



Thema en team	Omgeving, Omgevingsverzoeken
Contactpersoon	[REDACTED]
Ons kenmerk	RX2023-00000346
Documentnummer	D2024-00000800
Uw kenmerk	7595705
Verzenddatum	22 januari 2024
Onderwerp	Besluit omgevingsvergunning
Bijlage(n)	Aanvraag en bijlagen

Geachte heer [REDACTED]

Op 17 februari 2023 heeft u bij ons een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van een vrijstaande woning aan de Vinkenbuurt 1a, 3951CZ (kad.perceel 4174 sectie A) Maarn. Uw dossiernummer is RX2023-00000346.

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).

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:

- Constructieve berekeningen en tekeningen, zoals gevraagd op Toetsformulier 3.

Wanneer treedt dit besluit in werking?

Dit besluit treedt in werking nadat de beroepstermijn van 6 weken is verstreken (artikel 6.1, lid 2 onder b Wabo). Als tijdens deze termijn een voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt dit besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

De procedure die wij hebben gevolgd

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 hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 3 november tot en met 14 december 2023 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De vergunning kan worden verleend.

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.

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 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]

Hoogachtend,

Namens burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug,

[REDACTED]

Senior Casemanager Omgevingsverzoeken

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Inhoudsopgave

Dossiernummer RX2023-00000346

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van deze omgevingsvergunning, verleend aan de heer D. Jansen voor de realisatie van een vrijstaande woning, gelegen aan Vinkenbuurt 1a, 3951 CZ (kad.perceel 4174 sectie A) Maarn.

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

Voorschriften

Bijgevoegde documenten:

- Geotechnisch rapport, ontvangen op 1 september 2023
- Boorsma, FW RX202300000346 Vinkenbuurt 1 Maarn 7595705, ontvangen op 14 september 2023
- 21-280 Fundatieadvies 111335 Maarn Boorsma aannemelijk, ontvangen op 14 september 2023
- 21-280 Blad 2c 30-08-2023 Boorsma aannemelijk, ontvangen op 14 september 2023
- 21-280 Blad 1f 30-08-2023 Boorsma aannemelijk, ontvangen op 14 september 2023
- 21-280 Aanvulling constructie 2023-08-28 Boorsma aannemelijk, ontvangen op 14 september 2023
- Constructieve toets 3 Boorsma aannemelijk, ontvangen 1 november 2023
- Advies welstand uhr23-0086-1, ontvangen op 15 maart 2023
- BENG berekening 26-01-2023, ontvangen op 17 februari 2023
- Omgevingsvergunning, aanvraag (bouw), ontvangen op 17 februari 2023
- Statische berekening 20-01-2023, ontvangen op 17 februari 2023
- Berekening toelaatbaar geluidsvermogen warmtepomp, ontvangen op 17 februari 2023
- MPG berekening, ontvangen op 17 februari 2023
- Bouwbesluittoets, ontvangen op 17 februari 2023
- Tekening details blad 3 12-01-2023, ontvangen op 17 februari 2023
- Tekening begane grondvloer en funderingsplan 20-01-2023, ontvangen op 17 februari 2023
- Sonderingen 13-01-2023, ontvangen op 17 februari 2023
- Participatieplan, ontvangen op 17 februari 2023
- Aanvulling, Fundatieadvies versie 2, ontvangen op 18 september 2023
- Aanvulling, tek. constructie 1-3 2023-09-18, ontvangen op 18 september 2023
- Aanvulling, aanvulling constructie 2023-09-18, ontvangen op 18 september 2023
- Aanvulling, bewijs van inschrijving, ontvangen op 21 juli 2023
- Aanvulling, Afschrift-levering registergoed KIK 19-05-2022 12_57_21, ontvangen op 21 juli 2023
- Ruimtelijke onderbouwing Vinkenbuurt naast 1 Maarn (zonder bijlage), ontvangen op 24 juli 2023
- Bijlage 7 Advies Natuurinclusief Bouwen, ontvangen op 24 juli 2023
- Bijlage 6 Bomen-effect-analyse, ontvangen op 24 juli 2023
- Bijlage 5 Advies stikstofdepositie, ontvangen op 24 juli 2023
- Bijlage 4 Quicksan natuurwaarden, ontvangen op 24 juli 2023
- Bijlage 3 Watertoets, ontvangen op 24 juli 2023
- Bijlage 2 Archeologisch onderzoek, ontvangen op 24 juli 2023

- Bijlage 1 Bodemonderzoek, ontvangen op 24 juli 2023
- Aanvulling, Preso 179 Tekening plattegrond, gevel en doorsnede, ontvangen op 29 augustus 2023
- Aanvulling, Prijslijst Presolid Home met Preso-line rayon C september 2022, ontvangen op 29 augustus 2023
- Aanvulling, geotechnisch rapport fundatieadvies 111335, ontvangen op 31 augustus 2023
- RE RX202300000346 OLO 7595705 - Nwb woning Vinkenbuurt 1 Maarn - verzoek om aanvullende gegevens, ontvangen op 4 augustus 2023

1. Activiteit Bouwen

Op 17 februari 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. Wij zijn tot het volgende besluit gekomen.

Besluit

1. Hierbij verlenen wij vergunning aan [REDACTED]
2. De vergunning is bedoeld voor het realisatie vrijstaande woning aan de Vinkenbuurt 1a, 3951 CZ (kad.perceel 4174 sectie A) Maarn;
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.

Beheersverordening

Het perceel ligt in de beheersverordening “Woongebied Maarn-Maarsbergen, 1^e herziening” en heeft hierin de volgende besluit(sub)vlakken:

- Tuin (art. 13);
- Wonen-S2 (art. 17);
- Waarde-Archeologie 3 (art. 24);
- Overige zone-afwijkende goot- en bouwhoogte.

Uw aanvraag is in strijd met de volgende bepalingen:

- Een strookje van de woning valt in de bestemming Tuin, waar geen woningen gebouwd mogen worden, art. 13.1.
- Kavel is onderdeel van een besluitvlak waar maximaal 2 woningen, 2[^]1 kap mogen staan, die er al staan. Het maximum aantal toegestane woningen wordt dus met 1 overschreden, art. 17.2.2.a en c.
- De woning is buiten het bouwvlak gepland, art. 17.2.2.b.

Bij de toetsing is geconstateerd dat de slaapkamer op de begane grond precies binnen de ruimte van 4 m uit de achtergevel van het hoofdgebouw blijft, het gedeelte dat wordt beschouwd als ruimte om een hoofdgebouw uit te breiden met (vergunningvrije) bijbehorend bouwwerk, die een woonfunctie mogen hebben, onderdeel 3 van art. 2, Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Een werkkamer mag daar nog achter komen, dat is geen woonfunctie. In dit geval zit er in de woning/het hoofdgebouw nog een badkamer, waardoor dit als 2^e badkamer als een niet essentiële woonfunctie beschouwd kan worden. Dan telt de hele platte aanbouw ook niet mee bij het bepalen van het volume van de woning.

Hierbij is tevens gekeken naar de oppervlakte aan bijbehorend bouwwerken, de maatvoering en de situering daarvan, zoals bepaald in onderdeel 3 van art. 2, Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. De totale oppervlakte bedraagt 69 m² (berging-slaapkamer-werkplek-badkamer). Het bebouwingsgebied is ca. 530 m², waardoor max. 113 m² aan bijbehorende bouwwerken zou zijn toegestaan. De bijbehorende bouwwerken zijn op het achtererf gesitueerd en hebben een bouwhoogte van 3 m. Daarmee voldoen deze aan het bepaalde in onderdeel 3 van art. 2, Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

Vanwege de geconstateerde strijdigheden 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 28 februari 2023 luidt als volgt: het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij hebben geconstateerd dat het advies zorgvuldig tot stand is gekomen, staan achter het 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.

De Omgevingsdienst Regio Utrecht heeft het bodemonderzoek beoordeeld en heeft hierover advies uitgebracht. In haar advies van 6 april 2023 is aangegeven:

1. De omgevingsvergunning voor het bouwen te verlenen zonder bodemvoorschriften.
2. Akkoord te gaan met de toelichting op de bodemkwaliteit in paragraaf 4.3 (Bodem).

Bouwbesluit

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

Op 19 september 2023 heeft de Veiligheidsregio Utrecht geadviseerd dat het geplande bouwwerk, zoals dat is weergegeven in de aanvraag, voldoet aan de genoemde regelgeving met betrekking tot brandveiligheid. Vanuit dit aspect bestaat er geen bezwaar tegen de gevraagde vergunning.

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 realisatie vrijstaande woning.

2. Activiteit handelen in strijd met regels voor ruimtelijke ordening

Op 17 februari 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. Wij zijn tot het volgende besluit gekomen.

Besluit

1. Hierbij verlenen wij vergunning aan [REDACTED]
2. De vergunning is bedoeld voor het realisatie vrijstaande woning aan de Vinkenbuurt 1a, 3951 CZ (kad.perceel 4174 sectie A) Maarn;
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.

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).

Afwijken van het beheersverordening

Uw aanvraag is, zoals in hoofdstuk 1 is aangegeven, in strijd met de geldende beheersverordening . In de beheersverordening 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 de beheersverordening 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 de beheersverordening. Voor de onderbouwing hiervan verwijzen we naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing "Naast Vinkenbuurt 1 Maarn" (NL.IMRO.1581.MAAvinkenbuurt1-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.

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

In dit kader kan het bouwplan planologisch als stedenbouwkundig als aanvaardbaar 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.

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 om in stedelijk gebied bij woonprojecten met minder dan 4 woningen geen advies aan het college 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 12 oktober 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 basis van bovenstaande kunnen wij besloten middels het afwijken van de beheersverordening conform artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo medewerking aan uw aanvraag verlenen voor realisatie van een vrijstaande woning.

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 het volgende huisnummer toe:

Openbare ruimte:	Huisnummer:	Plaats:	Postcode: *
Vinkenbuurt	1a	Maarn	3951 CZ

* 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.

Bouwbesluit

Wij stellen de volgende bouwtechnische voorschriften:

- U moet voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012.

Zie de bijlage "Risicogerichte gerichte beoordeling" voor tips inzake het bevorderen van de brandveiligheid.

Constructie

U moet de volgende constructiegegevens nog indienen:

- constructiegegevens, zoals gevraagd op Toetsformulier 3.

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 7595705 en dien deze als aanvulling in.

Wij laten deze gegevens extern toetsen en informeren u over de beoordeling.

U mag alleen starten met de bouwwerkzaamheden die constructief zijn goedgekeurd.

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] (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.

Het toepassen van uitlopende materialen is alleen toegestaan, als deze tegen uitlogen zijn beschermd (middels een coating), Riolaansluitverordening.

Nieuwbouw (met een toename van verhard oppervlak):

Het hemelwater van het verhard oppervlak van het perceel moet worden geloosd in een hemelwater bergings- en infiltratievoorziening.

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.

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.