

ONTWERP – OMGEVINGSVERGUNNING



Ons kenmerk OV-2026-011445
Uw kenmerk 2026012801932
Bijlage(n) diversen
Telefoonnummer 14 030

Datum 7 juli 2026
Behandeld door 
Team Ruimtelijke Ontwikkeling
Onderwerp Ontwerp beschikking

Beste 

U heeft op 28 januari 2026 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het vervangen van de dakbedekking op het rijksmonumentale pand aan de Soestdijkerweg 12 in Den Dolder, bekend als de Ewijkshoeve. Wij hebben uw aanvraag getoetst aan de wettelijke regels. In deze brief informeren we u over het besluit dat is genomen over uw aanvraag.

Uw bouwplan voldoet aan de wettelijke regels en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning. U vindt de vergunning, de bijlagen en de gewaarmerkte stukken bij deze brief. In de vergunning staan ook voorwaarden. Lees de vergunning en de bijlagen goed door.

Aandachtspunten

De toezichthouder van de gemeente controleert tijdens de bouw of volgens de vergunning wordt gebouwd. Ook na de bouw kan een toezichthouder langskomen. Bij hem kunt u ook terecht met vragen over de uitvoering. U moet de start en het einde van de bouw minimaal 2 dagen van tevoren melden bij de gemeente. In de bijlage leest u hoe u dat doet.

Wij wensen u veel succes met de werkzaamheden!

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met  via telefoonnummer 14 030. Vermeld daarbij het zaaknummer OV-2026-011445.

M
N
 wethouders van Zeist,

Team Ruimtelijke Ontwikkeling

ONTWERP - OMGEVINGSVERGUNNING

Op 28 januari 2026 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het vervangen van de dakbedekking op het rijksmonumentale pand aan de Soestdijkerweg 12 in Den Dolder, bekend als de Ewijckshoeve, kadastraal bekend bij de gemeente Zeist, sectie A, nummer 414. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer OV-2026-011445.

Besluit

Wij **verlenen** u hierbij op (*datum definitieve besluit*) de gevraagde omgevingsvergunning voor het vervangen van de dakbedekking.

Deze vergunning heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- Omgevingsplanactiviteit bouwen;
- Technische bouwactiviteit;
- 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 (ontwerp)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 16 juli 2026 tot en met 27 augustus 2026 (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/ X 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. Dit gebeurt door toezending aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, via de Samenwerkingsfunctionaliteit van het Digitaal Stelsel Omgevingswet.

Inwerkingtreding van dit besluit

Dit besluit treedt in werking met ingang van vier weken na de dag van de verzending van deze brief (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

Bij dit besluit ontvangt u drie bijlagen. Lees deze goed door voordat u met de werkzaamheden begint.

Bijlage 1: Wettelijke grondslag en motivering

Hierin leest u op welke wet dit besluit is gebaseerd en waarom wij de omgevingsvergunning verlenen.

Bijlage 2: Voorschriften

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

Bijlage 3: Nadere informatie bij omgevingsvergunning

Hierin vindt u belangrijke extra informatie over de vergunning die u heeft gekregen.

Gewaarmerkte stukken

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

Leges (kosten)

Voor het behandelen van uw aanvraag betaalt u legeskosten. De gemeenteraad van Zeist heeft deze kosten vastgesteld in de legesverordening. Wij zijn uitgegaan van vastgestelde bouwkosten van  (excl. BTW). Op basis daarvan zijn de leges als volgt opgebouwd:

Monumentenadvies gemeentelijke adviescommissie (CRK)
Teruggave leges Ruimtelijke Verkenning (OV-RV-2025-007794)
Uitgebreide voorbereidingsprocedure
Technische bouwactiviteit
Omgevingsplanactiviteit bouwen
Advies welstand



Totaal:

Wijze van betalen

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

Publicatie

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

Beroep

Gelet op de voorbereiding van het besluit met afdeling 3.4 van de Awb kan een belanghebbende na het nemen van de omgevingsvergunning beroep aantekenen. Daartoe moet binnen zes weken 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 waarop het besluit ter inzage is gelegd (in dit geval gepubliceerd). 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 sinds de dag van bekendmaking. Gelijktijdig met of na indiening van het beroepschrift 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 beroepschrift, 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

Bent u het niet eens met het bedrag dat u moet betalen? Of met de geschatte bouwkosten waarop dit bedrag is gebaseerd? Dan kunt u bezwaar maken.

Dit moet schriftelijk, binnen zes weken nadat u de factuur heeft ontvangen. Stuur uw bezwaar naar de BghU.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Zeist,



Manager team Ruimtelijke Ontwikkeling

ONTWIKKEP

BIJLAGE 1: WETTELIJKE GRONDSLAG EN MOTIVERING

Omgevingsplanactiviteit bouwen

Wij hebben uw bouwplan beoordeeld volgens de regels in paragraaf 5.1.3 van de Omgevingswet (Ow).

Omgevingsplan

Het perceel Soestdijkerweg 12 in Den Dolder ligt in het tijdelijke omgevingsplan Gemeente Zeist. De regels uit het bestemmingsplan "Den Dolder Noord 2008" gelden hier. Binnen dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Buitenplaats". Voor het betreffende pand zijn de nadere aanduidingen "woning" en "kantoor" opgenomen. Uw bouwplan gaat over het vervangen van de dakbedekking en voldoet aan de regels van het bestemmingsplan.

Voor uw perceel geldt ook het Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Zeist. Het plan heeft geengevolgen voor de parkeersituatie. Uw aanvraag voldoet daarmee aan de Parkeerbeleidsnota Zeist 2024-2028. Daarmee voldoet uw plan ook aan het Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Zeist.

Welstand

Uw bouwplan voldoet volgens ons aan de redelijke eisen van welstand. Het advies d.d. 31 maart 2026 is gebaseerd op de welstandsnota van de gemeente Zeist en de te beschermen waarden van het rijksmonument. Wij nemen het positieve advies van 31 maart 2026 over van de commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit.

Technische bouwactiviteit

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan artikel 5.1 lid 2 van de Omgevingswet en het Besluit bouwwerken leefomgeving. Voor zover wij uw aanvraag hebben kunnen beoordelen, voldoet deze aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Rijksmonumentenactiviteit met betrekking tot een gebouw of aangelegd monument

(artikel 5.1 lid 1 onder b van de Omgevingswet)

Wij mogen alleen een vergunning voor de activiteit wijzigen monument 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. Gelet op het feit dat het rijksmonumentale pand is gelegen buiten de bebouwde kom is, op grond van artikel 4.25, lid 1 onder h van het Omgevingsbesluit, het plan ook voor advies voorgelegd aan Gedeputeerde Staten van Utrecht.

Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit (CRK)

Het advies d.d. 31 maart 2026 is gebaseerd op de welstandsnota van de gemeente Zeist en de te beschermen waarden van het rijksmonument. De CRK overweegt als volgt:

Uit de ingediende rapportage blijkt de noodzaak tot het vervangen van de huidige tuile du nord dakpannen. Ook blijkt uit de rapportage dat het dak voorheen van een leien dakbedekking is voorzien. In de werkbeschrijving is opgenomen dat de werkzaamheden conform de relevante uitvoeringsrichtlijnen van Stichting ERM wordt uitgevoerd. De commissie is op grond van de ingediende gegevens van mening dat het plan geen aanleiding geeft tot bezwaar.

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 23 maart 2026 is een positief advies uitgebracht omtrent de aangevraagde omgevingsvergunning, de RCE adviseert de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Hierbij heeft de RCE het volgende overwogen:

In voorliggend plan wordt de huidige dakbedekking van Tuiles du Nord dakpannen vervangen door leien in Rijndekking. Onderzoek heeft aangetoond dat het dak voorheen inderdaad van leien in Rijndekking voorzien is geweest. De huidige dakbedekking heeft geen hoge monumentale waarde. Dit historische gegeven, maakt het vanuit de optiek van monumentenzorg niet noodzakelijk terug te gaan naar deze eerdere bouwfase. Mits zorgvuldig uitgedacht en uitgevoerd, wordt deze ruimte wel

geboden. Uitgangspunt van voorliggend plan is om de allure van het huis te vergroten, door het historische Rijnlands gedekte dak zo goed mogelijk te benaderen.

De technische werkschrijving is voldoende uitgewerkt, met verwijzingen naar de relevante ERM-uitvoeringsrichtlijnen. De matige staat van de huidige pannen geeft aanleiding dit project nu te initiëren.

Gedeputeerde Staten van Utrecht

Op grond van artikel 4.25 lid 1 onder h van het Omgevingsbesluit (Ob) is deze aanvraag voor advies voorgelegd aan Gedeputeerde Staten van Utrecht. Op 23 maart 2026 is een positief advies uitgebracht omtrent de aangevraagde omgevingsvergunning. Hierbij heeft Gedeputeerde Staten het volgende overwogen:

Wanneer wij een plan voor beoordeling ontvangen bekijken wij of de (rijks)monumentale waarden geschaad worden. Wij kijken daarbij met name naar het Rijksmonument in samenhang met zijn omgeving en of het Rijksmonument als zodanig herkenbaar blijft. Wij kijken daarbij naar de grote lijnen (het ruimtelijk erfgoed). Ten aanzien van dat aspect kunnen wij op dit plan een positief advies uitbrengen. Als het gaat om de beoordeling van de details met name ten aanzien van het wijzigen van het monument en de constructie in relatie tot de rijksmonumentale waarden heeft de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed daar de specialistische kennis voor in huis. Wij sluiten ons aan bij dat advies.

Wij nemen de positieve adviezen van de CRK, RCE en GS over.

Met bovenstaande motiveringen omtrent het wijzigen van het rijksmonument is de weigeringsgrond weggenomen en mag de gevraagde omgevingsvergunning worden verleend.

BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Voorschriften bij uw vergunning op grond van artikel 5.34 Ow

Algemeen

- Voer de werkzaamheden uit volgens de bijgevoegde goedgekeurde tekeningen en documenten.
- Volg de aanwijzingen van onze toezichthouder op.
- Wijkt u af van dit besluit of de bijbehorende gegevens? Meld dit dan direct via bwt-toezicht@zeist.nl.

Contact opnemen met de gemeente

- Meld ons uiterlijk 2 dagen vóórdat u start met de werkzaamheden.
- Meld ons ook wanneer u klaar bent.
- Log in bij het Omgevingsloket, open uw project en kies "Aanvragen".
- Ga naar stap 3 "kies activiteiten" en kies "Bouwactiviteit (technisch) – Informatie (Rijk)".

Openbare ruimte

- Houd brandkranen en waterputten vrij van obstakels.
- Voer geen werkzaamheden uit op gemeentegrond zonder toestemming. Wilt u hekken, materialen of keten plaatsen of bouwverkeer regelen? Vraag dit aan via: <https://www.zeist.nl/verhuizen-en-verbouwen/bouwen-en-verbouwen/gebruik-openbare-weg>.
- U bent verantwoordelijk voor schade aan de openbare ruimte. Maak vooraf foto's van de omgeving. Wij verhalen eventuele schade op u.

Sloopwerkzaamheden en asbest

U moet een sloopmelding doen via <http://www.omgevingswet.overheid.nl> als:

- Er meer dan 10 m³ bouw- en sloopafval vrijkomt.
- U asbest moet verwijderen.

Bouwwerken van vóór 1994 kunnen asbest bevatten. U moet dan eerst een asbestinventarisatie laten uitvoeren. Geschikte bedrijven vindt u op <http://www.ascert.nl>. Vindt u onverwacht asbest tijdens de werkzaamheden? Stop dan direct en neem contact op met ons en met de Omgevingsdienst Utrecht via asbest@odu.nl of 030 - 7023200.

Bouwen

Besluit bouwwerken leefomgeving

De werkzaamheden moeten voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving. Dit betekent onder andere:

- Volg de regels uit Afdeling 7.1 (bouw- en sloopwerkzaamheden).
- Volg de regels uit Afdeling 7.2 (mobiel breken van afval). Scheid het afval goed. Voor vragen: Omgevingsdienst Utrecht, 088 - 022 5000.

BIJLAGE 3: NADERE INFORMATIE BIJ OMGEVINGSVERGUNNING

U heeft een positief besluit ontvangen op uw aanvraag voor een omgevingsvergunning. Hieronder leest u belangrijke informatie over wat dit voor u betekent.

Intrekken van een omgevingsvergunning

Wij kunnen uw vergunning helemaal of deels intrekken. Dit doen wij alleen in gevallen die genoemd staan in artikel 5.40 lid 2 onder b Ow. Voordat wij dit doen nemen wij eerst contact met u op.

Schorsing van een besluit

Iemand die bezwaar maakt tegen uw vergunning, kan ook vragen om een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld schorsen van het besluit). Als de rechter het besluit schorst, mag u tijdens de bezwaarprocedure niet bouwen. Dit kan financiële gevolgen voor u hebben. Wij raden u aan om uw burens te informeren over uw plannen, als u dat nog niet heeft gedaan.

Onherroepelijk besluit

Gebruikt u de vergunning terwijl er nog bezwaar mogelijk is? Dan doet u dat op eigen risico. Een vergunning is pas onherroepelijk als er geen bezwaar is gemaakt, of als alle procedures zijn afgerond en de vergunning in stand is gelaten.

Vergunning op de bouwplaats

U moet de omgevingsvergunning altijd op de bouwlocatie hebben. Een controleur moet het besluit en de bijbehorende stukken kunnen bekijken.

Andere vergunningen en aandachtspunten

Voor sommige werkzaamheden heeft u misschien nog andere vergunningen nodig. Het is mogelijk dat u geen gebruik kunt maken van deze omgevingsvergunning, doordat een andere (omgevings)vergunning niet kan worden verleend. Kijk voor meer informatie op: <https://www.omgevingswet.overheid.nl>. U kunt daar ook direct een aanvraag doen.

Privaatrechtelijke zaken

U heeft een vergunning gekregen van ons. Toch kan het zijn dat u deze niet mag gebruiken door afspraken of regels tussen u en anderen, zoals burens of eigenaren.

Flora- en fauna-activiteiten

Gaat u werken op een plek waar beschermde planten of dieren leven? Dan heeft u misschien een extra vergunning nodig. Het is verboden om deze dieren te storen, verwonden of doden. Ook mag u hun eieren, rustplekken of leefgebieden niet beschadigen. Laat eerst onderzoeken of er beschermde soorten zijn. Kijk voor meer informatie op: <https://www.zeist.nl/energie-en-milieu/natuur-en-biodiversiteit/soortmanagementplan>.