



Raadsinformatiebrief

B&W vergadering 21 januari 2025

Steller : M. Andrlik
E-mailadres : mirko.andrlik@heuvelrug.nl
Onderwerp : Besluit omgevingsvergunning bouw 16 woningen Eindsweg Overberg
Zaaknummer : ZAAK-2024-0000009292

Geachte leden van de raad,

Graag informeren wij u over het volgende.

1. Inleiding

Op 6 december 2023 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 16 woningen (8 rijwoningen en 8 appartementen) op het perceel tussen de Eindsweg en 't Veld (project Eindsweg) in Overberg. In deze raadsinformatiebrief kunt u meer lezen over het verlenen van de omgevingsvergunning.

2. Kern

Historie

Op 2 juli 2012 is op verzoek van de toenmalige Woningbouwvereniging Amerongen een bestemmingsplan vastgesteld voor de bouw van 26 woningen aan de Eindsweg in Overberg. Nadat de woningbouwvereniging in de problemen was gekomen heeft er een fusie met de Rhenense woningstichting plaatsgevonden (nieuwe naam: Rhenam wonen). De 'vrije' kavels binnen het project zijn allemaal verkocht en inmiddels bebouwd. Het plandeel waarop de sociale- en middeldure woningen gebouwd zouden worden ligt echter nog steeds braak.

Bij de fusie is ook besloten het plan voor de Eindsweg te heroverwegen. Rhenam wonen is daarom op zoek gegaan naar een marktpartij die de resterende bouwkveld wil overnemen en hierop woningen bouwt. Uit de inschrijvingen die Rhenam wonen ontvangen heeft, is uiteindelijk Aannemingsmaatschappij J. Bouman B.V. uit Rhenen geselecteerd. Met deze ontwikkelaar/bouwer is vervolgens een koopovereenkomst gesloten.

Met de nieuwe eigenaar is gesproken over aanpassing van het oorspronkelijk bouwplan. Omdat in dit plandeel alleen sociale en middeldure woningen gebouwd mogen worden (de dure woningen binnen het project zijn immers al gerealiseerd), en bovendien volgens de huidige (aangescherpte) bouwnormen

(en met gestegen bouwkosten) gebouwd moeten worden, is een aantal woningen toegevoegd om het plan financieel haalbaar te maken. Het plan, waarover in de ontwikkelingsfase geparticipeerd is met de omwonenden (zie verslag in ruimtelijke onderbouwing), bestaat hierdoor uit 16 woningen, waarvan 8 appartementen in het sociale segment (50%) en 8 middeldure rijwoningen (50%).



Ligging bouwkaavel binnen projectgebied Eindseweg

Beoogde situatie

Op 29 september 2022 heeft uw raad ingestemd met het stedenbouwkundig kader en de aangepaste welstandscriteria voor het te herontwikkelen plandeel van het project Eindseweg in Overberg. Het bouwplan is in strijd met het Omgevingsplan, waardoor we de omgevingsvergunning alleen kunnen verlenen als we afwijken van het Omgevingsplan. Hiervoor heeft de initiatiefnemer een aanvraag voor een omgevingsvergunning gedaan. Omdat hij dit vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft gedaan, moeten we de beslissing op deze aanvraag voorbereiden volgens de uitgebreide procedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Procedure en zienswijzen

Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 23 augustus 2024 gedurende zes weken (tot en met 3 oktober 2024) ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ontvangen. De zienswijze heeft niet geleid tot inhoudelijke aanpassing van het plan, wel is in de omgevingsvergunning een voorschrift opgenomen dat hagen, zoals ingetekend op de situatietekening behorende bij het besluit, worden gerealiseerd en in stand worden gehouden. Voor de beantwoording van de zienswijze verwijzen we u naar bijgevoegde nota zienswijzen.

Géén verklaring van geen bedenkingen benodigd

Uw raad heeft het stedenbouwkundig kader voor het bouwplan voorafgaand aan het indienen van de vergunningaanvraag vastgesteld. Toen is besloten dat in het vergunningtraject geen verklaring van geen bedenkingen (vvgb) nodig is. Hierdoor zijn wij dus bevoegd om over de plannen te beslissen.

Wij hebben in onze vergadering van 21 januari 2025 besloten de omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van 16 woningen (8 rijwoningen en 8 appartementen) op het perceel tussen de Eindseweg en 't Veld (project Eindseweg) in Overberg.

Vervolg

De indiener van de zienswijze sturen wij het besluit en de nota zienswijzen toe. De omgevingsvergunning en bijbehorende stukken liggen gedurende zes weken ter inzage. Dit maken wij bekend via publicatie in het Gemeentenieuws, het gemeenteblad en de gemeentelijke website. Het plan is vervolgens digitaal te raadplegen via de gemeentelijke website (www.heuvelrug.nl) en de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl).

Tegen het besluit kan beroep worden ingesteld bij de rechtbank Midden-Nederland. Ook kan degene die beroep heeft ingesteld een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank.

Wij gaan er vanuit u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug,

de secretaris,

de burgemeester,

drs. M.J.T.H. Havekes

G.F. Naafs

Bijlagen:

- Nota zienswijzen
- Ruimtelijke onderbouwing