

Afdeling BWT
Contact
J. Geerling
T 088 - 5450455
jgeerling@odmh.nl

Onroerend Goed Maatschappij Versluys B.V.
t.a.v. de heer T.C. de Wit
Postbus 47
2410 AA Bodegraven

Postbus 45
2800 AA Gouda
T 088 – 545 00 00
www.odmh.nl

Besluitdatum 15-07-2014
Verzenddatum 16-07-2014
Ons kenmerk 2014033199
Uw kenmerk
OLO-nummer 1207277

Onderwerp
Omgevingsvergunning

Bijlagen:

Geachte heer De Wit,

De Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving. Dit doen we door taken op het gebied van milieu en bouw- en woningtoezicht uit te voeren in opdracht van de aangesloten gemeenten en de provincie Zuid-Holland. Namens de gemeente Bodegraven-Reeuwijk controleert de ODMH of vergunningvoorschriften en wet- en regelgeving op een van bovengenoemde beleidsterreinen worden nageleefd.

Eén van die taken is te zorgen dat bedrijven een adequate omgevingsvergunning hebben. In het kader hiervan hebben wij op 3 maart 2014 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De aanvraag betreft het nieuw bouwen van een kantoorpand. De aanvraag heeft betrekking op Dammekant 89 te Bodegraven. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2014033199 De volgende activiteiten zijn aangevraagd:

- Bouwen (artikel 2.1 lid 1a Wabo)
- Strijdig gebruiken (artikel 2.1 lid 1c Wabo)
- Kappen (artikel 2.2. lid 1g Wabo)

Besluit

Wij besluiten, gelet op de overwegingen die zijn opgenomen in deze vergunning en gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

a. De omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- Bouwen (artikel 2.1 lid 1a Wabo)
- Strijdig gebruiken (artikel 2.1 lid 1c Wabo)

b. Dat de volgende delen van de aanvraag onderdeel uit maken van deze vergunning:

- Situatietekening 03-03-2014 (ons kenmerk 2014033203);
- Situatie bestaand 03-03-2014 (ons kenmerk 2014033204);
- Ventilatie, spuiventilatie en EPG berekeningen 03-03-2014 (ons kenmerk 2014033205);
- Energiezuinigheid en milieu 03-03-2014 (ons kenmerk 2014033206);
- Principedetails 03-03-2014 (ons kenmerk 2014033208);

- Dwarsprofiel terrein 3 mrt 2014 (ons kenmerk 2014033209);
- Aanvraagformulier 03-03-2014 (ons kenmerk 2014033666);
- Nieuwbouw kantoorpand; tekening 37137 DO-01 Plattegronden, gevels, doorsneden definitief ontwerp 17-03-2014 (ons kenmerk 2014039301);
- Brandveiligheidsadvies d.d. 20-03-2014 20-03-2014 (ons kenmerk 2014044008);
- Nieuwbouw kantoor, werktekening: gevels 11 jun 2014 (ons kenmerk 2014097396);
- Ruimtelijke onderbouwing (ons kenmerk 2014118632);

- c. Aan de vergunning voorschriften te verbinden die zijn opgenomen in bijlage I.
- d. Op grond van artikel 2.22 van de Wabo zijn voor de activiteit(en) beperkende voorschriften opgesteld. Dit zijn de voorschriften uit bijlage I.

Deze vergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn van 6 weken (artikel 6.1 lid 2 Wabo). Als er een beroep tegen deze omgevingsvergunning wordt ingediend en gedurende de beroepstermijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt de vergunning niet eerder in werking dan nadat op dat verzoek is beslist.

Procedure

Dit besluit is voorbereid volgens de uitgebreide procedure (paragraaf 3.3 Wabo). Wij hebben de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht

De aanvraag en de daarbij gevoegde bescheiden voldoen aan de eisen die het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht daaraan stellen.

Uw aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken hebben van 22 mei tot en met 2 juli 2014 ter inzage gelegen. Wij hebben geen zienswijzen ontvangen.

Motivering

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan het besluit ten grondslag:

Bouwen (artikel 2.1 lid 1a Wabo)

1. het bouwplan is gelegen in het gebied waar het bestemmingsplan Reparatieherziening Buitengebied van kracht is. De te bebouwen grond heeft daarin de bestemming "bedrijfsdoeleinden B(ac) en terrein van hoge archeologische waarde". Het bouwplan is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan. Voor deze activiteit is een procedure gevolgd om af te mogen wijken van de regels van dit bestemmingsplan. Zie voor meer informatie over de gevolgde procedure de activiteit '*Strijdig gebruiken*' elders in dit besluit.
2. de Welstandcommissie, beoordeeld naar de criteria van de Welstandsnota, heeft op 23 april 2014 een positief advies over het plan gegeven en wij hebben dit advies overgenomen.
3. op grond van de verstrekte gegevens en bescheiden is het aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit en de Bouwverordening, mits aan de onder de voorschriften vermelde voorwaarden wordt voldaan.
4. de gevraagde vergunning voor deze activiteit kan daarom worden verleend, mits aan de onder de voorschriften vermelde voorwaarden wordt voldaan.

Strijdig gebruiken (artikel 2.1 lid 1c Wabo)

1. het bouwplan is gelegen in het gebied waar het bestemmingsplan Reparatieherziening Buitengebied van kracht is. De te bebouwen grond heeft daarin de bestemming "bedrijfsdoeleinden B(ac) en terrein van hoge archeologische waarde". Uit historisch onderzoek blijkt dat de ondergrond verstoord is omdat er de grond ter plaatse van de nieuwbouw een stortplaats is geweest voor betonresten.
2. het is mogelijk om met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3° (buitenplans) van de Wabo af te wijken van de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.
3. wij willen meewerken aan een afwijking van het bestemmingsplan omdat de porto-cabins voor de tijdelijke huisvesting van kantoorpersoneel dienen te verdwijnen en het gaat om een bestaand bedrijfsgebonden kantoorpand dat wordt gesloopt en uitgebreid op dezelfde locatie.
4. Om medewerking te kunnen verlenen is een ruimtelijke onderbouwing vereist, deze onderbouwing is als bijlage toegevoegd.
5. de gevraagde vergunning voor deze activiteit kan daarom worden verleend, mits aan de onder de voorschriften vermelde voorwaarden wordt voldaan.

Kappen (artikel 2.2 lid 1g Wabo)

1. op de aanvraag is de Algemene Plaatselijke Verordening van gemeente Bodegraven-Reeuwijk van toepassing.
2. de bomen niet zijn opgenomen in de lijst bijzondere bomen en daarmee vervalt de vergunningplicht.

Betaling leges

Voor het verstrekken van deze beschikking bent u leges verschuldigd. Voor de betaling van dit bedrag ontvangt u separaat een gespecificeerde nota namens de gemeente. Bij deze nota wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt maken tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Nadere informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer J. Geerling, telefoonnummer: 088 - 5450455, emailadres: jgeerling@odmh.nl.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk
namens dezen,
Omgevingsdienst Midden-Holland,
Teamleider projectvergunningen Bouw- en woningtoezicht,



ing. L.R. Mauritz

Een afschrift is verzonden aan:
Rhynele Vastgoed, dhr. H. Danes, Postbus 85, 2410 AB Bodegraven

Beroep

Als u het niet eens bent met dit besluit, dan kunt u binnen zes weken na het ter inzage leggen van dit besluit een gemotiveerd beroepschrift indienen bij de rechtbank Den Haag, sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Het beroepschrift moet door u worden ondertekend en bevat ten minste uw naam en adres, de dagtekening, een omschrijving van het besluit en de motivering van het beroep. Zo mogelijk stuurt u een kopie van dit besluit mee.

U kunt ook digitaal beroep instellen. Ga hiervoor naar <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Het indienen van beroep betekent overigens niet dat het besluit niet geldt.

Voorlopige voorziening

Als u wilt voorkomen dat het besluit in werking treedt, kunt u de voorzieningenrechter van de Rechtbank, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag, vragen een voorlopige voorziening te treffen. U kunt alleen een verzoek om een voorlopige voorziening indienen als u ook beroep heeft ingesteld. Bovendien moet er sprake zijn van een spoedeisend belang.

Het verzoek om voorlopige voorziening moet door u worden ondertekend en bevat ten minste uw naam en adres, de dagtekening, een omschrijving van dit besluit en de motivering van uw verzoek. Zo mogelijk stuurt u een kopie van dit besluit en van het beroepschrift mee.

Aan de behandeling van een beroep en een verzoek om voorlopige voorziening zijn kosten verbonden.

I Bijlage Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Algemeen

1. de houder van de vergunning moet de afdeling Bouw- en woningtoezicht van de ODMH tenminste twee werkdagen van tevoren in kennis te stellen van de aanvang van de werkzaamheden door toezending van een emailbericht naar bwt@odmh.nl o.v.v.: start werkzaamheden, locatie + ons kenmerk 2014033199.
2. voor de ingebruikname van het bouwwerk moet de bouw gereed worden gemeld bij de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de ODMH door toezending van een emailbericht naar bwt@odmh.nl o.v.v.: gereedmelding werkzaamheden, locatie van de uitgevoerde bouwwerkzaamheden + ons kenmerk 2014033199.

Bouwen (artikel 2.1 lid 1a Wabo)

1. ten minste 3 weken vóór de aanvang van de werkzaamheden moeten de onderstaande gegevens ter goedkeuring bij de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de ODMH worden voorgelegd. Deze gegevens kunnen worden ingediend via het omgevingsloket (www.omgevingsloket.nl) of bij de bij de afdeling Bouw- en woningtoezicht van de ODMH. Voordat tot uitvoering wordt overgegaan, moeten deze gegevens goedgekeurd in bezit zijn van de vergunninghouder:

constructie

- a. de statische berekeningen en tekeningen van de draag- en stabiliteitsconstructies. Met de statische berekeningen moet aangetoond worden dat de sterkte, stijfheid en stabiliteit van het bouwwerk na uitvoering van het bouwplan voldoende is verzekerd.
 - b. het palenplan, inclusief de statische berekeningen en tekeningen. Het draagvermogen van de palen moet door middel van een berekening worden vastgesteld op basis van een ter plaatse gemaakte sondering.
 - c. een controleberekening van de bestaande constructies ter plaatse van de wijzigingen.
 - d. de (detail)tekeningen en statische berekeningen van de balustrade, de hekken langs de trappen, trapgaten, balkons en galerijen.
 - e. de tekeningen en statische berekeningen van de te maken trappen.
 - f. de constructieve details, verankeringen, gewichtsberekeningen en stabiliteitsberekeningen.
 - g. de gegevens, waaronder het type heiblok en de afmetingen van de funderingspalen, met betrekking tot het heiwerk.
2. uit een te overleggen verklaring moet duidelijk blijken dat de integrale constructieve veiligheid is gewaarborgd door een deskundige, in opdracht van de vergunninghouder/vergunninghoudster aangewezen coördinerend constructeur, voor alle constructieve onderdelen behorende bij dit bouwplan. Alle aan te leveren constructieve stukken dienen gecontroleerd en afgetekend te zijn door de aangewezen coördinerend constructeur.
 3. het heiwerk moet geschieden onder toezicht van een deskundige op dit vakgebied.
 4. het uitgevoerde bodemonderzoek is niet zonder meer rechtsgeldig als bewijsmiddel bij hergebruik van vrijkomende grond. Indien vrijkomende grond op een andere locatie wordt toegepast kan deze mogelijk worden hergebruikt conform het gestelde in de Nota Bodembeheer Midden-Holland of dient deze te worden gekeurd conform het Besluit bodemkwaliteit. Voor meer informatie over de vereiste partijkeuring en over de meldingen kunt u contact opnemen met de afdeling expertise van de ODMH via telefoonnummer 088 - 54 50 000.
 5. ten aanzien van het rioleringsstelsel gelden de volgende eisen:
 - a. het stelsel moet gescheiden worden uitgevoerd;
 - b. het hemelwater moet naar het open water c.q. indien aanwezig op het hemelwaterriool worden afgevoerd. Als het laatste niet aanwezig is moet het hemelwater op het gemengde riool straatkolkenriool worden afgevoerd;
 - c. het vuilwater moet op het gemeentelijk riool worden aangesloten;
 - d. de plaats en hoogte van de aansluiting(en) op het gemeentelijk riool moet op aanwijzing van de gemeente bepaald worden. Het maken van die aansluiting op het gemeentelijk riool wordt in opdracht van de gemeente op kosten van de aanvrager uitgevoerd. Voor meer informatie of het verkrijgen van toestemming kunt u contact opnemen met uw gemeente.
 6. er mag niet met de werkzaamheden worden begonnen voordat het straatpeil is aangegeven en/of voordat de rooilijnen en bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet. Hiervoor dient u ten minste 2 weken vóór de aanvang van de werkzaamheden contact op te nemen met de afdeling Bouw- en woningtoezicht van de ODMH via telefoonnummer 088 - 54 50 000.

Strijdig gebruiken (artikel 2.1 lid 1c Wabo)

1. De ruimtelijke onderbouwing is als bijlage toegevoegd.

I Bijlage Belangrijke mededelingen

algemeen

1. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de ODMH via telefoonnummer 088 - 54 50 000.
2. Bij correspondentie over deze vergunning en bij het indienen van (vervolg)bescheiden graag het nummer 2014033199 vermelden.
3. Voor informatie over het aanvragen en wijzigen van een water, gas- en elektriciteitsaansluiting verwijzen wij u naar de website: www.aansluitingen.nl

overige toestemmingen

4. Voor het plaatsen van een steiger, keet, container of iets dergelijks op de openbare weg of in het plantsoen is mogelijk een afzonderlijke toestemming nodig.
5. Omdat u een activiteit uitvoert in de buurt van water of een dijk gelden er mogelijk aanvullende regels van het waterschap. Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met het waterschap in uw regio (zie voor het waterschap in uw regio: www.waterschappen.nl/mijnwaterschap).
6. Het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden mag niet leiden tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen. Bij het uitvoeren van deze werkzaamheden dient u te allen tijde contact op te nemen met het waterschap in uw regio (zie voor het waterschap in uw regio: www.waterschappen.nl/mijnwaterschap).

aandachtspunten tijdens uitvoering

7. Als 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 vooraf overleg worden gevoerd met de inspecteur van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de ODMH via telefoonnummer 088 - 54 50 000.
8. Vóór de start van heiwerkzaamheden en/of graafwerkzaamheden moet via een Graafmelding informatie over de ligging van kabels en leidingen worden opgevraagd. Dit om graafschade te voorkomen en de veiligheid van de graver en de directe omgeving te bevorderen. De Graafmelding kan worden gedaan via de website: www.klic.nl of telefoonnummer 0800 0080.
9. Alle schade die toegebracht wordt aan gemeentelijke eigendommen als straat, trottoir, plantsoen, riool, zullen bij de vergunninghouder worden geclaimd. Wij stellen hierbij vast dat naar onze overtuiging bovengenoemde eigendommen zich in een goede staat bevinden.
10. Wij wijzen u erop dat u naast de omgevingsvergunning rekening moet houden met het privaatrecht (het onderlinge recht tussen privépersonen) op grond van het Burgerlijk Wetboek.



Omgevingsvergunning Dammekant 89–91 in Bodegraven, Bodegraven-Reeuwijk



Burgemeester en wethouders van Bodegraven-Reeuwijk maken bekend dat: zij een omgevingsvergunning hebben verleend als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsvergunning (Wabo) voor de bouw van een kantoor op het perceel Dammekant 89-91 in Bodegraven.

De omgevingsvergunning heeft betrekking op de sloop /nieuwbouw van het kantoorpand en een uitbreiding ten opzichte van het huidige kantoorpand. De omgevingsvergunning voor het kantoorgebouw heeft zowel betrekking op het bouwen (artikel 2.1 lid 1, sub a Wabo) als het afwijken van het bestemmingsplan wat betreft het gebruiken en bouwen van gronden in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1, sub c Wabo).

De omgevingsvergunning en de daarop betrekking hebbende stukken liggen met ingang van donderdag 7 augustus tot en met woensdag 17 september 2014 voor een ieder op de volgende wijzen ter inzage:

- digitaal als pdf-bestand op de gemeentelijke website: www.bodegraven-reeuwijk.nl > Wonen, leven en werken > Plannen en Projecten > Buitengebied Bodegraven > Overige (ruimtelijke) projecten > omgevingsvergunning Dammekant 89-91;
 - op papier (inclusief de onderliggende stukken) en digitaal tijdens de openingsuren van het Klantencontactcentrum (KCC) in het Evertshuis (Bij Everts) aan de Julianastraat 6 in Bodegraven;
- Deze kennisgeving is ook te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Het planidentificatienummer is NL.IMRO.1901.14Dammekant89kntor-AB80.
- De bronbestanden van dit besluit zijn beschikbaar gesteld op:
<http://bodegravenwijk.gemeentedocumenten.nl>

Rechtsmiddelen en inwerkingtreding

Tegen het besluit kan binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd, beroep worden ingesteld door belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijzen hebben ingediend. Beroep dient te worden 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 door bovengenoemde belanghebbenden 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 om een voorlopige voorziening wordt gevraagd.