

Afdeling BWT
Contact
M. Duijverman
T 088 - 5450459
mduijverman@odmh.nl

De heer P. Slappendel
Beijerenstraat 20
2811 XE Reeuwijk

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

Besluitdatum 12-06-2014
Verzenddatum 13-06-2014
Ons kenmerk 2014006367
Uw kenmerk
OLO-nummer 1123703

Onderwerp
Omgevingsvergunning

Bijlagen: diversen

Geachte heer Slappendel,

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.

Op 3 januari 2014 heeft u een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. Het betreft het creëren van een woning boven een bedrijfshal op het perceel gelegen aan Einsteinstraat 14e te Reeuwijk. Met deze brief informeren wij u over ons besluit.

Besluit

Wij besluiten, gelet op de overwegingen die zijn opgenomen in deze vergunning op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

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

De volgende documenten maken onderdeel uit van deze vergunning:

- Indeling begane grond 3 jan 2014 (ons kenmerk 2014006369);
- Bepaling openingen in de binnenwanden 3 jan 2014 (ons kenmerk 2014006370);
- Nieuwbouw 12 bedrijfsunits aan de Einsteinstr. 14 te Reeuwijk, Gebouw 2 plattegrond, gevels en doorsnede 3 jan 2014 (ons kenmerk 2014006374);
- indeling van de panden 3 jan 2014 (ons kenmerk 2014006377);
- Ruimtelijke onderbouwing voor het bouwen van 1 woning 19 november 2013 (ons kenmerk 2014006380);
- Situatie units eerste verdieping 3 jan 2014 (ons kenmerk 2014006381);
- Ingediende aanvraag 3 jan 2014 (ons kenmerk 2014007240);

Procedure

Algemeen

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 is beoordeeld voor de activiteit 'bouwen' en 'gebruiken in strijd met het bestemmingsplan' en is getoetst aan paragrafen 2.2 en 2,3 van de Wabo.

Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht, het Bouwbesluit en de Bouwverordening. De aanvraag en de daarbij gevoegde bescheiden voldoen aan de eisen die het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht daaraan stellen.

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 Wabo het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing. In dat verband hebben burgemeester en wethouders het e-formulier voor het aanbieden van ruimtelijke plannen ingevuld. Daaruit bleek dat er geen provinciale belangen in het geding zijn en dat het plan niet voor vooroverleg behoeft te worden ingestuurd.

Het betreft hier een in pandige verbouwing en gebruikswijziging. Dit heeft geen invloed op de waterhuishouding. Het plan is in het kader van het vooroverleg niet voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Rijnland.

Het ministerie van I&M heeft bij de brief van 22-12-2011 laten weten dat er geen plannen en besluiten meer aan de inspectie VROM (tegenwoordig Inspectie Leefomgeving en Transport) behoeven te worden voorgelegd.

Bestemmingsplantoets

1. het bouwplan is gelegen in het gebied waar het bestemmingsplan Bestemmingsplan Bedrijventerrein Zoutman van kracht is. De te bebouwen grond heeft daarin de bestemming "bedrijf". 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.
2. De activiteit is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan omdat de voorgenomen activiteiten niet passen binnen de doeleindenomschrijving van de genoemde bestemming; wonen is hierin niet toegestaan.
3. het is mogelijk om met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3 (buitenplannen) van de Wabo af te wijken van de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.
4. De aanvraag is op 12-03-2014 positief beoordeeld door de welstandscommissie

Afwijking indiende activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwning bevat.

De ruimtelijke onderbouwning "voor het bouwen van één woning op de verdieping van het perceel Einsteinstraat 14E" betreft een onderbouwning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid onder a, sub 3.

De ruimtelijke onderbouwning dient hier als ingelast beschouwd te worden en maakt onderdeel uit van de vergunning. Uit de ruimtelijke onderbouwning blijkt dat er geen strijdigheid is met een goede ruimtelijke ordening.

Verklaring van geen bedenkingen

De Wabo 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 (vvgb) dient te verlenen. In haar besluit van 15 juni 2011 heeft de gemeenteraad de verbouwing van de verdieping tot woonruimte in het bedrijfsverzamelgebouw aan de Einsteinstraat 14 aangewezen als een geval waarvoor geen aparte verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Toezending ontwerp-omgevingsvergunning

De ontwerp-omgevingsvergunning is op 11 april 2014 op grond van artikel 6.12 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht toegestuurd aan Gedupeerde Staten en het Hoogheemraadschap van Rijnland toegestuurd.

Zienswijzen

Het voornemen om de vergunning te verlenen is op 19 maart 2014 bekendgemaakt in de Kijk op Reeuwijk, Kijk op Bodegraven, Bodegraafs Nieuwsblad, de Staatscourant en via elektronische weg (website).

Vervolgens hebben de ontwerp-omgevingsvergunning, en de daarbij behorende stukken vanaf 20 maart 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen 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.

Voor de activiteit "handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening" worden geen leges in rekening gebracht, maar bent u een overeenkomst aangegaan met de gemeente Bodegraven-Reeuwijk waarin zij een exploitatie bijdrage van u hebben gevraagd.

Inwerkingtreding

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.

Nadere informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer M. Duijverman, telefoonnummer: 088 - 5450459, emailadres: mduijverman@odmh.nl.

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



mevr. drs. M.J. van Dongen

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.

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 2014006367.
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 2014006367.

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. 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.

Brandveiligheid

- Zie advies brandweer
 - 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 tijdswinst 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.
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 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 m³;
 - gipsblokken en gipsplaatmateriaal, indien meer dan 1 m³;
 - bitumineuze dakbedekking, indien meer dan 1 m³;
 - teerhoudende dakbedekking, indien meer dan 1 m³;
 - dakgrind, indien meer dan 1 m³;
 - 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 2014006367 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.

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. 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.