



Thema en team Omgeving,
Omgevingsverzoeken
Contactpersoon [REDACTED]
Ons kenmerk RX2023-00002947
Documentnummer D2024-00013238
Uw kenmerk 8266353
Verzenddatum 21 januari 2025
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning
Bijlage(n) Tekeningen en bescheiden

Nellesteyn B.V.

T.a.v. [REDACTED]

3956 NS [REDACTED]

Geachte [REDACTED]

Op 18 december 2023 heeft u bij ons een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een opslagschuur en het wijzigen van het gebruik van het gazon voor bijeenkomsten aan de Broekhuizerlaan 2, 3956 NS in Leersum (Landgoed Broekhuizen). Uw dossiernummer is RX2023-00002947.

Besluit: wij verlenen de vergunning

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- **BOUWEN:** het (ver)bouwen van een bouwwerk (Wabo artikel 2.1, lid 1 onder a).
- **HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING:** het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet (Wabo artikel 2.1, lid 1 onder c).
- **HANDELINGEN MET GEVOLGEN VOOR BESCHERMDE MONUMENTEN:** het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht (Wabo artikel 2.1, lid 1 onder f);
- **WERK OF WERKZAAMHEDEN UITVOEREN:** het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, ingevallen 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.

Inwerkingtreding besluit

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.

Procedure

Het besluit is volgens de uitgebreide procedure tot stand gekomen (artikel 3.10 Wabo). De aanvraag is getoetst aan de Wabo, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Het ontwerpbesluit is, tezamen met de aanvraag en de andere voor de beoordeling relevante stukken, met ingang van 27 september 2024 gedurende zes weken digitaal raadpleegbaar geweest via de website van de gemeente. Gedurende vermelde periode zijn geen zienswijzen ingebracht. Het definitieve besluit is derhalve ten opzichte van het ontwerpbesluit inhoudelijk niet gewijzigd.

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, [REDACTED] 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 Gemeenteblad, het gemeentenieuws in Nieuwsblad De Kaap en op onze website www.heuvelrug.nl.

Informatie

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

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug,

[REDACTED]
Senior casemanager Omgevingsverzoeken

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Inhoudsopgave

Dossiernummer RX2023-00002947

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van deze omgevingsvergunning, verleend aan Nellesteyn B.V. voor het realiseren van een opslagschuur en het wijzigen van het gebruik van het gazon voor bijeenkomsten aan de Broekhuizerlaan 2, 3956 NS in Leersum (Landgoed Broekhuizen).

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).
- HANDELINGEN MET GEVOLGEN VOOR BESCHERMDE MONUMENTEN: het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht (Wabo artikel 2.1, lid 1 onder f);
- WERK OF WERKZAAMHEDEN UITVOEREN: het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, ingevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald (Wabo artikel 2.1, lid 1 onder b).

Voorschriften

Bijgevoegde documenten:

- Aanvraagformulier bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, ontvangen op 18 december 2023;
- Aanvraagformulier monumenten;
- Aanvraagformulier werk of werkzaamheden uitvoeren;
- Ruimtelijke onderbouwing incl. bijlagen, d.d. 21 juni 2024;
- Tekening lattenschuur, NT-3100, d.d. 1 december 2023, gewijzigd d.d. 18 juni 2024;
- Tekeningen details, d.d. 26 april 2024;
- Intentieverklaring natuurcompensatie, d.d. 8 mei 2024;
- Kleinschalige activiteiten gazon Landgoed Broekhuizen, ontvangen op 17 april 2024;
- Advies OdrU ROM, d.d. 14 maart 2024;
- Advies VrU, d.d. 15 februari 2024;
- Advies welstands- & monumentencommissie MooiSticht, d.d. 13 februari 2024;
- Referentie foto lattenschuur, ontvangen op 18 december 2023;
- Tekening situatie landgoed bestaand, d.d. 1 december 2023;
- Projectberekening aanlegfase, d.d. 22 februari 2023;
- Foto boerderij Landgoed Broekhuizen, ontvangen op 18 december 2023;
- Natuurwaardenonderzoek, d.d. december 2021;
- Luchtfoto landgoed Broekhuizen 1953, ontvangen op 18 december 2023;
- Notitie aangepast gebruik gazon bij restaurant, d.d. 10 november 2023;
- Stikstofonderzoek, A3616-07/VMI/rap1, d.d. 22 februari 2023;
- Milieu hygiënisch vooronderzoek, nader bodemonderzoek, verkennend onderzoek asbest, A3616-06/KHA/rap1, d.d. 31 januari 2023;
- Situatietekening gazon, ontvangen op 18 december 2023.

1. *Activiteit bouwen*

Op 18 december 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. Wij zijn tot het volgende besluit gekomen.

Besluit

1. Hierbij verlenen wij vergunning aan Nellesteyn B.V., Broekhuizerlaan 2, 3956 NS in Leersum;
2. De vergunning is bedoeld voor het realiseren van een opslagschuur en het wijzigen van het gebruik van het gazon voor bijeenkomsten aan de Broekhuizerlaan 2, 3956 NS in Leersum (Landgoed Broekhuizen).
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 plangebied van het bestemmingsplan 'Landgoed Broekhuizen'. Op grond van dit bestemmingsplan heeft het de bestemmingen "Natuur", "Landgoed en buitenplaats", "Ecologie" en "Archeologie 1". Verder heeft het plangebied de gebiedsaanduiding "milieuzone - stiltegebied". Uw aanvraag is in strijd met dit bestemmingsplan. Concreet zijn de volgende strijdigheden vastgesteld:

Opslagschuur

■ Enkelbestemming: Natuur

- ☛ Art. 7.2.1, onder a: het bouwen van gebouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bijgebouw". De opslagschuur wordt geprojecteerd op een locatie zonder aanwezigheid van zo'n aanduiding.

Gazon

■ Enkelbestemming: Natuur

- ☛ Art. 7.1: gronden mogen uitsluitend worden gebruikt voor de instandhouding, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke en natuurwaarden, een moestuin of daarbij behorende paden, in- en uitritten, (on)verharde wegen en waterhuishoudkundige voorzieningen. De gronden zullen worden gebruikt voor kleinschalige activiteiten met maximaal 100 personen (huwelijksceremonies, recepties, picknick met plaid, bedrijfstrainingen, kleine kunstexpositie etc.)

■ Dubbelbestemming: Ecologie

- ☛ Art. 11.1: gronden mogen behalve de andere daar voorkomende bestemmingen, ook worden gebruikt voor de instandhouding van landschaps- en natuurwaarden, met daarbij behorend voorzieningen ten behoeve van flora en fauna, zoals faunapassages. De gronden zullen worden gebruikt voor kleinschalige activiteiten met maximaal 100 personen (huwelijksceremonies, recepties, picknick met plaid, bedrijfstrainingen, kleine kunstexpositie etc.)

■ Dubbelbestemming: Landgoed en buitenplaats

- ☛ Art. 12.1: gronden mogen behalve de andere daar voorkomende bestemmingen, ook worden gebruikt voor de instandhouding van paden-, lanen- en groenstructuur en bijbehorende overige bouwwerken zoals entreehekken en bruggen, cultuurhistorische waardevolle gebouwen zoals landhuizen en koetshuizen, waterpartijen en bijzondere landschappelijke elementen. De gronden zullen worden gebruikt voor kleinschalige activiteiten met maximaal 100

personen (huwelijksceremonies, recepties, picknick met plaids, bedrijfstrainingen, kleine kunstexpositie etc.)

Daarom is naast deze activiteit ook de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' van toepassing. In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op deze strijdigheid.

Redelijke eisen van welstand

Wij hebben de welstandscommissie MooiSticht gevraagd uw aanvraag voor het bouwen op grond van onze welstandsnota te beoordelen. Het advies 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.

Bouwbesluit

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

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 voor de activiteit 'bouwen' te verlenen voor het realiseren van een opslagschuur en het wijzigen van het gebruik van het gazon voor bijeenkomsten aan de Broekhuizerlaan 2, 3956 NS in Leersum (Landgoed Broekhuizen).

2. **Activiteit handelen in strijd met regels voor ruimtelijke ordening**

Op 18 december 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. Wij zijn tot het volgende besluit gekomen.

Besluit

1. Hierbij verlenen wij vergunning aan Nellesteyn B.V., Broekhuizerlaan 2, 3956 NS in Leersum;
2. De vergunning is bedoeld voor het realiseren van een opslagschuur en het wijzigen van het gebruik van het gazon voor bijeenkomsten aan de Broekhuizerlaan 2, 3956 NS in Leersum (Landgoed Broekhuizen).
3. Deze vergunning verlenen wij onder de voorwaarde dat wordt gehandeld volgens alle genoemde voorschriften en de bijgevoegde documenten.

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).

Het perceel ligt in het plangebied van het bestemmingsplan 'Landgoed Broekhuizen'. Op grond van dit bestemmingsplan heeft het de bestemmingen "Natuur", "Landgoed en buitenplaats", "Ecologie" en "Archeologie 1". Verder heeft het plangebied de gebiedsaanduiding "milieuzone - stiltegebied". Uw aanvraag is in strijd met dit bestemmingsplan.

Afweging

Ondanks de strijdigheid met de beheersverordening besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen. Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° (projectafwijkingsbesluit) van de Wabo kan er medewerking verleend worden aan een vergunning voor het afwijken van de beheersverordening. Voor de onderbouwing hiervan verwijzen wij naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing. Wij zijn van mening dat de ruimtelijke onderbouwing op een zorgvuldige wijze tot stand is gekomen.

Allereerst beschrijft deze afdoende dat het project vanuit stedenbouwkundig oogpunt passend is in de omgeving. De realisering van het plan leidt niet tot onevenredige nadelige effecten en/of hinder voor omwonenden. In de ruimtelijke onderbouwing is bovendien beargumenteerd dat het plan niet in strijd is met relevante wet- en regelgeving (o.a. rijks-, provinciaal en/of gemeentelijk beleid). Ten aanzien van de uitvoerbaarheid toont de onderbouwing aan dat er vanuit het oogpunt van milieuaspecten, archeologie en cultuurhistorie, natuur en landschap, water en economische uitvoerbaarheid geen belemmeringen aanwezig zijn op grond waarvan de realisering van het project op bezwaren stuit. Op het gebied van geluid heeft de Omgevingsdienst regio Utrecht aangegeven dat indien langer dan 1 uur muziekgeluid wordt afgespeeld, de muziek naar binnen of naar het oostelijke terras aan de kant van het gazon moet worden verplaatst. Onder deze voorwaarde wordt geadviseerd medewerking aan de aanvraag te verlenen.

In dit kader kan het plan vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt als aanvaardbaar worden beschouwd. Er bestaan dan ook geen bezwaren medewerking te verlenen aan de gevraagde afwijking ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo.

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit is, tezamen met de aanvraag en de andere voor de beoordeling relevante stukken, met ingang van 27 september 2024 gedurende zes weken digitaal raadpleegbaar geweest via de website van de gemeente. Gedurende vermelde periode zijn geen zienswijzen ingebracht.

Verklaring van geen bedenkingen

In beginsel dient op grond van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een verklaring van geen bedenkingen te worden afgegeven door de raad, alvorens het college ingeval van toepassing artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, Wabo een omgevingsvergunning kan verlenen voor een bouwplan. De raad is echter op grond van artikel 6.5, derde lid van de Bor bevoegd om gevallen aan te wijzen waarin geen verklaring van geen bedenkingen nodig is. Van die bevoegdheid heeft de raad gebruik gemaakt. Bij besluit van 29 september 2022 heeft de raad besloten dat er géén verklaring van geen bedenkingen van de raad meer nodig is. Het college is hierdoor zelfstandig bevoegd te besluiten op een aanvraag om omgevingsvergunning ten behoeve van een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3°, van de Wabo.

Economische uitvoerbaarheid

De aanvraag heeft voor de gemeente geen financiële gevolgen. De kosten voor de gemeente worden verhaald middels de reguliere legeskosten. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het plan gewaarborgd. De kosten voor de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Er is niet gebleken van omstandigheden op grond waarvan redelijkerwijs op voorhand moet worden aangenomen dat het plan niet kan worden uitgevoerd.

Conclusie

Op grond van bovenstaand kan het project vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt als aanvaardbaar worden beschouwd. Wij zijn van oordeel dat de ontvangen adviezen zowel procedureel als inhoudelijk zorgvuldig tot stand zijn gekomen en de getrokken conclusie kunnen dragen.

Er bestaan dan ook geen bezwaren om medewerking te verlenen aan de gevraagde afwijking ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo voor het realiseren van een opslagschuur en het wijzigen van het gebruik van het gazon voor bijeenkomsten aan de Broekhuizerlaan 2, 3956 NS in Leersum (Landgoed Broekhuizen).

3. **Activiteit monumenten**

Op 18 december 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. Wij zijn tot het volgende besluit gekomen.

Besluit

1. Hierbij verlenen wij vergunning aan Nellesteyn B.V., Broekhuizerlaan 2, 3956 NS in Leersum;
2. De vergunning is bedoeld voor het realiseren van een opslagschuur en het wijzigen van het gebruik van het gazon voor bijeenkomsten aan de Broekhuizerlaan 2, 3956 NS in Leersum (Landgoed Broekhuizen).
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

Op grond van artikel 2.1 lid 1 onder f van de Wabo is het verboden zonder omgevingsvergunning een monument te slopen, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen, te herstellen of te laten gebruiken op een manier waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht. Het toetsingskader hiervoor is vastgelegd in artikel 2.15 van de Wabo: de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet.

Het belang van de Monumentenzorg

Vast staat dat het in dit geval gaat om een beschermd rijksmonument en dat voor de werkzaamheden die u wilt uitvoeren volgens uw aanvraag moet beschikken over een omgevingsvergunning voor de activiteit “monumenten”. Wij hebben uw aanvraag gecontroleerd en geconstateerd dat alle benodigde stukken voor een goede beoordeling aanwezig zijn.

Advies gecombineerde monumenten- & welstandscommissie MooiSticht

Wij hebben de gecombineerde monumenten- & welstandscommissie MooiSticht gevraagd uw aanvraag op grond van onze welstandsnota te beoordelen. Het advies luidt als volgt: het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Toetsingskader voor de commissie vormt de door de gemeente vastgestelde welstandsnota en de daarin opgenomen beoordelingscriteria, alsmede de waarden van het rijksmonument. Met de te beschermen cultuurhistorische waarden en karakteristiek van het landgoed is volgens de commissie in voldoende mate rekening gehouden. Het gecombineerde advies welstand en monumenten luidt daarom positief.

Advies Monumenten & Cultuurhistorie

Wij hebben ook de adviseur Monumenten & Cultuurhistorie gevraagd om een advies uit te brengen over uw aanvraag. De adviseur heeft aangegeven dat de toevoeging van de lattenschuur in de als complex beschermde rijksmonumentale buitenplaats Broekhuizen acceptabel is, omdat deze in zijn beoogde verschijningsvorm op de zorgvuldig gekozen locatie passend wordt gevonden. Gelet hierop is vastgesteld dat de cultuurhistorische waarden van het rijksmonument als gevolg van dit bouwplan niet in het geding komen. Geadviseerd wordt om medewerking aan het plan te verlenen.

Conclusie

Wij vinden dat de adviezen van de gecombineerde monumenten- & welstandscommissie MooiSticht en de adviseur Monumenten & Cultuurhistorie zowel procedureel als inhoudelijk zorgvuldig tot stand zijn gekomen. Wij hebben geen redenen om te twijfelen aan de deskundigheid van de adviseurs. Bovendien kan het advies de conclusie dragen.

Op grond van bovenstaand toetsingskader zijn er geen weigeringsgronden en besluiten wij u de omgevingsvergunning voor de activiteit ‘monumenten’ te verlenen voor het realiseren van

een opslagschuur en het wijzigen van het gebruik van het gazon voor bijeenkomsten aan de Broekhuizerlaan 2, 3956 NS in Leersum (Landgoed Broekhuizen).

4. *Activiteit werk of werkzaamheden uitvoeren*

Op 18 december 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. Wij zijn tot het volgende besluit gekomen.

Besluit

1. Hierbij verlenen wij vergunning aan Nellesteyn B.V., Broekhuizerlaan 2, 3956 NS in Leersum;
2. De vergunning is bedoeld voor het realiseren van een opslagschuur en het wijzigen van het gebruik van het gazon voor bijeenkomsten aan de Broekhuizerlaan 2, 3956 NS in Leersum (Landgoed Broekhuizen).
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 uitvoeren van een werk of van werkzaamheden moeten wij toetsen aan de weigeringsgronden van artikel 2.11 van de Wabo.

Bestemmingsplan

Het perceel ligt in het plangebied van het bestemmingsplan 'Landgoed Broekhuizen'. Op grond van dit bestemmingsplan heeft het de bestemmingen "Natuur", "Landgoed en buitenplaats", "Ecologie" en "Archeologie 1". Verder heeft het plangebied de gebiedsaanduiding "milieuzone - stiltegebied". Op grond van onderstaande artikelen is een omgevingsvergunning voor de activiteit 'werk of werkzaamheden uitvoeren' (aanlegvergunning) vereist:

Opslagschuur

- Enkelbestemming: Natuur
 - ☛ Art. 7.3.1, onder a, e en h: het egaliseren van de bodem, verwijderen van natuur- en landschapselementen, of het aanleggen van opervlakteverhardingen is vergunningplichtig.
- Dubbelbestemming: Ecologie
 - ☛ Art. 11.5.1, onder a, e en h: het egaliseren van de bodem, verwijderen van natuur- en landschapselementen, of het aanleggen van opervlakteverhardingen is vergunningplichtig.
- Dubbelbestemming: Landgoed en buitenplaats
 - ☛ Art. 12.3.1, onder a, d en g: het egaliseren van de bodem, verwijderen van natuur- en landschapselementen, of het aanleggen van opervlakteverhardingen is vergunningplichtig.
- Dubbelbestemming: Archeologie
 - ☛ Art. 10.3.1, onder a, b en e: het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 0,3 m, verlagen van de bodem dieper dan 0,3 m of egaliseren van gronden is vergunningplichtig over een oppervlakte van 50 m² of meer.

Natuur

De werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden als bedoeld in art. 7.3.1, zijn op grond van artikel 7.3.3 slechts toelaatbaar mits:

- a. door die werken, geen bouwwerken 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.

Wij hebben uw aanvraag voorgelegd aan de adviseur Natuur en Landschap. De adviseur heeft aangegeven dat de ruimtelijke onderbouwing en de daaraan onderliggende onderzoeken voldoende aantonen dat de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast. Geadviseerd wordt om de voorwaarden genoemd in paragraaf 5.3 van het bijgevoegd ecologisch rapport 'natuurwaardenonderzoek kasteelgazon en grasveldje Parc Broekhuizen, d.d. december 2021' als voorschrift in de vergunning op te nemen. Ook mogen er t.b.v. het kunnen uitvoeren van de voorziene kleinschalige activiteiten geen kap- of snoeiwerkzaamheden worden uitgevoerd aan de bomen en struiken direct rondom het kasteelgazon. Onder deze voorwaarden wordt geadviseerd medewerking aan de aanvraag te verlenen.

Ecologie

De werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden als bedoeld in art. 11.5.1, zijn op grond van artikel 11.5.3 slechts toelaatbaar mits:

- a. door die werken, geen bouwwerken 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.

Wij hebben uw aanvraag voorgelegd aan de adviseur Ecologie. De adviseur heeft aangegeven dat de ruimtelijke onderbouwing en de daaraan onderliggende onderzoeken voldoende aantonen dat de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast. Geadviseerd wordt om de voorwaarden genoemd in paragraaf 5.3 van het bijgevoegd ecologisch rapport 'natuurwaardenonderzoek kasteelgazon en grasveldje Parc Broekhuizen, d.d. december 2021' als voorschrift in de vergunning op te nemen. Onder deze voorwaarde wordt geadviseerd medewerking aan de aanvraag te verlenen.

Landgoed en buitenplaats

De werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden als bedoeld in art. 12.3.1, zijn op grond van artikel 12.3.3 slechts toelaatbaar mits:

- a. door die werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer cultuurhistorische 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.

Wij hebben uw aanvraag voorgelegd aan de adviseur Monumenten & Cultuurhistorie. De adviseur heeft aangegeven dat de ruimtelijke onderbouwing en de daaraan onderliggende onderzoeken voldoende aantonen dat de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast. Geadviseerd wordt om medewerking aan het plan te verlenen.

Archeologie

De werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden als bedoeld in art. 10.3.1, zijn op grond van artikel 10.3.3 slechts toelaatbaar mits:

- a. door die werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden 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.

Wij hebben uw aanvraag voorgelegd aan de gemeentelijke archeoloog. De adviseur heeft aangegeven dat de ruimtelijke onderbouwing en de daaraan onderliggende onderzoeken voldoende aantonen dat de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast. De uitvoering van de ontgravingen moet worden gedaan onder begeleiding van een archeoloog assistent. Geadviseerd wordt om hierbij de historische vereniging van Leersum te raadplegen, contactpersoon [REDACTED] [REDACTED]. Onder deze voorwaarde wordt geadviseerd medewerking aan de aanvraag te verlenen.

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 voor de activiteit 'werk of werkzaamheden uitvoeren' (aanlegvergunning) te verlenen voor het realiseren van een opslagschuur en het wijzigen van het gebruik van het gazon voor bijeenkomsten aan de Broekhuizerlaan 2, 3956 NS in Leersum (Landgoed Broekhuizen).

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 verplichting natuurcompensatie

1. De locatie waarop het bouwplan wordt gerealiseerd, maakt deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. De vergunninghouder dient te zorgen voor blijvende compensatie van de natuur die verloren gaat als gevolg van het bouwplan (provinciaal beleid: Interim omgevingsverordening: artikel 6.6 Borging compensatie aantasting natuurnetwerk Nederland).
2. Natuurcompensatie dient plaats te vinden op de locatie zoals weergegeven op de tekening behorende bij de "intentieverklaring natuurcompensatie Parc Broekhuizen" van Park Broekhuizen B.V. en Schevichoven B.V. d.d. 8 mei 2024.
3. De vergunninghouder is verplicht binnen een maand na de datum waarop deze vergunning is verleend een natuurcompensatieovereenkomst aan te gaan met de provincie Utrecht en met de eigenaar van het perceel waarop de natuurcompensatie zal plaatsvinden. De natuurcompensatieovereenkomst heeft als doel zeker te stellen dat de natuurcompensatie zal plaats vinden.
4. De natuurcompensatie dient te worden uitgevoerd aan de hand van een door de vergunninghouder op te stellen inrichtingsplan. Onderwerp van het inrichtingsplan zijn het op de compensatielocatie te realiseren natuurbeheertype, de vereiste inrichtingsmaatregelen om dit natuurbeheertype te realiseren en de vereiste beheermaatregelen om het gerealiseerde natuurbeheertype in stand te houden. Het inrichtingsplan moet ter goedkeuring aan gedeputeerde staten worden aangeboden binnen twee maanden na de verlening van de omgevingsvergunning. Door gedeputeerde staten verzochte aanpassingen dienen onverwijld in het inrichtingsplan te worden verwerkt.
5. Om de naleving van de in de natuurcompensatieovereenkomst en het inrichtingsplan opgenomen verplichtingen door toekomstige zakelijke gerechtigden te borgen, dienen deze verplichtingen te worden vastgelegd in een kwalitatieve verplichting en een kettingsbeding en dient de natuurcompensatieovereenkomst te worden ingeschreven in de openbare registers.

Evenementen

Deze omgevingsvergunning voorziet niet in een toestemming om evenementen op het terrein te laten plaatsvinden. Voor het organiseren van een evenement moet u eerst een melding doen of een evenementenvergunning aanvragen. Dit wordt dan getoetst aan de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Zie voor meer informatie <https://www.heuvelrug.nl/evenement-organiseren>

Constructie

U moet de volgende constructiegegevens nog indienen:

- Constructieve tekeningen en berekeningen van de draagconstructie van de opslagschuur.

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 8266353 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.

Kleinschalige activiteiten

Voor kleinschalige activiteiten zijn kaders opgesteld voor periode, frequentie, locatie en attributen en aanvullende eisen. Binnen deze kaders zijn kleinschalige activiteiten toegestaan. Voor de definitie en volledige kaders wordt verwezen naar de bijlage: 'Kleinschalige activiteiten gazon Landgoed Broekhuizen'.

Voorwaardelijke verplichting natuurcompensatie Natuur Netwerkwerk Nederland

Het oppervlakteverlies ten gevolge van de realisatie van de opslagschuur en bijbehorende verharding dient gecompenseerd te worden. (provinciaal beleid: Interim omgevingsverordening: Artikel 6.6 Borging compensatie aantasting natuurnetwerk Nederland). Er moet worden voldaan aan het volgende:

- De oppervlaktecompensatie dient te worden uitgevoerd conform de afbeelding opgenomen in bijlage 2 van de ruimtelijke onderbouwing;
- De oppervlaktecompensatie dient gelijktijdig te worden gerealiseerd bij aanvang van de bouwwerkzaamheden van de opslagschuur en dient binnen 3 jaar na aanvang van deze bouwwerkzaamheden te zijn gerealiseerd;
- De oppervlaktecompensatie dient in stand te worden gehouden.

Bomen

Er mag t.b.v. het kunnen uitvoeren van de voorziene kleinschalige activiteiten geen kap- of snoeiwerkzaamheden worden uitgevoerd aan de bomen en struiken direct rondom het kasteelgazon.

Archeologie

De uitvoering van de ontgravingen moet worden gedaan onder begeleiding van een archeoloog assistent. Geadviseerd wordt om hierbij de historische vereniging van Leersum te raadplegen, contactpersoon [REDACTED] [REDACTED]. 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 [REDACTED] [REDACTED] (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. Het hemelwater van het verhard oppervlak van het perceel moet worden geloosd in een hemelwater bergings- en infiltratievoorziening. Het is niet toegestaan uitlogende materialen te gebruiken. Het vloerpeil dient 0.3m boven de as van de weg aan te worden gelegd. In overleg met de toezichthouder van de gemeente kan hiervan worden afgeweken.

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. De voorwaarden genoemd in paragraaf 5.3 van het bijgevoegd ecologisch rapport 'natuurwaardenonderzoek kasteelgazon en grasveldje Parc Broekhuizen, d.d. december 2021' dienen te worden opgevolgd.

Monumenten

Algemeen

1. De vergunning en de daarbij behorende gewaarmerkte stukken moeten vanaf de start tot en met de gereedmelding van de sloop- en bouwwerkzaamheden op locatie aanwezig zijn. Op verzoek van onze toezichthouders moeten deze worden getoond;
2. Onze toezichthouders zijn altijd bevoegd om het bouwterrein te betreden;
3. U moet meewerken aan het geven van inlichtingen en het uitvoeren van onderzoeken en andere verzoeken, voor zover dit betrekking heeft op de sloop- en bouwactiviteiten (artikel 5:11, Algemene wet bestuursrecht);
4. Zonder voorafgaande toestemming is het niet toegestaan om gemeentelijke gronden, zoals bijvoorbeeld wegen en bermen te gebruiken voor opslag van materialen. Aangrenzende terreinen, straten, singels en waterpartijen mogen niet worden verontreinigd. Is er volgens onze toezichthouder sprake van verontreiniging door bouw- of sloopafval, dan moet u dit zo spoedig mogelijk ontruimen.

Schade en aansprakelijkheid

5. Beschadigingen aan de bestrating of ander gemeentelijk eigendom door het plaatsen van bouwhekken/materialen en containers en/of de bouwwerkzaamheden moeten worden hersteld ter goedkeuring van thema Omgeving, team Omgevingstoezicht;
6. Voert u geen herstel uit of onvoldoende dan laat de gemeente de schade herstellen op uw kosten;
7. De gemeente is niet aansprakelijk voor eventuele schade aan derden, die ontstaan ten gevolge van de bouwwerkzaamheden.

Nadere voorwaarden

8. Voor iedere vervanging van bestaand materiaal voor zover deze niet direct uit de aanvraag blijkt, en voor zover deze niet conform het bepaalde in art. 3a bijlage II van het Besluit omgevingsrecht is, dient separaat toestemming te worden gevraagd aan het vergunning verlenende orgaan, zijnde de gemeente Utrechtse Heuvelrug;
9. Indien tijdens de werkzaamheden tot dan toe onbekende onderdelen van het monument worden aangetroffen, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze (cultuur)historische waarde bezitten, dient onverwijld contact opgenomen te worden met de gemeente Utrechtse Heuvelrug om te bezien of een nadere plangoedkeuring nodig is;
10. Uitgangspunt is het behoud van oorspronkelijke onderdelen, materialen en constructies;
11. Toe te voegen elementen ten behoeve van geriefs- of functieverbetering dienen op een zodanige wijze te worden ingepast dat dit geen consequenties heeft voor de historische vormgeving of detaillering;
12. Voordat een aanvang genomen wordt met de werkzaamheden, dient het monument zorgvuldig beschermd te worden, zodat voorkomen wordt dat tijdens de werkzaamheden onderdelen die van monumentale waarde zijn beschadigen.

Grondwerkzaamheden

U mag niet bouwen op verontreinigde grond.

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.

Tevens moet u één week voor het beëindigen van de werkzaamheden contact opnemen met de toezichthouder voor het inplannen van een eindcontrole.