

Aanhef

Op 10 december 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rhenen een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van de heer O. de Gooijer, wonende aan de Cuneraweg 208 in Rhenen, met de volgende activiteit(en):

- Bouwen.

De aanvraag betreft het perceel Paardenkop 1 in Elst Ut, kadastraal bekend als gemeente Rhenen, sectie H, nummer 7368. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-120635. De aanvraag, bestaande uit het gewaarmerkte aanvraagformulier met bijbehorende gewaarmerkte bijlagen, maakt deel uit van de vergunning. De aanvraag voorziet in de nieuwbouw van een hoeve en een hooihuis (in totaal 3 woningen).

Besluit

Gelet op de artikelen 2.1, 2.10 en 2.12 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 gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteiten:

1. Bouwen;
2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Onderdeel van dit besluit vormt de toestemming op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo.

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 3.10 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteiten 'bouwen' en 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan'. Voor de activiteit bouwen is het plan getoetst aan het bouwbesluit en de bouwverordening. Voor de activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan is getoetst aan artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, van de Wabo. Verder is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Uit de beoordeling van de aanvraag is gebleken is dat de aanvraag aan de wettelijk gestelde eisen voldoet. Daarom verlenen wij de gevraagde omgevingsvergunning.

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

- Aanvraagformulier d.d. 10 december 2012;
- Advies commissie "Welstand en monumenten Midden Nederland" d.d. 20 december 2012;
- Ruimtelijke onderbouwing NL.IMRO.0340.OVPaardenkop1-va01;
- Archeologisch onderzoek d.d. 30 november 2012;
- Fotoblad behorend bij aanvraagdocument;

- Toetsing bouwbesluit en berekening energieprestatie;
- Tekening gevels plattegronden, werknummer 1060/2, d.d. 28 november 2012;
- Tekening technisch blad, werknummer 1060/3, d.d. 9 januari 2013;
- Tekening principedetails werknummer 1060/4, d.d. 28 november 2012;
- Tekening gevels, plattegronden, werknummer 1061/2 d.d. 28 november 2012;
- Tekening technisch blad, werknummer 1061/3 d.d. 28 november 2012;
- Tekening principedetails werknummer 1061/4, d.d. 28 november 2012;
- Nota van Zienswijzen.

Zienswijzen

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 30 mei 2013 tot en met 10 juli 2013 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode zijn wel zienswijzen ingediend. In de bijgevoegde Nota van Zienswijzen wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen ten opzichte van de ontwerpomgevingsvergunning.

Beroep

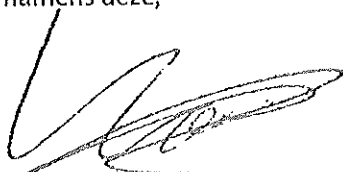
Tegen de beschikking kan tijdens de termijn dat de aanvraag ter inzage ligt beroep worden ingesteld door:

- 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 van kracht nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden tenzij beroep is ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. De beschikking wordt niet van kracht voordat op dat verzoek is beslist. Het beroepsschrift 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.

Rhenen, 27 november 2013

Het college burgemeester en wethouders van gemeente Rhenen,
namens deze,



Kim Koopman
coördinator omgevingsvergunningen

Leges			
<i>Onderdeel</i>	<i>Artikel</i>	<i>Toelichting</i>	<i>Bedrag</i>
Bouwen	Art.2.3.1.1 Legesverordening 2012	Bouwen (3% van € 600.000,00)	€ 17.190,00
Welstand	Art. 2.3.1.2 Legesverordening 2012	Welstand conform tabel WMMN	€ 723,50
Bodemonderzoek	Art. 2.3.1.3.1 Legesverordening 2012	Bodemonderzoek milieu	€ 235,00
Strijdig gebruik	Art.2.3.3.3 Legesverordening 2012	Art. 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo	€ 5.708,00
Bodemonderzoek	Art. 2.3.1.3.1 Legesverordening 2012	Bodemonderzoek archeologie	€ 235,00
Totaal te betalen			€ 24.091,50

BIJLAGEN

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 27 november 2013 aan de heer De Gooijer, voor het realiseren van drie woningen op het perceel Paardenkop 1 in Elst Ut, kadastraal bekend als gemeente Rhenen, sectie H, nummer 7368. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-120635.

Bouwen en handelen in strijd regels ruimtelijke ordening..... 4

Bijlage 1

Bijlage 2

Bijlage 3

Brochure "Rechtsmiddelen (bezwaar en beroep) tegen beslissing overheid

Activiteit bouwen en gebruik in strijd met bestemmingsplan

A. OVERWEGINGEN

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- op 10 december 2012 het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rhenen een aanvraag voor een omgevingsvergunning heeft ontvangen van Schlingmann Architecten b.v. gevestigd aan de Erasmusstraat 8, 3902 KC te Veenendaal namens de heer O. de Gooijer;
- de aanvraag is ingediend voor de activiteit "bouwen";
- het bouwplan het perceel betreft kadastraal bekend als gemeente Rhenen, sectie H, nummer 7368, plaatselijk bekend als Paardenkop 1 in Elst Ut;
- 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 2010 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 afwijking van het bestemmingsplan voor de activiteit "het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening";
- de aanvraag in strijd is met het ten tijde van de aanvraag vigerende bestemmingsplan "Kern Elst";
- de aanvraag in strijd is met het toentertijd in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Kern Elst 2012" (dit bestemmingsplan is inmiddels per 9 augustus 2013 in werking getreden en onherroepelijk);
- daarom overwogen moet worden of met een toestemming ex artikel 2.12, lid 1, onder a, 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) meegewerkt kan worden aan het verzoek;
- het verzoek ex artikel 2.12, lid 1, onder a, 3° voorzien moet zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- de aanvraag om omgevingsvergunning is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, waarin de wenselijkheid en de toelaatbaarheid van het plan zijn onderzocht en beschreven;
- uit het verkennend bodemonderzoek van november 2007, uitgevoerd door Amos Milieutechniek bv, blijkt dat er asbesthoudende materialen in risicoklasse 1 zijn aangetroffen die verwijderd dienen te worden door een BRL 5050-gecertificeerd bedrijf;
- er uit ditzelfde bodemonderzoek blijkt dat er na verwijdering van de asbesthoudende materialen verder geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de gewenste ontwikkeling op deze locatie;
- er een archeologisch onderzoek (bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek) heeft plaats gevonden waaruit blijkt dat er sprake is van een intact zijnd plaggendek;
- het maaiveld ter plaatse van de bebouwing verhoogd wordt om verstoring van de laag met archeologische verwachtingen te voorkomen;
- de graafwerkzaamheden tijdens de bouw worden uitgevoerd door een kraan met laser;
- de graafwerkzaamheden van de laatste 30 cm van de bouwput wordt uitgevoerd onder begeleiding van amateurarcheologen;
- de gewenste ontwikkeling geen belemmering met zich mee neemt voor wat betreft de Wet geluidhinder, de luchtkwaliteit, de milieuzonering, de watertoets en de externe veiligheid;

- uit de risicoanalyse tegemoetkoming in schade blijkt dat er planschade verwacht wordt zal bedragen;
- er een planschadeovereenkomst overeengekomen is met de initiatiefnemer en de gemeente Rhenen waarin aangegeven staat dat mogelijke planschade ten behoeve van het initiatief bij de initiatiefnemer wordt verhaald;
- op basis van de lijst met categorieën in het kader van de verklaring van geen bedenkingen (VVGB) géén VVGB van de raad van de gemeente Rhenen vereist is omdat er sprake is van realisering van woningbouw in bestaand stedelijk gebied, gelegen binnen de rode contour van Elst (Utr.), en het aantal woningen niet meer bedraagt dan 10;
- dat er op basis van het vooroverleg, dat van dinsdag 26 februari 2013 tot en met dinsdag 19 maart 2013 heeft plaatsgevonden, geen opmerkingen zijn binnengekomen die aanleiding geven het plan te wijzigen;
- de ontwerpomgevingsvergunning van donderdag 30 mei 2013 tot en met woensdag 10 juli 2013 ter inzage heeft gelegen;
- tijdens deze periode een drietal zienswijzen zijn ingediend, welke worden behandeld in de Commentaarnota zienswijzen ontwerpomgevingsvergunning Paardenkop 1, Elst;
- de zienswijzen niet hebben geleid tot aanpassingen aan de omgevingsvergunning;
- Welstand en Monumenten Midden Nederland op 20 december 2012 een positief advies heeft afgegeven over de aanvraag;
- er derhalve geen bezwaren bestaan tegen de verlening van de aangevraagde omgevingsvergunning voor de activiteiten 'bouwen' en het 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

VOORSCHRIFTEN BOUWEN

De voorschriften als genoemd in bijlage 1 behoren bij deze omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

AANDACHTSPUNTEN BOUWEN

De aandachtspunten zoals genoemd in bijlage 2 behoren bij deze omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

MILIEUVOORSCHRIFTEN BODEM

De voorschriften zoals genomen in bijlage 3 behoren bij deze omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

VOORSCHRIFTEN HANDELEN IN STRIID MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING

De volgende voorschriften zijn verbonden aan de omgevingsvergunning voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

- De asbesthoudende materialen die in de grond aangetroffen zijn, dienen door een BRL 5050-gecertificeerd bedrijf verwijderd te worden;
- Er mag geen gebruik gemaakt worden van de vergunning voordat de asbesthoudende materialen verwijderd zijn en de grond schoon verklaard is;
- Het maaiveld ter plaatse van de bebouwing dient verhoogd te worden om verstoring van de laag met archeologische verwachtingen te voorkomen;
- De graafwerkzaamheden tijdens de bouw moeten uitgevoerd worden door een kraan met een laser;
- Tijdens de graafwerkzaamheden dient begeleiding van amateurarcheologen aanwezig te zijn.

