



Publiekshal ▪ het Rond 1, Zeist  
Postbus 513, 3700 AM Zeist

Telefoon 14 030 ▪ [zeist@zeist.nl](mailto:zeist@zeist.nl)  
[www.zeist.nl](http://www.zeist.nl) ▪ [www.twitter.com/gemeentezeist](https://www.twitter.com/gemeentezeist)

Naam aanvrager  
Adres aanvrager  
Adres aanvrager

|                       |            |                       |                          |
|-----------------------|------------|-----------------------|--------------------------|
| <b>Ons kenmerk</b>    | OV20220606 | <b>Datum</b>          | 10 augustus 2023         |
| <b>Uw kenmerk</b>     | 6186309    | <b>Behandeld door</b> | Medewerker               |
| <b>Bijlage(n)</b>     | Diversen   | <b>Team</b>           | Ruimtelijke Ontwikkeling |
| <b>Telefoonnummer</b> | 14 030     | <b>Onderwerp</b>      | Omgevingsvergunning      |

Geachte aanvrager,

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van een vrijstaande woning. 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.

Uw aanvraag voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan. Wij hebben echter voldoende motivering om uw aanvraag met een afwijkingsprocedure mogelijk te maken. Zowel de strijdigheid als de motivering om medewerking te verlenen, staan in het besluit en de bijlages. Verder voldoet uw aanvraag aan de wettelijke regelgeving, daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

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 voor de activiteit bouwen**

De toezichthouder van de gemeente controleert tijdens de bouw of volgens de vergunning wordt gebouwd. Ook na het voltooiën van het werk kan een toezichthouder bij u langskomen. Bij de toezichthouder 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. Het liefst ontvangen wij uw meldingen via internet. Ga hiervoor naar [https://www.e-inwoner.nl/prod/fr/Zeist/Bouwwerkzaamheden\\_melden/new](https://www.e-inwoner.nl/prod/fr/Zeist/Bouwwerkzaamheden_melden/new).

### **Nadere informatie**

Heeft u nog vragen of wilt u nog meer informatie? Wij staan u graag te woord. U kunt hiervoor contact opnemen met naam medewerker, bereikbaar op telefoonnummer 14 030.

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders van Zeist,

medewerker team Ruimtelijke Ontwikkeling

## OMGEVINGSVERGUNNING

Op 13 mei 2022 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van een vrijstaande woning op de Korte Bergweg 8 D in Huis ter Heide, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie H, nummer 5951. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer OV20220606.

### Besluit

Wij **verlenen** u hierbij op 10 augustus 2023 de gevraagde omgevingsvergunning voor het realiseren van een vrijstaande woning.

Omdat er conform artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) sprake is van een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, voor zover er strijd is met het bestemmingsplan of een beheersverordening en slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° is de besluitvormingsprocedure uitgevoerd via Afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Voorts is er sprake van een aanvraag om de activiteiten:

- Bouwen van bouwwerken (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)
- Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)

### Inwerkingtreding van dit besluit

Dit besluit treedt in werking de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift.

### 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.

### Leges

Aan de behandeling van uw aanvraag zijn legeskosten verbonden. Deze kosten zijn vastgesteld door de gemeenteraad in de legesverordening van de gemeente Zeist. Wij zijn uitgegaan van een geraamde bouwsom van <bouwsom> (excl. BTW). Op basis daarvan zijn de leges als volgt opgebouwd:

|                   |   |        |
|-------------------|---|--------|
| Activiteit bouwen | € | bedrag |
| Welstand          | € | bedrag |
| Constructie       | € | bedrag |

|  |   |                      |
|--|---|----------------------|
| Activiteit strijdig gebruik (50% ontvangst)  | € | bedrag               |
| Activiteit strijdig gebruik (50% publicatie) | € | bedrag               |
| Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad | € | bedrag               |
| Beoordeling bodemonderzoek                   | € | bedrag               |
| Beoordeling akoestisch onderzoek             | € | bedrag               |
| Publicatie                                   | € | bedrag +             |
|  |   | -----                |
| <b>Totaal:</b>                               | € | <b>Totaal bedrag</b> |

### Wijze van betalen

U ontvangt binnenkort van de Belastingssamenwerking gemeenten en hoogheemraadschap Utrecht (BghU) een factuur om deze kosten te kunnen betalen. In verband met werkzaamheden bij de BghU is er enkele vertraging bij het verwerken van de leges, houd er rekening mee dat de leges later geïnd worden dan gebruikelijk.

### Publicatie

Het besluit wordt door ons gepubliceerd in De Nieuwsbode en in het gemeenteblad op de landelijke website [www.overheid.nl](http://www.overheid.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 te vermelden:

- 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.

Tevens moet u het beroepschrift ondertekenen. Aan het indienen van een beroepschrift zijn wel kosten verbonden.

### Voorlopige voorziening

Meestal treedt een besluit, ondanks een bezwaar- of beroepsschrift, direct in werking. In het besluit zelf kunt u terug zien wanneer het besluit in werking treedt.

Gelijktijdig met of na indiening van het bezwaar- of beroepsschrift kunt u bij de Rechtbank een verzoek om voorlopige voorziening indienen. Zo kunt u in een dringend geval, in afwachting van de beslissing op het bezwaar- of beroepsschrift, voorlopig mogelijk nadelige gevolgen van het besluit 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

### **Bouwen van bouwwerken (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)**

Wij mogen alleen een vergunning voor de activiteit bouwen verlenen, indien er geen sprake is van één van de weigeringsgronden, die zijn genoemd in artikel 2.10 (Wabo). Daarom hebben wij uw aanvraag op de volgende punten beoordeeld:

#### Bouwbesluit

Voor zover wij uw aanvraag hebben kunnen toetsen, voldoet deze aan de eisen van het Bouwbesluit 2012. Omdat wij niet alle onderdelen hebben kunnen toetsen, vindt u in bijlage 2, onder 2. Bouwen – Bouwbesluit nadere voorschriften.

#### Bouwverordening

Voor zover we uw aanvraag hebben kunnen toetsen, voldoet deze aan de voorschriften van de Bouwverordening. Omdat wij niet alle onderdelen hebben kunnen toetsen, vindt u in bijlage 2, onder 2. Bouwen – Bouwverordening nadere voorschriften.

#### Bestemmingsplan

Het perceel Korte Bergweg 8 D ligt in het bestemmingsplan “Amersfoortseweg e.o.” en heeft de bestemmingen “Wonen” met de dubbelbestemming “archeologisch waardevol gebied”. Uw bouwplan betreft het realiseren van een vrijstaande woning.

Het bouwplan voldoet niet aan de regels van dit bestemmingsplan, omdat volgens artikel 2.16 van het bestemmingsplan woningen uitsluitend binnen bouwvlakken mogen worden gebouwd. Het betreffende perceel is niet voorzien van een bouwvlak en is daarmee in strijd met het bestemmingsplan.

Onderzocht is of het mogelijk is om medewerking te verlenen aan uw bouwplan door af te wijken van de bestemmingsplanregels. Zie het onderzoek onder “Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)”.

#### Welstand

Uw bouwplan voldoet naar ons oordeel aan de redelijke eisen van welstand. Daarmee nemen wij het positieve advies van 13 juni 2022 over van de commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit ‘Mooisticht’.

### **Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 c Wabo)**

Volgens artikel 2.10 lid 2 Wabo wordt uw aanvraag gezien als een aanvraag voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo).

Wij mogen alleen een vergunning voor deze activiteit verlenen, indien deze niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en conform artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° Wabo voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Wij zijn van oordeel dat het verzoek planologisch aanvaardbaar is, omdat het plan voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing inclusief bijbehorende specialistische onderzoeken. Hierin zijn onder andere beleidskaders aangehaald ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling.

De Korte Bergweg is een woonstraat waarin in de afgelopen decennia vrijstaande woningen zijn gerealiseerd met een diverse architectuur. In deze periode zijn met name in het zuidelijke deel langs de oostzijde diverse kavels gesplitst, waarna op de afgesplitste kavel een vrijstaande woning is gebouwd. Ook in de onderhavige situatie zal op de afgesplitste kavel een vrijstaande woning worden gebouwd.

De geprojecteerde woning past zowel voor wat betreft de massa-opbouw als voor de afstanden tot de perceelsgrenzen. De woning past zodoende stedenbouwkundig in de structuur van dit deel van de Korte Bergweg. Er is na realisatie nog steeds sprake van een ruime opzet ten opzichte van de veel dichtere bebouwingsstructuur in het overige deel van de straat.

Het bouwplan heeft geen nadelige invloed voor de omgeving en ondervindt ook geen belemmeringen uit de omgeving.

Hierbij kan worden gedacht aan bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, water, ecologie, cultuurhistorische waarden en archeologie, verkeersaantrekkendewerking of anderszins. Uit de (milieutechnische) onderzoeken zijn geen belemmeringen naar voren gekomen voor de realisatie van het plan. Gelet hierop levert het voorstel een stedenbouwkundig en ruimtelijk aanvaardbare situatie op.

Op basis van positieve adviezen van interne en externe adviseurs kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn om het plan te realiseren.

#### verklaring van geen bedenkingen

Een omgevingsvergunning welke in strijd is met het bestemmingsplan en waarvoor met toepassing van artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3 °van de Wabo wordt afgeweken van een bestemmingsplan, kan enkel worden verleend nadat de gemeenteraad heeft verklaard hiertegen geen bedenkingen te hebben (artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht). Op 21 maart 2023 heeft de gemeenteraad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven om medewerking te verlenen aan het plan. De raad heeft ook besloten de ontwerpverklaring van geen bedenkingen te beschouwen als definitieve verklaring van geen bedenkingen indien er geen zienswijzen tegen het plan worden ingediend.

#### Publicatie

Het ontwerpbesluit is door ons op 29 maart 2023 gepubliceerd in De Nieuwsbode, de gemeentelijke website en tevens digitaal op de landelijke website [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl).

#### Ter inzage

Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 30 maart 2023 , gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen in het kader van de zienswijzenprocedure op grond van afdeling 3.4 Awb. Er zijn gedurende deze periode geen mondelinge en/of schriftelijke zienswijze ingebracht.

## BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Op grond van het bepaalde in artikel 2.22 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht worden aan de vergunning de volgende voorschriften verbonden:

### 1. ALGEMEEN

- U mag pas gebruik maken van de vergunning vanaf de dag na afloop van de beroepstermijn (6 weken na ter inzage legging van de vergunning). Als gedurende de beroepstermijn een verzoek om een voorlopige voorziening wordt gedaan bij de rechtbank dan dient u de uitspraak van de rechter af te wachten om te weten of u van de vergunning gebruik mag maken.
- 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 [https://www.e-inwoner.nl/prod/fr/Zeist/Bouwwerkzaamheden\\_melden/new](https://www.e-inwoner.nl/prod/fr/Zeist/Bouwwerkzaamheden_melden/new).
- Met de werkzaamheden mag pas worden begonnen nadat door het Team RO, het bouwpeil en de rooilijnen zijn aangegeven.
- 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.

### 2. BOUWEN

#### Bouwbesluit

- Uiterlijk drie weken voor de aanvang van de werkzaamheden dienen de constructieve gegevens te zijn ingediend bij het Team RO.
- De constructieve gegevens kunt u indienen via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) of e-mailen naar [bw-toezicht@zeist.nl](mailto:bw-toezicht@zeist.nl) onder vermelding van het kenmerk OV20220606. Met de uitvoering van de werkzaamheden mag pas na goedkeuring van deze gegevens worden begonnen.
- De activiteiten dienen uitgevoerd te worden volgens het Bouwbesluit 2012. Als nadere voorwaarden worden in ieder geval opgelegd:
  - Afdeling 8.1, het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.
  - Afdeling 8.2, afvalscheiding. Het bouwafval dient gescheiden te worden. Voor informatie kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst regio Utrecht (OdrU), telefoon 088 - 022 5000.
- Het hemelwater dient te worden afgevoerd naar de bodem (bijvoorbeeld door middel van één of meer zink- of grindputten).

#### Bouwverordening

- De activiteiten dienen uitgevoerd te worden volgens de Bouwverordening 2010.

## 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 2.33 Wabo. 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 tegelijkertijd 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. Dit kan financiële gevolgen voor u hebben. Om problemen te voorkomen is het raadzaam uw burens 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 bezwaar is gemaakt of wanneer de eventuele bezwaar- en beroepsprocedures zijn 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).

### Aansluitingen

Een aansluiting op de hoofdinfrastructuur voor gas, water, elektriciteit, kabel en/of telecommunicatie kunt u aanvragen via <https://www.mijnaansluiting.nl/>.

### Wet natuurbescherming

Indien u werkzaamheden gaat verrichten die gevolgen hebben voor beschermde planten en dieren, heeft u een ontheffing nodig van de Wet Natuurbescherming. 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 voorkeur heeft u deze ontheffing aangevraagd bij Provinciale Staten voorafgaand de aanvraag omgevingsvergunning. Wij wijzen u erop dat u, bij uitvoering van deze omgevingsvergunning, rekening dient te houden met eventuele voorschriften zoals deze opgenomen kunnen worden in de verklaring van geen bezwaar. Als u de verklaring van geen bezwaar niet verkrijgt, kunt u geen gebruik maken van deze omgevingsvergunning.