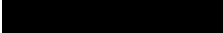


Thema en team Omgeving, omgevingsverzoeken
Contactpersoon L. van de Voorde
Ons kenmerk HZ_WABO-18-1510
Documentnummer U19.02460
Uw kenmerk
Verzenddatum 27 maart 2019
Onderwerp Omgevingsvergunning: besluit verleend
Bijlage(n) Tekeningen en bescheiden



Geachte ,

Op 18 juli 2018 heeft u bij ons een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een energieneutrale woning op het adres Vinkenbuurtweg 31A, 3951 CA in Maarn. Uw aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer HZ_WABO-18-1510.

Besluit

Verlenen activiteiten

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 per activiteit uit het besluit, de motivering, de voorschriften en overige bijlagen.

Procedure

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 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 geen zienswijzen ingediend. Het definitieve besluit is derhalve ten opzichte van het ontwerpbesluit inhoudelijk niet gewijzigd.

Beroep, schorsing en inwerkingtreding besluit

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken liggen op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 22 maart 2019 ter inzage.

- Gedurende zes weken na de dag dat het definitieve besluit ter inzage is gelegd, staat bij de Rechtbank Midden-Nederland, Afdeling bestuursrecht beroep open voor belanghebbenden.
- Beroep instellen kan 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>.
- 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.

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.

Publicatie

Dit besluit wordt gepubliceerd.

Informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met mij via telefoonnummer (0343) 56 56 00.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug,
Namens dezen,

Mevrouw L. van de Voorde
Casemanager Omgevingsverzoeken

Inhoudsopgave

Registratienummer HZ_WABO-18-1510

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van deze omgevingsvergunning, verleend aan [REDACTED] voor het bouwen van een energieneutrale woning op het adres Vinkenbuurtweg 31A, 3951 CA in Maarn.

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: (deze worden pas aan het definitieve besluit toegevoegd)

- Aanvraagdocument, ontvangen op 18 juli 2018;
- Kleur- en materiaalstaat, ontvangen op 18 juli 2018;
- Verkennend bodemonderzoek, ontvangen op 18 juli 2018;
- Geotechnisch advies, ontvangen op 18 juli 2018;
- GPR Gebouwgegevens, ontvangen op 18 juli 2018;
- Rapportage gegevens bouwbesluit, ontvangen op 18 juli 2018;
- Ruimtelijke onderbouwing, ontvangen op 13 november 2018;
- Tekening fundering, ontvangen 29 november 2018;
- Constructieberekening, ontvangen 29 november 2018;
- Constructieve toets, ontvangen op 5 december 2018;
- Rapportage brandoverslag, ontvangen op 6 december 2018;
- Advies Veiligheidsregio Utrecht, ontvangen op 24 december 2018;
- Tekeningen definitief ontwerp, ontvangen op 24 december 2018;
- Akkoord welstandscommissie, ontvangen op 4 januari 2019;
- Situatie bestaand met te slopen opstallen, d.d. april 2018;
- Melding aanvang bouw-/sloopwerkzaamheden;
- Gereedmelding bouw-/sloopwerkzaamheden.

1. Activiteit bouwen

Op 18 juli 2018 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 bouwen van een energieneutrale woning op het adres Vinkenbuurtweg 31A, 3951 CA in Maarn;
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.

Bestemmingsplan

Het perceel ligt in het geldende bestemmingsplan Maarn – Buitengebied en heeft hierin de bestemming Recreatie. Uw aanvraag is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Wij hebben de volgende strijdigheid geconstateerd:

- De op de bestemmingenkaart als Recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor recreatieve voorzieningen.

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).

Voor het besluit, de motivering, de voorschriften en de bijgevoegde documenten verwijzen wij u naar hoofdstuk 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. Op 4 januari 2019 is het volgende advies gegeven: het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij vinden dat het advies zowel procedureel als inhoudelijk zorgvuldig tot stand is gekomen. De akkoord bevonden stukken hebben wij als bijlage toegevoegd.

Bouwverordening

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

Bouwbesluit

Uw aanvraag is in overeenstemming met de technische voorschriften uit het Bouwbesluit.

2. Activiteit handelen in strijd met regels voor ruimtelijke ordening

Op 18 juli 2018 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 bouwen van een energieneutrale woning op het adres Vinkenbuurtweg 31A, 3951 CA in Maarn;
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).

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° (projectafwijkingbesluit) 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 van 13 november 2018, voorzien van kenmerk NL.IMRO.1581.MAAvinkenbrtweg31a-VV01.

De ruimtelijke onderbouwing beschrijft dat het bouwplan vanuit stedenbouwkundig oogpunt passend is in de omgeving. Bovendien is beargumenteerd 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 en cultuurhistorie, 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 eventueel uit te keren planschade voor rekening van de initiatiefnemer 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.

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 gemeenteraad is echter bevoegd om gevallen aan te wijzen waarin geen verklaring van geen bedenkingen nodig is. Van die bevoegdheid heeft de raad gebruik gemaakt. Bij besluit van 4 maart 2013 heeft de raad een lijst van gevallen vastgesteld waarin geen verklaring van geen bedenkingen van de raad is vereist.

Het college is in de gevallen waarin aan de voorwaarden van de lijst is voldaan zelfstandig bevoegd te besluiten op een aanvraag om omgevingsvergunning ten behoeve van een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo.

Vastgesteld wordt dat de aanvraag voldoet aan de voorwaarden van de lijst, omdat het bouwplan gelegen is binnen de rode contour en de toename van het aantal woningen minder dan het toegestane maximum van 4 bedraagt. In de ruimtelijke onderbouwing is bovendien beargumenteerd dat het plan niet in strijd is met relevante wet- en regelgeving.

Kostenverhaal

Met de initiatiefnemer is voorafgaand aan de ingekomen aanvraag omgevingsvergunning een anterieure overeenkomst gesloten over het gemeentelijk kostenverhaal in het kader van de Wet ruimtelijke ordening en het afwentelen van eventueel uit te keren planschade.

Conclusie

Op basis van bovenstaande zijn wij bevoegd u hierbij een vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan conform artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo te verlenen.

Voorschriften

Algemeen

Op het bouwterrein moeten deze vergunning en de gewaarmerkte stukken 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 gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van deze vergunning (artikel 2.33 lid 2 Wabo).

Als wij constateren dat wordt afgeweken van de bouwtekeningen, loopt u het risico dat de bouw wordt stil gelegd. Onze toezichthouder kan eisen dat u een nieuwe aanvraag voor het bouwen indient. In dat geval wordt een aanvullend legestartief in rekening gebracht.

Constructie

De door u ingeleverde constructiegegevens zijn door onze constructeur goedgekeurd.

Archeologie

Als bij graafwerkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of kan vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is hij wettelijk verplicht dit direct te melden (artikel 5.10 Erfgoedwet).

De melding moet u doen bij de gemeentelijke archeoloog van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling via telefoonnummer (0343) 56 56 00.

Water

- Hemelwaterafvoer. De afvoer van hemelwater moet op eigen terrein geregeld worden. U moet het hemelwater afvoeren in de bodem of het oppervlaktewater (artikel 9 lid 1, Riolaansluitverordening).
- Bronbemaling.

Het bemalingswater moet u lozen op het oppervlaktewater. Hiervoor is 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. U heeft een watervergunning van het Waterschap nodig, als:

- de hoeveelheid te onttrekken grondwater meer bedraagt dan 100 m³ per uur;
- de onttrekking langer duurt dan 6 maanden;
- het onttrekkingssysteem zich dieper dan 9 meter beneden het maaiveld bevindt;

In alle andere gevallen moet u een melding doen. U kunt hierbij denken aan een grondwaterstand lager dan 30 cm beneden het kritische punt.

U moet melden bij het waterschap, minstens twee weken voor de aanvang van de werkzaamheden.

U vindt het formulier voor de melding of de vergunning op de website van het waterschap.

Flora en Fauna

Wij wijzen u op de Wet Natuurbescherming die op 1 januari 2017 in werking is getreden. 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.

Landschap

Het bouwplan dient landschappelijk ingepast te worden met respect voor de bestaande omliggende beplanting. De overgangszone naar het bosgebied moet intact gehouden worden.

Sloop opstallen

Alle binnen het exploitatiegebied aanwezige bestaande opstallen, zoals aangeduid op de situatietekening van april 2018, behoudens een te handhaven bestaand schuurtje, een kippenhok en een houthok gelegen buiten de rode contour, moeten geheel gesloopt en afgevoerd worden. Er mogen geen nieuwe opstallen opgericht worden binnen het exploitatiegebied, anders dan die begrepen onder het bouwplan.

Omgeving

Zonder voorafgaande toestemming is het niet toegestaan om gemeentelijke gronden, zoals bijvoorbeeld wegen en bermen te gebruiken voor opslag van bouwmaterialen.

Aangrenzende terreinen, straten, singels en waterpartijen mogen niet worden verontreinigd. Is er volgens onze toezichthouder sprake van verontreiniging door bouw- of sloopafval, dan moet u dit zo spoedig mogelijk opruimen.

Vrijkomende grond moet u 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.

Start bouw en einde werkzaamheden

Het groene formulier "melding aanvang bouw/sloopwerkzaamheden" moet u tenminste 2 weken voor start bouw zenden naar:

Gemeente Utrechtse Heuvelrug
Thema Omgeving, Team Omgevingstoezicht
Postbus 200
3940 AE Doorn

U bent verplicht voor de volgende activiteiten ten minste 2 werkdagen van te voren te melden bij de toezichthouder, de heer Leemans van het Team Omgevingstoezicht via het telefoonnummer (0343) 56 56 00 of via het emailadres jerry.leemans@heuvelrug.nl:

- het uitzetten van de bouw en het aangeven van de peilhoogte van de vloer(en);
- het storten van de betonfundering;
- het storten van de begane grondvloer;
- het storten van bouwdelen van de hoofd draagconstructie zoals kolommen en constructieve liggers.

Tevens verzoeken wij u de toezichthouder uiterlijk 1 week na beëindiging van de werkzaamheden dit te melden met het bijgevoegde rode formulier "Gereedmelding bouw/sloopwerkzaamheden" bij het thema Omgeving, team Omgevingstoezicht.