

## **Besluit op aanvraag omgevingsvergunning 1<sup>e</sup> fase**

### **het bouwen van een appartementencomplex**

#### **1 Aanleiding**

Op 28 juni 2018 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning (1<sup>e</sup> fase voor de activiteit strijdig gebruiken) ontvangen. Het betreft het bouwen van een appartementencomplex gelegen op de locatie naast Willem de Zwijgerstraat 12 (kadastraal bekend onder sectie B, nummer 6606) in Bodegraven.

Wij zijn bevoegd gezag voor het behandelen van deze aanvraag. Dit volgt uit artikel 2.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo).

#### **2 Besluit**

Wij besluiten, gelet op de overwegingen die zijn opgenomen in dit besluit:

- A. De aangevraagde omgevingsvergunning, onder bijgevoegde voorschriften, te verlenen voor de activiteit afwijken bestemmingsplan/ strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1c Wabo).
  
- B. De volgende bijlagen maken onderdeel uit van dit besluit:
  - Publiceerbare aanvraag (ons kenmerk 2018163159);
  - 07 Gevelaanzichten nieuw (ons kenmerk 2019576628);
  - 08 Doorsneden A B C en D (ons kenmerk 2019568344);
  - 2019-04-11 / Bouwblok / 083, DO-02 / Beganegrond (ons kenmerk 2019270116);
  - 2019-04-11 / Bouwblok / 083, DO-03 Verdieping 01 (ons kenmerk 2019270128);
  - 2019-04-11 / Bouwblok / 083, DO-04 / Verdieping 02 (ons kenmerk 2019270132);
  - 2019-04-11 / Bouwblok / 083, DO-05 / Verdieping 03 (ons kenmerk 2019270144);
  - 2019-04-11 / Bouwblok / 083, DO-06 / Verdieping 04 (ons kenmerk 2019270159);
  - 2019-04-11 / Bouwblok / 083, DO-09 Doorsneden E F en G (ons kenmerk 2019270181);
  - Aanvullend akoestisch onderzoek (ons kenmerk 2018214871);
  - Aeries-berekening Willem de Zwijgerstraat 12-16 (003) (ons kenmerk 2019609780);
  - Akoestisch onderzoek wegverkeer appartementencomplex Charlotte de Bourbon (ons kenmerk 2019017199);
  - Akoestisch\_onderzoek t.b.v. woningen (ons kenmerk 2019017201);
  - Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek (ons kenmerk 2019017197);
  - Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (ons kenmerk 2018214872);
  - Bijlage 1: Verkennend\_bodemonderzoek (ons kenmerk 2019017192);
  - Bijlage\_3: Nader asbestonderzoek - Geschoonde versie (ons kenmerk 2019144370);

- R023733aa.194t0zz.mvb\_01\_001\_geluidwering van de gevel (ons kenmerk 2019261915);
- ruimtelijke onderbouwing (ons kenmerk 2019665262);
- Verkennend onderzoek asbest in bodem - Geschoonde versie (ons kenmerk 2019144321);
- inrichting parkeerterrein (ons kenmerk 2019665209).

Omdat de stukken die u bij de aanvraag heeft ingediend bij u bekend en aanwezig zijn, worden deze niet met de beschikking meegezonden.

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn (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.

### **3 Rechtsbeschermingsmiddelen**

Tegen dit besluit kunnen de volgende rechtsmiddelen worden aangewend.

#### **Beroep**

Belanghebbenden die het niet eens zijn met het besluit kunnen binnen zes weken een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Den Haag, Sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. U kunt alleen beroep instellen wanneer u gereageerd heeft op het ontwerpbesluit of als u dat buiten uw schuld niet heeft gedaan.

De termijn begint op de dag na het ter inzage leggen van het besluit. Het beroepschrift moet worden ondertekend en moet ten minste uw naam en adres, de dagtekening, een omschrijving van dit besluit en de motivering van het beroep bevatten. Verder verzoeken wij een kopie van het bestreden besluit mee te sturen en aan te geven op welk telefoonnummer en e-mailadres u bereikbaar bent.

U kunt ook digitaal beroep indienen. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de website <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> voor meer informatie over het digitaal indienen van beroep.

Aan de behandeling van een beroep zijn kosten verbonden.

Het indienen van beroep schort de werking van het besluit niet op.

#### **Voorlopige voorziening**

Hebt u een beroepschrift ingediend en meent u dat uw belangen zo zwaar wegen dat u de beslissing op uw beroep niet kunt afwachten? De Algemene wet bestuursrecht geeft u dan de mogelijkheid om een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank (Postbus 20302, 2500 EH Den Haag).

U kunt ook digitaal een verzoek om voorlopige voorziening indienen. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de website <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> voor meer informatie over het digitaal indienen van een verzoek om voorlopige voorziening.

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

## 4 Procedure

Dit besluit is voorbereid volgens de uitgebreide procedure (paragraaf 3.3 Wabo).

In verband met het ontbreken van een aantal noodzakelijke gegevens hebben wij de aanvrager op 2 juli 2018 in de gelegenheid gesteld om de aanvraag aan te vullen. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 27 augustus 2018. De beslistermijn is hiermee met 56 dagen onderbroken geweest.

Na ontvangst van de aanvullende gegevens voldoen de aanvraag en de daarbij gevoegde bescheiden aan de eisen die het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht daaraan stellen. De aanvraag is dan ook in behandeling genomen.

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken hebben van 9 mei 2019 tot en met 20 juni 2019 ter inzage gelegen. Wij hebben een zienswijze van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden ontvangen.

## 5 Overwegingen

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan dit besluit ten grondslag:

### 5.1 Afwijken bestemmingsplan/ strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1c Wabo)

- Het plan is gelegen in het gebied waar het bestemmingsplan "Kern Bodegraven" van kracht is. De gronden hebben daarin de bestemming 'Bedrijf'.
- De activiteit is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan omdat het appartementengebouw niet ten behoeve van de bedrijfsbestemming is.
- Het is mogelijk om met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo af te wijken van de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.
- Gelet op artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht wordt de gevraagde omgevingsvergunning niet verleend tenzij de gemeenteraad heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft,
- De gemeenteraad heeft bij besluit van 4 juli 2012 beleid opgesteld voor gevallen van categorieën waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist;
- Gelet op het raadsbesluit van 4 juli 2012 is voor het onderhavige plan geen verklaring van geen bedenkingen vereist.
- 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 verklaring van geen bedenkingen. Van deze mogelijkheid is in het onderhavige geval geen gebruik gemaakt door de raad.
- Het college is bereid medewerking te verlenen aan de bouw van het appartementencomplex.
- In de Structuurvisie (2010-2020) is voor de Willem de Zwijgerstraat de ambitie opgenomen voor het realiseren van een woon-zorgcentrum. Door de bouw van De Meent, het gezondheidscentrum en de appartementengebouwen verderop aan de Willem de Zwijgerstraat is in de afgelopen jaren al invulling gegeven aan deze ambitie. Het realiseren van een appartementengebouw met een divers woningaanbod past eveneens binnen deze ambitie.
- In de stedenbouwkundige visie "Beeldkwaliteit voor Bodegraven", die ook zijn weerslag heeft gekregen in het welstandsbeleid is, wat betreft hoogte en bouwmassa voor dit deel van Bodegraven, opgenomen dat vier bouwlagen met een vijfde, terugliggende, bouwlaag mogelijk

- is. Het plan voldoet hieraan. Qua materiaalgebruik en kleurstelling sluit het plan aan op de bebouwing die de afgelopen jaren aan de Willem de Zwijgerstraat tot stand is gekomen.
- De Centrumvisie voor Bodegraven heeft de ambitie om het centrum van Bodegraven aantrekkelijker en toekomstbestendiger te maken. Daarbij hoort ook het verbeteren, accentueren en het aantrekkelijker maken van de entree tot het centrum. De Willem de Zwijgerstraat is de hoofdtoegangsweg vanuit het noorden naar het centrum. De invulling van een al jaren braakliggend terrein met een modern appartementengebouw draagt bij aan het verbeteren van de toegang tot het centrum. Voorts draagt de ontwikkeling van de open plekken en kansrijke locaties rondom het centrum van Bodegraven, met nieuwe bewoners op loopafstand van de centrumvoorzieningen, bij aan het aantrekkelijker maken van het centrum.
  - Voor de verdere motivering waarom wij willen meewerken verwijzen we naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing (ons kenmerk 2019665262). Gelet hierop is er sprake van een goede ruimtelijke ordening en wensen wij medewerking te verlenen aan het gevraagde.
  - Op grond van artikel 3.10 Wabo en afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht hebben de aanvraag om een omgevingsvergunning, de ontwerp-omgevingsvergunning en bijbehorende stukken vanaf 9 mei 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen en een ieder kon gedurende die periode een zienswijze kenbaar maken.
  - Tijdens deze periode is een zienswijze ingediend door het Hoogheemraadschap Rijnland. Deze zienswijze heeft betrekking op de constatering dat het braakliggende terrein na realisatie van het bouwplan bijna volledig is verhard en er geen inzicht wordt gegeven op welke wijze er sprake is van watercompensatie. Tevens is het advies om het hemelwater via het oppervlak te laten infiltreren. Door het aanbrengen van groene (sedum) daken op zowel het appartementengebouw als de bijbehorende bergingen en het toepassen van waterdoorlatende verharding er wordt voldaan aan de randvoorwaarden van het waterschap. Hierdoor kan het dak als 100% onverhard worden gezien en blijft de toename van het verhard oppervlakte in totaal onder de 500 m<sup>2</sup> waardoor er geen andere compensatiemaatregelen genomen hoeven te worden.
  - De gevraagde vergunning voor deze activiteit kan daarom worden verleend.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Bodegraven-Reeuwijk,  
namens dezen,  
R.C.E.J. de la Combé,  
Afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht Omgevingsdienst Midden-Holland

*Dit document is digitaal vastgesteld.*

## Mededelingen

### Algemeen

1. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de ODMH via telefoonnummer 088 - 54 50 001.
2. Bij correspondentie over dit besluit en bij het indienen van (vervolg)bescheiden graag het kenmerk 2018163156 vermelden.

### **Overige toestemmingen**

3. Deze vergunningsaanvraag betreft een aanvraag om af te kunnen wijken van het bestemmingsplan. De aanvraag is hierdoor niet getoetst aan de bouw- en milieuvoorschriften, brandveiligheid en gebruik, redelijke eisen van welstand, reclame en horecavoorschriften. Hiervoor heeft u mogelijk nog aanvullende vergunningen nodig.
4. 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.