



Thema en team Omgeving, Omgevingsverzoeken
Contactpersoon [REDACTED]
Ons kenmerk RX2025-00000556
Documentnummer D2025-00027513
Verzenddatum 10 december 2025
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning
Bijlage(n) Aanvraag en bijlagen

Stichting tot Beheer van Huis Doorn
Langbroekerweg 10
3941 MT DOORN

Geachte heer, mevrouw,

Op 21 december 2024 heeft u bij ons een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het gebruiken van de kas en garage als expositie- en bijeenkomstruimte aan de Langbroekerweg 10, 3941 MT in Doorn. Uw dossiernummer is RX2025-00000556. In deze brief leest u onze beslissing op uw aanvraag.

Besluit: wij verlenen de omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteit(en):

Omgevingsplanactiviteit

- Bouwactiviteit (Omgevingsplan)
- Afwijken van regels in het omgevingsplan
- Technische bouwactiviteit
- Rijksmonumentenactiviteit – gebouwd/aangelegd monument

Deze brief met voorschriften en bijlagen is uw omgevingsvergunning. Lees deze goed door en bewaar de omgevingsvergunning goed.

Wanneer treedt dit besluit in werking?

Vanwege het risico op onherstelbare gevolgen treedt de omgevingsvergunning in werking vier weken na verzending van het besluit aan de aanvrager (artikel 16.79 lid 2 Omgevingswet). Als binnen deze termijn bij de rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt de omgevingsvergunning niet in werking voordat op het verzoek is beslist.

De procedure die wij hebben gevolgd

Het besluit is volgens de reguliere voorbereidingsprocedure tot stand gekomen. Wij hebben de aanvraag getoetst aan de Omgevingswet en gemeentelijke regelgeving.

Wij maken het besluit bekend

Wij publiceren dit besluit in Nieuws De Kaap, op onze website www.heuvelrug.nl en op www.officielebekendmakingen.nl.

Mogelijk heeft u omwonenden al geïnformeerd over uw project, wij adviseren u dit nogmaals te doen. Dit voorkomt in veel gevallen dat er bezwaar wordt gemaakt, waardoor u sneller kunt starten met de werkzaamheden.

U kunt reageren op dit besluit

Als u het niet eens bent met dit besluit kunt u mij bellen voor een toelichting of om vragen te stellen. Vaak kan een gesprek een oplossing bieden en bezwaar maken is dan wellicht niet meer nodig.

U kunt bezwaar maken binnen zes weken na verzending van dit besluit. Dit kan met een bezwaarschrift aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. In het bezwaarschrift zet u: het dossiernummer van dit besluit, uw motivatie van het bezwaar, uw naam, adres, e-mailadres, telefoonnummer, datum en ondertekening.

Als er sprake is van een spoedeisend belang, kunt u de Rechtbank Midden-Nederland (afdeling Bestuursrecht, postbus 16005, 3500 DA in Utrecht) vragen een voorlopige voorziening te treffen. Dit kan alleen als u ook bezwaar heeft gemaakt.

Deze omgevingsvergunning heeft betrekking op de "Rijksmonumentenactiviteit – gebouwd/aangelegd monumenten" en treedt daarom na vier weken in werking. Dat is voordat de bezwaartermijn van zes weken is verstreken. Een voorlopige voorziening moet u dus binnen een termijn van 4 weken indienen om te bewerkstelligen dat het besluit niet in werking treedt voordat op dat verzoek is beslist.

Legeskosten

De legesfactuur wordt afzonderlijk verzonden door de BghU.

Heeft u vragen?

U kunt mij bereiken via telefoonnummer 0343-565600 of e-mailadres [REDACTED]@heuvelrug.nl.

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug,

De heer [REDACTED]

Senior casemanager Omgevingsverzoeken

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van deze omgevingsvergunning met dossiernummer RX2025-00002396.

1. Motivering en overwegingen
2. Voorschriften en aandachtspunten

Bijlagen

- Aanvraagformulier, d.d. 21 december 2024;
- Ruimtelijke onderbouwing BOPA Langbroekerweg 10 – Doorn, 21 oktober 2025;
- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek;
- Bijlage 2: Quickscan flora en fauna;
- Bijlage 3: Memo EHS aspecten en natuurcompensatie;
- Bijlage 4: Stikstofdepositieberekening incl. bijlagen;
- Bijlage 5: Verslag overleg omwonenden;
- Participatieplan, ontvangen op 11 maart 2025;
- Risicomatrix bouw- en sloopveiligheid, ontvangen op 11 maart 2025;
- Situatietekening, tek.nr. 23024 A001, d.d. 16 december 2024;
- Fotobijlage, ontvangen op 20 mei 2025;
- Statische berekeningen, d.d. 29 april 2025;
- Tekeningen gewijzigde toestand, tek.nr. 23024 C100, d.d. 22 juli 2025;
- Detailtekeningen, tek.nr. 23024 C500, d.d. 22 juli 2025;
- Constructief toetsformulier, d.d. 24 juni 2025;
- Advies Veiligheidsregio Utrecht, Kenmerk VRU2025-00003586, d.d. 19 maart 2025;
- Advies Omgevingsdienst regio Utrecht (ODRU), Kenmerk Z-2025-104947 / D2025-00041558, d.d. 3 april 2025;
- Advies Mooisticht, d.d. 24 juli 2025;
- Bomenposter Werken rond bomen.

1. Motivering en overwegingen

Hieronder leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen

De aanvraag is volledig

Na ontvangst van uw aanvraag hebben wij deze aan de hand van de wettelijke aanvraagvereisten getoetst op de ontvankelijkheid. De aanvraag bevat voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is daarom in behandeling genomen.

Vooroverleggeschiedenis

U heeft in 2023 een ruimtelijk initiatief ingediend voor het gebruiken van de kas en garage als expositie- en bijeenkomstruimte aan de Langbroekerweg 10, 3941 MT in Doorn. Wij hebben u daarop een positieve eindbrief verzonden. Op 2 december 2024 hebben wij u de eindbrief toegezonden. U heeft hierop besloten om de aanvraag omgevingsvergunning in te dienen, zonder het proces voor het ruimtelijk initiatief af te ronden. U heeft hiervoor participatie uitgevoerd en het initiatief uitgewerkt.

Alle stukken, onderzoeken en het participatieverslag zijn ingediend en behandeld op de Omgevingstafel van 3 juni 2025. De aangeleverde stukken zijn akkoord en van voldoende kwaliteit bevonden om de besluitvorming op te starten. Zowel het waterschap als de provincie hebben een positieve vooroverlegreactie afgegeven. Vervolgens hebben wij deze samen met alle stukken besproken met het college van burgemeester en wethouders.

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan de Omgevingswet, deze gaat over de fysieke leefomgeving en activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving, en gemeentelijke regelgeving zoals het Omgevingsplan.

Op de volgende pagina's leest u de overwegingen per aangevraagd activiteit.

Wij verlenen de omgevingsvergunning

Het besluit om u deze omgevingsvergunning te verlenen, doen wij op basis van de overwegingen per activiteit (hoofdstuk 1), de voorschriften (hoofdstuk 2) en de ontvangen documenten (bijlagen). Deze brief met voorschriften en bijlagen is uw omgevingsvergunning.

Overwegingen per activiteit

Omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Uw aanvraag voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken, hebben wij getoetst aan onderstaande onderdelen.

Uw aanvraag is getoetst aan het omgevingsplan

Het perceel heeft in het omgevingsplan van rechtswege, deelgebied 'Buitengebied Doorn 2011' de volgende bestemming(en):

- Enkelbestemming: Natuur
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 1 zeer hoog
- Dubbelbestemming: Waarde Landgoed en buitenplaats

Daarnaast heeft het perceel de volgende aanduiding(en):

- Gebiedsaanduiding: reconstructiewetzone
- Functieaanduiding: opslag (gedeeltelijk)

Uw aanvraag is in strijd met onderstaande (bouw)regel(s) uit het omgevingsplan:

- Art. 10.1, onder h: De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor bosbouw, instandhouding van bos ten behoeve van aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, zoals geomorfologische, bodemkundige, landschapsvisuele, cultuurhistorische en ecologische waarden, instandhouding van aldaar voorkomende watergangen, poelen, plassen en andere waterpartijen, instandhouding van natuurgebieden met heide en met natte natuur, instandhouding als zodanig van ter plaatse voorkomende zandwegen en inritten, extensieve openluchtrecreatie en voorzieningen ten behoeve daarvan, zoals fiets-, voet- en ruitersporen, picknickplaatsen en bij een en ander behorende parkeervoorzieningen, natuurvoorlichting en -educatie, agrarisch medegebruik in de vorm van beweiding, voorzieningen ten behoeve van flora en fauna, zoals faunapassages en opslag binnen gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'opslag'. De aanduiding 'opslag' ligt voor een gedeelte over het plangebied. De mogelijkheden voor educatie zijn specifiek voorbehouden aan natuureducatie. Overige educatie en ontvangst van groepen is niet toegestaan.
- Art. 10.2.1, onder c: Niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van opslag en berging mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag' aanwezig zijn. De kas is enkel aan de rechterzijde voor een klein deel gesitueerd binnen de functieaanduiding 'opslag'. Bovendien is het beoogd gebruik van deze ruimte niet bedoeld als opslag, maar als expositieruimte.
- Art. 26.2: Binnen de voor 'Waarde – Landgoed en buitenplaats' aangewezen gronden mogen alleen andere bouwwerken ten behoeve van de doeleinden genoemd in art. 26.1 worden gebouwd, zoals erf- of perceelafscheidings- en informatie- en aanwijsborden.

Voor de overwegingen om hiervan af te wijken zie 'Afwijken van regels in het omgevingsplan' in het volgende hoofdstuk.

Uw aanvraag is getoetst aan redelijke eisen van welstand

De welstandscommissie MooiSticht heeft uw aanvraag beoordeeld. Het advies luidt als volgt: de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het advies is gebaseerd op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente en de te beschermen waarden van het monument. In de nieuwe versie van het ontwerp zijn enkele ondergeschikte wijzigingen doorgevoerd. Het plan geeft op grond van de ingediende gegevens geen aanleiding tot bezwaar.

Wij hebben gebruik gemaakt van onderstaande wet- en regelgeving

- artikel 5.1, lid 1 onder a van de Omgevingswet waarin staat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren.

- artikel 22.29 van de Bruidsschat Omgevingsplan waarin de beoordelingsregels voor een aanvraag omgevingsplanactiviteit bouwwerken staan.
- Omgevingsplan gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Conclusie

Wij zijn van oordeel dat de ontvangen adviezen zowel procedureel als inhoudelijk zorgvuldig tot stand zijn gekomen en de getrokken conclusie kunnen dragen.

Op grond van bovenstaand toetsingskader zijn er geen weigeringsgronden en besluiten wij u de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken te verlenen.

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Uw aanvraag voor het afwijken van regels in het omgevingsplan (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) hebben wij getoetst aan onderstaande onderdelen.

Afwijken van het omgevingsplan

Voor het afwijken van regels in het omgevingsplan wordt de omgevingsvergunning alleen verleend wanneer sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Ondanks de strijdigheid met het omgevingsplan besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen. Voor de onderbouwing hiervan verwijzen wij naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing. Wij zijn van mening dat de ruimtelijke onderbouwing op een zorgvuldige wijze tot stand is gekomen.

Allereerst beschrijft deze afdoende dat het bouwplan vanuit stedenbouwkundig oogpunt passend is in de omgeving. De realisering van het bouwplan leidt niet tot onevenredige nadelige effecten en/of hinder voor de huidige omwonenden. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

In de ruimtelijke onderbouwing is bovendien beargumenteerd dat het plan niet in strijd is met relevante wet- en regelgeving (o. a. rijks-, provinciaal en/of gemeentelijk beleid). Ten aanzien van de uitvoerbaarheid toont de onderbouwing aan dat er vanuit het oogpunt van milieuaspecten, archeologie en cultuurhistorie, natuur en landschap, water en economische uitvoerbaarheid geen belemmeringen aanwezig zijn op grond waarvan de realisering van het bouwplan op bezwaren stuit.

Alle stukken, onderzoeken en het participatieverslag zijn ingediend en behandeld op de Omgevingstafel van 3 juni 2025 en vervolgens definitief beoordeeld. De aangeleverde stukken zijn akkoord en van voldoende kwaliteit bevonden om de besluitvorming op te starten. Zowel het waterschap als de provincie hebben een positieve vooroverlegreactie afgegeven.

In dit kader kan het bouwplan vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt worden beschouwd als een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er bestaan dan ook geen bezwaren medewerking te verlenen aan de gevraagde afwijking van het omgevingsplan.

Wij hebben gebruik gemaakt van onderstaande wet- en regelgeving

- artikel 5.1, lid 1 onder a van de Omgevingswet, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren.
- artikel 8.0a, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, om af te wijken binnen de mogelijkheden van het omgevingsplan.
- artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, om af te wijken van het omgevingsplan
- Omgevingsplan gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Conclusie

Wij zijn van oordeel dat de ontvangen adviezen zowel procedureel als inhoudelijk zorgvuldig tot stand zijn gekomen en de getrokken conclusie kunnen dragen.

Op grond van bovenstaand toetsingskader zijn er geen weigeringsgronden en besluiten wij u de omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels in het omgevingsplan (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) te verlenen.

Technische bouwactiviteit

Uw aanvraag voor de technische bouwactiviteit hebben wij getoetst aan onderstaande onderdelen.

Besluit bouwwerk leefomgeving

Wij hebben vastgesteld dat uw aanvraag voldoet aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Constructieve veiligheid

Onze constructeur heeft uw aanvraag beoordeeld: Het advies luidt als volgt: Uw aanvraag voldoet aan de regelgeving met betrekking tot constructieve veiligheid. Vanuit dit aspect bestaat er geen bezwaar tegen de verleende vergunning.

Brandveiligheid

De Veiligheidsregio Utrecht (VRU) heeft uw aanvraag beoordeeld: Het advies van 19 maart 2025 luidt als volgt: 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.

Dit is later aangepast op de tekeningen. Op 1 juli 2025 heeft de VRU aangegeven dat de deuren in de vluchtroute zijn voorzien van het teken dat deze zonder gebruik te maken van een sleutel te openen zijn en in het renvooi wordt dit vermeld. Uw aanvraag voldoet aan de regelgeving met betrekking tot brandveiligheid. Vanuit dit aspect bestaat er geen bezwaar tegen de verleende vergunning.

Duurzaamheid

Onze adviseur Duurzaamheid heeft uw aanvraag beoordeeld: Het advies luidt als volgt: Er worden goede stappen gezet op het gebied van duurzaamheid, onder andere door 114 zonnepanelen te plaatsen met een vermogen van zo'n 425 Wp per paneel, wat bijdraagt aan een significante vermindering van de CO₂-uitstoot en lagere energiekosten. Daarnaast zijn de isolatiewaarden van het gebouw voldoende, wat helpt om energieverlies te beperken. Het gebouw voldoet aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving met betrekking tot de energieprestatie, en de installatie van warmtepompen draagt verder bij aan een efficiënte en duurzame warmtevoorziening. Deze maatregelen zorgen samen voor een energiezuinige bedrijfsvoering en versterken de milieuvriendelijkheid van het pand. Uw aanvraag voldoet aan de regelgeving met betrekking tot duurzaamheid. Vanuit dit aspect bestaat er geen bezwaar tegen de verleende vergunning.

Wij hebben gebruik gemaakt van onderstaande wet- en regelgeving

- artikel 5.1, lid 2 onder a van de Omgevingswet waarin staat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren.
- Besluit bouwwerken leefomgeving waarin technische eisen zijn opgenomen waaraan een bouwwerk moet voldoen.

Conclusie

Wij zijn van oordeel dat de ontvangen adviezen zowel procedureel als inhoudelijk zorgvuldig tot stand zijn gekomen en de getrokken conclusie kunnen dragen.

Op grond van bovenstaand toetsingskader zijn er geen weigeringsgronden en besluiten wij u de omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit te verlenen.

Rijksmonumentenactiviteit

Uw aanvraag voor de rijksmonumentenactiviteit hebben wij getoetst aan onderstaande onderdelen.

Werkzaamheden rijksmonument

U wilt werkzaamheden verrichten aan een rijksmonument, hiervoor heeft u een omgevingsvergunning nodig. Wij kunnen de vergunning verlenen wanneer de werkzaamheden aan de regels met het oog op het behoud van cultureel erfgoed voldoen.

Op grond van artikel 4.32, lid 1, onder b van het Omgevingsbesluit is de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (hierna: 'OCW') als adviseur aangewezen met betrekking tot een aanvraag voor een rijksmonument, indien de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. het slopen van het monument, als het gaat om het geheel afbreken van het monument of het gedeeltelijk afbreken daarvan als die gedeeltelijke afbraak van ingrijpende aard is voor de monumentale waarden van het monument;
- 2°. het ingrijpend wijzigen van het monument of een belangrijk deel daarvan, als de gevolgen voor de monumentale waarden van het monument vergelijkbaar zijn met de gevolgen van het slopen van het monument, bedoeld onder 1°;
- 3°. het reconstrueren van het monument of een belangrijk deel daarvan, waarbij de staat van het monument wordt teruggebracht naar een eerdere staat of een veronderstelde eerdere staat van het monument;
- 4°. het wijzigen van het monument of een belangrijk deel daarvan voor een gebruiksverandering van het monument, als dat ingrijpende gevolgen heeft voor de monumentale waarden; of
- 5°. het verplaatsen van het monument of een belangrijk deel daarvan.

Uit artikel 4.25, lid 1, onder h van het Omgevingsbesluit volgt ook dat Gedeputeerde staten van de Provincie Utrecht als adviseur is aangewezen, indien het rijksmonument buiten de krachtens de Wegenverkeerswet 1994 vastgestelde bebouwde kom ligt en het een activiteit betreft als bedoeld in artikel 4.32, eerste lid onder b van het Omgevingsbesluit.

Wij hebben vastgesteld dat in 2014 een tijdelijke vergunning is verleend voor 5 jaar voor het plaatsen van een kas als tentoonstellingsruimte. Nu wenst de aanvrager die vergunning om te zetten naar een omgevingsvergunning voor onbepaalde tijd. De inrichting van de kas wordt daarnaast iets gewijzigd en er komen zonnepanelen op het dak. Daarnaast zullen er werkzaamheden aan de garage plaatsvinden en er wordt geïsoleerd. Het dak van de garage wordt aan de buitenkant geïsoleerd met 80 mm PIR en de wanden worden geïsoleerd. Het dak wat er momenteel op ligt is recent vernieuwd. Daarnaast wordt er een vouwwand en een glazen scheiding toegepast om de ruimte te kunnen opdelen voor bijeenkomsten. In het rechter gedeelte van de garage worden een podium en opslaghokken gecreëerd.

Het plan voorziet in het doorvoeren van verschillende inpassende bouwkundige werkzaamheden. De externe aanpassingen zijn eveneens van ondergeschikte aard. De aanvraag betreft daarom geen wijziging van ingrijpende aard, reconstructie, verplaatsing of het geven van een permanente nieuwe bestemming aan het rijksmonument, maar omvat slechts een relatief kleinschalige ingreep. Om die reden zijn de minister van OCW en Gedeputeerde Staten van de Provincie Utrecht niet gevraagd om advies.

Advies adviseur Monumenten en Cultuurhistorie

De interne adviseur Monumenten en Cultuurhistorie heeft uw aanvraag beoordeeld.

Op 25 juni 2025 is een schriftelijk advies van voornoemde vakafdeling binnengekomen.

In dit advies wordt het volgende aangegeven:

In 2014 is een tijdelijke vergunning verleend voor 5 jaar voor het plaatsen van de kas als tentoonstellingsruimte. Nu wil de aanvrager deze vergunning omzetten voor onbepaalde tijd. De inrichting

van de kas wordt hiervoor gewijzigd en er komen zonnepanelen op het dak. Daarnaast zullen er werkzaamheden aan de garage plaatsvinden en wordt er geïsoleerd. Het dak van de garage wordt aan de buitenkant geïsoleerd met 80 mm PIR en de wanden worden geïsoleerd. Het dak wat er momenteel op ligt is recent vernieuwd. Daarnaast wordt er een vouwwand en een glazen scheiding toegepast om de ruimte te kunnen opdelen voor bijeenkomsten. In het rechter gedeelte van de garage worden een podium en opslaghekken gecreëerd.

Het is akkoord om de kas te behouden en als permanente tentoonstellingsruimte in te zetten.

In het advies van 17 april werden enkele aanpassingen gevraagd (dunner isolatiepakket, behoud de uitstraling van het gebouw als kas) en aanvullingen (foto's van de binnenmuren van de garage, bekabeling van de zonnepanelen i.v.m. de archeologische waarden). In de stukken voor de Omgevingstafel van 3 juni bleken deze aanpassingen niet doorgevoerd te zijn en bleef het advies staan.

Tijdens de Omgevingstafel en in de mailwisseling daarna zijn de verschillende punten toegelicht. Daarover is het volgende per mail medegedeeld aan de aanvrager:

- 1. Mijn vragen over de archeologie versus de kabeldoorvoer zijn tijdens het overleg van de omgevingstafel voldoende beantwoord, geen opmerkingen meer.*
- 2. Mijn vraag over de foto's van de binnenwanden van de garage is nu voldoende beantwoord. Ik wilde er zeker van zijn, dat er niet wanden met bijvoorbeeld cultuurhistorisch waardevolle oude tegels zijn bekleed, zoals in het Dienstengebouw op het terrein van Huis Doorn het geval is.*
- 3. Ik acht het spijtig, dat het isolatiepakket i.v.m. de subsidieaanvraag en toekenning daarvoor niet van 80 naar 50 mm. wordt verkleind. Dat betekent toch een vergroving van de details. De commissie ruimtelijke kwaliteit is hier echter mee akkoord gegaan, en ik volg in dezen. Uit de tekeningen blijkt, dat de afwerking met zink om het isolatiepakket netjes zal geschieden. De gootlijst zelf zal niet veranderen en dat is een beslissend ding, om tot een positief advies te komen.*
- 4. Desondanks stel ik vragen bij de lagen, zoals ze zijn ingetekend bij de warmdakconstructie van het zinken roevendak van het rijksmonument de garage. (Mooi is dat het bestaande zinken dak hergebruikt kan worden) In het gezaghebbende boek 'Een warme jas voor oude huizen' uit 2024 (eenwarmejasvooroudehuizen.nl) staat in hoofdstuk 5.12 Roevendak – warm en koud dak, een andere oplossing ingetekend. In plaats van een dampdichte laag, wordt er een dampremmende folie aanbevolen. En is er nog een ventilerende laag mogelijk? Hoe verhoudt uw plan zich met deze richtlijnen? Over de lagen is per mail ook overeenstemming bereikt.*

Gezien er geen nieuwe wijzigingen zijn van de plannen en de openstaande vragen reeds beantwoord zijn, kan akkoord worden gegaan met de aanvraag.

Advies monumentencommissie MooiSticht

De welstandscommissie MooiSticht heeft uw aanvraag eveneens beoordeeld. Het advies luidt als volgt: de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het advies is gebaseerd op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente en de te beschermen waarden van het monument. In de nieuwe versie van het ontwerp zijn enkele ondergeschikte wijzigingen doorgevoerd. Het plan geeft op grond van de ingediende gegevens geen aanleiding tot bezwaar.

Wij hebben gebruik gemaakt van onderstaande wet- en regelgeving

- artikel 5.1, lid 1 onder b van de Omgevingswet, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren.

- artikel 5.22 van de Omgevingswet, voor de beoordelingsregels van een aanvraag rijksmonumentenactiviteit.
- artikel 16.15a, lid c onder 1° voor de aanwijzing van de monumentencommissie MooiSticht als adviseur.

Conclusie

Wij zijn van oordeel dat de ontvangen adviezen zowel procedureel als inhoudelijk zorgvuldig tot stand zijn gekomen en de getrokken conclusie kunnen dragen.

Op grond van bovenstaand toetsingskader zijn er geen weigeringsgronden en besluiten wij u de omgevingsvergunning voor de rijksmonumentenactiviteit te verlenen.

Voorschriften en aandachtspunten

Bij deze omgevingsvergunning met dossiernummer RX2024-00003004 horen onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u deze goed door te lezen. Het gaat om aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

Voorwaarden uitvoering

Wij verlenen de vergunning onder de volgende voorwaarden:

1. Tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden moet rekening worden gehouden met de LIOR (Leidraad Inrichting Openbare Ruimte) en het Handboek Bomen met bijbehorende bomenposter 'Werken rond bomen'.
2. Initiatiefnemer dient voor zijn rekening en risico een nadeelcompensatierisicoanalyse te laten verrichten. Mocht er nadeelcompensatie (planschade) moeten worden betaald, dan is de initiatiefnemer verplicht dit bedrag te vergoeden.
3. De bij dit besluit behorende bijlagen maken onderdeel uit van deze vergunning. De daarin opgenomen voorwaarden dienen te worden nageleefd.

Voordat u start met de werkzaamheden

De start van de werkzaamheden moet u **tenminste 2 weken van te voren** melden bij de toezichthouders van het team Omgevingstoezicht. Dit kan per e-mail en telefonisch:

Telefoon: 0343 - 565 600 (vraag naar de toezichthouders 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.

U bent daarnaast verplicht de volgende activiteiten **tenminste 2 werkdagen van te voren** te melden bij de toezichthouder:

- het uitzetten van de bouw en het aangeven van de peilhoogte van de vloer(en);
- het storten van betonnen bouwdelen zoals de fundering, vloeren, kolommen en liggers.

Tevens moet u **één week voor het beëindigen van de werkzaamheden** contact opnemen met de toezichthouder voor het inplannen van een eindcontrole.

Peil

Het vloerpeil van het gebouw dient 30 cm boven de as van de weg te worden aangelegd. In overleg met de toezichthouder kan hiervan worden afgeweken.

Bijzondere lokale omstandigheden

Er is mogelijk sprake van bijzondere lokale omstandigheden op uw bouwlocatie. U kunt deze bekijken op onze website: <https://www.heuvelrug.nl/wet-kwaliteitsborging-voor-het-bouwen-wkb>

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 1 jaar geen werkzaamheden hebben plaatsgevonden met gebruikmaking van de vergunning (artikel 5.40, lid 2, onder b van de Omgevingswet).

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.

Sloopmelding

Wanneer u asbest en/of meer dan 10m³ aan (ander) materiaal gaat slopen, dient u naast deze omgevingsvergunning een sloopmelding te doen. De sloopmelding moet u minimaal vier weken voor aanvang van de sloopwerkzaamheden doen via www.omgevingswet.overheid.nl.

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 de heer [REDACTED] (archeologisch adviseur, team Advies & Beleid) via mailadres archeologie@heuvelrug.nl of telefoonnummer (0343) 56 56 00.

Natuurbescherming

In de Omgevingswet is gebieds- en soortenbescherming opgenomen, onder andere om planten en dieren te beschermen. Alle vogels en bepaalde plant- en diersoorten vallen hieronder. Het is verboden om beschermde planten te vernielen en dieren te doden, te verstoren of te verjagen. Voortplantings- en rustplaatsen mag je niet beschadigen en vernielen. Werkzaamheden mogen niet plaatsvinden in of vlakbij een gebied waar een beschermde plant- of diersoort een vaste rust- of verblijfplaats heeft.

Wilt u werkzaamheden verrichten in de omgeving van een vaste rust- of verblijfplaats van een beschermde plant- of diersoort? Of dicht bij een natuurgebied? Dan heeft u mogelijk een ontheffing of omgevingsvergunning van de provincie nodig. Deze vraagt u aan via www.omgevingswet.overheid.nl.

Stikstof

De Omgevingswet beschermt onder andere Natura 2000-gebieden. Bepaalde activiteiten, zoals de uitstoot van stikstof, kunnen negatieve effecten hebben op zo'n Natura 2000-gebied.

Aan de hand van de aangeleverde AERIUS-berekeningen hebben wij vastgesteld dat op voorhand uitgesloten kan worden dat uw plan of project tot significante gevolgen voor stikstofdepositie op kwetsbare natuur zal leiden.

Grondwerkzaamheden

U mag niet bouwen op verontreinigde grond.

Riolering en water

De afvoer van hemelwater moet op eigen terrein geregeld worden. Hemelwater mag niet worden aangesloten op de riolering, maar moet op eigen terrein worden geïnfiltreerd en geborgen. Een heftige regenbui van 70 mm/m² per uur dient op eigen terrein te kunnen worden verwerkt. Het afvoeren van hemelwater naar de openbare vuilwaterriolering is niet toegestaan. Voor de aanleg van de vuilwaterafvoer dient een aanvraag via de gemeentelijke website te worden ingediend. Er mag geen gebruik gemaakt worden van uitlopende bouwmaterialen op plaatsen die in contact komen met hemelwater of afvalwater.

Bronbemaling

Is voor uw project bronbemaling nodig? Dan heeft u een watervergunning van het waterschap nodig. Daarnaast geldt onder bepaalde voorwaarden dat er ook een (water)vergunning nodig is als voor de bouwwerkzaamheden een tijdelijke aanpassing van de grondwaterstand nodig is. Neem hiervoor contact op met het waterschap.

Container, steiger of ander voorwerp

Voor het tijdelijk plaatsen van een container, steiger of ander voorwerp op, boven of langs de openbare weg/water heeft u een vergunning nodig van de afdeling APV. Hiervoor verwijzen wij u naar de website <https://www.heuvelrug.nl/voorwerp-plaatsen-op-of-aan-de-weg>.

Geluidseisen

Een warmtepomp of airco-unit moet altijd voldoen aan de geluidsvoorschriften uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Ook als deze bouwtechnisch vergunningvrij is. Hiervoor verwijzen wij u naar het Bbl en naar de website <https://www.heuvelrug.nl/warmtepomp-of-airco-0>

Belangrijke informatie bij werkzaamheden rondom bomen

Als u werkzaamheden uitvoert rondom bomen, dient u rekening te houden met een aantal belangrijke zaken. Werkzaamheden mogen de gezondheid en duurzame instandhouding van de boom niet aantasten. Het is daarom van belang de kwetsbare boomzone te respecteren, die bestaat uit de kroonprojectie (de verticale lijn van de rand van de boomkruin naar de grond) vermeerderd met 1,5 meter. Dit gebied is essentieel voor de wortels en de stabiliteit van de boom.

Werkzaamheden die schade kunnen veroorzaken, zijn bijvoorbeeld:

- Het parkeren van voertuigen in de buurt van bomen.
- Het transporteren van zware materialen langs de boom.
- Graven, ophogen of andere vormen van bodembewerking in de kwetsbare boomzone.
- Het plaatsen of opslaan van materialen binnen de kroonprojectie van de boom. Dit kan leiden tot verdichting van de bodem en vergroot het risico op aanrijdschade.