



Thema en team Omgeving, Omgevingsverzoeken
Ons Kenmerk RX2025-00000225
Documentnummer D2025-00016320
Uw kenmerk DSO 2025013101091
Verzenddatum 24 juli 2025
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning
Bijlage(n) Aanvraag en bijlagen

Ingenious Living B.V.

T.a.v. [REDACTED]
Vendelier 6
3905 PA VEENENDAAL

Geachte [REDACTED]

Op 31 januari 2025 heeft u bij ons een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het ruimtelijke deel van een woningbouwontwikkeling op het adres Majoorweg 11 in Amerongen. Uw dossiernummer is RX2025-00000225.

In deze brief leest u onze beslissing op uw aanvraag.

Besluit: wij de omgevingsvergunning

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

Omgevingsplanactiviteit

- Buitenplanse omgevingsplanactiviteit
- Omgevingsplanactiviteit bouwwerken

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

Wanneer treedt dit besluit in werking?

De omgevingsvergunning treedt in werking op de dag na verzending van het besluit aan de aanvrager (artikel 16.79 lid 1 onder a Omgevingswet). U kunt dan starten met de werkzaamheden, maar het is nog wel mogelijk dat iemand een bezwaar indient.

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 Nieuwsblad 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.

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,

Overeenkomstig het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug,

[REDACTED] [REDACTED]

Senior Casemanager Omgevingsverzoeken

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van met dossiernummer RX2025-00000225.

1. Motivering en overwegingen
2. Voorschriften en aandachtspunten

Bijlagen

- B Rom integraal advies ontvangen op 20 juni 2025
- B 23080073 PvE IVO-P Amerongen, Majoorweg - versie 2.0, inventariserend veldonderzoek ontvangen op 19 juni 2025
- B Rom integraal advies, ontvangen op 20 juni 2025
- B 23080073 PvE IVO-P Amerongen, Majoorweg - versie 2.0, inventariserend veldonderzoek, ontvangen op 19 juni 2025
- B BOPA_Majoorweg - In de West, Amerongen motivering BOPA, ontvangen op 19 juni 2025
- B 20250612-1543-DO-301- Bovengrondse infra tekening, ontvangen op 19 juni 2025
- B Beplantingsplan compleet gemeente Amerongen, ontvangen op 19 juni 2025
- B VRU 2025-00007161 Majoorweg Amerongen, ontvangen op 2 juni 2025
- B Advies Welstand UHR25-0147, ontvangen op 26 mei 2025
- B Advies Welstand UHR24-0170 – 2, ontvangen op 17 december 2024
- B Memo GUH toelichting advies welstand en besluit college, ontvangen op 20 januari 2025
- B 2025-04 Verwerking input participatie in de Bopa, ontvangen op 23 april 2025
- B Aanvulling, C-D1000 bestektekening 250221, ontvangen op 28 maart 2025
- B Aanvulling, A-D4000 principe details 250221, ontvangen op 28 maart 2025
- B Aanvulling, C-D1010 bestektekening berging 250221, ontvangen op 28 maart 2025
- B Aanvulling, B-D4000 principe details 250221, ontvangen op 28 maart 2025
- B Aanvulling, D-D1000 bestektekening 250221, ontvangen op 28 maart 2025
- B Aanvulling, E-D1000 bestektekening 250221, ontvangen op 28 maart 2025
- B Aanvulling, A-D1000 bestektekening 250221, ontvangen op 28 maart 2025
- B Aanvulling, S-D5000 situatie 250320, ontvangen op 28 maart 2025
- B Aanvulling, B-D1000 tek. bestektekening 250221, ontvangen op 28 maart 2025
- B Aanvulling, kleur- en materiaalstaat grondgebonden, ontvangen op 28 maart 2025
- B Aanvulling, C-D4000 principe details 250221, ontvangen op 28 maart 2025
- B Aanvulling, D-D4000 principe details 250221, ontvangen op 28 maart 2025
- B Aanvulling, tekening S-B5000 situatie bestaand sloop 250221, ontvangen op 28 maart 2025
- B Aanvulling, kleur- en materiaalstaat woongebouwen, ontvangen op 28 maart 2025
- B Voortoets Natuur - gebiedsbescherming (stikstof) c25.00143-11 R, ontvangen op 18 februari 2025
- B AERIUS projectberekening 20250208193237 Ri3x9E3WG1yE Aanlegfase, ontvangen op 18 februari 2025
- B Vervolgonderzoek soortenbescherming, ontvangen op 31 januari 2025
- B Notitie soorten, ontvangen op 31 januari 2025
- B Verkeerskundig onderzoek, ontvangen op 31 januari 2025
- B Quickscan Flora en Fauna, ontvangen op 31 januari 2025
- B Tekening Majoorweg - In de West, Amerongen concept 9 december 2024, ontvangen op 31 januari 2025
- B Verkennend bodemonderzoek, ontvangen op 31 januari 2025
- B Verslag participatie, ontvangen op 31 januari 2025
- B Digitale watertoets, ontvangen op 31 januari 2025
- B Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, ontvangen op 31 januari 2025
- B Advies archeologie, ontvangen op
- B 2025-03-18 Majoorweg 11-11a Waterhuishoudkundig plan – def ontvangen op 31 maart 2025

- B 2025-03-26 Majoorsweg 11-11a Civiel infra VO-101 ontvangen op 31 maart 2025 B Aanvulling,
- B 20250619-1543-DO-201 - Ondergrondse infra ontvangen op 16 juli 2025
-

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.

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 aangevraagde activiteit.

Wij de omgevingsvergunning

Het besluit om u deze omgevingsvergunning te , 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 .

Overwegingen per activiteit

Afwijken van regels in het omgevingsplan

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

Uw aanvraag is getoetst aan het omgevingsplan

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

- Artikel 3 Agrarisch met waarden van de beheersverordening 'Woongebied Amerongen en Overberg 1e herziening';
- Artikel 6 Agrarisch gebied met landschapswaarden van het bestemmingsplan 'Leersum Buitengebied 2005/2009 geconsolideerd'.

Daarom wordt uw aanvraag nu een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Afwijken van het omgevingsplan

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

Uw aanvraag is voorzien van een ruimtelijke motivering en bijbehorende onderzoeken. De documenten zijn beoordeeld door de adviseurs van de Omgevingstafel op alle relevante thema's. Geconcludeerd is dat met uw plan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Uit de beoordeling van de inhoud van de ingediende aanmeldingsnotitie 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' blijkt dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Er bestaat geen aanleiding tot het opstellen van een milieueffectrapport. Wij hebben in onze vergadering van 15 juli 2025 besloten dat er geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld ('beoordelingsbesluit m.e.r.').

Volgens het raadsbesluit 'Delegatie- en adviesrecht' van 13 juni 2024 geldt voor uw plan de verplichting participatie te voeren. U heeft omwonenden en ander belanghebbenden bij uw plan betrokken en daarvan verslag opgemaakt, dat is opgenomen in de ruimtelijke motivering. Daarmee is aan de participatieplicht voldaan.

Volgens het raadsbesluit 'Delegatie- en adviesrecht' van 13 juni 2024 geldt voor uw plan geen adviesrecht van de raad. Voor woningbouwplannen binnen stedelijk gebied, die voldoen aan de Woonzorgvisie, heeft de raad besloten af te zien van zijn adviesrecht. Wij kunnen dan ook zonder advies van de raad over uw aanvraag beslissen.

Wij hebben het algemeen belang, uw belangen en ook de belangen van omwonenden en (eventuele) andere belanghebbenden afgewogen. Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast. Wij werken daarom mee aan een 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 regels in het omgevingsplan (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) te verlenen.

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 de volgende bestemmingen: 'Agrarisch met waarden' en 'Agrarisch gebied met landschapswaarden'.

Uw aanvraag is in strijd met de (bouw)regels uit het omgevingsplan. Voor de overwegingen om hiervan af te wijken zie 'Afwijken van regels in het omgevingsplan' op de vorige pagina.

Uw aanvraag is getoetst aan redelijke eisen van welstand

De welstandscommissie MooiSticht heeft uw aanvraag beoordeeld. Het advies luidt als volgt:

Volgens de commissie heeft de geveluitwerking, uitgaande van de door de gemeente vastgestelde opzet, op een zorgvuldige wijze plaatsgevonden.

De commissie concludeert daarmee niet dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Gelet op de bewoording van de commissie en haar principe-advies over hetzelfde bouwplan moeten we ervan uitgaan dat de commissie van oordeel is dat het plan niet voldoet. Gelet op het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundige hebben wij echter gemotiveerd besloten af te wijken van het welstandsadvies.

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.

2. Voorschriften en aandachtspunten

Bij deze omgevingsvergunning met dossiernummer RX2025-00000225 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:

Voordat u start met de werkzaamheden

Omdat een deel van u bouwplan (de 14 grondgebonden woningen) valt onder gevolgklasse 1 dient u in het kader van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) een bouwmelding en gereedmelding te doen. U moet zelf een kwaliteitsborger inschakelen die uw bouwplan beoordeelt en documenten voor de bouwmelding opstelt. De kwaliteitsborger controleert of uw bouwwerk voldoet aan de minimale technische eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Wij hebben niet getoetst of uw bouwwerk voldoet aan de technische eisen. De bouwmelding moet u **uiterlijk 4 weken voor de start van de bouw** doen. Meer informatie hierover kunt u lezen op omgevingswet.overheid.nl.

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).

Dit kan per e-mail en telefonisch:

Telefoon: 0343 - 565 600 (vraag naar de toezichthouders van het team Omgevingstoezicht)

E-mail: bouwtoezicht@heuvelrug.nl

Omdat u voor uw bouwplan ook de Technische bouwactiviteit nodig hebt, kunt u nog niet starten met de werkzaamheden. Als u over een inwerking getreden vergunning van de Technische bouwactiviteit beschikt, moet u de start van de werkzaamheden tenminste 2 weken van te voren melden bij de toezichthouders van het team Omgevingstoezicht.

Peil

Het vloerpeil van woningen dient 30cm 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 één jaar of een in de vergunning bepaalde langere termijn geen activiteiten zijn verricht 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 [omgevingswet.overheid.nl](https://www.heuvelrug.nl/omgevingswet/overheid.nl). Let op: indien uw pand van vóór 1994 is, bent u verplicht een asbestinventarisatie uit te voeren voordat u begint met sloopwerkzaamheden. Voor meer informatie hierover kunt u de website raadplegen:

<https://www.heuvelrug.nl/sloopmelding-gebouw-of-deel-gebouw>

Archeologie

Voorafgaand aan de werkzaamheden moet vervolgonderzoek uitgevoerd worden in de vorm van een Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven (IVO-P) en een mogelijk hierop volgende definitieve opgraving. Het IVO-P moet worden uitgevoerd volgens de bepalingen van het goedgekeurde archeologische Programma van Eisen. Dit onderzoek en eventuele vervolgmaatregelen worden uitgevoerd na de sloop van de opstallen, voorafgaand aan het uitvoeren van bouw- en aanlegwerkzaamheden. De resultaten van het archeologisch vervolgonderzoek dient u aan te leveren bij [REDACTED] (archeologisch adviseur, team Advies & Beleid) via mailadres archeologie@heuvelrug.nl. Voor meer informatie kunt u ook telefonisch contact opnemen met [REDACTED] via (0343) 56 56 00.

Op basis van dit onderzoek besluiten wij of er nader archeologisch onderzoek (een archeologische opgraving of archeologische begeleiding) noodzakelijk is, of dat u kunt starten met de werkzaamheden.

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 [omgevingswet.overheid.nl](https://www.heuvelrug.nl/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.

Water

De afvoer van hemelwater moet op eigen terrein geregeld worden. U moet het niet-verontreinigd hemelwater afvoeren in de bodem of het oppervlaktewater. Het afvoeren van hemelwater naar de openbare vuilwaterriolering is niet toegestaan.

Nieuwbouw (met een toename van verhard oppervlak):

Het hemelwater van het verhard oppervlak van het perceel moet worden geloosd in een hemelwater bergings- en infiltratievoorziening.