

Betreft: het bouwen van een recreatiegebouw
Locatie: Nieuwe Veenendaalseweg 229, Rhenen
Zaaknummer: 968979 / OLO 6788581
Aanvrager: Recreatiecentrum De Thijmse Berg B.V

(ontwerp) Omgevingsvergunning

(ONTWERP) OMGEVINGSVERGUNNING

Op 4 maart 2022 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een recreatiegebouw aan de Nieuwe Veenendaalseweg 229 in Rhenen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 968979 / OLO 6788581. In deze brief leest u onze beslissing.

Omgevingsvergunning verleend.

Wij verlenen u hierbij de aangevraagde omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 en 2.10);
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, 2.10 en 2.12);

De vergunning wordt verleend op grond van bovenstaande artikelen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de overwegingen genoemd in bijlage 4.

In bijlage 1, Documenten, vindt u alle gegevens (formulieren, tekeningen, berekeningen en rapporten) die bij dit besluit horen.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn per activiteit voorschriften verbonden. U bent verplicht om zich te houden aan deze voorschriften.

Activiteit: Bouwen van een bouwwerk

- Begin niet met bouwen voordat de toezichthouder van het team Vergunningen en Handhaving van de gemeente alle stukken heeft goedgekeurd. Stuur alle stukken minimaal drie weken voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden naar de toezichthouder.
- In bijlage 2, Voorschriften activiteiten Bouwen van een bouwwerk, staan alle voorschriften die gelden voor deze activiteit.

Activiteit: Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening

- Er dient een planschade overeenkomst te worden getekend binnen **X tijd** na verlening van deze vergunning.

De toezichthouder van het team Vergunningen en Handhaving van de gemeente Rhenen voor deze omgevingsvergunning is Pierre Besselink, telefoon (0317) 681 648. Email bouwtoezicht@Rhenen.nl.

Aandachtspunten

Let bij het gebruikmaken van deze omgevingsvergunning op de volgende aandachtspunten:

Activiteit: Bouwen van een bouwwerk

In bijlage 3 staan de aandachtspunten die gelden voor de activiteit Bouwen van een bouwwerk.

Activiteit: Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening

Voor de activiteit Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening zijn geen aandachtspunten van toepassing.

Overige plichten

Wij vragen u om zich te houden aan het 'burenrecht'. Hierin staan rechten en plichten van burennedern. Het burenrecht staat in het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4). Uw bouwplannen zijn mogelijk in strijd zijn met het burenrecht.

Gevolgde procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo.

Voor de activiteit Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo) is getoetst aan de beoordelingscriteria genoemd in artikel 2.10 Wabo.

Voor de activiteit Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo) is getoetst aan de beoordelingscriteria genoemd in artikel 2.12, lid 1, sub a, onderdeel 3 van de Wabo.

Verder is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor), Bouwbesluit 2012, de bouwverordening, de Algemene Plaatselijke Verordening 2020, het bestemmingsplan en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Uit deze beoordeling blijkt dat de aanvraag voldoet aan de wettelijk gestelde eisen. In bijlage 3, Overwegingen, staat de inhoudelijke toelichting.

Zienswijzen, beroep en inwerkingtreding

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van **DATUM** tot en met **DATUM** ter inzage gelegd. Gedurende deze periode zijn **wel/geen PM** zienswijzen ingediend.

Tegen de beschikking kan tijdens de termijn dat de definitieve omgevingsvergunning ter inzage ligt beroep worden ingesteld. De beschikking wordt na afloop van de beroepstermijn van kracht tenzij gedurende die termijn beroep is ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. De beschikking wordt niet van kracht voordat op dat verzoek is beslist. Het beroepschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de rechtbank Midden-Nederland, Afdeling Bestuursrecht, o.v.v. bodemzaken, Postbus 16005, 3500 DA in Utrecht. Het verzoek om voorlopige voorziening moet worden gericht aan de Rechtbank Midden-Nederland, Afdeling Bestuursrecht, o.v.v. voorlopige voorzieningen, Postbus 16005, 3500 DA in Utrecht.

Leges

U betaalt leges (een vergoeding) voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning. In bijlage 5 hebben wij het te betalen legesbedrag gespecificeerd. Op korte termijn ontvangt u hiervoor een rekening. Na het ontvangen van de rekening, krijgt u de mogelijkheid bezwaar te maken tegen de hoogte van de leges.

Publicatie

Dit besluit publiceren wij in de lokale krant 'Het Gemeente Nieuws' en digitaal in het Gemeenteblad op www.officiëlebekendmakingen.nl.

Dit besluit is digitaal opgesteld waardoor een handtekening ontbreekt.

Namens het college burgemeester en wethouders
van de gemeente Rhenen,

Charlaine Vliegthart
Coördinator Omgevingsvergunningen
Team Vergunningen en Handhaving

Datum besluit: **7 februari 2024**

Bijlage 1: Documenten

Onderdeel van het besluit zijn de volgende gegevens en stukken:

Omschrijving	Kenmerk	Datum
Aanvraagformulier		4 maart 2022
Welstandsadvies		15 maart 2022
Situatietekening entreegebied		18 juni 2020
Foto's bestaande situatie		8 januari 2022
Plattegronden nieuw		18 januari 2022
Principedetails		4 maart 2022
Situatietekening		4 maart 2022
Plattegrond verdieping en dak overzicht		4 maart 2022
Doorsneden bestaand		30 maart 2022
Gevelaanzichten bestaand		30 maart 2022
Plattegrond bestaand		30 maart 2022
Situatie bestaand		30 maart 2022
Brief omwonenden		25 mei 2022
Informatie nieuwbouw centrumvoorziening op De Thijmse Berg		25 mei 2022
Ventilatiebalansberekening		25 mei 2022
Daglichtberekening		25 mei 2022
Quickscan Wet Natuurbescherming		25 augustus 2022
Technisch blad fundering, draagconstructie en kap		26 augustus 2022
Verkennd en aanvullend bodemonderzoek		5 september 2022
Aanvullende gegevens		6 september 2022
Bepaling peil		6 oktober 2022
Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw voorzieningen gebouw & recreatiewoningen		18 oktober 2022
BENG en MPG berekening		9 november 2022
Doorsneden nieuw		18 november 2022
Gevelaanzichten nieuw		18 november 2022
AERIUS berekening		25 november 2022
AERIUS aanlegfase		25 november 2022
AERIUS gebruiksfase		25 november 2022
Begeleidend schrijven		21 december 2022
Ruimtelijke onderbouwing		7 februari 2023
Aanvullend onderzoek ecologie		28 augustus 2023
Begeleidend schrijven		20 september 2023

Bijlage 2: Voorschriften activiteit Bouwen van een bouwwerk

1. Het bouwplan moet in overeenstemming met de verleende vergunning worden gerealiseerd:
 - A. Voor vragen, bouwcontroles en eventuele wijzigingen in het bouwplan dient contact te worden opgenomen met de toezichthouder van het team Veiligheid Toezicht en Handhaving (VTH) van de gemeente.
 - B. Op nieuwe bouwkundige tekeningen en/of nieuwe statische berekeningen dienen wijzigingen duidelijk herkenbaar te worden gemarkeerd. Eventuele goedkeuringen van de nieuwe tekeningen en/of berekeningen betreffen alleen deze wijzigingen. Deze wijzigingen kunnen ook leiden dat een nieuwe omgevingsvergunning vereist is.
2. Met het bouwen mag niet worden begonnen voordat de toezichthouder van het team Veiligheid Toezicht en Handhaving (VTH) van de gemeente:
 - A. Het terreinpeil heeft gecontroleerd;
 - B. De hoogte van het bouwkundig peil van het gebouw heeft aangegeven resp. heeft gecontroleerd).
3. Met het bouwen respectievelijk het starten van de desbetreffende onderdelen van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat de toezichthouder van het team Veiligheid Toezicht en Handhaving (VTH) van de gemeente de volgende bescheiden heeft ontvangen en goedgekeurd:
 - A. Het definitieve rapport grondonderzoek resp. funderingsrapport;
 - B. De definitieve berekeningen en (overzichts-, werk- en detail-) tekeningen van de betonconstructies (keldervloer- en wanden, kanaalplaatvloeren), staalconstructies (spanten, kolommen, liggers, trappen, balkons) en houtconstructies (CLT vloeren en wanden):
 - a) Belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van deze constructieve delen van het bouwwerk;
 - b) De uiterste grenstoestand van deze bouwconstructies en onderdelen van deze bouwconstructies;
 - c) De constructieve samenhang;
 - d) Het stabiliteitsprincipe;
 - e) De omschrijving van de bouwconstructie en de weerstand tegen bezwijken bij brand hiervan;
 - C. Het definitieve gescheiden rioleringsplan van het bouwwerk (DWA-stelsel en HWA-stelsel):
 - a) Het leidingsysteem voor huishoudwater en hemelwater binnen een woning of woongebouw moet gescheiden zijn uitgevoerd. Beide leidingsystemen mogen slechts buiten de woning of het woongebouw onder het maaiveld in de grondleiding worden samengevoegd met toepassing van ten minste een ontlastput voor de hemelwaterafvoer;
 - b) De binnenriolering dient door middel van een ontspanningsleiding in open verbinding te staan met de buitenlucht;
 - c) De binnenwerkse middellijnen van de grond-, aansluit-, verzamel-, standleidingen, ontluichtings- en ontstoppingsstukken;
 - d) De afvoercapaciteit van het leidingsysteem voor hemelwater moet voldoen volgens, in overeenstemming met het gestelde in NEN 3215: 2011 en NTR 3216;
 - e) Aangeven de noodoverlopen bij waterafvoer grote platte daken;

- D. Berekeningen en tekeningen van de infiltratievoorzieningen van het regenwater op het eigen terrein (bergingscapaciteit en ledigingcapaciteit van de voorziening). De infiltratievoorziening moet voldoen aan de eisen "Berekeningsmethode afkoppelen en infiltreren" van de gemeente:
- a) De voorziening moet reinigbaar zijn, slechts eens per jaar overlopen en zo gelegen zijn dat zij geen overlast veroorzaakt bij naburige percelen;
 - b) Minstens 98 % van de jaarlijkse neerslag moet infiltreren in de bodem;
 - c) Bij het bepalen van de grote van de berging mag en moet rekening gehouden worden met de lokale infiltratiesnelheid = doorlatendheid van de bodem met een minimale berging van 60 mm;
 - d) De infiltratievoorziening moet zijn voorzien van een overstortvoorziening van voldoende capaciteit;
 - e) De overstortvoorziening mag niet ondergronds gekoppeld worden aan het DWA-rioolstelsel;
 - f) De infiltratievoorziening moet zodanig worden vormgegeven dat inspectie, onderhoud en reiniging mogelijk is;
- E. De detaillering van trappen, hellingbanen en vloerafscheidingen (inclusief hekwerken);
- F. Overige detailtekeningen (funderings-, gevel-, vloer- en dakconstructies);
- G. Rapporten/productcertificaten van de brandwerendheid van de constructieonderdelen en/of kwaliteitsverklaringen/CE-markeringen van materialen en bouwdelen van de Stichting Bouwkwiteit respectievelijk leveranciers;
- H. Nadere gegevens en tekeningen van de vereiste toevoer- en afvoervoorzieningen van het mechanische ventilatiesysteem;
- I. Uit oogpunt van brandveiligheid de uitvoering en goedkeuringsvignet van het Keurmerkinstituut Consumentenproducten van de rookmelders (type, doorschakeling etc.). Elke verblijfsruimte in de logiesverblijven moet worden voorzien van een rookmelder die voldoet aan en geplaatst is volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555. Dit betekent dat ook de slaapkamer van een rookmelder moet worden voorzien.

Deze stukken dienen zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 21 dagen voor de aanvang van de werkzaamheden te worden ingediend. U ontvangt van de toezichthouder een link naar het maildossier om gegevens te kunnen toevoegen.

4. Om volledig te kunnen beoordelen of het bouwwerk voldoet aan de technische voorwaarden van het Bouwbesluit 2012, inclusief de door het Bouwbesluit aangestuurde normen en richtlijnen, moeten de volgende gegevens ten minste drie weken voor de start van de uitvoering aan de Veiligheidsregio worden voorgelegd:
- A. Een tekening van het bij het bouwwerk behorende terrein met daarop aangegeven volgens, in overeenstemming met het Bouwbesluit 2012 artikel 6.29, 6.30 en afdeling 6.8:
- a) De voorzieningen voor de bereikbaarheid van hulpdiensten;
 - b) De plaats van bluswatervoorzieningen;
 - c) De opstelplaatsen van brandweervoertuigen.
5. Binnen 26 weken na het verlenen van de vergunning dient met de werkzaamheden te worden begonnen.

6. Vanwege de aard en omvang van het bouwplan en de nog te overleggen stukken dient de vergunninghouder, 4 weken voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, sloop- en ontgravingwerkzaamheden daaronder begrepen, ten aanzien van de aanvang, voortgang en uitvoering van de werkzaamheden een afspraak te maken met de toezichthouder van het team Veiligheid Toezicht en Handhaving (VTH) van de gemeente.
7. De toezichthouder van het team Veiligheid Toezicht en Handhaving (VTH) van de gemeente dient op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de vergunninghouder van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis te worden gesteld. Als hierin niet is voldaan mag het bouwwerk niet in gebruik worden gegeven of genomen. Deze kennisgeving mag/kan telefonisch of schriftelijk via de mail worden gedaan.
8. Voordat de bouw gereed kan worden gemeld moet de toezichthouder van het Team Veiligheid Toezicht en Handhaving (VTH) van de gemeente de volgende bescheiden hebben ontvangen en goedgekeurd:
 - A. BENG (Bijna EnergieNeutraal Gebouw): Het complete gebouwdossier met alle informatie die betrekking heeft op de energieprestatie van de woning/het utiliteitsgebouw:
 - a) Aangetoond dient te worden dat de berekende BENG-indicatoren voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit, en;
 - b) De berekening van de BENG-indicatoren aannemelijk en consistent is met de bouwaanvraag, in de praktijk daadwerkelijk zijn gerealiseerd, en;
 - c) Aangetoond dient te worden dat de warmtepomp niet meer dan 40 dB geluid veroorzaakt bij de burens, bepaald volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai, en;
 - d) Het bewijs van registratie bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO).
9. De toezichthouder van het team Veiligheid Toezicht en Handhaving (VTH) van de gemeente is te allen tijde bevoegd om het bouwterrein te betreden.
10. De houder van de vergunning moet ervoor zorgdragen dat de vergunning en de daarbij behorende bescheiden te allen tijde op het werk aanwezig zijn. De vergunninghouder draagt ervoor zorg dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften worden nageleefd. Op verzoek dienen deze stukken aan de toezichthouder van het team Veiligheid Toezicht en Handhaving (VTH) van de gemeente ter inzage te worden gegeven.
11. De omgevingsvergunning geldt voor eenieder die het project uitvoert waarop zij betrekking heeft. Als de werkzaamheden toch niet in eigen beheer worden uitgevoerd, moet de houder van de vergunning daarom een afschrift van deze vergunning ter hand stellen aan het deskundig bedrijf die het bouwen op grond van, op basis van aanneming van werk zal uitvoeren.
12. Om verdroging van de bodem tegen te gaan en geen schoon regenwater het riool te laten inlopen met als gevolg overbelaste riolen mogen de hemelwaterafvoeren niet worden gekoppeld aan het gemeentelijk rioolstelsel, maar dient het regenwater (1) (vanaf het verharde oppervlak) naar infiltratievoorzieningen op het eigen perceel te lopen, zoals grindkoffers, kunststof infiltratiekratjes, vijvers of (2) afgevoerd te worden middels een infiltratieriool (IT-riool) op het eigen terrein.

13. Met de fundering mag niet worden begonnen voordat na het ontgraven de grond door de toezichthouder van het team Veiligheid Toezicht en Handhaving (VTH) van de gemeente op draagkracht is gecontroleerd en de funderingsconstructies zijn goedgekeurd.
 14. De toezichthouder van het team Veiligheid Toezicht en Handhaving (VTH) van de gemeente dient voor het keuren van de wapening van de betonconstructies ten minste 2 dagen voor het storten van het beton hiervan in kennis te worden gesteld.
 15. Het slopen, het bouwen en het verrichten van alles wat daarmee in verband staat, moet geschieden op veilige wijze, onder meer zodanig dat de nodige veiligheidsmaatregelen zijn genomen ten behoeve van de weg en de in de weg gelegen werken en de weggebruikers en ten behoeve van naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers:
 - A. De uitvoering van bouw- of sloopwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen.
 - B. Bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:
 - a) Letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
 - b) Letsel van personen die het bouw- of sloopterrein onbevoegd betreden, en
 - c) Beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.
 - C. Bouw- of sloopwerkzaamheden die een geluidniveau veroorzaken van ten minste 60 dB(A) op de gevel van een aangrenzende woonfunctie of van een aangrenzende gebruiksfunctie op een ander perceel, worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7:00 uur en 19:00 uur uitgevoerd. Bij het uitvoeren van die werkzaamheden worden de in onderstaand tabel aangegeven dagwaarden en de bij die dagwaarden aangegeven maximale blootstellingduur in dagen dat de dagwaarde is bereikt niet overschreden. Een dagwaarde boven de 80 dB(A) is niet toegestaan.
- | Dagwaarde | ≤ 60
dB(A) | > 60
dB(A) | > 65
dB(A) | > 70
dB(A) | $> 75 - \leq 80$
dB(A) |
|-------------------------------|--------------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------------------|
| Max. blootstellingduur | Onbeperkt | 50 dagen | 30 dagen | 15 dagen | 5 dagen |
- D. Tijdens het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloopterrein te voorkomen.
 - E. Het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouw- of sloopwerkzaamheden leidt niet tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen.
 16. Het terrein waarop wordt gesloopt, gebouwd, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden indien gevaar of hinder te duchten is.

17. De installaties voor gas, elektriciteit, water en warmte moeten doeltreffend en veilig zijn, ten genoegen van de nutsbedrijven. Voor het aansluiten op nutinfrastructuur, dan wel het wijzigen van een bestaande aansluiting, kan centraal een aanvraag worden ingediend bij het Centraal Meldpunt Aansluitingen (www.mijnaansluiting.nl).
18. Voor het gebruik van de openbare weg of andere gemeentegrond ten behoeve van het opslaan van bouwmaterialen, het plaatsen van een container, steigers en dergelijke is een omgevingsvergunning vereist. De omgevingsvergunning is aan te vragen via het Omgevingsloket Online (www.omgevingsloket.nl). Deze wordt pas verleend als er écht geen mogelijkheid is om de bouwobjecten op eigen terrein te stallen. De omgevingsvergunning wordt verleend als er voldaan wordt aan de Beleidsregels voor bouwobjecten 2020 (Artikel 2:10 APV).

Vóór het gebruiken van het terrein als na oplevering van het in gebruik genomen terrein, dient de situatie ter plaatse te worden geschouwd. Vergunninghouder dient hiervoor contact op te nemen met het team Remmerden van de gemeente. Dit team is telefonisch bereikbaar onder nummer 0317 – 681 681. Bouwmaterialen en dergelijke welke zonder toestemming op de openbare weg of andere gemeentegrond zijn geplaatst kunnen van gemeenteweg worden verwijderd. Dit geldt ook voor het plaatsen van de benodigde afzettingen tijdens de sloop en de nieuwbouw. Schade aan eigendommen van gemeente dient door vergunninghouder te worden hersteld en/of vergoed.
19. Werkzaamheden op het openbaar terrein dienen onder toezicht van de gemeente te worden uitgevoerd. Het gemeentelijk terrein dient na voltooiing van de bouw in de oorspronkelijk staat te worden teruggebracht. De kosten van herstel van eventueel ontstane schade aan de openbare weg/het terrein of andere gemeentegrond dient door de vergunninghouder te worden vergoed of worden door de gemeente op kosten van de bouwer uitgevoerd. Vóór het gebruiken van het terrein als na oplevering van het in gebruik genomen terrein, dient de situatie ter plaatse te worden geschouwd. Vergunninghouder dient hiervoor contact op te nemen met het team Remmerden van de gemeente. Dit team is telefonisch bereikbaar onder nummer 0317 – 681 681.
20. Laadpaalverplichting bij utiliteitsbouw > 10 parkeervakken: Bij utiliteitsgebouwen met meer dan 10 parkeervakken op hetzelfde terrein moet minimaal 1 oplaadpunt voor de hele parkeergelegenheid worden aangelegd. Ook moet er leidinginfrastructuur (loze leidingen) worden aangelegd voor 1 op de 5 parkeervakken. Dit geldt voor nieuwe utiliteitsgebouwen en voor bestaande utiliteitsgebouwen die ingrijpend worden gerenoveerd.
21. Het bouwen moet te allen tijde geschieden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening en de op grond van, op basis van die verordening gestelde nadere regelen.
22. De nieuwbouwvoorschriften in Bouwbesluit 2012 met de daarin verwezen (voor)normen zijn van toepassing op al het bouwen, dus zowel op nieuwbouw, verbouw als op verplaatsen. Van deze (voor)normen dient de laatste uitgave te worden aangehouden.

Bijlage 3: Aandachtspunten activiteit Bouwen van een bouwwerk

1. De vergunninghouder wordt gewezen om de burens en overige omwonenden tijdig te informeren over het bouwplan.
2. Voordat er daadwerkelijk met de bouwactiviteiten gestart wordt, moet er eerst nog sloopwerkzaamheden plaatsvinden. De vergunninghouder wordt erop gewezen dat:
 - A. Wanneer de hoeveelheid sloopaafval meer dan 10 m³ zal gaan bedragen en/of asbest wordt verwijderd, een sloopmelding verplicht is. Deze melding dient ten minste 4 weken voor de start van de sloopwerkzaamheden te worden gedaan via het Omgevingsloket Online (www.omgevingsloket.nl).
 - B. Wanneer er slechts asbesthoudende platen (geschroefd en hecht gebonden), asbesthoudende vloertegels of niet-gelijmde asbesthoudende vloerbedekking moet(en) worden verwijderd met een maximale oppervlakte van 35 m², dan mag de sloopmelding hiervoor ten minste 5 werkdagen voor de start van de werkzaamheden via het Omgevingsloket Online (www.omgevingsloket.nl) worden ingediend.
 - C. Wanneer er wordt gesloopt in gebouwen van voor 1994 en/of het vermoeden bestaat dat er ook asbest in het te slopen gedeelte aanwezig is, bij de sloopmelding altijd een asbestinventarisatierapport moet worden overlegd.
 - D. De omgevingsvergunning voor bouwen slechts gebruikt mag worden als een vereiste sloopmelding door de gemeente is geaccepteerd. Voor het doen van een sloopmelding is de vergunninghouder hiervoor zelf verantwoordelijk.
3. Om reden dat er in het gebouw meer dan 50 personen aanwezig (kunnen) zijn, wordt de vergunninghouder erop gewezen een melding te doen van het brandveilig gebruiken van het gebouw. De melding moet uiterlijk 4 weken voor het in gebruik nemen van het gebouw ingediend zijn. De melding kan plaatsvinden via het Omgevingsloket Online (OLO). Voor vragen kunt u contact opnemen met het team Vergunningen van de gemeente. Deze afdeling is telefonisch bereikbaar onder nummer 0317 – 681 681.
4. De vergunninghouder wordt erop gewezen in verband met de eventuele aanwezigheid van kabels en leidingen van nutsbedrijven bij eventuele graafwerkzaamheden op het perceel tijdig de nodige maatregelen te treffen. De vergunninghouder die machinale graafwerkzaamheden gaat of laat verrichten, is wettelijk verplicht dit van tevoren te melden bij het Kadaster. Dit heet een Graafmelding. Na de melding wordt digitaal informatie over de plek van ondergrondse kabels en leidingen verstrekt die gebruikt moet worden om zorgvuldig te kunnen graven. De kabel- en leidinginformatie moeten op locatie aanwezig zijn als de graafwerkzaamheden plaatsvinden. Het doen van een graafmelding is te lezen bij '[Doe een melding](#)' via de website van het Kadaster.
5. De vergunninghouder wordt erop gewezen dat naar verwachting voor het brandveilig gebruiken van dit bouwwerk een omgevingsvergunning Brandveilig gebruik noodzakelijk is.
6. De vergunninghouder wordt erop gewezen in verband met het mogelijk vervuilen van het grondwater voor het realiseren van het bouwwerk geen uitlogende materialen toe te passen, zoals zink, koper, lood etc. Voor vragen kan contact worden opgenomen met het team Openbare Werken van de gemeente, telefoon: 0317 681 681.

7. De vergunninghouder wordt erop gewezen dat ten tijde van de werkzaamheden voor het behoud en bruikbaarheid van de openbare weg:
 - A. Schade aan de openbare weg als gevolg van de werkzaamheden en transport direct gemeld moet worden bij de gemeente;
 - B. Bij grondtransporten in die periode de weg door de vergunninghouder zelf gereinigd moet worden;
 - C. De veiligheid van het verkeer en de weggebruikers in de directe omgeving van de bouwlocatie moet worden gewaarborgd.

Bijlage 4: Overwegingen

Bouwen van een bouwwerk en handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- op 4 maart 2022 het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rhenen een aanvraag voor een omgevingsvergunning heeft ontvangen voor het bouwen van een recreatiegebouw aan de Nieuwe Veenendaalseweg 229 in Rhenen;
- het bouwplan het perceel betreft kadastraal bekend als gemeente Rhenen, sectie H, nummer 7267;
- de aanvraag is ingediend voor de activiteit Bouwen van een bouwwerk;
- het bouwplan op grond van artikel 2.10, lid 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, getoetst wordt aan het Bouwbesluit, de gemeentelijke bouwverordening, het bestemmingsplan, de beheersverordening, algemene ruimtelijke regels van de provincie en het Rijk en de redelijke eisen Welstand;
- de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en papieren aannemelijk maken dat wordt voldaan aan de voorschriften zoals gesteld in het Bouwbesluit;
- de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en papieren aannemelijk maken dat wordt voldaan aan de voorschriften zoals gesteld in de bouwverordening van de gemeente Rhenen;
- het betreffende perceel ligt in het bestemmingsplan *Vakantiewoningen Thijmse Berg en Plancorrectie De Thijmse Berg* en daarin bestemd als "recreatie";
- het nieuwe recreatiegebouw is in strijd met het vigerende bestemmingsplan omdat de maximale goot- en bouwhoogte worden overschreden. Ook wordt het bebouwd oppervlak groter dan het bebouwingspercentage toestaat.
- op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de aanvraag voor de activiteit Bouwen van een bouwwerk van rechtswege eveneens wordt aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;
- we niet kunnen afwijken met een kruimelgeval of binnen ons beleid;
- art. 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo de mogelijkheid biedt om af te wijken, indien het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- in bijlage 5: Ruimtelijke Onderbouwing deze ruimtelijke onderbouwing is gegeven;
- we willen meewerken aan een afwijking van het bestemmingsplan ex artikel 2.1, lid 1, sub c Wet algemene bepalingen omgevingsvergunning (Wabo) j°. artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo voor voorliggend plan;
- er vanuit de gemeente geen bezwaren bestaan tegen de verlening van de aangevraagde omgevingsvergunning voor de activiteiten 'bouwen' en het 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Bijlage 5: Ruimtelijke onderbouwing

De gevraagde nieuwbouw van het recreatiegebouw is van groot belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van De Thijmse Berg. Het recreatieaanbod kan door de nieuwbouw worden uitgebreid. Het bestaande gebouw, dat dateert uit 1988, voldoet niet meer aan de huidige eisen. Door nieuwbouw kan bovendien worden voldaan aan de huidige normen met betrekking tot energieverbruik en duurzaamheid.

Het nieuwe recreatiegebouw is in strijd met het vigerende bestemmingsplan omdat de maximale goot- en bouwhoogte worden overschreden. Ook wordt het bebouwd oppervlak groter dan het bebouwingspercentage toestaat.

Voor wat betreft de overschrijding van de goot- en bouwhoogte moet worden opgemerkt dat deze met name wordt veroorzaakt door de manier waarop het peil in het bestemmingsplan is bepaald. Het peil wordt namelijk bepaald door het maaiveld rondom het hoofdgebouw. Op dit recreatieterrein is dat het receptiegebouw, dat op circa 200 meter afstand van het nieuwe te bouwen recreatiegebouw ligt. Het maaiveld rondom het receptiegebouw ligt zo'n 2,5 meter lager dan het maaiveld op de bouwlocatie. Hierdoor wordt de ruimtelijke impact van de overschrijding van de maximale goot- en bouwhoogten aanzienlijk verkleind.

Met betrekking tot de overschrijding van het bebouwingspercentage kan het volgende worden opgemerkt:

- Het gebouw dient ter vervanging van een bestaand gebouw. De oppervlakte neemt daardoor slechts in beperkte mate toe;
- Een deel van het gebouw zal ondergronds worden uitgevoerd;
- Het recreatiegebouw bevindt zich in het hart van een bestaand terrein voor verblijfsrecreatie, dat wordt gekenmerkt door intensief gebruik. Ook wordt het gebouw omringd door overige, reeds bestaande bebouwing;
- Het bestemmingsplan staat toe dat het gehele terrein wordt verhard, bijvoorbeeld in de vorm van bestrating.

De ruimtelijke gevolgen van de hier voorliggende aanvraag zijn, daarmee ondanks de uitbreiding van bebouwd oppervlak, verwaarloosbaar.

Vanwege de ligging buiten stedelijke gebied en binnen het Natuurnetwerk Nederland (hierna: NNN) is de aanvraag eveneens getoetst aan provinciaal beleid en is overleg gepleegd met de provincie. De provincie heeft aangegeven geen bezwaren te hebben tegen deze ontwikkeling, mits de kernwaarden van het NNN niet worden geschaad.

Gelet op het feit dat het hier gaat om een ontwikkeling op een bestaand recreatieterrein, dat ook als zodanig is bestemd in het vigerende bestemmingsplan, en dit bestemmingsplan uitgebreide verharding en bebouwing toestaat, waarbij deze ontwikkeling van grote waarde is voor het voortbestaan en de verdere ontwikkeling van de bedrijfsvoering, is in onze ogen geen sprake van strijd met de provinciale verordening.

Gezien bovenstaande willen we meewerken aan een afwijking van het bestemmingsplan ex artikel 2.1, lid 1, sub c Wet algemene bepalingen omgevingsvergunning (Wabo) j°. artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo voor voorliggend plan.

Bijlage 6: Specificatie leges

Bijlage bij omgevingsvergunning uitgebreide procedure

Zaaknummer: 968979

Aangepaste bouwkosten bouw

Wij zijn bij de berekening van de bouwkosten uitgegaan van bouwkosten van € 865.000,-.

U heeft bij het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning een opgave gedaan van de geraamde bouwkosten (excl. btw) voor het werk waarop de aanvraag betrekking heeft. Voor de vaststelling van de geraamde bouwkosten gelden de kosten, die gemaakt zouden moeten worden indien:

- uitvoering door een aannemer (met berekening van reële loonkosten) zou plaatsvinden;
- er nieuwe materialen zouden worden gebruikt.

Wij zijn daarom van mening dat de door u opgegeven raming van de bouwkosten van € 449.000,- niet juist is. Het bedrag hebben wij gewijzigd in € 865.000,-.

Deze bouwkosten zijn berekend met gebruik van het 'Kengetallenkompas bouwkosten 2023' van IGG. De kengetallen zijn een hulpmiddel om de kosten van een bouwwerk vast te leggen. Voor de specificatie van de verschuldigde leges en de berekening van de bouwkosten, verwijst ik u naar de bijlage 'Bouwkosten en Leges'.

Bouwen en afwijken bestemmingsplan

Legesbedrag			
Onderdeel	Artikel	Toelichting	Bedrag
Bouwen	Art. 2.3.1.1 Legesverordening 2022	Bouwen (2,98 % van 865.000,-)	25.777,00
Welstand	Art. 2.3.1.2 Legesverordening 2022	Volgens tabel MooiSticht	972,10
Bodemonderzoek	Art. 2.3.17.4 Legesverordening 2022	Bodemonderzoek rapport beoordelen	558,00
Ecologisch onderzoek	Art. 2.3.17.7 Legesverordening 2022	Ecologisch rapport beoordelen	558,00
Strijdig gebruik	Art. 2.3.3.3 Legesverordening 2022	Buitenplanse afwijking	7.320,00
Totaalbedrag			35.185,00

Totaal bedrag leges **€ 35.185,00**

Nota leges

Voor betaling van dit bedrag ontvangt u binnenkort een nota. Bij deze nota wordt vermeld hoe u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en hoe deze bedragen tot stand zijn gekomen.