

Hoog Beek & Royen b.v.
Dribergseweg 1
3708 JA Zeist

Ons kenmerk	OVU-2025-007951	Datum	27 november 2025
Uw kenmerk	OLO-2024111901800	Behandeld door	medewerker vergunningen
Bijlage(n)	Diversen	Team	Ruimtelijke Ontwikkeling
Telefoonnummer	14 030	Onderwerp	Besluit omgevingsvergunning

Geachte heer/mevrouw,

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor het renoveren en verbouwen van het Koetshuis en het gebruiken van het Koetshuis als kantoor op de locatie Dribergseweg 1A te Zeist. Het Koetshuis is een rijksmonument.

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan de verplichte wettelijke regelingen. In deze brief informeren we u over het besluit dat is genomen over uw aanvraag.

De omgevingsvergunning met bijlagen en gewaarmerkte stukken treft u bij deze brief aan. Aan de vergunning is een aantal voorschriften verbonden. Wij vragen u om de vergunning, en ook de bijlagen die er aan verbonden zijn, goed door te lezen.

Specifieke aandachtspunten

De toezichthouder van de gemeente controleert tijdens de bouw of volgens de vergunning wordt gebouwd. Ook na het voltooien van het werk kan een toezichthouder bij u langskomen. Bij hem kunt u ook terecht met vragen over de uitvoering.

U dient de start (uiterlijk 2 dagen van tevoren) en het einde van de bouw te melden bij de gemeente, zodat de toezichthouder hiervan op de hoogte is. In de bijlage leest u hoe u dit kunt doen.

Nadere informatie

Heeft u nog vragen of wilt u nog meer informatie? Wij staan u graag te woord. U kunt hiervoor contact opnemen met het team Ruimtelijke ontwikkeling, bereikbaar via telefoonnummer 14 030.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Zeist,



Team Ruimtelijke Ontwikkeling

OMGEVINGSVERGUNNING

Op 19 november 2024 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het renoveren en verbouwen van het Koetshuis en gebruiken van het Koetshuis als kantoor aan de Dribergseweg 1A te Zeist. Het Koetshuis is een rijksmonument. Het perceel is kadastraal bekend bij de gemeente Zeist, sectie L, nummer 1045. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer OVU-2025-007951.

Na het indienen van de aanvraag is gebleken dat de aanvraag niet voldeed aan de genoemde indieningsvereisten in de Omgevingsregeling. 13 februari 2025 hebben wij u verzocht om ontbrekende gegevens bij uw aanvraag aan te vullen. Op 19 maart 2025 heeft u de gevraagde gegevens aangeleverd en was de aanvraag compleet. De beslistermijn is hierdoor opgeschort.

Besluit

Wij **verlenen** u hierbij op **27 november 2025** de gevraagde omgevingsvergunning voor het renoveren en verbouwen van het Koetshuis en gebruik van het Koetshuis als kantoor aan de Dribergseweg 1A te Zeist.

Deze vergunning heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- Omgevingsplanactiviteit bouwen;
- Technische bouwactiviteit;
- Buitenplanse omgevingsplanactiviteit;
- Rijksmonumentenactiviteit.

Procedure

Er is sprake van een rijksmonumentenactiviteit als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder b van de Omgevingswet. Dit besluit is voorbereid met de uitgebreide besluitvormingsprocedure van Afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), op grond van artikel 16.65 Omgevingswet en de artikelen 4.32 lid 1 onder b en artikel 10.24 lid 1 onder a van het Omgevingsbesluit.

Publicatie

Het besluit wordt door ons gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl en op www.zeist.nl.

Ter inzage

De aanvraag met bijbehorende stukken en de ontwerp-omgevingsvergunning hebben met ingang van 9 oktober 2025 tot en met 19 november 2025 (gedurende een periode van 6 weken) voor eenieder ter inzage gelegen in het kader van de zienswijzeprocedure op grond van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb). Er zijn gedurende deze periode geen zienswijzen ingebracht.

Afschrift verleende omgevingsvergunning

Op grond van de verplichting in artikel 10.22a van het Omgevingsbesluit wordt aan de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap binnen een week na verlening van deze omgevingsvergunning voor een rijksmonumentenactiviteit een afschrift van de vergunning toegezonden.

Inwerkingtreding van dit besluit

Dit besluit treedt in werking met ingang van vier weken na de dag van de ter inzagelegging van dit besluit (artikel 16.79 lid 2 Ow). Als binnen deze vier weken een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, dan beslist de voorzieningenrechter over de inwerkingtreding van dit besluit (artikel 16.79 lid 4 Ow).

Bijlagen en gewaarmerkte stukken

U vindt bij dit besluit drie bijlagen. Het is belangrijk om deze bijlagen goed te lezen voordat u met de werkzaamheden begint.

Bijlage 1: Wettelijke grondslag en motivering

Hierin leest u de wettelijke grondslag en motivering van dit besluit om u de omgevingsvergunning te verlenen.

Bijlage 2: Voorschriften

Aan uw vergunning is een aantal voorschriften verbonden. Welke dat zijn, leest u in deze bijlage. De voorschriften zijn belangrijk voor u, omdat er verplichtingen in staan die aan het gebruik van de vergunning zijn verbonden.

Bijlage 3: Nadere informatie bij omgevingsvergunning

In bijlage 3 vindt u belangrijke nadere informatie over de verleende vergunning.

Gewaarmerkte stukken

Dit zijn alle gegevens (formulieren, rapporten, berekeningen en tekeningen) die bij dit besluit horen.

Kosten

Aan de behandeling van uw aanvraag zijn legeskosten verbonden. Deze kosten zijn vastgesteld door de gemeenteraad in de legesverordening van de gemeente Zeist.

De bouwkosten zijn vastgesteld op € 342.500,-

Omgevingsplanactiviteit bouwen	€	18.625,50
Advies gemeentelijke monumentencommissie	€	115,00
Advies welstand	€	646,25
Rijksmonumentenactiviteit	€	269,25
Technische bouwactiviteit	€	6.680,00
Buitenplanse omgevingsplanactiviteit	€	3.231,00
Uitgebreide voorbereidingsprocedure	€	3.446,40

Totaal:	€	33.013,40

Wijze van betalen

U ontvangt binnenkort van de Belastingssamenwerking gemeenten en hoogheemraadschap Utrecht (BghU) een aanslag voor de verschuldigde leges.

Beroep

Gelet op de voorbereiding van het besluit met afdeling 3.4 van de Awb kan een belanghebbende beroep aantekenen. Daartoe moet binnen zes weken na de dag van de ter inzagelegging van dit besluit een gemotiveerd beroepschrift worden ingediend bij de Rechtbank Midden-Nederland, afdeling bestuursrecht o.v.v. bodemzaken, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht. De termijn voor het indienen van een beroepschrift begint met ingang van de dag nadat het besluit ter inzage is gelegd. Wanneer u beroep aantekent, dient u in het beroepschrift in ieder geval het volgende vermeld te worden:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u het beroepschrift schrijft;
- een omschrijving van de beslissing waartegen u beroep aantekent en zo mogelijk een kopie van de beslissing;
- de redenen waarom u beroep aantekent;
- indien het beroepschrift niet in het Nederlands is opgesteld, dient u voor een goede Nederlandse vertaling te zorgen;
- uw handtekening.

Aan het indienen van een beroepschrift zijn kosten verbonden.

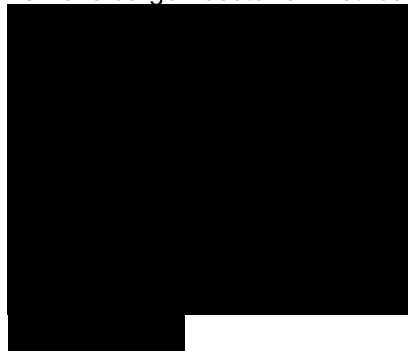
Voorlopige voorziening

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken na de dag van de terinzagelegging van dit besluit. Gelijktijdig met of na indiening van het beroepsschrift kunt u, of een andere belanghebbende, bij de Rechtbank een verzoek om voorlopige voorziening indienen. Doet u dit binnen vier weken, dan is de vergunning geschorst en beslist de Voorzieningenrechter over het moment van inwerkingtreding. Zo kunnen in een dringend geval, in afwachting van de beslissing op het beroepsschrift, voorlopig mogelijk nadelige gevolgen van het besluit worden voorkomen. Aan deze procedure zijn griffiekosten verbonden. U kunt dit verzoek indienen bij: de Rechtbank Midden-Nederland, Afdeling bestuursrecht, voorlopige voorzieningen, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht. Digitaal kunt u een verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.

Bezwaar tegen de leges

Als u het niet eens bent met de berekening van het legesbedrag kunt u daartegen bezwaar maken. Ook kunt u bezwaar maken als u het niet eens bent met de hoogte van de geraamde bouwsom (op grond waarvan de leges zijn berekend). Het maken van bezwaar is alleen mogelijk door binnen zes weken een schriftelijk bezwaar in te dienen bij de BghU nadat u de factuur heeft ontvangen.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Zeist,



manager team Ruimtelijke Ontwikkeling

BIJLAGE 1: WETTELIJKE GRONDSLAG EN MOTIVERING

Het Koetshuis van landgoed Hoog Beek en Royen in Zeist is een historisch en architectonisch waardevol rijksmonument dat in de loop der tijd meerdere functies heeft gekend. Het pand, dat oorspronkelijk werd gebruikt als koetsen- en paardenstalling, heeft verschillende aanpassingen ondergaan en werd gedeeltelijk omgevormd tot een koetsierswoning. Op dit moment wordt de voormalige koetsenstalling gebruikt voor bijeenkomsten en vergaderingen. De koetsierswoning staat geheel leeg. De huidige staat van het gebouw vraagt om een zorgvuldige restauratie, waarbij de monumentale waarde wordt behouden en het pand wordt aangepast aan de nieuwe functie als kantoorruimte.

Omgevingsplan

Het perceel Driebergseweg 1A in Zeist ligt binnen het tijdelijke omgevingsplan gemeente Zeist, bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest 2018'. De bestemming is 'Buitenplaats' met dubbelbestemmingen 'Waarde-Cultuurhistorie 1' en 'Waarde – Archeologie 2'.

Omgevingsplanactiviteit bouwen

De omgevingsplanactiviteit bouwen is beoordeeld aan de hand van de beoordelingsregels genoemd in § 5.1.3 Omgevingswet (Ow).

De aanvraag voor de omgevingsplanactiviteit bouwen heeft betrekking op het verbouwen en herbestemmen van het Koetshuis als kantoorpand. Hierbij wordt de bestaande structuur van het pand zoveel mogelijk in tact gehouden. Om de nieuwe functie te kunnen huisvesten worden enkele aanpassingen gedaan, dit met zorg en oog voor de bestaande historische elementen.

Van toepassing is het tijdelijke omgevingsplan Gemeente Zeist, met daarinbinnen specifiek de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Zuidwest 2018 en het Paraplubestemmingsplan Parkeernomen Zeist.

Bestemmingsplan Buitengebied Zuidwest 2018

Volgens artikel 7 van de planregels zijn de voor 'Buitenplaats' aangewezen gronden bestemd voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van buitenplaatsen met ter plaatse voorkomende danwel daaraan eigen cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden, bestaande uit de samenhang tussen hoofd- en bijgebouwen, het historisch tuin- en parkontwerp met aanwezige hoogteverschillen, waterpartijen, bossen en lanen, landschapselementen en padenstelsel; de instandhouding, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarde; migratie- en verblijfsgebied voor inheemse flora- en fauna met de daarbij behorende faunapassages; extensief recreatief medegebruik; ontsluiting van op de buitenplaatsen gelegen functies. Ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' is een kantoor toegestaan. Deze aanduiding ontbreekt echter ter plekke van het Koetshuis. Het gebruik van dit gebouw als kantoor is dus niet toegestaan volgens de planregels.

Door af te wijken van het bestemmingsplan Buitengebied Zuidwest 2018 kan toch medewerking verleend worden aan de aanvraag. Hierop wordt nader ingegaan bij de Buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Het gehele perceel heeft, vanwege de rijksmonumentale status, de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1'. In artikel 26 van de planregels is bepaald dat gronden met deze dubbelbestemming, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (in dit geval 'Buitenplaats'), mede bestemd zijn voor de instandhouding van de cultuurhistorische waarden van rijksmonumentale structuren, waarbij de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemmingen. Het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemming is uitsluitend toegestaan indien de cultuurhistorische waarden daardoor niet onevenredig worden aangetast en de gemeentelijke Monumentencommissie en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) daarover hebben geadviseerd. De Rijksdienst heeft ten aanzien van deze aanvraag haar instemming op 19 juni 2025 gegeven. Hierop wordt nader ingegaan bij de Rijksmonumentenactiviteit.

Paraplubestemmingsplan Parkeernomen Zeist

Tevens is het Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Zeist van toepassing. Er wordt voldaan aan Parkeerbeleidsnota Zeist 2024-2028 en daarmee aan het Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Zeist.

Zoals het plan is aangeleverd, blijkt dat er geen extra autoparkeerplaatsen worden gemaakt bovenop de bestaande autoparkeerplaatsen. Middels de parkeeronderbouwing is aangetoond dat het bestaand aantal autoparkeerplaatsen voldoende is om te voorzien in de auto parkeervraag. Dit is akkoord bevonden.

Voor het aspect fiets parkeren geldt dat er een fietsparkeervoorziening wordt aangelegd. Hierdoor wordt voorzien in de fiets parkeervraag. De fietsparkeervoorziening moet voldoen aan de vereiste kwaliteitseisen conform bijlage 7 van de '[Parkeerbeleidsnota deel B Gemeente Zeist 2024-2028](#)'.

Welstand

Het plan voldoet naar ons oordeel aan redelijke eisen van welstand. Daarmee nemen wij het positieve advies van 12 augustus 2025 over van de Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit (CRK).

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Het bevoegd gezag mag een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2, Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)).

Het toevoegen van de functie 'kantoor' aan dit pand brengt vrijwel geen uiterlijke veranderingen aan zowel het pand als het terrein of de inrichting daarvan teweeg. Hiermee heeft het plan geen directe gevolgen voor de stedenbouwkundige setting van het pand. Daarnaast is vanuit de CRK en de RCE positief geadviseerd. Met de verbouw van het koetshuis wordt bijgedragen aan de duurzame instandhouding van het monument. De staldeuren worden permanent opengezet; dit komt ten goede aan een naar buiten gerichte uitstraling van het monument. Gelet hierop zijn wij bereid om medewerking te verlenen aan de aanvraag.

Technische bouwactiviteit

De aanvraag voor de technische bouwactiviteit heeft betrekking op de constructieve wijzingen in het pand en de brandveiligheid ten aanzien van het gebruik van het pand als kantoor. Deze aanvraag is getoetst aan de hand van art. 5.1 lid 2 Omgevingswet en het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Voor zover wij uw aanvraag hebben kunnen toetsen, voldoet deze aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving. In bijlage 2 zijn nadere voorwaarden opgenomen ten aanzien van de brandveiligheid van het pand.

Rijksmonumentenactiviteit met betrekking tot een gebouwd of aangelegd monument (artikel 5.1 lid 1 onder b van de Omgevingswet)

Wij mogen alleen een vergunning voor de activiteit wijzigen monumenten verlenen, als de activiteit in overeenstemming is met het belang van de monumentenzorg (artikel 8.80 Besluit kwaliteit leefomgeving). Bij de beslissing wordt onder andere rekening gehouden met het bevorderen van het gebruik van het monument, rekening houdend met de monumentale waarden. De wijzigingen zijn van een dusdanig ingrijpende aard, dat hiervoor om advies is gevraagd aan de Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit en aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit (CRK)

Het advies d.d. 12 augustus 2025 is gebaseerd op de welstandsnota van de gemeente Zeist en de te beschermen waarden van het rijksmonument. De CRK overweegt als volgt:

"Aan ons is een op onderdelen iets aangepast ontwerp voorgelegd (tekeningen d.d. 22-07-2025) met betrekking tot het renoveren en herinrichten van het koetshuis op deze locatie.

Dit koetshuis maakte oorspronkelijk deel uit van de buitenplaats Hoog Beek en Royen. Geconstateerd kan worden dat er met het nu voorgelegde ontwerp op onderdelen op een goede wijze is ingespeeld op de in ons hierboven genoemde schrijven gemaakte opmerkingen/bemerkingen. Zo is in de badkamer op de begane grond de huidige ruimtelijke structuur beter herkenbaar gemaakt en wordt de nieuwe pui achter de grote deuren iets breder uitgevoerd.

Wij kunnen thans instemmen met het bouwvoornemen. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand en er kan niet gesteld worden dat de hier te beschermen monumentale waarden onevenredig worden aangetast."

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE)

Op grond van artikel 4.32 lid 1 onder b van het Omgevingsbesluit (Ob) is deze aanvraag voorgelegd aan de RCE. Op 19 juni 2025 is een positief advies uitgebracht omtrent de aangevraagde omgevingsvergunning, de RCE adviseert de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Hierbij heeft de RCE het volgende overwogen:

Het plan

"Het koetshuis van landgoed Hoog Beek en Royen in Zeist is een historisch en architectonisch waardevol rijksmonument dat in de loop der tijd meerdere functies heeft gekend. Het pand dat oorspronkelijk werd gebruikt als koetsen- en paardenstalling, heeft verschillende aanpassingen ondergaan en werd rond 1906 gedeeltelijk omgevormd tot koetsierswoning. Op dit moment wordt de voormalige koetsen- en paardenstalling gebruikt voor bijeenkomsten en vergaderingen. Het voormalige woongedeelte staat leeg.

Het koetshuis van Hoog Beek en Royen is van architectuurhistorische waarde als goed voorbeeld van een bijgebouw uit de eerste helft van de 19e eeuw, mogelijk naar ontwerp van J.D. Zocher. Als oorspronkelijk onderdeel van de buitenplaats Hoog Beek en Royen, draagt het object bij aan de beleving van het ensemble. De buitenplaats is als complex in het rijksmonumentenregister is opgenomen (zie complexnummer 510232).

Het monument kent op dit moment technische gebreken en vochtproblemen. Voorliggend plan is om het gehele monument te restaureren en her te bestemmen tot kantoorruimte. De voormalige woonfunctie komt daarmee te vervallen. Om dit te realiseren zijn aanpassingen (wegbreken wanden, (her)openen doorgangen en ruimere trapopgang) voorzien. Ook wordt de daglichttoetreding verbeterd, een dakkapel toegevoegd en worden door het gehele pand verduurzamingsmaatregelen voorgesteld.

Motivering

Bij voorliggend plan zijn allereerst de monumentale waarden goed in beeld gebracht en is een duidelijke restauratievisie opgesteld. Ook uit de nadere planuitwerking spreekt respect voor de historische kenmerken van het monument.

De voorgestelde ingrepen raken op verschillende plaatsen aan hoog-monumentale onderdelen. Meest ingrijpend is daarbij het sloopwerk dat wordt voorgesteld in het voormalige woongedeelte. Gezien het beoogde nieuwe programma kan ik mij de noodzaak van de voorgestelde aanpassingen indenken. Ik stel daarbij vast dat in de planuitwerking aandacht is voor het beleefbaar houden van eerdere functies en ruimteverdeling. Zo zal de indeling van de voormalige woning afleesbaar blijven (in plafond en vloer). Ook blijven de voormalige stallen zichtbaar (met o.a. kribbe en ruif). De voormalige functies en bouwhistorische ontwikkeling die het monument kenmerkt blijven ook bij het nieuwe gebruik als kantoor behouden of afleesbaar. Tegelijkertijd worden met deze bouwcampagne nieuwe zaken toegevoegd, zoals de nieuwe trap en raampartij in het oostelijk dakvlak.

Naar mijn oordeel is met voorliggend plan een goede balans gevonden tussen behoud en ontwikkeling. Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning dan ook te verlenen. Enkel op detailniveau zou ik graag zien dat een kleine aanpassing wordt gemaakt:

Bij detail V3.04 is afgeweken van het vergelijkbare detail uit 'De Warme Jas' (zie detail 3.07 op p. 91). Conform ook de RCE gids Na-isoleren van historische woonhuizen wordt hier meegegeven rondom de oplegging van de verdiepingsbalklaag de na-isolatie van de nieuwe voorzetwand niet door te zetten (boven-/onderzijde 50mm en zijkanten 150mm vrijhouden). Ik adviseer alvorens met isolatiewerkzaamheden wordt begonnen dit detail te laten conformeren aan deze standaard, en een herziene versie van dit detail voor te laten leggen aan uw gemeente."

Dit detail is ten tijde van de behandeling van deze aanvraag op 22 juli 2025 op tekening aangepast en daarmee akkoord bevonden.

Uitgangspunten

Voor meer informatie over aanpassing, restauratie en verduurzaming van rijksmonumenten verwijst de RCE naar 'Uitgangspunten en overwegingen advisering gebouwde en groene rijksmonumenten' op www.cultureelerfgoed.nl en op www.stichtingerm.nl

Concluderend

Met bovenstaande motivering en overwegingen is de weigeringsgrond weggenomen en mag de gevraagde omgevingsvergunning voor de bovengenoemde activiteiten worden verleend.

BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Aan deze vergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

1. ALGEMEEN

- De werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd volgens de aanwijzingen van de gemeentelijke toezichthouder.
- Indien wordt afgeweken van dit besluit met alle bijbehorende gegevens moet dit direct worden gemeld bij het Team Ruimtelijke Ontwikkeling (Team RO).

Contact opnemen met de gemeente

- Twee dagen voordat u start met de werkzaamheden, moet u dit melden aan de gemeente. Ook als u klaar bent met de werkzaamheden, meldt u dit aan de gemeente. Dit kan via www.zeist.nl/meldenbouw.
- De vergunninghouder is verantwoordelijk voor de schade aan het openbaar gebied door werkzaamheden ten behoeve van het realiseren van dit plan. Het is aan te raden om van te voren foto's te maken van het openbaar gebied. Eventuele schade zal verhaald worden op de vergunninghouder.

Openbare ruimte

- Aanwezige brandkranen of waterputten dienen tijdens de werkzaamheden vrij gehouden te worden van obstakels.
- Voor het eventueel gebruiken van gemeentegrond en/of het tijdelijk plaatsen van bouwhekken en/of containers, dient vooraf overleg te worden gepleegd met het Team RO.

Asbest

- Bouwwerken van vóór 1994 zijn in principe verdacht op het voorkomen van asbest. Inzicht in de eventuele aanwezigheid van asbest wordt verkregen middels een asbestinventarisatie (voor gespecialiseerde bedrijven zie www.ascert.nl).
- Als tijdens de verbouwwerkzaamheden onverwacht asbestverdacht materiaal wordt aangetroffen, moeten de werkzaamheden direct worden gestaakt en moet contact worden opgenomen met de gemeente en de Omgevingsdienst regio Utrecht (OdrU).

Besluit bouwwerken leefomgeving

- De activiteiten dienen uitgevoerd te worden volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving.
 - Als nadere voorwaarden worden in ieder geval opgelegd:
 - Afdeling 7.1, bouw- en sloopwerkzaamheden aan bouwwerken.
 - Afdeling 7.2, mobiel breken van bouw- en sloopafval.
 - Het bouwafval dient gescheiden te worden.
- Voor informatie kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst regio Utrecht (OdrU), telefoon 088 - 022 5000.

Veiligheidsregio Utrecht (brandweer)

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 mits de volgende voorwaarden worden opgenomen:

- Om volledig te kunnen beoordelen of het initiatief voldoet aan de technische voorwaarden van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving moeten de onderstaande gegevens tenminste drie weken voor de start van de uitvoering, van het onderdeel waarop de gegevens en bescheiden betrekking hebben, ter goedkeuring bij het bevoegde gezag worden ingediend:
 - a. De brandmeldinstallatie met betrekking tot het eenzijdig vluchten:
 - Afgeleide doelstellingen;
 - Bewakingsomvang;
 - Doormelding naar de brandweer;
 - Certificering van de installatie;

- Versie van de toegepaste normen;
- Indeling van de detectiezones;
- Indeling van de alarmeringszones;
- Stuurfuncties en doormeldcriteria;
- Uitvoeringsvorm en locatie van brandweerpaneel;
- Uitvoeringsvorm en locatie van brandweeringang(en);
- Uitvoeringsvorm toetreding brandweer;
- Tekeningen om het bovenstaande te verduidelijken
- b. De ontruimingsinstallatie:
 - Type en uitvoeringsvorm.
- c. De noodverlichting en vluchtrouteaanduidingen
 - Projectievoorstel van de armaturen.
- De vluchtdeur(en) naar het aansluitende terrein moet(en) zonder gebruik te hoeven maken van een losvoorwerp (zoals een sleutel) onmiddellijk over de tenminste vereiste breedte kunnen worden geopend.
- Het gebouw moet zijn voorzien van voldoende draagbare blusmiddelen om een beginnende brand zo snel mogelijk door de in het gebouw aanwezige personen te laten bestrijden.
- Van de op de tekening weergegeven rookmelders moet aangegeven worden of deze voldoen aan de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555.

Erfgoed

- De werkzaamheden moeten worden uitgevoerd volgens de richtlijnen van de ERM en het heeft de sterke voorkeur dat het uitvoerende bedrijf ook ERM gecertificeerd is of aanwijsbare ervaring heeft met monumenten.

BIJLAGE 3: NADERE INFORMATIE BIJ OMGEVINGSVERGUNNING

U heeft een positief besluit ontvangen op uw aanvraag voor een omgevingsvergunning. In deze toelichting staan diverse onderwerpen genoemd die voor u van belang kunnen zijn.

Intrekken van een omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen deze vergunning geheel of gedeeltelijk intrekken in de gevallen als bedoeld in artikel 5.40 Omgevingswet. Wij gaan niet over tot intrekking voordat wij u daarover hebben gehoord.

Schorsing van een besluit

Tijdens de beroepsprocedure kan de indiener van een bezwaar een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld schorsen van het besluit) vragen bij de voorzieningenrechter. Een eventuele schorsing van het besluit betekent, dat u tijdens de beroepsprocedure niet mag bouwen en de werkzaamheden niet mag uitvoeren. Dit kan financiële gevolgen voor u hebben. Om problemen te voorkomen is het raadzaam uw omwonenden te informeren over uw plan (als dat nog niet is gebeurd).

Onherroepelijk besluit

Indien u gebruik maakt van een vergunning terwijl deze nog niet onherroepelijk is, doet u dat op eigen risico. Een vergunning is onherroepelijk als daartegen geen beroep is ingesteld of wanneer de eventuele beroepsprocedure is afgerond en de vergunning in stand is gelaten.

Besluit aanwezig op de bouw/sloop

De omgevingsvergunning dient altijd op de bouwplaats aanwezig te zijn. Een controlerende ambtenaar moet dit besluit en de gewaarmerkte stukken kunnen inzien.

Overige vergunningen en aandachtspunten

Het is mogelijk dat u voor de uitvoering van uw bouwplan nog andere werkzaamheden moet verrichten. Voor deze werkzaamheden heeft u eventueel nog een andere vergunning nodig. Het is mogelijk dat u geen gebruik kunt maken van deze omgevingsvergunning, doordat een andere (omgevings)vergunning niet kan worden verleend. Om na te gaan of u hiervoor een aanvraag moet indienen verwijzen wij u naar ons Bouwloket of het Ondernemersplein.

Privaatrechtelijke aspecten

U heeft een omgevingsvergunning verkregen om een activiteit uit te voeren. Het kan zijn dat u geen gebruik kan maken van deze vergunning op basis van privaatrechtelijke aspecten. (Aspecten tussen burens en eventuele eigenaren).

Flora- en fauna-activiteiten

Indien u werkzaamheden gaat verrichten die gevolgen hebben voor beschermde planten en dieren, heeft u een omgevingsvergunning nodig voor de flora- en fauna-activiteit. Het is onder andere verboden om beschermde diersoorten opzettelijk te verstoren, te verwonden of te doden, eieren te vernielen, verblijfplaatsen (waaronder foerageergebieden en rustplekken op vlieg- en migratieroutes) te vernielen of te beschadigen en om groeiplaatsen van beschermde plantensoorten te vernielen. Bij activiteiten die plaatsvinden in de zogeheten fysieke leefomgeving is het nodig dat er wordt gecontroleerd of er bepaalde plant- en/of diersoorten aanwezig zijn. Afhankelijk van de uitkomst hiervan kan het zo zijn dat u hiervoor ook een omgevingsvergunning moet aanvragen. Voor meer informatie hierover verwijzen wij u graag naar het Digitaal Stelsel Omgevingswet www.omgevingswet.overheid.nl. Daar kunt u, als dat nodig is, ook direct een aanvraag indienen.