

**OMGEVINGSVERGUNNING**

Als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

KENMERK: OMG2014-40

Intern nr: 134249/ 143412

AANVRAGER

VAN DEN BRANDHOF DIERVOEDERS

KOOIWEG 4A

3927 EB RENSWOUDE

Verzonden: 27 MRT 2015**AANVRAAG**

Een omgevingsvergunning is aangevraagd voor:

- 1) Het legaliseren van een overkapping;
- 2) Het gebruiken van het bedrijfspand ten behoeve van veterinaire dienstverlening en de verkoop van dierbenodigdheden, naast de reeds vergunde tuin- en agrarische benodigdheden.

Locatie

Kooiweg 4a Renswoude

Kadastraal bekend

gemeente Renswoude, sectie G, nummer 1176

Datum aanvraag

7 mei 2014

Ontvangst aanvraag

7 mei 2014

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk;
- Het gebruik in strijd met een bestemmingsplan.

BESLUITVORMING*Bouwen*

De aanvraag is voor de activiteit 'bouwen' getoetst aan artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo). Vanwege het overschrijden van de maximaal toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing, is de aanvraag in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'. Gelet hierop wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag voor het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder c van de Wabo. Zie kopje 'gebruik in strijd met bestemmingsplan'. Verder is gebleken dat aan de redelijke eisen van welstand wordt voldaan en dat het aannemelijk is dat de aanvraag voldoet aan het gestelde in de Bouwverordening en het Bouwbesluit 2012.

Gebruik in strijd met bestemmingsplan

Deze activiteit wordt voor twee onderdelen uit de aanvraag toegepast. Ten eerste voor de overkapping die in strijd is met het vigerende bestemmingsplan.

En bovendien voor het gebruik van het bedrijfspand ten behoeve van veterinaire dienstverlening en de verkoop van dierbenodigdheden.

Overkapping

De totale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing op het betreffende perceel bedraagt inclusief overkapping 1.652m², terwijl ten hoogste 1.300m² op grond van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Het betreft derhalve een vergroting van 26%.

De overkapping is reeds in 2010 gerealiseerd. Hiervoor is destijds een tijdelijke vergunning verleend voor een periode van 2,5 jaar. Omdat deze termijn inmiddels is verstreken, is er sprake van een illegaal bouwwerk. Aanvrager wil de overkapping middels voorliggende aanvraag permanent vergunnen cq. legaliseren.

Op grond van de Provinciale Ruimtelijke Verordening en Structuurvisie mogen niet-agrarische bedrijven in het buitengebied met 20% in omvang toenemen. Dit beleid stelt eveneens dat, wanneer de economische noodzaak aanwezig is, er een grotere ontwikkelingsruimte kan worden toegekend. Deze noodzaak is in de aan dit besluit gekoppelde ruimtelijke onderbouwing aangetoond.

Er zijn tot op heden geen klachten over de overkapping ingediend. Bovendien is deze achter op het perceel, uit het zicht gerealiseerd. Het is dan ook niet aannemelijk dat legalisatie leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen. Verder zal er een haag om de overkapping worden geplaatst, om ook de landschappelijke aantasting zoveel mogelijk te beperken. Wij willen geen verdere uitbreiding van bebouwing ter plaatse, maar achten een doorzichtige en aan de voorkant open overkapping van 340m² met een hoogte van 4,7 meter aanvaardbaar, mits er een haag van minimaal 1,8 meter achter wordt geplaatst. Door dit bouwwerk specifiek met maatvoering te benoemen en vast te leggen in een nieuw bestemmingsplan, wordt voorkomen dat het bedrijfspand met hogere of dichte bebouwing kan worden uitgebreid. Omtrent de landschappelijke inpassing is een privaatrechtelijke overeenkomst met initiatiefnemer gesloten ter zekerstelling van de uitvoering van dat plan. De aspecten water, bodem, archeologie, natuur, parkeren en verkeer zijn beoordeeld in bijgevoegde onderbouwing en geven geen belemmering voor het legaliseren van de overkapping. Gelet op het feit dat het om een ondergeschikt bouwwerk gaat, de invloed op de omgeving minimaal is en de economische noodzaak is aangetoond, kan ons inziens van het bestemmingsplan worden afgeweken voor het permanent vergunnen van de overkapping.

Dierbenodigdheden en veterinaire dienstverlening

De huidige bestemming van het perceel Kooiweg 4a is 'Detailhandel met nadere aanduiding tuin- en agrarische benodigdheden'. Deze bestemming is bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' op dit perceel gelegd. De detailhandel is in 2010 met een projectafwijkingbesluit vergund, waarbij uit werd gegaan van 'welkoop-gerelateerde detailhandel'. Het perceel is sinds die tijd als zodanig in gebruik. Een dergelijke winkel verkoopt normaliter ook gezelschapsdieren en dierproducten. Dit is echter niet opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan, terwijl dit wel als passend binnen de destijds verleende vergunning wordt gezien.

Daarnaast komt het steeds meer voor dat in dergelijke winkels een gezondheidscheck voor huisdieren kan worden uitgevoerd of dat er kleine behandelingen van het huisdier plaatsvinden. Dit gebeurt ook op genoemd perceel. Het betreft een ondergeschikte functie in een ruimte van circa 60m² van het hoofdbouw.



Dergelijke activiteiten vinden vaker plaats in welkoopgerelateerde winkels. Gelet hierop en op het feit dat het een ondergeschikte activiteit betreft, kan de aanduiding 'veterinaire dienstverlening' worden toegevoegd aan de bestemming in een volgend bestemmingsplan. In dat bestemmingsplan en dus ook in dit besluit dient dan wel als voorwaarde te worden gesteld dat deze functie is beperkt tot ten hoogste 60m². Onder die voorwaarden is het ons inziens niet bezwaarlijk om de verkoop van dierbenodigdheden en het uitvoeren van ondergeschikte veterinaire dienstverlening op dit perceel toe te staan.

Overigens had deze wijziging ook middels de procedure als genoemd in artikel 6.6.2. van het vigerende bestemmingsplan kunnen worden geregeld, maar is hiervoor niet gekozen omdat er voor de overkapping reeds een projectafwijakingsbesluit was vereist en deze wijziging hierin kan worden meegenomen. Het toevoegen van deze aanduidingen zal naar verwachting geen onevenredig nadelige gevolgen voor de omgeving met zich meebrengen. Dit blijkt uit het feit dat de activiteiten reeds plaatsvinden en er hierover geen negatieve reacties bij ons naar voren zijn gebracht.

Er kan gelet op bovenstaande dan ook worden geconcludeerd, dat voorliggende aanvraag niet in strijd is 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 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^o van de Wabo.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig 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 (134249 - ontvangen op 7 mei 2014);
- Ruimtelijke onderbouwing (134250 - ontvangen op 30 oktober 2014);
- Specificatie overkapping (134251 - ontvangen op 7 mei 2014);
- Bouwtekening A.M.-01 door AMEVO Techniek B.V. d.d. 29-12-2009 (134253 - ontvangen op 7 mei 2014);
- Bouwtekening A.M.-02 door AMEVO Techniek B.V. d.d. 29-12-2009 (134254 - ontvangen op 7 mei 2014);
- Bouwtekening A.M.-03 door AMEVO Techniek B.V. d.d. 29-12-2009 (134255 - ontvangen op 7 mei 2014);
- Fundatieplan FA-01 door AMEVO Techniek B.V. d.d. 23-12-2009 (134252 - ontvangen op 7 mei 2014);
- Plattegrond winkel/ ruimte veterinaire dienstverlening, nr. 1201 versie 001 door C. Bos d.d. 4 augustus 2014 (140441 - ontvangen op 5 augustus 2014);
- Privaatrechtelijke overeenkomst (141634).

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;
- De ruimte ten behoeve van veterinaire dienstverlening mag niet meer dan 60m² bedragen binnen de bestaande winkel;
- Binnen drie maanden na verzenddatum van deze vergunning dient de overkapping landschappelijk te zijn ingepast conform het inpassingsplan zoals weergegeven in de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing. De haag om de overkapping dient een minimale hoogte van 1,8 meter te hebben.

LEGES

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

- | | |
|--|------------|
| - Bouwleges (3% van de bouwkosten à € 25.000,--) | € 750,00 |
| - Advies Welstand en Monumenten Midden Nederland (incl. 21% BTW) | € 82,28 |
| - Extra leges i.v.m. achteraf indienen aanvraag (minimaal 100,--) | € 100,00 |
| - Leges projectafwijklingsbesluit ex. art. 2.12, lid 1, a, 3° Wabo | € 2.575,00 |
| | ----- |

TOTAAL

€ 3.507,28

Dit bedrag is reeds in rekening gebracht bij de aanvrager.

BEROEPSCLAUSULE

Dit besluit zal vanaf de dag na publicatie (7 april 2015) gedurende zes weken ter inzage liggen op de afdeling Omgevingsbeheer van het gemeentehuis Renswoude (Dorpsstraat 4, 3927 BD te Renswoude). Belanghebbenden die tijdens de voorbereidingsprocedure tegen het ontwerpbesluit een zienswijze hebben ingediend of aan kunnen tonen dat zij hiertoe niet in staat zijn geweest, kunnen binnen de genoemde termijn, te weten tot 19 mei 2015, beroep indienen bij de Rechtbank Midden-Nederland. Het instellen van beroep heeft niet tot gevolg dat de werking van dit besluit wordt stopgezet. Een belanghebbende die dit wenst en een spoedeisend belang heeft, kan naast het instellen van beroep een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter. Deze omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn. Als gedurende de beroepstermijn echter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt de beschikking niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Aldus besloten in de vergadering van het college
van burgemeester en wethouders d.d. 17 maart
2015, nr. 5 (142951)

de secretaris,



de burgemeester,



GEMEENTE RENSWOUDE
VERKLARING VAN GEEN BEDENKINGEN

Nr. 134249/ 143508

Burgemeester en wethouders van de gemeente Renswoude;

Gelet op artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht;

Gelezen het besluit van de gemeenteraad d.d. 9 december 2014 met kenmerk 134249/139014;

Gelet op het feit dat er geen zienswijzen naar voren zijn gebracht over de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen gedurende de hiervoor bedoelde termijn;

BESLUITEN:

Een verklaring van geen bedenkingen af te geven op de omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders d.d. 17 maart 2015 met kenmerk **OMG2014-40/134249**

Namens de gemeenteraad,

Aldus besloten in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders d.d. 17 maart 2015, nr. 5 (142951)

de secretaris,



de burgemeester,

