



Thema en team Omgeving, Omgevingsverzoeken
Contactpersoon [REDACTED]
Ons kenmerk RX2023-00002835
Documentnummer D2024-00012539
Uw kenmerk 6433443
Verzenddatum 4 maart 2025
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning
Bijlage(n)

Vervadon Vastgoed B.V.

T.a.v [REDACTED]

Postbus 60

[REDACTED] DRIEBERGEN-RIJSENBURG

Geachte [REDACTED]

Op 8 december 2023 heeft u bij ons een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van 14 woningen aan de Lomboklaan (kad.perceel 3125 sectie C) te Leersum.
Uw dossiernummer is RX2023-00002835.

Besluit: wij verlenen de vergunning

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

- BOUWEN: het (ver)bouwen van een bouwwerk (Wabo artikel 2.1, lid 1 onder a).
- HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING: het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet(Wabo artikel 2.1, lid 1 onder c).
- BESLUIT Huisnummerbesluit: dit besluit is al bijlage bijgevoegd bij de vergunning.

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

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).

Zienswijzen

De aanvraag en het ontwerpbesluit samen met de ontwerpverklaring van geen bedenkingen hebben met bijbehorende stukken op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 18 juli 2024 tot en met 30 augustus 2024 ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode konden schriftelijk of mondeling gemotiveerde zienswijzen tegen het ontwerpbesluit en/of de verklaring van geen bedenkingen kenbaar worden gemaakt bij het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. De gemeente heeft gereageerd op de zienswijzen. Deze gemeentelijke reactie is opgenomen in de Nota van Zienwijzen.

Publicatie

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

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.

Als u direct een brief stuurt 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.

Informatie

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

Hoogachtend,

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

[REDACTED]

Casemanager Omgevingsverzoeken

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Inhoudsopgave

Dossiernummer RX2023-00002835

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van deze omgevingsvergunning, verleend aan Vervadon Vastgoed B.V. voor het realiseren van 14 woningen , gelegen aan Lomboklaan (kad.perceel 3125 sectie C) te Leersum.

Wabo-activiteiten

- BOUWEN: het (ver)bouwen van een bouwwerk (Wabo artikel 2.1, lid 1 onder a).
- HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING: het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet(Wabo artikel 2.1, lid 1 onder c).
- Huisnummerbesluit

Bijgevoegde documenten:

- Tekening constructieve uitgangspunten, ontvangen op 8 december 2023;
- Tekening constructieve uitgangspunten, ontvangen op 8 december 2023;
- Tekening bestaande situatie, ontvangen op 8 december 2023;
- Tekening constructie plattegrond vrijstaande, ontvangen op 8 december 2023;
- constructie berekening rijwoningen, ontvangen op 8 december 2023;
- constructie berekening vrijstaande woningen, ontvangen op 8 december 2023;
- constructie berekening bebos, ontvangen op 8 december 2023;
- toetsing bouwbesluit type C&E, ontvangen op 8 december 2023;
- toetsing bouwbesluit, ontvangen op 8 december 2023;
- toetsing bouwbesluit type H&I, ontvangen op 8 december 2023;
- toetsing bouwbesluit type B, ontvangen op 8 december 2023;
- toetsing bouwbesluit type A,B,F en G, ontvangen op 8 december 2023;
- toetsing bouwbesluit type A, ontvangen op 8 december 2023;
- BENG berekeningen Vrijstaande Woningen, ontvangen op 8 december 2023;
- BENG berekening rijwoningen 1, 2, 3 & 4 , ontvangen op 8 december 2023;
- BENG ber. rijwoningen - bnr 5, 6, 11 & 12 , ontvangen op 8 december 2023;
- aangepaste BENG BEBO v2, ontvangen op 8 december 2023;
- MPG Hoekwoning bnr 1, ontvangen op 8 december 2023;
- MPG vrijstaande woning, ontvangen op 8 december 2023;
- MPG Tussenwoning bnr 2, ontvangen op 8 december 2023;
- MPG appartementen, ontvangen op 8 december 2023;
- checklist veilig onderhoud, ontvangen op 8 december 2023;
- Begeleidende brief AOV, ontvangen op 8 december 2023;
- brandoverslagrapportage, ontvangen op 8 december 2023;
- Constructieve toets 1 Boorsma aannemelijk, ontvangen op 4 januari 2024;
- Advies Archeologie, ontvangen op 12 januari 2024;
- ODRU, Advies bodem en duurzaamheid, ontvangen op 22 januari 2024;
- 1. Stedenbouwkundig kader Leersum Lomboklaan oktober 2022, ontvangen op 12 februari 2024;
- 3 Stikstofdepositieberekening Leersum - Lomboklaan, ontvangen op 12 februari 2024;
- 3.1 - Gebruikersfase Leersum - Lomboklaan, ontvangen op 12 februari 2024;
- 3.2 - Realisatiefase Leersum - Lomboklaan, ontvangen op 12 februari 2024;
- 3.3 - Inzet materieel realisatiefase, ontvangen op 12 februari 2024;
- 4. Archeologisch VO en IVO, ontvangen op 12 februari 2024;
- 5. Archeologie IVO-P, ontvangen op 12 februari 2024;

- 6. Verkennend bodemonderzoek, ontvangen op 12 februari 2024;
- 7. Watertoets, ontvangen op 12 februari 2024;
- 8. Beplantingsplan, ontvangen op 12 februari 2024;
- 9. Verslag Participatieavond, ontvangen op 12 februari 2024;
- 10 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. Leersum – Lomboklaan K21018 , ontvangen op 20 februari 2025;
- B-303 Doorsneden, ontvangen op 12 april 2024;
- D-101 Principedetails, ontvangen op 12 april 2024;
- Energielabels gebundeld, ontvangen op 12 april 2024;
- Begeleidende brief aanvullingen, ontvangen op 12 april 2024;
- Advies Bouw AABG, ontvangen op 29 april 2024;
- Advies VRU Lomboklaan 14 woningen, ontvangen op 4 juni 2024;
- Advies Welstand UHR24 0061-3 ontvangen op 27 mei 2024;
- S-102 Situatie nieuwe Verkaveling, ontvangen op 10 juni 2024;
- S-103 Situatie nieuw waterberging, ontvangen op 10 juni 2024;
- Water compensatie berekening, ontvangen op 10 juni 2024;
- 2. Quickscan flora en fauna Lomboklaan Leersum, ontvangen op 21 juni 2024;
- B-202 Plattegronden, ontvangen op 24 juni 2024;
- B-203 Doorsneden, ontvangen op 24 juni 2024;
- B-302 Plattegronden, ontvangen op 24 juni 2024;
- D-201 Principedetails, ontvangen op 24 juni 2024;
- D-301 Principedetails, ontvangen op 24 juni 2024;
- Impressies, ontvangen op 24 juni 2024;
- B-101 GEVELS PLATTEGRONDEN DOORSNEDEN, ontvangen op 24 juni 2024;
- B-301 GEVELS, ontvangen op 24 juni 2024;
- B-201 GEVELS, ontvangen op 24 juni 2024;
- S-101 SITUATIE NIEUW, ontvangen op 24 juni 2024.
- Advies VRU, ontvangen op 24 oktober 2024.
- 11. Bezonningsstudie Van Es 29-01-2025; ontvangen 30-01-2025;
- 12. Bezonningsstudie BEBO Van Es 29-01-2025, ontvangen 30-01-2025;
- 13. Berekening K-Waarde 27-11-2024, ontvangen 30-01-2025;
- 14. Nota van zienswijzen januari 2025.
- 0. Ruimtelijke Onderbouwing – Lomboklaan achter 12 Leersum (versie 13-02-2025), ontvangen op 13 februari 2025;

1. Activiteit bouwen

Op 8 december 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. Wij zijn tot het volgende besluit gekomen.

Besluit

1. Hierbij verlenen wij vergunning aan Vervadon Vastgoed B.V., [REDACTED], [REDACTED] in [REDACTED]
2. De vergunning is bedoeld voor het realiseren van 14 woningen aan de Lomboklaan (kad.perceel 3125 sectie C) te Leersum;
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 de beheersverordening “Woongebied Leersum 2^e herziening” en heeft hierin de bestemming “Wonen S-1” en “Waarde – Archeologie 2”.

Uw aanvraag is in strijd met de volgende bepalingen:

Artikel 12.2.2., lid b, inhoudende dat woningen uitsluiten binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Bouwplan is daarmee in strijd omdat er voor dit gebied geen bouwvlak is, en de woningen daarmee buiten het bouwvlak worden gebouwd.

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.

Welstand

Uw bouwplan is voorgelegd aan de Welstandscommissie Mooisticht. Deze heeft op 27 mei 2024 een positief advies gegeven. Dit advies maakt deel uit van de documenten bij dit besluit.

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 een positief advies uitgebracht.

Bouwbesluit

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

Constructie

De constructie is aannemelijk gemaakt. U moet voor de aanvang van de bouw nog constructie gegeven aanleveren. Deze zijn genoemd in de voorschriften bij dit besluit.

Brandveiligheid

De aanvraag is voor advies voorgelegd aan de Veiligheidsregio Utrecht (Vru). Deze heeft aangegeven dat de aanvraag voldoet onder voorwaarden. De volgende voorwaarden zijn opgenomen in de vergunning.

1. In woning 9 & 10 (in de woonkamer) en woning 13 & 14 (de hele woning) van rookmelders voorzien, deze rookmelders moeten voldoen aan en geplaatst zijn volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555.
2. De toegangsdeuren van woning 9 & 10 van een vrijloopdeurdranger voorzien.

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.
- c. de zonnepanelen ter plaatse van het buurperceel te onderbreken zodat de brand zich niet via de zonnepanelen kan voortplanten naar het bouwwerk op het buurperceel.

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).



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 het realiseren van 14 woningen .

2. Activiteit handelen in strijd met regels voor ruimtelijke ordening

Op 8 december 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. Wij zijn tot het volgende besluit gekomen.

Besluit

1. Hierbij verlenen wij vergunning aan Vervadon Vastgoed B.V., [REDACTED], [REDACTED] in [REDACTED]
2. De vergunning is bedoeld voor het realiseren van 14 woningen aan de Lomboklaan (kad.perceel 3125 sectie C) te Leersum;
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 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' moeten wij toetsen aan de weigeringsgronden van artikel 2.12 van de Wabo.

Bestemmingsplan

Het perceel ligt in de beheersverordening "Woongebied Leersum 2^e herziening" en heeft hierin de bestemming "Wonen S-1" en "Waarde – Archeologie 2".

Uw aanvraag is in strijd met de volgende bepalingen:

Artikel 12.2.2., lid b, inhoudende dat woningen uitsluiten binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Bouwplan is daarmee in strijd omdat er voor dit gebied geen bouwvlak is, en de woningen daarmee buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Volgens artikel 2.10, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt uw aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning met de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

- **HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING:** het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet (2.1 lid 1 onder c Wabo).

Afwijken van het bestemmingsplan

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

Voor het toepassen van buitenplanse afwijkingen hebben wij het Beleid planologische afwijkingen. Hierin is opgenomen wanneer wij medewerking kunnen verlenen aan het afwijken van de voorschriften van het bestemmingsplan of de beheersverordening op grond van artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Er kan geen toepassing worden gegeven aan de regels uit het Beleid planologische afwijkingen, omdat het plan hiermee in strijd is.

Ondanks de strijdigheid met het bestemmingsplan besluiten we de omgevingsvergunning te verlenen. Op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo (projectafwijkingsbesluit) kan er medewerking worden verleend aan het verlenen van de vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Voor de onderbouwing hiervan verwijzen we naar de bij dit besluit behorende onderbouwing “Ruimtelijke onderbouwing – Lomboklaan achter 12 Leersum (versie 13-2-2025) d.d. 13-2-2025” (NL.IMRO.1581.LSMlomboklaana12-VV01).

De ruimtelijke onderbouwing beschrijft dat het bouwplan vanuit stedenbouwkundig oogpunt uitvoerbaar is. Bovendien is beargumenteerd dat het plan niet in strijd is met relevante wet- en regelgeving (o.a. provinciaal en gemeentelijk beleid). Ten aanzien van de uitvoerbaarheid toont de onderbouwing aan dat er vanuit het oogpunt van o.a. milieuaspecten, archeologie, cultuurhistorie, natuur en landschap, water en de economische uitvoerbaarheid geen belemmeringen aanwezig zijn op grond waarvan de realisatie van het plan op bezwaren stuit. Het plan voldoet aan de gemeentelijke woonvisie en het parkeerbeleid van de gemeente.

De realisatie van het bouwplan leidt niet tot onevenredig nadelige effecten en/of hinder voor de omwonenden.

Dit alles leidt ertoe dat het bouwplan zowel planologisch als stedenbouwkundig als aanvaardbaar kan worden beschouwd. Er bestaan dan ook geen bezwaren om medewerking te verlenen aan de gevraagde afwijking conform artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo.

Voorschriften

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

1. De sociale huurwoningen in het bouwplan moeten worden toegewezen aan woningzoekenden met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.1 respectievelijk 2.3 van de gemeentelijke doelgroepenverordening; Daarnaast geldt dat exploitant 50% van de middeldure huurwoningen op basis van vrijwilligheid gedurende 13 weken eerst lokaal zal aanbieden aan woningzoekenden uit de gemeente Utrechtse Heuvelrug, die een sociale huurwoning achterlaten, of aan huishoudens, waaronder senioren, die woonachtig zijn in de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Na 13 weken vruchteloze aanbidding zoals vorenbedoeld, staat het exploitant vrij de middeldure huurwoningen ook aan gegadigden buiten de gemeente Utrechtse Heuvelrug aan te bieden.
2. De sociale huurwoningen en de middeldure huurwoningen in het bouwplan dienen gedurende tenminste 25 jaar als sociale huurwoning geëxploiteerd te worden, respectievelijk 15 jaar als middeldure huurwoning geëxploiteerd te worden, zulks op straffe van een direct opeisbare boete groot € 50.000,- per woning ten aanzien waarvan voormelde verplichting wordt geschonden. Voormelde termijnen van 25 respectievelijk 15 jaar vangen aan op de datum der eerste bewoning van de betreffende huurwoning. Als datum der eerste bewoning geldt de datum waarop de bewoners zijn ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie.
3. Ten aanzien van de Middeldure koopwoningen geldt dat exploitant 50% van de Middeldure koopwoningen op basis van vrijwilligheid gedurende 13 weken eerst lokaal zal aanbieden aan woningzoekenden uit de gemeente Utrechtse Heuvelrug, die een Sociale huurwoning achterlaten, of aan huishoudens, die woonachtig zijn in de gemeente Utrechtse Heuvelrug, één en ander ter uitwerking van de Nota Woningbouw. Na 13 weken vruchteloze aanbidding zoals hiervoor bedoeld, staat het exploitant vrij de middeldure koopwoningen ook aan gegadigden buiten de gemeente Utrechtse Heuvelrug aan te bieden.
4. De woningen mogen niet eerder in gebruik worden genomen dan nadat de sloop van de bestaande garage ter hoogte van Meester Bosweg 19, en eventuele sanering van de gronden, voor zover dit nodig is in het kader van de herontwikkeling, is uitgevoerd en afgerond.

Beoordelingsbesluit m.e.r.

Het plan waarop de aanvraag omgevingsvergunning betrekking heeft wordt aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage. Er is bij de onderbouwing een aanmeldingsnotitie 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' opgenomen. De Omgevingsdienst Regio Utrecht heeft de aanmeldingsnotitie beoordeeld en adviezen gegeven over aanvulling ervan. Dit is gebeurd in de versie die onderdeel van het besluit uitmaakt. Er bestaat derhalve geen aanleiding tot het opstellen van een milieueffectrapport. Omdat de aangevraagde omgevingsvergunning de voorgenomen ontwikkeling direct mogelijk maakt, hebben wij voorafgaand aan de beslissing op de aanvraag omgevingsvergunning een m.e.r.-beoordelingsbesluit (voorbereidingsbesluit) genomen dat er geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.

Verklaring van geen bedenkingen

In beginsel dient op grond van artikel 6.5, derde lid, van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een verklaring van geen bedenkingen te worden afgegeven door de gemeenteraad, alvorens het college van Burgemeester en Wethouders in geval van toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo een omgevingsvergunning kan verlenen voor een bouwplan. De raad heeft op 28 januari 2021 het Besluit Delegatie, advies en uitgebreide procedure voor invoering omgevingswet vastgesteld en tevens besloten om de invulling van haar adviesrol bij afwijkingen op het bestemmingsplan per direct toe te passen. In dit besluit is vastgelegd dat in stedelijk gebied bij woonprojecten met 4 tot en met 49 woningen die niet in strijd zijn met de gemeentelijke woonvisie, de raad geen (bindend) advies aan het college hoeft te geven. Dat betekent dat het college bevoegd is om een besluit te nemen.

Kostenverhaal.

Het betreft een aangewezen bouwplan in de zin van artikel 6.12 Wro in samenhang gelezen met artikel 6.2.1. Bro waarvoor kostenverhaal dient plaats te vinden. Dit kostenverhaal van de gemeentelijke kosten is geregeld in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer die is getekend op 21 november 2023.

Conclusie

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

Op grond van bovenstaand toetsingskader zijn er geen weigeringsgronden en kunnen wij middels een buitenplanse ontheffing medewerking aan uw aanvraag verlenen voor het realiseren van 14 woningen .

3. Huisnummerbesluit

Besluit:

Op grond van artikel 108 van de Gemeentewet; artikel 3 van de Verordening naamgeving en nummering Utrechtse heuvelrug 2007 en artikel 6 van de wet basisregistratie adressen en gebouwen; komen wij hierbij tot het besluiten van een huisnummering met bijbehorende situatietekening.

Hierbij kennen wij de volgende huisnummer(s) toe:

Openbare ruimte:	Huisnummer:	Plaats:	Postcode: *
Zuster Middelhovenplein	1	Leersum	Te verifiëren bij PostNL
Zuster Middelhovenplein	2	Leersum	
Zuster Middelhovenplein	3	Leersum	
Zuster Middelhovenplein	4	Leersum	
Zuster Middelhovenplein	5	Leersum	
Zuster Middelhovenplein	6	Leersum	
Zuster Middelhovenplein	7	Leersum	
Zuster Middelhovenplein	8	Leersum	
Zuster Middelhovenplein	9	Leersum	
Zuster Middelhovenplein	10	Leersum	
Zuster Middelhovenplein	11	Leersum	
Zuster Middelhovenplein	12	Leersum	
Zuster Middelhovenplein	13	Leersum	
Zuster Middelhovenplein	14	Leersum	

* 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.

Sloop

De woningen mogen niet eerder in gebruik worden genomen dan nadat de sloop van de bestaande garage ter hoogte van Meester Bosweg 19, en eventuele sanering van de gronden, voor zover dit nodig is in het kader van de herontwikkeling, is uitgevoerd en afgerond.

Beplantingsplan

De beplanting zoals dit is opgenomen in het beplantingsplan (bijlage 8 bij de Ruimtelijke Onderbouwing) dient te worden aangelegd en in standgehouden te worden.

Binnen 1 jaar nadat de eerste woning in gebruik is genomen (als woning) dient het beplantingsplan te zijn uitgevoerd en afgerond.

Woningtoewijzing en instandhouding

1. De sociale huurwoningen in het bouwplan moeten worden toegewezen aan woningzoekenden met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.1 respectievelijk 2.3 van de gemeentelijke doelgroepenverordening; Daarnaast geldt dat exploitant 50% van de middeldure huurwoningen op basis van vrijwilligheid gedurende 13 weken eerst lokaal zal aanbieden aan woningzoekenden uit de gemeente Utrechtse Heuvelrug, die een sociale huurwoning achterlaten, of aan huishoudens, waaronder senioren, die woonachtig zijn in de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Na 13 weken vruchteloze aanbieding zoals vorenbedoeld, staat het exploitant vrij de middeldure huurwoningen ook aan gegadigden buiten de gemeente Utrechtse Heuvelrug aan te bieden.
2. De sociale huurwoningen en de middeldure huurwoningen in het bouwplan dienen gedurende tenminste 25 jaar als sociale huurwoning geëxploiteerd te worden, respectievelijk 15 jaar als middeldure huurwoning geëxploiteerd te worden, zulks op straffe van een direct opeisbare boete groot € 50.000,- per woning ten aanzien waarvan voormelde verplichting wordt geschonden. Voormelde termijnen van 25 respectievelijk 15 jaar vangen aan op de datum der eerste bewoning van de betreffende huurwoning. Als datum der eerste bewoning geldt de datum waarop de bewoners zijn ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie.
3. Ten aanzien van de Middeldure koopwoningen geldt dat exploitant 50% van de Middeldure koopwoningen op basis van vrijwilligheid gedurende 13 weken eerst lokaal zal aanbieden aan woningzoekenden uit de gemeente Utrechtse Heuvelrug, die een Sociale huurwoning achterlaten, of aan huishoudens, die woonachtig zijn in de gemeente Utrechtse Heuvelrug, één en ander ter uitwerking van de Nota Woningbouw. Na 13 weken vruchteloze aanbieding zoals hiervoor bedoeld,

staat het exploitant vrij de middeldure koopwoningen ook aan gegadigden buiten de gemeente Utrechtse Heuvelrug aan te bieden.

Constructie

U moet de volgende constructiegegevens nog indienen:

- Sonderingen incl. funderingsadvies
- DO berekening
- Vorm- en wapeningstekening fundering
- Berekening en tekening systeemvloer begane grond
- Berekening en tekening systeemvloer 1e verd.
- Berekening en tekening systeemvloer 2e verd.
- Berekening en tekening breedplaatvloer 1e verd.
- Berekening en tekening breedplaatvloer dak
- Berekening en tekening prefab kap
- Berekening en tekening prefab betonwand

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 6433443 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.

Brandveiligheid

1. In woning 9 & 10 (in de woonkamer) en woning 13 & 14 (de hele woning) van rookmelders voorzien, deze rookmelders moeten voldoen aan en geplaatst zijn volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555.
2. De toegangsdeuren van woning 9 & 10 van een vrijloopdeurdranger voorzien.

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] [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.

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 OLO 6433443 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.

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.