sportschool gevestigd. Deze activiteit staat opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten en is binnen de bestemming 'Bedrijven' toegestaan. Ook is er sprake van een woon-werkeenheid en wordt er één woning per bedrijf gerealiseerd. Het betreft uitsluitend een verbouwing van het bestaande pand.

Zienswijzen

Het voornemen om vergunning te verlenen voor de aangevraagde activiteiten is op 29 februari 2012 bekendgemaakt in de Kijk op Reeuwijk, Het Bodegraafs Nieuwsblad en de Staatscourant.

Vervolgens hebben de ontwerp-omgevingsvergunning en de daarbij behorende stukken vanaf 2 maart 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Toezending ontwerp-omgevingsvergunning

De ontwerp-omgevingsvergunning is op grond van 3.12, lid 4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto 6.12 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht toegestuurd aan de VROM-inspectie, Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het



Hoogheemraadschap van Rijnland heeft hierop aangegeven dat de ontwerpvergunning geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Bijgevoegde documenten

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

- aanvraagformulier met stempeldatum ontvangst d.d. 7 juli 2011;
- besluit van de gemeenteraad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk tot het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen d.d. 18 mei 2011;
- ruimtelijke onderbouwing,;
- *bouwtekeningenkadastrale situatie huidig en toekomstig,;*
- *plattegrond ;*
- *gevelaanzichten met doorsneden en details,;*
- *principedetails;*
- *sonderingsrapport,;*
- *funderingsadvies,;*
- *verkennend bodemonderzoek,*
- *rapport EPN/daglicht/ ventilatie/brandveiligheid,*

Beroepsclausule

Tegen het besluit kan binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd, beroep worden ingesteld door degenen die zienswijzen hebben ingebracht tegen de ontwerpbeslissing, alsmede belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijzen hebben ingediend, bij de Rechtbank 's-Gravenhage, (sector bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EN 's-Gravenhage). Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Wel kan een voorlopige voorziening worden aangevraagd bij de voorzieningenrechter van de rechtbank 's-Gravenhage.

Het besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt tenzij toepassing wordt gegeven aan het zesde lid van artikel 3.8 Wro of om een voorlopige voorziening wordt gevraagd.

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.

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.

Bodegraven, 11 juni 2012

Burgemeester en wethouders van Bodegraven-Reeuwijk,

De secretaris (wnd),

H. Romeijn MPM

De burgemeester,

mr. C. van der Kamp

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. In het bijzonder wijzen wij u op de separaat bijgevoegde legesaanslag. Bij deze nota wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Nadere informatie

Voor meer informatie over dit besluit kunt u contact opnemen met de heer F. Filippo via het algemene telefoonnummer 0172-522522. Wanneer u schriftelijk reageert, verzoeken wij u het zaaknummer W-2011-0301 te vermelden.



Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

- Op het onderhavige bouwplan is de bouwverordening en het Bouwbesluit met de daarbij behorende normbladen van toepassing;
- Het bijgevoegde advies van de Regionale Brandweer Hollands-Midden maakt onlosmakelijk onderdeel uit van deze vergunning;
- De houder van de vergunning moet de afdeling VHT tenminste twee werkdagen van tevoren in kennis te stellen van de aanvang van de werkzaamheden door toezending van bijgevoegde groene kaart "Start werkzaamheden";
- Er mag niet met de uitvoering van de gewapend beton-, staal-, hout- en systeemvloerconstructies worden begonnen alvorens statische berekeningen met bijbehorende tekeningen, welke in tweevoud uiterlijk 15 werkdagen vóór aanvang van de desbetreffende werkzaamheden moeten worden ingediend, zijn goedgekeurd door de afdeling VHT;
- De uitvoering van de droog weer afvoer(DWA) en de afvoer van het hemelwater (HWA) dient in overleg met en met instemming van de afdeling Realisatie en Beheer plaats te vinden (0172 522522);
- De werkzaamheden moeten bij de afdeling VHT gereed worden gemeld door toezending van bijgevoegde gele kaart "Gereedmelding werkzaamheden".