



Woudenburcht Ontwikkeling B.V.

T.a.v. [REDACTED]

Postbus 73

3930 EB WOUDENBERG

Thema en team	Omgeving,
Contactpersoon	[REDACTED]
Ons kenmerk	HZ_WABO-22-2845
Documentnummer	D2023-00022836
Uw kenmerk	7464535
Verzenddatum	14 december 2023
Onderwerp	Besluit omgevingsvergunning
Bijlage(n)	Aanvraag en bijlagen

Geachte [REDACTED],

Op 23 december 2022 heeft u bij ons een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor de realisatie van 4 woningen en 8 appartementen aan de Juffersland 59, 3956 TS Leersum. Uw dossiernummer is HZ_WABO-22-2845.

Ontwerpbesluit

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).
- **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.

Inwerkingtreding besluit

Dit besluit treedt in werking op de dag na verzending van het besluit aan de aanvrager (artikel 6.1, lid 1 Wabo).

Procedure

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 15 september 2023 voor 6 weken ter inzage gelegen.

Zienswijzen

Gedurende zes weken kon schriftelijk of mondeling gemotiveerde zienswijzen tegen het ontwerpbesluit kenbaar worden gemaakt bij het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Degene die zienswijzen kenbaar maakt, kan verzoeken zijn persoonlijke gegevens niet bekend te maken. Wij hebben 1 zienswijze ontvangen, beantwoording van deze zienswijze kunt u terugvinden in de 'nota van zienswijze' welke als bijlage is toegevoegd aan het besluit,

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

Informatie

Als u vragen heeft, kunt u contact opnemen met [REDACTED] via telefoonnummer (0343) 56 56 00.

Hoogachtend,

Overeenkomstig het besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug d.d. 12 december 2023

[REDACTED]
Casemanager Omgevingsverzoeken

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Inhoudsopgave

Registratienummer HZ_WABO-22-2845

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van deze omgevingsvergunning, verleend aan Woudenburcht Ontwikkeling B.V voor realisatie van 4 woningen en 8 appartementen aan de Juffersland 59, 3956 TS 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. 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.

Voorschriften

Bijgevoegde documenten:

- memo omgevingsdialoog buurtinformatie en participatie mem220704 d.d. 05-07-2022, ontvangen op 23-12-2022;
- memo buurtinformatie en participatie mem 220704 d.d. 05-07-2022, ontvangen op 23-12-2022;
- tekening doorsnedes appartementen, tek A-U200, ontvangen op 23-12-2022;
- tekening voorgevelaanzicht appartementen, tek A-U300, ontvangen op 23-12-2022;
- tekening zijgevelaanzicht appartementen, tek A-U301, ontvangen op 23-12-2022;
- tekening achtergevelaanzicht appartementen, tek A-U302, ontvangen op 23-12-2022;
- isolatie berekening, ontvangen op 23-12-2022;
- memo BENG grondgebonden woning GBN / 71-164-1, ontvangen op 23-12-2022;
- memo uitgangspunten BENG niet-grondgebonden woningen, ontvangen op 23-12-2022;
- MPG gegevens grondgebonden woningen, ontvangen op 23-12-2022;
- gegevens MPG appartementen gebruiksfuncties, ontvangen op 23-12-2022;
- bouwbesluittoets, gebruiksfuncties appartementen, ontvangen op 23-12-2022;
- bouwbesluit rapportage woningen JBE/71-164-1/BBT, ontvangen op 23-12-2022;
- tekening doorsnede woningen, tek W-U200, ontvangen op 23-12-2022;
- tekening voorgevel grondgeb., tek W-U300, ontvangen op 23-12-2022;
- tekening zijgevel grondgeb. woningen, tek W-U301, ontvangen op 23-12-2022;
- tekening achtergevel grondgeb. woningen, tek W-U302, ontvangen op 23-12-2022;
- tekening details woningen, tek W-U400, ontvangen op 23-12-2022;
- funderingsadvies 61220978-FA-1, ontvangen op 23-12-2022;
- gegevens kleuren-/materialenstaat, ontvangen op 23-12-2022;
- aanvraagdocument voor de realisatie van woningen en appartementen op perceel Juffersland 59, Leersum, ontvangen op 23-12-2022;
- tekening bergingen 230126, ontvangen op 6-2-2023;
- advies ruimtelijke kwaliteit 07-03-2023, ontvangen op 8-2-2023;
- tekening details, tek A-U400, ontvangen op 24-3-2023;
- bouwveiligheidsplan compleet, ontvangen op 4-4-2023;

- verkennend bodem- en verkennend asbestonderzoek, ontvangen op 4-4-2023;
- melding immobiel BUS sanering, ontvangen op 4-4-2023;
- tekening Riolering BGG Appartement, ontvangen op 4-4-2023;
- tekening situatie tek.nr. U500, ontvangen op 2-11-2023;
- tekening begane grond grondgebonden woningen tek.nr. W-U100, ontvangen op 4-4-2023;
- tekening 1e verdieping grondgebonden woningen tek.nr. W-U110, ontvangen op 4-4-2023;
- tekening 2e verdieping grondgebonden woningen tek.nr. W-U120, ontvangen op 4-4-2023;
- tekening dak overzicht grondgebonden woningen tek.nr. W-U130, ontvangen op 4-4-2023;
- tekening riolering BGG grondgebonden woningen, ontvangen op 4-4-2023;
- 2023-04-19 Ruimtelijke onderbouwing Leersum - Herontwikkeling Juffersland 59, ontvangen op 19-4-2023;
- bijlage 1_Quick scan Wet natuurbecherming en Provinciale Ruimtelijke Verordening, ontvangen op 19-4-2023;
- bijlage 2_Berekening stikstofdepositie, ontvangen op 19-4-2023;
- bijlage 3_Aanvullend onderzoek huismuis en vleermuis, ontvangen op 19-4-2023;
- bijlage 4_Verkennend bodem- en asbestonderzoek, ontvangen op 19-4-2023;
- bijlage 5_Digitale watertoets, ontvangen op 19-4-2023;
- bijlage 6_Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r, ontvangen op 19-4-2023;
- bijlage 7_Memo Omgevingsdialoog, ontvangen op 19-4-2023;
- Inrichtingsplan met bijlagen 2023-05-23, ontvangen op 27-11-2023;
- tekening begane grond appartementen tek.nr. A-U100, ontvangen op 20-7-2023;
- tekening 1e verdieping appartementen tek.nr. A-U110, ontvangen op 20-7-2023;
- tekening 2e verdieping tek.nr. A-U120, ontvangen op 20-7-2023;
- uitgangspunten document constructie, ontvangen op 20-7-2023;
- memo gelijkwaardigheid apprtementen leersum, ontvangen op 20-7-2023;
- tekeningen details tek.nr. DO-100D revisie B, ontvangen op 20-7-2023;
- tekening begane grondvloer en verdiepingsvloer blok 1 tek.nr. DO-C01-1 revisie B, ontvangen op 20-7-2023;
- tekening wandaanzichten blok 1 tek.nr. DO-C01-3 revisie B, ontvangen op 20-7-2023;
- tekening constructie overzicht blok 2 tek.nr. DO-C02 revisie B, ontvangen op 20-7-2023;
- tekening 2e verdiepingsvloer, kapplan en 3D stalconstructie blok 1 tek.nr. DO-C02-2 revisie B, ontvangen op 20-7-2023;
- advies VRU 2023-010165, ontvangen op 20-7-2023;
- toetsformulier 2, ontvangen op 4-8-2023;
- 2023-08-16.Juf01.Interne geluidswering installaties met bijlagen, ontvangen op 21-8-2023;
- Nota van Zienswijze

1. Activiteit bouwen

Op 23 december 2022 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning. Wij zijn tot het volgende besluit gekomen.

Besluit

1. Hierbij verlenen wij vergunning aan Woudenburcht Ontwikkeling B.V., Postbus 73, 3930 EB in Woudenberg;
2. De vergunning is bedoeld voor de realisatie van 4 woningen en 8 appartementen op het adres Juffersland 59, 3956 TS 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 / beheersverordening

Het perceel ligt in het plangebied van de beheersverordening "Woongebied Leersum 2e herziening" en heeft hierin de besluitvlakken "Wonen S-1" en "Tuin". Uw aanvraag is niet in overeenstemming met de geldende beheersverordening.

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 7 maart 2023 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 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.

Het advies is bij deze vergunning gevoegd.

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 te verlenen voor realisatie van 4 woningen en 8 appartementen.

2. Activiteit handelen in strijd met regels voor ruimtelijke ordening

Op 23 december 2022 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning. Wij zijn tot het volgende besluit gekomen.

Besluit

1. Hierbij verlenen wij vergunning aan Woudenburcht Ontwikkeling B.V., Postbus 73, 3930 EB in Woudenberg;
2. De vergunning is bedoeld voor realisatie van 4 woningen en 8 appartementen op het adres Juffersland 59, 3956 TS 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/Beheersverordening

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 beheersverordening "Woongebied Leersum 2e herziening". Op grond van deze beheersverordening heeft het de besluitvlakken "Wonen S-1" en "Tuin". bestemming(en) omschrijven. Het bouwen van woningen is uitsluitend toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, waarbij maximaal 1 woning (in de vorm van vrijstaande woning) is toegestaan.

Uit de bijgevoegde stukken blijkt dat het bouwplan voorziet in het bouwen van 12 woningen met bijbehorende infrastructuur. De geldende beheersverordening staat dit niet toe, waardoor afwijking van de beheersverordening noodzakelijk is.

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 bouwplan vanuit stedenbouwkundig oogpunt passend is in de omgeving. De realisering van het bouwplan leidt niet tot onevenredige nadelige effecten en/of hinder voor de huidige omwonenden. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

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 bouwplan op bezwaren stuit.

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 ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo.

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit heeft, tezamen met de aanvraag en de andere voor de beoordeling relevante stukken, met ingang van 15 september 2023 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 geleid tot een inhoudelijke aanpassing van het plan, de 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 dergelijke verklaring 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 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 4 maart 2013 heeft de raad een lijst van gevallen vastgesteld waarin geen verklaring van geen bedenkingen van de raad (meer) is vereist.

Deze lijst is bij besluit van 28 januari 2021 vervangen door een nieuw lijst. Op grond van de nieuwe lijst moeten bouwplannen van 4 t/m 49 woningen aan de raad voorgelegd moeten worden voor een verklaring van geen bedenkingen als er sprake is van strijdigheid met de woonvisie. Als er géén strijdigheid met de woonvisie is, is er ook géén verklaring van geen bedenkingen nodig en is het college 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.

Voorliggend plan voorziet in de bouw van 12 woningen en voldoet aan de woonvisie. Het college is dus zelfstandig bevoegd om over de omgevingsvergunning te beslissen.

Exploitatieplan

De aanvraag voor het bouwen van 12 woningen betreft een bouwplan volgens artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Er is geen exploitatieplan vastgesteld. De verdeling van te maken of gemaakte kosten is vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Economische uitvoerbaarheid

De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van aanvrager. Met de aanvrager is een anterieure overeenkomst gesloten waarin onder andere afspraken zijn gemaakt over het verhaal van planschade. 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 bouwplan 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 realisatie van voor realisatie van 4 woningen en 8 appartementen aan het Juffersland in Leersum.

3. 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; komen wij hierbij tot het besluiten van een huisnummering met bijbehorende situatietekening.

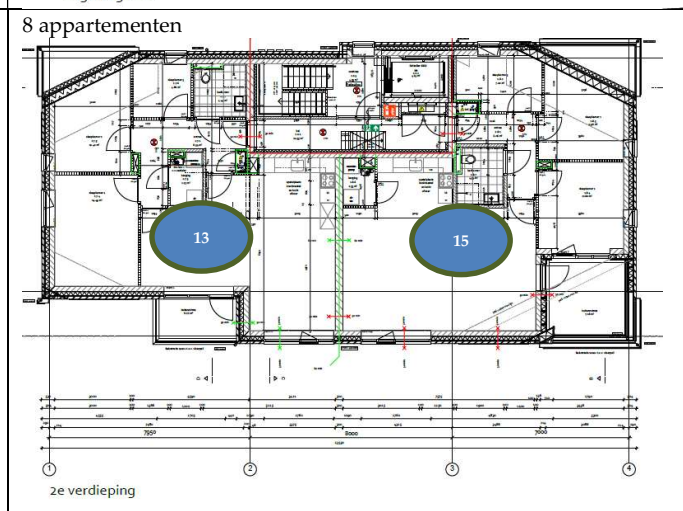
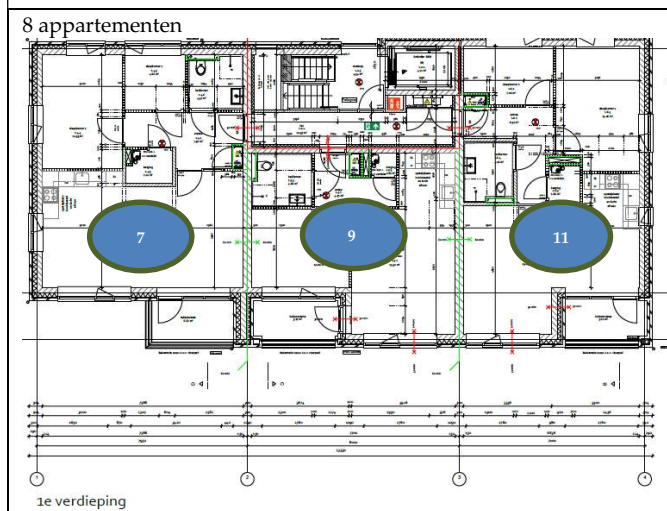
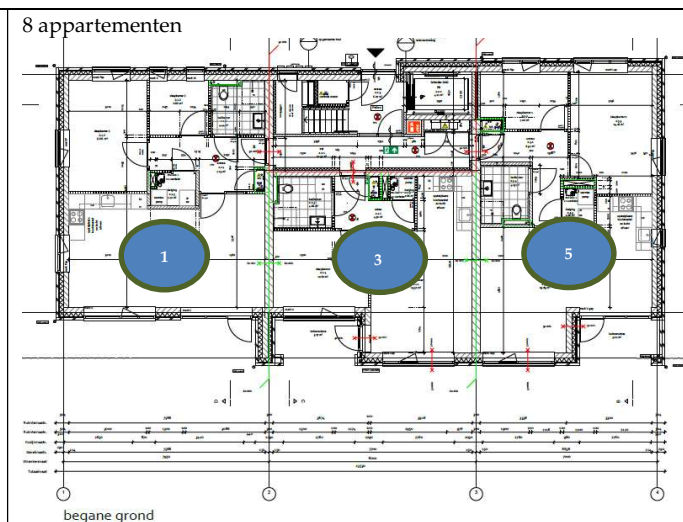
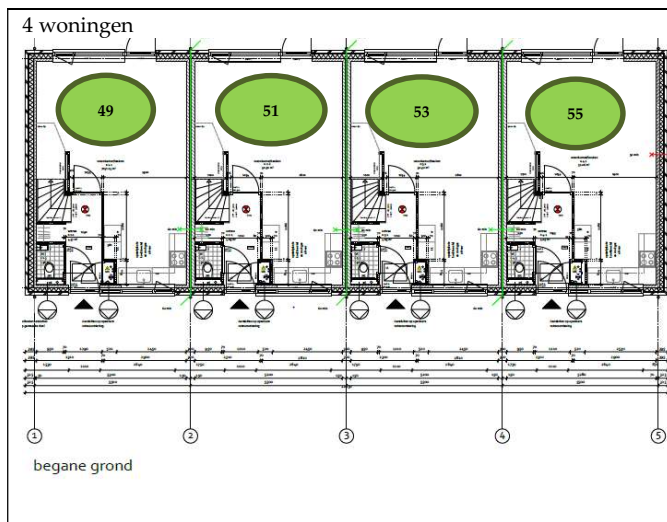
Hierbij kennen wij het/de volgende huisnummer(s) toe:

Openbare ruimte:	Huisnummer:	Woonplaats:	Postcode: *
Juffersland	49	Leersum	3956TS
Juffersland	51	Leersum	3956TS
Juffersland	53	Leersum	3956TS
Juffersland	55	Leersum	3956TS
Juffertje in 't Groen	1	Leersum	3956 EB
Juffertje in 't Groen	3	Leersum	3956 EB
Juffertje in 't Groen	5	Leersum	3956 EB
Juffertje in 't Groen	7	Leersum	3956 EB
Juffertje in 't Groen	9	Leersum	3956 EB
Juffertje in 't Groen	11	Leersum	3956 EB
Juffertje in 't Groen	13	Leersum	3956 EB
Juffertje in 't Groen	15	Leersum	3956 EB

* 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.

Constructie

U moet de volgende constructiegegevens nog indienen:

- definitieve uitvoeringstekeningen en berekeningen;
- berekeningen en tekeningen van alle vloeren (leverancier);
- berekening en tekeningen van prefab onderdelen incl. bevestigingen zoals balkons, trappen, luifels, betonwanden;
- werktekeningen van de staalconstructie incl. details;
- berekeningen van de staalconstructie details;
- berekening van de geveldrager inclusief gevel dilataties;
- berekening en tekeningen van de palen (leverancier);
- sonderingrapport van de ontbrekende sonderingen (nr. 6 en 7, worden uitgevoerd na het slopen van bestaand)+ indien noodzakelijk aanvullende berekening van de palendraagvermogen;
- positie van de eventuele bestaande palen t.o.v. nieuwe fundering;
- berekening en tekeningen van de lateien (leverancier);
- berekening en tekening van de kapconstructie incl. details (woningen).

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 7464535 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.

Bouwbesluit

- Maatregelen ter bescherming tegen geluid van installaties (in ruimten en vanwege buiten opgestelde installaties voor warmte- en koudeopwekking) en t.b.v. de interne geluidswering (tussen ruimten) conform de rapportage 'Interne geluidswering Juffersland Leersum' van Level projectbouw met datum 16 augustus 2023;
- Maatregelen t.b.v. de galm in gemeenschappelijke verkeersruimten conform de galmberekening van Arcom met datum 18 juni 2023.

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 [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 is niet toegestaan uitlopende materialen te gebruiken.

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.

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.