

(ONTWERP) OMGEVINGSVERGUNNING

Op 10 mei 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rhenen een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de locatie Wildemanstraat 3 te Elst met de volgende activiteit(en):

- Bouwen van een bouwwerk

De aanvraag betreft het bouwen van een woning aan de Wildemanstraat 3 te Elst. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 500911, het gewaarmerkte aanvraagformulier met bijbehorende gewaarmerkte bijlagen, maakt deel uit van de vergunning.

Besluit

Gelet op onderstaande artikelen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de overwegingen genoemd in de bijlagen, besluit het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning te verlenen ten aanzien van de in de aanhef genoemde aanvraag. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de stukken deel uitmaken van de vergunning, en wordt verleend voor de activiteiten:

- Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 en 2.10)
- Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, 2.10 en 2.12)

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning worden voorschriften verbonden, zoals genoemd in het onderdeel "voorschriften" in de bijlagen.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit 'bouwen' aan artikel 2.10 Wabo en voor de activiteit 'handelen in strijd regels ruimtelijke ordening' aan artikel 2.12, lid 1, sub a, onderdeel 3, van de Wabo. Verder is de aanvraag getoetst aan het bestemmingsplan, het Besluit omgevingsrecht (Bor), het bouwbesluit, de gemeentelijke bouwverordening en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Uit de beoordeling van de aanvraag is gebleken dat de aanvraag aan de wettelijk gestelde eisen voldoet. Daarom verlenen wij de gevraagde omgevingsvergunning.

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten behoren bij deze omgevingsvergunning

- Aanvraagformulier d.d. 10 mei 2019
- Advies welstand MooiSticht d.d. 14-05-2019
- Ruimtelijke onderbouwing, d.d. 10 mei 2019;
- Situatietekening met besluitvak, d.d. 10 mei 2019;
- Verkennend bodemonderzoek, d.d. 14 maart 2019;
- Watertoets, d.d. 11 maart 2019;
- Situatie, plattegronden, gevels en doorsneden woning, d.d. 9 mei 2019;
- Technische plattegronden woning, d.d. 9 mei 2019;
- Gevels, doorsneden en plattegrond bijgebouw, d.d. 9 mei 2019;
- Technische plattegronden woning, d.d. 9 mei 2019;
- Principedetails 1 t/m 16, d.d. 9 mei 2019;
- Principedetails 17 & 18, d.d. 9 mei 2019;
- Bouwbesluit- en EPG-berekening, d.d. 8 mei 2019;
- Constructieve berekening, d.d. 8 mei 2019.

Zienswijzen

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 26 september 2019 tot en met 6 november 2019 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Beroep

Tegen de beschikking kan tijdens de termijn dat de aanvraag ter inzage ligt beroep worden ingesteld door:

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

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.

Voor meer informatie over de geboden rechtsbescherming verwijzen wij u naar de brochure "Rechtsmiddelen (bezwaar en beroep) tegen beslissing overheid" die u kunt vinden op de website van de gemeente Rhenen www.rhenen.nl

Deze beschikking is digitaal gegenereerd waardoor een fysieke handtekening ontbreekt.

Namens het college van burgemeester en wethouders,

Henri van Nijhuis
Coördinator Omgevingsvergunningen
Team Vergunningen en Handhaving

Datum besluit: **10 september 2019**

Bijlagen

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend voor het bouwen van een woning aan de Wildemanstraat 3 te Elst

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- op 10 mei 2019 het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rhenen een aanvraag voor een omgevingsvergunning heeft ontvangen voor het bouwen van een woning aan de Wildemanstraat 3 te Elst ;
- de aanvraag is ingediend voor de activiteit “ bouwen” en “handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening”; (deze laatste alleen als inderdaad is aangevraagd);
- het bouwplan het perceel betreft kadastraal bekend als gemeente Rhenen, sectie H, nummer 8057;
- 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;
- op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de aanvraag voor de activiteit “bouwen” van rechtswege eveneens wordt aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit “het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening”;
- Het plan bijdraagt aan de regionale woningbehoefte;
In de vastgestelde woonvisie “Kiezen voor Rhenen” staat aangegeven dat Rhenen voor een grote uitdaging staat. In de periode van 2017-2027 zullen elk jaar circa 50 woningen moeten worden toegevoegd, waarbij vooral gebruik gemaakt zal worden van inbreidingslocaties, om zo de regionale woningbehoefte op te kunnen vangen. Voorliggend plan is een geschikte inbreidingslocatie, waarbij wordt bijgedragen aan de regionale woningbehoefte.
- De woning passend is binnen het straatbeeld;
Het perceel ligt midden in de kern van Elst. Tussen 2013 en 2014 zijn er reeds 4 woningen gerealiseerd in de Wildemanstraat. De meest zuidelijke woning van deze 4 woningen, Wildemanstraat 5, grenst aan het perceel waar in voorliggend plan een extra woning zal worden gerealiseerd. Stedenbouwkundig en architectonisch sluit de woning aan bij de 4 reeds bestaande woningen. Hierdoor ontstaat een afgewerkt en eenduidig beeld in de Wildemanstraat.
In 2007 is een stedenbouwkundige verkenning opgesteld voor de Wildemanstraat 9 en 11. Destijds is eveneens de gehele zone in beschouwing genomen, waaronder onderhavige locatie. Deze verkenning bestaat uit de realisering van deze percelen met gelijke vormgeving en gesitueerd in een gelijke rooilijn. De invulling hiervan bestaat uit woningen van maximaal één bouwlaag met kap. Verder wordt in de stedenbouwkundige verkenning aangegeven dat het wenselijk is een losse opzet te hanteren, met tussenliggende doorzichten om aan te sluiten bij de ruime opzet van de Houweg. Op deze manier wordt de nadruk gelegd op een ruime, dorpse sfeer. Uitgangspunt hierbij is, mede gezien de omliggende woningbouw, een traditionele vormgeving met een rustige gevelopbouw. Ook in de het materiaalgebruik ligt de nadruk op traditie en een zekere ingetogenheid. Dit houdt onder meer in het gebruik van bakstenen, hout en dakpannen in een niet opvallende, natuurlijke kleurstelling. Onderhavig bouwplan voorziet in een woning die voldoet aan deze specificaties.
- Om te beoordelen of het bouwplan passend is binnen het straatbeeld de welstandscommissie MooiSticht om advies is gevraagd;
De welstandscommissie heeft op 20 maart 2019 positief geadviseerd.
- Het verzoek voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing waarin in ieder geval onderbouwd is dat het toevoegen van de woning voldoet aan een goede ruimtelijke ordening; In de ruimtelijke onderbouwing wordt beschreven waarom het plan juridisch gezien ook haalbaar is. Zo is onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Verder is aangegeven dat het plan niet in strijd is met het huidige rijks- en provinciaal beleid.

- In de beantwoording van het principeverzoek voor deze woning is de voorwaarde opgenomen dat het verdichten van deze percelen in Elst problemen oplevert voor de waterhuishouding in het gebied en is besloten dat bij de officiële procedure moet worden aangetoond dat het toevoegen van de woning niet leidt tot een verslechtering van de waterhuishouding. Bij de aanvraag heeft de initiatiefnemer de digitale watertoets ingevuld. Hierin komt naar voren dat het plan geen verslechtering op de waterhuishouding ontstaat.
- Het voorontwerp Wabo-projectafwijkingsbesluit aan de wettelijke overlegpartners is aangeboden. Dit heeft niet geleid tot aanpassingen in het ontwerp.
- Een verklaring van geen bedenkingen voor dit project niet is vereist
Artikel 6.5, lid 1 Besluit omgevingsrecht bepaalt dat een uitgebreide omgevingsvergunning (Wabo-projectafwijkingsbesluit) niet wordt verleend voordat de gemeenteraad heeft aangegeven hier geen bedenkingen bij te hebben door middel van het afgeven van een zogenaamde “verklaring van geen bedenkingen” (vvgb). Deze verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. De gemeenteraad heeft op 21 september 2010, o.b.v. artikel 6.5, lid 3 Bor categorieën van gevallen aangewezen waarin een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) niet vereist is. De bouw van slechts 1 woning binnen bestaand stedelijk gebied past hier binnen waardoor de gemeenteraad géén vvgb dient af te geven.
- Een planschadeverhaalsovereenkomst is gesloten met de initiatiefnemer.
- 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’.

Voorschriften

De voorschriften zoals genoemd in bijlage 1 behoren bij deze omgevingsvergunning voor de activiteit: Bouwen van een bouwwerk

Aandachtspunten

De aandachtspunten zoals genoemd in bijlage 2 behoren bij deze omgevingsvergunning voor de activiteit: Bouwen van een bouwwerk