

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)



Datum 13 september 2022
Ons kenmerk HZ_WABO-22-21903
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte _____,

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan _____ voor:
het verbouwen van een monumentale boerderij op het adres: Zandweg 225 in De Meern.

De activiteiten waar deze vergunning over gaat en de bijbehorende voorschriften leest u in de voortzetting van dit besluit op de pagina's na de ondertekening.

Publicatie

We maken het besluit bekend op www.officiëlebekeendmakingen.nl zodat belanghebbenden worden geïnformeerd over ons besluit en hier tegen in bezwaar kunnen gaan.

Gebruik maken van de vergunning

U mag de vergunning pas gebruiken na de bezwaarperiode. De bezwaarperiode duurt 6 weken en start de dag na de verzenddatum van deze brief. Een bezwaar kan ervoor zorgen dat een besluit wordt aangepast. Als dat zo is, dan hoort u dat van ons. Ook is het mogelijk dat iemand de rechter vraagt om een 'voorlopige voorziening' om te voorkomen dat u al gebruik maakt van de vergunning voordat op het bezwaar is beslist. Als dat zo is, dan hoort u dat ook. U kunt dit altijd ook zelf navragen bij het secretariaat van de bezwaarcommissie, telefoon (030) 286 1096.

Verlengen beslistermijn

Op 11 augustus 2022 hebben we u een besluit toegestuurd over het verlengen van de beslistermijn.

Kosten

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u _____ betalen. U ontvangt hiervoor een rekening. De verschuldigde leges zijn als volgt gespecificeerd.

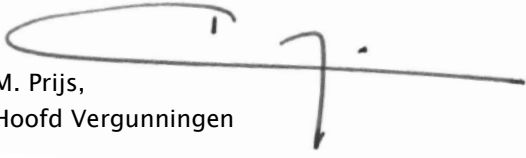
Uitvoering

Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) is de _____, inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, telefoonnummer:

Vragen over dit besluit

Over de inhoud van dit besluit kunt u contact opnemen met de medewerker die uw aanvraag heeft behandeld. Bovenaan deze brief vindt u de contactgegevens.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders,



M. Prijs,
Hoofd Vergunningen

Bezwaar maken tegen dit besluit

Bent u het niet eens met het besluit in deze brief? Dan kunt u daartegen bezwaar maken. Dit moet u doen binnen 6 weken. Deze termijn start de dag na de verzenddatum van deze brief. Bezwaar maken kan op de volgende manieren:

- Online via www.utrecht.nl/bezwaar.
- Met een brief aan het college van burgemeester en wethouders van Utrecht, afdeling Juridische Zaken, postbus 16200, 3500 CE Utrecht. In het bezwaarschrift staat in elk geval:
 - uw naam, adres, telefoonnummer, datum en handtekening
 - kenmerk en datum van deze besluitbrief
 - reden van uw bezwaar

Activiteit Monument

Het wijzigen van het (beschermd) rijksmonument Zandweg 225 (artikel 2.1 lid 1 sub f)

Overwegingen

Er wordt omgevingsvergunning gevraagd of het wijzigen van het interieur en het exterieur.

Zandweg 225 in De Meern is een 17e –eeuwse rietgedekte boerderij. De boerderij is in de jaren 90 van de 20e eeuw gerestaureerd ten behoeve van een woonfunctie. De deel is in gebruik als multifunctionele ruimte.

De boerderij is sinds 30 juli 1974 integraal beschermd als rijksmonument onder nummer 37536.

Het plan voorziet van het in gebruik nemen van de deel als leefruimte. Om licht toe te voeren, wordt voorgesteld om aan de achterzijde een ontworpen lichtstrook in het dakschild te maken, doorlopend in de lage gevel van de deel in de vorm van een glazen taatsdeur. In het oostelijk dakvlak zal in lijn met de snede in het westelijke dakvlak een bescheiden lichtopening worden gemaakt.

De Commissie Welstand en Monumenten heeft positief geadviseerd op 2 augustus 2022 met de volgende opmerking: “*zie notulen CWM d.d. 24/08 2021. Opmerkingen commissie verwerkt*”

Het plan betreft géén activiteit die betrekking heeft op de in artikel 6.4 van het Besluit Omgevingsrecht (BOR) gestelde werkzaamheden. Er is derhalve géén advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed noodzakelijk.

Met medeweging van het advies van de Commissie Welstand en Monumenten is geoordeeld dat het voorgelegde plan leidt tot werkzaamheden die belangen uit oogpunt van monumentenzorg raken. Er is een aanvaardbaar compromis gevonden tussen de monumentenbelangen en de bruikbaarheid.

Uit het oogpunt van monumentenzorg bestaan er géén bezwaren tegen het verlenen van de omgevingsvergunning.

Voorschriften

Op grond van artikel 2.22 lid 2 verbinden wij uit oogpunt van het belang van monumentenzorg de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning:

- U dient gelegenheid te geven tot bouwhistorisch onderzoek en documentatie indien de cultuurhistorische waarde van het monument daar aanleiding toe geeft. Dit kan zowel voor als tijdens de werkzaamheden geconstateerd worden.
- Indien er bouwfragmenten of onderdelen worden aangetroffen met cultuurhistorische waarde moet er contact opgenomen worden met de afdeling Erfgoed van de gemeente Utrecht.

Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 17.2.1 (gebouwen) van het bestemmingsplan "Vleuterweide, Vleuten". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de bebouwingsbepaling.
- De bestemmingsplannen "Chw Algemene regels over bouwen en gebruik" en "Actualisering diverse gebieden 2021" kennen geen voorschriften die betrekking hebben op uw aanvraag.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we geen reactie ontvangen.

Overwegingen

- Ons college is bevoegd om met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo af te wijken van het geldende bestemmingsplan "Vleuterweide, Vleuten".
- Uw aanvraag valt in de categorie van projecten waarvoor van het bestemmingsplan "Vleuterweide, Vleuten" kan worden afgeweken door toepassing van artikel 4 lid 4 uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).
- De Commissie Welstand en Monumenten heeft het college positief geadviseerd over uw aanvraag.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 17.2.1 (gebouwen) uit de voorschriften van het bestemmingsplan "Vleuterweide, Vleuten" door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo. Omdat uw aanvraag in strijd is met de voorschriften van het bestemmingsplan is de afdeling stedenbouwkunde om advies gevraagd. Deze afdeling heeft het volgende geadviseerd:

Het pand bevindt zich in een gebied waar het Bestemmingsplan Vleuterweide, Vleuten van toepassing is. Het realiseren van een dakopbouw is binnen de regels van het Bestemmingsplan niet toegestaan. Er is door Stedenbouw onderzocht of er voor deze aanvraag een uitzondering kan worden gemaakt op het bestemmingsplan.

In de aanvraag verandert een deel van de gevel en kap naar een opening van glas. De bestaande goot wordt hiermee doorbroken. Stedenbouwkundig gezien verandert er qua volume en vorm van het gebouw niets. De aanpassing is hierdoor ondergeschikt en er zijn geen negatieve effecten te verwachten.

De conclusie is dat het stedenbouwkundig gezien mogelijk is om een uitzondering te maken op het Bestemmingsplan; hieruit volgt een positief advies van Stedenbouw aan het bestuur.

Voorschriften

Algemene Voorschriften

- U mag niet starten met de uitvoering voordat u hiervoor bij ons een melding hebt gedaan. U krijgt op korte termijn een e-mail van de afdeling Toezicht en Handhaving met informatie over deze verplichte melding.
- De bouwwerkzaamheden moeten overeenkomstig deze vergunning, het bouwbesluit en de bouwverordening worden uitgevoerd. Indien in afwijking hiervan wordt gebouwd zal handhavend worden opgetreden.
- Wij hebben kennis genomen van de hoofdlijnen van de constructie. Conform dit principe moeten de definitieve constructieberekeningen en -tekeningen worden uitgewerkt. Deze gegevens moeten

uiterlijk 3 weken voor de uitvoering van de betreffende bouwwerkzaamheden worden ingediend. Over de voortgang van de constructiecontrole kunt u contact opnemen met de eerdergenoemde buiteninspecteur.

- Uiterlijk drie weken voor de aanvang van de werkzaamheden dient u een goedgekeurde QuickScan in te dienen en een eventuele ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming.
- Op grond van de Wet natuurbescherming is het onder andere verboden beschermde planten, vogels en zoogdieren, zoals gier- en huiszwaluwen en vleermuizen te verstoren. Voorafgaand aan het uitvoeren van de werkzaamheden moet u nagaan of beschermde dier- of plantsoorten aanwezig zijn. In dat geval heeft u mogelijk een vergunning of een ontheffing nodig of moet u een melding doen op grond van Wet natuurbescherming. Meer informatie kunt u vinden op de website van de provincie Utrecht:

www.provincie-utrecht.nl/onderwerpen/alle-onderwerpen/groene-wetten-regels/wet-natuurbescherming.

- Uiterlijk op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden moet het werk worden gereed gemeld bij de genoemde inspecteur van de afdeling Toezicht & Handhaving. Voorafgaand aan deze melding mag het bouwwerk niet in gebruik worden genomen.

Aandachtspunten

- Door bouwwerkzaamheden en het aan- en afvoeren van bouw materiaal kan schade aan de openbare weg, straatmeubilair, openbaar groen, straatverlichting en dergelijke ontstaan. Herstelwerkzaamheden en/of aanpassingen ten gevolge daarvan worden door Stadsbedrijven op kosten van de aanvrager uitgevoerd. U dient voor deze werkzaamheden tijdig contact op te nemen met de gebiedsbeheerder van de desbetreffende wijk (bereikbaar via het Klantcontact Centrum van de gemeente Utrecht, telefoonnummer: 14 030).
- We wijzen u op het feit dat u naast deze omgevingsvergunning tevens een sloopmelding op grond van artikel 1.26 van het Bouwbesluit 2012 moet indienen via de website www.omgevingsloket.nl.
- Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. Dit betekent dat privaatrechtelijke zaken de uitvoering van de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk kunnen verhinderen.
- De omgevingsvergunning kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken indien:
 - A blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste gegevens bij de aanvraag;
 - B de aan de vergunning verbonden voorschriften niet zijn of worden nagekomen;
 - C van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen 26 weken na bekendmaking;
 - D de werkzaamheden met meer dan 26 weken zijn stilgelegd;
 - E de vergunninghouder dit verzoekt.
- Reclame mag geen hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld: lichthinder, bewegende reclame, bewegend licht en lichtkranten). Indien concrete lichthinder ontstaat, kan hier naar aanleiding van een melding of klacht handhavend tegen worden opgetreden.
- Indien er bo(o)m(en) op of nabij de bouwplaats staan, moet u boombeschermende maatregelen treffen op grond van artikel 4.11, sub 3 van de APV Utrecht.

De richtlijnen van de Bomenposter gelden hierbij als adequaat beschermingsniveau u kunt deze vinden op:

www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/wonen-en-leven/parken-en-groen/bomen/WerkenRondBomen.pdf

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Afdeling Vergunningen

Ons Kenmerk HZ_WABO-22-21903

