

Omgevingsvergunning

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

gemeente
Renswoude



OMG2016-22

Aanvrager

Ons kenmerk 154113/ 160729

Datum 29 november 2016

Verzonden op 2 DEC 2016



Aanvraag

Een omgevingsvergunning is aangevraagd voor:

Het oprichten van een appartementencomplex met 8 appartementen.

Locatie Vendelier 1 t/m 15 te Renswoude (achter Dorpsstraat 101)
Kadastraal bekend gemeente Renswoude, sectie A, nummer 1288

Datum aanvraag 21 maart 2016 Ontvangst aanvraag 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 getoetst aan artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo). De aanvraag voldoet aan de redelijke eisen van welstand en het is aannemelijk dat er wordt voldaan aan de eisen gesteld in de Bouwverordening en het Bouwbesluit 2012, mits aan de in dit besluit gestelde voorschriften wordt voldaan. De aanvraag is echter in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Dorp' gelet op het feit dat de geldende bestemmingen 'detailhandel' en 'wonen' niet voorzien in de bouw van een appartementencomplex. Gelet hierop is ook de activiteit 'gebruik in strijd met bestemmingsplan' aangevraagd.

Gebruik in strijd met bestemmingsplan

De aanvraag is met betrekking tot deze activiteit getoetst aan artikel 2.12 van de Wabo. De aangevraagde vergunning kan alleen worden verleend met toepassing van het eerste lid, onder a, onder 3° van genoemd artikel, het zogenaamde projectafwijkingsbesluit. Dit besluit kan alleen worden genomen indien het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de aanvraag een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Uit de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening wordt gehandeld.

Besluit

Gelet op bovengenoemde hebben wij besloten om de gevraagde 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, onder 3° 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 (154113- ontvangen op 21 maart 2016);
- Ruimtelijke onderbouwing 'Vinkenborgh' 0339-17 april 2016 door buRO (154678- ontvangen op 21 november 2016);
- Archeologisch vooronderzoek V1377 d.d. 7 juni 2016 door Vestigia B.V. (160225- ontvangen op 7 juni 2016);
- Situatietekening 2599-dit d.d. 10 oktober 2016 door Buro voor Bouwkunde Liefing (154114- ontvangen op 10 oktober 2016);
- Plattegronden 2599-B01 d.d. 25 april 2016 door Buro voor Bouwkunde Liefing (154115- ontvangen op 25 april 2016);
- Gevels en doorsneden 2599-B02 d.d. 25 april 2016 door Buro voor Bouwkunde Liefing (154116- ontvangen op 25 april 2016);
- Gevelaanzicht linker zijgevel 2599-zij d.d. 10-10-2016 door Buro voor Bouwkunde Liefing (160210- ontvangen op 10 oktober 2016);
- Maatvoering dakkapellen 2599-dakk d.d. 10-10-2016 door Buro voor Bouwkunde Liefing (160211- ontvangen op 10 oktober 2016);
- Doorsnedetekening 2599-drsn d.d. 10-10-2016 door Buro voor Bouwkunde Liefing (160214- ontvangen op 10 oktober 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 2012 en de Bouwverordening Renswoude 2010;
-



- Minimaal drie weken voor start van de bouwwerkzaamheden dienen de sterkteberekeningen te zijn ingediend bij het bouwtoezicht. Er mag niet worden gestart met de bouwwerkzaamheden, alvorens deze berekeningen door het bouwtoezicht zijn goedgekeurd;
- Er dient te worden gehandeld conform het gestelde in bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing en de hierin genoemde en bijbehorende 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:

- Bouwleges (3% van de bouwkosten à [redacted])
- Advies MooiSticht (incl. 21% BTW)
- Leges Projectafwijkingsbesluit ex. art. 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo



TOTAAL

Dit bedrag is reeds in rekening gebracht bij de aanvrager.

Beroepsclausule

Dit besluit zal vanaf de dag na publicatie d.d. 19 december 2016 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 31 januari 2017, 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.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Renswoude,

de secretaris,

de burgemeester,



Nummer:
154113/ 158979
Behandeld door:
Eveline Zech

Agendapunt: 6
25 oktober 2016

Onderwerp:
Omgevingsaanvraag bouw appartementencomplex 'Vinkenborgh'

Geachte raad,

Samenvatting:

Voorgesteld wordt om, met inachtneming van de ingediende zienswijzen, de gevraagde verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van de bouw van een appartementencomplex op de locatie Vinkenborgh, achter de Dorpsstraat 101 te Renswoude.

Op 17 mei 2016 heeft uw raad ingestemd met ons voorstel om een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van een appartementencomplex op de locatie 'Vinkenborgh', achter de Dorpsstraat 101 te Renswoude. Daarbij is besloten om ons college te mandateren voor het afgeven van de definitieve verklaring, mits er geen zienswijzen tegen het ontwerp zouden worden ingediend.

Tot 28 juli 2016 is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze tegen de ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen in te dienen. Binnen die termijn is er een tweetal zienswijzen ingediend.

In bijgevoegde zienswijzennota is de inhoud van deze zienswijzen weergegeven met daarbij onze reactie.

Gelet op het gestelde in deze zienswijzennota kunnen de zienswijzen ons inziens worden weerlegd. Wij blijven van mening dat het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en verzoeken uw raad derhalve om, met inachtneming van bijgevoegd nota van zienswijzen, de gevraagde verklaring van geen bedenkingen af te geven.

De commissie RF is op donderdag 13 oktober jl. gehoord.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Renswoude,

de secretaris,
J. van Dijk

de burgemeester,
P. Doornenbal-van der Vlist

Raadsbesluit

Nr. 154113/ 158979

De raad van de gemeente Renswoude;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 25 oktober 2016;

Overwegende dat de ingediende zienswijzen geen reden geven om af te wijken van ons besluit d.d. 17 mei 2016 en dat het bouwplan niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening is;

BESLUIT:

De gevraagde verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van de bouw van een appartementencomplex op de locatie 'Vinkenborgh', achter Dorpsstraat 101 te Renswoude.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 8 november 2016

de griffier,



de voorzitter,



Bijlage I – Nota van zienswijzen inzake bouwplan 'Vinkenborg'

Tegen de ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van de bouw van een appartementencomplex op de locatie 'Vinkenborgh', achter Dorpsstraat 101 te Renswoude, is een tweetal zienswijzen ingediend.

Beide zienswijzen zijn binnen de hiervoor bedoelde termijn ingediend.

Zienswijze 1

Nr.	Onderwerp	Samenvatting zienswijze	Beantwoording
1	(Uit)zicht	Rechtstreeks inkijk in de tuinen etc. zorgt voor afname privacy.	Uit jurisprudentie (RvS 201308323/1/R2 d.d. 18-2-2015) blijkt dat er geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat. Bovendien blijkt uit de zienswijze dat er blijkbaar geen bezwaren meer zijn als er medewerking wordt verleend aan een eigen bouwplan, waardoor het uitzicht nog verder beperkt zou worden en de privacy meer verminderd.
2	Bezonning	Afhankelijk van de situatie is er sprake van minder bezonning	Bezonning wordt op een gedeelte van de tuinen minder, maar ook op een gedeelte juist meer dan in de huidige situatie. De bestaande loods achter Dorpsstraat 101 neemt momenteel al de nodige zon weg en die wordt deels gesloopt, waardoor er juist meer zon komt op het middelste gedeelte van de tuinen. Bovendien blijkt uit de zienswijze dat er de wens is om woonbebouwing achter op de eigen percelen te ontwikkelen. In dat geval zal de zon nog minder zichtbaar zijn in eigen tuin, hetgeen klaarblijkelijk niet bezwaarlijk is.
3	Geluid	Door parkeerplaatsen binnenterrein ontstaat geluidsoverlast in tuinen	De percelen bevinden zich binnen de bebouwde kom, waar het gebruikelijk is dat er

			geluiden van (weg)rijdende auto's te horen zijn. Dit kan niet als geluidsoverlast worden aangemerkt.
4	Waarde	Mogelijk wordt schade geleden door waardevermindering	Indien dit het geval is, zal hiervoor een verzoek om planschade moeten worden ingediend. Dit is een separate procedure.

Zienswijze 2

Nr.	Onderwerp	Samenvatting zienswijze	Beantwoording
1	Privacy en uitzicht	De bouw van het complex met drie bouwlagen gaat ten koste van de privacy in de tuin en het uitzicht vanuit huis.	Uit jurisprudentie (RvS 201308323/1/R2 d.d. 18-2-2015) blijkt dat er geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat.