

**ONTWERP-OMGEVINGSVERGUNNING**

Als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

KENMERK: OMG2016-22

Intern nr 154113/ 155859

AANVRAGER**Verzonden: 10 JUN 2016**

[REDACTED]

AANVRAAG

Een omgevingsvergunning is aangevraagd voor:

Het oprichten van een appartementencomplex met 8 appartementen

<u>Locatie</u>	Vendelier 1-1 t/m 1-8 te Renswoude (achter Dorpsstraat 101)
<u>Kadastraal bekend</u>	gemeente Renswoude, sectie A, nummer 1288

<u>Datum aanvraag</u>	21 maart 2016	<u>Ontvangst aanvraag</u>	21 maart 2016
-----------------------	---------------	---------------------------	---------------

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). 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 'Dorp' omdat de vigerende bestemmingen van het betreffende perceel, 'detailhandel' en 'wonen', niet voorzien in de bouw van een appartementencomplex. 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 de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan, is de aanvraag tevens getoetst aan artikel 2.12 van de Wabo.

De gevraagde vergunning kan alleen worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° van de Wabo, het zogenaamde projectafwijkingbesluit. Een projectafwijkingbesluit 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.

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.

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 (154113 - ontvangen op 21 maart 2016);
- Ruimtelijke onderbouwing 'Vinkenborgh' 0339-17 april 2016 door buRO (154678 - ontvangen op 7 april 2016);
- Situatietekening (154114 - ontvangen op 21 maart 2016);
- Plattegronden 2599-B01 d.d. 25 april 2016 door Buro voor Bouwkunde Liefing (154115 - ontvangen op 25 april 2016);
- Gevels een doorsneden 2599-B02 d.d. 25 april 2016 door Buro voor Bouwkunde Liefing (154116 - ontvangen op 25 april 2016);
- Schema constructie 2599-B03 d.d. 21 maart 2016 door Buro voor Bouwkunde Liefing (154117 - ontvangen op 21 maart 2016);
- Wijziging bedrijfshal 2599 d.d. 21 maart 2016 door Buro voor Bouwkunde Liefing (154119 - ontvangen op 21 maart 2016);
- Principedetails 2599 d.d. 21 maart 2016 door Buro voor Bouwkunde Liefing (154118 - ontvangen op 21 maart 2016);
- Toetsing brandveiligheid PR6104 d.d. 14 april 2016 door TiMaX (154120 - ontvangen op 14 april 2016);
- Bouwbesluittoets PR6104 d.d. 18 februari 2016 door TiMaX (154121 - ontvangen op 21 maart 2016);
- EPG berekening PR6104 d.d. 18 februari 2016 door TiMaX (154122 - ontvangen op 21 maart 2016);



- Rapportage brandoverslag 15732 d.d. 16 maart 2016 door IBT Veenendaal B.V. (154123 - ontvangen op 21 maart 2016).

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;
- Er dient te worden gehandeld conform het gestelde in bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing en de hierbij behorende onderzoeken;
- De noordwestgevel van het pand dient een WBDO van 30 minuten te hebben zoals is aangegeven in het rapport 'Toetsing brandveiligheid' met kenmerk PR6104 d.d. 14 april 2016.

LEGES

De leges voor het in behandeling nemen van de aanvraag om omgevingsvergunning bedragen op grond van de Legesverordening 2016 naar verwachting:

- | | |
|---|--------------|
| - Bouwleges (3% van de opgegeven bouwkosten à € [redacted]) | € [redacted] |
| - Advies Welstand en Monumenten Midden Nederland (incl. 21% BTW) | € [redacted] |
| - Leges projectafwijkingsbesluit ex. art. 2.12, lid 1, a, 3° Wabo | € [redacted] |

TOTAAL

€ [redacted]

Dit bedrag zal in rekening worden gebracht bij de aanvrager.

ZIENSWIJZEN

De aanvraag en de gewijzigde ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden met ingang van 14 juni 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegd op de afdeling Omgevingsbeheer van het gemeentehuis van Renswoude. Een ieder wordt binnen deze termijn, te weten tot 28 juli 2016, 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. 29 maart 2016, nr. 8 (154255)

de secretaris, [handwritten signature]

de burgemeester, [handwritten signature]



Nr.: 154113/154263

Renswoude, 3 mei 2016

Behandeld door: Eveline Zech

Onderwerp: Bouw appartementencomplex Vinkenborgh

Aan de gemeenteraad

Geachte raad,

Samenvatting:

Voorgesteld wordt om een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven op de ontwerp-omgevingsvergunning voor het oprichten van een appartementencomplex achter Dorpsstraat 101 te Renswoude nabij het Dorpshart Renswoude (bouwplan Vinkenborgh). Tevens wordt verzocht om het afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen te mandateren aan ons college.

Op 21 maart jl. heeft [redacted] een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van een appartementencomplex met 8 appartementen aan de Vendelier, achter Dorpsstraat 101 te Renswoude.

Ook is diezelfde dag een sloopmelding ingediend voor de sloop van het achterste gedeelte van de hal op het perceel Dorpsstraat 101 te Renswoude. Deze melding kan door de gemeentesecretaris onder mandaat worden afgehandeld.

Bestemmingsplan

De locatie is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Dorp' en heeft hierin grotendeels de bestemming 'detailhandel' en voor een kleine strook grond de woonbestemming. Beide bestemmingen voorzien niet in de bouw van een appartementencomplex op dit perceel. Medewerking aan voorliggende aanvraag kan alleen worden verleend indien ons college een projectafwijkingsbesluit neemt. Deze omgevingsvergunning voor het bouwen en het gebruik in strijd met het bestemmingsplan kan alleen worden verleend indien uw raad verklaart dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Intentieovereenkomst

Op 17 december 2012 heeft burgemeester Dekker namens ons college een intentieovereenkomst gesloten met [redacted]. Deze overeenkomst is bijgevoegd. In de overeenkomst heeft het toenmalige college toegezegd planologische medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van het bouwplan Vinkenborgh. Deze ontwikkeling omvat de bouw van maximaal 9 appartementen. In ruil hiervoor werd de gemeente eigenaar van een deel van de gronden van de heer Vink, zodat op deze gronden parkeerplaatsen ten behoeve van het Dorpshart konden worden gerealiseerd.



Ons inziens is dit een positieve ontwikkeling voor het Dorpshart. Ten eerste omdat hierdoor het aantal benodigde parkeerplaatsen kon worden ontwikkeld. Bovendien is de hal achter Dorpsstraat 101 geen fraai aanzicht vanaf het parkeerterrein aan de Vendelier en wordt de uitstraling van het plan Dorpshart verbeterd door de bouw van het nu aangevraagde complex. Ook zal de leefbaarheid van het Dorpshart hierdoor verbeteren. Uit bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing blijkt verder dat het bouwplan niet in strijd is met de geldende wet- en regelgeving met betrekking tot de onderwerpen die in de onderbouwing zijn genoemd. Er zal wel als voorwaarde in de vergunning moeten worden opgenomen dat alle conclusies uit de genoemde onderzoeken moeten worden opgevolgd.



Bestaande hal achter Dorpsstraat 101

Parkeren

In de intentieovereenkomst wordt gesproken over 1,5 parkeerplaats per woning. Echter is bij alle andere appartementen in het plan Dorpshart een parkeernorm van 1,4 gehanteerd. Het is ons inziens daarom niet redelijk om toch vast te houden aan de eis van 1,5 parkeerplaats, ook al is dit in de overeenkomst genoemd. Het verschil betreft één parkeerplaats. Op eigen terrein kan de heer Vink 11 parkeerplaatsen realiseren, terwijl er met de eis uit de overeenkomst 12 plekken zouden moeten worden gerealiseerd. Wanneer aan de norm uit de overeenkomst moet worden voldaan, dan zou hiervoor een openbare parkeerplaats kunnen worden gebruikt. Mede gelet op het feit dat er levensloopbestendige woningen zullen worden gerealiseerd waardoor de doelgroep voornamelijk ouderen zullen zijn, is het aannemelijk dat er met 1,4 parkeerplaats per appartement voldoende parkeergelegenheid zal zijn. Wij hebben daarom besloten om van de intentieovereenkomst af te wijken en in navolging van de overige projecten in het Dorpshart een parkeernorm van 1,4 te hanteren.

Conclusie

Alles overwegende kan ons inziens worden gesteld dat het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en wordt derhalve voorgesteld om de gevraagde ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven en ons college te mandateren voor het afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen.

De commissie RF is op donderdag 21 april 2016 gehoord.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Renswoude,

de secretaris,
J. van Dijk

de wnd. burgemeester,
A.E.H. van der Kolk

Nr. 154113/154263

De raad van de gemeente Renswoude;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 3 mei 2016;

Overwegende dat de bouw van een appartementencomplex met 8 appartementen aan de Vendelier, achter Dorpsstraat 101 niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

- 1) **De vereiste ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven op de ontwerp-omgevingsvergunning voor de bouw van een appartementencomplex aan de Vendelier te Renswoude;**
- 2) **Burgemeester en wethouders te mandateren voor het afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen.**

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad
van 17 mei 2016

de griffier,



de voorzitter,

