



Thema en team Omgeving, Omgevingsverzoeken
Contactpersoon [REDACTED]
Ons kenmerk RX2023-00002980
Documentnummer D2025-00013817
Uw kenmerk 8285543
Verzenddatum
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning
Bijlage(n) Aanvraag en bijlagen

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

Geachte heer [REDACTED]

Op 20 december 2023 heeft u bij ons een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor nieuwbouw 11 appartementen aan de Traaij 127-129, 3971GE Driebergen-Rijsenburg. Uw dossiernummer is RX2023-00002980.

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).
- BESLUIT: 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).

Zienswijzen

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 24 januari 2025 tot en met 6 maart 2025 ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode konden schriftelijk of mondeling gemotiveerde zienswijzen tegen het ontwerpbesluit kenbaar worden gemaakt bij het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug

Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. De gemeente heeft gereageerd op de zienswijzen. Deze gemeentelijke reactie is opgenomen in de Nota van Zienwijzen.

Welke gegevens moet u nog indienen?

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

- a) DO berekening
- b) Berekening toelaatbare grondspanningen
- c) Handsonderingen op aanlegniveau
- d) Constructieve tekeningen 2e verdieping en dak
- e) Berekening staalframe inclusief detaillering en detailberekening
- f) Vorm- en wapeningstekening fundering
- g) Berekening en tekening systeemvloer begane grond h) Werktekeningen staalconstructie inclusief detaillering en detailberekening

Publicatie

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

Hoogachtend,

Overeenkomstig het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug,

[REDACTED]
Casemanager Omgevingsverzoeken

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Inhoudsopgave

Dossiernummer RX2023-00002980

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van deze omgevingsvergunning, verleend aan SteenGoud Coöperatief U.A. voor nieuwbouw 11 appartementen, gelegen aan Traaij 127-129, 3971GE Driebergen-Rijsenburg.

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:

- Aanvraagdocument (bouw), ontvangen op 20 december 2023
- Tek 300 situatie met leeflaag gew 12-09-2024, ontvangen op 16 september 2024
- Tek 225, Brandwerende details gew 12-09-2024, ontvangen op 16 september 2024
- Tek 224, Brandwerende details gew 12-09-2024, ontvangen op 16 september 2024
- Tek 223 wintertuin gew 12-09-2024, ontvangen op 16 september 2024
- Tek 218 doorsnede gew 12-09-2024, ontvangen op 16 september 2024
- Tek 217 details leeflaag gew. 12-09-2024, ontvangen op 16 september 2024
- Tek 216 gevels gew. 12-09-2024, ontvangen op 16 september 2024
- Tek 215 gevels gew. 12-09-2024, ontvangen op 16 september 2024
- Tek 214, details gew 12-09-2024, ontvangen op 16 september 2024
- Tek 213, details gew 12-09-2024, ontvangen op 16 september 2024
- Tek 212, details gew 12-09-2024, ontvangen op 16 september 2024
- Tek 211, details gew 12-09-2024, ontvangen op 16 september 2024
- Tek 210, details gew 12-09-2024, ontvangen op 16 september 2024
- Tek 209, details gew 12-09-2024, ontvangen op 16 september 2024
- Tek 208, details gew 12-09-2024, ontvangen op 16 september 2024
- Tek 207, details gew 12-09-2024, ontvangen op 16 september 2024
- Tek 206, details gew 12-09-2024, ontvangen op 16 september 2024
- Tek 204C dakconstructie gew 12-09-2024, ontvangen op 16 september 2024
- Tek 200 situatie gew 12-09-2024, ontvangen op 16 september 2024
- Tek 205, details gew 12-09-2024, ontvangen op 16 september 2024
- Tek 201C constructie fundering en begane grond met riolering gew 12-09-2024, ontvangen op 16 september 2024
- Tekening plattegrond begane grond app 2, tek 219_gew 19-12-2023, ontvangen op 20 december 2023
- Kadastrale kaart, ontvangen op 20 december 2023
- Tek_222_gevelfragment_ah_parkeren_pdf, ontvangen op 15 mei 2024
- Tek 221 gevelfragment ad Traaij, ontvangen op 15 mei 2024
- Tek__204_plattegrond dak_gew_17-06-2024, ontvangen op 21 juni 2024
- Tek__204B_plattegrond dak_gew_17-06-2024, ontvangen op 21 juni 2024
- Tekening 1e verd., fundering en doorsnede blad 01, ontvangen op 16 september 2024
- Tek 203 plattegrond 2e verdieping gew. 12-09-2024, ontvangen op 16 september 2024
- Tek 202C en 203C constructie 1e en 2e verdieping gew 12-09-2024, ontvangen op 16 september 2024
- Tek 202 plattegrond 1e verdieping gew. 12-09-2024, ontvangen op 16 september 2024

- Tek 201 plattegrond begane grond gew. 12-09-2024, ontvangen op 16 september 2024
- Tek 201B plattegrond begane grond Brandweer gew. 12-09-2024, ontvangen op 16 september 2024
- Tek 203B gew 19-09-2024 plattegrond 2e verdieping, ontvangen op 20 september 2024
- Tek 202B gew 19-09-2024 plattegrond 1e verdieping , ontvangen op 20 september 2024
- Uitnodiging participatie 01 november 2023 blad 1, ontvangen op 20 december 2023
- Verslag participatie 01 november 2023 blad 2 , ontvangen op 20 december 2023
- Verslag participatie 01 november 2023 blad 3, ontvangen op 20 december 2023
- Reactie op de opmerkingen van beleidsadviseur Wonen, ontvangen op 20 december 2023
- Energielabel app 01, reg.nr. 441409260 , ontvangen op 20 december 2023
- Energielabel app 02 -reg.nr. 352587957 , ontvangen op 20 december 2023
- Energielabel app 11, reg.nr 971720435, ontvangen op 20 december 2023
- Energielabel app 05, reg. nr 109408159, ontvangen op 20 december 2023
- Energielabel app 07, reg. nr. 138214736, ontvangen op 20 december 2023
- Energielabel, app 09, reg.nr. 321612670, ontvangen op 20 december 2023
- Energielabel app 10, reg nr. 158457055, ontvangen op 20 december 2023
- Energielabel app 03, reg. nr. 642636539, ontvangen op 20 december 2023
- Energielabel app 06, reg. nr 551287603, ontvangen op 20 december 2023
- Energielabel, app 04, reg nr. 701114186, ontvangen op 20 december 2023
- Energielabel app 08, reg nr. 256603662, ontvangen op 20 december 2023
- Verkennend bodemonderzoek incl. asbest P21-0501-011, ontvangen op 20 december 2023
- Bus melding immobiel ingevuld d.d. 16-12-2023, ontvangen op 20 december 2023
- Rapport stikstofberekeningen V1.0, ontvangen op 20 december 2023
- Projectberekening realisatiefase 14-11-2023, ontvangen op 20 december 2023
- Asbestinventarisatie V.1.0, 07-D070180, ontvangen op 20 december 2023
- Quickscan flora en fauna V 1.0, ontvangen op 20 december 2023
- Bijlage R Kil Tekening dakkapel zijgevel. , ontvangen op 31 januari 2024
- Akoestisch_onderzoek_industrielawaai_V2_pdf, ontvangen op 29 februari 2024
- Akoestisch_onderzoek_wegverkeerslawai_V3_pdf, ontvangen op 21 juni 2024
- Akoestisch_onderzoek_warmtepompen_V2_pdf, ontvangen op 21 juni 2024
- l_versie_4_1_ingevuld_d_d_16-12-2023_pdf, ontvangen op 29 februari 2024
- BUS_melding_RUD_pdf, ontvangen op 29 februari 2024
- Aanvullingen_op_de_geluidsrapporten_pdf, ontvangen op 29 februari 2024
- Tekeningen inrichtingsplan groen, ontvangen op 20 december 2023
- Projectberekening stikstof toekomstig gebruik 14-11-2023, ontvangen op 20 december 2023
- Planschade risicoanalyse 2023-12-18, ontvangen op 20 december 2023
- Sondeerrapport 230287, ontvangen op 20 december 2023
- Rom integraal advies ODRU, ontvangen op 20 december 2023
- BENG berekening V1.0, ontvangen op 20 december 2023
- 0_Ruimtelijke_inpassing_warmtepompen_pdf, ontvangen op 29 februari 2024
- aanvraag ontheffing Wnb provincie Utrecht, ontvangen op 12 april 2024
- brief_d_d__21-06-2024_blad_1_pdf, ontvangen op 21 juni 2024
- brief_d_d__21-06-2024_blad_2_pdf, ontvangen op 21 juni 2024
- Planksysteem zinken platen voor gevelbekleding - NedZink, ontvangen op 8 juli 2024
- Digitale watertoets 230607, ontvangen op 20 december 2023
- begeleidend schrijven, ontvangen op 15 mei 2024
- Toetsing op het bouwbesluit gew 17-06-2024, ontvangen op 26 juni 2024
- Kleuren zink, ontvangen op 8 juli 2024
- Driebergen-Rijssenburger R25256 geluidwering gevels v1.3, ontvangen op 17 september 2024
- Karakteristieke details blad D01, ontvangen op 16 september 2024
- Statische berekening , ontvangen op 16 september 2024
- PR20231 - Traaij 127-129 Driebergen Rijsenburg - V3 - MPG, ontvangen op 16 september 2024
- Siniat brandwerend plafond, ontvangen op 16 september 2024

- Siniat beplating, ontvangen op 16 september 2024
- Re_PR20231 - GBO, ontvangen op 16 september 2024
- Promat_BV_mijn_selectie_2-9-2024-9u4, ontvangen op 16 september 2024
- Promat_BV_mijn_selectie_2-9-2024-8u42, ontvangen op 16 september 2024
- brief Gemeente m.b.t. aanvullende gegevens d.d. 16-09-2024, ontvangen op 16 september 2024
- VRU, advies 2024-00008337-POS, ontvangen op 9 oktober 2024
- MooiSticht, advies UHR24-0023 voor de samenwerking SAM-45745, ontvangen op 23 juli 2024
- Ruimtelijke onderbouwing, versie def 3 juni 2025, ontvangen op 12 juni 2025
- Inrichtingsplan def, ontvangen op 10 juni 2025
- Nota van zienswijzen, vastgesteld 3 juni 2025
- Verslag participatie, blad 1, 2 en 3, ontvangen op 20 december 2023

1. Activiteit bouwen

Op 20 december 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. Wij zijn tot het volgende besluit gekomen.

Besluit

1. Hierbij verlenen wij vergunning aan [REDACTED]
2. De vergunning is bedoeld voor het nieuwbouw 11 appartementen aan de Traaij 127-129, 3971GE Driebergen-Rijsenburg;
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.

Bestemmingsplan

Het perceel ligt in het bestemmingsplan 'Driebergen Centrum' en heeft hierin de bestemming 'centrum' en 'waarde – archeologie 5'.

Uw aanvraag is in strijd met de volgende bepalingen:

- Art 4.1.a: wonen in een bovenwoning. Het betreft een plan met meerdere appartementen, ook appartementen op de begane grond;
- Art 4.2.1.c: het aantal woningen mag per bouwvlak niet meer dan één bedragen, tenzij het bestaande aantal woningen groter is in welk geval dat aantal als maximum geldt. Er komen 11 appartementen. Op deze locatie zijn nu winkels en een bovenwoning;
- Art 4.2.1.d: de maximum goot- en bouwhoogte mogen niet meer dan de op de kaart aangegeven goot- en bouwhoogte bedragen. De maximum goot- en bouwhoogte mogen 6 en 10 m en 3 en 4,5m bedragen. De goot- en bouwhoogte worden 5,685 en 9,576 meter;
- Art 4.2.1.e: de breedte van de dakkapellen bedraagt meer dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak gemeten ter hoogte van de bovenzijde van de dakkapel.

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 31-7-2024 luidt als volgt: het plan voldoet 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.

U heeft u een bodemonderzoek laten uitvoeren.

De Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU) heeft het bodemonderzoek beoordeeld en heeft hierover advies uitgebracht.

De ODRU heeft akkoord gegeven op het ingediende bodemonderzoeksrapport, waarbij het volgende is overwogen:

‘Advies:

- 1. Het bodemonderzoek en de beoogde sanering waar in de ruimtelijke onderbouwing naar wordt verwezen te accepteren als bewijsmiddel dat de bodem geschikt gemaakt kan worden voor de geplande functie.*
- 2. Akkoord te gaan met de ruimtelijke onderbouwing voor het aspect bodem.*
- 3. De initiatiefnemer op de hoogte te stellen dat bij het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning rekening moet worden gehouden met het inwerking treden van de Omgevingswet op 1 januari 2024.*

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 De bodem van het plangebied is nog niet geschikt voor de voorgenomen functie. Uit het bodemonderzoek blijkt dat sprake is van een (vermoedelijk) geval van ernstige bodemverontreiniging met lood, zink en PAK. Deze bodemverontreiniging levert bij de voorgenomen functie mogelijk gezondheidsrisico's op voor de gebruikers van het plangebied. Sanerende maatregelen zijn nodig om deze risico's weg te nemen. Omdat er vermoedelijk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging hebben wij het bodemonderzoek, in het kader van artikel 41 Wet bodembescherming (Wbb), doorgestuurd naar het bevoegde gezag Wbb. De RUD Utrecht is, namens de provincie Utrecht, bevoegd gezag Wbb.

1.2 De bodem kan geschikt worden gemaakt voor de voorgenomen functie van het plangebied. In de bodemparagraaf is aangegeven dat sanerende maatregelen noodzakelijk zijn om de functiewijziging mogelijk te maken. De initiatiefnemer is van plan een melding te verrichten bij het bevoegde gezag. In de bodemparagraaf is expliciet aangegeven dat de bodemverontreiniging en de beoogde sanering geen belemmering zijn voor de uitvoerbaarheid van het plan. In paragraaf 7.2 (Economische uitvoerbaarheid) is vermeld dat de voorgenomen ontwikkeling door de huidige eigenaar wordt geïnitieerd, gefinancierd en geëxploiteerd.

1.3 De bodemkwaliteit van het overige deel van het plangebied is voldoende onderzocht. Het bodemonderzoek geeft een representatief beeld van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Alle verdachte deellocaties zijn voldoende onderzocht.

2.1 De bodemparagraaf is compleet. De bodemkwaliteit en benodigde saneringsmaatregelen zijn voldoende toegelicht in de bodemparagraaf.

3.1 Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Binnen het plangebied is sprake van een bodemverontreiniging. Als voor 1 januari 2024 een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend moet ook de BUS-melding of het saneringsplan voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn ingediend. Gebeurt dit niet, dan kan de (van rechtswege) uitgestelde omgevingsvergunning, in verband met een (vermoedelijk) geval van ernstige bodemverontreiniging, namelijk niet meer in werking treden (artikel 6.2c Wabo). Er is dan een nieuwe aanvraag, na 1 januari 2024, noodzakelijk. Na 1 januari is het namelijk niet meer mogelijk om een BUS-melding of saneringsplan onder het oude recht in te dienen. Er kan daardoor niet worden voldaan aan het bodemvoorschrift, waarop de omgevingsvergunning is uitgesteld. Oftewel: De uitgestelde inwerkingtreding van de omgevingsvergunning kan na 1 januari 2024 niet meer ongedaan worden gemaakt als er voor 1 januari 2024 géén melding (BUS-melding / saneringsplan) is ingediend in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb).’

Het advies is bij deze vergunning gevoegd. Naar aanleiding van hetgeen door de ODRU is geconstateerd is op 6 december 2023 een melding in het kader van artikel 41 van de Wet bodembescherming ingediend bij het bevoegd gezag, te weten de provincie Utrecht.

Op 3 januari 2024 heeft de Regionale Uitvoeringsdienst namens de provincie Utrecht als volgt geadviseerd:

'(...)De aangetroffen verontreiniging is niet zodanig, dat wij verwachten dat er risico's aan deze verontreiniging zijn verbonden. Daarom hoeft u dit nader onderzoek niet binnen een bepaalde termijn te doen. U kunt daarmee wachten tot u concrete plannen heeft met de locatie, zoals herinrichting, aanbouw en nieuwbouw.(...).'

Bouwbesluit

Uw aanvraag voor het bouwen moet in overeenstemming zijn met de voorschriften uit het Bouwbesluit. Uw aanvraag is getoetst aan afdeling 2.1 en 2.2, voorschriften uit oogpunt van constructieve veiligheid van het Bouwbesluit. U hebt voldoende aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag hieraan voldoet. Door de Veiligheidsregio Utrecht (VRU) is het plan getoetst aan de brandveiligheidseisen het Bouwbesluit en de Regeling Bouwbesluit. Geconstateerd is dat uw plan hieraan voldoet. Tevens is gebleken dat uw plan voldoet aan de gestelde eisen met betrekking tot duurzaamheid.

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 nieuwbouw 11 appartementen.

2. Activiteit handelen in strijd met regels voor ruimtelijke ordening

Op 20 december 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. Wij zijn tot het volgende besluit gekomen.

Besluit

1. Hierbij verlenen wij vergunning aan [REDACTED];
2. De vergunning is bedoeld voor het nieuwbouw 11 appartementen aan de Traaij 127-129, 3971GE Driebergen-Rijsenburg;
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 bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn ontheffingsmogelijkheden opgenomen om middels een binnenplanse ontheffing medewerking aan uw bouwplan te kunnen verlenen. Uw aanvraag is in strijd met de in het bestemmingsplan opgenomen ontheffingsmogelijkheden.

Afwijken van het bestemmingsplan

Voor het toepassen van buitenplanse afwijkingen hebben wij het Beleid planologische afwijkingen. Hierin is opgenomen wanneer wij medewerking kunnen verlenen aan het afwijken van de voorschriften van het bestemmingsplan op grond van artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Er kan geen toepassing worden gegeven aan de regels uit het Beleid planologische afwijkingen, omdat het plan hiermee in strijd is.

Ondanks de strijdigheid met het bestemmingsplan besluiten we de omgevingsvergunning te verlenen. Op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo (projectafwijkingsbesluit) kan er medewerking worden verleend aan het verlenen van de vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Voor de onderbouwing hiervan verwijzen we naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing "Traaij 127-129, Driebergen-Rijsenburg" (versie definitief d.d. 3 juni 2025, NL.IMRO.1581.DBGTraaij127-VV01).

De ruimtelijke onderbouwing beschrijft dat het bouwplan vanuit stedenbouwkundig oogpunt uitvoerbaar is. Bovendien is beargumenteerd dat het plan niet in strijd is met relevante wet- en regelgeving (o.a. provinciaal en gemeentelijk beleid). Ten aanzien van de uitvoerbaarheid toont de onderbouwing aan dat er vanuit het oogpunt van o.a. milieuaspecten, archeologie, cultuurhistorie, natuur en landschap, water en de economische uitvoerbaarheid geen belemmeringen aanwezig zijn op grond waarvan de realisatie van het plan op bezwaren stuit. Het plan voldoet aan de gemeentelijke woonvisie en het parkeerbeleid van de gemeente.

De realisatie van het bouwplan leidt niet tot onevenredig nadelige effecten en/of hinder voor de omwonenden.

Dit alles leidt ertoe dat het bouwplan zowel planologisch als stedenbouwkundig als aanvaardbaar kan worden beschouwd. Er bestaan dan ook geen bezwaren om medewerking te verlenen aan de gevraagd 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. Op 28 januari 2021 heeft de raad besloten om een lijst van categorieën vast te stellen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen (meer) is vereist. Het voorliggende bouwplan valt binnen de vastgestelde categorieën, waardoor het college de aanvraag omgevingsvergunning zelfstandig kan afhandelen.

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. Het verhaal van gemeentelijke kosten is geregeld door het afsluiten van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

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 buitenplanse ontheffing medewerking aan uw aanvraag verlenen voor nieuwbouw 11 appartementen.

• Huisnummerbesluit

Besluit:

Gelet op:

- artikel 108 van de Gemeentewet
- artikel 3 van de Verordening naamgeving en nummering Utrechtse heuvelrug 2022
- artikel 6 van de Wet basisregistratie adressen en gebouwen, waarin gemeenten wordt opgedragen nummeraanduidingen toe te kennen aan de op het grondgebied van de gemeente gelegen verblijfsobjecten, lig- en standplaatsen;

Komen wij tot het vaststellen van onderstaande huisnummering met bijbehorende situatieschets/tekening die deel uitmaakt van dit besluit.

Openbare ruimte:	Huisnummer:	Ltr:	Toev:	Woonplaats:	Postcode: *
Traaij	127	a		Driebergen-Rijsenburg	3971GE
Traaij	127	b		Driebergen-Rijsenburg	3971GE
Traaij	127	c		Driebergen-Rijsenburg	3971GE
Traaij	127	d		Driebergen-Rijsenburg	3971GE
Traaij	127	e		Driebergen-Rijsenburg	3971GE
Traaij	127	f		Driebergen-Rijsenburg	3971GE
Traaij	127	g		Driebergen-Rijsenburg	3971GE
Traaij	127	h		Driebergen-Rijsenburg	3971GE
Traaij	127	j		Driebergen-Rijsenburg	3971GE
Traaij	127	k		Driebergen-Rijsenburg	3971GE
Traaij	127	m		Driebergen-Rijsenburg	3971GE

* De postcode wordt uitgegeven door PostNL

De huidige huisnummers Traaij 127 en 129 te Driebergen-Rijsenburg komen te vervallen nadat de sloop is gereed gemeld.

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.

Inrichtingsplan

De beplanting en overige inrichting zoals die is opgenomen in het Inrichtingsplan (bijlage 1 bij de Ruimtelijke Onderbouwing) dient te worden aangelegd en in stand gehouden te worden.

Binnen 1 jaar nadat de eerste woning in gebruik is genomen (als woning) dient het beplantingsplan te zijn uitgevoerd en afgerond.

Constructie

U moet de volgende constructiegegevens nog indienen:

- a. DO berekening
- b. Berekening toelaatbare grondspanningen
- c. Handsonderingen op aanlegniveau
- d. Constructieve tekeningen 2e verdieping en dak
- e. Berekening staalframe inclusief detaillering en detailberekening
- f. Vorm- en wapeningstekening fundering
- g. Berekening en tekening systeemvloer begane grond
- h. Werktekeningen staalconstructie inclusief detaillering en detailberekening

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 8285543 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.

Geluid

Deze omgevingsvergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

- De geluidwerende gevelmaatregelen, zoals bepaald in het Akoestisch onderzoek geluidwering Gevels Traaij 127-131 Driebergen-Rijssenburg (Ancoor, projectnummer 225256, versie 1.4 d.d. 18 oktober 2024), moeten worden toegepast. In het bijzonder noemen we de RA-waarde van het dak, deze moet minimaal 45dB bedragen.
- De maatregelen om aan het gemeentelijk geluidbeleid te kunnen voldoen, zoals bepaald in het Akoestisch onderzoek geluidwering Gevels Traaij 127-131 Driebergen-Rijssenburg (Ancoor,

projectnummer 225256, versie 1.4, d.d. 18 oktober 2024), moeten worden aangebracht en worden gehandhaafd.

- Het geluidvermogeniveau van de buitenunits van de warmtepompen, inclusief tonaaltoeslag en correctie voor een eventuele omkasting, mag niet hoger zijn hoger dan 65 dB(A). Het geluidvermogeniveau moet worden bepaald bij het maximale toerental c.q. maximale vermogen. Het geluidvermogeniveau dat vermeld staat op het CE-label is hiervoor niet geldig, deze is bepaald 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).

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.

Voor het aansluiten op de riolering op het terrein van Ahold dient een notariële overeenkomst te worden gesloten.

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.

Na sloop van de bestaande bebouwing dient onderzocht te worden of de bodem onder de bestaande bebouwing verontreinigd is. Zie advies van de RUD van 3 januari 2024.

Peilhoogte

Voor het bouwpeil kan het huidige peil gehandhaafd worden.

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.