

Thema en team Omgeving, Omgevingsverzoeken
Contactpersoon L. van de Voorde - Wijnbeld
Ons kenmerk HZ_WABO-20-0976
Documentnummer U21.03590
Uw kenmerk
Verzenddatum
Onderwerp Omgevingsvergunning: besluit verleend
Bijlage(n) Tekeningen en bescheiden

Geachte [REDACTED],

Op 14 mei 2020 heeft u bij ons een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor het verbouwen van een woning (boerderij) op het adres Rijsstraatweg 1, 3956 CH in Leersum. Uw aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer HZ_WABO-20-0976.

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).
- HANDELINGEN MET GEVOLGEN VOOR BESCHERMDE MONUMENTEN: een monument als bedoeld in een zodanige verordening:
 - 1°. slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen
 - 2°. herstellen, gebruiken of laten gebruiken op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht (Wabo artikel 2.2, lid 1 onder b).
- 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 per activiteit uit het besluit, de motivering, de voorschriften en overige bijlagen.

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 en de bijbehorende stukken hebben vanaf 5 februari 2021 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen in het Publiekscentrum, Cultuurhuis Pléiade, Kerkplein 2 in Doorn. Van deze mogelijkheid en de beschikbaarheid van de stukken is vooraf openbaren kennisgeving gedaan op de in de gemeente gebruikelijke wijze.

Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het definitieve besluit is derhalve ten opzichte van het ontwerpbesluit inhoudelijk niet gewijzigd. Conform het raadsbesluit van 28 januari 2021 wordt de ontwerpverklaring van geen bedenkingen beschouwd als definitieve verklaring van geen bedenkingen indien geen zienswijzen tegen het plan zijn ingediend.

Beroep, schorsing en inwerkingtreding besluit

De aanvraag en het besluit met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage gelegd.

- Gedurende zes weken na de dag dat het definitieve besluit ter inzage is gelegd, staat bij de Rechtbank Midden-Nederland, Afdeling bestuursrecht beroep open voor belanghebbenden.
- Beroep instellen kan 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>.
- Dit besluit 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 het besluit niet van kracht voordat op het verzoek is beslist.

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.

Informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met mij via telefoonnummer (0343) 56 56 00.

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


Casemanager Omgevingsverzoeken

Inhoudsopgave

Registratienummer HZ_WABO-20-0976

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van deze omgevingsvergunning, verleend aan [REDACTED] voor het verbouwen van een woning (boerderij) op het adres Rijksstraatweg 1, 3956 CH in Leersum.

Wabo-activiteiten:

- BOUWEN: het (ver)bouwen van een bouwwerk (Wabo artikel 2.1, lid 1 onder a).
- HANDELINGEN MET GEVOLGEN VOOR BESCHERMDE MONUMENTEN: een monument als bedoeld in een zodanige verordening:
 - 1°. slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen
 - 2°. herstellen, gebruiken of laten gebruiken op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht (Wabo artikel 2.2, lid 1 onder b).
- 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:

- Aanvraagdocument, ontvangen op 14 mei 2020;
- Tekening trap, ontvangen op 14 mei 2020;
- Gegevens Bouwbesluit, ontvangen op 14 mei 2020;
- Foto's bestaande situatie, ontvangen op 14 mei 2020;
- Verkennend bodemonderzoek, ontvangen op 26 augustus 2020;
- Tekening gevels, plattegronden en doorsnede bestaande en nieuwe situatie, ontvangen op 25 september 2020;
- Tekening details, ontvangen op 25 september 2020;
- Ruimtelijke onderbouwing, aanv. 4, ontvangen op 18 november 2020;
- Advies Veiligheidsregio Utrecht (VRU), ontvangen op 14 juli 2020;
- Advies Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU), ontvangen op 30 september 2020;
- Gecombineerd welstand- en monumentenadvies, ontvangen op 5 oktober 2020;
- Ontwerp en tevens definitieve verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad, 28 januari 2021.

1. Activiteit bouwen en monumenten

Op 14 mei 2020 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning. Wij zijn tot het volgende besluit gekomen.

Besluit

1. Hierbij verlenen wij vergunning aan [REDACTED];
2. De vergunning is bedoeld voor het verbouwen van een woning (boerderij) op het adres Rijksstraatweg 1, 3956 CH in 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. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten moeten wij toetsen aan de weigeringsgronden van artikel 2.18 van de Wabo.

Bestemmingsplan

De boerderij is gelegen in het geldende bestemmingsplan 'Rijksstraatweg 1 en 1a te Leersum' en heeft hierin de enkelbestemming Agrarisch met waarden en dubbelbestemmingen Archeologie 2, Ecologie en Landgoed en buitenplaats. Uw aanvraag is in strijd met de volgende artikelen uit het geldende bestemmingsplan:

- De inhoud van de woning mag niet meer dan 600 m³ (exclusief ondergrondse bouwwerken) bedragen tenzij de bestaande inhoud groter is, in welk geval de bestaande inhoud als maximum geldt. De bestaande inhoud bedraagt ca. 850 m³. Aangevraagd wordt een vergroting van de woning tot ca. 1270 m³.

Hoe wij omgaan met deze strijdigheid kunt u lezen in hoofdstuk 2. Activiteit handelen in strijd met regels voor ruimtelijke ordening. Wij kunnen voor de strijdigheden een ontheffing verlenen.

Advies Cultuurhistorie en Monumenten

De boerderij is een gemeentelijk monument, bekend als 'Langhuisboerderij en bakhuisje'. Wij hebben onze adviseur Cultuurhistorie en Monumenten gevraagd het plan te beoordelen op grond van het belang van monumentenzorg. Op 30 september 2020 heeft zij het volgende advies gegeven:

"De tekeningen zijn aangevuld en aangepast aan de hand van de vorige adviezen. Het is goed te zien dat het rondhout tussen gebinten en kapconstructie daadwerkelijk in de nieuwe situatie gehandhaafd blijft. Dit is belangrijk, aangezien het behoort tot de monumentale constructie. Verder goed dat de wijze van isolatie is aangepast. Aandachtspunt is wel dat de dampremmende laag echt luchtdicht wordt aangebracht. Ook advies om extra dikke multiplex plaat in plaats van triplex plaat te nemen: zo kunnen lange spijkers en schroeven niet doordringen tot de dampremmende laag en deze niet doorboren. Dit voorkomt dampdoorslag en condensatie. Ook advies om de gebinten niet te stralen; dit kan mogelijk schade veroorzaken. Wel het advies om de gebinten na te lopen op houtaantasters door een gespecialiseerd bedrijf en deze (preventief) te laten behandelen. Zo kunnen de gebinten weer lang mee."

Verder worden de volgende voorwaarden opgenomen in de vergunning:

- 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.

- 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.
- Uitgangspunt is het behoud van oorspronkelijke onderdelen, materialen en constructies. Alleen wanneer strikt noodzakelijk, kunnen oorspronkelijke onderdelen worden vervangen.
- Alle te vervangen onderdelen dienen overeenkomstig bestaande, historisch juiste vormgeving en detaillering te worden uitgevoerd.
- Alle te vervangen onderdelen dienen met behulp van bestaande, historisch juiste materialen te worden vervaardigd en afgewerkt.
- 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 (bijv. isolatie, ventilatie etc.).
- De dampremmende laag bij de isolatie dient geheel luchtdicht te worden aangebracht. De dampremmende laag dient beschermd te worden door een voldoende dikke multiplex plaat hiervoor te zetten. Deze is dik genoeg om lange schroeven en spijkers op te vangen en om zo te voorkomen dat dampremmende laag doorboord wordt.

Redelijke eisen van welstand

Wij hebben de gecombineerde monumenten- en welstandscommissie Mooisticht gevraagd uw aanvraag op grond van onze welstandsnota en het belang van monumentenzorg te beoordelen. Het advies van 5 oktober 2020 luidt als volgt: het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand en het belang van monumentenzorg. De commissie sluit zich aan bij de voorwaarden zoals opgesteld door de adviseur Cultuurhistorie en Monumenten. Wij vinden dat het advies zowel procedureel als inhoudelijk zorgvuldig tot stand is gekomen. Het advies hebben wij als bijlage toegevoegd.

Bouwverordening

Uw aanvraag voor het bouwen is in overeenstemming met de voorschriften uit de Bouwverordening.

Bouwbesluit

Uw aanvraag is in overeenstemming met de technische voorschriften uit het Bouwbesluit.

Conclusie

Op grond van bovenstaand toetsingskader, en het besluit om ontheffing te verlenen voor de strijdigheid met het bestemmingsplan (hoofdstuk 2), zijn er geen weigeringsgronden en verlenen wij de vergunning voor het verbouwen van een woning (boerderij) op het adres Rijksstraatweg 1 te Leersum. Wij verlenen de vergunning onder alle genoemde voorwaarden in dit besluit.

2. Activiteit handelen in strijd met regels voor ruimtelijke ordening

Op 14 mei 2020 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning. Wij zijn tot het volgende besluit gekomen.

Besluit

1. Hierbij verlenen wij vergunning aan [REDACTED];
2. De vergunning is bedoeld voor het verbouwen van een woning (boerderij) op het adres Rijksstraatweg 1, 3956 CH 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.

Afwijken bestemmingsplan

Ondanks de strijdigheid met het bestemmingsplan besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen. Op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° (projectafwijkingsbesluit) van de Wabo kan er medewerking verleend worden aan het verlenen van een vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Voor de onderbouwing hiervan verwijzen wij naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing van 18 november 2020, voorzien van kenmerk ID: NL.IMRO.1581.LSMrijksstraatwg1-OV01.

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. 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 realisatie van het bouwplan op bezwaren stuit.

De realisatie van het bouwplan leidt niet tot onevenredige nadelige effecten en/of hinder voor de huidige omwonenden. Parkeren vindt plaats op eigen terrein en er is geen sprake van strijdigheden met de bepalingen van het Burgerlijk wetboek.

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 conform artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo.

Verklaring van geen bedenkingen

In beginsel dient op grond van artikel 6.5, eerste 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.

Kostenverhaal

Het betreft geen aangewezen bouwplan in de zin van 6.12 Wro jo 6.2.1. Bro. De gemeentelijke kosten voor de procedure worden verhaald middels de Legesverordening. Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. De ontwikkeling is geheel voor rekening en risico van de aanvrager.

Conclusie

Op grond van bovenstaand toetsingskader hebben wij besloten de vergunning te verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan, conform artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo.

Voorschriften

Algemeen

Op het bouwterrein moeten deze vergunning 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.

Deze vergunning kan geheel of gedeeltelijk ingetrokken worden als gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van deze vergunning (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.

Sloopmelding

Indien u meer dan 10 m³ aan materiaal gaat slopen of indien u asbest gaat verwijderen dient u daarvoor, los van deze omgevingsvergunning, een sloopmelding in te dienen. Dit kunt u doen via het Omgevingsloket.

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 5.10 Erfgoedwet). De melding moet u doen bij de gemeentelijke archeoloog van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling via telefoonnummer (0343) 56 56 00.

Water

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

Flora en Fauna

Wij wijzen u op de Wet Natuurbescherming die op 1 januari 2017 in werking is getreden. 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. Iedereen die iets wil ondernemen moet zich afvragen of er een kans bestaat dat er een beschermde soort verstoord kan worden. Als het antwoord niet absoluut nee is, dan zal er verdere actie genomen moeten worden.

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, telefoonnummer (088) 022 50 00. Zij kunnen u ook informeren over de erkende verwerkers.

Start bouw en einde werkzaamheden

De start van de werkzaamheden moet u tenminste 2 weken van te voren melden bij de toezichthouder, de heer Dietrich van het team Omgevingstoezicht. Dit kan per e-mail en telefonisch:

Telefoon: 0343 – 565 600 (vraag naar de heer Dietrich 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 de betonfundering;
- het storten van vloeren;
- het storten van bouwdelen van de hoofddraagconstructie zoals kolommen en constructieve liggers.

Tevens moet u de beëindiging van de werkzaamheden uiterlijk binnen 1 week melden bij de toezichthouder.