



OMG2019-48

Aanvrager

Ons kenmerk 510902/ 514002

Hazeleger Vastgoed B.V.
T.a.v. de heer K. Hazeleger
Nijborg 1
3927 DA RENSWOUDE

Besluitdatum 22 oktober 2019

Verzonden op 20 DEC 2019

Aanvraag

Een omgevingsvergunning is aangevraagd voor:

Het uitbreiden van een bedrijfspand middels vervangende nieuwbouw

Locatie Nijborg 1 t/m 5 te Renswoude
Kadastraal bekend gemeente Renswoude, sectie F, nummer 438, 261, 262 en 410

Datum aanvraag 9 oktober 2019 Ontvangst aanvraag 9 oktober 2019

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk;
- Het maken van een uitweg.

Besluitvorming

Bouwen

De aanvraag is getoetst aan artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in samenhang met het bestemmingsplan, de redelijke eisen van welstand en het Bouwbesluit 2012. Het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand, gelet op het positieve advies van MooiSticht d.d. 7 november 2019. Ook is het aannemelijk dat het bouwplan, mede door het stellen van voorschriften, voldoet of kan voldoen aan het Bouwbesluit 2012.

Het plan is echter in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein' vanwege het bouwen buiten het bouwvlak en het overschrijden van de maximale bouwhoogte. Daarom is de aanvraag mede getoetst aan artikel 2.12 van de Wabo.

Afwijken bestemmingsplan

Ons college is bevoegd om de gevraagde vergunning in afwijking van het bestemmingsplan te verlenen met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo. Dit kan alleen als de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat en het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De vergunning wordt niet verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat het hiertegen geen bedenkingen heeft.

Met verwijzing naar bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing hebben wij geconcludeerd dat het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Hierbij overwegen wij het volgende. De uitbreiding, met name in de hoogte, is noodzakelijk voor het specifieke en unieke product dat het bedrijf levert.

De overschrijding van het bouwvlak is ook in de huidige situatie al deels het geval en is geen direct gewenste situatie in verband met een mogelijke precedentwerking, maar geeft op deze locatie geen onevenredige gevolgen voor omwonenden, de omgeving of omliggende bedrijven. De overschrijding voldoet verder aan de voorwaarden die zijn gesteld in de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid zoals genoemd in artikel 21.3 van het geldende bestemmingsplan.

De overschrijding van de bouwhoogte is in principe zeer ongewenst; meewerken hieraan kan een groot ongewenst precedent scheppen. Echter is dat ons inziens op specifiek deze locatie en gelet op de grote kwaliteitswinst die hier wordt behaald, niet het geval. Ten eerste betreft het een locatie nabij een nog hoger (kantoor)pand, waardoor de hoogte niet extreem is ten opzichte van omliggende bebouwing. Daarnaast is er in de architectuur van de bebouwing rekening gehouden met een natuurlijk verloop van de hoogte vanaf de weg gezien, zodat de bouwhoogte vanaf de openbare weg niet op die manier beleefd wordt. Ook met inpassing van het perceel middels groen en beplanting wordt de kwaliteit van de percelen Nijborg 1 t/m 5 aanzienlijk verbeterd en zorgt de beplanting ook voor een natuurlijke opbouw in de hoogte.

Daarnaast wordt er qua duurzaamheid kwaliteitswinst behaald door zonnepanelen op het dak te leggen. Dit zijn extra energiezuinige maatregelen bovenop de geldende bouwbesluiten.

Omdat er in de directe omgeving geen concrete verdere kwaliteitswinst kan worden behaald, wordt er bovendien een bijdrage geleverd overeenkomstig het principe van de Menukaart regio Foodvalley. Met deze bijdrage wordt een deel van een gemeentelijk duurzaamheidsproject gefinancierd, zodat het project ook een maatschappelijk doel heeft.

Alles overwegende kan om bovengenoemde redenen worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Uitweg

De aanvraag is voor deze activiteit getoetst aan artikel 2.18 van de Wabo in samenhang met artikel 2.12 van de Algemene Plaatselijke Verordening Renswoude 2016. Er is geen weigeringsgrond als genoemd in dit artikel van toepassing.

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 van gronden/ bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^e van de Wabo;
- Het maken of veranderen van een uitweg, als bedoeld in artikel 2.2, lid 1, onder e van de Wabo.

De volgende, gewaarmerkte documenten worden meegezonden met het besluit en maken mede onderdeel uit van de verleende omgevingsvergunning:

- Aanvraagformulier nr. 510916 (510916 - ontvangen op 9 oktober 2019);
- Ruimtelijke onderbouwing Nijborg 5 V2 d.d. 3-10-2019 door DL Advies (510917 - ontvangen op 10 oktober 2019);
- AERIUS-berekening (510915 - ontvangen op 10 oktober 2019);
- Memo brandveiligheid d.d. 8-11-2019 door Van Middendorp (512058 - ontvangen op 8 oktober 2019);
- Situatie / inrichtingsplan M16089 OV-01-01 d.d. 8-11-2019 door Van Middendorp (510904 - ontvangen op 8 november 2019);
- Plattegrond begane grond M16089 OV-02-01 d.d. 8-11-2019 door Van Middendorp (510905 - ontvangen op 8 november 2019);
- Plattegrond 1^e verdieping 3500+ peil M16089 OV-02-02 d.d. 8-11-2019 door Van Middendorp (510906 - ontvangen op 8 november 2019);
- Plattegrond 1^e verdieping 6000+ peil M16089 OV-02-03 d.d. 1-8-2019 door Van Middendorp (510907 - ontvangen op 9 oktober 2019);
- Dakaanzicht M16089 OV-02-04 d.d. 1-8-2019 door Van Middendorp (510908 - ontvangen op 9 oktober 2019);



- Gevels M16089 OV-03-01 d.d. 1-8-2019 door Van Middendorp (510909 - ontvangen op 9 oktober 2019);
- Doorsneden M16089 OV-04-01 d.d. 1-8-2019 door Van Middendorp (510910 - ontvangen op 9 oktober 2019);
- Principedetails M16089 OV-05-00 d.d. 1-8-2019 door Van Middendorp (510911 - ontvangen op 9 oktober 2019);
- Opstelling tank stikstof M16089 OV-06-01 d.d. 23-10-2019 door Van Middendorp (510912 - ontvangen op 25 oktober 2019);
- Daglichtberekening M16089 d.d. 1-8-2019 door Van Middendorp (510913 - ontvangen op 9 oktober 2019);
- Ventilatieberekening M16089 d.d. 1-8-2019 door Van Middendorp (510914 - ontvangen op 9 oktober).

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig paragraaf 3.3 van de Wabo. Het ontwerpbesluit is vastgesteld op 22 oktober 2019. De gemeenteraad heeft op 10 december 2019 besloten om de gevraagde ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven. Beide ontwerpbesluiten zijn gepubliceerd in de Heraut van 23 december 2019. Ook staat het plan vanaf die datum op de Online Staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Voorschriften

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

- Er moet worden gehandeld conform de bepalingen uit het Bouwbesluit 2012, de Bouwverordening Renswoude 2010 en bijgevoegde algemene voorschriften;
- Parkeren dient volledig op eigen terrein plaats te vinden;
- Laden en lossen mag niet op de openbare weg plaatsvinden;
- Het bij dit besluit behorende inrichtingsplan dient binnen drie maanden na ingebruikname van het pand te zijn uitgevoerd en dient in stand te worden gehouden;
- Minimaal drie weken voor start van de bouwwerkzaamheden dienen de volledige constructieve gegevens te zijn ingediend bij het bouwtoezicht. Er mag niet worden gestart met de bouwwerkzaamheden, alvorens deze berekeningen en tekeningen door het bouwtoezicht zijn goedgekeurd.

Leges

De leges voor het in behandeling nemen van de aanvraag om omgevingsvergunning bedragen op grond van de Legesverordening 2019:

-	Bouwleges (2,3% van de bouwkosten à € 875.000,- + € 2.281,50)	€ 22.406,50
-	Advies MooiSticht (incl. 21% BTW)	€ 2.445,92
-	Leges afwijken bestemmingsplan ex. art. 2.12, lid 1, a, 3° Wabo	€ 2.573,00

TOTAAL	€ 27.425,42
--------	-------------

*Er is nog geen controle uitgevoerd over de bouwkosten. Dit bedrag kan derhalve nog wijzigen.
De leges worden op een later moment in rekening gebracht bij de aanvrager.*

Zienswijzemogelijkheid

Vanaf de dag na publicatie d.d. 23 december 2019 ligt dit ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage. Tot 4 februari 2020 kan een ieder zijn of haar zienswijze op dit ontwerp kenbaar maken bij ons college. Dit kan zowel schriftelijk als mondeling. Schriftelijk door een gemotiveerde zienswijze te sturen naar:

Het college van burgemeester en wethouders van Renswoude
Postbus 8
3927 ZL RENSWOUD

Een mondelinge zienswijze kan worden ingediend door een afspraak te hebben ingepland met de behandelend ambtenaar vóór afloop van genoemde termijn.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Renswoude,

de secretaris,

de burgemeester,

ONTWERP



Nummer 510902/511072

De raad van de gemeente Renswoude;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 22 oktober 2019;

Overwegende dat de gevraagde uitbreiding noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf vanwege het unieke product dat hier geproduceerd wordt;

Gelet op de locatie van de beoogde uitbreiding, aan de rand van het dorp op het bedrijventerrein aan de Nijborg, nabij een reeds 15 meter hoog pand en zonder omliggende burgerwoningen;

Gelet op het feit dat dit bedrijventerrein, dat een entree van het dorp vormt, momenteel geen fraaie uitstraling heeft en dat dit bedrijventerrein een kwaliteitsimpuls krijgt dankzij voorliggend plan;

Gelet op de ruimtelijke kwaliteitswinst die met voorliggend plan wordt behaald en de maatschappelijke bijdrage die wordt geleverd dankzij dit plan;

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

BESLUIT:

- 1) De gevraagde ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven, en**
- 2) Het college te mandateren voor het afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen in het geval er geen zienswijzen op het ontwerp naar voren worden gebracht.**

Aldus besloten in de openbare vergadering van de
raad van 10 december 2019

de griffier,

de voorzitter,