

Omgevingsvergunning

Wij ontvingen van Kasteel Steenenburg Vastgoed B.V. op 2 november 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verbouwen/restaureren/aanpassen van een kasteel (Rijksmonument), het aanbouwen van een serre en het maken van een toegangsweg op het perceel kadastraal bekend gemeente Vlijmen, sectie L, nummers 7396, 7397, 7566, 7568, 7569 en omgeving, plaatselijk bekend Kasteellaan 1 in Nieuwkuijk. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 1330695.

De aanvraag is vanaf 2 november 2022 op verschillende punten aangepast of aangevuld. Op 30 juni 2023 is een complete set gegevens ingediend. Deze set is hierna nog beperkt aangepast en aangevuld. De definitieve stukken zijn als bijlage bij dit besluit gevoegd.

Besluit

Wij besluiten, gelet o.a. op artikel 2.1, 2.10, 2.11 en 2.15 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Verordening fysieke leefomgeving en de Woningwet de gevraagde omgevingsvergunning geheel te verlenen voor de volgende activiteiten:

- Bouwen: het verbouwen/restaureren/aanpassen van een kasteel (Rijksmonument);
- Monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen: het verbouwen/restaureren/aanpassen van een kasteel (Rijksmonument);
- Werk of werkzaamheden uitvoeren: het aanleggen van een toegangsweg, onder de volgende **voorwaarden**:
 - De initiatiefnemer van het bouwplan spant zich maximaal in om de geschilderde panelen van het voormalige Land van Ooit te herstellen en zo veel mogelijk in zijn geheel terug te plaatsen in het kasteel. Eén en ander ter goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders;
 - dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning en dat hiervan niet mag worden afgeweken;
 - dat de voorschriften zoals vermeld in de bij deze vergunning behorende Bijlage II in acht worden genomen;
 - dat rekening wordt gehouden met de algemene opmerkingen zoals vermeld in de bij deze vergunning behorende Bijlage III.

Onderdeel van het besluit vormen:

1. Bijlage I. Inhoudelijke overwegingen;
2. Bijlage II. Nota zienswijzen
3. Bijlage III. Voorschriften;
4. Bijlage IV. Algemene opmerkingen;
5. Overige gewaarmerkte stukken: zie blad 2.

POSTADRES
Gemeente Heusden
Postbus 41
5250AA Vlijmen

BEZOEKADRES
Julianastraat 34
Vlijmen

T (073) 513 17 89
F (073) 513 17 99
E INFO@HEUSDEN.NL

DIGITAAL LOKET
www.heusden.nl

Bankrelatie
NL54NGH0285003909

Overige gewaarmerkte stukken:

-  Aanvraagformulier
-  advies CRK 2 november 2023
-  advies CRK 13 juli 2023
-  advies CRK 24 februari 2024
-  Advies provincie
-  Advies RCE
-  AERIUS projectberekening Realisatiefase eerste helft 30 januari 2024
-  AERIUS_projectberekening Gebruiksfase 29 januari 2024
-  Akoestisch onderzoek herbestemming
-  Archeologisch onderzoek
-  Bouwbesluittoetsing
-  Bouwfysica_Herbestemming
-  Bouwhistorische verkenning
-  Brandveiligheidsrapport
-  BVO gebruik kasteel tijdelijke fase
-  Constructief ontwerp serre
-  Details raam en roeden
-  Doorsnede A serre
-  Doorsnede AA bestaande toestand
-  Doorsnede B serre
-  Gevelaanzichten bestaand
-  Gevelaanzichten nieuw deel 1
-  Gevelaanzichten nieuw deel 2
-  Installatietekening begane grond
-  Installatietekening verdieping
-  Installatietekening Zolder
-  Interventie in houten balklaag 1e verdieping

-  Kozijnblad bestaande toestand
-  Kozijnblad nieuwe toestand
-  Kozijnblad
-  Memo aanleg duikers V2
-  Milieutechnisch onderzoek
-  MPG berekening Kasteel
-  Opstelplaats brandweer
-  Plattegrond begane grond bestaand
-  Plattegrond begane grond nieuw
-  Plattegrond eerste verdieping bestaand
-  Plattegrond eerste verdieping nieuw
-  Plattegrond zolder bestaand
-  Plattegrond zolder nieuw
-  Principedetail serre
-  Principedetail trap
-  Principetekening riolering
-  Programma van Eisen archeologie
-  Quick scan natuurwaardeonderzoek
-  Situatie bestaande voetgangersbrug met nieuwe duiker
-  Situatie met uitbreiding
-  Situatietekening bestaand
-  Slooptekening begane grond
-  Slooptekening doorsnede
-  Slooptekening eerste verdieping
-  Slooptekening gevelaanzichten
-  Slooptekening zolder

-  Stikstofrapportage Kasteel en hotel Steenenburg 29 januari 2024
-  Terreinontwerp
-  Tijdelijk parkeerterrein
-  Tijdelijke verkeerssituatie -ADV-VKR-Verkeerstoets 1.2
-  Toelichting duikers i.c.m. cultuurhistorie 1.1
-  Toelichting oppervlaktevergroting serre
-  Toelichting over te zware deuren
-  Toelichting verkennend flora en fauna onderzoek
-  Toelichting vervangende set
-  Toelichting wateropgave
-  Ventilatie Kasteel
-  Vergunningstekening duiker
-  Verkeerstoets en parkeertoets vervallen
-  Visual 3d serre 1
-  Visual 3d serre 2
-  Werkomschrijving monumentale interieuronderdelen
-  Werkvolgorde_t.b.v._stripboekplanning_stikstof 11 november 2023
-  Zoldertekening met installaties
-  Zienswijze 2
-  Zienswijze 3
-  Zienswijze 1

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag is beoordeeld voor de hierna genoemde activiteit(en) aan de overeenkomstige artikelen van de Wabo. Verder is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Het blijkt dat de aanvraag voldoet aan de criteria.

Ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 30 november 2023 tot en met 10 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn drie zienswijzen ingediend. De bijgevoegde Nota zienswijzen bevat onze reacties op deze zienswijzen. De zienswijzen vormen geen aanleiding om de vergunning te weigeren.

Beroepsclausule

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. Het beroepsschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de Rechtbank Oost-Brabant, Team Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van bovengenoemde rechtbank. De beschikking treedt dan niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

U kunt ook een digitaal beroepsschrift of verzoekschrift indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Heusden, 16 april 2024,
namens het college van Heusden,

Monique Smits
Plv. manager

Gebruiksfunctie en gebruiksoppervlakte zoals geregistreerd volgens de wet BAG:

Bijeenkomstfunctie + ca. 196 m² / ca 600 m³

n.b. deze gegevens zijn in de vergunning opgenomen voor de wettelijk verplichte registratie "Wet Basisregistratie Adressen en Gebouwen" door het cluster Vastgoed van gemeente Heusden. Aan deze registratie kunnen geen rechten worden ontleend in het kader van deze verleende vergunning en indien van toepassing het genomen huisnummerbesluit, op basis van de verleende vergunning. Indien u onjuistheden constateert in de geregistreerde gegevens kunt u daarvan melding maken via het e-mail adres van de gemeente Heusden info@heusden.nl met als onderwerp: terugmelding. Vermeld bij uw melding ons kenmerk: 1330695 .

Bijlage I. Inhoudelijke overwegingen

Onderdeel “bouwen”

Wettelijke grondslag

De aanvraag moet voldoen aan de in artikel 2.10 van de Wabo genoemde toetsingscriteria. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- Bouwbesluit
- Bouwverordening
- Bestemmingsplan
- Redelijke eisen van welstand

Hieronder lichten we per onderdeel onze bevindingen toe.

Bouwbesluit

Met de ingediende stukken is het voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan aan de voorschriften van het Bouwbesluit voldoet.

Bouwverordening

Met de ingediende stukken is het voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan aan het bepaalde in de bouwverordening, zoals vervat in Afdeling 3.2 van de Verordening fysieke leefomgeving, voldoet.

Bestemmingsplan

Het betreffende perceel is gelegen in het geldende bestemmingsplan “Steenenburg” en het is daarin bestemd tot “Gemengd-2”. Tevens is het perceel gelegen in de dubbelbestemmingen “Waarde Archeologie”, “Overige zone” en “Overige zone cultuur”.

Het bouwwerk voldoet op basis van de overgelegde gegevens aan het bepaalde in dit bestemmingsplan, mits in het kader van archeologie nog een (eind)rapportage van het proefsleuvenonderzoek ter goedkeuring wordt overgelegd.

Daarnaast wordt opgemerkt dat de parkeersituatie niet de eindsituatie is, omdat er ook nog een bouwplan voor een hotel is ingediend als aanvraag. Tot die tijd zal sprake zijn van een tijdelijk gebruik van het kasteel als een congrescentrum met een daarbij behorend restaurant. Zie overgelegde stukken (hierbij is het document “tijdelijke verkeerssituatie” ten opzichte van het ontwerpbesluit nog toegevoegd). Daarom worden in het kader van parkeren voorwaarden gesteld.

Redelijke eisen van welstand/monumentenzorg

Op dit onderdeel wordt bij het onderdeel monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen verder ingegaan.

Gelet op het voorgaande, verlenen wij u op grond van de artikelen 2.1 lid 1 sub a en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de gevraagde vergunning.

Onderdeel “monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen”

Wettelijke grondslag

De aanvraag moet voldoen aan de in artikel 2.15 van de Wabo genoemd toetsingscriterium. Een omgevingsvergunning voor het wijzigen van een rijksmonument kan slechts worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet.

Hieronder lichten we voor dit onderdeel onze bevindingen toe.

Feitelijke informatie

Er is sprake van een rijksmonument en van een herbestemming. De herbestemming betreft het gebruik van het kasteel als vergadercentrum in combinatie met een restaurant. Hierdoor moet voor dit bouwplan advies worden ingewonnen bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant.

Toetskader redelijke eisen van welstand / belang van monumentenzorg

Op 14 mei 2019 stelde de raad van de gemeente Heusden de Update Welstandsnota Heusden 2019 vast. De welstandsnota is een stelsel van beleidsregels die wij bij onze beoordeling van bouwplannen aan redelijke eisen van welstand / belang van monumentenzorg toepassen. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft met inachtneming van het gestelde in deze welstandsnota op 2 november 2023, geoordeeld dat het bouwplan onder voorwaarden voldoet aan de redelijke eisen van welstand en dat het belang van de monumentenzorg zich niet verzet tegen vergunningverlening voor het wijzigen van een rijksmonument.

Afweging

De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en Gedeputeerde Staten hebben beide geadviseerd de gevraagde vergunning niet te verlenen. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) adviseert daarentegen na meerdere ontwerpvoorstellen en aanpassingen, positief onder voorwaarden die hieronder worden benoemd.

Initiatiefnemer heeft op verzoek aanvullende stukken aangeleverd en heeft naar aanleiding van de adviezen, het plan op een aantal punten aangepast en verfijnd.

Bij het nemen van ons besluit hebben we alle adviezen meegenomen en verschillende belangen tegen elkaar afgewogen. De CRK is de onafhankelijke geïntegreerde monumenten-welstandscommissie van onze gemeente. De adviezen van de wettelijke adviseurs wegen even zwaar, maar wij mogen gemotiveerd aan het advies van een onafhankelijke gemeentelijke monumenten-welstandscommissie over het algemeen doorslaggevende betekenis toekennen.

Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK)

De CRK heeft een positief advies over het bouwplan uitgebracht, behoudens over het niet in situ in zijn geheel terugplaatsen van de geschilderde panelen van het voormalige Land van Ooit. De CRK vindt de geschilderde panelen cultuurhistorisch waardevol en verzoekt een tekstuele werkomschrijving voor het behoud, herstel en volledig terugplaatsen van de panelen in authentieke setting in de linker achterkamer (kamer 0.04) nog nader ter beoordeling voor te leggen aan de CRK.

Naar aanleiding van dit advies heeft initiatiefnemer nogmaals aangegeven dat bij het verwijderen en opslaan van de geschilderde panelen bleek dat een aantal panelen (deels) onherstelbaar beschadigd is. Met name door vocht tussen de panelen en de buitenmuren. De initiatiefnemer heeft uitgesproken zich maximaal te willen inspannen om de geschilderde panelen van het voormalige Land van Ooit zoveel mogelijk te laten herstellen en terug te plaatsen in het kasteel. Het in zijn geheel terugplaatsen van alle panelen in dezelfde ruimte is echter niet mogelijk, omdat ze deels onherstelbaar beschadigd zijn en omdat dit een succesvolle exploitatie van het kasteel beperkt.

Om deze reden en voor de voortgang besloten wij deels af te wijken van het advies van de CRK en de navolgende voorwaarde op te nemen in het besluit: "De initiatiefnemer van het bouwplan spant zich maximaal in om de geschilderde panelen van het voormalige Land van Ooit te herstellen en zo veel mogelijk in zijn geheel terug te plaatsen in het kasteel. Eén en ander ter goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders".

Advies Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE)

De RCE heeft op 20 april 2023 en 3 augustus 2023 advies uitgebracht naar aanleiding van de wijzigingen aan het kasteel. Inmiddels zijn de zaken die ontbraken of onduidelijk waren voor de RCE aangevuld en verduidelijkt. Het aangevulde en verduidelijkte plan is voorgelegd aan de CRK. De CRK stemt, onder voorwaarde van behoud van de geschilderde panelen, in met het aangevulde en verduidelijkte plan.

In de adviezen van de RCE worden de volgende punten aangedragen. Per punt wordt hieronder een afweging gemaakt.

Punt 1: Transparant karakter van de serre komt onvoldoende tot uitdrukking.
Afweging: Het plan is na 20 april 2023 aangepast, waarbij het glas niet meer gematteerd is. Dit geeft in combinatie met de aansluiting op het kasteel en dakranduitvoering een transparant karakter. In het advies van de Rijksdienst d.d. 3 augustus 2023 wordt over de transparantie het volgende aangegeven: "Overigens is het positief dat het glas in de gevels in het aangepaste plan niet meer wordt gematteerd."

Punt 2: Aanbouw oogt groter door toevoeging betonnen terras.

Afweging: Voor het aanleggen van het terras is geen vergunning nodig, mits er

geen grondwerkzaamheden plaats vinden die dieper gaan dan 50 cm. Het terras wordt op gelijk peil met de serre gerealiseerd. De architect licht de verbinding tussen de serre en kasteel met het landgoed buiten als volgt toe: “De grote openschuifbare geveldelen met gelijkblijvend peil van de binnen- en buitenruimte zorgen ervoor dat er een binnen- buitengevoel gerealiseerd wordt, waarmee de paviljoen architectuur en de connectie met de buitenruimte en indirect ook de connectie met het landgoed wordt versterkt. Het terras blijft hierdoor rolstoeltoegankelijk en er wordt voorkomen dat de serre op een ‘voetstuk’ komt te staan, waardoor deze meer om aandacht zal vragen, wanneer een sprong tussen terras en buitenruimte zou worden toegepast.”

De serre wordt door de verbinding met het terras juist minder opvallend.

Punt 3: Bij voorkeur ligt de serre iets terug van de bestaande.

Afweging: De serre is terug gelegen ten opzichte van de belangrijkste gevel van het kasteel: de voorgevel. Hierbij is rekening gehouden met een 45 graden hoek tot het uiterste rechterhoekpunt van het kasteel. Daarnaast wordt de aansluiting van de serre terug liggend uitgevoerd qua aansluiting op het bestaande monument ten opzichte van de zij- en achtergevel. Hierdoor oogt de serre transparant en wordt het monument zoveel mogelijk gerespecteerd. Verder heeft de CRK een positief advies verstrekt over het bouwplan.

Punt 4: Gevraagde werkomschrijving hoe wordt omgegaan met het interieur ontbreekt nog steeds.

Afweging: de gevraagde werkomschrijving is op 29 september 2023 ingediend en positief beoordeeld door CRK.

Punt 5: Niet duidelijk is welke werkzaamheden worden uitgevoerd aan de hoofdtrap uit 1875.

Afweging: dit is middels werkomschrijving op 29 september 2023 verduidelijkt en positief beoordeeld door CRK.

Punt 6: Toelichting behoud wandschilderingen ontbreekt.

Afweging: Dit is hierboven bij het advies van CRK toegelicht. Wij besluiten een voorschrift over de wandschilderingen in dit besluit op te nemen: “De initiatiefnemer van het bouwplan spant zich maximaal in om de geschilderde panelen van het voormalige Land van Ooit te herstellen en zo veel mogelijk in zijn geheel terug te plaatsen in het kasteel. Eén en ander ter goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders”

Punt 7: Aandacht voor behoud van detaillering met historische metalen roeden. Plan is op dit punt niet aangepast.

Afweging: het plan is op 29 september 2023 aangepast en positief beoordeeld door CRK.

Tenslotte heeft de RCE moeite met de grootte van de serre. De RCE schrijft daarover: “Zoals in mijn eerdere advies aangegeven doet een minder groot programma en kleinere toevoeging meer recht aan het kasteel.” en “Bij voorkeur

ligt de serre iets terug ten opzichte van de bestaande gevels en wordt deze in elk geval niet groter dan in het vorige beoordeelde plan". Omdat ook Gedeputeerde Staten negatief adviseert over de grootte van de serre wordt hier verderop in dit besluit ingegaan.

Advies Gedeputeerde Staten

Gedeputeerde Staten geven in hun advies van 14 september 2023 het volgende aan: "Onze taak is om de plannen te beoordelen in hoeverre deze aanvaardbaar zijn ten opzichte van het behoud van het rijksmonument en of de erfgoedwaarden van dit rijksmonument niet onevenredig worden aangetast. Zoals we gesteld hebben in ons eerdere advies is het voor het behoud en voor de beleving van het oorspronkelijke rijksmonument gewenst de nieuwe toevoegingen ondergeschikt te laten zijn aan het hoofdgebouw. In de herziene plannen is gekozen om dit advies te negeren en te kiezen voor een forse (over gedimensioneerde) serre. Wij blijven echter bij ons eerdere advies en bepleiten, gelet op de erfgoedwaarden van het historisch poortgebouw dat de nieuwe aanbouw ondergeschikt, bescheiden of ingetogen zou moeten zijn aan het hoofdgebouw. Wij kunnen geen oordeel vellen over de benodigde couverts voor het slagen van een herbestemming".

Ook Gedeputeerde Staten vinden de serre dus te groot. Wij gaan hieronder op de grootte van de serre in.

De grootte van de serre ten opzichte van het kasteel

Een kleinere serre die ondergeschikt is aan het kasteel doet volgens de RCE en Gedeputeerde Staten meer recht aan het kasteel en is voor het behoud en voor de beleving van het kasteel gewenst.

Wij hebben de bijgevoegde adviezen van de RCE en Gedeputeerde Staten voorgelegd aan de CRK en een inhoudelijke reactie gevraagd. De reactie en herbeoordeling van de CRK overtuigen ons dat de plannen aanvaardbaar zijn voor het behoud van het rijksmonument. Ook de grootte van de serre tast de erfgoedwaarde van het kasteel niet onevenredig aan, omdat:

- er bepaalde aanpassingen aan de serre zijn gedaan, om de serre ondergeschikt uit te voeren aan het kasteel en de zichtbaarheid van de authentieke gevel van het kasteel te behouden. De onderbouwing hiervan is bij dit besluit gevoegd. Zo is de dakrand meer ondergeschikt gemaakt. Ook wordt het glas in de gevels niet meer gematteerd maar doorzichtig. Dit laatste punt wordt ook aangehaald in het advies van de RCE als een verbetering;
- de grootte van de serre zoals deze nu voorligt, leidt niet tot een grotere fysieke aantasting van de monumentale waarde van het kasteel dan een kleinere serre die de RCE en Gedeputeerde Staten liever zouden zien. Enkel leidt dit tot een verschil in beeldkwaliteit of 'welstand'. Iets waar primair de CRK over oordeelt;
- zoals de CRK omschrijft in het advies van 22 februari 2024 is "de transparante architectonische verschijningsvorm van de serre in voldoende mate is afgestemd op de bestaande karakteristiek van het kasteel. De

bouwkundige aansluiting is subtiel en verfijnt en vraagt enkel om het verwijderen van 2 bestaande borstweringen ter plaatse van de bestaande kozijnen, hiermee blijft de structuur en de interieur/ exterieur afwerking maximaal behouden. Het nieuwe glazen tussen-lid wordt tussen onder- en bovenzijde van de bestaande kozijnen geplaatst. De zichtbaarheid van de authentieke gevel van het kasteel is hiermee blijvend afleesbaar vanuit het nieuwe restaurant. De afmeting van de serre is mede afgestemd op de relatie tussen breedte van het nieuwe volume in relatie tot het terugleggen t.o.v. de voorgevel van het kasteel waarbij deze onder een hoek van 45gr op het uiterste hoekpunt binnen de juiste volume opbouw wordt ingepast.”

Een grotere serre/ restaurant is daarnaast economisch nodig voor een succesvolle herbestemming van het kasteel en hierdoor ook in het belang van het monument. Het verdient de voorkeur dat een rijksmonument voldoende exploitabel is, om zo te garanderen dat het rijksmonument nu, maar ook in de toekomst kan worden onderhouden, behouden en beleefd kan worden.

De grootte van de serre is afgestemd op het hotel en de exploitatie daarvan en moet samenhangend worden beoordeeld. Het kasteel met het restaurant en vergaderruimtes zijn onderdeel van de gebiedsontwikkeling van het voormalige Land van Ooit en is ondersteunend aan het gehele plan Landgoed Steenenburg. Dit hele plan bestaat uit verschillende onderdelen zoals woningen, hotel en een medische campus. Het kasteel wordt met het hotel de centrale spil van het gebied en voorziet in de behoefte aan een restaurant en vergaderruimte voor inwoners van gemeente Heusden en voor (zakelijke) gasten van het hotel en bezoekers van de medische campus. Dit blijkt ook uit de adviesnota van de Regio Hart van Brabant d.d. 7 juni 2023.

Dit betekent dat voor het restaurant een serre nodig is, voor een a la carte restaurant opstelling voor 120 couverts. Dit past in de serre zoals die nu gepland is. Uit de onderbouwing van de architect van 7 juli 2023, die als bijlage is opgenomen en de bevindingen van de CRK blijkt dat in deze behoefte kan worden voorzien zonder onevenredige schade toe te brengen aan het monument en met behoud van het zicht op de historische gevels van het kasteel.

Gelet op het voorgaande, verlenen wij u op grond van de artikelen 2.1 lid 1 sub f en 2.15 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de gevraagde vergunning

Onderdeel werk of werkzaamheden uitvoeren

Op grond van het bestemmingsplan “Steenenburg” is voor deze locatie een vergunning nodig voor de activiteit “werk of werkzaamheden uitvoeren” voor het aanleggen van een toegangsweg met duikers.

Gelet op de aard van de ingrepen is alleen de dubbelbestemming “Leiding-Riool” en “Cultuurhistorie” van toepassing. Op grond van artikel 14.4.1.a en artikel 20.3.2.a.1 en a.2 van het bestemmingsplan is dan een aanlegvergunning nodig.

Deze aanlegvergunning is ingevolge artikel 14.4.3 toelaatbaar mits het leidingbelang hierdoor niet onevenredig wordt geschaad. Bij e-mail van 6 september 2023 gaf het Waterschap (leidingbeheerder) aan akkoord te zijn met vergunningverlening hiervoor, omdat de leiding van het Waterschap ter plaatse op 6 meter diepte gelegen is.

In het kader van cultuurhistorie is medewerking mogelijk mits voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 20.3.2.c. Gelet op de overgelegde motivatie (ook in relatie tot het cultuurhistorisch onderzoek), kan ingestemd worden deze werkzaamheden.

Gelet op het voorgaande en de overgelegde gegevens/motivatatie kan op basis van artikel 14.4.3 en artikel 20.3.2.c. van het bestemmingsplan medewerking worden verleend.

Gelet op het vorenstaande, hebben wij besloten om de gevraagde vergunning te verlenen.

Bijlage III. **Voorschriften**

Wij verbinden aan deze activiteiten de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning (artikel 2.22 Wabo):

1. Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening, zoals vervat in Afdeling 3.2 van de Verordening fysieke leefomgeving;
2. Het bouwen en gebruik moet gebeuren volgens het bij de omgevingsvergunning behorende en zodanig gewaarmerkt aanvraagformulier, tekeningen en gegevens;
3. **Archeologie**
Zodra de rapportage bekend is, dient ter goedkeuring aan het college van Burgemeester en wethouders nog een (eind)rapportage van het proefsleuvenonderzoek ter plaatse van de serre en omgeving overgelegd te worden;
4. **Redelijke eisen van welstand/monumentenzorg**
De initiatiefnemer van het bouwplan spant zich maximaal in om de geschilderde panelen van het voormalige Land van Ooit te herstellen en zo veel mogelijk in zijn geheel terug te plaatsen in het kasteel. Eén en ander ter goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders;
5. **Parkeren**
De bij het plan aangegeven parkeerplaatsen verhouden zich tot het aangegeven tijdelijk gebruik van het kasteel als congrescentrum met een daarbij behorend restaurant.
Indien het kasteel anders en/of permanent wordt gebruikt, dient een parkeerplaatsbalansberekening en parkeertekening ter goedkeuring overgelegd te worden aan het college van burgemeester en wethouder van Heusden;
6. **Constructie**
Definitieve detail berekening staal constructie en tekeningen dienen minimaal 3 weken voor start ter goedkeuring aan het college van burgemeester en wethouders overgelegd te worden, voorzien van datum en stempel hoofdconstructeur.
7. **Quickscan natuurwaardenonderzoek**
De conclusies (hoofdstuk 7) van de quickscan natuurwaardenonderzoek dienen opgevolgd te worden.
8. De aanvang van de werkzaamheden dient tijdig en schriftelijk per e-mail (info@heusden.nl) aan de gemeente Heusden, cluster Veiligheid en Handhaving te worden gemeld onder vermelding van ons kenmerk;

9. De vergunninghouder moet ervoor zorgen dat de omgevingsvergunning altijd op het werk aanwezig is. Op verzoek moet de vergunning aan gemeente ambtenaren ter inzage worden gegeven;
10. Binnen 14 dagen nadat een bouwwerk of onderdeel daarvan voor ingebruikgeving of -neming is gereedgekomen, moet hiervan schriftelijk per mail melding worden gedaan aan cluster Veiligheid en Handhaving;
11. Het gebruik van bouwmachines, welke lawaai, stank of trillingen veroorzaken, of op enige andere wijze het milieu belasten, behoeft vooraf de goedkeuring van cluster Veiligheid en Handhaving.

Bijlage IV. Algemene opmerkingen

Wij hebben over deze activiteiten de volgende opmerkingen:

1. Het college van Heusden kan de omgevingsvergunning bij een met reden omkleed besluit wijzigen of intrekken in de gevallen welke genoemd zijn in de Wabo;

De vergunning kan worden ingetrokken door het college van Heusden onder andere indien:

- a. blijkt, dat de vergunning ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
- b. nader over te leggen gegevens en bescheiden niet of niet tijdig zijn ingediend;
- c. blijkt dat de vergunninghouder niet heeft voldaan aan een in deze omgevingsvergunning gestelde voorwaarde;
- d. binnen 1 jaar na onherroepelijk zijn van deze vergunning geen begin met de werkzaamheden is gemaakt of de werkzaamheden zich in dat tijdvak hebben beperkt tot sloop- of grondwerken of tot werkzaamheden van voorbereidende aard;
- e. de werkzaamheden langer dan 1 jaar zijn gestaakt en niet zijn hervat;
- f. de vergunninghouder of zijn rechtverkrijgende dit verzoekt.

2. Wet Natuurbescherming:

Op 30 januari 2024 is een stikstofberekening overlegd. Deze is als bijlage bij de vergunning opgenomen. Hiermee is voldoende aannemelijk gemaakt dat het technisch gezien haalbaar is om significante effecten op N2000 gebied uit te sluiten. Belangrijke opmerking hierbij is dat de invoergegevens ten grondslag liggen aan deze vergunning. De ontwikkelaar moet zich ervan bewust zijn dat hij hier in de uitvoering aan gebonden is en is zelf verantwoordelijk voor het voldoen aan de eisen in het kader van de Wet Natuurbescherming.

3. Indien er graafwerkzaamheden plaatsvinden, adviseren wij u de drie werkdagen voor aanvang van het werk contact op te nemen met KLIC. Dit kan per telefoon 0800-0080, fax 0346-287585, email aanvraag@klic.nl of via het internet www.klic.nl;
4. Mocht bij graafwerkzaamheden alsnog een bodemverontreiniging worden aangetroffen dient nieuw bodemonderzoek uitgevoerd te worden.
5. Deze vergunning is persoonsgebonden. Overdragen van de vergunning mag uitsluitend na schriftelijke goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders.
6. Alle voorwerpen, zoals containers, bouwmaterialen, steigers en dergelijke, moeten in eerste aanleg op eigen terrein geplaatst worden. Indien dit niet

mogelijk is en de voorwerpen op de openbare weg geplaatst worden, dan moet u de plaatsing melden bij de gemeente. U kunt deze melding minimaal twee weken voor aanvang indienen via onze website www.heusden.nl

Opmerkingen in het kader van brandveiligheid:

Bouwbesluit 2012 artikel 1.18

Het object is verplicht om een gebruiksmelding in te dienen, op grond van artikel 1.18 van het Bouwbesluit. Minimaal 4 weken voor in gebruik name van het object moet een gebruiksmelding ingediend zijn bij het bevoegd gezag.

Bouwbesluit 2012 Artikel 6.30 lid 1

In de directe omgeving is geen toereikende openbare bluswatervoorziening aanwezig. Er zijn wel diverse plaatsen waar mogelijk open water beschikbaar is.

Geadviseerd wordt de aanvrager erop te wijzen dat er mogelijk in de toekomst een bluswatervoorziening (een geboorde put) op het terrein moet worden aangelegd.

De bluswatervoorziening moet een capaciteit hebben van tenminste 60 m³/h.

Bouwbesluit 2012 Artikel 6.3 lid 5

De noodverlichting moet binnen 15 seconden na het uitvallen van de hoofdvoorziening voor elektriciteit gedurende tenminste 60 minuten een verlichtingssterkte van tenminste 1 lux geven op een vloer, een tredevlak of een hellingbaan.

Bouwbesluit 2012 artikel 6.23 lid 6

Er moet een ontruimingsplan zijn opgesteld zodat de gebruikers van het bouwwerk weten wat zij bij een brandmelding moeten doen, zodat de risico's bij brand zoveel mogelijk worden beperkt.

Bouwbesluit 2012 Artikel 6.24 lid 4

De vluchtrouteaanduiding moet binnen 15 seconde na stroomuitval, gedurende ten minste 60 minuten voldoen aan de zichtbaarheidseisen van NEN-EN 1838.

Bouwbesluit 2012 artikel 6.25 lid 10

Om te voorkomen dat in geval van een calamiteit een in de buitengevel aanwezige nooddeur belemmerd wordt, moet deze voorzien zijn van het opschrift 'nooddeur vrijhouden' of 'nooduitgang'. Het opschrift moet voldoen aan de NEN 3011.

Bouwbesluit 2012 Artikel 6.28 lid 4

De brandslanghaspel moet:

- aangesloten zijn op een voorziening voor drinkwater,
- een slang hebben met een statische druk van niet minder dan 100 kPa, en
- een capaciteit hebben van 1.3 m³/h, bij gelijktijdig gebruik van twee brandslanghaspels.

Bouwbesluit 2012 Artikel 6.37 lid 5 en Artikel 6.38 lid 5

Tussen de openbare weg en de toegang van het gebouw moet een verbindingsweg aanwezig zijn die geschikt is voor de brandweer en andere hulpverleningsdiensten.

De verbindingsweg moet een breedte hebben van ten minste 4,5 meter.

De verbindingsweg moet geschikt zijn voor motorvoertuigen met een massa van ten minste 14.600 kilogram.

De verbindingsweg moet beschikken over een doeltreffende afwatering.

Een verbindingsweg mag alleen worden afgesloten met een systeem dat in overleg met de brandweer is bepaald.