

Ontwerpbesluit

5.1.2.e

Thema en team Omgeving, Omgevingsverzoeken
Contactpersoon 5.1.2.e
Ons kenmerk HZ_WABO-20-1383
Documentnummer U21.10195
Uw kenmerk 5303235
Verzenddatum
Onderwerp Omgevingsvergunning: ontwerpbesluit
Bijlage(n)

Geachte 5.1.2.e

Op 8 juli 2020 heeft u bij ons een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor het wijzigen het wijzigen van het gebruik van de monumentale hooiberg, varkensschuur en schaapskooi in drie recreatieverblijven op het adres Woudenbergseweg 40, 3953 MG Maarsbergen. Uw dossiernummer is HZ_WABO-20-1383.

Ontwerpbesluit

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn wij voornemens 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 uit het besluit, de motivering, voorschriften en overige bijlagen.

Wanneer treedt dit besluit in werking ?

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 (artikel 6.1, lid 1, onder b, Wabo).

De procedure die wij hebben gevolgd

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

Zienswijzen, beroep, schorsing en inwerkingtreding besluit

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken liggen op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van mei 2022 ter inzage.

- 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.

Publicatie

Dit besluit wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad, het gemeentenuws in Nieuwsblad De Kaap en op onze website www.heuvelrug.nl.

Informatie

Als u vragen heeft, kunt u contact opnemen met 5.1.2.e via telefoonnummer (0343) 56 56 00.

Hoogachtend,

Namens burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug,

5.1.2.e

Casemanager Omgevingsverzoeken

Inhoudsopgave

Registratienummer HZ_WABO-20-1383

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van deze omgevingsvergunning, aan ^{5.1.2.e} voor het wijzigen van het gebruik van de monumentale hooiberg, varkensschuur en schaapskooi in drie recreatieverblijven op het adres Woudenbergseweg 40, 3953 MG Maarsbergen.

Wabo-activiteiten:

1. BOUWEN: het (ver)bouwen van een bouwwerk (Wabo artikel 2.1, lid 1 onder a)
2. 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).
3. 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)

Voorschriften

Grondwateronttrekking (bronbemaling) / verplaatsing is pas toegestaan, nadat:

- o De Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht formeel heeft ingestemd met het saneringsplan óf;
- o Met een nader onderzoek is vastgesteld dat géén sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De resultaten van het nader onderzoek moeten aan de Omgevingsdienst regio Utrecht worden overgelegd.

Bijgevoegde documenten:

- Melding aanvang bouw-/sloopwerkzaamheden;
- Gereedmelding bouw-/sloopwerkzaamheden;
- ROM advies Omgevingsdienst Regio Utrecht kenmerk Z/20/168209/D-430364 d.d. 9 september 2020;
- Ruimtelijke onderbouwing Rapport 22000065.R01h datum 20 april 2022, ontvangen 20 april 2022, inclusief bijlagen
- Tekeningen ntb

1. *Activiteit bouwen en monumenten*

Op 8 juli 2020 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning. Wij zijn tot het volgende besluit gekomen.

Besluit

1. Hierbij verlenen wij vergunning aan 5.1.2.e 5.1.2.e in 5.1.2.e;
2. De vergunning is bedoeld voor het wijzigen het wijzigen van het gebruik van de monumentale hooiberg, varkensschuur en schaapskooi in drie recreatieverblijven op het adres Woudenbergseweg 40, 3953 MG Maarsbergen;

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 perceel ligt in het bestemmingsplan buitengebied "Overberg, Maarn, Maarsbergen, Amerongen" en heeft hierin de enkelbestemming "Wonen-B1 Vrijstaand" en de dubbelbestemmingen "Waarde-Archeologie4" en "Waarde-ecologie". Daarnaast ligt er nog de gebiedsaanduiding "milieuzone-infiltratiegebied" en ter plaatste van de schaapskooi de gebiedsaanduiding "overige zone-tabaksschuur en schaapskooi".

Onder de "Bestemmingsomschrijving" (artikel 16.a) zijn de voor Wonen – B1 aangewezen gronden bestemd voor "wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep- en of bedrijf aan huis;". In de "specifieke gebruiksregels - uitoefening van een beroep- en/of bedrijf aan huis" (artikel 16.4.1.b) wordt verwezen naar een bijlage met een lijst van beroepen die aan huis bedreven mogen worden. Een recreatie bestemming valt hier niet onder.

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.

Advies Cultuurhistorie en monumenten

Het betreft het erf van boerderij Kleine Valkeneng, onderdeel van het ensemble van het rijksbeschermd complex historische buitenplaats kasteel Maarsbergen, dat voor het grootste gedeelte aan de westkant van de weg is gesitueerd. Het erf ligt aan de oostzijde van de Woudenbergseweg.

Het agrarische erf is ook aangewezen als rijksbeschermd complex, dus niet alleen de boerderij is een rijksmonument. Herbestemming is vaak noodzakelijk voor het behoud van het erfgoed, zeker als het kwetsbare bijgebouwen van een agrarisch complex betreft, want leegstand betekent achteruitgang van de bouwtechnische staat en mogelijk ook de monumentale waarden.

Er ligt een zorgvuldig plan voor een passende functie, dat de uitstraling van de hooiberg in tact laat. De gevels worden uitgevoerd in zwart gebeitste, gepotdekselde douglas delen met eenvoudige gevelopeningen voorzien van roeden en luiken, en een afdekking in gegalvaniseerd plaatstaal. Ook de kenmerkende betonnen standers blijven in tact. Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie is het plan akkoord.

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 31 augustus 2020 luidt als volgt: het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bouwverordening en Bouwbesluit

Uw aanvraag voor het bouwen moet in overeenstemming zijn met de voorschriften uit de Bouwverordening en het Bouwbesluit. U heeft dit voldoende aangetoond.

U heeft u een bodemonderzoek laten uitvoeren. De Omgevingsdienst Regio Utrecht heeft het bodemonderzoek beoordeeld en heeft hierover advies uitgebracht.

In het grondwater is een sterk verhoogd gehalte aan zink aangetroffen. Er is geen herbemonstering van het grondwater uitgevoerd. Daarmee is formeel sprake van een (vermoedelijk) geval van ernstige bodemverontreiniging van het grondwater met zink. De ODRU zal daarom de locatie bij de RUD Utrecht melden.

Het onttrekken van grondwater op de bouwlocatie kan ongewenste verspreiding veroorzaken van de (vermoedelijke) ernstige grondwaterverontreiniging. Het is daarom niet toegestaan een grondwateronttrekking uit te voeren zonder instemming van het bevoegd gezag Wet bodembescherming (Wbb). De provincie Utrecht heeft de uitvoering van de Wbb-taken uitbesteed aan de Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht (RUD-Utrecht).

Conclusie

Wij besluiten u de omgevingsvergunning te verlenen voor het wijzigen het wijzigen van het gebruik van de monumentale hooiberg, varkensschuur en schaapskooi in drie recreatieverblijven op het adres Woudenbergseweg 40, 3953 MG Maarsbergen. Wij doen dit op basis van bovenstaand toetsingskader.

2. Activiteit handelen in strijd met regels voor ruimtelijke ordening

Op 8 juli 2020 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning. Wij zijn tot het volgende besluit gekomen.

Besluit

1. Hierbij wij vergunning aan 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e in 5.1.2.e;
 2. De vergunning is bedoeld voor het wijzigen het wijzigen van het gebruik van de monumentale hooiberg, varkensschuur en schaapskooi in drie recreatieverblijven op het adres Woudenbergsesweg 40, 3953 MG Maarsbergen;
- 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

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 bestemmingsplan buitengebied "Overberg, Maarn, Maarsbergen, Amerongen" en heeft hierin de enkelbestemming "Wonen-B1 Vrijstaand" en de dubbelbestemmingen "Waarde-Archeologie4" en "Waarde-ecologie". Daarnaast ligt er nog de gebiedsaanduiding "milieuzone-infiltratiegebied" en ter plaatste van de schaapskooi de gebiedsaanduiding "overige zone-tabaksschuur en schaapskooi".

Onder de "Bestemmingsomschrijving" (artikel 16.a) zijn de voor Wonen – B1 aangewezen gronden bestemd voor "wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep- en of bedrijf aan huis;". In de "specifieke gebruiksregels - uitoefening van een beroep- en/of bedrijf aan huis" (artikel 16.4.1.b) wordt verwezen naar een bijlage met een lijst van beroepen die aan huis bedreven mogen worden. Een recreatie bestemming valt hier niet onder.

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 Rapport 22000065.R01h datum 20 april 2022 Ontvangen op 20 april 2022.

De ruimtelijke onderbouwing (met IMRO code NL.IMRO.1581.MAAwoudenbrgswg40-OV01) beschrijft dat het bouwplan vanuit stedenbouwkundig oogpunt uitvoerbaar is. Daarnaast is beargumenteerd dat het plan niet in strijd is met relevante wet- en regelgeving (o.a. provinciaal en gemeentelijk beleid). Tenslotte toont de onderbouwing aan ten aanzien van de uitvoerbaarheid dat er vanuit 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.

Realisatie van het bouwplan leidt niet tot onevenredige nadelige effecten en/of hinder voor de omwonenden. Parkeren vindt plaats op (gedeeltelijk) 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 om medewerking te verlenen aan de gevraagde afwijking conform artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo.

Zienswijze

Op 29 juli 2020 is er een zienwijze binnen gekomen op de aanvraag. Dit zijn echter ingediend voordat de stukken als ontwerp ter inzage hebben gelegen. De inhoud van deze zienwijze is meegenomen in de verdere beoordeling van de aanvraag. In de ruimtelijke onderbouwing komen de onderwerpen uit de zienwijze aan de orde.

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. Omdat deze beoogde functiewijziging niet in geldend beleid is opgenomen is het nodig om op grond van het raadsbesluit van 28 januari 2021 (2020-251 titel Delegatie, advies en uitgebreide procedure voor invoering Omgevingswet) een verklaring van geen bedenkingen aan de gemeenteraad te vragen.

Kostenverhaal

Het betreft geen 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. 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 basis 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, voor het wijzigen het wijzigen van het gebruik van de monumentale hooiberg, varkensschuur en schaapskooi in drie recreatieverblijven op het adres Woudenbergseweg 40, 3953 MG Maarsbergen.

Voorschriften

Algemeen

Op het bouwterrein moet deze vergunning inclusief bijlagen aanwezig zijn en op verzoek aan onze toezichthouders worden getoond. Onze toezichthouders zijn altijd bevoegd om het bouwterrein en het daarbij behorende gebouw te betreden.

Deze vergunning kan geheel of gedeeltelijk ingetrokken worden als er gedurende 26 weken geen werkzaamheden hebben plaatsgevonden (artikel 2.33 lid 2 Wabo).

Als wij constateren dat er wordt afgeweken van de vergunning, loopt u het risico dat de bouw wordt stilgelegd. Het kan dan nodig zijn dat u een nieuwe vergunningaanvraag moet indienen. Hiervoor betaalt u opnieuw legeskosten.

Archeologie

Wanneer bij graafwerkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan u als vinder weet of kan vermoeden dat het om archeologische vondsten of sporen gaat, bent u wettelijk verplicht dit direct te melden.

De melding moet u doen bij ^{5.1.2.e} [redacted] archeologisch adviseur, team Advies & Beleid) via mailadres archeologie@heuvelrug.nl of telefoonnummer (0343) 56 56 00.

Water

De afvoer van hemelwater moet op eigen terrein geregeld worden. U moet het niet-verontreinigd hemelwater afvoeren in de bodem of het oppervlaktewater (Wet milieubeheer, artikel 10.29a).

Het afvoeren van hemelwater naar de openbare vuilwaterriolering is niet toegestaan.

Flora en Fauna

Wij wijzen u op de Wet natuurbescherming. Het doel van de wet is het beschermen van wilde planten en dieren in Nederland met een algemene zorgplicht. Een deel van de soorten heeft een bijzondere beschermingsstatus. De wet is van toepassing op alles wat kan leiden tot het verstoren van individuele, beschermde soorten. De wet is zowel van toepassing op grote sloop- en bouwprojecten, als op kleine projecten zoals de renovatie van een dak van een woonhuis. De wet is ook van toepassing op grote natuurontwikkelings- of waterbergingsprojecten, het kappen van een individuele boom of het uitdiepen van een sloot. 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.

Melden start en einde bouwwerkzaamheden

De start van de werkzaamheden moet u tenminste 2 weken van te voren melden bij de toezichthouder, de ^{5.1.2.e} [redacted] van het team Omgevingstoezicht. Dit kan per e-mail en telefonisch:

Telefoon: ^{5.1.2.e} [redacted] (vraag naar de heer van het team Omgevingstoezicht)

E-mail: bouwtoezicht@heuvelrug.nl

De toezichthouder controleert of u aan alle voorwaarden uit de vergunning voldoet om te mogen starten met de werkzaamheden.

Ook bepaalt de toezichthouder, op basis van de aard en omvang van de werkzaamheden, in overleg met u hoe vaak en wanneer er controle op de werkzaamheden zal plaatsvinden.

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