

Domein	Dienstverlening
Afdeling	Vergunning en Handhaving
Contactpersoon	K. Arends
Ons kenmerk	12.WB0701
Uw kenmerk	
Datum	
Onderwerp	Omgevingsvergunning: besluit

Cow Hills Stones B.V.
T.a.v de heer M. de Graaf
Boslaan 17
3951 CB MAARN

Geachte heer De Graaf,

Wij hebben op 9 juli 2012 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen en renoveren van een kerkgebouw op het adres Ted Visserweg 28 in Maarn. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 12.WB0701.

1.1 Besluit (ontwerp)

Verlenen activiteiten

Wij besluiten op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning bestaat per activiteit uit: het besluit, motivering, voorschriften en bijgevoegde documenten. Voor de motivering en de voorschriften verwijzen wij u naar de bijlagen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- activiteit bouwen (artikelen 2.1, lid 1 onder a en 2.10, Wabo);
- activiteit strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo);
- activiteit kappen (Wabo artikelen 2.2, eerste lid onder g en 2.18 in relatie tot Bomenverordening 2010 artikelen 3 eerste lid en 5).

1.2 Procedure

Het besluit is volgens de uitgebreide procedure tot stand gekomen. Daarom heeft een ontwerp van deze beschikking vanaf 11 oktober 2013 tot en met 21 november 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid geweest om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. Op 20 november 2013 is er door E.E. Wit en M.A.H Wit-Reeskamp een zienswijze ingediend. De ingediende zienswijze geeft ons geen aanleiding de vergunning aan te passen of te weigeren, de motivering hiervoor is opgenomen in de Nota beantwoording zienswijzen, welke onderdeel uitmaakt van deze vergunning.

De aanvraag is zowel getoetst aan de Wabo, als aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor).

1.3 Inwerkingtreding besluit

Dit besluit treedt in werking nadat de beroepstermijn is verstreken (artikel 6.1, tweede lid onder a, Wabo). Als tijdens deze termijn een voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt dit besluit niet in werking, voordat op dat verzoek is beslist.

1.4 Beroep

U kunt binnen 6 weken na de dag van verzending van dit besluit beroep aantekenen. Het beroepschrift moet u indienen bij de Rechtbank Midden-Nederland en moet tenminste bevatten:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u het beroepschrift stuurt;
- uw handtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen u beroep maakt (onderwerp, datum en registratienummer van het besluit, of kopie van dit besluit);
- een uitleg waarom u beroep aantekent.

Bij spoedeisend belang tijdens de beroepsprocedure kunt u bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Midden Nederland vragen om een voorlopige voorziening. Dit kan alleen als u ook beroep indient. Wilt u een voorlopige voorziening aanvragen? Stuur u dan een brief naar de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Midden Nederland, afdeling bestuursrecht, Postbus 16005, 3500 DA in Utrecht.

1.5 Informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer K. Arends, telefoonnummer: (0343) 56 56 00.

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

mw. mr. S. Been
Afdelingshoofd Vergunning en Handhaving a.i.

Motivering en voorschriften omgevingsvergunning

Registratienummer 12.WB0701

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend aan Cow Hills Stones B.V. voor het verbouwen en renoveren van een kerkgebouw op het adres Ted Visserweg 28 in Maarn.

Inhoudsopgave

Wabo-activiteiten Utrechtse Heuvelrug:

1. BOUWEN: het bouwen van een bouwwerk (2.1 lid 1 onder a Wabo),
2. STRIJDIG GEBRUIK: 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),
3. KAPPEN: houtopstand vellen of doen vellen (2.2 lid 1 onder g Wabo jo 3 lid 1 Bomenverordening),

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten zijn meegestuurd en maken onderdeel uit van het besluit:

- Aanvraag formulier, ontvangen op 9 juli 2012;
- Aanvraag formulier kap, ontvangen op 27 maart 2013;
- Foto's te kappen bomen, ontvangen op 27 maart 2013;
- Foto's bestaande situatie, ontvangen op 27 augustus 2012;
- Uittreksel kadastrale kaart, ontvangen op 27 augustus 2012;
- Situatie tekening en terrein inrichting, ontvangen op 27 maart 2013;
- Overzicht te kappen bomen, ontvangen op 27 maart 2013;
- Tekeningen bestaande situatie, ontvangen op 27 augustus 2012;
- Tekeningen nieuwe toestand, ontvangen op 27 maart 2013;
- Constructieve plattegronden, ontvangen op 27 augustus 2012;
- Ecologische QuickScan Flora & Fauna, ontvangen op 23 augustus 2013;
- Verkennend bodemonderzoek, ontvangen op 20 augustus 2013;
- Ruimtelijke onderbouwing, ontvangen op 23 augustus 2013;
- Bouwbesluit berekeningen, ontvangen op 27 augustus 2012;
- Machtiging aanvraag ov kappen gemeentebomen;
- Nota beantwoording zienswijze januari 2014.

1. *Activiteit bouwen*

Op 9 juli 2012 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de activiteit bouwen. Wij zijn tot het volgende besluit gekomen.

Besluit

1. Hierbij verlenen wij vergunning voor de activiteit bouwen aan Cow Hills Stones B.V., Boslaan 17, 3951 CB in Maarn.
2. De vergunning is bedoeld voor het verbouwen en renoveren van een kerkgebouw op het adres Ted Visserweg 28 in Maarn, kadastraal bekend als sectie A, nummer(s) 2220.
3. Deze vergunning verlenen wij onder de voorwaarde dat wordt gebouwd volgens de hieronder genoemde voorschriften en de bijgevoegde documenten. Daarnaast moet u zich houden aan de voorschriften uit de Woningwet, de bouwverordening en het Bouwbesluit.

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 plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Maarn-Noord'. Het noordelijk deel van het perceel met de bestaande bebouwing heeft op grond van het geldende bestemmingsplan de bestemming '*Bijzondere doeleinden*' met de aanduiding 'Ac'. Gronden met deze aanduiding zijn bestemd voor kerken. Het zuidelijk deel van het perceel heeft de bestemming 'Groen'.

Uw aanvraag is hiermee niet in overeenstemming, omdat een kantoorfunctie niet is toegestaan op deze locatie.

Redelijke eisen van welstand

Wij zijn van mening dat uw aanvraag voor het bouwen voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij hebben de welstandscommissie Welstand en Monumenten Midden Nederland gevraagd uw aanvraag voor het bouwen op grond van onze welstandsnota te beoordelen. Het advies van 16 september 2013 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.

Bouwverordening

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voor het bouwen in overeenstemming is met de voorschriften uit de bouwverordening.

Bouwbesluit

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voor het bouwen in overeenstemming is met de technische voorschriften uit het Bouwbesluit.

Provinciale verordening of Algemene maatregel van Bestuur

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een provinciale verordening volgens artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening of algemene maatregel van bestuur volgens artikel 4.3 van de Wet ruimtelijke ordening van kracht is.

Voorschriften

Algemeen

Op het bouwterrein moeten de vergunning voor het bouwen 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.

Binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de vergunning voor het bouwen, moet een begin van de bouwwerkzaamheden zijn gemaakt. Tussen het begin en einde van de bouwwerkzaamheden mag de bouw niet langer dan een aaneengesloten periode van 26 weken stilliggen. Is dit toch het geval dan kunnen burgemeester en wethouders de vergunning voor het bouwen geheel of gedeeltelijk intrekken (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.

Bouwbesluit

Wij stellen de volgende brandveiligheid voorschriften:

- Er dient nog een tekening ter goedkeuring te worden overlegd ten aanzien van de vluchtroute aanduiding en draagbare blusmiddelen. Op deze tekening dient tevens te worden aangegeven dat deuren in de vluchtroutes zonder losse voorwerpen (sleutels) te openen zijn.

Constructie

U moet de volgende constructiegegevens nog indienen:

- Constructieve berekeningen.

U mag alleen starten met de bouwwerkzaamheden als de constructiegegevens zijn goedgekeurd. Deze moet u uiterlijk 3 weken vóór de geplande start van de bouw aanleveren bij Ingenieursbureau Boorsma. Dit bureau toetst deze gegevens namens de gemeente.

Het adres is:

Ingenieursbureau Boorsma
Afdeling Bouwplantoetsing
Postbus 2505
3800 GB Amersfoort

Vergeet u hierbij niet om het dossiernummer 12.WB0701 te vermelden!

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 53, Monumentenwet).

De melding moet u doen bij de gemeentelijke archeoloog van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling via telefoonnummer (0343) 56 67 06.

Water

- **Hemelwaterafvoer.** 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).
- **Bronbemaling.**
Het bemalingswater moet u lozen op het oppervlaktewater. Ook hiervoor is 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, moet u contact opnemen met het waterschap. U heeft een watervergunning nodig, als:
 - de hoeveelheid te onttrekken grondwater meer bedraagt dan 100 m³ per uur;

- de onttrekking langer duurt dan 6 maanden;
- het onttrekkingssysteem zich dieper dan 9 meter beneden het maaiveld bevindt;

In alle andere gevallen moet u een melding doen. U kunt hierbij denken aan een grondwaterstand lager dan 30 cm beneden het kritische punt.

U moet melden bij het waterschap, minstens twee weken voor de aanvang van de werkzaamheden.

U vindt het formulier voor de melding of de vergunning op de website van het waterschap.

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 Milieudienst Zuidoost-Utrecht, telefoon (030) 699 95 00. Zij kunnen u ook informeren over de erkende verwerkers.

Start bouw en einde werkzaamheden

Het groene formulier "*melding aanvang bouw/sloopwerkzaamheden*" moet u tenminste 2 weken voor start bouw zenden naar:

Gemeente Utrechtse Heuvelrug
Afdeling Vergunning en Handhaving
Postbus 200
3940 AE Doorn

U bent verplicht de afdeling Vergunning en Handhaving tenminste 2 werkdagen voor aanvang van de volgende activiteiten te informeren:

- het uitzetten van de bouw en het aangeven van de peilhoogte van de vloer(en);
- het storten van de betonfundering;
- het storten van de begane grondvloer;
- het storten van bouwdelen van de hoofddraagconstructie zoals kolommen en constructieve liggers.

U kunt dit melden via telefoonnummer (0343) 565 766.

Wanneer de bouwwerkzaamheden gereed zijn, meldt u dit uiterlijk 1 week na de beëindiging van de werkzaamheden met het bijgevoegde rode formulier "*Gereedmelding bouw/sloopwerkzaamheden*" bij de afdeling Vergunning en Handhaving.

2. Activiteit Handelen in strijd met de regels voor ruimtelijke ordening

Op 9 juli 2012 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de activiteit 'handelen in strijd met de regels voor ruimtelijke ordening'. Wij zijn tot het volgende besluit gekomen.

Besluit

1. Hierbij verlenen wij vergunning voor de activiteit handelen in strijd met de regels voor ruimtelijke ordening aan Cow Hills Stones B.V., Boslaan 17 3951 CB in Maarn.
2. De vergunning is bedoeld voor het verbouwen en renoveren van een kerkgebouw op het adres Ted Visserweg 28, in Maarn, kadastraal bekend als sectie A, nummer(s) 2220.
3. Deze vergunning verlenen wij onder de voorwaarde dat wordt aangelegd volgens de hieronder genoemde voorschriften en de bijgevoegde documenten.

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

Bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Maarn-Noord'. Het noordelijk deel van het perceel met de bestaande bebouwing heeft op grond van het geldende bestemmingsplan de bestemming '*Bijzondere doeleinden*' met de aanduiding 'Ac'. Gronden met deze aanduiding zijn bestemd voor kerken. Het zuidelijk deel van het perceel heeft de bestemming 'Groen'.

Uw aanvraag is hiermee niet in overeenstemming, omdat een kantoorfunctie niet is toegestaan op deze locatie.

Motivering

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 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 voorzien van kenmerk ID: NL.IMRO.1581.MAAtedvisserweg28-VV01.

In de ruimtelijke onderbouwing zijn de verschillende ruimtelijke ordening aspecten onderzocht en beschreven. Op het gebied van bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, duurzaamheid, bedrijven en milieuzonering, archeologie, natuur, parkeren en verkeer, stedenbouw is het plan positief beoordeeld door de verschillende adviseurs. Op het gebied van beleid, op rijks- provinciaal en gemeentelijk niveau is dit plan positief beoordeeld.

De locatie is geschikt voor de beoogde kantoorfunctie. Het kerkgebouw is een beeldbepalend pand en bij het gebruik als kantoor blijft het uiterlijk het best behouden. Ook de pastorie kan in dit plan behouden blijven. Doordat het aanzien van beide gebouwen wordt gerespecteerd, blijft dit een herkenbare plek voor veel inwoners van Maarn.

De extra parkeerbehoefte is opgelost door vijf parkeerplaatsen op gemeentegrond aan te leggen. Hiervoor is een huurovereenkomst met initiatiefnemer gesloten, waarin nadere voorwaarden zijn gesteld omtrent aanleg, onderhoud en beheer van de parkeerplaatsen. De i.c. bereikte oplossing voor vijf extra parkeerplaatsen maakt deel uit van de ruimtelijke onderbouwing.

Voorwaarden die voortvloeien uit de beoordeling van de ruimtelijke onderbouwing:

Bodem

Ter plaatse van het nieuw te bouwen tussenlid is op dit moment nog bebouwing aanwezig die zal worden gesloopt. Naar aanleiding van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek, concludeert de Omgevingsdienst dat, op het moment dat deze bebouwing is gesloopt, alsnog een aanvullend bodemonderzoek conform de NEN 5740 moet worden uitgevoerd. De boven- en ondergrond moeten apart worden onderzocht.

Flora- en fauna

Voorafgaand aan en tijdens de sloopwerkzaamheden dient ecologische begeleiding plaats te vinden. Indien er vleermuizen worden aangetroffen moet een werkprotocol worden opgezet.

Bomen

Ter compensatie voor het kappen van de bomen in het plangebied moet herplant van twee zomereiken plaatsvinden op de locatie, zoals aangegeven op blad SI-01 'situatie/terreininrichting' van de aanvraag.

Verkeer

De parkeerplaatsen die in de openbare ruimte worden gebruikt, dienen zonder regime te worden ingericht.

Water

Hemelwater moet geïnfiltreerd worden op eigen terrein.

Verklaring van geen bedenkingen

In deze procedure is geen verklaring van geen bedenkingen van de raad is vereist, omdat het plan valt binnen de categorieën van gevallen, waarover de raad heeft besloten dat een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist (raadsbesluit van 4 maart 2013). Wel dient de raad te worden geïnformeerd over de ontwerpvergunning en de verleende vergunning.

3. *Activiteit kappen*

Op 19 juli 2012 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de activiteit kap. Wij zijn tot het volgende besluit gekomen.

Besluit

1. Hierbij verlenen wij vergunning voor de activiteit kappen aan Cow Hills Stones B.V., Boslaan 17 3951 CB in Maarn.
2. De vergunning is bedoeld voor het kappen van 4 grove dennen en 3 zomer eiken op het adres Ted Visserweg 28, in Maarn, kadastraal bekend als sectie A, nummer(s) 2220.
3. De gevraagde vergunning wordt onder voorschriften van herplant verleend. Op de plaats van de nieuwe bomen, zoals deze op de aangeleverde situatietekening blad SI-01 zijn ingetekend, moeten twee zomereiken worden aangeplant in handelsmaat 16/18 (= stamdiameter in cm, gemeten op 1.00 m boven maaiveld). Uiterlijke datum van uitvoering herplant is 1 januari 2015.
4. Deze vergunning verlenen wij onder de voorwaarde dat wordt geveld volgens de hieronder genoemde voorschriften en de bijgevoegde documenten.

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

Motivering

De aanvraag is getoetst aan artikel 5, tweede lid, van de Bomenverordening 2010. Wij kunnen een vergunning weigeren of onder voorschriften verlenen in het belang van:

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

Eindoordeel belang van behoud

De argumenten voor het vellen van de betreffende bomen zijn afgewogen tegen de waarden, die als weigeringsgrond in de Bomenverordening zijn opgenomen. Op grond hiervan blijkt het belang voor het behoud van deze bomen in dit geval groot. Alternatieve oplossingen voor de parkeergelegenheid met behoud van de betreffende bomen zijn onderzocht. De voorgestelde aanleg van parkeervoorzieningen, zowel op eigen terrein als op openbaar terrein, en de herinrichting van de buitenruimte op het perceel blijkt de enige oplossing om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien. Met het opleggen van een herplantplicht kan in dit geval gedeeltelijk in het herstel van het verlies van de betreffende bomen worden voorzien.

Eindoordeel belang van verwijdering

De waarden, die als weigeringsgrond in de Bomenverordening zijn opgenomen, zijn afgewogen tegen de argumenten die de aanvrager voor het vellen van deze bomen heeft genoemd. Op grond hiervan blijkt het belang voor het vellen van deze bomen in dit geval aanwezig. De voorgestelde aanleg van parkeervoorzieningen, zowel op eigen terrein als op openbaar terrein, en de herinrichting van de buitenruimte op het perceel, blijkt de enige oplossing om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien. Met het opleggen van een herplantplicht kan in dit geval gedeeltelijk in het herstel van het verlies van de betreffende bomen worden voorzien.

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 bermen 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. Ambtenaren controleren periodiek of de Bomenverordening 2010 en de aan de vergunning verbonden voorschriften worden nageleefd. Bij overtredingen nemen zij maatregelen.
4. Binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden moet de velling hebben plaatsgevonden. Voldoet u hier niet aan, dan vervalt de vergunning. Het bevoegd gezag kan deze termijn met maximaal 1 jaar verlengen.

Flora en Fauna

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 Flora- en faunawet. Bij een overtreding op grond van deze wet kan door de Algemene inspectiedienst en door de politie handhavend worden opgetreden.

Machtiging

Voor het aanvragen van de omgevingsvergunning voor 2 zomereiken en de 2 grove dennen in eigendom van de gemeente Utrechtse Heuvelrug is een machtiging aan de aanvraag toegevoegd. Van de vergunning voor het vellen van deze bomen mag pas gebruik worden gemaakt wanneer de eigenaar hiervoor schriftelijk toestemming heeft verleend.