



Ontwerpbesluit

Thema en team Omgeving, Omgevingsverzoeken
Contactpersoon [REDACTED]
Ons kenmerk RX2023-00001633
Documentnummer D2024-00018746
Uw kenmerk 7943901
Verzenddatum
Onderwerp Ontwerpbesluit
 omgevingsvergunning
Bijlage(n)

Bouwbedrijf Kreeft. B.V.
T.a.v. [REDACTED]
Maxwellstraat 49D
6716 BX EDE

Geachte [REDACTED]

Op 20 juli 2023 heeft u bij ons een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van 9 eengezinswoningen en het vellen van 6 bomen aan de Amersfoortseweg 18-20, 3951 LB Maarn (project Hof van Bochane). Uw dossiernummer is RX2023-00001633.

Besluit: wij de vergunning

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij de omgevingsvergunning te 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).
- 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.
- KAPPEN: houtopstand vellen of doen vellen (Wabo artikel 2.2, lid 1 onder g en artikel 2.18 in relatie tot de Bomenverordening gemeente Utrechtse Heuvelrug 2022 artikel 2, lid 1 en artikel 4).

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

Welke gegevens moet u nog indienen?

Uiterlijk 3 weken voordat met de werkzaamheden wordt begonnen moeten de volgende stukken nog worden ingediend:

- Handsonderingen op aanlegniveau
- Wapeningstekening fundering
- Berekening en tekening systeemvloer begane grond
- Berekening en tekening systeemvloer 1e verdieping
- Berekening en tekening systeemvloer 2e verdieping
- Berekening en tekening prefab kap
- Werktekeningen staalconstructie inclusief detaillering en detailberekening

Inrichten toekomstig openbaar gebied

De definitieve inrichting van de buitenruimte maakt geen onderdeel uit van deze vergunning. Een inrichtingsplan (conform de eisen van de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR)) doorloopt een eigen toetsingsproces met verschillende ontwerpfasen en beoordelingsmomenten.

Inwerkingtreding besluit

Activiteiten met onomkeerbare gevolgen hebben een uitgestelde inwerkingtreding. Dit besluit treedt in werking nadat de bezwaartermijn van 6 weken is verstreken (Wabo, artikel 6.1, lid 2 onder a). Als tijdens deze termijn een voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt dit besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

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).

Ontwerpbesluit ter inzage

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken liggen op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 20 juni 2025 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

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.

Publicatie

Dit besluit wordt gepubliceerd in 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 @heuvelrug.nl.

Hoogachtend,

Namens burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug,


Senior Casemanager Omgevingsverzoeken

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Inhoudsopgave

Dossiernummer RX2023-00001633

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van deze omgevingsvergunning, verleend aan Bouwbedrijf Kreeft. B.V. voor de realisatie van 9 eengezinswoningen en het vellen van 6 bomen aan de Amersfoortseweg 18-20, 3951 LB Maarn (project Hof van Bochane).

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.
4. KAPPEN: houtopstand vellen of doen vellen (Wabo artikel 2.2, lid 1 onder g en artikel 2.18 in relatie tot de Bomenverordening gemeente Utrechtse Heuvelrug 2022 artikel 2, lid 1 en artikel 4).

Voorschriften

Bijgevoegde documenten:

- B industrielawaai M216536.001.008.R3 AO IL 2024-12-2, ontvangen op 3 december 2024
- B 20241031 Maarn Bochane themakaart bomen toe te voegen privéterrein, ontvangen op 4 november 2024
- B 20241101 Maarn Bochane onderbouwing keuze boomsoorten, ontvangen op 4 november 2024
- B 20241031 Maarn Bochane themakaart bomen toe te voegen openbaar, ontvangen op 4 november 2024
- B 2020_MaarnBochane_DO_241011, ontvangen op 14 oktober 2024
- B Aanvulling, P21-0329-057 Watertoets Amersfoortseweg 18-20 26 juni 2024, ontvangen op 10 oktober 2024
- B Aanvulling, Nota Convenant Duurzame Woningbouw Hof van Bochane - Maarn d.d. 10-06-2024, ontvangen op 10 oktober 2024
- B Aanvulling, PvE archeologisch proefsleuvenonderzoek RAAP-PVE 3058_20240625, ontvangen op 10 oktober 2024
- B Aanvulling, Watertoets Amersfoortseweg 18-20 26 juni 2024, ontvangen op 26 juli 2024
- B Aanvulling, tekeningen situatie brandveiligheid en infiltratie, ontvangen op 26 juli 2024
- B Advies VRU - VRU2024-00004728 (SAM-32536), ontvangen op 10 juli 2024
- B Reactie TVA architecten Onderdeel Constructieve veiligheid Boorsma aannemelijk, ontvangen op 3 juli 2024
- B Constructieve toets 2 Boorsma aannemelijk, ontvangen op 3 juli 2024
- B Aanvulling, Reactie constructeur mbt afgraafniveaus irt sonderingen, ontvangen op 21 juni 2024
- B Onderzoek risico op brandoverslag, ontvangen op 11 maart 2024
- B Akoestisch onderzoek geluidwering gevel, ontvangen op 11 maart 2024
- B VRU, adviesbrief, ontvangen op 23 november 2023
- B MooiSticht, advies UHR23-0350-1, ontvangen op 14 november 2023
- B Boorsma, constructieve toets RX2023-1633-T9, ontvangen op 9 november 2023
- B Geotechnisch onderzoek, ontvangen op 20 juli 2023
- B Bomen effect analyse, ontvangen op 20 juli 2023
- B Berekening gebruiksfase stikstofdepositie nieuwbouw 9 woningen RVNJQvgnrkhj, ontvangen op 20 juli 2023
- B Hoofdberekening constructie rijwoningen bouwnrs 06 t/m 09, ontvangen op 20 juli 2023
- B Kaart met boomnummers, ontvangen op 20 juli 2023

- B Rapport verkennend bodemonderzoek P21-0329-039, ontvangen op 20 juli 2023
- B Hoofdberekening 2[^]1 woning, bouwnrs 04 en 05, ontvangen op 20 juli 2023
- B Tekening details, type A, ontvangen op 20 juli 2023
- B Rapport verkennend en nader bodemonderzoek , ontvangen op 20 juli 2023
- B Tekening situatie, plattegrond, gevels en doorsnede, type A1, A2, A3, B1 en B2, ontvangen op 20 juli 2023
- B Aanvraagdocument publiceerbaar, ontvangen op 20 juli 2023
- B Akoestisch onderzoek en berekening gevel belasting M216536.003.R1/GGO, ontvangen op 20 juli 2023
- B Toetsing bouwbesluit, ontvangen op 20 juli 2023
- B Tekening fundering, tek B-101, ontvangen op 20 juli 2023
- B Lijst boomveiligheidscontrole , ontvangen op 20 juli 2023
- B Ontwerpdocument, ontvangen op 24 februari 2025
- B Bomenposter werken rond bomen, ontvangen op 24 februari 2025
- B Rapportage milieuprestatie, type A1, ontvangen op 20 juli 2023
- B inventarisatiegegevens bomen, ontvangen op 20 juli 2023
- B Kleur- en materialen schema, ontvangen op 20 juli 2023
- B Rapportage milieuprestatie type B1, ontvangen op 20 juli 2023
- B Aanvraagdocument (bouw, kappen), ontvangen op 20 juli 2023
- B Projectberekening stikstof aanlegfase RqHfD7gmpbyc, ontvangen op 20 juli 2023
- B Berekening stikstofdepositie aanleg- en gebruiksfase : P21-0329, ontvangen op 20 juli 2023
- B Hoofdberekening 3 vrijstaande woningen bouwnrs 01,02 en 03, ontvangen op 20 juli 2023
- B 2020_MaarnBochane_DO_241220_sit, ontvangen op 20 december 2024
- B Ontheffing Wnb Soortenbescherming wijziging, ontvangen op 20 juli 2023
- B Ontheffing soortenbescherming van provincie Utrecht, ontvangen op 20 juli 2023
- B Quicksan bedrijven en milieuzonering, ontvangen op 20 juli 2023
- B Quicksan Wnb V2, ontvangen op 20 juli 2023
- B Bureauonderzoek archeologie, ontvangen op 24 februari 2024
- B Rapport archeologie, ontvangen op 20 juli 2023
- B Rapport plan van aanpak bodemsanering grond P21-0329-043, ontvangen op 20 juli 2023
- B Rapport Externe Veiligheid V1.1, ontvangen op 20 juli 2023
- B Verslag info en participatie_Hof van Bochane, ontvangen op 15 juni 2022
- B Ruimtelijke onderbouwing, ontvangen op 13 februari 2025

1. Activiteit bouwen

Op 20 juli 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. Wij zijn tot het volgende besluit gekomen.

Besluit

1. Hierbij wij vergunning aan Bouwbedrijf Kreeft. B.V., Maxwellstraat 49D, 6716 BX in EDE;
2. De vergunning is bedoeld voor de realisatie van 9 eengezinswoningen en het vellen van 6 bomen aan de Amersfoortseweg 18-20, 3951 LB Maarn (project Hof van Bochane).
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 Maarn en Maarsbergen 1e herziening" en heeft hierin de besluitvlakken "Bedrijf", "Waarde – Archeologie 3" en "Leiding – Water". 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 8 november 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.

Uit de bodemonderzoeken blijkt dat sprake is van een historisch niet-ernstig geval van bodemverontreiniging met PAK en minerale olie in de ondergrond en een nieuw geval van bodemverontreiniging met minerale olie in de bovengrond. Met de bouw mag pas worden begonnen nadat de sanering van de grondverontreinigingen met minerale olie en PAK is uitgevoerd.

Bouwbesluit

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

De geluidbelasting op de gevel van woning 04 overschrijdt de minimale grenswaarde. Om te voldoen aan de eisen zal bij deze woning een scherm geplaatst en in stand gehouden moeten worden zoals is aangegeven in het akoestisch onderzoek industrielawaai (M216536.001.008.R3/JME datum 2 december 2024) en is aangegeven op tekening 2020_MaarnBochane_DO_241220_sit welke onderdeel uitmaakt van dit besluit.

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 de realisatie van 9 eengezinswoningen en het vellen van 10 bomen (project Hof van Bochane).

2. Activiteit handelen in strijd met regels voor ruimtelijke ordening

Op 20 juli 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. Wij zijn tot het volgende besluit gekomen.

Besluit

1. Hierbij wij vergunning aan Bouwbedrijf Kreeft. B.V., Maxwellstraat 49D, 6716 BX in EDE;
2. De vergunning is bedoeld voor de realisatie van 9 eengezinswoningen en het vellen van 6 bomen aan de Amersfoortseweg 18-20, 3951 LB Maarn (project Hof van Bochane).
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 de beheersverordening "Woongebied Maarn en Maarsbergen 1e herziening" en heeft hierin de besluitvlakken "Bedrijf", "Waarde – Archeologie 3" en "Leiding – Water".

Het bouwen van woningen is niet toegestaan binnen dit besluitvlak

Uit de bijgevoegde stukken blijkt dat het bouwplan voorziet in het bouwen van 9 eengezinswoningen 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 en in de nieuw te realiseren openbare ruimte.

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 20 juni 2025 gedurende zes weken stukken digitaal raadpleegbaar geweest via de website van de gemeente. Gedurende vermelde periode zijn wel/geen zienswijzen ingebracht.

Geluid

- **Hogere waarden**
Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Conform het gemeentelijk geluidsbeleid is onderzocht of de geluidbelasting met het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen terug te brengen is tot onder de grenswaarde. Deze maatregelen ontmoeten echter overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke en financiële aard. Bovendien zijn enkele maatregelen onvoldoende doeltreffend. Derhalve worden de nadelen van een hoog geluidsniveau gecompenseerd door het treffen van maatregelen bij de ontvanger.
Voor de woningen kan door de gemeente een hogere waarde worden verleend. De verlening van de hogere waarde vindt plaats in een aparte hogere waarde-procedure gelijktijdig met de planologische procedure.
- **Industrielawaai**
Om te zorgen dat de bedrijven gelegen aan de Amersfoortseweg 14 en Maarnse Grindweg 18 niet beperkt wordt in hun bedrijvigheid alsmede het bepalen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de te realiseren woningen is het akoestisch onderzoek tevens uitgevoerd.
Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat in de beschouwde bedrijfssituaties ter plaatse van de meeste beoordelingspunten wordt voldaan aan de gestelde geluideisen voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau voor stap 2 en 3 van de VNG-publicatie en voor het Activiteitenbesluit milieubeheer. Ter plaatse van één van de beoordelingspunten overschrijdt het maximale geluidsniveau de te hanteren grenswaarde. Daarom moeten er voor de woning C maatregelen getroffen te worden. De oplossing hiervoor is gevonden in een afscherming op de perceelgrens om vooral het (piek)geluid gedurende de dag te reduceren. De situatie met geluidmaatregelen, zijnde een scherm van 1,8 meter hoog op de perceelgrens bij woning C is doorgerekend en blijkt voldoende. Daarnaast kunnen de geluidnormen voor het bedrijf aan de Amersfoortseweg 14, gelet op de maatwerkmogelijkheden in het omgevingsplan, in voldoende mate verruimd kunnen worden, in die zin dat er geen sprake is van een inperking van de maximale planologische mogelijkheden voor dat bedrijf én sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat omdat met een standaard gevelisolatie te allen tijde kan worden voldaan aan de van toepassing zijnde binnenniveaus voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (35 dB(A) etmaalwaarde) en voor piekgeluid (i.c. max 55 dB(A)).

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. Omdat het bouwplan niet helemaal voldoet aan de woningverdeling conform de woonvisie is het nodig om een verklaring van geen bedenkingen aan de gemeenteraad te vragen. De raad heeft in de vergadering van 5 juni 2025 een ontwerp

verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het bouwplan. De raad heeft op toen tevens besloten dat, indien er geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit worden ingediend, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt beschouwd als de definitieve verklaring van geen bedenkingen. De raad hoeft in dat geval niet opnieuw om een besluit te worden gevraagd..

Exploitatieplan

De aanvraag voor het bouwen van 9 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 9 eengezinswoningen aan de Amersfoortseweg 18-20 in Maarn (project Hof van Bochane).

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:	Plaats:	Postcode: *
Amersfoortseweg	20	Maarn	3951LB
Amersfoortseweg	20a	Maarn	3951LB
Amersfoortseweg	20b	Maarn	3951LB
Amersfoortseweg	20c	Maarn	3951LB
Amersfoortseweg	20d	Maarn	3951LB
Amersfoortseweg	20e	Maarn	3951LB
Amersfoortseweg	20f	Maarn	3951LB
Amersfoortseweg	20g	Maarn	3951LB
Amersfoortseweg	20h	Maarn	3951LB

* De postcode wordt uitgegeven door PostNL

Situatietekening



4. Activiteit kappen

Op 20 juli 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. Wij zijn tot het volgende besluit gekomen.

Besluit

1. Hierbij wij vergunning aan Bouwbedrijf Kreeft. B.V., Maxwellstraat 49D, 6716 BX in EDE;
2. De vergunning is bedoeld voor de realisatie van 9 eengezinswoningen en het vellen van 6 bomen aan de Amersfoortseweg 18-20, 3951 LB Maarn (project Hof van Bochane).
3. Voor de vergunning geldt een herplantplicht. De voorschriften hiervoor kunt u hierna lezen onder 'voorschriften herplantplicht';

Hieronder leggen wij uit hoe wij tot dit besluit zijn gekomen.

Motivering

De aanvraag is getoetst aan artikel 4, tweede lid, van de Bomenverordening 2022. Wij kunnen een vergunning weigeren of onder voorschriften verlenen in het belang van:

- natuurwaarden;
- milieuwaarden;
- landschappelijke waarden;
- cultuurhistorische waarden;
- waarden van stads - en dorpsschoon;
- waarden voor recreatie en leefbaarheid.

De motivering voor dit besluit kunt u lezen in de bijlage.

Conclusie

Wij vinden dat het advies van de bomendeskundige zowel procedureel als inhoudelijk zorgvuldig tot stand is gekomen. Wij hebben geen redenen om te twijfelen aan de deskundigheid van de adviseur. Bovendien kan het advies de conclusie dragen.

Op basis van bovenstaande motivering wij u de omgevingsvergunning voor de activiteit "kappen" voor Nieuwbouw woningen en vellen bomen (Hof van Bochane). Wij kiezen ervoor om het advies van de bomendeskundige op te volgen.

Voorschriften

Algemeen

1. De vergunninghouder is verplicht de schade te vergoeden die hij toebrengt aan eigendommen van de gemeente. Bijvoorbeeld aan het wegdek, het trottoir, de berm en de beplanting.
2. De vergunninghouder is verplicht maatregelen te nemen om te voorkomen dat de gemeente of anderen schade lijden door het gebruik van de vergunning.
3. Op het terrein moet deze vergunning inclusief bijlagen aanwezig zijn en op verzoek aan onze toezichthouders worden getoond.
4. Ambtenaren controleren periodiek of de Bomenverordening en de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften worden nageleefd. Bij overtredingen nemen zij maatregelen.
5. *Geldigheidsduur*: binnen één jaar nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, moet de velling hebben plaatsgevonden. Voldoet u hier niet aan, dan moet er opnieuw vergunning worden aangevraagd. Het bevoegd gezag kan deze termijn van 1 jaar met maximaal 1 jaar verlengen.

Voorschriften herplantplicht

Voor de herplantplicht gelden de volgende voorschriften:

1. De vergunninghouder is verplicht na het gebruik van de vergunning te herplanten vóór de gronden worden overgedragen aan de gemeente.
2. De herplant moet voldoen aan de volgende kenmerken:

Aantal	Soort	plantmaat
1	Quercus robur 'Fastigiata Koster' (Zuileik)	18-20, hoogstam
2	Betula pendula (Ruwe Berk)	Maat: 16-18, hoogstam
1	Corylus avellana (Hazelaar)	16-18, hoogstam
1	Sorbus aucuparia (Gewone Lijsterbes)	250/300H, 150/200B, hoogstam
1	Carpinus betulus (Haagbeuk)	18-20, hoogstam

3. De herplant moet plaatsvinden overeenkomstig de plaats die op de bijgevoegde tekening is aangegeven.
4. Wanneer de hierboven genoemde herplant niet binnen één jaar aanslaat, dan is de vergunninghouder verplicht de niet aangeslagen beplanting te vervangen door nieuwe aanplant zoals in voorschrift 1 is aangegeven. De uitvoering van de herplantplicht moet, zo vaak als noodzakelijk is, worden herhaald tot het moment waarop de herplant daadwerkelijk is aangeslagen.
5. Voor de herplant van de bomen is een instandhoudingsplicht van 15 jaar van toepassing.

Wet natuurbescherming

Het is verboden houtopstand te vellen, wanneer zich daarin broedende vogels of andere beschermde inheemse diersoorten bevinden. Of wanneer door het vellen nesten, holen of andere vaste rust- of verblijfplaatsen van vogels of andere beschermde inheemse diersoorten in de omgeving worden verstoord. U bent verplicht dit vooraf te onderzoeken. De bepalingen ter bescherming van vogels en andere beschermde inheemse diersoorten staan in de Wet natuurbescherming. Bij een overtreding op grond van deze wet kan door de Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht handhavend worden opgetreden.

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.

Bouwbesluit

Wij stellen de volgende bouwtechnische voorschriften:

De geluidbelasting op de gevel van woning 04 overschrijdt de minimale grenswaarde. Om te voldoen aan de eisen zal bij deze woning een scherm geplaatst en in stand gehouden moeten worden zoals is aangegeven in het akoestisch onderzoek industrielawaai (M216536.001.008.R3/JME datum 2 december 2024) en is aangegeven op tekening 2020_MaarnBochane_DO_241220_sit welke onderdeel uitmaakt van dit besluit.

Constructie

U moet de volgende constructiegegevens nog indienen:

- Handsonderingen op aanlegniveau
- Wapeningstekening fundering
- Berekening en tekening systeemvloer begane grond
- Berekening en tekening systeemvloer 1e verdieping
- Berekening en tekening systeemvloer 2 e verdieping
- Berekening en tekening prefab kap
- Werktekeningen staalconstructie inclusief detaillering en detailberekening

Zie ook bijgevoegd constructief toetsdossier.

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 7943901 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.

Archeologie

Vanwege de archeologische waarde van de locatie van uw aanvraag is een archeologisch rapport benodigd waarin deze waarde in voldoende mate is vastgelegd. U heeft rapporten ingediend op 13 december 2021 (bureauonderzoek) en op 29 maart 2022 (verkenning booronderzoek). Onze archeologisch adviseur heeft deze rapporten beoordeeld en geoordeeld dat vervolgonderzoek nodig is in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Hiertoe is een Programma van Eisen (PvE) aangeleverd (De Leeuwe, 2024) en d.d. 19 september 2024 door de gemeente goedgekeurd.

De volgende voorwaarden zijn van toepassing:

- Het proefsleuvenonderzoek moet uitgevoerd worden door een gecertificeerd archeologisch bedrijf, conform de richtlijnen uit het PvE;
- Indien uit het proefsleuvenonderzoek blijkt dat vervolgonderzoek nodig is in de vorm van een definitieve opgraving, dient dit te worden uitgevoerd vóór de start van de bouwwerkzaamheden. Ook hiervoor is een PvE noodzakelijk dat voorafgaand aan de opgraving dient te worden goedgekeurd door de gemeente.

- Na afloop van de (eventuele) opgraving wordt het plangebied vrijgegeven voor de geplande ontwikkeling. Het archeologische onderzoek is echter pas afgerond als alle rapportages zijn ontvangen en goedgekeurd door de gemeente, en documentatie en vondsten zijn overgedragen aan de betreffende depots.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met [REDACTED] (archeologisch adviseur, team Advies & Beleid) via mailadres archeologie@heuvelrug.nl of telefoonnummer (0343) 56 56 00.

Water

De afvoer en infiltratie van hemelwater moet op eigen terrein geregeld worden zoals is aangegeven in de watertoets van 26 juni 2024. Het afvoeren van hemelwater naar de openbare vuilwaterriolering is niet toegestaan.

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.



Behoort bij raadsvoorstel 2025-318, titel: Ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor de bouw van 9 woningen aan de Amersfoortseweg 18-20 in Maarn

De raad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug;

Gelet op:

- De aanvraag omgevingsvergunning met kenmerk RX2023-00001633 voor de bouw van 9 woningen aan de Amersfoortseweg 18-20 in Maarn;
- De bij deze aanvraag behorende Ruimtelijke onderbouwing ‘Hof van Bochane Maarn’ d.d. 13 februari 2025;
- Het raadsvoorstel met nummer 2025-318
- Artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 en artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht jo. artikel 6.5, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht.

BESLUIT

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwplan;
2. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen te beschouwen als definitieve verklaring van geen bedenkingen indien geen zienswijzen tegen het plan worden ingediend en er ook niet anderszins een wijziging in het plan is.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 5 juni 2025.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

W. Hooghiemstra

G.F. Naafs