



datum:	20-12-2023	e-mail:	██████████@debilt.nl	bijlage:	2
uw kenmerk:	SH/BS/SH21330	doorkiesnr.:	██████████	afdeling:	Team VTH
ons kenmerk:	ZS404890	contactpersoon:	██████████	onderwerp:	Ontwerp Omgevingsvergunning

Beste ██████████,

U heeft op 2 juni 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor "Het bouwen van een nieuwe vrijstaande woning en het aanleggen van een uitrit" op de kadastrale percelen N 984 en N 985 te Maartensdijk.

De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer ZS404890 met Olo-nummer 6526761. Wij kunnen u het volgende mededelen.

Wij hebben besloten de gevraagde vergunning te verlenen.

Overwegingen

Voor de volgende activiteit(en) is op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) omgevingsvergunning vereist.

Activiteit bouwen (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan artikel 2.10 van de Wabo en overwogen als volgt:

- De kadastrale percelen N 984 en N 985 te Maartensdijk zijn gelegen in het bestemmingsplan "Maartensdijk 2009" met de enkel bestemming "Wonen". Wegens strijdigheid met artikel 22.2.a van het bestemmingplan (per bestemmingsvlak mogen niet meer hoofdgebouwen en of woningen worden gerealiseerd dan ten tijde van de ter-inzage-legging van dit plan bestaan) merken wij uw aanvraag op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wabo mede aan als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)".

Onder het kopje 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' is gemotiveerd waarom met deze omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

- Voor deze aanvraag is geen exploitatieplan van toepassing maar is een anterieure overeenkomst afgesloten om het kostenverhaal te dekken.
- Op 16 juni 2022 heeft de welstandscommissie het bouwplan getoetst aan de in de welstandsnota vastgelegde criteria. Hierbij is vastgesteld is dat het bouwwerk voldoet aan de redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12 van de Woningwet. Wij zijn van mening dat dit advies zorgvuldig tot stand is gekomen en zien derhalve geen aanleiding om af te wijken van dit advies.
- De aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens maken voldoende aannemelijk dat het bouwen waarop

de aanvraag betrekking heeft voldoet aan de voorschriften in het Bouwbesluit.

- De aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens maken voldoende aannemelijk dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening van de gemeente De Bilt.

Activiteit Uitrit aanleggen of veranderen (artikel 2.2 lid 1 onder e Wabo)

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening De Bilt 2021 (APV) alsook aan de Beleidsregels gemeentelijke uitwegen De Bilt 2013 (de beleidsregels) en overwegen als volgt:

In afwijking van het bepaalde in artikel 1:8 wordt de vergunning slechts geweigerd:

- Ter voorkoming van gevaar voor het verkeer op de weg;
- Als de uitweg zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
- Als door de uitweg het openbaar groen op onaanvaardbare wijze wordt aangetast, of
- Als er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen.

Afweging

Er zijn ten aanzien van het verkeer en parkeren tussen Dorpsweg 232B en 234 te Maartensdijk geen nadelige gevolgen voor het gebruik van de openbare ruimte. Er worden 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd wat niet ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen. Voorwaarde is wel dat beide auto's onafhankelijk van elkaar het terrein in- en uit kunnen rijden.

Met bovenstaande afweging is er geen reden om gevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen.

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.12 Wabo)

Op grond van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo wordt de aanvraag om omgevingsvergunning aangemerkt als aanvraag voor de activiteit handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is.

Wij hebben uw aanvraag getoetst en overwegen als volgt:

- WABO-PROJECTBESLUIT

Bestemmingsplan

De kadastrale percelen N 984 en N 985 te Maartensdijk zijn gelegen in het bestemmingsplan "Maartensdijk 2009" met de Enkelbestemming "Wonen".

Wegens strijdigheid met het bestemmingsplan (toevoegen van een woning) merken wij uw aanvraag op grond van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo mede aan als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)".

De percelen zijn nog net gelegen binnen de rode contouren Maartensdijk. Er kan geen medewerking worden verleend met een binnenplanse ontheffing en of buitenplanse afwijking op grond van de zogenaamde kruimelgevallen. Dit betekent dat het verlenen van medewerking slechts mogelijk is volgens artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo en dat de aanvraag enkel geweigerd kan worden als de activiteit in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en of een goede ruimtelijke onderbouwing ontbreekt.

Overwegingen

Voorliggend initiatief met de nieuw te bouwen woning aan de Dorpsweg tussen 232B en 234 in Maartensdijk voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Er is geen sprake van strijdigheid met de belangen van het Rijk of de provincie Utrecht. Daarnaast levert de voorgenomen ontwikkeling geen onevenredige overlast op voor haar omgeving. Met het initiatief treden geen

overtredingen op in het kader van de flora en faunawetgeving. Het voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer en omliggende woningen en bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd. Het voornemen is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Voorts past het initiatief binnen het beleid van de gemeente De Bilt en voorziet het initiatief in de nieuwbouw van een duurzame levensloopbestendige woning, waarmee het een bijdrage levert aan het bevorderen van de binnenstedelijke ontwikkeling.

Wij zijn van mening dat sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing. Wel worden er nadere eisen gesteld in de voorschriften om het aspect 'geluid' te waarborgen.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in artikel 2.4 Wabo, beslissen burgemeester en wethouders van de gemeente waar het betrokken project in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd op de aanvraag om een omgevingsvergunning, tenzij anders bepaald. Wij zijn er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Een VVGB van de gemeenteraad is niet nodig op basis van de "Lijst met categorieën in het kader van de verklaring van geen bedenkingen" van de gemeente van 20 juni 2013, omdat het gaat om de bouw van één woning binnen bestaand stedelijk gebied.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd met de uitgebreide voorbereidingsprocedure overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van toepassing op de voorbereiding van een beschikking op de aanvraag om een omgevingsvergunning, indien de activiteit geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op het handelen in strijd met de ruimtelijke ordening.

Gebleken is dat uw aanvraag voldoet aan de wet- en regelgeving en daarom verlenen wij u de gevraagde vergunning.

Aanhoudingsgronden

De aanhoudingsgronden als bedoeld in artikel 3.3, 3.4 en/of 3.5 van de Wabo zijn niet van toepassing.

Terinzagelegging

Het ontwerpbesluit en de bijhorende bijlagen liggen met ingang van **20 december 2023** gedurende 6 weken ter inzage. De bekendmaking hiervan geschiedt voorafgaand aan de terinzagelegging digitaal in het Gemeenteblad. Gedurende de termijn van de terinzagelegging is eenieder in de gelegenheid om een zienswijze naar voren te brengen.

Besluit

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10 t/m 2.18 van de Wabo, besluiten wij:

- I.** de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan "Maartensdijk 2009" met de Enkelbestemming "Wonen" ten behoeve van "Het bouwen van een nieuwe vrijstaande woning en het aanleggen van een uitrit", conform het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte plan;
- II.** de omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten: Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en uitrit.
- III.** aan de omgevingsvergunning de voorschriften te verbinden, overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlage(n).

Het besluit is gebaseerd op de volgende door u ingediende bijlagen:

1. Aanvraagformulier, d.d. 2 juni 2022;
2. Zie documentenlijst opgenomen in bijlage II.

Inwerkingtreding besluit

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. U ontvangt uw vergunning op het door u opgegeven e-mailadres. De door u ingediende bijlagen worden niet aan u retour gestuurd.

Leges

De verschuldigde leges voor deze vergunning bedragen op grond van de geldende tarieventabel behorende bij de Legesverordening 2022 (gebaseerd op de vastgestelde bouwkosten, € [REDACTED] excl. BTW):

Leges aanvraag omgevingsvergunning (o.b.v. legesverordening De Bilt 2022 en bijbehorende tarieventabel)
--

Leges activiteiten:

Bouwactiviteit (2.2.1.1):

€ [REDACTED]

Projectbesluit (2.2.3.3/2.2.4.3):

€ [REDACTED]

Uitweg/inrit (2.2.10):

€ [REDACTED]

Leges activiteiten totaal:

€ [REDACTED]

Leges naast activiteiten:

In behandeling nemen aanvullende gegevens (2.2.16):

€ [REDACTED]

Beoordeling rapporten samenwerkingspartijen (2.2.18):

€ [REDACTED]

Totaal te betalen:

€ [REDACTED]

De nota voor de verschuldigde leges wordt u afzonderlijk toegezonden.

Tegen de hoogte van de leges kunt u een bezwaarschrift indienen zodra u de nota ontvangen heeft (hiervoor geldt namelijk een aparte bezwarenprocedure).

Rechtsverwijzing, publicatie

Binnen zes weken na terinzagelegging van dit besluit kan beroep worden ingediend (zie onderstaand kader). Het besluit wordt door ons gepubliceerd op www.overheid.nl

Meer informatie

Als u nog vragen hebt, dan kunt u contact opnemen met [REDACTED] onder telefoonnummer [REDACTED] of via e-mail vergunningenloket@debilt.nl. Indien u contact met ons opneemt, verzoeken wij u vriendelijk om het registratienummer te vermelden zodat wij u snel van dienst kunnen zijn.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van gemeente De Bilt,

[REDACTED]
Casemanager
VTH

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.

Rechtsverwijzing

Als u het niet eens bent met het genomen besluit, dan kunt u op grond van artikel 8:1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), binnen zes weken na de dag waarop het definitieve besluit ter inzage is gelegd schriftelijk beroep instellen bij de Rechtbank Midden-Nederland, Afdeling Bestuursrecht, o.v.v. Bodemzaken, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht.

Uw beroepschrift moet door u worden ondertekend en moet volgens artikel 6:5 Awb tenminste bevatten:

- a. uw naam en adres;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen uw beroepschrift is gericht;
- d. de gronden van uw beroep.

Als een beroepschrift aanhangig is, kan de indiener daarvan bij de voorzieningenrechter van genoemde rechtbank een verzoek om een voorlopige voorziening indienen, wanneer onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dit zou vereisen. Dit kan op hetzelfde adres o.v.v. Voorlopige Voorzieningen.

Degene die beroep instelt, respectievelijk een verzoek om een voorlopige voorziening doet, is een griffierecht verschuldigd. De griffie van genoemde rechtbank kan informatie verstrekken over de hoogte van het griffierecht en de wijze van betaling.

BIJLAGE Voorschriften bij omgevingsvergunning ZS404890, d.d. 2-6-2022

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteiten bouwen en handelen in strijd met de regels van de ruimtelijke ordening

1. Kennisgeving aanvang werkzaamheden
De toezichthouder van het team VTH dient tenminste vier werkdagen voor aanvang van elk hierna te noemen onderdeel van het bouwproces per mail (bouw@debilt.nl) onder vermelding van het registratienummer van de vergunning en het adres waar de werkzaamheden gaan starten in kennis te worden gesteld van:
 - startdatum aanvang bouwwerkzaamheden.
2. Het bouwwerk dient te worden gebouwd overeenkomstig de in dit besluit genoemde stukken en bescheiden.
3. Het bouwwerk dient te worden gebouwd overeenkomstig bij of krachtens in het Bouwbesluit gegeven voorschriften, de daarbij behorende Ministeriële regelingen en overeenkomstig de voorschriften van de Bouwverordening.
4. De warmtepomp-buitenunit moet voldoen aan de geluidvoorschriften uit het Bouwbesluit (artikel 3.8 lid 2). Indien de buitenunit conform opgave wordt geplaatst (zie berekening uitgevoerd door Selektuis d.d. 15 november 2022), mag het geluidvermogeniveau van de warmtepompbuitenunit bij het maximale vermogen LWA,max, inclusief de tonaaltoeslag K1 en (indien aanwezig) het geluidsdempende effect van de omkasting Domkasting, ten hoogste 66 dB bedragen. Indien in de gehele avond+nachtperiode (19-7 uur) gebruik wordt gemaakt van een stille instelling (Silent Mode), wordt in Pagina 4 van 10 de dagperiode (7-19 uur) een geluidvermogeniveau van ten hoogste respectievelijk 71 dB toegestaan. Bij de leverancier / fabrikant van de warmtepomp dient te worden nagegaan of de beoogde warmtepomp-buitenunit aan deze geluideisen voldoet. Opgemerkt wordt dat het hier gaat om het geluidvermogeniveau bij het maximale toerental c.q. maximale vermogen (dag of avond+nacht) en niet om het geluidvermogeniveau dat vermeld staat op het CE-label en dat bepaald is op een lager (nominaal) vermogen. Het maximale geluidvermogeniveau van een lucht-water warmtepomp treedt normaliter op bij de hoogste watertemperatuur en de laagste buitencondities. Bijvoorbeeld tijdens het bereiden van warmtapwater van +55°C en de laagste buitenlucht temperatuur (-10°C) waarbij de compressor en de ventilator in de hoogste stand staan (A-10/W55).
5. Indien de warmtepomp-buitenunit op een andere locatie binnen het perceel worden geplaatst (dichter bij de perceelgrens, of met minder afscherming), dient door middel van een aanvullende geluidberekening of -meting aangetoond te worden dat aan de geluidvoorschriften wordt voldaan.
6. Opdat tijdig controle kan worden uitgeoefend onder veilige omstandigheden (Arbo), dient u de hieronder genoemde onderdelen van het bouwproces tijdig te melden bij de betrokken toezichthouder van de gemeente. Onder tijdig wordt hier verstaan: zo spoedig mogelijk na het gereedkomen daarvan, maar ten minste 4 dagen vóórdat die controle niet meer op een -door u gefaciliteerde- veilige wijze kan plaatsvinden en/of deze onderdelen aan het oog zijn onttrokken.

Het betreft de volgende onderdelen:

- (hout)constructies;
- alle andere onderdelen van het (ver)bouwwerk die uit het oogpunt van constructieve- en/of brandveiligheid redelijkerwijs controle behoeven én deze (uit het oogpunt van Arbo) niet zonder speciale voorzieningen veilig zijn te inspecteren en/of aan het oog worden onttrokken.

U wordt geadviseerd dit steeds te melden per mail: bouw@debilt.nl.

Let op: In hoofdstuk 4 van de bouwverordening van de gemeente De Bilt zijn nog meer verplichtingen in verband met de (bouw)werkzaamheden opgenomen.

7. De houder van de omgevingsvergunning moet ervoor zorgdragen dat de vergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op eerste aanvraag aan de daartoe bevoegde toezichthouder ter inzage wordt gegeven.
8. De gereedmelding van de bouwwerkzaamheden dient per mail (bouw@debilt.nl) kenbaar te worden gemaakt aan het team VTH onder vermelding van het registratienummer van de vergunning en het adres waarop de gereedmelding ziet:
 - a. Uiterlijk op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft, wordt het einde van die werkzaamheden per mail (bouw@debilt.nl) gemeld bij de toezichthouder van het team VTH.
9. Verbod tot ingebruikneming

Na de bouw van een bouwwerk, waarvoor de omgevingsvergunning is verleend, is het verboden dit bouwwerk in gebruik te nemen of te geven indien:

- a. het bouwwerk niet gereed gemeld is bij de toezichthouder van het team VTH;
- b. het bouwwerk niet gebouwd is overeenkomstig de verleende vergunning.

Activiteit uitweg maken, hebben of veranderen

1. De uitweg mag een breedte bezitten van maximaal 3,5 meter;
2. Bij de aanleg van deze nieuwe uitrit dient tegelijkertijd de bestaande uitrit te worden verwijderd: de bermverharding eruit en inzaaien met gras;
3. De inrit dient te worden gerealiseerd overeenkomstig de in dit besluit genoemde stukken;
4. De houder van de omgevingsvergunning moet ervoor zorgdragen dat de vergunning te allen tijde op het werk aanwezig is.
5. Kennisgeving aanvang werkzaamheden
De toezichthouder van het team VTH dient tenminste vier werkdagen voor aanvang van de werkzaamheden per mail (bouw@debilt.nl) onder vermelding van het registratienummer van de vergunning en het adres waar de werkzaamheden gaan starten in kennis te worden gesteld van:
 - startdatum aanvang werkzaamheden;
6. De gereedmelding van de volgende (onderdelen van) de werkzaamheden dient per mail (bouw@debilt.nl) kenbaar te worden gemaakt aan het team VTH onder vermelding van het registratienummer van de vergunning en het adres waarop de gereedmelding ziet:
Uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden overeenkomstig de uitgebreide procedure, wordt het einde van die werkzaamheden per mail (bouw@debilt.nl) gemeld bij het team VTH.

BIJLAGE II DOCUMENTENLIJST ZS404890, d.d. 2-6-2022

-  6526761_1654179484428_publiceerbareaanvraag
-  6526761_1667898945218_SH21330_■■■■blad-2_20221108
-  6526761_1667898990064_SH21330_■■■■blad-1_OV_20221108
-  6526761_1667899773319_SH21330_■■■■dakkapel_aanvraagformulier
-  6526761_1692599400265_K20396-003_Ruimtelijke_onderbouwing_Dorpsweg_tussen_232_en_234_-_Maartensdijk_20230821
-  Anterieure overeenkomst ■■■■(getekend)

ONTWERP BESLUIT