

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

de heer P. Baelde  
Burg. v. Dobben de Bruijnstraat 8  
2411 AS Bodegraven

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

Besluitdatum: 16 september  
2014  
Verzenddatum: 26 september  
Ons kenmerk 2013073594  
Uw kenmerk  
OLO-nummer 890633

Onderwerp  
Omgevingsvergunning

Bijlagen: 3

Geachte heer Baelde,

Op 18 juni 2013 heeft u een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. Het betreft het ombouwen van een bedrijfspand tot twee appartementen op het perceel gelegen aan Nieuwstraat 40 a te Bodegraven (kadastraal bekend: Bodegraven, sectie C nr. 5058).

Met deze brief informeren wij u over ons besluit.

### **Besluit**

Gelet op het bepaalde in artikel 2.1, artikel 2.10, tweede lid en artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (=Wabo), hebben wij besloten u een 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 activiteit:

- afwijken van het bestemmingsplan in verband met veranderen van het gebruik van het pand Nieuwstraat 40a van bedrijfsdoeleinden naar wonen (artikel 2.1 lid 1, sub c Wabo);
- het bouwen in verband met de verbouw van het pand tot 2 appartementen (artikel 2.1 lid 1, sub a Wabo).

De volgende documenten maken onderdeel uit van deze vergunning:

- aanvraagformulier (ons kenmerk 2014171818);
- Gewijzigde tekeningen bij bouwaanvraag (ons kenmerk 2013128203);
- BB-berekeningen (ons kenmerk 2013080155);

### **Overwegingen**

#### *Activiteit bouwen*

De verbouw van het pand is getoetst aan het Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Het bouwplan is ook getoetst aan redelijke eisen van welstand. Op 10 april 2014 heeft de welstandscommissie een positief advies gegeven over het plan. 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.

*Activiteit afwijking bestemmingsplan: ruimtelijke onderbouwing*

Het pand heeft een bedrijfsbestemming en is in het verleden in gebruik voor kaasopslag. Het gebied rondom de Nieuwstraat ontwikkelt zich steeds meer naar een regulier woonwijk. Bedrijfsfuncties verdwijnen steeds meer. Gelet op de ligging van de locatie en de aard van de omgeving is het gebruik van het pand voor woondoeleinden een logische ruimtelijke ontwikkeling. Er is (historisch) bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek is dat er bodemhygiënisch geen beletsel is voor het gebruik voor woondoeleinden.

Naar aanleiding van de bestudering van de zienswijze is de conclusie dat de aanvraag omgevingsvergunning voor het pand Nieuwstraat 40a niet getoetst had mogen worden aan het de Nota Parkeernormen (hierna: de nota). De aanvraag voor de omgevingsvergunning is namelijk ingediend op 16 juli 2013 en de nota is in werking getreden op 22 augustus 2013. Het rechtszekerheidsbeginsel verzet zich er tegen dat aanvragers worden geconfronteerd met nieuw beleid dat is vastgesteld nadat zij hun aanvraag hebben ingediend. De nota zal dan, naar aanleiding van de zienswijze, niet worden toegepast bij het bepalen van de parkeerbehoefte voor de verbouw van het pand Nieuwstraat 40a. Dat betekent dat ook niet is uitgegaan van een acceptabele loopafstand van 100 m maar van 200 m. De afstand van 200 m wordt genoemd in het parkeeronderzoek uit 2010 dat is uitgevoerd in verband met het nieuwe bestemmingsplan 'Kern Bodegraven', waarbinnen het pand Nieuwstraat 40a valt. Het is in dit geval redelijk om een loopafstand van maximaal 200 meter aan te houden waarbinnen naar de beschikbaarheid van openbare parkeerplaatsen wordt gekeken. Dit heeft te maken dat de Nieuwstraat een relatieve smalle straat is waar de meeste woningen, waaronder het pand Nieuwstraat 40a, niet over een voorerf beschikken waardoor parkeren op eigen terrein niet of nauwelijks te realiseren is.

Tevens hecht de gemeente, bij de afweging van belangen, bijzondere waarde aan een passende bestemming voor voormalige bedrijfslocaties in wijken in en nabij het centrum van Bodegraven die zijn getransformeerd naar wijken met hoofdzakelijk woningen. In dergelijke situaties ligt een woonbestemming vaak het meest voor de hand. Dit beleid is vastgelegd in de structuurvisie voor Bodegraven "Vitaliteit op een knooppunt" zoals vastgesteld door de raad op 15 juni 2011. In het hoofdstuk over vitale woonkernen en woonwijken is aangegeven dat er voor de komende jaren een kwalitatieve slag wordt gemaakt voor de kern Bodegraven door middel van de revitalisering van binnenstedelijke locaties. De transformatie van een bedrijfspand voor (voormalige) kaasopslag naar 2 appartementen valt binnen deze beleidsdoelstelling. Temeer daar het hier een locatie betreft met de voorzieningen van het centrum van Bodegraven op relatief korte afstand. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de woonwensen van een groeiende groep kleine huishoudens die graag in de buurt van voorzieningen wil wonen.

De gemeente is zich er van bewust dat de bezettingsgraad van de openbare parkeerplaatsen in de Nieuwstraat en omgeving hoog is. Dat blijkt ook uit de het parkeeronderzoek uit 2010. Dit parkeeronderzoek is echter uitgevoerd ten tijde van de herinrichting van de Wilhelminastraat. Tijdens deze herinrichting kon er niet geparkeerd worden in de Wilhelminastraat waardoor er sprake was verplaatsing van het gebruik van openbare parkeerplaatsen naar het aansluitend gebied, onder andere de Nieuwstraat en omgeving. Mede naar aanleiding van de zienswijze is er een parkeertelling uitgevoerd. Deze telling is uitgevoerd nadat de herinrichtingswerkzaamheden aan de Kort Nieuwstraat zijn beëindigd. Uit deze telling blijkt dat de bezettingsgraad van de openbare parkeerplaatsen in de Nieuwstraat en omgeving weliswaar hoog is maar dat er binnen een loopafstand van maximaal 200 m er nog capaciteit is

het openbaar gebied, vooral aan de Spoorlaan. Daarbij is tevens van belang te beseffen dat, op grond van de parkeerberekening, er slechts sprake is één parkeerplaats die in het openbaar gebied dient te worden opgelost.

## **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 2 april 2014 bekendgemaakt in de plaatselijke huis-aan-huisbladen Kijk op Bodegraven, Kijk op Reeuwijk, en de Staatscourant. Vervolgens hebben de ontwerp-omgevingsvergunning en de daarbij behorende stukken van donderdag 3 april t/m woensdag 14 mei 2014 ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Van deze gelegenheid is door een aantal bewoners van de Burgemeester Le Coultrestraat gebruik gemaakt. Deze zienswijzen zijn door ons gemotiveerd weerlegt en de indieners zijn hierover geïnformeerd.

### ***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 in de gelegenheid gesteld om te reageren op het voornemen om vergunning te verlenen voor onderhavige aanvraag om omgevingsvergunning.

Door de provincie is aangegeven dat er geen provinciale belangen in het geding zijn.

### ***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.

### **Planschade**

In het onderhavige geval is een dergelijke overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. In de overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over de vergoeding van eventuele verzoeken om (plan)schadevergoeding mits deze voor vergoeding in aanmerking komen.

### **Burgerlijk wetboek**

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

### **Overige toestemmingen en voorzieningen**

Voor het realiseren van uw project heeft u naast de omgevingsvergunning nog andere toestemmingen en / of voorzieningen nodig. Hierover hebben wij u in een eerder stadium geïnformeerd. Zonder deze toestemmingen en / of voorzieningen is realisatie van uw project niet mogelijk.

### **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.

### **Beroepsclausule**

Belanghebbenden, die kunnen aantonen niet in de gelegenheid te zijn geweest om tijdig zienswijzen in te dienen op het ontwerpbesluit, 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 tenminste 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. Dit betekent dat u op het moment van vergunningverlening nog geen activiteiten kunt uitoefenen waarvoor vergunning is verleend.

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


**Publicatie**

Het besluit wordt door ons gepubliceerd in de plaatselijke huis-aan-huisbladen "Kijk op Bodegraven" en "Kijk op Reeuwijk", in de Staatscourant en op de website van de gemeente: [www.bodegraven-reeuwijk.nl](http://www.bodegraven-reeuwijk.nl).

**Nadere informatie**

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

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



Mevr. drs. A.D. Wiersema

Een afschrift is verzonden aan:

Projectburo Rijnland BV, dhr. J.J. Hoogendoorn, Wilhelminastraat 39, 2411 CX Bodegraven

## **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 stellen van de start van de werkzaamheden door toezending van een emailbericht naar [bwt@odmh.nl](mailto:bwt@odmh.nl) o.v.v.: start werkzaamheden, locatie + ons kenmerk 2013073594.
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](mailto:bwt@odmh.nl) o.v.v.: gereedmelding werkzaamheden, locatie van de uitgevoerde bouwwerkzaamheden + ons kenmerk 2013073594.

### **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 door toezending van een emailbericht naar [bwt@odmh.nl](mailto:bwt@odmh.nl). 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. een controleberekening van de bestaande constructies ter plaatste van de wijzigingen.
- c. de (detail)tekeningen en statische berekeningen van de balustrade, de hekken langs de trappen, trapgaten, balkons en galerijen.
- d. de tekeningen en statische berekeningen van de te maken trappen.
- e. de constructieve details, verankeringen, gewichtsberekeningen en stabiliteitsberekeningen.

#### *diversen*

2. 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.
3. Het bouwafval moet op de bouwplaats ten minste worden gescheiden in de volgende fracties:
  - als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen als bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst bedoeld in de Regeling Europese afvalstoffenlijst;
  - steenachtig sloopafval, indien meer dan 1 m<sup>3</sup>;
  - gipsblokken en gipsplaatmateriaal, indien meer dan 1 m<sup>3</sup>;
  - bitumineuze dakbedekking, indien meer dan 1 m<sup>3</sup>;
  - teerhoudende dakbedekking, indien meer dan 1 m<sup>3</sup>;
  - teerhoudend asfalt, indien meer dan 1 m<sup>3</sup>;
  - niet-teerhoudend asfalt, indien meer dan 1 m<sup>3</sup>;

- dakgrind, indien meer dan 1 m<sup>3</sup>;
- overig afval.

Gevaarlijke stoffen zoals hierboven genoemd mogen niet worden gemengd of gescheiden. De fracties moeten op het bouwterrein gescheiden worden gehouden en gescheiden worden afgevoerd.

4. 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.

## **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 2013073594 vermelden.
3. Voor informatie over het aanvragen en wijzigen van een water, gas- en elektriciteitsaansluiting verwijzen wij u naar de website: [www.aansluitingen.nl](http://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.

### *aandachtspunten tijdens uitvoering*

5. 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.
6. 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.

### *adviezen*

7. De brandveiligheid in de woning wordt verhoogd door het installeren van rookmelders (bij voorkeur aangesloten op elektriciteitsnetwerk en onderling gekoppeld). Deze bezorgen de gebruikers in geval van brand enkele kostbare minuten tijdwinst om een veilig heenkomen te vinden. Met name in de nachtelijke uren kan dit mensenlevens redden. Vooral in de gang/overloop (verkeersruimte) is een rookmelder doelmatig, maar een rookmelder in elk vertrek (verblijfsruimte) waar brand zou kunnen ontstaan betekent een behoorlijke verbetering van de veiligheid.
8. 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.