

ONTWERP-OMGEVINGSVERGUNNING
Als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

KENMERK: OMG2014-88

Intern nr: 139096/ 140462

AANVRAGER

Verzonden: 19 DEC 2014

PROVINCIE UTRECHT
POSTBUS 80300
3508 TH UTRECHT

AANVRAAG

Een omgevingsvergunning is aangevraagd voor:

- 1) Het oprichten van een bezoekerscentrum/ vergaderruimte/ restaurant/ trouwlocatie/ wijnproeverij;
- 2) Het bouwen van een fietsen-/ scooterstalling;
- 3) Het aanleggen van een terras;
- 4) Het gebruiken van het perceel ten behoeve van evenementen.

Locatie Buursteeg 2 Renswoude (nabij Fort aan de Buursteeg)
Kadastraal bekend gemeente Renswoude, sectie G, nummer 308

Datum aanvraag 28 oktober 2014 Ontvangst aanvraag 28 oktober 2014

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk;
- Het gebruik in strijd met een bestemmingsplan;
- Het veranderen van een beschermd (rijks-)monument;
- Het uitvoeren van een werk (aanleg).

BESLUITVORMING

Bouwen

De aanvraag is voor de activiteit 'bouwen' getoetst aan artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo). De aanvraag voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Het is verder aannemelijk dat de aanvraag voldoet aan de Bouwverordening en het Bouwbesluit 2012, mits aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

Voorliggende aanvraag is echter in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'. Gelet hierop is ook de activiteit 'gebruik in strijd met bestemmingsplan' aangevraagd. In onderstaande alinea is de toetsing van deze activiteit weergegeven.

*Gebruik in strijd met bestemmingsplan*

Vanwege het bouwen buiten een bouwvlak, het overschrijden van de maximaal te bebouwen oppervlakte, het overschrijden van de maximaal toegestane horecacategorie en het gebruiken van de gronden voor evenementen is de aanvraag in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'. De aangevraagde vergunning kan alleen worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° van de Wabo, het zogenaamde projectafwijkingsbesluit. Een projectafwijkingsbesluit kan door ons college alleen worden genomen indien het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit een ruimtelijke onderbouwing bevat. De gemeenteraad dient vervolgens een verklaring van geen bedenkingen op ons besluit af te geven, welke alleen kan worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Voor de onderbouwing van deze activiteit wordt naar de bij dit besluit gevoegde ruimtelijke onderbouwing verwezen. Hierin zijn alle aspecten beoordeeld die voor de ruimtelijke ordening van toepassing zijn. De conclusies die volgen uit dit rapport worden door ons onderschreven. Gelet hierop kan worden geconcludeerd dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Het veranderen van een beschermd monument

Deze activiteit is getoetst aan artikel 2.15 van de Wabo. Op grond van dit artikel kan de vergunning voor deze activiteit slechts worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich hiertegen niet verzet. De gemeentelijke Monumentencommissie heeft op 6 oktober 2014 een positief advies over de aanvraag uitgebracht. Wel zijn er enkele aandachtspunten voor verdere uitwerking aan de architect meegegeven.

Op 11 november 2014 heeft ook de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in een bouwplanoverleg (mondeling) aangegeven zich te kunnen vinden in voorliggend plan. Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het belang van de monumentenzorg zich niet tegen het plan verzet.

Het uitvoeren van een werk

Het betreffende perceel heeft de bestemming 'Recreatie' met aanduiding 'bezoekerscentrum' in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'. Deze gronden zijn bedoeld voor dagrecreatieve voorzieningen. Het perceel heeft de dubbelbestemming 'Waarde – cultuurhistorie Grebbelinie'. Deze gronden zijn mede bedoeld voor de bescherming en veiligstelling van de Grebbelinie. Het is verboden om hier zonder vergunning groundbewerkingen uit te voeren. Het aanleggen van een terras is alleen toelaatbaar indien daardoor de Grebbelinie niet onevenredig wordt of kan worden aangetast. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft op 11 november 2014 ingestemd met zowel het bezoekerscentrum als het daarbij behorende terras en dus kan worden gesteld dat de Grebbelinie door het terras niet onevenredig zal worden aangetast.



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 gebruik 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;
- Het veranderen van een beschermd monument, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder f van de Wabo;
- Het uitvoeren van een werk, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder b van de Wabo.

De besluitvormingsprocedure zal worden 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 (139096 - ontvangen op 28 oktober 2014);
- Ruimtelijke onderbouwing – gewijzigde versie - (140448 - ontvangen op 7 november 2014);
- Situatietekening, project 14001 D.00 d.d. 18-12-2014 door Non Solus Advies + BURO3515 Architectuur BNA (140449 - ontvangen op 18 december 2014);
- Begane grondtekening, project 14001 D.01 d.d. 18-12-2014 door Non Solus Advies + BURO3515 Architectuur BNA (140450 - ontvangen op 18 december 2014);
- Verdiepingstekening, project 14001 D.02 d.d. 18-12-2014 door Non Solus Advies + BURO3515 Architectuur BNA (140451 - ontvangen op 18 december 2014);
- Geveltekening 1&2, project 14001 D.03 d.d. 18-12-2014 door Non Solus Advies + BURO3515 Architectuur BNA (140453 - ontvangen op 18 december 2014);
- Geveltekening 3&4, project 14001 D.04 d.d. 18-12-2014 door Non Solus Advies + BURO3515 Architectuur BNA (140454 - ontvangen op 18 december 2014);
- Doorsnedetekening, project 14001 D.05 d.d. 18-12-2014 door Non Solus Advies + BURO3515 Architectuur BNA (140534 - ontvangen op 18 december 2014);
- Plattegrond fietsenstalling, project 14001 F.01 d.d. 22-10-2014 door Non Solus Advies + BURO3515 Architectuur BNA (140455 - ontvangen op 22 oktober 2014);
- Gevels en doorsnede fietsenstalling, project 14001 F.02 d.d. 22-10-2014 door Non Solus Advies + BURO3515 Architectuur BNA (140456 - ontvangen op 22 oktober 2014);
- Akoestisch onderzoek door LBP|SIGHT d.d. 17 oktober 2014 (140457 - ontvangen op 27 oktober 2014);
- Aanvulling m.b.t. gebruiksactiviteiten (140467 - ontvangen op 16 oktober 2014);
- Optie invulling parkeerterrein (140469 - ontvangen op 5 december 2014).

**VOORSCHRIFTEN**

De 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;
- Er mag niet worden gestart met de bouwwerkzaamheden alvorens de sterkteberekeningen zijn goedgekeurd door het bouwtoezicht. Deze berekeningen dienen minimaal drie weken voor start bouw bij het bouwtoezicht te zijn ingediend;
- De definitieve omgevingsvergunning zal niet worden verleend voordat een parkeerplaats ten behoeve van het bezoekerscentrum is verworven;
- Evenementen mogen alleen worden gehouden indien hiervoor een evenementenvergunning is verleend;
- Alvorens de definitieve vergunning wordt verleend, dient aan de voorwaarden van de Monumentencommissie te zijn voldaan.

LEGES

De leges voor het in behandeling nemen van de aanvraag om omgevingsvergunning bedragen op grond van de Legesverordening 2014 naar verwachting:

- | | |
|---|-------------|
| - Bouwleges (3% van de opgegeven bouwkosten à € 1.400.000,--) | € 42.000,00 |
| - Advies Welstand en Monumenten Midden Nederland (incl. 21% BTW) | € 1.407,23 |
| - Leges projectafwijkingsbesluit ex. art. 2.12, lid 1, a, 3° Wabo | € 2.575,00 |

TOTAAL	----- € 45.982,23
--------	----------------------

Dit bedrag zal in rekening worden gebracht bij de aanvrager.

ZIENSWIJZEN

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 23 december 2014 ter inzage gelegd. Een ieder wordt gedurende zes weken, te weten tot 3 februari 2015, in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze tegen deze ontwerpbeschikking kenbaar te maken 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. 28 oktober 2014, nr. 6 (138831)

de secretaris,

de burgemeester,

Nr. 139094

De raad van de gemeente Renswoude;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 25 november 2014;

Overwegende dat het beoogde project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

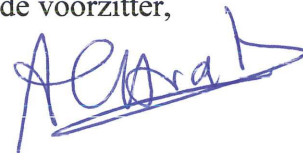
1. Een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven op de ontwerp-omgevingsvergunning t.b.v. de ontwikkeling van het Fort aan de Buursteeg
2. Burgemeester en wethouders te mandateren voor het afgeven van de definitieve vvgb, mits er geen zienswijzen tegen het ontwerp worden ingediend.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad
van 9 december 2014

de griffier,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke at the end.

de voorzitter,

A handwritten signature in blue ink, starting with a large 'A' and ending with a long horizontal stroke.