



Thema en team	Omgeving, Omgevingsverzoeken
Contactpersoon	[REDACTED]
Ons kenmerk	RX2023-00000084
Documentnummer	D2023-00020198
Uw kenmerk	7506827
Verzenddatum	26 augustus 2024
Onderwerp	Besluit omgevingsvergunning
Bijlage(n)	Aanvraag en bijlagen

Geachte [REDACTED],

Op 9 januari 2023 heeft u bij ons een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor Transformatie kantoorpand naar 16 appartementen aan de Hoofdstraat 158a, 3972LE Driebergen-Rijsenburg. Uw dossiernummer is RX2023-00000084.

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:** 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.

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

Wanneer treedt dit besluit in werking?

Dit besluit treedt in werking *nadat* de beroepstermijn van 6 weken is verstreken (artikel 6.1, lid 2 onder b Wabo). Als tijdens deze termijn een voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt dit besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

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).

Welke gegevens moet u nog indienen?

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

Constructie

- a) belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk, alsmede het bouwwerk als geheel;
- b) de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie;
- c) 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.

Brandveiligheid

- a) De brandveiligheid en rookproductie van de volgende toegepaste materialen conform Bouwbesluit 2012 afdeling 2.8 en 2.9:
 - Testrapporten van het gevelstucstelsel waarmee wordt aangetoond dat deze aan brandklasse B voldoet.
- b) De uitvoering van de brand- en rookcompartimentering conform Bouwbesluit 2012 afdeling 2.10 en 2.11:
 - Testrapporten van de constructieonderdelen waarmee wordt aangetoond aan de eisen van brand- en rookwerendheid wordt voldaan.

Ontwerpbesluit ter inzage

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 1 maart 2024 tot en met 11 april 2024 ter inzage gelegen.

Zienswijzen

Gedurende zes weken 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 de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt. De gemeente heeft een nota over de zienswijze opgesteld. Deze nota maakt deel uit van het besluit en is opgenomen in de documenten.

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.

Wilt 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.

Publicatie

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

Informatie

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

Hoogachtend,

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

de heer XXXXXXXXXX

Casemanager Omgevingsverzoeken

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Inhoudsopgave

Dossiernummer RX2023-00000084

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van deze omgevingsvergunning, verleend aan De heer L Vollebregt voor Transformatie kantoorpand naar 16 appartementen, gelegen aan Hoofdstraat 158a, 3972LE 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: 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.

Bijgevoegde documenten:

- Eco-effectscan, ontvangen op 9 januari 2023;
- Parkeeronderzoek, ontvangen op 9 januari 2023;
- Waterstudie, ontvangen op 9 januari 2023;
- Tekeningen bestaande toestand B-01, ontvangen op 9 januari 2023;
- Tekeningen bestaande toestand vloeren B-02, ontvangen op 9 januari 2023;
- Projectberekening bouwfase stikstof 20230208, ontvangen op 14 februari 2023;
- Stikstofdepositie berekening, ontvangen op 14 februari 2023;
- Projectberekening stikstof gebruiksfase, ontvangen op 14 februari 2023;
- Verkennend bodemonderzoek, verkennend asbest in grond onderzoek, ontvangen op 28 februari 2023;
- Adviesbrief natuur – stikstof, ontvangen op 2 maart 2023;
- Rapport onderzoek bedrijven en milieuzonering en externe veiligheid, ontvangen op 7 juni 2023;
- Akoestisch onderzoek interne geluidsisolatie woningen, ontvangen op 28 juni 2023;
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï 2004555-20222252w-2, ontvangen op 6 juli 2023;
- Akoestisch onderzoek geluidwering gevels 2004555-20222252g-1, ontvangen op 6 juli 2023;
- Rapportage Bouwbesluitberekening 2023-6258, ontvangen op 1 augustus 2023;
- Rapport brandveiligheid 2023056-1, ontvangen op 1 augustus 2023;
- Berekening brandoverslag 2023056-BRANDO-1, ontvangen op 1 augustus 2023;
- Tekening fundering B01, ontvangen op 1 augustus 2023;
- Tekening begane grondvloer B02, ontvangen op 1 augustus 2023;
- Tekening 1e verdiepingvloer B03, ontvangen op 1 augustus 2023;
- Tekening 2e verdiepingvloer B04, ontvangen op 1 augustus 2023;
- Tekening dakconstructie B05, ontvangen op 1 augustus 2023;
- Tekening situatie S-01, ontvangen op 1 augustus 2023;
- Advies VRU, ontvangen op 8 augustus 2023;
- Tussentijdse resultaten ATN - Hoofdstraat 158-A te Driebergen, ontvangen op 9 augustus 2023;
- Advies OdrU, ontvangen op 21 september 2023;
- Advies VRU, ontvangen op 16 oktober 2023;
- Advies VRU, ontvangen op 18 oktober 2023;
- Soortgericht onderzoek Hoofdstraat 158A, ontvangen op 7 november 2023;
- Advies ODRU, ontvangen op 8 november 2023;

- Aanvulling, aanmeldnotitie vormvrije Mer beoordeling, ontvangen op 23 november 2023;
- Aanvulling, tek. bestek nieuwe situatie tek. B3 , ontvangen op 23 november 2023;
- Tekeningen principe details tek.nr. B4, V-01 t/m V-12, ontvangen op 23 november;
- advies welstand UHR23-0047-1, ontvangen op 28 november 2023.
- Advies ODRU, ontvangen op 12 december 2023;
- Ruimtelijke onderbouwing d.d. 21 juni 2024, ontvangen op 24 juni 2024;
- Nota zienswijze, ontvangen op 16 mei 2024.

1. Activiteit bouwen

Op 9 januari 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. Wij zijn tot het volgende besluit gekomen.

Besluit

1. Hierbij verlenen wij vergunning aan D [REDACTED]
2. De vergunning is bedoeld voor het Transformatie kantoorpand naar 16 appartementen aan de Hoofdstraat 158a, 3972LE 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 de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 1”. De maximale bouw – en goothoogte bedraagt 6 meter.

De gronden binnen de vigerende bestemming “Centrum” (artikel 4) zijn bestemd voor wonen in een bovenwoning, dienstverlening, detailhandel (met dien verstande dat perifere detailhandel niet is toegestaan), horeca van categorie 1, kantoren tot maximaal 1.500 m² bruto vloeroppervlak per kantoor, maatschappelijke voorzieningen, culturele en ontspanningsvoorzieningen en sportvoorzieningen.

Het bouwplan past niet in het bestemmingsplan vanwege het aantal woningen (meer dan één) en de gewenste goot-en bouwhoogte, die door de opbouw hoger wordt dan de maximale 6 meter

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 28 november 2023 luidt als volgt: het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij hebben geconstateerd dat het advies zorgvuldig tot stand is gekomen, staan achter het advies en volgen het op. 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 heeft het bodemonderzoek beoordeeld en heeft hierover advies uitgebracht.

Bouwbesluit

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

Brandveiligheid

In de aanvraag is op de volgende onderdelen gelijkwaardigheid aangevraagd namelijk:

- Het vluchten langs een beweegbaar constructieonderdeel van een andere woonfunctie in afwijking van afdeling 2.12 van het bouwbesluit. (rapport Brandveiligheid 1 opgesteld door Bouwkundig Adviesbureau Butek d.d. 06-07-2023)

De onderbouwing en motivering in deze rapportages om de gelijkwaardigheid toe te staan wordt door de Veiligheids Regio Utrecht gedeeld. Daarnaast heeft de Veiligheidsregio Utrecht nog de volgende risico gerichte beoordeling gegeven.

Zonnepanelen

- Om de kans op brand en branduitbreiding door oververhitting bij (geïntegreerde) zonnepanelen te verkleinen, adviseren wij om:

- a. de panelen zo te plaatsen dat er een luchtstroom (ter koeling) onder de panelen door kan lopen.
- b. de aansluiting van de panelen zo uit te voeren dat bij oververhitting de spanning van de panelen uitgeschakeld kan worden.

- Aanleg installatie:

De totale zonnepanelen installatie (PV-installatie) moet conform de NEN 1010 worden aangelegd.

Extra aandacht moet geschonken worden aan de bekabeling en de connectoren:

- a. Zorg dat de bekabeling deugdelijk, dus vrij van mechanische belastingen, wordt gemonteerd.
- b. Zet alle bekabeling vast, zodat de wind er geen vat op heeft. Maak ook gebruik van een mantelbuis of kabelgoot.
- c. Bij het onderling doorverbinden van panelen en het aansluiten op de bekabeling moet dezelfde type connectoren worden gebruikt.

Laat de PV-installatie installeren conform de richtlijn genaamd Scope 12 (<https://www.scios.nl/welcome/scope-12>)

- Aanduiding PV installatie in meterkast:

In geval van calamiteiten moet duidelijk zijn dat er een PV installatie aanwezig is. In de meterkast moet de schakelaar voor de PV installatie voor de herkenbaarheid worden voorzien van een sticker conform de NEN 1010 (zie onderstaand voorbeeld).



Geluid

Bij de aanvraag zijn drie akoestische onderzoeken gevoegd. Eén voor het bepalen van de geluidbelasting op de gevels, één voor de karakteristieke geluidwering van de gevels en één voor de interne geluidwering. De toekomstige situatie is op een correcte wijze in het rekenmodel opgenomen en hiermee zijn de rekenresultaten akkoord. Er is correct getoetst aan de Wet geluidhinder, het gemeentelijk geluidbeleid en het Bouwbesluit.

Bij de nieuwe woningen is er sprake van geluidbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Met

maatregelen kan voldaan worden aan het gemeentelijk beleid. Met voldoende geluidwering gevels wordt een goed geluidsniveau binnen woningen vanwege buitengeluiden zoals wegen gegarandeerd. Hierdoor kan een goed woon- en leefklimaat worden vastgesteld.

De te realiseren woningen zijn gelegen in het stedelijk gebied. De zonebreedte (m) van de Hoofdstraat (N225), die ten noord-oosten van de te realiseren woongebouw ligt, is 200 m. De te realiseren woningen zijn gelegen binnen de zone van de Hoofdstraat (N225).

Om het plan te realiseren wordt een wijziging van bestemmingsplan opgesteld volgens Wabo artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 2/sub 3 gevolgd. Dat betekent dat het plan aan de Wet geluidhinder en de (concept) beleidsregel hogere waarden moet worden getoetst. De locatie ligt in de geluidzone van de Hoofdstraat (N225). In het akoestisch onderzoek is de geluidbelasting op de gevels bepaald en (conform de Wet geluidhinder) ook bron- en overdrachtsmaatregelen overwogen.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat vanwege de N225 de geluidbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde. Hiervan kan (gemotiveerd) ontheffing worden verleend door het vaststellen van hogere waarden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Het plan dient nog zodanig te worden aangepast dat het plan volgens oordeel van de Omgevingsdienst regio Utrecht voldoet aan het gemeentelijk geluidbeleid. Dat betekent dat elk appartement moet beschikken over een gevel waar de geluidbelasting als gevolg van de Hoofdstraat niet hoger is dan 48 dB. In deze gevel moeten te openen delen aanwezig zijn die kunnen functioneren als spuivoorziening.

Ecologie

De (uitgangspunten van de) AERIUS-berekening geven geen aanleiding voor op- of aanmerkingen. Alle uitgangswaarden die zijn gehanteerd voor de berekening vallen binnen het te verwachten patroon. Hierbij is in de gebruiksfase getoetst op verkeersbewegingen en eventuele uitstoot van de geplande activiteit. In de realisatiefase is vooral beoordeeld of het aantal ingevoerde werktuigen en werkuren reëel lijkt voor de uitvoering van dit plan. De berekening is voldoende voor de onderbouwing van dit plan.

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 Transformatie kantoorpand naar 16 appartementen.

2. Activiteit handelen in strijd met regels voor ruimtelijke ordening

Op 9 januari 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. Wij zijn tot het volgende besluit gekomen.

Besluit

4. Hierbij verlenen wij vergunning aan [REDACTED];
5. De vergunning is bedoeld voor het Transformatie kantoorpand naar 16 appartementen aan de Hoofdstraat 158a, 3972LE Driebergen-Rijsenburg;
6. 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

Het perceel ligt in het bestemmingsplan "Driebergen Centrum" en heeft hierin de bestemming "Centrum" en de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 1". De maximale bouw – en goothoogte bedraagt 6 meter.

De gronden binnen de vigerende bestemming "Centrum" (artikel 4) zijn bestemd voor wonen in een bovenwoning, dienstverlening, detailhandel (met dien verstande dat perifere detailhandel niet is toegestaan), horeca van categorie 1, kantoren tot maximaal 1.500 m² bruto vloeroppervlak per kantoor, maatschappelijke voorzieningen, culturele en ontspanningsvoorzieningen en sportvoorzieningen.

Het bouwplan past niet in het bestemmingsplan vanwege het aantal woningen (meer dan één) en de gewenste goot- en bouwhoogte, die door de opbouw hoger wordt dan de maximale 6 meter

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 van het bestemmingsplan

Uw aanvraag is, zoals in hoofdstuk 1 is aangegeven, in strijd met het geldende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn geen afwijkingsmogelijkheden opgenomen om middels een binnenplanse afwijking medewerking aan uw bouwplan te kunnen verlenen.

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 of de beheersverordening 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 onderbouwing "Ruimtelijke onderbouwing verbouwen en vergroten pand aan Hoofdstraat 158A in Driebergen d.d. 15 oktober 2023" (NL.IMRO.1581.DBGhoofdstr158A-OV01).

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 de Parkeerbeleidsnota, parkeren vindt deels plaats op eigen terrein en deels in openbaar gebied. Hierover zijn afspraken met de gemeente gemaakt. Indien in het plan geen middendure en dure huurwoningen worden gerealiseerd, maar in plaats daarvan middendure en dure koopwoningen, dan maakt de gemeente een nieuwe berekening en factuur voor de afkoop van het gebruik van de openbare parkeerplaatsen.

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 gevraagde afwijking conform artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo.

Voorschriften

Vanwege onze medewerking om af te wijken in gebruik leggen we de volgende voorwaarden/voorschriften op:

1. Het bouwplan voldoet aan de Parkeerbeleidsnota van de gemeente.
2. De sociale huurwoningen in het bouwplan moeten worden toegewezen aan woningzoekenden met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.1 respectievelijk 2.3 van de gemeentelijke doelgroepenverordening. Daarnaast geldt dat exploitant 50% van de middeldure huur- of koopwoningen op basis van vrijwilligheid gedurende 13 weken eerst lokaal zal aanbieden aan woningzoekenden uit de gemeente Utrechtse Heuvelrug, die een sociale huurwoning achterlaten of aan huishoudens, waaronder senioren, die woonachtig zijn in de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Na 13 weken vruchteloze aanbieding zoals vorenbedoeld, staat het exploitant vrij de middeldure huur- of koopwoningen ook aan gegadigden buiten de gemeente Utrechtse Heuvelrug aan te bieden.
3. De sociale huurwoningen en de middeldure huurwoningen in het bouwplan dienen gedurende tenminste 25 jaar als sociale huurwoning geëxploiteerd te worden, respectievelijk 15 jaar als middeldure huurwoning geëxploiteerd te worden, zulks op straffe van een direct opeisbare boete groot € 50.000,- per woning ten aanzien waarvan voormelde verplichting wordt geschonden. Voormelde termijnen van 25 respectievelijk 15 jaar vangen aan op de datum der eerste bewoning van de betreffende huurwoning. Als datum der eerste bewoning geldt de datum waarop de bewoners zijn ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie.
4. Ten behoeve van de nieuwe woningen zijn 13 parkeerplaatsen, deels op eigen terrein en deels in openbaar gebied, nodig. Exploitant realiseert voor zijn rekening tenminste drie (3) parkeerplaatsen voor een motorvoertuig op eigen terrein, conform de afmetingen die daarvoor zijn vastgesteld in de laatste versie van de CROW. De parkeerplaatsen dienen door exploitant en de rechtsopvolgers van exploitant in stand gehouden te worden. Hieronder wordt mede verstaan dat het niet is toegestaan de gedaante en/of inrichting van enige parkeerplaats aldus te wijzigen dat het stallen van een motorvoertuig

daardoor belemmerd wordt. Het beheer en onderhoud van de parkeerplaatsen komt volledig voor rekening van exploitant en diens rechtsopvolger(s).

5. Een oplossing voor (bij voorkeur) ondergrondse afvalinzameling dient door de gemeente te worden goedgekeurd.

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit heeft, tezamen met de aanvraag en de andere voor de beoordeling relevante stukken, met ingang van 1 maart 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 is een zienswijze ingebracht. Die ingediende zienswijze is beantwoord in de nota zienswijze, welke als bijlage is toegevoegd aan het besluit. De zienswijze heeft niet geleid tot een inhoudelijke aanpassing van het plan, de ambtelijke wijzigingen zijn aangegeven in hoofdstuk 3 van de nota zienswijze.

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 het Besluit Delegatie, advies en uitgebreide procedure voor invoering omgevingswet vastgesteld en tevens besloten om de invulling van haar adviesrol bij afwijkingen op het bestemmingsplan per direct toe te passen. In dit besluit is vastgelegd dat in stedelijk gebied bij woonprojecten met 4 tot en met 49 woningen die niet in strijd zijn met de gemeentelijke woonvisie, de raad geen (bindend) advies aan het college hoeft te geven. Het plan is niet in strijd met de woonvisie. Dat betekent dat het college bevoegd is om een besluit te nemen.

Hogere waarden Wet geluidhinder

Voor het plan moeten hogere waarden Wet geluidhinder worden vastgesteld. De omgevingsdienst is gemandateerd de procedure hiervoor te doorlopen. De procedure loopt bij voorkeur gelijk met de uitgebreide procedure omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning kan niet eerder worden verleend dan wanneer het besluit voor de verlening van hogere waarden Wet geluidhinder is genomen, danwel gelijktijdig met dat besluit.

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 14 februari 2024.

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 het afwijken van het bestemmingsplan conform artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo medewerking aan uw aanvraag verlenen voor Transformatie kantoorpand naar 16 appartementen.

3. Huisnummerbesluit

Besluit:

Op grond van artikel 108 van de Gemeentewet; artikel 3 van de Verordening naamgeving en nummering Utrechtse heuvelrug 2007 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 de/het volgende huisnummer(s) toe:

Openbare ruimte:	Huisnummer:	Plaats:	Postcode: *
Hoofdstraat	158 a	Driebergen-Rijsenburg	3972LE
Hoofdstraat	158 b	Driebergen-Rijsenburg	3972LE
Hoofdstraat	158 c	Driebergen-Rijsenburg	3972LE
Hoofdstraat	158 d	Driebergen-Rijsenburg	3972LE
Hoofdstraat	158 e	Driebergen-Rijsenburg	3972LE
Hoofdstraat	158 f	Driebergen-Rijsenburg	3972LE
Hoofdstraat	158 g	Driebergen-Rijsenburg	3972LE
Hoofdstraat	158 h	Driebergen-Rijsenburg	3972LE
Hoofdstraat	158 j	Driebergen-Rijsenburg	3972LE
Hoofdstraat	158 k	Driebergen-Rijsenburg	3972LE
Hoofdstraat	158 m	Driebergen-Rijsenburg	3972LE
Hoofdstraat	158 n	Driebergen-Rijsenburg	3972LE
Hoofdstraat	158 p	Driebergen-Rijsenburg	3972LE
Hoofdstraat	158 r	Driebergen-Rijsenburg	3972LE
Hoofdstraat	158 s	Driebergen-Rijsenburg	3972LE
Hoofdstraat	158 t	Driebergen-Rijsenburg	3972LE

* De postcode wordt uitgegeven door PostNL

Zie voor situatietekening en plattegronden pagina 12-14

Situatietekening en begane grond



2^e verdieping



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.

Geluid

Deze vergunning wordt verleend onder de voorwaarde dat het plan zodanig wordt aangepast dat het plan volgens oordeel van de Omgevingsdienst regio Utrecht voldoet aan het gemeentelijk geluidbeleid. Dat betekent dat elk appartement moet beschikken over een gevel waar de geluidbelasting als gevolg van de Hoofdstraat niet hoger is dan 48 dB. In deze gevel moeten te openen delen aanwezig zijn die kunnen functioneren als spuivoorziening.

Afwijken van het bestemmingsplan

Vanwege onze medewerking om af te wijken in gebruik leggen we de volgende voorwaarden/voorschriften op:

1. Het bouwplan voldoet aan de Parkeerbeleidsnota van de gemeente.
2. De sociale huurwoningen in het bouwplan moeten worden toegewezen aan woningzoekenden met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.1 respectievelijk 2.3 van de gemeentelijke doelgroepenverordening;
3. De sociale huurwoningen en de middeldure huurwoningen in het bouwplan dienen gedurende tenminste 25 jaar als sociale huurwoning geëxploiteerd te worden, respectievelijk 15 jaar als middeldure huurwoning geëxploiteerd te worden, zulks op straffe van een direct opeisbare boete groot € 50.000,- per woning ten aanzien waarvan voormelde verplichting wordt geschonden. Voormelde termijnen van 25 respectievelijk 15 jaar vangen aan op de datum der eerste bewoning van de betreffende huurwoning. Als datum der eerste bewoning geldt de datum waarop de bewoners zijn ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie.
4. Ten behoeve van de nieuwe woningen zijn 13 parkeerplaatsen, deels op eigen terrein en deels in openbaar gebied, nodig. Exploitant realiseert voor zijn rekening tenminste drie (3) parkeerplaatsen voor een motorvoertuig op eigen terrein, conform de afmetingen die daarvoor zijn vastgesteld in de laatste versie van de CROW. De parkeerplaatsen dienen door exploitant en de rechtsopvolgers van exploitant in stand gehouden te worden. Hieronder wordt mede verstaan dat het niet is toegestaan de gedaante en/of inrichting van enige parkeerplaats aldus te wijzigen dat het stallen van een motorvoertuig daardoor belemmerd wordt. Het beheer en onderhoud van de parkeerplaatsen komt volledig voor rekening van exploitant en diens rechtsopvolger(s).
5. Een oplossing voor (bij voorkeur) ondergrondse afvalinzameling dient door de gemeente te worden goedgekeurd.

Bouwbesluit

Om volledig te kunnen beoordelen of het bouwwerk voldoet aan de technische voorwaarden van het Bouwbesluit 2012, inclusief de door het Bouwbesluit aangestuurde normen en richtlijnen, moeten de

volgende gegevens ten minste drie weken voor de start van de uitvoering aan de Veiligheidsregio worden voorgelegd:

- a) De brandveiligheid en rookproductie van de volgende toegepaste materialen conform Bouwbesluit 2012 afdeling 2.8 en 2.9:
 - Testrapporten van het gevelstucstelsel waarmee wordt aangetoond dat deze aan brandklasse B voldoet.
- b) De uitvoering van de brand- en rookcompartimentering conform Bouwbesluit 2012 afdeling 2.10 en 2.11:
 - Testrapporten van de constructieonderdelen waarmee wordt aangetoond aan de eisen van brand- en rookwerendheid wordt voldaan.

Constructie

U moet de volgende constructiegegevens nog indienen:

- a) belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk, alsmede het bouwwerk als geheel;
- b) de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie;
- c) 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 indienen via het Omgevingsloket (www.omgevingsloket.nl).

Voeg de stukken als bijlage toe aan uw aanvraag met nummer 7506827 en dien deze als aanvulling in.

Wij laten deze gegevens extern toetsen en informeren u over de beoordeling.

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

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.

Verbouw (zonder een toename van verhard oppervlak):

- De leidingsystemen voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater moeten gescheiden van elkaar zijn uitgevoerd tot buiten de grens van het erf, op basis van NEN-3215.

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.

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.