

Thema en team Omgeving, Omgevingsverzoeken
Contactpersoon [REDACTED]
Ons kenmerk HZ_WABO-20-1645
Documentnummer U21.08734
Uw kenmerk 5372617
Verzenddatum
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning verleend
Bijlage(n) Aanvraag en bijlagen

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Geachte heer [REDACTED]

Op 7 augustus 2020 heeft u bij ons een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van twee woningen aan de Hoofdstraat 134, 3972 LE Driebergen-Rijsenburg. Uw dossiernummer is HZ_WABO-20-1645.

Besluit

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

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

Wanneer treedt dit besluit in werking ?

Dit besluit wordt van kracht met ingang van de dag na de dag waarop de beroepstermijn afloopt. Indien gedurende de beroepstermijn bij de voorzieningenrechter van de rechtbank een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, wordt het besluit niet van kracht voordat op het verzoek is beslist (artikel 6.1, lid 1, onder b, Wabo).

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).

Het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken hebben vanaf de publicatie op 23 juli 2021 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen in het Publiekscentrum, Cultuurhuis Pléiade, Kerkplein 2 in Doorn. Van deze mogelijkheid en de beschikbaarheid van de stukken is vooraf openbaren kennisgeving gedaan op de in de gemeente gebruikelijke wijze.

Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Het definitieve besluit is derhalve ten opzichte van de ontwerpbesluit inhoudelijk niet gewijzigd.

Publicatie

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

Bezwaar

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 sturen 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

Als u vragen heeft, kunt u contact opnemen met de heer [REDACTED] via telefoonnummer (0343) 56 56 00.

Hoogachtend,

Namens burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug,

de heer [REDACTED]

Casemanager Omgevingsverzoeken

Inhoudsopgave

Registratienummer HZ_WABO-20-1645

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van deze omgevingsvergunning, verleend aan Afbouwbedrijf Cleton voor het realiseren van twee woningen aan de Hoofdstraat 134, 3972 LE Driebergen-Rijsenburg.

Wabo-activiteiten:

1. BOUWEN: het (ver)bouwen van een bouwwerk (Wabo artikel 2.1, lid 1 onder a)
2. 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)

Bijgevoegde documenten:

- Aanvraagformulier, ontvangen op 7 augustus 2020;
- Berekening daglicht en ventilatie, ontvangen op 7 augustus 2020;
- Foto's situatie, ontvangen op 7 augustus 2020;
- Tekening massastudie, ontvangen op 16 maart 2021;
- Bomen Effecten analyse, ontvangen op 16 maart 2021;
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, ontvangen op 16 maart 2021;
- Tekening constructieprincipes en details (blad 5), ontvangen op 16 maart 2021;
- Tekening terreinindeling (blad 3), ontvangen op 16 maart 2021;
- Tekening bestemmingsplan (blad 1), ontvangen op 16 maart 2021;
- MPG rapport 2020-73, ontvangen op 21 april 2021;
- EPC berekening 2020-73, ontvangen op 21 april 2021;
- Akoestisch onderzoek 2105/018/DJ-01, ontvangen op 26 mei 2021;
- Tekening details (blad 4), ontvangen op 24 juni 2021;
- Tekening gewijzigde situatie (blad 2), ontvangen op 24 juni 2021;
- Ruimtelijke Onderbouwing (NL.IMRO.1581.DBGHoofdstraat134-VV01), ontvangen op 20 juli 2021;
- Bijlage bij Ruimtelijke onderbouwing, ontvangen op 20 juli 2021.

1. Activiteit bouwen

Op 7 augustus 2020 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning. Wij zijn tot het volgende besluit gekomen.

Besluit

1. Hierbij verlenen wij vergunning aan [REDACTED]
2. De vergunning is bedoeld voor het realiseren van twee woningen op het adres Hoofdstraat 134, 3972 LE Driebergen-Rijsenburg;
3. Deze vergunning verlenen wij onder de voorwaarde dat wordt gehandeld volgens de hieronder 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. Een aanvraag voor omgevingsvergunning voor handelen met gevolgen voor beschermde monumenten moeten wij toetsen aan de weigeringsgronden van artikel 2.18 van de Wabo.

Bestemmingsplan

Het perceel ligt in het bestemmingsplan “Driebergen-Woongebied Driebergen” en heeft hierin de bestemmingen “Wonen” en “Tuin” en de dubbelbestemmingen “zone beschermd stads- en dorpsgezicht”. Daarnaast rust er nog de aanduidingen “Rijksmonument (rm)” en “Rijwoningen R” op het perceel.

Uw aanvraag is strijdig met artikel 17.2.2, lid a van het bestemmingsplan omdat de nieuwe woningen buiten het bouwvlak worden gebouwd.

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 5 maart 2021 luidt als volgt: het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

De aanvraag is op 22 juni 2021 opnieuw voorgelegd aan de welstandscommissie. Deze heeft het volgende advies gegeven:

Uw aanvraag voor advies hebben wij aan de commissie voorgelegd. De commissie is van mening op grond van de ingediende gegevens dat het plan op hoofdlijnen voldoet aan redelijke eisen van welstand. Op basis van de te beschermen waarden van het dorpsgezicht worden de volgende opmerkingen gemaakt.

Het plan is grotendeels gelijk aan het eerdere schetsontwerp (zie principe-advisering en akkoord onder nr. UHR20-0211). Voor wat betreft de detaillering zijn nog enkele onderdelen niet duidelijk. Tevens adviseren we om verfijningen aan te brengen. Puntsgewijs gaat het om de volgende onderdelen:

- *Op de geveltekeningen staan naar binnen draaiende ramen aangegeven. De details geven echter naar buiten draaiende ramen aan. Wat wordt beoogd? Hoe wordt aangesloten bij de jaren '30 stijlkenmerken waarvoor is gekozen?*
- *Ook bij de onderdorpels wijkt de detaillering af: op de details is een betonnen raamdorpelsteen aangegeven (dit roept in het dorpsgezicht vragen op, in combinatie met traditionele architectuur), op de geveltekeningen zijn gemetselde raamdorpels weergegeven (passend bij jaren '30 kenmerken).*
- *Hoe worden de zijwangen van de dakkapellen gedetailleerd?*

- *We adviseren om de dakrand van de dakkapellen en de luifel een slankere maat te geven dan de goten en boeirand. (ong. 15 cm. in plaats van 20 cm.). Dit lijkt technisch goed realiseerbaar en geeft wat verfijning en onderscheid in de belijning tussen hoofdropzet en toegevoegde onderdelen.*
- *Welke metselverbanden worden toegepast?*
- *Graag ontvangen we nog een bemonstering van de kleuren en materialen.*

Het toetsingskader voor de commissie bestaat onder andere uit de door de gemeente vastgestelde welstandsnota en de daarin opgenomen beoordelingscriteria. Tevens is de nieuwbouw gesitueerd op een prominent punt als 'entree' tot het rijksbeschermd dorpsgezicht Rijsenburg en dient zorgvuldig te worden aangesloten bij het naastliggende monument.

Naar aanleiding van dit advies zijn er gewijzigde tekeningen ontvangen. Deze hebben wij voorgelegd aan de welstandscommissie. Deze heeft op 6 juli het volgende advies gegeven:

In aansluiting op ons schrijven van 22 juni 2021 berichten wij u hierbij het volgende.

Uw aanvraag voor advies hebben wij aan de commissie voorgelegd. De commissie is van mening op grond van de ingediende gegevens dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Met de te beschermen waarden van het dorpsgezicht is naar onze mening in voldoende mate rekening gehouden.

Sinds de voorgaande advisering heeft overleg plaatsgevonden met de ontwerper en de adviseur monumenten van de gemeente. In de nieuwe tekeningen zijn een aantal detailaanpassingen doorgevoerd en is het ontwerp verder verduidelijkt. Daarmee is aan onze laatste opmerkingen tegemoet gekomen.

Het gecombineerde welstands- en monumentenadvies luidt positief. Graag ontvangen wij ter zijne tijd, voorafgaand aan de uitvoering, nog een bemonstering van de toe te passen materialen.

Cultuurhistorie

Op hoofdlijnen past het plan vanuit het oogpunt van cultuurhistorie binnen het rijksbeschermd dorpsgezicht. Het advies is echter nog negatief. Sowieso moeten eerst de discrepanties in de tekeningen worden opgelost die bestaan tussen gevelbeelden en detailtekeningen, zoals ook de CRK al heeft geconstateerd.

Verder zijn er de volgende opmerkingen:

- Door de verschillen tussen gevelbeelden en details is niet duidelijk welk gevelbeeld men voor ogen heeft. Ook ontbreekt bv. een tekening over de vaste delen van de kozijnen, inclusief het kalf. Welk reliëf wordt er in de kozijnen en ramen nagestreefd? Is het een bewuste keuze het aanzicht heel vlak te houden?
- Het advies van de CRK de randen van luifel en dakkapellen smaller uit te voeren dan de boeiboorden en windveren wordt onderschreven.
- Gezien de gekozen stijl verbaast het ontbreken van een geprofileerd lijstje langs de bovenzijde van boeiboorden en andere (dak)randen van het hoofdgebouw; dit maakt het beeld wat armoedig en grof. Geadviseerd wordt alsnog geprofileerde lijsten toe te passen.
- De oplossing de onderdorpels in dezelfde steen als de rollaag van het trasraam uit te voeren geniet verreweg de voorkeur boven het toepassen van betonnen onderdorpels.
- Geadviseerd wordt in overweging te nemen het rechterraampje van de vier kleine raampjes in de linkerzijgevel te doen vervallen omdat deze rij raampjes zich wel heel dicht naast het grotere raam bevindt, wat niet logisch is en het gevelbeeld onrustig maakt.

Bouwverordening en Bouwbesluit

Uw aanvraag voor het bouwen moet in overeenstemming zijn met de voorschriften uit de Bouwverordening en het Bouwbesluit. U heeft dit voldoende aangetoond.

Conclusie

Op grond van bovenstaand toetsingskader en het positieve advies inzake de ontheffing voor de strijdigheid met het bestemmingsplan (zie hoofdstuk 2) zijn er geen weigeringsgronden en hebben wij besloten de vergunning voor het realiseren van twee nieuwbouwwoningen op het adres Hoofdstraat 134 te Driebergen-Rijssenburg.

2. Activiteit handelen in strijd met regels voor ruimtelijke ordening

Op 7 augustus 2020 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning. Wij zijn tot het volgende besluit gekomen.

Besluit

1. Hierbij verlenen wij vergunning aan [REDACTED]
2. De vergunning is bedoeld voor het realiseren van twee woningen op het adres Hoofdstraat 134, 3972 LE Driebergen-Rijsenburg;
3. Deze vergunning verlenen wij onder de voorwaarde dat wordt gehandeld volgens de hieronder 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).

Het perceel ligt in het bestemmingsplan "Driebergen-Woongebied Driebergen" en heeft hierin de bestemmingen "Wonen" en "Tuin" en de dubbelbestemmingen "zone beschermd stads- en dorpsgezicht". Daarnaast rust er nog de aanduidingen "Rijksmonument (rm)" en "Rijwoningen R" op het perceel.

Uw aanvraag is strijdig met artikel 17.2.2, lid a van het bestemmingsplan omdat de nieuwe woningen buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Beleid planologische afwijkingen

Op 25 mei 2016 is het beleid 'Planologische afwijkingen' vastgesteld. In dit beleid zijn kaders opgenomen wanneer wij per specifieke situatie middels een buitenplanse ontheffing medewerking kunnen verlenen aan het afwijken van de voorschriften van het bestemmingsplan of de beheersverordening op grond van artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Wij hebben uw aanvraag dan ook ter beoordeling aan de volgende adviseurs voorgelegd.

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 afwijken van het bestemmingsplan. Voor de onderbouwing hiervan verwijzen wij naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing defv 3, ontvangen op 25 mei 2021.

De ruimtelijke onderbouwing (met IMRO code NL.IMRO.1581.DBGhoofdstraat134-VV01) beschrijft dat het bouwplan vanuit stedenbouwkundig oogpunt uitvoerbaar is. Daarnaast is beargumenteerd dat het plan niet in strijd is met relevante wet- en regelgeving (o.a. provinciaal en gemeentelijk beleid). Tenslotte toont de

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

Realisatie van het bouwplan leidt niet tot onevenredige nadelige effecten en/of hinder voor de omwonenden. Parkeren vindt plaats op (gedeeltelijk) eigen terrein en er is geen sprake van strijdigheden met de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek.

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

Verklaring van geen bedenkingen

In beginsel dient op grond van artikel 6.5, derde 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.

De raad heeft op 28 januari 2021 besloten om de invulling van haar adviesrol bij afwijkingen op het bestemmingsplan per direct toe te passen. Besloten is om in stedelijk gebied bij woonprojecten met minder dan 4 woningen geen advies aan het college te geven. Dat betekent dat het college bevoegd is om een besluit te nemen.

Kostenverhaal

Het betreft een aangewezen bouwplan in de zin van artikel 6.12 Wro in samenhang gelezen met artikel 6.2.1. Bro waarvoor kostenverhaal dient plaats te vinden. Dit kostenverhaal van de gemeentelijke kosten is geregeld in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer die is getekend op 8 juli 2021.

Conclusie

Op grond van bovenstaand toetsingskader hebben wij besloten de vergunning te verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan conform artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo.

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:

- Belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk, alsmede het bouwwerk als geheel;
- De uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie;
- Indien het een wijziging of uitbreiding van bestaand bouwwerk betreft: gegevens waaruit de opbouw van de bestaande constructie (tekeningen en berekeningen) blijkt en wat de toegepaste materialen zijn.

Deze moet u uiterlijk 3 weken vóór de geplande start van de betreffende bouwwerkzaamheden aanleveren bij Ingenieursbureau Boorsma. Dit bureau toetst deze gegevens namens de gemeente.

U kunt ze rechtstreeks mailen naar plantoetsing@boorsma-consultants.nl.

Vergeet u hierbij niet om het dossiernummer HZ_WABO-21-0457 en 5853167 te vermelden.

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 [REDACTED] (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.

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. Iedereen die iets wil ondernemen moet zich afvragen of er een kans bestaat dat er een beschermde soort verstoord kan worden. Als het antwoord niet absoluut nee is, dan zal er verdere actie genomen moeten worden.

Melden start en einde bouwwerkzaamheden

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

Telefoon: 0343 – 565 600 (vraag naar de heer [REDACTED], 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 de beëindiging van de werkzaamheden uiterlijk binnen 1 week melden bij de toezichthouder.