

OMGEVINGSVERGUNNING VOOR DE ACTIVITEITEN: BOUWEN EN AFWIJKEN VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Kenmerk: W20130149

Burgemeester en wethouders van de gemeente Kaag en Braassem;

gelezen de op 2 september 2013 ingekomen aanvraag om omgevingsvergunning van de heer P.H. van Ruiten, met BSNummer 175153048 , Noordeinde 150, 2371 CX Roelofarendsveen, voor de activiteit bouwen en afwijken van het bestemmingsplan, betreffende het verbouwen van een kantoorgebouw tot zes appartementen op het perceel Noordeinde 162b, 162d, 162e, 162f, 162h en 162j in Roelofarendsveen (kadastraal bekend sectie K, nummer 219);

gelet op het bepaalde in artikel 2.1 eerste lid, sub a, artikel 2.10 en artikel 3.9 lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

gelet op het bepaalde in artikel 2.1 lid sub c, artikel 2.12 eerste lid, sub a, sublid 3 en artikel 3.10 lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

overwegende,

dat op het bouwplan de regels van het bestemmingsplan Braassemerland van toepassing zijn;

dat aan het bouwplan kan worden meegewerkt omdat wordt voldaan aan de voorschriften van de Bouwverordening en het Bouwbesluit;

dat de aanvraag in strijd is met het geldende bestemmingsplan Braassemerland;

aangezien het initiatief de bestemming Woondoeleinden en kantoor heeft, waar het toevoegen van woningen niet is toegestaan;

dat de beoogde woningen passen in de bestemming woondoeleinden van het bestemmingsplan;

dat medewerking aan het verzoek mogelijk is op basis van een uitgebreide planologische procedure op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a sublid 3 van de Wabo;

dat op grond van beleidsregel 16 van het afwijkingenbeleid ruimtelijk ordening medewerking kan worden verleend aan het verzoek, mits het verzoek voldoet aan het kwalitatieve beoordelingskader uit hoofdstuk 3 van het afwijkingenbeleid, het verzoek

moet aansluiten bij het streefbeeld uit de kernbeschrijvingen uit hoofdstuk 4 van de Nota Inbreidingslocaties, het verzoek moet vooraf zijn gegaan door een gezamenlijk ontwerptraject van aanvrager en gemeente en het verzoek moet locatiespecifiek gemotiveerd worden;

dat de appartementen uit het initiatief worden gerealiseerd in een bestaand pand en dat er ruimtelijk niet wordt uitgebreid.

dat daarom de nota inbreidingslocatie niet van toepassing is;

dat het GEM op 24 oktober 2013 heeft laten weten geen bezwaren te hebben met het uit te voeren initiatief;

dat het bouwplan past in het gemeentelijke afwijkingenbeleid en is niet strijdig met het overige gemeentelijke -, provinciale - en rijksbeleid;

dat wordt voldaan aan de doelstellingen uit de MRSV;

dat de locatie geen onderdeel uit maakt van de uitwerkingsgebieden van Braassemerland;

dat het een positieve ontwikkeling is wanneer de huidige kantooractiviteiten weg gaan uit de woonomgeving;

dat in het bestemmingsplan wordt aangegeven dat er een gevarieerd woningaanbod wordt gerealiseerd;

dat het verzoek hier volledig aan voldoet omdat het een bestaand pand betreft waarin diverse soorten appartementen worden gerealiseerd;

dat de aanvrager heeft gekeken hoe het pand het beste verdeeld kan worden over de verschillende units;

dat er voldoende parkeergelegenheid achter het pand aanwezig is om aan de huidige parkeernorm te voldoen;

dat sinds de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Braassemerland er diverse malen medewerking is toegezegd voor het verbouwen van bedrijfspanden tot woningen (o.a. bedrijfspand aan Zuideinde 40 en kantoorpand aan Zuideinde 16);

dat op grond van in ieder geval deze twee gevallen er een precedent is geschapen en kan worden gesteld dat dit een soortgelijk verzoek betreft;

dat voor het project waarvoor de omgevingsvergunning is aangevraagd een goede ruimtelijke onderbouwing is opgesteld, waaruit blijkt dat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn tegen het afgeven van de gevraagde omgevingsvergunning;

dat de ruimtelijke onderbouwing “Noordeinde 162b” als bijlage aan dit besluit is toegevoegd en als zodanig onderdeel uitmaakt van de motivering van dit besluit;

dat is voldaan aan het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro);

dat de resultaten van het overleg volgens artikel 3.1.1. Bro zijn verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing, welke onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning;

dat ter voorbereiding van de omgevingsvergunning afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) juncto artikel 3.10 van de Wabo is toegepast;

dat de ontwerpbeschikking met ingang van 24 april 2014 tot en met 4 juni 2014 ter inzage heeft gelegen;

dat binnen deze termijn geen zienswijzen naar voren zijn gebracht;

dat hun college van mening is dat er geen beletsel is voor het verlenen van medewerking aan de aanvraag;

dat artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening ondermeer bepaalt dat bij het afgeven van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a sublid 3 kan worden besloten om geen exploitatieplan vast te stellen wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de omgevingsvergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is;

dat de gemeente met verzoeker een overeenkomst is aangegaan, waardoor het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is, zodat daarvoor geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld;

B E S L U I T E N :

1. om omgevingsvergunning te verlenen voor het uitvoeren van het bovengenoemde project, behoudens rechten van derden, overeenkomstig de hierbij behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlagen, met inachtneming van de algemene bepalingen van het Bouwbesluit;
2. om de volgende documenten als gewaarmerkte stukken met het besluit mee te zenden;
met stempeldatum ontvangst d.d. 2 september 2014:
 - aanvraagformulier

- foto's bestaande situatie
- tekening situatie incl. parkeren
- tekeningen bestaand B-01
- tekeningen nieuw B-02
- tekening leidingplan B-03
- tekening bouwbesluit, daglicht en ventilatie B-04

met stempeldatum ontvangst d.d. 27 januari 2014:

- Ruimtelijke onderbouwing incl. akoestisch onderzoek
- aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden te verbinden:
 - Minimaal 2 van de 6 appartementen moet beschikbaar worden gesteld voor sociale woningbouw.
 - Parkeren dient te geschieden op eigen terrein en er moet een aantal van 2 parkeerplaatsen per appartement te worden gehanteerd.
 - De vergunninghouder moet bij de aanvang en het gereed komen van de werkzaamheden het team Dienstverlening, toezicht en handhaving hiervan in kennis stellen.
 - Er moet worden gebouwd volgens de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.
 - de vergunninghouder te wijzen op het volgende:
 - Ingevolge het bepaalde in de eerste afdeling van hoofdstuk 4 van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Kaag en Braassem, is het verboden toestellen of geluidsapparaten in werking te hebben of handelingen te verrichten op een zodanige wijze dat voor een omwonende of voor de omgeving geluidhinder wordt veroorzaakt. Ter beoordeling van de vraag of er sprake is van overtreding van de betreffende regels, zullen wij aansluiten bij de richtlijnen uit artikel 8.4 van het Bouwbesluit 2012.
 - Wij wijzen u er op dat deze vergunning onverlet laat de rechten en plichten van privaatrechtelijk aard naar derden, zoals deze bijvoorbeeld kunnen voortvloeien uit erfdienstbaarheden en eigendomsverhoudingen.
 - Op uw aanvraag het bepaalde in het burendrecht van het Burgerlijk Wetboek van toepassing is. Dit houdt o.a. in dat u uw burens op de hoogte moet stellen van het voornemen tot het uitvoeren van werkzaamheden aan, op of over de erfgrans. Binnen een zone van 2 m vanaf de erfgrans kan dit gevolgen hebben voor de uitvoering van uw bouwwerk.
 - Indien als gevolg van de werkzaamheden schade aan het trottoir en/of wegdek wordt toegebracht, zal het herstellen daarvan door de gemeente worden uitgevoerd, maar voor rekening van de vergunninghouder.

e. De vergunninghouder moet er voor zorgdragen dat de vergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op eerste verzoek aan het bouwtoezicht ter inzage wordt gegeven.

5. de onder 1. bedoelde omgevingsvergunning als bijlage op te nemen bij het bestemmingsplan Braassemerland.

Burgemeester en wethouders kunnen bij gegronde redenen besluiten deze vergunning in te trekken.

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het in indienen van een beroepschrift is verstreken.

Roelofarendsveen, 1 juli 2014

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
namens hen,
manager Ruimtelijke Ontwikkeling, Samenleving en Belastingen
drs. J.J. Démoed

Datum van verzending:

Bouwkosten: € 47.840,00

Legeskosten: € 9.239,06

Beroep instellen tegen een besluit van het college van burgemeester en wethouders.

Belanghebbenden worden gewezen op de mogelijkheden die de Algemene wet bestuursrecht (Awb) biedt om beroep in te stellen. Belanghebbenden kunnen hiertoe, binnen zes weken na de datum van ter inzagelegging, bij de administratieve rechter een gemotiveerd beroepschrift indienen (Rechtbank 's-Gravenhage, sector bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag).

Het beroepschrift moet zijn ondertekend en ten minste bevatten:

- naam en adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en zo mogelijk de datum en het kenmerk van het besluit;
- een motivering.

Een beroepschrift schort de werking van dit besluit niet op. De Awb voorziet wel, bij een spoedeisend belang, in de mogelijkheid van schorsing of een andere soortgelijke voorziening. Hiertoe kunnen belanghebbenden 'een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening' indienen bij de voorzieningenrechter te Den Haag, sector bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Een kopie van het bij de administratieve rechter ingediende beroepschrift moet in ieder geval meegestuurd worden. Voor de behandeling van het verzoek om voorlopige voorziening wordt griffierecht geheven. Over de hoogte daarvan, de wijze waarop en de termijn waarbinnen dit betaald moet worden krijgt belanghebbende na indiening van het verzoek bericht van de griffier van de rechtbank.