

Besluit op aanvraag omgevingsvergunning

het realiseren van 8 wooneenheden en het aanbouwen van een serre

1 Aanleiding

Op 14 februari 2022 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen. Het betreft het realiseren van 8 wooneenheden en het aanbouwen van een serre gelegen aan de Dorpsweg 26 in Reeuwijk.

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 volgende activiteiten:
- bouwen (artikel 2.1 lid 1a Wabo)
 - rijksmonument (artikel 2.1 lid 1f Wabo)
 - afwijken bestemmingsplan/ strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1c Wabo)
- B. De volgende bijlagen maken onderdeel uit van dit besluit:
- V - publiceerbare aanvraag (ons documentkenmerk 2022043311)
 - V - 2022-05-02 - wijz a - Sit.2 - Situatietekening, nieuwe situatie (ons documentkenmerk 2022134972)
 - V - Ruimtelijke motivering Thuis Reeuwijk-dorp, 21 december 2021, vs 02 (ons documentkenmerk 2022189886)
 - V - 2022-16-09, 2 0 2 t/m 02 05, plattegronden bestaand (ons documentkenmerk 2022240467)
 - V - 2022-16-09, 06 01 t/m 06 07, gevels bestaand impressies bestaand (ons documentkenmerk 2022240475)
 - V - 2022-16-09, 08 06 t/m 08 10, slopen onderdelen, (ons documentkenmerk 2022240479)
 - V - 2022-16-09, 09d07, diverse details (ons documentkenmerk 2022240481)
 - V - 2022-16-09, 09b10, details monumentale plafond (ons documentkenmerk 2022240483)
 - V - 2022-10-07, 07.01 t/m 07.17, gevels + impressies nieuw (ons documentkenmerk 2022268925)
 - V - 2022-11-04 Werktekening 03.01 t/m 3.06 plattegronden nieuwe toestand (ons documentkenmerk 2022284974)
 - V - 2022-11-04 Werktekeningen 04.01 t/m 04.07 Doorsneden bestaande toestand

- (ons documentkenmerk 2022284975)
- V - 2022-11-04 Werktekeningen 05.01 t, 05.08 Doorsneden nieuwe toestand
(ons documentkenmerk 2022284976)
- V - 2022-11-10 Werkomschrijving monumentale onderdelen
(ons documentkenmerk 2022284978)
- * Nota van beantwoording zienswijzen (ons documentkenmerk 2023031493) *

Omdat voornoemde stukken bij de aanvrager bekend en aanwezig zijn, worden deze niet met de beschikking meegezonden. De Nota van beantwoording zienswijzen is wel bijgevoegd.

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 Rechtsbescherming

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.

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

Heeft 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 8 april 2022 in de gelegenheid gesteld om de aanvraag aan te vullen. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 8 juni 2022. De beslistermijn is hiermee met 61 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 10 november tot en met 21 december 2022 ter inzage gelegen. Wij hebben zienswijzen ontvangen. Wij behandelen deze zienswijze in het hoofdstuk 6: Zienswijzen op het ontwerpbesluit.

5 Overwegingen

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan dit besluit ten grondslag:

5.1 Bouwen (artikel 2.1 lid 1a Wabo)

- Het bouwwerk waarop het bouwplan betrekking heeft, is voorzien in het gebied waar het bestemmingsplan "Reeuwijk Dorp" van kracht is. De gronden hebben daarin de bestemming "Kantoor".
Het bouwplan is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan. Voor het plan wordt afgeweken van de regels van dit bestemmingsplan. Zie hiervoor de activiteit '*afwijken bestemmingsplan/strijdig gebruik*' in dit besluit.
- Het bouwwerk waarop het bouwplan betrekking heeft, is voorzien in het gebied waar het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren Bodegraven-Reeuwijk" van kracht is.
Het ingediende bouwplan is in overeenstemming met dit bestemmingsplan.
- Het bouwwerk waarop het bouwplan betrekking heeft, is voorzien in het gebied waar het bestemmingsplan "Parapluplan Cultuurhistorie Bodegraven-Reeuwijk" van kracht is. De gronden hebben daarin de bestemming "Waarde-Monument".
Het ingediende bouwplan is in overeenstemming met dit bestemmingsplan.
- De Welstandcommissie heeft op 28 oktober 2022, beoordeeld naar de criteria van de Welstandsnota, een positief advies over het plan gegeven. Wij hebben dit advies overgenomen. Het plan voldoet hiermee aan redelijke eisen van welstand.
- Op grond van de verstrekte gegevens en bescheiden is het aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening.
- De gevraagde vergunning voor deze activiteit kan daarom worden verleend, mits aan de onder de voorschriften vermelde voorwaarden wordt voldaan.

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

- Het bouwwerk waarop het plan betrekking heeft, is voorzien in het gebied waar het bestemmingsplan "Reeuwijk Dorp" van kracht is. De gronden hebben daarin de bestemming "Kantoor".
- De activiteit is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan omdat het beoogde gebruik binnen de bestemming "Kantoor" niet toegestaan is en tevens omdat de serre buiten het aangegeven bouwvlak is geprojecteerd.
- Het is mogelijk om met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wabo in samenhang met artikel 4, negende lid, en vervolgens artikel 4, eerste lid, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, af te wijken van de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan door de huidige bestemming om te zetten naar de bestemming "Wonen" en de overschrijding van het bouwvlak toe te staan.
- Wij willen meewerken aan een afwijking omdat wij van mening zijn dat met het realiseren van 8 wooneenheden voor alleenstaande senioren voorzien wordt in een behoefte van de lokale gemeenschap Reeuwijk-dorp en hiermee tevens een goede herbestemming voor het monumentale bouwwerk wordt gevonden.
De overschrijding van het bouwvlak is proportioneel ten opzichte van de bestaande bebouwing. Met de herbestemming tot woonfunctie en de uitbreiding met een serre, is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Voor een nadere motivering verwijzen we hierbij kortheidshalve het bij dit besluit behorende document 'Ruimtelijke motivering Thuis Reeuwijk-dorp, 21 december 2021, vs 02'
- De gevraagde vergunning voor deze activiteit kan daarom worden verleend, mits aan de onder de voorschriften vermelde voorwaarden wordt voldaan.

5.2 Rijksmonument (artikel 2.1 lid 1f Wabo)

- Het pand is op de rijksmonumentenlijst geplaatst onder nummer 511307.
- Onder omstandigheden moet advies worden ingewonnen bij de Minister van OC&W (Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed). De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed heeft een positief advies over het plan gegeven en wij hebben dit advies overgenomen.
- De Erfgoedcommissie Bodegraven-Reeuwijk heeft een positief advies over het plan gegeven en wij hebben dit advies overgenomen.
- Het pand bezit elementen van cultuurhistorische waarden zoals beschreven in de redengevende beschrijving. Deze elementen zijn van grote cultuurhistorische waarde en dienen gerespecteerd te blijven. Uit de ingediende bescheiden blijkt dat deze cultuurhistorische waarden in het verbouwings- en restauratieplan gerespecteerd blijven.
- De gevraagde vergunning voor deze activiteit kan daarom worden verleend, mits aan de onder de voorschriften vermelde voorwaarden wordt voldaan.

6 Zienswijzen op het ontwerpbesluit

Naar aanleiding van de ter inzagelegging van het ontwerpbesluit zijn binnen de daarvoor gestelde termijn zienswijzen ingebracht.

In de bij dit besluit behorende 'Nota van beantwoording zienswijzen' gaan wij inhoudelijk in op deze zienswijzen.

De ingebrachte zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het besluit ten opzichte van het ontwerpbesluit.

Burgemeester en wethouders van Bodegraven-Reeuwijk,
namens dezen,
ing. H.W. Spruit,
Afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht Omgevingsdienst Midden-Holland

Dit document is digitaal vastgesteld.

Voorschriften

1 Bouwen

- 1.1 De start en afronding van de werkzaamheden moeten gemeld worden bij de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de Omgevingsdienst Midden-Holland. Dit kan door toezending van een e-mailbericht naar bwt@odmh.nl o.v.v. start/afronding werkzaamheden, locatie + ons kenmerk 2022043084.
- 1.2 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 via <http://constructiestukken.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. 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 plaatste 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. constructieve details, verankeringen, gewicht- en stabiliteitsberekeningen.

- 1.3 Ten minste 3 weken vóór de aanvang van de werkzaamheden moeten de onderstaande algemene gegevens ter goedkeuring bij de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de ODMH worden voorgelegd door toezending van een e-mailbericht naar bwt@odmh.nl. Voordat tot uitvoering wordt overgegaan, moeten deze gegevens goedgekeurd in bezit zijn van de vergunninghouder:

brandveiligheid

- a. certificaten en attesten van de brandveiligheidsvoorzieningen (brandwerend glas, gegevens van brand-rookwerende deuren en kozijnen, gegevens van te gebruiken isolatiematerialen, van het brandwerend plaatmateriaal en brandwerend foam).

diversen

- a. de tekening van het rioleringsstelsel waarop de voorzieningen (ontlastputten, controleputten, ontluuchtingsleidingen, etc.) en de diameters zijn aangegeven.
- b. de kwaliteitsverklaringen van de toe te passen bouwdelen.
- c. de monsters en een kleurenschema van de aan de buitenzijde toe te passen materialen.
- d. de gegevens, waaronder het type heiblok en de afmetingen van de funderingspalen, met betrekking tot het heiwerk.
- 1.4 Uit een te overleggen verklaring moet duidelijk blijken dat de integrale constructieve veiligheid is gewaarborgd door een deskundige, in opdracht van de vergunninghoud(st)er 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.
- 1.5 Het heiwerk moet geschieden onder toezicht van een deskundige op dit vakgebied.
- 1.6 Het bouwafval moet op de bouwplaats ten minste worden gescheiden in de volgende fracties:
- gevaarlijk aangeduide afvalstoffen (hoofdstuk 17 Regeling Europese afvalstoffenlijst);
 - steenachtig sloopafval, gipsblokken en gipsplaatmateriaal, indien meer dan 1 m³;
 - bitumineuze of teerhoudende dakbedekking, indien meer dan 1 m³;
 - teer- of niet teerhoudend asfalt, 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.
- 1.7 Ten aanzien van het rioleringssysteem 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.
- 1.8 De afdeling Bouw- en Woningtoezicht moet op basis van artikel 2.22 lid 2 van de Wabo schriftelijk in kennis worden gesteld van:
- de aanvang van het inbrengen van funderingspalen, ten minste 2 werkdagen van tevoren.
 - de aanvang van het storten van beton, ten minste 2 werkdagen van tevoren.

- het plaatsen van de (hoofddraag)staalconstructie, ten minste twee werkdagen van tevoren.
 - het 'sluiten' van de plafonds (i.v.m. controle brandpreventie), 2 werkdagen tevoren.
 - de voltooiing van grondleidingen en afvoerputten, ten minste 2 werkdagen voor voltooiing.
- Dit kan door te mailen naar bwt@odmh.nl of per brief naar ODMH, afdeling BWT, team TTH, Postbus 45, 2800 AA GOUDA.

2 Monument (rijksmonument)

- 2.1 Gelet op de cultuurhistorische waarden is het noodzakelijk dat de werkzaamheden door de gemeente worden gevolgd. Wij verzoeken u daarom ten minste 3 dagen vóór de aanvang van de werkzaamheden contact op te nemen met de monumenteninspecteur van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht via telefoonnummer 088 - 54 50 001.
- 2.2 Ten minste 3 weken vóór de aanvang van de werkzaamheden moet een materialen- en kleurenschema van het buiten(schilder)werk ter goedkeuring bij de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de ODMH worden voorgelegd door toezending van een e-mailbericht naar bwt@odmh.nl. Voordat tot uitvoering wordt overgegaan, moeten deze gegevens goedgekeurd in bezit zijn van de vergunninghouder:
- 2.3 Indien er tijdens de uitvoering van de werkzaamheden tot dan toe onbekende onderdelen in het monument worden aangetroffen, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze cultuurhistorische waarde bezitten, dienen de vergunde activiteiten te worden gestaakt totdat door de monumenteninspecteur van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de ODMH goedkeuring is gegeven de activiteiten te hervatten.
- 2.4 Afwijken van het goedgekeurde verbouwings- en restauratieplan is niet toegestaan.

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 2022043084 vermelden.
3. Voor informatie over het aanvragen en wijzigen van een water, gas- en elektriciteitsaansluiting verwijzen wij u naar de website: www.mijnaansluiting.nl.

Overige toestemmingen

4. Indien het een woonfunctie voor kamergewijze verhuur betreft dient er op grond van Bouwbesluit artikel 1.18 lid 1 onder b. een melding brandveilig gebruik te worden ingediend bij het bevoegd gezag. De indieningsvereisten staan in Bouwbesluit artikel 1.19.
5. 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.
6. Op verschillende wegen in het buitengebied zijn breedte- en gewichtsbeperingen van kracht, met name in het Reeuwijkse Plassengebied. Dit kan eventueel beperkingen inhouden ten aanzien van de aanvoer van bouwmaterialen en constructies. Meer informatie over de verkeersbeperkingen kunt u vinden op de gemeentelijke website: <https://gemeente.bodegraven-reeuwijk.nl/verkeersontheffingen>. Voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden moet u voor overschrijdingen goedkeuring hebben via de afdeling Inwoners en Bedrijven van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

7. Indien er meer dan 10 m³ afval vrijkomt dan zal hiervoor een sloopmelding moeten worden gedaan. Ook als er sprake is van het verwijderen van asbest. Bij het uitvoeren van verbouw-, renovatie- en/of sloopwerkzaamheden aan bouwdelen van vóór 1994, moet worden vastgesteld of de betreffende bouwdelen asbesthoudend materiaal bevatten. Dit vaststellen kan wettelijk alleen door een gecertificeerd inventarisatiebedrijf in de vorm van een asbestinventarisatierapport. Wanneer blijkt dat er asbesthoudend materiaal verwijderd zal worden moet hiervoor ten minste 4 weken voor het uitvoeren van de werkzaamheden via www.omgevingsloket.nl een sloopmelding te worden gedaan vergezeld van een asbestinventarisatierapport.
8. In de gemeente Bodegraven-Reeuwijk is de 'Beleidsregel Landelijke richtlijn bouw- en sloopveiligheid' van kracht, ter voorkoming of beperking van overlast en schade voor omwonenden en andere belanghebbenden als gevolg van hei-, bouw- en sloopwerkzaamheden. Deze beleidsregel kan van toepassing zijn op de door u aangevraagde activiteiten

Aandachtspunten tijdens uitvoering

9. Indien 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 50 001.
10. Vóór de start van heiwerkzaamheden en/of graafwerkzaamheden moet via een KLIC-melding 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 KLIC-melding kan worden gedaan via de website: www.klic.nl of telefoonnummer 0800 0080.
11. 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.
12. 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.