



Ontwerpbesluit

Thema en team Omgeving,
Omgevingsverzoeken

Contactpersoon [REDACTED]

Ons kenmerk RX2023-00002081

Documentnummer D2024-00017525

Uw kenmerk 8046697

Verzenddatum

Onderwerp Ontwerpbesluit
omgevingsvergunning

Bijlage(n)

Cabrio-Partner Nederland B.V
t.a.v. [REDACTED]
Rijksstraatweg 22 a
3956 CR LEERSUM

Geachte [REDACTED]

Op 8 september 2023 heeft u bij ons een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor een functiewijziging aan de Maarsbergseweg 53, 3956 KV Leersum.
Uw dossiernummer is RX2023-00002081.

Besluit: wij verlenen de vergunning

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

- **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).

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

Voorwaarden

De vergunning voor de functie wijziging wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

- De gezamenlijke oppervlakte, goothoogte en hoogte van gebouwen ten opzichte van de ten tijde van de wijziging bestaande situatie mag niet worden vergroot;;
- Er mag in de openlucht (buiten) geen opslag van goederen en/of stalling van auto's waaraan gewerkt of gewerkt zal gaan worden plaatsvinden;
- Op het terrein behorende bij het bedrijf dienen 15 parkeerplaatsen aangelegd en in stand te houden geworden.

De procedure die wij hebben gevolgd

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

Ontwerpbesluit ter inzage

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken liggen op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 20 september 2024 voor 6 weken ter inzage.

Zienswijzen

Gedurende zes weken kunnen 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.

Beroep (bij definitief besluit)

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

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

Hoogachtend,

Namens burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug,

[redacted] [redacted]

Senior Casemanager Omgevingsverzoeken

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Inhoudsopgave

Dossiernummer RX2023-00002081

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van deze omgevingsvergunning, verleend aan Cabrio-Partner Nederland B.V. voor een functiewijziging, gelegen aan de Maarsbergseweg 53, 3956KV Leersum.

Wabo-activiteit:

- **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:

- Verslag participatie, ontvangen op 27 augustus 2024
- DO-02 20240717, ontvangen op 20 juli 2024
- DO-01 20240717, ontvangen op 20 juli 2024
- Ruimtelijke onderbouwing, ontvangen op 20 juli 2024
- NNN-toets, ontvangen 31 januari 2024
- Watertoets, ontvangen 31 januari 2024
- Aanvulling, foto achterzijde gebouw, ontvangen op 31 januari 2024
- Aanvulling, foto zij/achterzijde gebouw, ontvangen op 31 januari 2024
- Aanvulling, foto overkapping, ontvangen op 31 januari 2024
- Aanvulling, foto overkapping, ontvangen op 31 januari 2024
- Aanvulling, foto ingang gebouw, ontvangen op 31 januari 2024
- Aanvulling, foto gebouw, ontvangen op 31 januari 2024
- Aanvulling, foto voorzijde bijgebouw, ontvangen op 31 januari 2024
- Aanvulling, foto achterzijde bijgebouw, ontvangen op 31 januari 2024
- Aanvulling, foto siergras, ontvangen op 31 januari 2024
- Aanvulling, foto zijkant bijgebouw, ontvangen op 31 januari 2024
- Aanvulling, foto trap, ontvangen op 31 januari 2024
- Aanvulling, foto zijkant, ontvangen op 31 januari 2024
- Aanvulling, foto achterzijde, ontvangen op 31 januari 2024
- Aanvulling, foto zijkant, ontvangen op 31 januari 2024
- Aanvulling, foto situatie 29-01-2024, ontvangen op 31 januari 2024
- Akoestisch onderzoek, ontvangen 8 september 2023
- Aanvraagdocument publiceerbaar, ontvangen op 8 september 2023

Activiteit handelen in strijd met regels voor ruimtelijke ordening

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

Besluit

1. Hierbij verlenen wij vergunning aan Cabrio-Partner Nederland B.V., Rijksstraatweg 22 a, 3956 CR in Leersum;
2. De vergunning is bedoeld voor een functiewijziging aan de Maarsbergseweg 53, 3956 KV 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 het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied Leersum 2005/2009. Op grond van dit bestemmingsplan heeft het de bestemming "Bedrijven" met de code B3 en nadere bestemming "Kantoor". Het vestigen van het bedrijf Cabrio-Partner, een bedrijf gespecialiseerd in het vervangen van kappen en interieurs van cabrio's, past niet binnen deze (nadere) bestemming.

Wijzigingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan is in Artikel 15, lid 5 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de betreffende nadere bestemming in lid 1 te wijzigen in een ander soort bedrijf:

Wijzigingsbevoegdheid ander soort bedrijf

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk II (Beschrijving in hoofdlijnen), het plan te wijzigen zodanig dat de betreffende nadere bestemming in lid 1 wordt gewijzigd in een ander soort bedrijf, mits:

- a. het betreft bedrijven die in de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn vermeld als milieucategorie 1 en 2, danwel naar hun gevolgen voor de omgeving daarmee gelijk kunnen worden gesteld;*
- b. de gezamenlijke oppervlakte, goothoogte en hoogte van gebouwen ten opzichte van de ten tijde van de wijziging bestaande situatie niet worden vergroot;*
- c. het ander soort bedrijf geen opslag van goederen in de open lucht inhoudt of met zich meebrengt, en*
- d. het ander soort bedrijf geen seksinrichting, horeca of detailhandel betreft.*

Op 1 januari 2024 is de echter de Omgevingswet in werking getreden. Hiermee is de bevoegdheid tot het vaststellen van een wijzigingsplan of een uitwerkingsplan op grond van de oude Wet ruimtelijke ordening ("Wro") vervallen, met uitzondering van die gevallen waarin het wijzigingsplan of uitwerkingsplan vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet in procedure is gebracht. Daarvan is in dit geen sprake, dus is toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet meer mogelijk en is een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Afweging

Ondanks de strijdigheid met het bestemmingsplan 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 het bestemmingsplan. 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.

In de ruimtelijke onderbouwing is 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/cultuurhistorie, ecologie, mobiliteit, water en economische uitvoerbaarheid geen belemmeringen aanwezig zijn op grond waarvan functiewijziging op bezwaren stuit.

In dit kader kan de functiewijziging vanuit 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 20 september 2024 gedurende zes weken digitaal raadpleegbaar geweest via de website van de gemeente. Gedurende vermelde periode zijn **wel/geen** zienswijzen ingebracht.

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 plannen voor 'Nieuwe overige functies in strijd met het vastgestelde ruimtelijk beleid' aan de raad voorgelegd moeten worden voor een verklaring van geen bedenkingen. Als er géén strijdigheid met het vastgestelde ruimtelijk beleid 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 een functiewijziging naar een ander soort bedrijf dan het bestemmingsplan toestaat. Hiervoor is in het bestemmingsplan reeds een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, dus is er sprake van vastgesteld beleid. Het plan voldoet ook aan de voorwaarden voor toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid. Door de inwerkingtreding van de Omgevingswet is echter een andere procedure noodzakelijk. Omdat er géén sprake is van strijdigheid met vastgesteld ruimtelijk beleid, is het college dus zelfstandig bevoegd om over de omgevingsvergunning te beslissen.

Economische uitvoerbaarheid

De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van aanvrager. Met de aanvrager is een planschadeovereenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over het verhaal van eventueel uit te keren 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 ruimtelijk 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 de functiewijziging naar een anders soort bedrijf aan de Maarsbergseweg 53 in Leersum.

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.

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.

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.

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.

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