

T.a.v. xxxxxxxx
xxxxxxx
xxxxxxx

datum:	31-01-2024	e-mail:	r.bazuin@debilt.nl	bijlage:	1
uw kenmerk:		doorkiesnr.:	030-xxxxx	afdeling:	Team VTH
ons kenmerk:	ZS314482	contactpersoon:	xxxxxx	onderwerp:	Ontwerp Omgevingsvergunning

Beste xxxxxxx,

U heeft op 23 september 2021 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor "Het wijzigen van het gebruik bedrijfsperceel met bedrijfswoning Ruigenhoeksedijk 55 te Groenekan naar het gebruik Wonen en tuin" op het perceel Ruigenhoeksedijk 55 te Groenekan.

De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer ZS314482. De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer ZS618698 met Olo-nummer 6392349. Wij kunnen u het volgende mededelen.

Wij hebben besloten de gevraagde vergunning te verlenen.

Overwegingen

Voor de volgende activiteit(en) is op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) omgevingsvergunning vereist.

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.12)

Op grond van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo wordt de aanvraag om omgevingsvergunning aangemerkt als aanvraag voor de activiteit handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is.

Wij hebben uw aanvraag getoetst en overwogen als volgt:

- **WABO-PROJECTBESLUIT**

Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Maartensdijk 2012" en op grond hiervan heeft de locatie waarop deze aanvraag om omgevingsvergunning betrekking heeft de enkelbestemming "Bedrijf", dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3" en gebiedsaanduidingen "milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied" en "vrijwaringszone – molenbiotoop". De locatie heeft betrekking op het kadastrale perceel met aanduiding sectie N nummer 1159.

De aanvraag omvat een andere gebruik van het perceel Ruigenhoeksedijk 55 te Groenekan ten behoeve van wonen. De bestaande bedrijfswoning wordt getransformeerd naar een burgerwoning.

De aanvraag is in strijd met de voorschriften van dit bestemmingsplan omdat het gebruik als burgerwoning binnen de bestemming 'Bedrijf' niet is toegestaan.

De aanvraag om omgevingsvergunning waarbij afgeweken wordt van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo kan enkel geweigerd worden wegens strijd met de goede ruimtelijke ordening.

Overwegingen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden nagegaan of met de realisering van de plannen een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd, dan wel of sprake is andere van belemmeringen waardoor het plan niet kan worden gerealiseerd.

Deze transformatie voldoet aan de goede ruimtelijke ordening, om de volgende redenen:

- Er wordt bestaande bebouwing duurzaam getransformeerd, een wijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning;
- Het is passend binnen de maatvoering en doet geen afbreuk aan het landschap en Noorderpark;
- Gebruik als woning leidt niet tot aantasting van de goede woon- en leefomgeving voor omliggende percelen;
- Gebruik als woning met een goede woon- en leefomgeving is aangetoond:
 - Er is geen risico met betrekking tot de milieuhygiënische staat van de bodem door de transformatie naar wonen;
 - Het plangebied valt binnen een geluidscontour van de A27, waar reeds een hogere waarde besluit voor geldt en de geluidsbelasting van de gevel is conform Bouwbesluit Bestaande bouw voor transformatie als geluidswerende gevel afdoende;
 - Cultuurhistorie van molenbiotoop wordt niet geschaad, bebouwing blijft onder de maximale bouwhoogte;
 - Het verkeer neemt af en de reeds beschikbare ontsluiting is afdoende gemotiveerd;
 - Voor parkeren is voldoende parkeermogelijkheid op eigen perceel (POET).
 - Vanuit de ecologie zijn er geen bezwaren, doordat de bebouwing hermetisch gesloten is, materialen ongeschikt zijn en in continu gebruik is geweest. Depositie van stikstof op stikstofgevoelige Natura2000-gebieden kan door de afstand en de omvang van de werkzaamheden worden uitgesloten;
 - De water(plan)toets geen relevante aanknopingspunten heeft, omdat de verharding niet toeneemt, maar afneemt, en het gaat om een functiewijziging.
- Er is uitvoerig contact geweest met de omwonenden en mogelijke belanghebbenden. Hierbij is akkoord gegeven op de plannen. Daarmee valt resumerend te concluderen dat de planologische wijziging haalbaar en uitvoerbaar is.

Procedure

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Aanhoudingsgronden

De aanhoudingsgronden als bedoeld in artikel 3.3, 3.4 en/of 3.5 van de Wabo zijn niet van toepassing.

Terinzagelegging

Tussen **XXXXXXX 2023 en XXXXXXX 2023** heeft een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is **Wel/Niet** gebruik gemaakt.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd met een uitgebreide procedure overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet aan wet- en regelgeving.

Wij hebben besloten de gevraagde vergunning te verlenen.

Besluit

Gelet op artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, besluiten wij:

- I. de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor het wijzigen van het gebruik bedrijfsperceel met bedrijfswoning Ruigenhoeksedijk 55 te Groenekan naar het gebruik Wonen en tuin, conform het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte plan;
- II. de omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten: Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.
- III. aan de omgevingsvergunning de voorschriften te verbinden, overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlage(n).

Het besluit is gebaseerd op de volgende door u ingediende bijlagen:

1. Aanvraagformulier, d.d. 23 september 2021;
2. Zie documentenlijst opgenomen in bijlage I.

Inwerkingtreding besluit

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. U ontvangt uw vergunning op het door u opgegeven e-mailadres. De door u ingediende bijlagen worden niet aan u retour gestuurd.

Leges

De verschuldigde leges voor deze vergunning bedragen op grond van de geldende tarieventabel behorende bij de Legesverordening:

Leges aanvraag omgevingsvergunning (o.b.v. legesverordening De Bilt en bijbehorende tarieventabel)

Leges activiteiten:

Projectbesluit (2.2.3.3/2.2.4.3):	€ 11800,00
-----------------------------------	------------

Leges activiteiten totaal:	€ 11800,00
-----------------------------------	-------------------

Totaal te betalen:	€ 11800,00
---------------------------	-------------------

De nota voor de verschuldigde leges wordt u afzonderlijk toegezonden.

Tegen de hoogte van de leges kunt u een bezwaarschrift indienen zodra u de nota ontvangen heeft (hiervoor geldt namelijk een aparte bezwarenprocedure).

Rechtsverwijzing, publicatie

Binnen zes weken na terinzagelegging van dit besluit kan beroep worden ingediend (zie onderstaand kader).

Het besluit wordt door ons gepubliceerd op www.overheid.nl

Meer informatie

Als u nog vragen hebt, dan kunt u contact opnemen met de heer Bazuin onder telefoonnummer 030-2289 187 of via e-mail vergunningenloket@debilt.nl. Indien u contact met ons opneemt, verzoeken wij u vriendelijk om het registratienummer te melden zodat wij u snel van dienst kunnen zijn.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van gemeente De Bilt,

De heer xxxxxx
Casemanager Wabo
VTH

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.

Rechtsverwijzing

Als u het niet eens bent met het genomen besluit, dan kunt u op grond van artikel 8:1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd schriftelijk beroep instellen bij de Rechtbank Midden-Nederland, Afdeling Bestuursrecht, o.v.v. Bodemzaken, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht.

Uw beroepschrift moet door u worden ondertekend en moet volgens artikel 6:5 Awb tenminste bevatten:

- a. uw naam en adres;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen uw beroepschrift is gericht;
- d. de gronden van uw beroep.

Als een beroepschrift aanhangig is, kan de indiener daarvan bij de voorzieningenrechter van genoemde rechtbank een verzoek om een voorlopige voorziening indienen, wanneer onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dit zou vereisen. Dit kan op hetzelfde adres o.v.v. Voorlopige Voorzieningen.

Degene die beroep instelt, respectievelijk een verzoek om een voorlopige voorziening doet, is een griffierecht verschuldigd. De griffie van genoemde rechtbank kan informatie verstrekken over de hoogte van het griffierecht en de wijze van betaling.

BIJLAGE I DOCUMENTENLIJST ZS314482, d.d. 23-09-2021

-  6392349_1632397198266_publiceerbareaanvraag
-  6392349_1667487205480_20221103_WWRG_j2o_tekeningenset_updateBVO
-  6392349_1671793667209_21104_Groenekan_Ruigenhoeksedijk_55_221222
-  Getekende planschadeovereenkomst Ruigenhoeksedijk 55 (1)

ONTWERP BESLUIT