

Betreft: **het vergroten van het bedrijfsgebouw en het exploiteren van een reparatie- en servicebedrijf**

Locatie: Cuneraweg 246 in Rhenen

Zaaknummer: 949646/OLO6613827

Aanvrager: Hulshof Witgoed B.V.

Gemachtigde: Van Westreenen B.V.

(ontwerp) Omgevingsvergunning

(ONTWERP) OMGEVINGSVERGUNNING

Op 23 december 2021 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het vergroten van het bedrijfsgebouw en het exploiteren van het reparatie- en servicebedrijf aan de Cuneraweg 246 in Rhenen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 949646/OLO6613827. 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);
- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1 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 3.

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 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 regels ruimtelijke ordening

Voor de activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening geldt:

- Detailhandel is niet toegestaan. Er is ook geen gerede twijfel dat er strijd is met het bestemmingsplan t.a.v. gebruik. Dit betekent dat er geen webshop, showroom of kassa aanwezig is;
- Het in stand houden, gebruiken en/of laten gebruiken van de bedrijfsbebouwing is alleen toegestaan als sloop van opstallen conform de bij dit besluit gevoegde 'overeenkomst sloopmeters' uiterlijk 2 jaar na verlening van de omgevingsvergunning volledig is uitgevoerd. Onder sloop wordt verstaan het afbreken van de agrarische bedrijfsgebouwen, het afvoeren van puin en afval, het inventariseren en selectief verwijderen van asbesthoudende materialen, het verwijderen van putten en fundering en egalisering van het perceel;
- Het in stand houden, gebruiken en/of laten gebruiken van de bedrijfsbebouwing is alleen toegestaan als de landschappelijke inpassing overeenkomstig het beplantingsplan 'Verandering perceel Cuneraweg 246 te Rhenen, d.d. 24-12-2020 met het nummer 202005LI-OORT zoals bijgevoegd bij dit besluit, uiterlijk 2 jaar na verlening van de omgevingsvergunning is gerealiseerd, volledig is uitgevoerd en/of volledig in stand wordt gehouden. Met dien verstande dat de boomgaard wordt vervangen door een hoogstam boomgaard met oude rassen van hoogstam fruitbomen.

De toezichthouder van het team Vergunningen en Handhaving van de gemeente Rhenen voor deze omgevingsvergunning is: Antonio Carroccio, telefoon (0317) 681 648. Email: antonio.carroccio@rhenen.nl.

Aandachtspunten

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

Activiteit: Bouwen van een bouwwerk

Er zijn geen aandachtspunten van toepassing voor de activiteit Bouwen van een bouwwerk.

Activiteit: Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

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

Overige plichten

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

Gevolgte procedure

Bouwen en afwijking van het bestemmingsplan

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 en 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 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 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 ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van donderdag 6 oktober 2022 tot en met woensdag 16 november 2022 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 door:

- Degenen die zienswijzen hebben ingebracht tegen de ontwerpbesluit;
- De adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid advies uit te brengen over de ontwerpbesluit;
- Belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingebracht tegen de ontwerpbesluit.

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 4 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.officielebekendmakingen.nl.

Dit besluit is digitaal opgesteld waardoor een handtekening ontbreekt.

Namens het college burgemeester en wethouders
van de gemeente Rhenen,

Loes van Enckevort
Coördinator Omgevingsvergunningen
Team Vergunningen en Handhaving

Datum besluit: **PM**

Bijlage 1: Documenten

Onderdeel van het besluit zijn de volgende gegevens en stukken:

Omschrijving	Kenmerk	Datum
Aanvraagformulier	OLO6613827	23 december 2021
Advies MooiSticht		18 januari 2022
Landschappelijke inpassing	202005LI-OORT	24 december 2020
Overeenkomst sloopmeters		3 mei 2021
Digitale watertoets		21 september 2021
Statische berekening	21.15160	12 januari 2022
Situatie, plattegronden, doorsnede, gevels en details	202009BO -Oort	14 februari 2022
Participatieverslag		
Ruimtelijke onderbouwing		12 april 2022

Bijlage 2: Voorschriften activiteit Bouwen van een bouwwerk

Aanvraag nummer	:	Deelzaak 955937 – OLO 6613827
Aanvraag ten name van	:	Van Oort Elektronika (H.G.D. Hulshof)
Adres bouwplaats	:	Cuneraweg 246,3911 RS Rhenen
Bouw-/sloopactiviteit	:	Legaliseren 29 m2 bedrijfsgebouw

De toezichthouder van het team Vergunningen en Handhaving van de gemeente Rhenen voor deze omgevingsvergunning activiteit bouwen is:

Antonio Carroccio, telefoonnummer 0317 – 681 648 en e-mail: antonio.carroccio@rhenen.nl

1. Het bouwplan moet in overeenstemming met de verleende vergunning worden gerealiseerd.
2. De toezichthouder van het team Vergunningen en Handhaving van de gemeente is te allen tijde bevoegd om het bouwterrein te betreden.
3. De houder van de vergunning moet ervoor zorg dragen 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 Vergunningen en Handhaving van de gemeente ter inzage te worden gegeven.
4. Het bouwen moet te allen tijde geschieden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening en de krachtens die verordening gestelde nadere regelen.
5. 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: Overwegingen

Bouwen en afwijken van het bestemmingsplan

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- op 23 december 2021 het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rhenen een aanvraag voor een omgevingsvergunning heeft ontvangen voor het vergroten van het bedrijfsgebouw en het exploiteren van het reparatie- en servicebedrijf aan de Cuneraweg 246 in Rhenen;
- de aanvraag is ingediend voor de activiteit " bouwen" en "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening";
- het bouwplan het perceel betreft kadastraal bekend als gemeente Rhenen, sectie B, nummer 266;
- het bouwplan op grond van artikel 2.10, lid 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, getoetst dient te worden 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 bescheiden aannemelijk maken dat wordt voldaan aan de voorschriften zoals gesteld in het Bouwbesluit;
- de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden aannemelijk maken dat wordt voldaan aan de voorschriften zoals gesteld in de bouwverordening van de gemeente Rhenen;
- de beoogde locatie van voorliggend bouwplan gelegen is binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied 2010 partiele herziening 2012" en binnen dit bestemmingsplan is voorzien van de enkelbestemming 'Bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2';
- op basis van het bestemmingsplan de voor "Bedrijf" aangewezen gronden bestemd zijn voor bedrijven zoals genoemd in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, opgenomen in bijlage 3 van de regels van het bestemmingsplan;
- het beoogde gebruik van voorliggende aanvraag een reparatie- en servicebedrijf ten behoeve van particulieren betreft, wat niet is opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- op 28 december 2020 een omgevingsvergunning is verleend voor het tijdelijk exploiteren van het reparatie- en servicebedrijf;
- voorliggende aanvraag voorziet in het voor onbepaalde tijd exploiteren van het reparatie- en servicebedrijf;
- op basis van het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Maatvoering' de bebouwingspercentage maximum 31% van het bouwvlak mag bedragen;
- op 28 december 2020 een omgevingsvergunning is verleend waarbij door gebruikmaking van een binnenplanse afwijking de toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing is vergroot met 15%;
- met voorliggende aanvraag de toegestane oppervlakte met 29 m² wordt overschreden;
- op basis van bovenstaande vastgesteld moet worden dat voorliggende aanvraag niet past binnen het bestemmingsplan;

Binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan

- het bestemmingsplan niet voorziet in een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid waarmee bovenstaande afwijkingen mogelijk kunnen worden gemaakt;
- op basis van bovenstaande geen toepassing kan worden gegeven aan een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid van het bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1° Wabo;

Buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan

- met toepassing van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3° Wabo kan worden afgeweken van het bestemmingsplan indien er sprake is van een goede ruimtelijke ordening;

- de aanvraag voorziet in een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en er voldaan wordt aan de verplichtingen uit (milieu)wetgeving, te weten:
 - aannemelijk is dat deze beperkte vergroting noodzakelijk is voor de voorgenomen activiteit;
 - de ontwikkeling geen afbreuk doet aan de aspecten archeologie en cultuurhistorie, natuur en landschap, flora en fauna, verkeer en parkeren en waterhuishouding, dit mede doordat:
 - de activiteiten inpandig plaatsvinden, waardoor het landelijk karakter van de omgeving niet wordt aangetast;
 - de ontwikkeling geen overmatige verkeersaantrekkende werking met zich mee brengt;
 - door de beperkte uitbreiding de verkeersveiligheid niet in het geding komt;
 - het gebouw gerealiseerd wordt op dezelfde locatie als het eerdere bedrijfsgebouw en de oriëntatierichting onveranderd blijft;
 - de uitstraling van het bedrijfsgebouw een architectonische verbetering betreft ten opzichte van het eerdere bedrijfsgebouw;
 - welstandcommissie MooiSticht op 18 januari 2021 met een stempelakkoord heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen voorliggend plan;
 - de ontwikkeling wordt voorzien van een goede landschappelijke inpassing welke is afgestemd op de kenmerken van de omgeving, zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan Binnenveld;
 - de aanvraag hierdoor niet leidt tot een aantasting van het landschappelijk karakter van het gebied;
 - parkeren plaatsvindt op eigen terrein;
 - elders in het buitengebied 60m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt; dit levert een bijdrage aan de doelstelling van een aantrekkelijk landelijk buitengebied en zo min mogelijk leegstand van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen;
 - er geen milieu-hygiënische belemmeringen zijn, dit mede doordat:
 - de vergroting van de oppervlakte aan bebouwing en het exploiteren van het reparatie- en servicebedrijf niet leidt tot een onevenredige toename van de hinder op nabijgelegen hindergevoelige functies;
 - het project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
 - er geen sprake is van een toename van het plaatsgebonden risico en/of van het groepsrisico;
 - het gebruik in het kader van de beoordeling van de bodemkwaliteit niet wijzigt; Onderzoek naar de bodemkwaliteit daarom niet noodzakelijk is;
 - door de activiteiten de agrarische functie van aangrenzende gronden en bebouwing niet onevenredig wordt aangetast;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet worden aangetast;
- aanvrager zijn plan heeft voorgelegd aan de direct omwonende in de buurt;
- hieruit geen bezwaren naar voren zijn gekomen;
- Op basis van bovenstaande er sprake is van een ruimtelijk aanvaardbare situatie;
- daardoor toepassing kan worden gegeven aan een buitenplanse afwijkmogelijkheid van het bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3^o Wabo;
- er van gemeentewege 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: Specificatie leges

Bijlage bij omgevingsvergunning uitgebreide procedure
Zaaknummer: 6613827

Betaling leges

U betaalt leges voor het in behandeling nemen van een aanvraag om een omgevingsvergunning. De verschuldigde leges bedragen € 6.948,55 (op grond van artikel 2.2.1, 2.3.1.1, 2.3.1.2 en 2.3.3.3 Legesverordening 2021).

Aangepaste bouwkosten bouw

Wij zijn bij de berekening van de bouwkosten uitgegaan van bouwkosten van € 13.500,00.

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 € 10.000,00 niet juist is. Het bedrag hebben wij gewijzigd in € 13.500,00.

Deze bouwkosten zijn berekend met gebruik van het 'Kengetallenkompas bouwkosten 2020' 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, verwijs ik u naar de bijlage 'Bouwkosten en Leges'.

Bouwen en afwijking bestemmingsplan

Legesbedrag			
Onderdeel	Artikel	Toelichting	Bedrag
Principeverzoek	Art. 2.2.1 Legesverordening 2021	Korting principeverzoek 75%	-738,75
Bouwen	Art. 2.3.1.1 Legesverordening 2021	Bouwen (2,98% van € 13.500)	402,30
Welstand	Art. 2.3.1.2 Legesverordening 2021	Volgens tarieftabel MooiSticht	65,00
Afwijken	Art. 2.3.3.3 Legesverordening 2021	Buitenplanse afwijking	7.220,00
Legaliseren	Art. 2.9.1 Legesverordening 2021	plus 10%	768,73
Totaalbedrag			7.717,28

Totaal bedrag leges € 7.717,28.

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.