

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]



Behandeld door [Redacted]
Doorkiesnummer [Redacted]
E-mail [Redacted]
Bijlage(n)

Datum 31 augustus 2023
Ons kenmerk HZ_WABO-22-39433
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte [Redacted]

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan [Redacted] voor:
het bouwen van twee loodsen op het adres: **Kasteellaan 1** in Haarzuilens.

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.

Procedureel

Tijdens de behandeling van uw aanvraag doorlopen wij de voorgeschreven procedure uit de Wabo, de
Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) en het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder gedurende zes weken de tijd om zienswijzen
in te dienen. In deze periode hebben we een zienswijze ontvangen. De beantwoording hiervan leest u
terug in dit besluit.

Publicatie

We maken het besluit bekend op www.officielebekendmakingen.nl zodat belanghebbenden worden
geïnformeerd over ons besluit en hiertegen in beroep kunnen gaan.

Gebruik maken van de vergunning

U mag de vergunning pas gebruiken na de beroepsperiode van zes weken. De beroepsperiode start de
dag na de publicatie van dit besluit. In deze periode kunnen belanghebbenden beroep aantekenen bij
de bestuursrechtbank en daarnaast de voorzieningenrechter vragen een voorlopige uitspraak te doen.
Afhankelijk van de uitspraak van de rechtbank is het mogelijk dat we een nieuw besluit moeten nemen.
Dit kan een aangepaste vergunning zijn of een weigering. Bij de griffie van de rechtbank
Midden-Nederland kunt u informeren of een beroepsschrift is ingediend.

Verlengen beslistermijn

Op 3 januari 2023 hebben we u een besluit toegestuurd over het verlengen van de beslistermijn.

Kosten

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u [REDACTED] betalen. U ontvangt hiervoor een rekening. De kosten zijn als volgt opgebouwd.

Leges		
Artikel	Toelichting	Bedrag
3.2.	Aanlegactiviteiten	[REDACTED]
3.1.2.	Bouwactiviteiten kleiner dan 50.000.000,00	[REDACTED]
3.3.1.	Planologisch strijdig, indien artikel 2.12	[REDACTED]
3.6.1	Activiteiten met betrekking tot monumenten	[REDACTED]

Bent u het niet eens met de kosten?

Op het moment dat u de rekening ontvangt, kunt u bezwaar maken tegen de kosten. Op de rekening staat ook aangegeven hoe dit moet. Op dit moment is het dus nog niet mogelijk om tegen de hoogte van de leges bezwaar te maken.

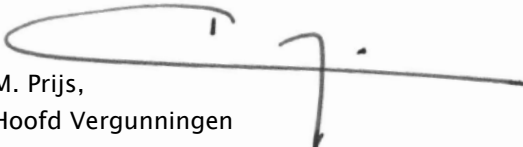
Uitvoering

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

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

Beroep aantekenen tegen dit besluit

Bent u het niet eens met het besluit in deze brief? Dan kunt u daartegen beroep indienen. Dit moet u doen binnen 6 weken. Deze termijn start de dag na de publicatie van dit besluit.

U dient uw beroepschrift in bij de sector bestuursrecht van de rechtbank Midden-Nederland.

Postadres: Postbus 16005, 3500 DA Utrecht

Voor het digitaal indienen van beroepschriften verwijzen wij naar de webpagina: www.rechtspraak.nl

In het beroepschrift staat in elk geval:

- uw naam en adres;
- de datum en uw handtekening;
- het kenmerk en de verzenddatum van het besluit of een kopie van dit besluit;
- de gronden van het beroep.

Activiteit Monument

Het in enig opzicht wijzigen van het (beschermd) rijksmonument het park van Kasteel De Haar (betreffende een rijksmonument, artikel 2.1 lid 1 sub f).

Overwegingen

Het plan betreft het bouwen van twee nieuwe loodsen in het historische park en in dit gedeelte van het park de oude structuur terug te brengen.

Het pand wordt integraal beschermd als rijksmonument onder nummer 527893 (complexnummer) en is een beeldbepalend pand gelegen in beschermd stadsgezicht. Uit de redengevende omschrijving:

“Waardering: De HISTORISCHE TUIN- EN PARKAANLEG van Kasteel De Haar is in cultuurhistorisch opzicht van algemeen belang:

- vanwege de ontstaansgeschiedenis;*
- als zeldzaam gaaf bewaard voorbeeld van een aanleg in landschapsstijl van Hendrik Copijn, aansluitend op de geometrische delen van de aanleg en liggend in het landgoed van De Haar;*
- vanwege het belang van de aanleg voor de geschiedenis van de tuin- en landschapsarchitectuur;*
- vanwege de, ook in detail, gaaf bewaarde structuur;*
- vanwege de voor Nederland ongebruikelijke omvang;*
- vanwege de esthetische kwaliteit van het ontwerp.”.*

Door de commissie Welstand en Monumenten is een positief advies uitgebracht op 2 mei 2023. Met de opmerking: *“Het gaat hier om het herstel en verbeteren van een groensituatie zoals deze was voor de restauratie van het kasteel. Alle cultuurhistorische waarden zijn zorgvuldig afgewogen door de afdeling Erfgoed en de bebouwing heeft geen negatieve gevolgen voor belangrijke zichtlijnen. Het is positief dat de historische belijning van het gebogen pad wordt teruggebracht.”*

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

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het optrekken van twee nieuwe loodsen in de historische park context van de Kasteel De Haar. Daarnaast wordt het oude park in deze hoek van het park weer teruggebracht. Het betreft twee gebouwen in de vorm van een schuur met behoorlijke omvang; één ‘warme’ voor depot, één ‘koude’ voor (tuin-)materieel opslag. De gevels worden in hout uitgevoerd. In de lengte van de gevel wordt een verticale ‘beukmaat’ zichtbaar gemaakt om de massiviteit van de gevel te breken. De gebouwen zijn in ontwerp op zichzelf staand. De locatie van de nieuwe schuren is gekozen vanwege de al bestaande routes en verharding, hier wordt op aangesloten. Zo is er geen verdere impact op de bestaande omgeving.

Met betrekking tot het herstel van het parkgedeelte wordt de oorspronkelijke ‘krakeling’ en de oude ‘kleine hertekamp’ teruggebracht, hierdoor komt het huidige restauratie bouw/werkterrein uit 2000 te vervallen. Daarnaast wordt de dam, die dateert uit 2000 om het restauratie materieel richting het kasteel te vervoeren, verwijderd waardoor de waterpartij hier weer een geheel wordt en tegelijk wordt de wandel-routing hersteld. Dat de historische paden en openheid weer teruggebracht worden is

vanuit monumentaal oogpunt toe te juichen.

De parkbeleving komt op dit stuk weer terug, paden sluiten weer op elkaar aan waardoor de routing en beleving weer een geheel is. De impact van de twee nieuwe loodsen zijn zo ontwerpen dat deze passend zijn in de omgeving. Uit oogpunt van monumentenzorg is er geen bezwaar 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:

Geen.

Activiteit Bouw

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 11, artikel 30.2 lid a onder 1 en 4 en artikel 31.2 lid a onder 1 en 4 van het bestemmingsplan "Haarzuilens". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de gebruiksbepaling.
Artikel 11: de loodsen passen niet in de bestemmingsomschrijving.
Artikel 30.2/31.2 lid a onder 1 en 4: een omgevingsvergunning is nodig voor het verwijderen, aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden, en het aanbrengen van eventuele andere oppervlakteverhardingen (al dan niet tijdelijk) en het vellen of rooien van houtopstanden of –gewassen, anders dan bij wijze van verzorging
- Uw aanvraag is in overeenstemming met het bestemmingsplan "Chw Algemene regels over bouwen en gebruik".
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder gedurende zes weken de tijd gehad om zienswijzen in te dienen. In deze periode hebben we een zienswijze ontvangen. De beantwoording hiervan leest u terug in dit besluit.

Overwegingen

- Ons college is bevoegd om met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wabo af te wijken van het geldende bestemmingsplan.
- Uw aanvraag betreft een gewenste ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse. Wij verwijzen voor de overwegingen naar de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing.
- Het bureau van de Commissie Welstand en Monumenten heeft uw aanvraag aan het welstandsbeleid getoetst. Uw aanvraag voldoet aan de betreffende criteria.
- 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 11, artikel 30.2 lid a onder 1, 4 en artikel 31.2 lid a onder 1, 4 uit de voorschriften van het bestemmingsplan "Haarzuilens" door toepassing van in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3°. De motivatie om van deze bevoegdheid gebruik te maken hebben wij samengevat in de ruimtelijke onderbouwing die onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning.

Door de strijdigheid is het voorgelegd aan de afdeling stedenbouw. Zij adviseren het volgende:

Het plan betreft het bouwen van twee loodsen. De bouw van de loodsen gaat samen met een aanpassing van het landschap en de sloop van bestaande gebouwen die worden gebruikt door de parkbeheerders. Voor de locatie geldt de bestemming "Kasteel" in het bestemmingsplan "Haarzuilens". De bouw van twee loodsen past niet binnen deze bestemming en de voorgenomen locatie ligt buiten een aangegeven bouwvlak. Hiernaast worden er bij de aanpassingen van het landschap paden aangelegd en bomen geveld wat ook strijdig is met het bestemmingsplan. De locatie valt onder het beschermd dorpsgezicht Haarzuilens.

De Engelse landschapstuin bij kasteel De Haar werd aangelegd tijdens de heropbouw van het kasteel door Pierre Cuypers. De tuin bestaat uit een noordelijk gedeelte met daarin gelegen het kasteel, en een zuidelijk gedeelte waar nu een golfbaan ligt. Deze gedeeltes worden van elkaar gescheiden door de Bochtijk. Op de beoogde locatie is in 2000 een tijdelijk bouw-/werkterrein aangelegd waarbij de Hertenkamp, een gedeelte van de oorspronkelijke opzet van de tuin, verloren

is gegaan. Het ruimtegebruik van de huidige loods is samen met het omliggende werkterrein overbodig groot en past niet binnen de landschappelijke opzet van de tuin.

Stedenbouw steunt de ambitie om op deze locatie een landschappelijke verbeterslag te maken. Het plan herstelt de oorspronkelijke landschappelijke opzet van de tuin en voegt hierdoor kwalitatief groen toe aan de bestaande tuin. De nieuwe loodsen worden in een dicht begroeid bosje gebouwd, aan de rand van het noordelijke gedeelte van het park, aan de Bochtdijk. Omdat ze aan de rand van het park worden geplaatst is het aantal zichtlijnen dat binnen het park wordt onderbroken beperkt. De gebouwen zijn op een relatief onopvallende manier tussen de bomen ingepast. Er worden twee bomen geveld ten behoeve van de bouw maar deze worden ruimschoots gecompenseerd bij de heraanleg van de Hertenkamp.

In algemeen is bebouwing op deze plek niet wenselijk. De aanvrager heeft echter op een goede manier aangetoond dat het plan in zijn geheel een toegevoegde waarde voor het park heeft en dat de invloed van de twee loodsen beperkt zal zijn.

Stedenbouw gaat akkoord met dit plan.

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.
- Wet natuurbescherming: mogelijk heeft u voor de uitvoering van de werkzaamheden tevens een vergunning of een ontheffing nodig, of moet u een melding doen, op grond van Wet natuurbescherming (Wnb). Dit geldt bijvoorbeeld als er in het gebied waar de werkzaamheden plaats vinden beschermde planten of dieren aanwezig zijn. Meer informatie kunt u vinden op de website van de provincie Utrecht:
[Groene wetten en regels | provincie Utrecht \(provincie-utrecht.nl\)](https://www.provincie-utrecht.nl/groene-wetten-en-regels)
- 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 kennisgenomen 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 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).

- 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.
- 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

Activiteit Bouw – Bouwbesluit Afd. 6.4:

“Afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater, nieuwbouw en bestaande bouw”.

De aanvraag is, voor zover het gaat over het leidingplan voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en de afvoer of verwerking van hemelwater, beoordeeld aan de hand van de installatietechnische eisen zoals gesteld in hoofdstuk 6, afdeling 6.4, art. 6.15 t/m 6.18 van het Bouwbesluit.

Het perceel is voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater in de bestaande situatie voorzien van een perceelaansluitleiding op de openbare riolering.

In de nabijheid van het nieuwbouwwerk en perceel is geen openbaar hemelwaterriool of stelsel aanwezig waarop afvoeren van hemelwater aangesloten kunnen worden en hemelwater op dat hemelwaterriool of stelsel (al dan niet vertraagd) mag worden gebracht.

Voor de afvoer of verwerking van hemelwater gelden specifieke voorschriften.

Voorschriften aan systemen voor de afvoer of verwerking van (stedelijk) afvalwater:

Algemene voorschriften riolering “binnen het eigen perceel” (Bouwbesluit afd. 6.4):

- Ontwerp en aanleg van nieuw leidingwerk volgens NEN 3215-2018/NTR 3216-2018.
- Verhang in verzamelleidingen volgens NEN 3215-2018 ten minste 1:200 (0,5%), ten hoogste 1:50 (2%).
- Uitvoering van ontspanningsleiding(en) volgens art. 4.2.6 van NEN 3215-2018.
- Nieuwe hemelwaterafvoeren (regenpijpen) moeten zijn voorzien van een ontlastvoorziening volgens artikel 4.1.11 van NEN3215. (ongeacht het systeem waarin water wordt geloosd)
Het gaat dan om een voorziening op maaiveldniveau in de hemelwaterafvoer(en) die, als de terreinleiding binnen het erf of een voorziening daarbuiten het water niet kan afvoeren, het water zonder nadelige gevolgen af laat stromen over verharding of maaiveld.
Ontlastvoorzieningen voor hemelwater, zoals bedoeld in het Bouwbesluit, “nagelvast” tegen het bouwwerk aanbrengen (=onderdeel gebouwriolering).

HWA systeem, voorschriften en uitgangspunten:

Het hemelwater van het verhard oppervlak (daken en/of terreinen) van het perceel:

- Moet lozen in een oppervlaktewater, in een hemelwater bergings- en infiltratievoorziening en/of op andere wijze via de kortst mogelijke route in het (aquatisch-) milieu worden teruggebracht.
- Mag niet worden afgevoerd naar een openbaar vuilwaterriool omdat er redelijkerwijs andere lozingsmogelijkheden zijn.

Voorschriften bij hergebruik van bestaande gebouw- of terreinriolering:

- Bij het lucht- en waterdicht aansluiten van nieuwe stand- of verzamelleiding(en) voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater moet gebruik worden gemaakt van de bestaande, geheel of gedeeltelijk te handhaven en voor aansluiting geschikte buitenriolering binnen het perceel.

Aandachtspunten (stedelijk) afvalwater:

Waterwet en Keur:

In de nabijheid van het bouwwerk en perceel is een oppervlaktewater aanwezig waarop hemelwater kan worden geloosd. Hiermee kan worden voldaan aan de voorkeursregels voor lozingen van hemelwater volgens de Waterwet en de Wet Milieubeheer.

Voor het lozen van hemelwater in een oppervlaktewater en voor werkzaamheden in of rond een oppervlaktewaterlichaam is op grond van de Waterwet en Keur een afzonderlijke toestemming (Watervergunning) van het daartoe gevoegd gezag noodzakelijk. Vaak kan volstaan worden met een melding of het voldoen aan algemene regels.

Meer informatie is te vinden op <https://www.omgevingsloket.nl/> of www.hdsr.nl

Behandeling zienswijzen

Naar aanleiding van de publicatie van het ontwerpbesluit inzake de omgevingsvergunning voor het bouwen van twee loodsen (HZ_WABO-22-39433), is er één zienswijze ingediend.

Hieronder volgt een samenvatting van deze zienswijze voorzien van een gemeentelijke reactie.

Samenvatting zienswijzen

1. Er ontbreekt een belangrijke bijlage in de aanvraag, namelijk "BK BA_A001_LR_A.pdf". Hierdoor ontbreken de achtergrond, gebruiksdoel en ruimtelijke onderbouwing. Omdat de ruimtelijke onderbouwing ontbreekt, is handhaving op het gebruiksdoel niet mogelijk. Reclamant vraagt om een duidelijke onderbouwing vast te leggen in de vergunningverlening.
2. Volgens de ruimtelijke onderbouwing moeten de gebouwen om diverse ongefundeerde redenen op een bepaalde plek komen. Het argument bereikbaarheid wordt genoemd. Ontsluiting ten behoeve van grote evenementen heeft niets te maken met de aanvraag. De bereikbaarheid via de Bochtijk is niet relevant omdat het gaat om gebouwen ten behoeve van het kasteel. Toegang tot deze gebouwen kan via de al bestaande padenloop in het park en ook via de Thematerweg.
3. Er wordt vermeld dat twee personen gebruik gaan maken van de gebouwen ten behoeve van "overige gebruiksfuncties". Dat is vaag en kan betekenen dat het voor evenementen gebruikt kan gaan worden. Reclamant wil dat dit uitgesloten wordt.
4. In de huidige situatie staat er al een grote berging/schuur voor materieel. De tijdelijke vergunning voor de schuur is verlopen, maar hij staat er nog steeds. De schuur wordt niet genoemd, noch wordt aangegeven dat deze wordt verwijderd zodra de nieuwe schuren zijn gerealiseerd. Reclamant heeft gezocht naar de oorspronkelijke aanvraag, maar deze is niet te vinden. Dat betekent dat deze loods illegaal is en verwijderd dient te worden.
5. Volgens de stukken is de vergunning al verleend op 19 juni 2023. Er wordt aangegeven dat de aanvraag eerder verlengd is op 3 januari 2023. Waarom is een vergunning verleend terwijl er geen zienswijze/bezwaar is meegenomen in de procedure?
6. Er wordt aangegeven dat de vergunning pas na zes weken gebruikt mag worden. De aanvrager is sinds twee weken begonnen met funderingswerkzaamheden. Is dat toegestaan?
7. De belangrijkste reden voor deze zienswijze zijn niet de twee gebouwen, maar de extra voorzieningen die meer overlast (geluid, licht, verkeer) gaan geven voor reclamant. Ook zorgt dat voor waardevermindering en een negatieve impact op de flora en fauna voor de omgeving.

Gemeentelijke reactie

1. Wat betreft de opmerking van reclamant dat de bijlage "BK BA_A001_LR_A.pdf" ontbreekt, merken wij op dat de genoemde bijlage wel is ingediend bij de aanvraag. Wij hebben aanvrager ook gevraagd om een reactie. Aanvrager merkt in dit verband het volgende op:

Dat deze bijlage ontbreekt klopt niet, wij hebben deze ingediend en is (als eerste document) te vinden in het OLO dossier. De ruimtelijke onderbouwing van deze inpassing is terug te lezen in het document BA_A001 (pag 6) en in document Parkherstel Kleine Hertenkamp Kasteel de Haar (pag 4).

Onderstaand volgt een citaat uit het doc. Parkherstel Kleine Hertenkamp Kasteel de Haar:

Visie en masterplan herstel park en tuinen

In 2002 heeft landschapsarchitect Michael van Gessel een masterplan opgesteld voor herstel van park en tuinen.³ Tussen 2005 en 2012 zijn verschillende deelgebieden verder uitgewerkt en gerealiseerd. Deze uitwerkingen passen steeds binnen de kapstok van het masterplan en doen recht aan de door Hendrik Copijn gecreëerde aanleg en sfeer.

Parkherstel deelgebied park en tuinen

Het kasteel heeft jarenlange restauraties ondergaan. Daarvoor is in 2001 in het park langs de Bochtijk (de voormalige Kleine Hertenkamp) een bouwplaats ingericht en een dam aangelegd over de watergang richting kasteel. De bouwplaats is sindsdien ook gebruikt als werkplaats voor de onderhoudsdienst voor het beheer van het park en de tuinen. De bouwplaats is destijds functioneel in de open ruimte gelegd op een plek waar er geen bomen voor gekapt hoefden te worden, maar

vormt nu jaren later een verstorende factor in het beeld van het historische park, zo vlak naast de oprijlaan.

Visueel en historisch is de wens het park hier te herstellen. Functioneel is behoefte aan verbetering en optimalisatie van de werkplaats voor het dagelijks beheer van park en tuinen. Herinrichting van de werkplaats met nieuwbouw van een werkschuur biedt ook de kans om de omgeving ervan te herstellen/herinrichten op een wijze die aansluit op en recht doet aan het historische park, zowel qua padenpatroon als beplanting.

Uitgangspunten

Uitgangspunt voor het parkherstel in de Kleine Hertenkamp zijn het masterplan van Michael van Gessel, verrijkt met behulp van de kaart van Hendrik Copijn uit 1909 (die vermoedelijk de toen aangelegde situatie weergeeft) en vroege luchtfoto's. Behoud van waardevolle oude bomen is een belangrijk uitgangspunt. Het park en de bomen zijn leidend, de nieuwbouw voegt zich daarnaar. De nieuwe werkschuur voegt zich in het historische park, in de dekking van de bosrand. De werkschuur mag wel gezien worden (levend landgoed), maar niet detoneren en niet domineren.

Uitsnede uit doc. BA_A001:

Context

De oorspronkelijke padenstructuur en de bomen generen veel waarde en betekenis aan de context waarbinnen de nieuwe bedrijfsgebouwen een plek moeten krijgen. Ten tijde van het ontwerp zoals door Copijn gemaakt lag er geen programma vraag voor onderhoud- en opslaggebouwen ter ondersteuning van de facilitaire dienst van het kasteel. De volwassen bomen zijn karakteristiek voor de landschappelijke situatie. Door een aantal nauwkeurige metingen hebben we de bomen in kaart gebracht. De padenloop langs de kleine Hertenkamp ligt langs de plek waar de bedrijfsgebouwen gepositioneerd dienen te worden. Deze loop is belangrijk omdat deze de maat en de positie bepaalt van de te plaatsen gebouwen.

Voor het tuinonderhoud worden tractoren, grasmaaiers en ander materieel gestald en onderhouden. De bereikbaarheid van het nieuwe bedrijfsgebouw voor dergelijk materieel vraagt eveneens om de juiste ontsluiting van de gebouwen, vanaf het park en de Bochtdijk.

Programma en massa

Het programma van eisen heeft twee delen; warme opslag voor archief en onderhoud en een koude opslag voor tuinonderhoud (groot materieel). Door de schaal van machinerie en de vraag naar archief zijn de benodigde vierkante en kubieke meters niet gering. De verschijning van een bouwmasa dient zich ingetogen te voegen naar het landschap. Door de volwassen bomen en singels kan de context wel massa aan. Een zorgvuldige studie van de hand van Tony de Haan van Vereniging Natuurmonumenten genereert een inpassing van twee bouwmasa's. Deze massa's zijn één laags en voorzien van een zadeldak.

2. Wat betreft de locatie van de gebouwen het volgende. Het is aan aanvrager om invulling te geven aan zijn aanvraag en derhalve de locatie aan te wijzen voor de betreffende bouwwerken. Wij beoordelen vervolgens de wenselijkheid en planologische acceptatie daarvan. Wij zijn van oordeel dat aanvrager op een goede manier heeft aangetoond dat het plan in zijn geheel een toegevoegde waarde voor het park heeft en dat de invloed van de twee loodsen beperkt zal zijn. Voor een uitgebreidere onderbouwing verwijzen wij naar het kopje "besluit en motivering". Aanvrager merkt verder daarbij nog het volgende op:

In bovenstaande twee documenten wordt omschreven dat middels een nauwkeurige studie, analyse van de bestaande situatie en vanuit de historische context de positie is bepaald van de opstallen. Er is veel zorg en aandacht voor de inpassing van de bouwmasa's binnen de te herstellen historische padenstructuur. In de twee documenten is deze ruimtelijke onderbouwing omschreven. De toegang vanaf de Bochtdijk blijft inderdaad ongewijzigd.

3. De vrees van reclamant dat de gebouwen voor evenementen gebruikt zullen gaan worden is naar ons oordeel onterecht. Dit is uit navraag bij de aanvrager gebleken. De aanvrager heeft desgevraagd daarover het volgende meegedeeld.

De warme opslag zoals benoemd in document BA_001 is een opslag voor archief- en museumstukken. Dit deel is louter voor het opbergen en conserveren van waardevolle stukken en kan gezien worden als een museumdepot. Het aantal personen dat hier gebruik van maakt is nihil. Het koude deel is een stallingsruimte voor materieel zoals tractoren en grasmaaiers voor het onderhouden van de kasteeltuin en het park. Ook in dit gebouwdeel zullen geen personen verblijven. Ten behoeve van de ondersteuning van de facilitaire dienst is er een voorman aanwezig. Deze persoon zou gedurende de dag een aantal uur aanwezig kunnen zijn. De bezettingsgraad is om deze reden laag. De opstallen worden niet gebruikt voor evenementen, deze zijn alleen voor de facilitaire- en ondersteunende diensten van kasteel de Haar.

4. Ten aanzien van de wens van reclamant dat de bestaande schuur verwijderd dient te worden, heeft aanvrager het volgende opgemerkt.

Alle bestaande opstallen worden gesloopt, bij realisatie van de twee nieuwe schuren zijn alle bestaande schuren verwijderd en is dit deel van het park heringericht naar het oorspronkelijke, monumentale parkontwerp.

5. Wat betreft de vergunningsprocedure het volgende. Op 10 november 2022 is deze omgevingsvergunning aangevraagd. De beslistermijn is op 3 januari 2023 verlengd. Op 19 juni 2023 is de ontwerpvergunning ter inzage gelegd. Gedurende zes weken heeft een ieder toen de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen tegen deze aanvraag. In deze vergunning reageren wij op de zienswijze van reclamant.
6. Reclamant geeft aan dat funderingswerkzaamheden plaatsvinden. Naar aanleiding van deze melding heeft een toezichthouder contact met aanvrager opgenomen. Daaruit blijkt dat er funderingsplaten in het werk zijn gestort. Dit is echter niet toegestaan, omdat de vergunning nog niet is verleend en in werking getreden. Aanvrager heeft toegezegd dat de werkzaamheden niet zullen worden hervat, totdat een vergunning is verleend. Overigens dient aanvrager er rekening mee te houden dat de vergunning niet meteen kan worden gebruikt, omdat deze met de uitgebreide voorbereidingsprocedure is verleend (uitgestelde inwerking treding, zie artikel 6.1 lid 2 van de Wabo). Wij verwijzen aanvrager hiervoor naar het kopje "gebruik maken van de vergunning". Pas na de inwerking treding mag gebruik gemaakt worden van de vergunning. Ook dienen de constructiestukken te zijn gecontroleerd. Ook is dit als voorwaarde in de vergunning opgenomen.
7. Wat betreft de opmerking van reclamant over extra voorzieningen die meer overlast gaan geven, merken wij op dat reclamant dit niet specificiert en onderbouwt. Wat betreft de flora en fauna, heeft de aanvrager een quickscan flora en fauna aangeleverd. Deze is getoetst door de Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht (RUD) en akkoord bevonden.

Indien reclamant meent dat zijn woning in waarde zal dalen als gevolg van deze omgevingsvergunning, kan hij hiervoor een verzoek tot planschade indienen. Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening geeft de regeling weer ten aanzien van het indienen van een dergelijk verzoek. Het staat reclamant vrij dit verzoek in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Wij verwijzen hiervoor naar de website: www.utrecht.nl/planschade. Dit verzoek doorloopt een separate procedure. Op voorhand kunnen wij geen uitspraken doen over de slagingskansen van een eventueel verzoek.

Aanvrager merkt in dit verband het volgende op.

Er zijn twee gebouwen aangevraagd die geen extra voorzieningen generen. Het huidige gebruik blijft ongewijzigd. De nieuwe gebouwen zijn noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de maatstaven en eisen van deze tijd ten behoeve van het facilitaire programma ter ondersteuning van het kasteel de Haar. Naast het bouwen van de nieuwe opstallen wordt de monumentale

padenstructuur van het oorspronkelijke park hersteld. De inpassing binnen deze structuur is zorgvuldig rekening gehouden met aanwezige context (flora / fauna) zoals het behoud van de bestaande bomenstructuur. De firma Viridis heeft tevens een natuurtoets uitgevoerd, deze is als bijlage in het OLO dossier te vinden.

Wij zien in bovenstaande zienswijze geen reden om de aanvraag te weigeren. Naar onze mening is de aanvraag ruimtelijk inpasbaar. Dit neemt niet weg dat wij begrip hebben voor de ongerustheid die uit de zienswijze naar voren komt. Wij hopen met de beantwoording van de zienswijze deze te hebben weggenomen.