

(ONTWERP) OMGEVINGSVERGUNNING

Op 28 september 2021 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van 10 eco-lodges aan de Nieuwe Veenendaalseweg 229-231 in Rhenen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 922606/OLO6403165. In deze brief leest u onze beslissing.

Omgevingsvergunning verleend

Wij verlenen u hierbij de aangevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit:

- het uitvoeren van een werk of werkzaamheden (art. 2.1 en 2.11);
- 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 2.

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

Voorschriften

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

Activiteit: Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

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

1. het bij deze omgevingsvergunning behorende compensatieplan wordt binnen 1 jaar na afgifte van de vergunning uitgevoerd;
2. Naast de nog aan te planten beplanting op de taluds worden in ieder geval de volgende bomen geplaatst ter compensatie van de gekapte 12 bomen:
 - o Hollandse Linde: *Tilia x europaea* (geen cultivars), Aantal 6 stuks;
 - o Veldesdoorn: *Acer campestre* (geen cultivar), Aantal 6 stuks;
 - o Berk: *Betula pendula* (geen cultivar), Aantal 4 stuks;
 - o Beuk: *Fagus sylvatica* (geen cultivar), Aantal 2 stuks;
3. de nieuw te plaatsen bomen hebben een maat van minimaal 12-14 (Handelsmaat omtrek op 1,3 meter hoogte);
4. de herplant vindt plaats in de nabijheid van de nieuwe te realiseren lodges;
5. Indien de nieuwe bomen niet aanslaan, vervangt u deze binnen 1 jaar na aanplant door een beplanting van dezelfde soort en afmeting zoals hierboven is omschreven;
6. de voornoemde compensatie wordt in stand gehouden.

Activiteit: Uitvoeren van een werk

Voor de activiteit Uitvoeren van een werk of werkzaamheden geldt:

- doe, binnen een week na oplevering, de melding hiervan bij de toezichthouder van de gemeente.

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

Aandachtspunten

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

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.

Activiteit: Uitvoeren van een werk of werkzaamheden

- Als bij uitvoering van de werkzaamheden vondsten worden gedaan waarvan wordt vermoed dat het archeologische vondsten betreft, bent u op grond van art. 5.10 van de Erfgoedwet verplicht om deze te melden bij de bevoegde overheid.

Overige plichten

Wij vragen u om zich te houden aan het "burenrecht". Hierin staan rechten en plichten van burennederling. Het burennrecht staat in het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4).

Gevolgte procedure

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

Voor de activiteit Uitvoeren van een werk (artikel 2.1 lid 1 onder b Wabo) is getoetst aan de beoordelingscriteria genoemd in artikel 2.11 Wabo.

Verder is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor), 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 2, Overwegingen, staat de inhoudelijke toelichting.

Zienswijzen, beroep en inwerkingtreding

De aanvraag en de ontwerpbeslissing met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van donderdag 6 april 2023 tot en met woensdag 17 mei 2023 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode zijn wel/geen [PM] zienswijzen ingediend.

Tegen de beslissing kan tijdens de termijn dat de definitieve omgevingsvergunning ter inzage ligt beroep worden ingesteld. De beslissing wordt na afloop van de beroepstermijn van kracht tenzij gedurende die termijn beroep is ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. De beslissing 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 3 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 Enkevort
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	OLO6403165	28 september 2021
Gecombineerd advies welstand en monumenten		8 juni 2022
Voortoets stikstof	46.90.32	9 juli 2021
Quickscan Wet natuurbescherming	BE/2021/696/r	15 juli 2021
Wateradvies	20210715-10-27159	15 juli 2021
Verkennd bodemonderzoek	21-2222-R01AvH	13 september 2021
Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek	ISSN 2468-4759	November 2021
Brief aan omwonenden		15 november 2021
Ruimtelijke onderbouwing	46.90.32	31 maart 2022
Toevoegen activiteit werk/werkzaamheden uitvoeren		1 juni 2022
Plattegrond ecolodge 1		
Plattegrond ecolodge 2		
Nee, tenzij-toets Natuurnetwerk Nederland	2021-1240	24 oktober 2022
Compensatieplan	2022-0297	24 oktober 2022
Compensatieplan (wijzigingen zichtbaar)	2022-0297	24 oktober 2022

Bijlage 2: Overwegingen

Afwijken van het bestemmingsplan

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- op 28 september 2021 het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rhenen een aanvraag voor een omgevingsvergunning heeft ontvangen voor het realiseren van 10 eco-lodges aan de Nieuwe Veenendaalseweg 229-231 in Rhenen;
- de aanvraag is ingediend voor de activiteit "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening";
- het plan het perceel betreft kadastraal bekend als gemeente Rhenen, sectie H, nummer 7329;
- de beoogde locatie van voorliggend plan gelegen is binnen het plangebied van het bestemmingsplan Correctieve Herziening Buitengebied 2014 en binnen dit bestemmingsplan is voorzien van de enkelbestemming 'Recreatie', de dubbelbestemming 'Waarde –Archeologie' en de functieaanduiding 'Specifieke vorm van recreatie – zonder kampeermiddelen of bebouwing';
- ter plaatse van de functieaanduiding 'Specifieke vorm van recreatie – zonder kampeermiddelen of bebouwing' geen kampeermiddelen en bebouwing zijn toegestaan;
- voorliggend plan voorziet in het plaatsen van 10 eco-lodges binnen de functieaanduiding 'Specifieke vorm van recreatie – zonder kampeermiddelen of bebouwing'; daarmee bebouwing wordt opgericht binnen de functieaanduiding;
- op basis van voorgaande geconcludeerd wordt dat het verzoek niet past binnen het bestemmingsplan;

Binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan.

- het bestemmingsplan niet voorziet in een mogelijkheid om met omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan om voorliggende aanvraag mogelijk te maken;
- daardoor 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 ('kruimelgeval')

- op basis van artikel 4, lid, 9, van Bijlage II van het Bor het gebruik van gronden kan worden gewijzigd mits de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet worden vergroot én mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen;
- de locatie van voorliggend plan gelegen is buiten de bebouwde kom en het plan niet betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen;
- het op basis van bovenstaande niet mogelijk is om af te wijken van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo jo. Artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2° Wabo;

Buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan ('Projectbesluit')

- op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo kan een vergunning worden verleend voor het buitenplans afwijken van een bestemmingsplan, mits er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- uit de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening;
- uit de ruimtelijke onderbouwing tevens blijkt dat er geen belangen van derden worden geschaad;
- uit de beoordeling van de onderzoeken bij de aangeleverde onderbouwing blijkt dat de ontwikkeling milieutechnisch uitvoerbaar is;
- De aanvraag inclusief ruimtelijke onderbouwing aan de wettelijke overlegpartners is voorgelegd;
- dit overleg heeft geleid tot aanpassing van de nee, tenzij-toets en het compensatieplan, waarmee alle wettelijke overlegpartners kunnen instemmen met de aanvraag;
- omwonenden geïnformeerd zijn over het plan en geen bezwaren kenbaar hebben gemaakt;
- daardoor toepassing kan worden gegeven aan een buitenplanse afwijkingsmogelijkheid van het bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo;

Tot slot

- er van gemeentewege geen bezwaren bestaan tegen de verlening van de aangevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Het uitvoeren van een werk of werkzaamheden

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- op 28 september 2021 het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rhenen een aanvraag voor een omgevingsvergunning heeft ontvangen voor het realiseren van 10 eco-lodges aan de Nieuwe Veenendaalseweg 229-231 in Rhenen;
- de aanvraag is ingediend voor de activiteit Uitvoeren van een werk of werkzaamheden;
- het project het perceel betreft kadastraal bekend als gemeente Rhenen, sectie H, nummer 7329;
- het project op grond van artikel 2.11 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, getoetst wordt aan het bestemmingsplan;
- de projectlocatie deel uitmaakt van het bestemmingsplan "Correctieve Herziening Buitengebied 2014", waarin deze is bestemd voor 'Recreatie'. Almede voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' waarbij een hoge verwachtingswaarde geldt;
- de voor 'Waarde-Archeologie' aangewezen gronden op grond van artikel 6.1 van de Regels, behalve voor de andere hiervoor genoemde bestemming, mede bestemd zijn voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden in de bodem;
- het op grond van artikel 6.4.1 van de Regels verboden is zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
 - het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
 - grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 m², ter plaatse van de aanduiding 'overige zone- hoge verwachtingswaarde' of waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainagevoorzieningen en/of oppervlakteverhardingen;
 - bodem verlagen of afgraven (ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden;
 - het verlagen van het waterpeil;
 - het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
 - het planten of het verwijderen van bomen waarbij stobben worden verwijderd;
 - het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- de uitzonderingsbepalingen volgens artikel 6.4.3 van de Regels gelet op de aanvraag niet van toepassing zijn;
- het bevoegd gezag op grond van artikel 6.4.2 van de Regels de omgevingsvergunning onder beperkingen kan verlenen en voorschriften aan de omgevingsvergunning kan verbinden op basis van een uitgevoerd archeologisch onderzoek;
- in het kader van de aanvraag een archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden, waarvan het rapport is toegevoegd bij de aanvraag:
 - Laagland archeologie, november 2021. Laagland Archeologie Rapport 733, Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek – verkennende fase De Thijmse Berg, Rhenen, gemeente Rhenen (UT). Versie 2;
- voor deze aanvraag advies is ingewonnen bij de archeoloog van de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU); deze heeft d.d. 04-11-2021 het genoemde archeologisch onderzoek akkoord bevonden; Een vervolgonderzoek is niet noodzakelijk;
- er vanuit de gemeente geen bezwaren bestaan tegen de verlening van de aangevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit Het uitvoeren van werkzaamheden.

