



Thema en team Omgeving, Omgevingsverzoeken
Contactpersoon K. Arends
Ons kenmerk RX2023-00002592
Documentnummer D2024-00019371
Uw kenmerk 8179347
Verzenddatum 7 november 2024
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning
Bijlage(n) Aanvraag en bijlagen

Geachte heer/mevrouw,

Op 7 november 2023 heeft u bij ons een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van 2 nieuwe woningen aan de van Beuningenlaan 54, 3953BS Maarsbergen. Uw dossiernummer is RX2023-00002592.

Besluit: wij verlenen de vergunning

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteit:

- **BOUWEN:** het (ver)bouwen van een bouwwerk (Wabo artikel 2.1, lid 1 onder a).
- **HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING:** het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet (Wabo artikel 2.1, lid 1 onder c).
- Huisnummerbesluit

De vergunning bestaat uit het besluit, de motivering, voorschriften en overige bijlagen.

Wanneer treedt dit besluit in werking?

Dit besluit treedt in werking op de dag na verzending van het besluit aan de aanvrager (Wabo, artikel 6.1, lid 1).

De procedure die wij hebben gevolgd

Het besluit is volgens de uitgebreide procedure tot stand gekomen (artikel 3.10 Wabo). De aanvraag is getoetst aan de Wabo, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Ontwerpbesluit ter inzage

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 3 mei 2024 voor 6 weken ter inzage gelegen.

Zienswijzen

Gedurende zes weken kon schriftelijk of mondeling gemotiveerde zienswijzen tegen het ontwerpbesluit kenbaar worden gemaakt bij het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Degene die zienswijzen kenbaar maakt, kan verzoeken zijn persoonlijke gegevens niet bekend te maken. Wij hebben 3 zienswijze ontvangen, beantwoording van deze zienswijze kunt u terugvinden in de 'nota van zienswijze' welke als bijlage is toegevoegd aan het besluit. Deze zienswijze hebben niet geleid tot een inhoudelijke aanpassing van het plan.

Welke gegevens moet u nog indienen?

Uiterlijk 3 weken voordat met de werkzaamheden wordt begonnen moeten de volgende stukken nog worden ingediend:

- Sonderingen
- Vorm- en wapeningstekening fundering / kelder
- Berekening en tekening systeemvloer begane grond
- Berekening en tekening breedplaatvloer kelderdek
- Berekening en tekening breedplaatvloer 1e verdieping
- Berekening en tekening prefab kap

Publicatie

Dit besluit wordt gepubliceerd in het gemeentennis in Nieuwsblad De Kaap op onze website www.heuvelrug.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl

Beroep

Als u het niet eens bent met dit besluit dan kunt u bellen met de behandelend ambtenaar voor een toelichting of om vragen te stellen. Vaak kan een gesprek een oplossing bieden en beroep instellen is dan wellicht niet meer nodig.

Als u direct een brief stuurt om beroep in stellen, dat kan dit binnen zes weken na verzending van dit besluit door het indienen van een gemotiveerd beroepschrift bij de Rechtbank Midden-Nederland, afdeling Bestuursrecht, Postbus 16005, 3500 DA in Utrecht.

U kunt ook digitaal beroep instellen. Ga hiervoor naar <https://loket.rechtspraak.nl/burgers>

Een beroepschrift schorst de werking van een besluit niet. U kunt de Rechtbank Midden-Nederland om een schorsing verzoeken na het indienen van een beroepschrift.

Informatie

Heeft u vragen? U kunt mij bereiken via telefoonnummer (0343) 56 56 00 of kevin.arends@heuvelrug.nl.

Hoogachtend,

Namens burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug,

de heer K. Arends

Senior Casemanager Omgevingsverzoeken

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Inhoudsopgave

Dossiernummer RX2023-00002592

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van deze omgevingsvergunning, verleend aan de heer J.H. van Veen, van Beuningenlaan 54 voor het realiseren van 2 nieuwe woningen , gelegen aan van Beuningenlaan 54, 3953BS Maarsbergen.

Wabo-activiteiten

- BOUWEN: het (ver)bouwen van een bouwwerk (Wabo artikel 2.1, lid 1 onder a).
- HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING: het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet(Wabo artikel 2.1, lid 1 onder c).
- Huisnummerbesluit

Voorschriften

Bijgevoegde documenten:

- Ontwerpbesluit omgevingsvergunning, ontvangen op
- Aanvulling, Hoofdberekening Constructie 20231106, ontvangen op 10 november 2023
- Aanvulling Brief Convenant, ontvangen op 21 februari 2024
- uniec3_DN2023-6847 - NOM_2024-02-19_165823 - rechterwoning, ontvangen op 21 februari 2024
- GPR Materiaal - linkerwoning, ontvangen op 21 februari 2024
- GPR Materiaal 6847 - rechterwoning, ontvangen op 21 februari 2024
- uniec3_D2023-5358 - NOM_2024-02-19_165534 - linkerwoning, ontvangen op 21 februari 2024
- Aanvulling, brandoverslagberekening, ontvangen op 21 mei 2024
- Aanvulling, tekening plattegrond, gevels en doorsnede 21-05-2024, ontvangen op 21 mei 2024
- Boorsma T1, toetsformulier T1 >> advies Boorsma AANNEMELIJK, ontvangen op 26 februari 2024
- Boorsma T1, Hoofdberekening constructie 21718 >> advies Boorsma AANNEMELIJK, ontvangen op 26 februari 2024
- Boorsma T1, Hoofdberekening constructie 22756 >> advies Boorsma AANNEMELIJK, ontvangen op 26 februari 2024
- Aanvulling, 3888 inrichtingsplan 040424, ontvangen op 4 april 2024
- Omg. aanvraag, tek. inrichtingsplan, ontvangen op 7 november 2023
- Omg. aanvraag, tek. principedetails, ontvangen op 7 november 2023
- Omg. aanvraag, rapportage BB BNG MPG, ontvangen op 7 november 2023
- Omgevingsvergunning, aanvraag (bouw/bestemming), ontvangen op 7 november 2023
- Omg. aanvraag, tek. plattegrond gevels en doorsnede, ontvangen op 7 november 2023
- Publiceerbare aanvraag, ontvangen op 7 november 2023
- Omg. aanvraag, berekening, ontvangen op 7 november 2023
- Omg. aanvraag, tek. plattegrond gevels en doorsnede, ontvangen op 7 november 2023
- Omg. aanvraag, rapportage BB BENG MPG, ontvangen op 7 november 2023
- Omg. aanvraag, tek. principedetails, ontvangen op 7 november 2023
- Ruimtelijke onderbouwing, ontvangen op 18 september 2024
- Advies welstand UHR23-0405-1, ontvangen op 9 januari 2024
- Nota van Zienswijze

1. Activiteit bouwen

Op 7 november 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. Wij zijn tot het volgende besluit gekomen.

Besluit

1. Hierbij verlenen wij vergunning aan
2. De vergunning is bedoeld voor het realiseren van 2 nieuwe woningen aan de van Beuningelaan 54, 3953BS Maarsbergen;
3. Deze vergunning verlenen wij onder de voorwaarde dat wordt gehandeld volgens alle genoemde voorschriften en de bijgevoegde documenten.

Hieronder leggen wij uit hoe wij tot dit besluit zijn gekomen.

Motivering

Een aanvraag voor een vergunning voor het bouwen moeten wij toetsen aan de weigeringsgronden van artikel 2.10 van de Wabo.

Beheersverordening

Het perceel ligt in de beheersverordening Woongebied Maarn en Maarsbergen 1^e herziening en heeft hierin de bestemming Wonen-S4.

Uw aanvraag is in strijd met de volgende bepalingen:

De nieuw te realiseren woningen zijn gelegen aan de achterzijde van het perceel, op dit deel van het perceel is geen bouwvlak aanwezig. De beheersverordening geeft aan dat hoofdgebouwen enkel binnen dit vlak zijn toegestaan.

Daarom is naast deze activiteit ook de activiteit Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening van toepassing. Hierin wordt nader ingegaan op de strijdigheid, zie onder 2. Activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Redelijke eisen van welstand

Wij hebben de welstandscommissie MooiSticht gevraagd uw aanvraag voor het bouwen op grond van onze welstandsnota te beoordelen. Het advies van luidt als volgt: het plan aan redelijke eisen van welstand. Het advies hebben wij als bijlage bij dit besluit gevoegd.

Bouwverordening

Uw aanvraag voor het bouwen moet in overeenstemming zijn met de voorschriften uit de Bouwverordening.

Bouwbesluit

Uw aanvraag voor het bouwen moet in overeenstemming zijn met de voorschriften uit het Bouwbesluit. De constructieve hoofdopzet van de woning is getoetst en akkoord bevonden. De volgende onderdelen moeten minimaal 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden ter goedkeuring worden overlegd:

- Sonderingen
- Vorm- en wapeningstekening fundering / kelder
- Berekening en tekening systeemvloer begane grond

- Berekening en tekening breedplaatvloer kelderdek
- Berekening en tekening breedplaatvloer 1e verdieping
- Berekening en tekening prefab kap

Conclusie

Wij zijn van oordeel dat de ontvangen adviezen zowel procedureel als inhoudelijk zorgvuldig tot stand zijn gekomen en de getrokken conclusie kunnen dragen.

Op grond van bovenstaand toetsingskader zijn er geen weigeringsgronden en besluiten wij u de omgevingsvergunning te verlenen voor realiseren van 2 nieuwe woningen .

2. Activiteit handelen in strijd met regels voor ruimtelijke ordening

Op 7 november 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. Wij zijn tot het volgende besluit gekomen.

Besluit

1. Hierbij verlenen wij vergunning aan
2. De vergunning is bedoeld voor het realiseren van 2 nieuwe woningen aan de van Beuningenlaan 54, 3953BS Maarsbergen;
3. Deze vergunning verlenen wij onder de voorwaarde dat wordt gehandeld volgens alle genoemde voorschriften en de bijgevoegde documenten.

Hieronder leggen wij uit hoe wij tot dit besluit zijn gekomen.

Motivering

Een aanvraag voor een vergunning voor het 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' moeten wij toetsen aan de weigeringsgronden van artikel 2.12 van de Wabo.

Bestemmingsplan

Volgens artikel 2.10, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt uw aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning met de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

§ HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING: het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet (2.1 lid 1 onder c Wabo).

Binnenplanse ontheffing

Uw aanvraag is, zoals in hoofdstuk 1 is aangegeven, in strijd met het geldende beheersverordening. In de beheersverordening zijn ontheffingsmogelijkheden opgenomen om middels een binnenplanse ontheffing medewerking aan uw bouwplan te kunnen verlenen. Uw aanvraag is in strijd met de in het beheersverordening opgenomen ontheffingsmogelijkheden.

Afwijken bestemmingsplan

Ondanks de strijdigheid met het bestemmingsplan besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen. Op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° (projectafwijkingsbesluit) van de Wabo kan er medewerking verleend worden aan het verlenen van een vergunning voor het afwijking van het bestemmingsplan. Voor de onderbouwing hiervan verwijzen wij naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing van 6 november 2023, versie 1.2.

De ruimtelijke onderbouwing beschrijft dat het bouwplan vanuit stedenbouwkundig oogpunt passend is in de omgeving. Bovendien is geargumenteed dat het plan niet in strijd is met relevante wet- en regelgeving (o.a. rijks- provinciaal en/of gemeentelijk beleid).

Ten aanzien van de uitvoerbaarheid toont de onderbouwing aan dat er vanuit het oogpunt van milieuaspecten, archeologie, natuur en landschap, water en economische uitvoerbaarheid geen belemmeringen aanwezig zijn op grond waarvan de realisatie van het bouwplan op bezwaren stuit.

De realisatie van het bouwplan leidt niet tot onevenredige nadelige effecten en/of hinder voor de huidige omwonenden. Parkeren vindt plaats op eigen terrein en er is geen sprake van strijdigheden met de

bepalingen van het Burgerlijk wetboek. In een anterieure overeenkomst is vastgelegd dat alle eventuele uit te keren planschade voor rekening van aanvrager komt.

In dit kader kan het bouwplan vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt als aanvaardbaar worden beschouwd. Er bestaan dan ook geen bezwaren medewerking te verlenen aan de gevraagde afwijking conform artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo.

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit heeft, tezamen met de aanvraag en de andere voor de beoordeling relevante stukken, met ingang van 3 mei 2024 gedurende zes weken in het Publiekscentrum, Cultuurhuis Pléiade/gemeentekantoor te Doorn voor een ieder ter inzage gelegen. Ook zijn de stukken digitaal raadpleegbaar geweest via de website van de gemeente. Gedurende vermelde periode zijn er zienswijze ingebracht. Die ingediende zienswijze is beantwoord in de nota zienswijze, welke als bijlage is toegevoegd aan het besluit. De zienswijze hebben niet geleid tot een inhoudelijke aanpassing van het plan.

Verklaring van geen bedenkingen

In beginsel dient op grond van artikel 6.5, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een verklaring van geen bedenkingen te worden afgegeven door de gemeenteraad, alvorens het college van Burgemeester en Wethouders in geval van toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo een omgevingsvergunning kan verlenen voor een bouwplan.

Op 28 januari 2021 heeft de raad een besluit genomen over de invulling van de adviesrol van de raad bij afwijkingen van het omgevingsplan. De lijst met categorieën opgenomen in bijlage 2 van dat besluit is per direct toe te passen bij afwijkingen van het huidige bestemmingsplan en vervangt hiermee de lijst uit het besluit "versnelling ruimtelijke procedures" uit 2013. Uw bouwplan valt niet in de categorieën op de nieuwe lijst, waarover een verklaring van geen bedenkingen van de raad moet worden gevraagd. Het college is daarmee bevoegd de aanvraag voor omgevingsvergunning zelfstandig af te handelen.

Kostenverhaal

Het betreft een aangewezen bouwplan in de zin van 6.12 Wro jo 6.2.1. Bro. De door de gemeente te maken kosten voor deze activiteit van de ontwikkeling en de realisatie van het bouwplan worden in de vorm van een exploitatiebijdrage bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Met de initiatiefnemer is tot overeenstemming gekomen over het kostenverhaal en het afwentelen van het planschaderisico zoals dat deel uitmaakt van anterieure overeenkomst. Op grond van de afgesloten anterieur overeenkomst is het kostenverhaal voor de gemeente (anderszins) verzekerd. De ontwikkeling is geheel voor rekening en risico van de aanvrager.

De gemeentelijke kosten voor de procedure van de overige activiteiten, zoals bouwen, kap en huisnummerbesluit, worden verhaald middels de Legesverordening.

Conclusie

Wij zijn van oordeel dat de ontvangen adviezen zowel procedureel als inhoudelijk zorgvuldig tot stand zijn gekomen en de getrokken conclusie kunnen dragen.

Op grond van bovenstaand toetsingskader zijn er geen weigeringsgronden en kunnen wij middels een projectafwijkingbesluit medewerking aan uw aanvraag verlenen voor bouwen van 2 woningen.

• Huisnummerbesluit

Besluit:

Op grond van artikel 108 van de Gemeentewet; artikel 3 van de Verordening naamgeving en nummering Utrechtse heuvelrug 2022 en artikel 6 van de wet basisregistratie adressen en gebouwen; komen wij hierbij tot het besluiten van een huisnummering met bijbehorende situatietekening.

Hierbij kennen wij het/de volgende huisnummer(s) toe:

Openbare ruimte:	Huisnummer:	Woonplaats:	Postcode: *
Woudenbergseweg	90a	Maarsbergen	3953MJ
Woudenbergseweg	90b	Maarsbergen	3953MJ

* De postcode wordt uitgegeven door PostNL

Situatietekening:



Voorschriften

Algemeen

Op het bouwterrein moet deze vergunning inclusief bijlagen aanwezig zijn en op verzoek aan onze toezichthouders worden getoond. Onze toezichthouders zijn altijd bevoegd om het bouwterrein en het daarbij behorende gebouw te betreden.

Deze vergunning kan geheel of gedeeltelijk ingetrokken worden als er gedurende 26 weken geen werkzaamheden hebben plaatsgevonden (artikel 2.33 lid 2 Wabo).

Als wij constateren dat er wordt afgeweken van de vergunning, loopt u het risico dat de bouw wordt stilgelegd. Het kan dan nodig zijn dat u een nieuwe vergunningaanvraag moet indienen. Hiervoor betaalt u opnieuw legeskosten.

Constructie

U moet de volgende constructiegegevens nog indienen:

- Sonderingen
- Vorm- en wapeningstekening fundering / kelder
- Berekening en tekening systeemvloer begane grond
- Berekening en tekening breedplaatvloer kelderdek
- Berekening en tekening breedplaatvloer 1e verdieping
- Berekening en tekening prefab kap

Zie ook bijgevoegd constructief toetsdossier.

Deze moet u uiterlijk 3 weken vóór de geplande start van de betreffende bouwwerkzaamheden indienen via het Omgevingsloket (www.omgevingsloket.nl).

Voeg de stukken als bijlage toe aan uw aanvraag met nummer 8179347 en dien deze als aanvulling in.

De toezichthouder zal de gegevens extern laten toetsen en zal u informeren over de beoordeling.

U mag alleen starten met de bouwwerkzaamheden die constructief zijn goedgekeurd.

Archeologie

Wanneer bij graafwerkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan u als vinder weet of kan vermoeden dat het om archeologische vondsten of sporen gaat, bent u wettelijk verplicht dit direct te melden.

De melding moet u doen bij de heer P. Weterings (archeologisch adviseur, team Advies & Beleid) via mailadres archeologie@heuvelrug.nl of telefoonnummer (0343) 56 56 00.

Water

De afvoer van hemelwater moet op eigen terrein geregeld worden. U moet het niet-verontreinigd hemelwater afvoeren in de bodem of het oppervlaktewater (Wet milieubeheer, artikel 10.29a).

Het afvoeren van hemelwater naar de openbare vuilwaterriolering is niet toegestaan.

Nieuwbouw (met een toename van verhard oppervlak):

Het hemelwater van het verhard oppervlak van het perceel moet worden geloosd in een hemelwater bergings- en infiltratievoorziening.

Bronbemaling

Is voor uw project bronbemaling nodig? Dan heeft u een watervergunning van het waterschap nodig. Daarnaast geldt onder bepaalde voorwaarden dat er ook een (water)vergunning nodig is als voor de bouwwerkzaamheden een tijdelijke aanpassing van de grondwaterstand nodig is.

Neem hiervoor contact op met het waterschap.

Flora en Fauna

Wij wijzen u op de Wet natuurbescherming. Het doel van de wet is het beschermen van wilde planten en dieren in Nederland met een algemene zorgplicht. Een deel van de soorten heeft een bijzondere beschermingsstatus. De wet is van toepassing op alles wat kan leiden tot het verstoren van individuele, beschermde soorten. De wet is zowel van toepassing op grote sloop- en bouwprojecten, als op kleine projecten zoals de renovatie van een dak van een woonhuis. De wet is ook van toepassing op grote natuurontwikkelings- of waterbergingsprojecten, het kappen van een individuele boom of het uitdiepen van

een sloot. Bestaat er een kans dat er een beschermde soort verstoord kan worden? Dan moet er verdere actie genomen worden.

Grondwerkzaamheden

U mag niet bouwen op verontreinigde grond. Vrijkomende grond moet u laten toetsen op verontreinigingen. Als er geen verontreinigingen zijn aangetroffen, kunt u deze op eigen terrein verwerken. Als dit niet mogelijk is, moet u de vrijkomende grond (laten) afvoeren naar een erkende verwerker. U moet dit melden bij de Omgevingsdienst Regio Utrecht, telefoonnummer (088) 022 50 00. Zij kunnen u ook informeren over de erkende verwerkers.

Melden start en einde bouwwerkzaamheden

De start van de werkzaamheden moet u tenminste 2 weken van te voren melden bij de toezichthouders van het team Omgevingstoezicht. Dit kan per e-mail en telefonisch:

Telefoon: 0343 - 565 600 (vraag naar de toezichthouders van het team Omgevingstoezicht)

E-mail: bouwtoezicht@heuvelrug.nl

De toezichthouder controleert of u aan alle voorwaarden uit de vergunning voldoet om te mogen starten met de werkzaamheden.

Ook bepaalt de toezichthouder, op basis van de aard en omvang van de werkzaamheden, in overleg met u hoe vaak en wanneer er controle op de werkzaamheden zal plaatsvinden.

U bent daarnaast verplicht de volgende activiteiten tenminste 2 werkdagen van te voren te melden bij de toezichthouder:

- het uitzetten van de bouw en het aangeven van de peilhoogte van de vloer(en);
- het storten van betonnen bouwdelen zoals de fundering, vloeren, kolommen en liggers. (onderdelen weglaten wanneer niet van toepassing)

Tevens moet u één week voor het beëindigen van de werkzaamheden contact opnemen met de toezichthouder voor het inplannen van een eindcontrole.