

ONTWERP - OMGEVINGSVERGUNNING

Als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

KENMERK: OMG2013-66

Intern nr: 126613/ 128745

AANVRAGER

N.W. VAN MOURIK
BARNEVELDSESTRAAT 18
3927 CC RENSWOUDE

Verzonden:

VERZONDEN 18 NOV. 2013

AANVRAAG

Een omgevingsvergunning is aangevraagd voor:

Het oprichten van een vrijstaande woning met aangebouwd bijgebouw en het verplaatsen van het bouwvlak binnen de woonbestemming.

Locatie Wittenoordseweg 11 te Renswoude
Kadastraal bekend gemeente Renswoude, sectie C, nummer 2844

Datum aanvraag 12 september 2013 Ontvangst aanvraag 12 september 2013

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- Bouwen van een bouwwerk;
- Gebruik gronden in strijd met een bestemmingsplan.

BESLUITVORMING

Bouwen

De aanvraag is getoetst aan artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo).

Het is aannemelijk dat aan de gestelde eisen uit het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening wordt voldaan. De aanvraag voldoet aan de redelijke eisen van welstand, gelet op het positieve advies van Welstand en Monumenten Midden Nederland (hierna: Welstand) d.d. 29 oktober 2013. Vanwege het bouwen buiten het bouwvlak, het overschrijden van de maximale oppervlakte aan bijgebouwen, het overschrijden van de maximale bouwhoogte van het bijgebouw en het bouwen van een externe toegang in de kelder in de zijgevel is de aanvraag in strijd met de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'.

Gebruik in strijd met bestemmingsplan

Vanwege de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan, is de aanvraag tevens getoetst aan artikel 2.12 van de Wabo.

Met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1° van de Wabo in samenhang met artikel 31, onder c van het bestemmingsplan kan worden afgeweken van de in het plan genoemde maten en percentages, mits deze afwijking niet meer dan 10% hiervan bedraagt. Met gebruik van deze afwijkingsmogelijkheid kan medewerking worden verleend aan de overschrijding van de maximale oppervlakte van het bijgebouw en aan de overschrijding van de maximale bouwhoogte van het bijgebouw. Beide afwijkingen bedragen minder dan 10% en zijn reeds vaker toegepast bij woonbestemmingen in het buitengebied van Renswoude. Omdat de afwijking het ontwerp ten goede komt, kan ook in dit geval gebruik worden gemaakt van genoemde afwijkingsmogelijkheid.

Door gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheid als genoemd in artikel 29.1.2 onder b van het bestemmingsplan, kan vergunning worden verleend voor het realiseren van een externe toegang in een andere zijde dan de achterzijde van het gebouw, mits de ruimtelijke karakteristiek niet onevenredig nadelig wordt aangetast. Dit is niet het geval, gelet op het positieve advies van Welstand.

De situering van de woning buiten het bouwvlak kan alleen met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo worden verleend. Hier kan alleen gebruik van worden gemaakt, indien het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De woning is binnen het bestemmingsvlak gesitueerd en zal door de verplaatsing van het bouwvlak in een meer logische lijn komen te staan met de overige woningen op landgoed Wittenoord. Bovendien heeft Welstand reeds positief over het bouwplan én de situering geadviseerd en is het aannemelijk dat er geen nadelige gevolgen voor de omgeving zullen ontstaan. Een precedent zal niet worden geschapen, omdat de overige woningen op het landgoed reeds zijn gerealiseerd en omdat dit het enige perceel is waarbij het bouwblok dusdanig ver op het achtererf is gesitueerd. Alles overwegende is het project ons inziens niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De bij de aanvraag behorende onderzoeken onderbouwen deze conclusie.

Ook de eerder genoemde afwijkingen kunnen met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo worden vergund en dus hoeft er geen gebruik te worden gemaakt van verschillende afwijkingsbevoegdheden naast het projectafwijkingsbesluit.

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 met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 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 (126613 - ontvangen op 12 september 2013);
- Situatie 13009 BA01 door S-Tek d.d. 14 oktober 2013 (126614 - ontvangen op 14 oktober 2013);
- Gevelaanzichten 13009 BA02 door S-Tek d.d. 14 oktober 2013 (127542 - ontvangen op 14 oktober 2013);
- Gevelaanzichten 13009 BA03 door S-Tek d.d. 14 oktober 2013 (127541 - ontvangen op 14 oktober 2013);
- Gevelaanzichten 13009 BA04 door S-Tek d.d. 14 oktober 2013 (127543 - ontvangen op 14 oktober 2013);
- Oppervlakte- en inhoudberekening 13009 BC01 door S-Tek d.d. 14 oktober 2013 (127544 - ontvangen op 14 oktober 2013);
- Bouwbesluittoets 13009.R01 door S-Tek d.d. 14 oktober 2013 (127540 - ontvangen op 14 oktober 2013);
- Ruimtelijke onderbouwing 20130430.R01C door SPA Ingenieurs d.d. 12 september 2013 (126615 - ontvangen op 12 september 2013);
- Quickscan flora en fauna 13095974 door Econsultancy d.d. 30 september 2013 (127536 - ontvangen op 2 oktober 2013);
- Verkennend bodemonderzoek 13095972 door Econsultancy d.d. 14 oktober 2013 (127538 - ontvangen op 2 oktober 2013);
- Archeologisch bureauonderzoek en gecombineerd verkennend en karterend booronderzoek 13095973 door Econsultancy d.d. 10 oktober 2013 (127539 - ontvangen op 14 oktober 2013);
- Risicoanalyse planschade Wittenoordseweg 11 door De Horsten Makelaars d.d. 11 september 2013 (126616 - ontvangen op 12 september 2013).

VOORSCHRIFTEN

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

- Er dient te worden gebouwd conform het gestelde in het Bouwbesluit 2012;
- De sterkteberekeningen dienen uiterlijk drie weken voor start bouw te zijn ingediend bij het bouwtoezicht en er mag niet worden gestart met de bouwwerkzaamheden alvorens deze zijn goedgekeurd door het bouwtoezicht;
- Wanneer er tijdens de geplande werkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen dient dit direct bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed te worden gemeld;
- Er dient te allen tijde te worden gehandeld conform hetgeen is genoemd in de bij deze vergunning behorende onderzoeken.

LEGES

De leges voor het in behandeling nemen van de aanvraag om omgevingsvergunning bedragen op grond van de Legesverordening 2013:

- Bouwleges (3% over de bouwkosten à € 681.975,--)	€ 20.459,25
- Leges afwijken bestemmingsplan ex. Art. 2.12, lid 1, a, 3° Wabo	€ 2.000,00
- Codeerservice t.b.v. publicatie op www.ruimtelijkeplannen.nl	€ 400,00
- Advieskosten WMMN (welstand) (incl. 21% BTW)	€ 1.107,80

TOTAAL € 23.967,05

Dit bedrag zal nog in rekening worden gebracht bij de aanvrager.

ZIENSWIJZEN

Dit ontwerpbesluit zal vanaf 19 november 2013 tezamen met de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen, welke door de gemeenteraad op 12 november 2013 is afgegeven, voor zes weken ter inzage worden gelegd.

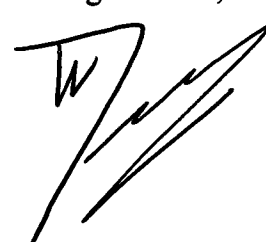
Een ieder kan binnen deze termijn een zienswijze op het ontwerpbesluit indienen bij het college van burgemeester en wethouders van Renswoude (Postbus 8, 3927 ZL te Renswoude).

Aldus besloten in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders d.d. 24 september 2013, nr. 2 (126705)

de secretaris,



de burgemeester,





Nr. 126712

De raad van de gemeente Renswoude;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 29 oktober 2013;

BESLUIT:

- 1) **De ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven op de ontwerp-omgevingsvergunning voor het oprichten van een vrijstaande woning met bijgebouw op het adres Wittenoordeseweg 11.**
- 2) **Burgemeester en wethouder te mandateren voor het afgeven van een definitieve verklaring van geen bedenkingen, in het geval er geen zienswijzen tegen het ontwerp worden ingediend.**

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad
van 12 november 2013

de griffier,

de voorzitter,



Nr.: 126613/ 126712

Renswoude, 29 oktober 2013

Behandeld door: Eveline Zech

Onderwerp: Omgevingsaanvraag bouw woning
buiten bouwvlak

Aan de gemeenteraad

Geachte raad,

Samenvatting:

Voorgesteld wordt om een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven op de ontwerp-omgevingsvergunning (projectafwijkingbesluit) voor het oprichten van een vrijstaande woning met bijgebouw op het adres Wittenoordseweg 11 te Renswoude. Er wordt afgeweken van het bestemmingsplan voor het bouwen buiten het bouwvlak, maar binnen de woonbestemming.

Op 12 september 2013 heeft de heer J. van den Brink van S-Tek B.V. namens de heer N.W. van Mourik een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van een vrijstaande woning op het adres Wittenoordseweg 11 te Renswoude.

De beoogde woning is buiten het bouwvlak gesitueerd en is gelet hierop in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2010". De aanvraag is daarom tevens een aanvraag om omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden in strijd met een bestemmingsplan voor het bouwen van een woning buiten het bouwvlak, maar binnen de woonbestemming.

De gewijzigde situering wordt aangevraagd om meer woongenot te hebben op het perceel. In de bestaande situatie dient de woning namelijk aan de achterzijde van het perceel te worden gebouwd. Hierdoor ontstaat er een enorme voortuin, wat minder bruikbaar is en minder privacy geeft dan een ruimte achtertuin. Ook voor de naastgelegen woning op het adres Wittenoordseweg 13 lijkt de gewenste situatie gunstiger te zijn. Er wordt nu niet in hun zichtlijn wordt gebouwd, maar achter het bijgebouw. Bovendien komt de woning in de beoogde situatie in het verlengde van de denkbeeldige rooilijn van de andere woningen op het landgoed te liggen.

Welstand en Monumenten Midden Nederland heeft reeds positief geadviseerd omtrent de gewijzigde situatie. Er zal door de verplaatsing geen precedent worden geschapen. De overige woningen op het landgoed zijn immers reeds gerealiseerd en er is destijds geen vraag gekomen of de woning elders, buiten het bouwvlak, mocht worden gebouwd. Ook geeft het plan ons inziens geen nadelige gevolgen voor de omgeving. Alles overwegende en gelet op bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken kan worden geconcludeerd dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Wij hebben daarom besloten om medewerking te verlenen aan de aanvraag door de ontwerp-omgevingsvergunning vast te stellen op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (projectafwijkingbesluit). Uw raad wordt gevraagd om op deze ontwerp-omgevingsvergunning een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te

GEMEENTE



RENSWOUDE

geven. Bovendien wordt voorgesteld om ons college te mandateren voor het afgeven van de definitieve vvgb wanneer er geen zienswijze tegen het ontwerp wordt ingediend.

De commissie Infrastructuur en Milieu is op 17 oktober 2013 gehoord.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Renswoude,

de secretaris,
J. van Dijk

de burgemeester,
W.J. Dekker