



Thema en team Omgeving, Omgevingsverzoeken
Contactpersoon mevrouw [REDACTED]
Ons kenmerk HZ_WABO-22-1662
Documentnummer
Uw kenmerk 7126425
Verzenddatum 14 december 2023
Onderwerp Omgevingsvergunning: ontwerpbesluit
verleend
Bijlage(n) Besluiten en bescheiden

Geachte heer [REDACTED]

Op 14 juli 2022 heeft u bij ons een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van 6 grondgebonden woningen aan de Hoek Boerenbuurt-Roekenes te Leersum, kad. perceelnr. 3994 Sectie D in Leersum. Uw dossiernummer is HZ_WABO-22-1662.

Besluit

Besluit: wij verlenen de vergunning

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn voornemens 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).
- **UITVOEREN VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN:** het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald (Wabo artikel 2.1, lid 1 onder b).

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

Welke gegevens moet u nog indienen?

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

- Constructieve berekeningen en tekeningen, zoals aangegeven op Toetsformulier 3, zie bijlage.

Voorwaardelijke verplichtingen

Bij de activiteit: handelen in strijd met regels voor ruimtelijke ordening zijn voorwaarden opgenomen om de ruimtelijke kwaliteit te borgen. De onderstaande voorwaarden zijn opgenomen als voorschriften:

- a) De (groen)inpassing en inrichting van de woonpercelen zoals opgenomen in 'Bijlage 12 – Situatietekening' van de ruimtelijke onderbouwing binnen één jaar na oplevering van de woningen verwezenlijkt en in stand wordt gehouden.

b) Gronden nader aangeduid met de aanduiding 'geen bebouwingszone' zoals opgenomen in 'Bijlage 13 – Bebouwingsgebied van de ruimtelijke onderbouwing' zijn niet aan te merken als erf zoals bedoeld in artikel 1 lid 1 bijlage II Besluit omgevingsrecht op grond waarvan vergunningsvrije bouwwerken zijn toegestaan.

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 ontwerpbesluit 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).

Ontwerpbesluit ter inzage

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 29 september 2023 voor 6 weken ter inzage ter inzage gelegen.

Er zijn per mail zienswijzen tegen het ontwerpbesluit kenbaar gemaakt bij het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. In hoofdstuk 2 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' wordt hier nader op ingegaan.

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

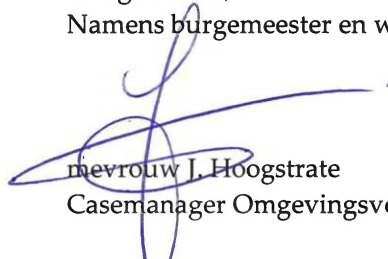
Dit besluit wordt gepubliceerd in het gemeentenieuws in Nieuwsblad De Kaap en op onze website www.heuvelrug.nl.

Informatie

Als u vragen heeft, kunt u contact opnemen met mevrouw J. Hoogstrate via telefoonnummer (0343) 56 56 00.

Hoogachtend,

Namens burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug,



mevrouw J. Hoogstrate
Casemanager Omgevingsverzoeken

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Inhoudsopgave

Registratienummer HZ_WABO-22-1662

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van deze omgevingsvergunning, verleend aan Meacasa B.V. voor het realiseren van 6 grondgebonden woningen aan de Hoek Boerenbuurt-Roekenes te Leersum, kad. perceelnr. 3994 Sectie D in Leersum.

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)
3. UITVOEREN VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN: het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald (Wabo artikel 2.1, lid 1 onder b).

Huisnummerbesluit

Voorschriften

Bijgevoegde documenten:

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning, ontvangen op 14 juli 2022;
- Funderingsadvies 61220996-FA-1, ontvangen op 14 juli 2022;
- Bouwbesluittoets Bnr. 1 en 2, ontvangen op 14 juli 2022;
- Bouwbesluittoets Bnr. 3 t/m 6, ontvangen op 14 juli 2022;
- MPG berekening Bnr. 1 en 2, ontvangen op 14 juli 2022;
- MPG berekening Bnr. 3 t/m 6, ontvangen op 14 juli 2022;
- BENG berekening Bnr. 1, ontvangen op 14 juli 2022;
- BENG berekening Bnr. 2, ontvangen op 14 juli 2022;
- BENG berekening Bnr. 3, ontvangen op 14 juli 2022;
- BENG berekening Bnr. 4, ontvangen op 14 juli 2022;
- BENG berekening Bnr. 5, ontvangen op 14 juli 2022;
- BENG berekening Bnr. 6, ontvangen op 14 juli 2022;
- Tekening blok 1 bladnr. BA Blok 1A --02-05-2022, ontvangen op 14 juli 2022;
- Tekening blok 2 bladnr. BA-Blok 2A 2--02-05-2022, ontvangen op 14 juli 2022;
- Tekening blok 3 bladnr. BA-blok 3 B, ontvangen op 14 juli 2022;
- Tekeningen details blok 3 d.d. 24-5-2023, ontvangen op 26 mei 2023;
- Tekeningen details blok 1 en 2 d.d. 24-5-2023, ontvangen op 26 mei 2023;
- Tekening constructieve opzet blok 1, bladnummer BA-Blok 1-B d.d. 26 juni 2023;
- Tekening constructieve opzet blok 2, bladnummer BA-Blok 2-B d.d. 26 juni 2023;
- Tekening constructieve opzet blok 3, bladnummer BA-Blok 3-B d.d. 26 juni 2023;
- Geotechnisch bodemonderzoek IJB groep, opdrachtnummer 61220996, d.d. 9 mei 2022;
- Kleur- en materialenstaat 6 woningen d.d. 23 mei 2022, ontvangen op 26 mei 2023;
- Memo hoogteplan en waterhuishoudkundig plan Buro Hoogstraat, projectcode P03548, d.d. 6 februari 2023;
- MPG berekening, ontvangen op 27 februari 2023;
- statische berekening, documentnummer GDV-20220617-SB02, d.d. 12 januari 2023, ontvangen op 27 februari 2023;
- tekening bergingen blad BA-Blok-A 24-05-2023, ontvangen op 26 mei 2023;

- Advies welstand 2023-0147-2;
- Boombeschermingsposter;
- Toetsformulier 3, ontvangen 21 augustus 2023;
- Ruimtelijke onderbouwing 1581-33 Totaalversie 20 juni 2023, ontvangen 27 juli 2023:
 - Bijlage 1 - Akoestisch onderzoek, ontvangen 27 juli 2023;
 - Bijlage 2 - Verkennende bodemonderzoek, ontvangen 27 juli 2023;
 - Bijlage 3 - Quicksan ecologie, ontvangen 27 juli 2023;
 - Bijlage 4 – Stikstofonderzoek, ontvangen 27 juli 2023;
 - Bijlage 5 – Watertoets, ontvangen 27 juli 2023;;
 - Bijlage 6 - Archeologisch onderzoek, ontvangen 27 juli 2023;
 - Bijlage 7 - Onderzoek bedrijven en milieuzonering, ontvangen 27 juli 2023;
 - Bijlage 8 – Participatieverslag, ontvangen 27 juli 2023;
 - Bijlage 9 - Waterhuishoudkundigplan, ontvangen 27 juli 2023;
 - Bijlage 10 - Ruimtelijke analyse en beeldkwaliteitsplan, ontvangen 27 juli 2023;
 - Bijlage 11 - Bomen effect analyse, ontvangen 27 juli 2023;
 - Bijlage 12 – Situatietekening, blad SIT-1F 18-01-2023, ontvangen 27 juli 2023;
 - Bijlage 13 - Bebouwingsgebied, ontvangen 27 juli 2023;
- Nota van zienswijzen.

1. *Activiteit Bouwen*

Op 14 juli 2022 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning. Wij zijn tot het volgende besluit gekomen.

Besluit

1. Hierbij verlenen wij vergunning aan Meacasa B.V., Hoogstraat 24 b 03, 3862 AL in Nijkerk;
2. De vergunning is bedoeld voor het realiseren van 6 grondgebonden woningen aan de Hoek Boerenbuurt-Roekenes te Leersum, kad. perceelnr. 3994 Sectie D in Leersum;
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 bestemmingsplan “Leersum-Rijksstraatweg” en heeft hierin de volgende bestemmingen:

- Agrarisch met waarden
 - halfopen landschap
 - verkavelingspatroon
- Waarde-Archeologie 2

Uw aanvraag is in strijd met de volgende bepalingen:

- binnen deze agrarische bestemming is het gebruik t.b.v. wonen niet toegestaan, art. 3.1;
- een bouwvlak voor het bouwen ontbreekt, art. 3.2.1.

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.

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. Het advies van 26 juni 2023 luidt als volgt: het plan voldoet in hoofdlijnen 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 heeft het bodemonderzoek beoordeeld en heeft hierover advies uitgebracht. Wij hebben geconstateerd dat het onderzoek zorgvuldig is uitgevoerd en hebben het rapport akkoord bevonden. Er is geen aanvullend onderzoek nodig.

Bouwbesluit

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

U moet de volgende constructiegegevens nog indienen:

- constructiegegevens zoals aangegeven op Toetsformulier 3.

Wet natuurbescherming

De quickscan is akkoord. De randvoorwaarden en voorzorgsmaatregelen die erin zijn opgenomen moeten uitgevoerd en vormen onderdeel van de voorwaarden van deze vergunning. Stikstof is akkoord.

Archeologie

Er is archeologisch onderzoek is uitgevoerd door middel van proefsleuven, door Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie. Wij hebben geconstateerd dat het onderzoek zorgvuldig is uitgevoerd en hebben het rapport akkoord bevonden. Er is geen aanvullend onderzoek nodig.

Conclusie

Wij zijn van oordeel dat de ontvangen adviezen zowel procedureel als inhoudelijk zorgvuldig tot stand zijn gekomen en de getrokken conclusie kunnen dragen. Wij staan achter deze adviezen en nemen deze adviezen over.

Op grond van bovenstaand toetsingskader zijn er geen weigeringsgronden en besluiten wij u de omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van 6 grondgebonden woningen te Leersum.

2. Activiteit Handelen in strijd met regels voor ruimtelijke ordening

Op 14 juli 2022 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning. Wij zijn tot het volgende besluit gekomen.

Besluit

1. Hierbij verlenen wij vergunning aan Meacasa B.V., Hoogstraat 24 b 03, 3862 AL in Nijkerk;
2. De vergunning is bedoeld voor het realiseren van 6 grondgebonden woningen aan de Hoek Boerenbuurt-Roekenes te Leersum, kad. perceelnr. 3994 Sectie D in Leersum;
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).

Binnenplanse afwijking

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

Afwijken bestemmingsplan

Ondanks de strijdigheid met het bestemmingsplan besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen. Op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° (projectafwijkingsbesluit) van de Wabo kan er medewerking verleend worden aan het verlenen van een vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Voor de onderbouwing hiervan verwijzen wij naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing van datum 25 juli 2023, kenmerk 1581-33-T01, ontvangen op 27 juli 2023.

De ruimtelijke onderbouwing beschrijft dat het bouwplan vanuit stedenbouwkundig oogpunt passend is in de omgeving. Bovendien is geargumenteed 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, natuur en landschap, water en economische uitvoerbaarheid geen belemmeringen aanwezig zijn op grond waarvan de realisatie van het bouwplan op bezwaren stuit.

Vanwege onze medewerking om af te wijken en om de beoogde ruimtelijke kwaliteit voor langer termijn te borgen, leggen wij de volgende voorwaarden op:

- a) De (groen)inpassing en inrichting van de woonpercelen zoals opgenomen in 'Bijlage 12– Situatietekening' bij de ruimtelijke onderbouwing binnen één jaar na oplevering van alle woningen verwezenlijkt en in stand wordt gehouden.

- b) Gronden nader aangeduid met de aanduiding 'geen bebouwingszone' zoals opgenomen in 'Bijlage 13 – Bebouwingsgebied van de ruimtelijke onderbouwing' zijn niet aan te merken als erf zoals bedoeld in artikel 1 lid 1 bijlage II Besluit omgevingsrecht op grond waarvan vergunningsvrije bouwwerken zijn toegestaan.

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 en aanvullende allonge is vastgelegd dat alle eventuele uit te keren planschade voor rekening van aanvrager 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 3Q van de Wabo.

Verklaring van geen bedenkingen

In beginsel dient op grond van artikel 6.5, eerste 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 een besluit genomen over de invulling van de adviesrol van de raad bij afwijkingen van het omgevingsplan. De lijst met categorieën opgenomen in bijlage 2 van dat besluit is per direct toe te passen bij afwijkingen van het huidige bestemmingsplan en vervangt hiermee de lijst uit het besluit "versnelling ruimtelijke procedures" uit 2013. Uw bouwplan valt niet in de categorieën op de nieuwe lijst, waarover een verklaring van geen bedenkingen van de raad moet worden gevraagd. Het college is daarmee bevoegd de aanvraag voor omgevingsvergunning zelfstandig af te handelen.

Kostenverhaal

Het betreft een aangewezen bouwplan in de zin van 6.12 Wro jo 6.2.1. Bro. De door de gemeente te maken kosten voor deze activiteit van de ontwikkeling en de realisatie van het bouwplan worden in de vorm van een exploitatiebijdrage bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Met de initiatiefnemer is tot overeenstemming gekomen over het kostenverhaal en het afwentelen van het planschaderisico zoals dat deel uitmaakt van anterieure overeenkomst. Op grond van de afgesloten anterieur overeenkomst is het kostenverhaal voor de gemeente (anderszins) verzekerd. De ontwikkeling is geheel voor rekening en risico van de aanvrager.

De gemeentelijke kosten voor de procedure van de overige activiteiten, zoals bouwen, kap en huisnummerbesluit, worden verhaald middels de Legesverordening.

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit heeft, tezamen met de aanvraag en de andere voor de beoordeling relevante stukken, met ingang van 29 september 2023, gedurende zes weken in het Publiekscentrum, Cultuurhuis kerkplein 2 te Doorn voor een ieder (digitaal) ter inzage gelegen. Ook zijn de stukken digitaal raadpleegbaar geweest via de website van de gemeente. Gedurende vermelde periode zijn in totaal 3 zienswijzen binnengekomen. Er is een Nota zienswijzen opgesteld deze geeft de beantwoording weer van de zienswijzen op de ontwerpbesluit omgevingsvergunning. De zienswijzen zijn beoordeeld en geven geen aanleiding voor wijzigingen in het voorliggende 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. Wij nemen de adviezen over.

Op grond van bovenstaand toetsingskader zijn er geen weigeringsgronden en kunnen wij middels een projectafwijkingbesluit medewerking aan uw aanvraag verlenen voor het realiseren van 6 grondgebonden woningen te Leersum.

3. Activiteit “Werk of werkzaamheden uitvoeren”

Op 14 juli 2022 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning. Wij zijn tot het volgende besluit gekomen.

Besluit

1. Hierbij verlenen wij vergunning aan Meacasa B.V., Hoogstraat 24 b 03, 3862 AL in Nijkerk;
2. De vergunning is bedoeld voor het realiseren van 6 grondgebonden woningen aan de Hoek Boerenbuurt-Roekenes te Leersum, kad. perceelnr. 3994 Sectie D in Leersum;
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:

- aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, met uitzondering van het aanleggen van kavelpaden en verhardingen ten behoeve van in- of uitritten;
 - verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van de gronden;
- met uitzondering van werken en werkzaamheden op en in gronden die binnen agrarische bouwvlakken zijn begrepen, moeten wij toetsen aan de het geldende bestemmingsplan.

In onderhavige situatie wordt gegraven voor de fundering voor de bouw van de zes grondgebonden woningen. Daarnaast wordt verharding aangelegd.

Bestemmingsplan

De percelen liggen in het geldende bestemmingsplan “Leersum-Rijksstraatweg” en heeft hierin de volgende bestemmingen:

- Agrarisch met waarden
 - halfopen landschap
 - verkavelingspatroon
- Waarde-Archeologie 2

In artikel 3.7 van de regels behorende bij het bestemmingsplan is opgenomen dat een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig is.

Deze werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. door die werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer natuur- en landschapswaarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. door aanvrager een rapport is overgelegd, waaruit blijkt dat naar het oordeel van het bevoegd gezag aan de onder a genoemde voorwaarden is voldaan.

Archeologie

Het plangebied valt in een gebied met hoge archeologische waarde (waarde-archeologie 2). Onderzoek is verplicht bij ingrepen groter dan 100 m², dieper dan 30 cm onder maaiveld.

Het inventariserend veldonderzoek, Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie, projectnummer V19-4032 d.d. 18 juni 2019 heeft geen archeologische vindplaats opgeleverd, noch duidelijke aanwijzingen daarvoor. De conclusie is dat op basis van het uitgevoerde onderzoek geen archeologische resten in het geding zijn. De afwezigheid van vondstmateriaal en het feit dat de aanwezige sporen voor het overgrote deel als (sub)recent gedateerd kunnen worden maken het onaannemelijk dat er binnen het plangebied een

archeologische vindplaats of anderszins behoudenswaardige archeologie aanwezig zijn. Vestigia adviseert derhalve het plangebied vrij te geven voor nieuwbouw.

Wij hebben geconstateerd dat het archeologisch onderzoek goed is uitgevoerd en het akkoord bevonden. Er is geen aanvullend onderzoek nodig. Er zijn dan ook geen redenen om geen medewerking te verlenen aan het uitvoeren van de werken en werkzaamheden.

Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing, zoals opgenomen en beschreven in het document Bijlage 12 – ‘Situatietekening’ van de ruimtelijke onderbouwing dient te zijn gerealiseerd binnen één jaar na de oplevering van de woningen en in stand gehouden te worden. Een en ander zoals opgenomen op de situatietekening, kenmerk SIT-1-F d.d. 8 juni 2023 en beschreven in de ruimtelijke analyse en het beeldkwaliteitsplan, IMOSS Stedenbouw-Landschap-Buitenruimte, dat als bijlage bij dit besluit is gevoegd. 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 omgevingsvergunning.

Conclusie

Bij uitvoering van de werkzaamheden volgens de ingediende gegevens, die onderdeel zijn van deze vergunning, wordt aan de vereisten voldaan, daarom verlenen wij de omgevingsvergunning.

• Huisnummerbesluit

Besluit:

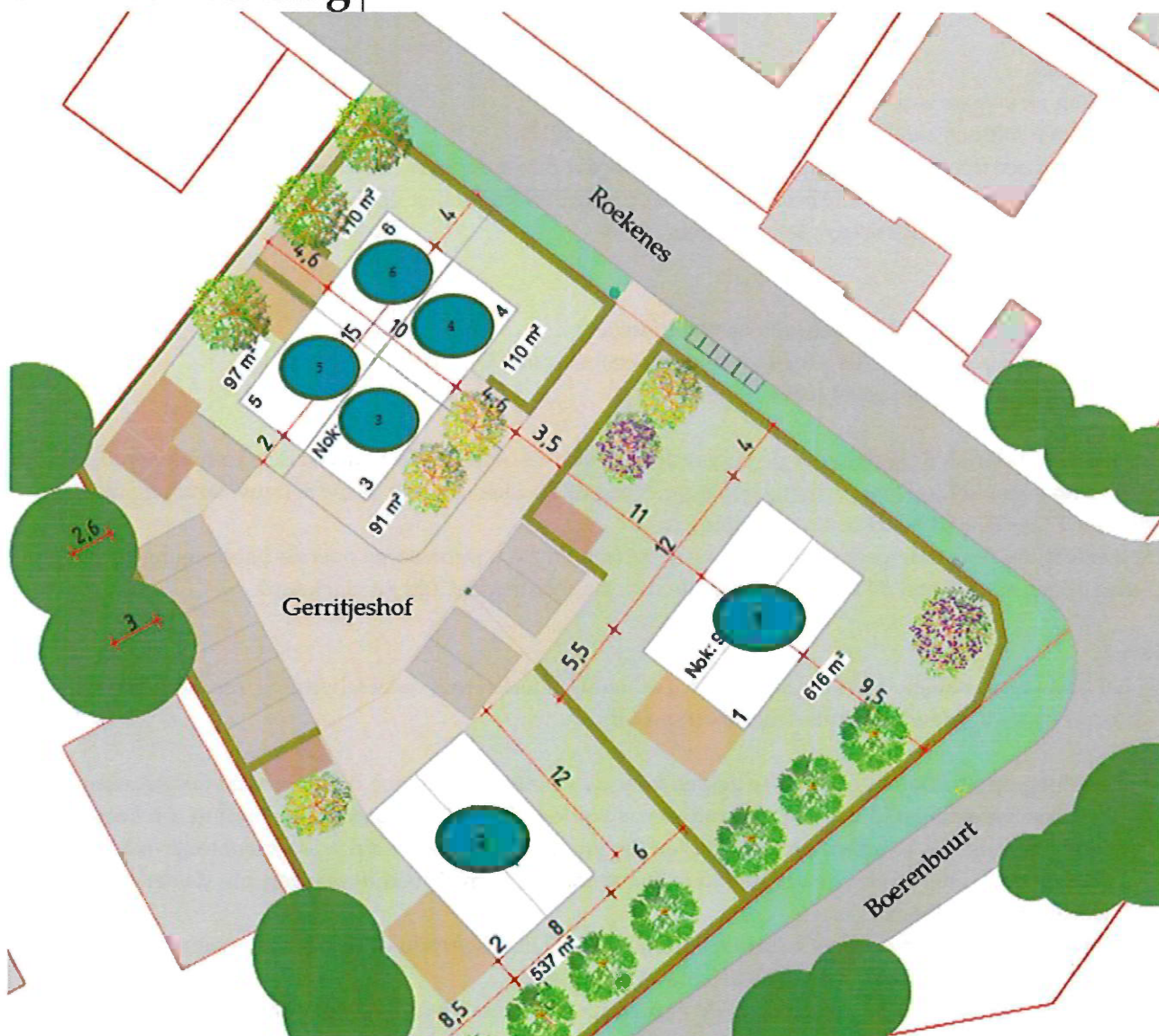
Op grond van artikel 108 van de Gemeentewet; artikel 3 van de Verordening naamgeving en nummering Utrechtse heuvelrug 2022 en artikel 6 van de wet basisregistratie adressen en gebouwen; komen wij hierbij tot het besluiten van een huisnummering met bijbehorende situatietekening.

Hierbij kennen wij het/de volgende huisnummer(s) toe:

Openbare ruimte:	Huisnummer:	Woonplaats:	Postcode: *
Gerritjeshof	1	Leersum	3956 PA
Gerritjeshof	2	Leersum	3956 PA
Gerritjeshof	3	Leersum	3956 PA
Gerritjeshof	4	Leersum	3956 PA
Gerritjeshof	5	Leersum	3956 PA
Gerritjeshof	6	Leersum	3956 PA

* De postcode wordt uitgegeven door PostNL

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.

Voorwaardelijke verplichtingen

Bij de activiteit: handelen in strijd met regels voor ruimtelijke ordening zijn voorwaarden opgenomen om de ruimtelijke kwaliteit te borgen. De onderstaande voorwaarden zijn opgenomen als voorschriften:

- a. De (groen)inpassing en inrichting van de woonpercelen zoals opgenomen in 'Bijlage 12– Situatietekening' bij de ruimtelijke onderbouwing binnen één jaar na oplevering van alle woningen verwezenlijkt en in stand wordt gehouden.
- b. Gronden nader aangeduid met de aanduiding 'geen bebouwingszone' zoals opgenomen in 'Bijlage 13 – Bebouwingsgebied van de ruimtelijke onderbouwing' zijn niet aan te merken als erf zoals bedoeld in artikel 1 lid 1 bijlage II Besluit omgevingsrecht op grond waarvan vergunningsvrije bouwwerken zijn toegestaan.

Bouwbesluit

Wij stellen de volgende bouwtechnische voorschriften:

- U moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit 2012.
- U moet een bouwveiligheidsplan indienen, voordat u met de werkzaamheden mag beginnen.
- In de bijlage "risicogerichte beoordeling" wordt de initiatiefnemer op extra mogelijkheden gewezen om de (brand)veiligheidsrisico's te verkleinen.

Constructie

U moet de volgende constructiegegevens nog indienen:

- constructiegegevens zoals aangegeven op Toetsformulier 3.

Zie ook bijgevoegd constructief toetsdossier.

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 7126425 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.

Bomen

Bij het bouwen in nabijheid van bomen moet u rekening houden met de bescherming van deze bomen, zoals benoemd op de bijgaande boombeschermingsposter.

In aanvulling op de Boomeffectanalyse gelden voor de walnotenboom nog de volgende voorwaarden:

- Een voorbereidingstijd van één groeiseizoen is voldoende, wat betekent dat de kluit in één keer volledig rondgestoken kan worden. Dit moet buiten het groeiseizoen uitgevoerd worden (oktober-maart). Aanvullend is het advies de verplantingskluit te injecteren met voedingsstoffen, om de hergroei van de wortels te stimuleren.
- De nieuwe locatie moet goed worden ingericht: 25m³ bomengrond of 36 m³ bomenzand (onder parkeervakken) is nodig voor 50 jaar voldoende groei.
- Dit betekent dat er 1 groeiseizoen in de verplantperiode moet worden opgenomen. (okt-mrt jaar 1 = rondsteken en injecteren. Okt-mrt jaar 2 = verplanten)

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.

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.

Hemelwaterafvoer dient uitgevoerd te worden conform Bijlage 9 – Waterhuishoudkundigplan van de ruimtelijke onderbouwing en de Memo Hoogteplan en waterhuishouding, van de firma buro Hoogstraat 6-2-2023, kenmerk P03548.

Aanleggen infiltratiesysteem, wegen en inrit

U moet de volgende gegevens nog indienen:

- Technische uitwerking, tekeningen, posities en capaciteitsberekeningen van de infiltratievoorziening

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 7126425 en dien deze als aanvulling in.

De toezichthouder zal de gegevens laten toetsen en zal u informeren over de beoordeling.

U mag alleen starten met de werkzaamheden die zijn goedgekeurd

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.

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.

Bijlage Risicogerichte beoordeling

Ondanks alle getroffen maatregelen bestaan er altijd (brand)veiligheidsrisico's die niet volledig zijn uit te sluiten. In deze bijlage wordt de initiatiefnemer op extra mogelijkheden gewezen om deze risico's te verkleinen.

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).

