

ONTWERP - OMGEVINGSVERGUNNING

Als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

KENMERK: OMG2012-45

Intern nr: 114912

Verzonden: 30 AUG 2012

AANVRAGER

GEMEENTE RENSWOUDE
DORPSSTRAAT 4
3927 BD RENSWOUDE

AANVRAAG

Een omgevingsvergunning is aangevraagd voor:

Het oprichten van 15 starterswoningen.

<u>Locatie</u>	Watersnipweide te Renswoude (toekomstige nummers 1 t/m 29)
<u>Kadastraal bekend</u>	gemeente Renswoude, sectie C, nummers 3183 t/m 3190

<u>Datum aanvraag</u>	6 juli 2012	<u>Ontvangst aanvraag</u>	6 juli 2012
-----------------------	-------------	---------------------------	-------------

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteit:

- Het bouwen van een bouwwerk.

BESLUITVORMING

De aanvraag is getoetst aan artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo). Vanwege het overschrijden van het maximale bebouwingspercentage van de percelen én vanwege de overschrijding van de voorgevelrooilijn door het bijgebouw op kavel 1, is de aanvraag in strijd met de regels van het bestemmingsplan "Beekweide". Daarom is tevens een omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met regels van het bestemmingsplan vereist en is er gelet hierop bovendien getoetst aan artikel 2.12 van de Wabo. Alleen wanneer het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening kan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo van het bestemmingsplan worden afgeweken voor de aangevraagde bouwwerkzaamheden.

De overschrijding van het bebouwingspercentage is verklaarbaar gelet op het feit dat het starterswoningen betreft. De beschikbare ruimte wordt bij dergelijke woningen optimaal benut en zal voornamelijk aan woonruimte worden besteed en in mindere mate aan buitenruimte. Hier is echter geen rekening mee gehouden bij het opstellen van het bestemmingsplan "Beekweide". Doordat het om specifieke woningen gaat, zal er geen precedent worden geschapen voor overige woonpercelen in Renswoude.

De overschrijding van de voorgevelrooilijn door het bijgebouw op kavel 1 is niet meer dan 1 meter. Het bijgebouw kan in principe naar de andere hoek van de kavel worden verplaatst. Dit komt het ontwerp echter niet ten goede en zal bovendien de leefruimte van de toekomstige bewoners beperken. Het afwijken van het verbod om vóór de voorgevelrooilijn te bouwen is reeds eerder in de wijk Beekweide met maximaal 1 meter overschreden voor de bouw van een bijgebouw. Een precedent is dus reeds geschapen. Door deze afwijking te beperken tot ten hoogste 1 meter bij hoekpercelen, zullen er ons inziens geen onevenredig nadelige gevolgen voor het straatbeeld en de woonomgeving ontstaan.

Al concluderend stellen wij dat de aangevraagde afwijkingen niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening.

BESLUIT

Gelet op bovengenoemde hebben wij besloten om de gevraagde ontwerp-omgevingsvergunning behoudens rechten van derden te verlenen voor de navolgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder a van de Wabo;
- Het gebruiken van gronden in strijd met een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wabo in samenhang met artikel 2.12, lid 1, onder a sub 3° van de Wabo.

De besluitvormingsprocedure wordt uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wabo.

De volgende, gewaarmerkte documenten worden meegezonden met het besluit en maken mede onderdeel uit van de verleende omgevingsvergunning:

- Aanvraagformulier (ontvangen op 13 juli 2012);
- Bouwtekeningen VO 2012-06 (ontvangen op 13 juli 2012).

VOORSCHRIFTEN

De ontwerp-omgevingsvergunning wordt verleend onder de voorwaarde dat aan onderstaande voorschriften wordt voldaan:

- Er dient te worden gebouwd conform de bepalingen uit het Bouwbesluit en de Bouwverordening Renswoude 2010.

LEGES

De leges voor het in behandeling nemen van de aanvraag om omgevingsvergunning bedragen op grond van de Legesverordening 2012:

- Bouwleges (3% van de bouwkosten à € 800.000,--)	€ 24.000,00
- Advies Welstand en Monumenten Midden Nederland (incl. 19% BTW)	€ 913,33
- Leges projectafwijkingsbesluit art. 2.12, lid 1 a 3° Wabo	€ 1.580,20
- Publicatie op www.ruimtelijkeplannen.nl	€ 200,00

TOTAAL € 26.693,53

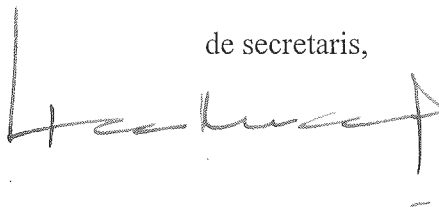
Dit bedrag zal in rekening worden gebracht bij de aanvrager.

ZIENSWIJZEN

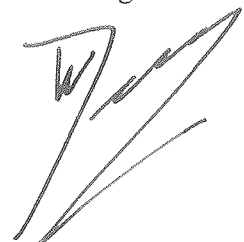
De ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken zal met ingang van 4 september 2012 gedurende zes weken ter inzage liggen op de afdeling Omgevingsbeheer van het gemeentehuis te Renswoude. Een ieder kan binnen genoemde termijn, te weten tot 16 oktober 2012, zijn/ haar zienswijze tegen de ontwerpbeschikking kenbaar maken bij het college van burgemeester en wethouders van Renswoude. Dit kan naar keuze schriftelijk (Postbus 8, 3927 ZL te Renswoude) of mondeling (via mevrouw E. Zech, tel. 0318 - 578 162).

Aldus besloten in de vergadering van het college
van burgemeester en wethouders d.d. 17 juli
2012, nr. 4

de secretaris,



de burgemeester,



Nr.: 113748/ 113773

Renswoude, 14 augustus 2012

Behandeld door: Eveline Zech

Onderwerp: Omgevingsaanvraag 15
starterswoningen
Watersnipweide.

Aan de gemeenteraad

Geachte raad,

Samenvatting:

Voorgesteld wordt om een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven op de ontwerp-omgevingsvergunning voor het bouwen van 15 starterswoningen aan de Watersnipweide.

Op 13 juli jl. is namens de gemeente Renswoude een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van 15 starterswoningen aan de Watersnipweide te Renswoude.

Vanwege het overschrijden van het maximale bebouwingspercentage van de percelen én vanwege de overschrijding van de voorgevelrooilijn door het bijgebouw bij de hoekwoning op kavel 1, is de aanvraag in strijd met de regels van het vigerende bestemmingsplan "Beekweide". Alleen met een projectafwijkingsbesluit als genoemd in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan van het bestemmingsplan worden afgeweken. Hierbij geldt dat de omgevingsvergunning niet kan worden verleend, alvorens uw raad een vvgb heeft afgegeven op de ontwerp-omgevingsvergunning.

Omdat het starterswoningen betreft, is de overschrijding van het bebouwingspercentage verklaarbaar. In 2010 is door uw raad een projectbesluit genomen en door ons college vergunning verleend voor de bouw van patiowoningen op dezelfde gronden als waar nu de starterswoningen zijn gesitueerd, waarbij eveneens het bebouwingspercentage werd overschreden.

De overschrijding van de voorgevelrooilijn van het bijgebouw op kavel 1 is niet meer dan 1 meter. Het bijgebouw verplaatsen is uit oogpunt van bruikbaarheid van de eerste twee percelen niet aan te bevelen. Bovendien is een precedent elders in Beekweide (Graspieper- en Leeuwerikweide) reeds geschapen en tast het plat afgedekte bijgebouw van 2,9 meter hoog het stedenbouwkundig plan ons inziens niet aan.

Wij hebben gelet op bovenstaande besloten om de ontwerp-omgevingsvergunning af te geven. Uw raad wordt daarom bij deze geadviseerd om een ontwerp-vvgb af te geven op ons ontwerpbesluit, zodat deze twee besluiten tezamen voor zes weken ter inzage kunnen worden gelegd. Binnen deze termijn kunnen zienswijzen tegen de ontwerpbesluiten worden ingediend. Wanneer hier geen gebruik van wordt gemaakt, kan de definitieve vergunning worden verleend en de vvgb worden afgegeven. Voorgesteld wordt om het afgeven van de definitieve vvgb te mandateren aan ons college.

Voorliggend bouwplan is reeds op 28 juni 2012 gepresenteerd aan de commissie Infrastructuur & Milieu. De commissie heeft ingestemd met het bouwplan en heeft daarbij tevens aangegeven dat het voorstel om een vvgb af te geven direct aan uw raad kan worden voorgelegd (en dus niet met tussenkomst van de cie. IM).

Al concluderend wordt uw raad het volgende voorgesteld:

- 1) Het afgeven van een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen op de ontwerp-omgevingsvergunning voor het oprichten van 15 starterswoningen aan de Watersnipweide;
- 2) Het mandateren van het afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen in het geval er geen zienswijzen tegen de ontwerp-vvvgb naar voren worden gebracht.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Renswoude,

de secretaris,
H.W. Lehmann

de burgemeester,
W.J. Dekker

Nr. 113748/ 113773

De raad van de gemeente Renswoude;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 17 juli 2012;

Overwegende dat de overschrijding van het bebouwingspercentage verklaarbaar is gelet op de doelgroep (starters) en bovendien geen onevenredig nadelige gevolgen voor de omgeving kent;

Overwegende bovendien dat de overschrijding van de voorgevelrooilijn van het bijgebouw op kavel 1 met 1 meter in dit geval uit het oogpunt van bruikbaarheid gewenst is en het stedenbouwkundig plan hierdoor naar onze mening niet onevenredig nadelig wordt aangetast;

BESLUIT:

- 1) De gevraagde ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven op de ontwerp-omgevingsvergunning voor het oprichten van 15 starterswoningen aan de Watersnipweide te Renswoude;
- 2) Het afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen te mandateren aan het college van burgemeester en wethouders, mits er geen zienswijzen tegen het ontwerp naar voren worden gebracht.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad
van 28 augustus 2012

de griffier,



de voorzitter,

