

Aan de heer A.J.W. Mocking
Heulweg 6a
3956 KR LEERSUM

Domein	Dienstverlening
Afdeling	Vergunning & Handhaving
Contactpersoon	Mw. I. Eising en dhr. A.M. Brombacher
Ons kenmerk	HZ_WABO-13-0283
Documentnummer	
Uw kenmerk	
Verzenddatum	
Onderwerp	Omgevingsvergunning: besluit
Bijlage(n)	Tekeningen en bescheiden

Geachte heer Mocking,

Op 12 december 2013 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen en uitbreiden van het woonhuis gelegen op het perceel Heulweg 6a, 3956 KR te Leersum.

Op 25 april 2012 werd reeds een vergunning afgegeven voor het verbouwen en uitbreiden van het woonhuis (kenmerk 12.WB0003).

Gebleken is echter dat het woonhuis in strijd met deze vergunning is uitgebreid. Dit heeft geresulteerd in een bouwstop en het indienen van deze aanvraag.

Deze aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer HZ_WABO-13-0283.

Tijdens de loop van deze procedure zijn ook tekeningen toegevoegd van een tweetal bijgebouwen die op het terrein zijn opgericht/uitgebreid. Aangezien de bijgebouwen geen onderdeel uitmaken van de ruimtelijke onderbouw en gelet op het feit dat er bestemmingsplantechnisch geen mogelijkheden bestaan de gerealiseerde oppervlakte aan bijgebouwen te legaliseren is besloten de bijgebouwen buiten deze aanvraag te houden.

Besluit

Verlenen activiteiten

Wij besluiten de omgevingsvergunning te verlenen op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De vergunning bestaat uit: per activiteit het besluit en de motivering, de voorschriften en de bijgevoegde documenten. Voor de motivering en de voorschriften verwijzen wij u naar de bijlage(n).

De omgevingsvergunning wordt verleend 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)

Procedure

Het besluit is volgens de uitgebreide procedure tot stand gekomen (artikel 3.4 Wabo). De aanvraag is beoordeeld voor de activiteiten *Bouwen* en *Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening* en is getoetst aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Daarnaast is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Voor deze activiteiten verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Publicatie

Dit besluit wordt gepubliceerd op de gemeentepagina in de plaatselijke krant en op de website van de gemeente. Ook wordt er een publicatie in de Staatscourant verzorgd, en wordt de vergunning opgenomen op de landelijke website Ruimtelijke plannen.nl.

Zienswijzen

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 10 oktober t/m 20 november 2014 ter inzage gelegen.

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.

Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Ook de provincie heeft op 17 november kenbaar gemaakt geen bezwaar te hebben tegen verlening van deze vergunning.

Beroep, schorsing en inwerkingtreding besluit

- I. Gedurende zes weken na de dag dat het definitieve besluit ter inzage is gelegd staat bij de Rechtbank Midden Nederland, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 16005, 3500 DA te Utrecht, beroep open voor belanghebbenden.
- II. Deze beschikking wordt van kracht met ingang van de dag na de dag waarop de beroepstermijn afloopt.
Indien gedurende de beroepstermijn bij de voorzieningenrechter van de rechtbank een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, wordt de beschikking niet van kracht voordat op het verzoek is beslist.

Informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer A.M. Brombacher, bereikbaar op telefoonnummer (0343) 56 5600.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug,
Namens dezen,

M.Koning
Afdelingshoofd Vergunning en handhaving a.i.

Inhoudsopgave

Registratienummer HZ_WABO-13-0283

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van deze omgevingsvergunning, verleend aan de heer A.J.W. Mocking voor het verbouwen en uitbreiden van het woonhuis gelegen op het perceel Heulweg 6a, 3956 KR te 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)

Bijgevoegde documenten:

- Aanvraagformulier voor de activiteit Bouwen, ontvangen op 12 december 2013;
- Aanvraagformulier voor de activiteit Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening;
- Ruimtelijke onderbouwing renoveren en vergroten woonhuis Heulweg 6a, d.d. 28 juli 2014, ontvangen op 28 juli 2014;
- Advies welstandscommissie van 26 augustus 2014 en 15 september 2014;
- Situatietekening bladnummer OV-000, d.d. 2 december 2013;
- Tekening overzicht 25 april 2012 vergunde toestand, bladnummer OV-100 e, laatst gewijzigd 2 december 2013, ontvangen op 12 december 2013;
- Tekening overzicht nieuwe toestand, bladnummer OV-100 g, laatst gewijzigd 2 december 2013;
- Aangepaste geveltekening blad OV-100h, laatst gewijzigd 4 september 2014;
- Tekening overzicht Gebruiksoppervlakte & Bouwbesluit, bladnummer GO-100 g, laatst gewijzigd 2 december 2013, ontvangen op 12 december 2013;
- Tekening Verblijfsoppervlakte e& Bouwbesluit, bladnummer VG-100 g, laatst gewijzigd 2 december 2013;
- Principedetail D01, bladnummer OV-501 g, laatst gewijzigd 2 december 2013, ontvangen op 12 december 2013;
- Foto's gerealiseerde toestand;
- Productinformatie Porothers lijmblokken PL-1, ontvangen op 12 december 2013;
- Verklaringen van geen bezwaar directe omwonenden, ontvangen op 12 december 2013;
- Startmelding bouwwerkzaamheden;
- Gereedmelding bouwwerkzaamheden.

1. Activiteit bouwen

Op 12 december 2013 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning. Wij zijn tot het volgende besluit gekomen.

Besluit

1. Hierbij verlenen wij vergunning aan de heer A.J.W. Mocking, Heulweg 6 a te Leersum.
2. De vergunning is bedoeld voor het legaliseren van een reeds uitgevoerde uitbreiding van het woonhuis op het perceel Heulweg 6a, 3956 KR te Leersum.

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 geldende bestemmingsplan '*Leersum Buitengebied 2005/2009*' en heeft hierin de bestemming '*Wonen*'. Uw aanvraag is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Daarom is naast de activiteit '*Bouwen*' de activiteit '*Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening*' ingediend.

Redelijke eisen van welstand

Wij hebben de welstandscommissie Welstand en Monumenten Midden Nederland gevraagd uw aanvraag voor het bouwen op grond van onze welstandsnota te beoordelen. Het advies van 26 augustus 2014 luidt als volgt: het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij vinden dat het advies zowel procedureel als inhoudelijk zorgvuldig tot stand is gekomen. Wij staan achter dit advies en volgen het op. Het advies hebben wij als bijlage toegevoegd.

Bouwverordening

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voor het bouwen in overeenstemming is met de voorschriften uit de bouwverordening.

Bouwbesluit

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voor het bouwen in overeenstemming is met de technische voorschriften uit het Bouwbesluit.

Voorschriften

Algemeen

Op het bouwterrein moeten de vergunning voor het bouwen en de gewaarmerkte stukken 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.

Binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de vergunning voor het bouwen, moet een begin van de bouwwerkzaamheden zijn gemaakt. Tussen het begin en einde van de bouwwerkzaamheden mag de bouw niet langer dan een aaneengesloten periode van 26 weken stilliggen. Is dit toch het geval dan kunnen burgemeester en wethouders de vergunning voor het bouwen geheel of gedeeltelijk intrekken (artikel 2.33 lid 2, Wabo).

Als wij constateren dat wordt afgeweken van de bouwtekeningen, loopt u het risico dat de bouw wordt stil gelegd. Onze toezichthouder kan eisen dat u een nieuwe aanvraag voor het bouwen indient. In dat geval wordt een aanvullend legestartief in rekening gebracht.

Constructie

De door u ingediende constructieberekeningen liggen op dit moment ter controle bij onze constructeur. U mag met de bouwwerkzaamheden starten wanneer onze constructeur deze berekeningen heeft goedgekeurd en wij u schriftelijk toestemming hebben gegeven met de bouwwerkzaamheden te starten

Flora en fauna

Afgesproken is in het kader van de Flora en Faunawetgeving, dat er op het perceel voorzieningen worden getroffen voor vleermuizen en uilen, en dat de paddenpoel gehandhaafd blijft.

Archeologie

Als bij graafwerkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of kan vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is hij wettelijk verplicht dit direct te melden (artikel 53, Monumentenwet). De melding moet u doen bij de gemeentelijke archeoloog van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling via telefoonnummer (0343) 56 6600.

Water

De afvoer van hemelwater moet op eigen terrein geregeld worden. U moet het hemelwater afvoeren in de bodem of op het oppervlaktewater (artikel 9 lid 1, Riolaansluitverordening).

Omgeving

Zonder voorafgaande toestemming is het niet toegestaan om gemeentelijke gronden, zoals bijvoorbeeld wegen en bermen te gebruiken voor opslag van bouwmaterialen.

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 opruimen.

Vrijkomende grond moet u 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, telefoon 088-0310482.

Zij kunnen u ook informeren over de erkende verwerkers.

Start bouw en einde werkzaamheden

Het groene formulier "*melding aanvang bouw/sloopwerkzaamheden*" moet u tenminste 2 weken voor start bouw zenden naar:

Gemeente Utrechtse Heuvelrug
Afdeling Vergunning en Handhaving
Postbus 200
3940 AE Doorn

Wanneer de bouwwerkzaamheden gereed zijn, meld u dit uiterlijk 1 week na de beëindiging van de werkzaamheden met het bijgevoegde rode formulier "*Gereedmelding bouw/sloopwerkzaamheden*" bij de afdeling Vergunning en Handhaving.

2. Handelen in strijd met regels voor ruimtelijke ordening

Op 12 december 2013 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning. Wij zijn tot het volgende besluit gekomen.

Besluit

1. Hierbij verlenen wij vergunning aan de heer A.J.W. Mocking, Heulweg 6 a Leersum.
3. De vergunning is bedoeld voor het legaliseren van een reeds uitgevoerde uitbreiding van het woonhuis gelegen op het perceel Heulweg 6a, 3956 KR te Leersum.

Bestemmingsplan

Het perceel ligt in het geldende bestemmingsplan 'Leersum Buitengebied 2005/2009' en heeft hierin de bestemming 'Wonen'. Uw aanvraag is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Wij hebben de volgende strijdigheden geconstateerd:

Woonhuis

Op grond van artikel 14.a.1 mag het volume van een woning niet meer bedragen dan 600 m³. Het volume van de gerealiseerde woning bedraagt 739,14 m³. Op grond van artikel 27.2.c kunnen burgemeester en wethouders een binnenplanse ontheffing verlenen tot ten hoogste 10 % van het voorgeschreven volume van het woonhuis. De woning heeft een volume van meer dan de 660 m³ die met toepassing van deze vrijstellingsbevoegdheid verleend zou kunnen worden. De maximaal toegestane goothoogte van de woning, zijnde 4 meter, wordt niet overschreden.

Gezien de omgeving en de grootte van het perceel acht men de vergroting ruimtelijk inpasbaar. Hiervoor is een uitgebreide omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing ingediend.

Bijgebouwen

Geconstateerd is dat zonder omgevingsvergunning op het perceel een bestaand bijgebouw is uitgebreid en een nieuw bijgebouw is opgericht.

Lopende de procedure voor het woonhuis heeft de aanvrager hier tekeningen voor ingediend.

Op grond van artikel 14.3.d onder 1 mag de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen niet meer bedragen dan 50 m². Op grond van artikel 14.5 zijn burgemeester en wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen van de hiervoor genoemde oppervlakte aan bijgebouwen tot maximaal 75 m² indien de aanvrager beschikt over tenminste 1 ha. aan onbebouwde gronden. De totale oppervlakte van het perceel bedraagt minder dan 1 ha, namelijk 8880 m². Op grond van het bestemmingsplan is dus maximaal 50 m² aan bijgebouwen toegestaan. De oorspronkelijke oppervlakte aan bijgebouwen bedroeg reeds 187,01 m². De nieuwe (reeds gerealiseerde) oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 247,64 m².

Aangezien de bijgebouwen geen onderdeel uitmaken van de ruimtelijke onderbouwing en gelet op het feit dat er bestemmingsplantechnisch geen mogelijkheden bestaan de gerealiseerde oppervlakte aan bijgebouwen te legaliseren is besloten de bijgebouwen buiten deze aanvraag te houden.

Quicksan flora en fauna

In de huidige situatie is de bouw van de woning stilgelegd omdat de grenzen ten aanzien van hoogte en omvang overschreden zijn. Er stond een bestaande woning en die is gesloopt. Ten aanzien van flora en fauna is de eventuele verstoring al geschied, moeilijk aan te tonen en niet meer terug te draaien. Tevens moet worden meegewogen dat hier al gebouwd mocht worden op grond van het bestemmingsplan (zij het niet in deze omvang). De uitbreiding ten opzichte van de vergunde bebouwing heeft weinig extra gevolgen ten nadele van flora en fauna.

Milieuaspecten

De omgevingsdienst heeft de ruimtelijke onderbouwing getoetst aan de aspecten bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering en duurzaamheid en akkoord bevonden.

De onderbouwing is ook getoetst aan overige ruimtelijke aspecten, zoals verkeer en archeologie. Er is voor alle aspecten goedkeuring afgegeven.

De provincie heeft op 17 november 2014 kenbaar gemaakt geen bezwaren te hebben tegen verlening van deze vergunning.