

**ONTWERP - OMGEVINGSVERGUNNING****Als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht****KENMERK: OMG2015-86**

Intern nr: 151603/ 153473

AANVRAGER

FRANK VAN WOERDEN VASTGOED B.V.
NIEUWEWEG-NOORD 314C
3905 LX VEENENDAAL

Verzonden: 7 MRT 2016**AANVRAAG**

Een omgevingsvergunning is aangevraagd voor:

Het oprichten van 6 rijwoningen en een gezondheidscentrum met 10 bovenliggende appartementen.

Locatie

Vendelier 14 t/m 46 te Renswoude

Kadastraal bekend

gemeente Renswoude, sectie A, nummer 1323

Datum aanvraag

21 december 2015

Ontvangst aanvraag

21 december 2015

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- Bouwen van een bouwwerk;

BESLUITVORMING*Bouwen*

De aanvraag is getoetst aan artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo).

Het is aannemelijk dat aan de gestelde eisen uit het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening wordt voldaan. De aanvraag voldoet aan de redelijke eisen van welstand, gelet op het positieve advies van Mooisticht d.d. 4 februari 2016.

Wegens het bouwen van 16 woningen in plaats van 15, vanwege het overschrijden van het bouwvlak en gelet op het feit dat de bouwhoogte met 0,4 meter wordt overschreden, is het bouwplan in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Dorpshart'.

Gebruik in strijd met bestemmingsplan

Vanwege de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan, is de aanvraag tevens getoetst aan artikel 2.12 van de Wabo.

Met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1° van de Wabo in samenhang met artikel 12.2 van het vigerende bestemmingsplan kan worden afgeweken van de in het plan genoemde bouwhoogte, mits deze afwijking niet meer dan 10% bedraagt, het beoogde stedenbouwkundige beeld niet wordt geschaad en er geen dringende redenen zijn die zich hiertegen verzetten. Puur om esthetische redenen is het pand op enkele punten niet meer dan 0,4 meter hoger dan de vereiste 13 meter. De hoofdbouwmassa is 10,4 meter hoog. De bestemmingsplanafwijking bedraagt slechts 3%. Omdat een afwijking van 0,4 meter op een hoogte van 13 meter in het straatbeeld niet zal worden opgemerkt, kan worden gesteld dat het stedenbouwkundige beeld niet zal worden geschaad. Bovendien is het in Renswoude niet ongebruikelijk om deze 10%-afwijkingenbevoegdheid toe te passen voor het verhogen van de maximale bouwhoogte van verschillende gebouwen. Een ongewenst precedent zal dan ook niet worden geschapen en het is bovendien niet aannemelijk dat er door deze afwijking onevenredig nadelige gevolgen voor de omgeving zullen ontstaan.

Het bouwen buiten het bouw- en bestemmingsvlak met respectievelijk 3,8 en 2,8 meter en het bouwen van een extra woning kan slechts worden vergund met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo, het zogenaamde projectafwijkingbesluit. Een dergelijke vergunning kan slechts worden verleend, indien het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan 'Dorpshart' werd uitgegaan van een bouwvlak waarop het eerstelijns gezondheidscentrum (ELGC) het volledige bouwvlak op de begane grond in beslag zou nemen met op de verdieping ten hoogste 14 appartementen. Omdat de ruimtebehoefte van de zorgpartijen kleiner is dan destijds verwacht, heeft de ontwikkelaar ervoor gekozen om een kleiner ELGC te ontwikkelen.

Overigens had de oorspronkelijke bieding van de ontwikkelaar betrekking op 300 m² zorgruimte. Het is de ontwikkelaar gelukt om deze oppervlakte bijna te verdubbelen, waardoor er nu een ELGC met een gebruiksoppervlakte van 560 m² zal worden gerealiseerd. Het pand beslaat een oppervlakte van 677 m².

Op het resterende plandeel was te weinig ruimte om een goede zelfstandige ontwikkeling mogelijk te maken. Rijwoningen dragen bij aan een gezonde exploitatie. Voor de realisatie van rijwoningen moest echter de kaveldiepte enigszins worden verruimd. Om geen verspringende rooilijn te creëren, worden beide gebouwen in dezelfde rooilijn gebouwd. Gevolg is dat de bouwgrenzen worden overschreden en dat het openbaar gebied iets wordt ingeperkt. Deze inperking gaat niet ten koste van parkeerplaatsen, maar wel van de breedte van het trottoir en de weg. Deze minimale versmalling heeft ons inziens geen onevenredig nadelige gevolgen voor de uitstraling van de openbare ruimte of voor de verkeersveiligheid.

Uit de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met het Rijks- en provinciaal beleid. Bovendien wordt in deze onderbouwing aangetoond dat de aspecten bodem, geluid, verkeer/ parkeren, luchtkwaliteit, milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, archeologie, flora en fauna en uitvoerbaarheid geen beperking vormen voor het ontwikkelen van het aangevraagde bouwplan.

De impact op de omgeving zal met de beoogde wijzigingen minder groot zijn dan het oorspronkelijke plan. In het eerste plan waren 14 appartementen op de verdieping van het ELGC voorzien. In dat geval zou de bouwhoogte van het gehele bouwplan naar verwachting op circa 13 meter komen te liggen. In het huidige plan wordt enkel vanuit esthetisch oogpunt op de hoeken de maximale hoogtemaat met 0,4 meter overschreden, maar daarentegen worden de rijwoningen 'slechts' 10,5 meter hoog en is dit ons inziens met het oog op privacy gunstig voor omwonenden.

Ondanks dat er een woning extra wordt gebouwd en het openbaar gebied wordt versmald, neemt de bebouwing in de beoogde situatie af ten opzichte van hetgeen momenteel reeds is toegestaan. Wij verwachten daarom niet dat de toevoeging van één woning en de minimale versmalling van het openbare gebied een nadelig effect op de omgeving zal hebben.

Alles overwegende is er naar onze mening geen strijd met een goede ruimtelijke ordening en bevat de aanvraag een goede ruimtelijke onderbouwing. Derhalve kan van het bestemmingsplan worden afgeweken.

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 gebruiken van gronden in strijd met een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wabo met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 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 (151603 - ontvangen op 21 december 2015);
- Ruimtelijke onderbouwing (152250 - ontvangen op 14 januari 2016);
- Situatietekening 2015-124B OV-001 d.d. 21-12-2015 door Bouwburo AGB BV (151604 - ontvangen op 21 december 2015);
- Plattegrond begane grond gezondheidscentrum 2015-124B OV-100G gewijzigd d.d. 23-2-2016 door Bouwburo AGB BV (151605 - ontvangen op 23 februari 2016);
- Plattegrond 1^e verdieping appartementen 2015-124B OV-101G gewijzigd d.d. 23-2-2016 door Bouwburo AGB BV (151606 - ontvangen op 23 februari 2016);
- Plattegrond 2^e verdieping appartementen 2015-124B OV-102G gewijzigd d.d. 23-2-2016 door Bouwburo AGB BV (151607 - ontvangen op 23 februari 2016);
- Gevels gezondheidscentrum en appartementen 2015-124B OV-200G gewijzigd d.d. 2-2-2016 door Bouwburo AGB BV (151609 - ontvangen op 2 februari 2016);

- Doorsneden gezondheidscentrum en appartementen 2015-124B OV-300G d.d. 2-2-2016 door Bouwburo AGB BV (151611 - ontvangen op 2 februari 2016);
- Detailblad verticaal gezondheidscentrum en appartementen 2015-124B OV-630G d.d. 2-2-2016 door Bouwburo AGB BV (152734 - ontvangen op 2 februari 2016);
- Detailblad horizontaal gezondheidscentrum en appartementen 2015-124B OV-610G d.d. 2-2-2016 door Bouwburo AGB BV (152735 - ontvangen op 2 februari 2016);
- Plattegronden woningen 2015-124B OV-100W gewijzigd d.d. 2-2-2016 door Bouwburo AGB BV (151608 - ontvangen op 2 februari 2016);
- Gevels en doorsnede woningen 2015-124B OV-200W gewijzigd d.d. 2-2-2016 door Bouwburo AGB BV (151610 - ontvangen op 2 februari 2016);
- Detailblad woningen 2015-124B OV-600W d.d. 2-2-2016 door Bouwburo AGB BV (152733 - ontvangen op 2 februari 2016);
- Berekening brandoverslag 15.184 d.d. 23 februari 2016 door Ingenieursburo Appel (153469 - ontvangen op 23 februari 2016);
- EPG berekening hoekwoningen d.d. 4 februari 2016 door Bouwburo AGB BV (153470 - ontvangen op 23 februari 2016);
- EPG berekening tussenwoningen d.d. 4 februari 2016 door Bouwburo AGB BV (153471 - ontvangen op 23 februari 2016);
- EPG berekening gezondheidscentrum en appartementen d.d. 4 februari 2016 door Bouwburo AGB BV (153472 - ontvangen op 23 februari 2016).

VOORSCHRIFTEN

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

- Er dient te worden gebouwd conform het gestelde in het Bouwbesluit 2012;
 - De constructieve gegevens dienen uiterlijk drie weken voor start bouw te zijn ingediend bij het bouwtoezicht en er mag niet worden gestart met de bouwwerkzaamheden alvorens deze zijn goedgekeurd door het bouwtoezicht;
 - Er dient te worden voldaan aan het gestelde in de onderzoeken behorend bij het bestemmingsplan 'Dorpshart' (zie www.ruimtelijkeplannen.nl);
 - De toe te passen materialen dienen voor start bouw ter goedkeuring van MooiSticht te worden bemonsterd;
 - Van de in het gezondheidscentrum aan te brengen brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie dienen ter nadere goedkeuring van de Veiligheidsregio Utrecht bij het bouwtoezicht de programma's van eisen en de bijbehorende projectievoorstellen te worden ingediend;
 - Vóór ingebruikname van het gezondheidscentrum moeten van de brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie het opleveringsverslag en het geluidsrapport worden ingediend bij het bouwtoezicht.
-

**LEGES**

De leges voor het in behandeling nemen van de aanvraag om omgevingsvergunning bedragen op grond van de Legesverordening 2015:

- | | |
|--|-------------|
| - Bouwleges (3% over de bouwkosten à € 1.999.000,--) | € 59.970,00 |
| - Advieskosten MooiSticht (welstand) (incl. 21% BTW) | € 1.791,61 |

TOTAAL

€ 61.761,61

Dit bedrag zal nog in rekening worden gebracht bij de aanvrager.

ZIENSWIJZEN

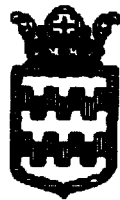
Dit ontwerpbesluit zal vanaf 8 maart 2016 gedurende zes weken ter inzage liggen op de afdeling Omgevingsbeheer van het gemeentehuis van Renswoude.

Een ieder kan tot 19 april 2016 een mondelinge of schriftelijke zienswijze op het ontwerpbesluit indienen 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. 19 januari
2016, nr. 4 (152186)

de secretaris,

de burgemeester,



Agendapuntnr.: 11

Nr.: 152188

Renswoude, 16 februari 2016

Behandeld door: E. Zech

Onderwerp: Gezondheidscentrum, appartementen en rijwoningen
Vendelier – Dorpshart Renswoude

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 gezondheidscentrum met 10 bovenliggende appartementen en 6 naastgelegen rijwoningen aan de Vendelier in het Dorpshart van Renswoude.

Aanvraag

Op 21 december jl. heeft Frank van Woerden Vastgoed B.V. een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van een gezondheidscentrum met 10 bovenliggende appartementen en 6 naastgelegen rijwoningen aan de Vendelier in het Dorpshart van Renswoude.

Bestemmingsplan & procedure

Vanwege het bouwen van 16 in plaats van 15 woningen en wegens het overschrijden van het bouw- en bestemmingsvlak met respectievelijk circa 3,8 en 2,8 meter is het plan in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Dorpshart'. Bovendien wordt door de bouwhoogte van 13,4 meter de maximale bouwhoogte met 0,4 meter overschreden. Gelet op eerstgenoemde strijdigheden, kan de gevraagde omgevingsvergunning alleen worden verleend indien ons college een omgevingsvergunning verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Een dergelijke vergunning kan alleen worden verleend indien het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Bovendien kan de vergunning niet worden verleend dan nadat uw raad heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Deze zogenaamde verklaring van geen bedenkingen (vvgb) kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Alvorens een definitieve vvgb kan worden afgegeven, dient een ontwerp-vvgb, tezamen met de ontwerp-omgevingsvergunning, gedurende zes weken ter inzage te worden gelegd.

Onderbouwing

Ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan 'Dorpshart' werd uitgegaan van een bouwvlak waarop het eerstelijns gezondheidscentrum (ELGC) het volledige bouwvlak op de begane grond in beslag zou nemen met op de verdieping ten hoogste 14 appartementen. Omdat de ruimtebehoefte van de zorgpartijen kleiner is dan destijds verwacht, heeft de ontwikkelaar ervoor gekozen om een kleiner ELGC te ontwikkelen.

Overigens had de oorspronkelijke bieding van de ontwikkelaar betrekking op 300 m² zorgruimte. Het is de ontwikkelaar gelukt om deze oppervlakte bijna te verdubbelen, waardoor er nu een ELGC met een gebruiksoppervlakte van 560 m² zal worden gerealiseerd. Het pand beslaat een oppervlakte van 677 m².

Op het resterende plandeel was te weinig ruimte om een goede zelfstandige ontwikkeling mogelijk te maken. Rijwoningen dragen bij aan een gezonde exploitatie. Voor de realisatie van rijwoningen moest echter de kaveldiepte enigszins worden verruimd. Om geen verspringende rooilijn te creëren, worden beide gebouwen in dezelfde rooilijn gebouwd. Gevolg is dat de bouwgrenzen worden overschreden en dat het openbaar gebied iets wordt ingeperkt. Deze inperking gaat niet ten koste van parkeerplaatsen, maar wel van de breedte van het trottoir en de weg. Deze minimale versmalling heeft ons inziens geen onevenredig nadelige gevolgen voor de uitstraling van de openbare ruimte of voor de verkeersveiligheid.

De hoofdbouwmassa van het ELGC met de bovenliggende appartementen heeft een hoogte van 10,4 meter. Enkel om esthetische redenen worden enkele delen van dit gebouw 13,4 meter hoog in plaats van de in het bestemmingsplan gestelde 13 meter. Deze overschrijding van 0,4 meter zou normaal gesproken door ons college via de reguliere voorbereidingsprocedure kunnen worden vergund, maar kan nu in het projectafwijakingsbesluit worden meegenomen. Het is niet aannemelijk dat er door deze overschrijding onevenredig nadelige gevolgen voor de omgeving zullen ontstaan, met name gelet op het feit dat het grootste gedeelte van het pand minder dan 13 meter hoog wordt.

Uit bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met het Rijks- en provinciaal beleid. Bovendien wordt in deze onderbouwing aangetoond dat de aspecten bodem, geluid, verkeer/ parkeren, luchtkwaliteit, milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, archeologie, flora en fauna en uitvoerbaarheid geen beperking vormen voor het ontwikkelen van het aangevraagde bouwplan.

De impact op de omgeving zal met de beoogde wijzigingen minder groot zijn dan het oorspronkelijke plan. In het eerste plan waren 14 appartementen op de verdieping van het ELGC voorzien. In dat geval zou de bouwhoogte van het gehele bouwplan naar verwachting op circa 13 meter komen te liggen. In het huidige plan wordt enkel vanuit esthetisch oogpunt op de hoeken de maximale hoogtemaat met 0,4 meter overschreden, maar daarentegen worden de rijwoningen 'slechts' 10,5 meter hoog en is dit ons inziens met het oog op privacy gunstig voor omwonenden.



Ondanks dat er een woning extra wordt gebouwd en het openbaar gebied wordt versmald, neemt de bebouwing in de beoogde situatie af ten opzichte van hetgeen momenteel reeds is toegestaan. Zie onderstaande tabel. Wij verwachten daarom niet dat de toevoeging van één woning en de minimale versmalling van het openbare gebied een nadelig effect op de omgeving zal hebben.

	Max. mogelijkheden geldend b'plan	Voorliggende aanvraag
Totaal bebouwde oppervlakte	1.360 m ²	1.047 m ²
Totale inhoud	17.680 m ³	9.678 m ³

Alles overwegende is er naar onze mening geen strijd met een goede ruimtelijke ordening en bevat de aanvraag een goede ruimtelijke onderbouwing. Gelet hierop zijn wij voornemens om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen en vragen wij u derhalve om de vereiste ontwerp-vvgb af te geven. Daarnaast stellen wij voor om ons te mandateren voor het afgeven van de definitieve vvgb in het geval er geen zienswijzen tegen het ontwerp worden ingediend.

De commissie SE is op 3 februari 2016 gehoord.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Renswoude,

de secretaris,
J. van Dijk

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

Nr. 152188

De raad van de gemeente Renswoude;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 16 februari 2016;

Overwegende dat het aangevraagde bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de aanvraag een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.;

BESLUIT:

- 1) De gevraagde ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven;
- 2) Het college van burgemeester en wethouders te mandateren voor het afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen, mits er geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit worden ingebracht.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad
van 1 maart 2016

de griffier,



de voorzitter,

