

OMGEVINGSVERGUNNING

Datum : 6 juli 2023

Nummer : OVU-1035010

Project : Het wijzigen van het gebruik van het pand t.b.v. een plattelandswoning

Plaatselijk bekend : Zeldertseweg 79

Kadastraal bekend : Gemeente Hoogland, Sectie P, Nummer 00437

De aangevraagde omgevingsvergunning heeft betrekking op de volgende activiteit:

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (afwijken bestemmingplan) (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo jo. artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3° Wabo)

Motivering

De aanvraag en de daarbij behorende stukken zijn getoetst aan de van toepassing zijnde regelgeving. Uit deze toetsing is voldoende aannemelijk geworden dat de aanvraag hieraan voldoet. Dit blijkt onder andere uit de aan dit besluit ten grondslag liggende adviezen.

Zienswijze

Deze omgevingsvergunning is voorbereid volgens de uitgebreide procedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) jo. Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Daarom is het ontwerpbesluit, met daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig waren voor de beoordeling van het ontwerp, vanaf 18 mei 2023 gedurende zes weken (t/m 28 juni 2023) ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren brengen.

Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen naar voren gebracht. Er is daarom geen aanleiding ons Voorgenomen besluit te wijzigen.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor het wijzigen van het gebruik van het pand t.b.v. een plattelandswoning.

Voorschrift

Aan de vergunning wordt het volgende voorschrift verbonden:

1. De vergunde activiteit wordt uitgevoerd overeenkomstig de bij deze omgevingsvergunning behorende genoemde bescheiden.

Aandachtspunten

Wij wijzen u op de volgende aandachtspunten:

1. Ten minste vijf dagen voordat u start met de werkzaamheden dient u ons hiervan op de hoogte te stellen. Dit kan door het toezenden van de bij deze vergunning gevoegde verklaring 'Melden start activiteit', dan wel door contact op te nemen met de toezichthouder. De contactgegevens van de toezichthouder vindt u in de bijgevoegde brief;
2. De omgevingsvergunning en de hierbij behorende stukken dienen te allen tijden op de projectlocatie aanwezig te zijn en op verzoek van een toezichthouder ter inzage te worden gegeven. Wanneer sprake is van een vergunning met bijbehorende digitale bestanden, dan dienen deze te allen tijden op verzoek van een toezichthouder ter inzage te worden gegeven;
3. Het werk wordt uitgevoerd met inachtneming van de bepalingen van het Bouwbesluit en de bouwverordening, tenzij anders is bepaald;
4. Het is verboden een activiteit te verrichten in afwijking van deze vergunning;
5. Het is verboden om zonder vergunning gemeentelijke terreinen te gebruiken of te doen gebruiken voor het verrichten van werkzaamheden, het opslaan van bouwmaterialen en het plaatsen van bouwketen en opslagcontainers of -keten. Wilt u hier wel gebruik van maken, dan moet u een Vergunning Tijdelijk Gebruik van de weg (VTG) aanvragen via <https://www.amersfoort.nl/bouwen-en-verbouwen/to/openbare-weg-gebruiken.htm>;
6. In de Wet natuurbescherming zijn in de artikelen 3.1 t/m 3.11 bepalingen opgenomen ter bescherming van in het wild levende vogels en andere dieren. Het is (onder meer) verboden beschermde vogels en dieren te doden, te verwonden of te verontrusten. Tevens mogen de nesten of verblijfplaatsen niet verstoord of de eieren uit de nesten weggenomen of beschadigd worden. Via de landelijke website <https://www.checklistgroenbouwen.nl> kunt u een checklist invullen waarna u een advies op maat krijgt hoe u bij de uitvoering van uw vergunning rekening kunt houden met de in wild levende vogels en andere dieren.
7. Zoals aangegeven in het Asbestverwijderingsbesluit 2005 en op grond van jurisprudentie dient bij verbouwingen aan panden die gebouwd zijn voor 1 januari 1994 een asbestinventarisatierapport aanwezig te zijn. Met het rapport kan aangetoond worden dat er bij de start van de werkzaamheden geen asbest aanwezig is. Het asbestinventarisatierapport mag niet ouder zijn dan drie jaar.

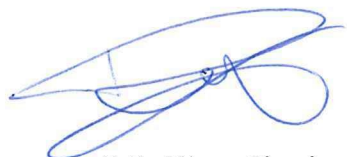
Inwerkingtreding

Deze omgevingsvergunning treedt op grond van artikel 6.1 lid 1 Wabo in werking met ingang van de dag na bekendmaking (verzending aan de aanvrager).

Bezwaar

Belanghebbenden die het niet eens zijn met het besluit om deze omgevingsvergunning te verlenen, kunnen hiertegen binnen zes weken na bekendmaking bezwaar maken. Meer informatie hierover is opgenomen in de bijlage 'Rechtsmiddelen' bij dit besluit.

namens burgemeester en wethouders van Amersfoort,



Mevr. mr. M.M. Rijnen-Gludemans
Afdelingsmanager Vergunningen, Toezicht en Handhaving

VERZONDEN 07 JULI 2023

BIJLAGE: OVERWEGINGEN

Het bouwen van een bouwwerk

Op grond van artikel 2.10 Wabo dient een omgevingsvergunning te worden geweigerd indien het bouwwerk in strijd is met het bouwbesluit, de bouwverordening, het bestemmingsplan of de welstandsnota.

Bestemmingsplan 'Buitengebied-West'

Wij hebben uw bouwplan getoetst aan het geldende bestemmingsplan. Daaruit is gebleken dat de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan. Wij merken deze aanvraag daarom tevens aan als een aanvraag voor een vergunning voor het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. Onder 'Gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan' leest u hier meer over.

Bouwbesluit 2012 en Bouwverordening

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012. Met de ingediende stukken is aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Welstandsnota Gemeente Amersfoort 2017

Wij hebben uw aanvraag niet getoetst aan de redelijke eisen van welstand, zoals vastgelegd in de Welstandsnota Amersfoort 2017. Uw aanvraag heeft namelijk betrekking op een gebruikswijziging, waarbij geen welstandsbeoordeling noodzakelijk is.

Gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan artikel 2.12 van de Wabo. Hierin staat dat de gemeente een aanvraag alleen kan verlenen als de activiteit niet in strijd is met het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Motivering

Op het perceel Zeldertseweg 79 is het bestemmingsplan 'Buitengebied-West' van toepassing. De bestemming van het perceel is 'Agrarisch met waarden - Slangenlandschap met perceelbegroeiing'. Hier is op grond van artikel 5 van de planregels de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven, waarbij per bouwvlak ten hoogste één agrarisch bedrijf is toegestaan, met dien verstande dat voor de toepassing van deze bepaling de bouwvlakken die door middel van een relatieteken (figuuraanduiding) met elkaar zijn verbonden, gezamenlijk als één bouwvlak worden aangemerkt, toegestaan.

Voorliggend bouwplan betreft het omzetten van de agrarische (woon)bestemming naar plattelandswoning. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Slangenlandschap met perceelbegroeiing' zijn plattelandswoningen niet toegestaan. Dit is in strijd met het bepaalde in het bestemmingsplan. Daarom is een uitgebreide buitenplanse afwijking (Wabo-Projectbesluit) ex artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht vereist. Voorwaarde voor verlening van de omgevingsvergunning is dat het bouwplan voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Dit dient te blijken uit een ruimtelijke onderbouwing. Uit de van de omgevingsvergunning deel uitmakende ruimtelijke onderbouwing zal blijken of dit het geval is. Hieronder is beoordeeld of het bouwplan in principe denkbaar is.

Ruimtelijk

Het voorliggende bouwplan is vanuit ruimtelijke oogpunt in principe aanvaardbaar.

Stedenbouw & landschap

Vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt is het voorliggende plan aanvaardbaar. Het perceel betreft al een woning met een bijgebouw. Ruimtelijk gezien verandert er niets. Daarom kan de beoogde woning beschouwd worden als een 'plattelandswoning'. Wel wordt geadviseerd om gebruik te maken van de interactieve landschapswijzer (landschap erfgoed Utrecht) bij het beheer

BIJLAGE: OVERWEGINGEN

van de bestaande beplanting en het aanvullen dan de beplanting. Ook zijn er kansen voor nestkastjes en bestaat de mogelijkheid om langs de gevels groen te planten. Ten slotte is het voor

vogels en vleermuizen raadzaam de verlichting te beperken [Checklist groen bouwen | Details | Vogel- & vleermuisvriendelijke verlichting van gebouwen](#).

Verkeer

Vanuit het oogpunt van parkeren wordt geen aanvullende parkeereis gesteld. Het perceel is groot genoeg om te voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Milieu

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het voorliggende plan aanvaardbaar. Er vindt namelijk uitsluitend een functiewijziging plaats en geen verbouwing. Omdat er geen sloopwerkzaamheden beoogd zijn, is een QuickScan Flora en Fauna niet vereist. Daarnaast is een boerenerf op grond van de wet Bodembescherming aangemerkt als een 'verdachte' locatie. Dit betekent normaal gesproken dat de initiatiefnemer een bodemonderzoek dient uit te voeren in verband met het realiseren van een nieuwe verblijfslocatie. Er is echter geconcludeerd dat het gebruik hetzelfde blijft en er geen graafwerkzaamheden plaats zullen vinden. Daarom is een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande concluderen wij dat het beoogde bouwplan vanuit ruimtelijk oogpunt denkbaar is.

BIJLAGE: RECHTSMIDDELEN

Bezwaar maken

Belanghebbenden die het niet eens zijn met dit besluit, kunnen binnen zes weken na verzending van dit besluit bezwaar maken. Dit kan door een gemotiveerd bezwaarschrift te sturen aan:

Burgemeester en wethouders van Amersfoort
Postbus 4000
3800 EA AMERSFOORT

In uw bezwaarschrift moet u in elk geval de volgende gegevens opnemen:

- Uw naam en adres
- Datum
- Omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt
- Uw reden van bezwaar met motivering
- Uw handtekening

Wij verzoeken u om in uw bezwaarschrift bovendien een telefoonnummer te vermelden waarop u overdag bereikbaar bent.

Voor het behandelen van een bezwaarschrift hoeft u niet te betalen. Meer informatie over het maken van bezwaar leest u op onze website www.amersfoort.nl/bezwaar. U vindt daar ook een formulier om online een bezwaarschrift in te dienen. Om online bezwaar te maken, heeft u een DigiD nodig.

Voorlopige voorziening

Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of andere belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank Midden-Nederland vragen om een voorlopige voorziening te treffen. U kunt dit doen door een verzoek om een voorlopige voorziening te sturen aan:

Rechtbank Midden-Nederland
Afdeling bestuursrecht, o.v.v. voorlopige voorzieningen
Postbus 16005
3500 DA UTRECHT

U kunt het verzoek om voorlopige voorziening ook digitaal indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor heeft u een DigiD nodig.

Voor de behandeling van een verzoek om een voorlopige voorziening moet u griffierecht betalen. De medewerkers van de rechtbank kunnen u hierover meer informatie geven. Zij zijn bereikbaar via het telefoonnummer (088) 362 00 00. De medewerkers van de rechtbank kunnen u ook vertellen hoe u het verzoek moet indienen.

Beroep instellen na bezwaar

Belanghebbenden die het niet eens zijn met de beslissing op bezwaar, kunnen hiertegen beroep instellen. Dit kunt u doen door binnen zes weken na de beslissing op bezwaar een beroepschrift in te dienen. Dit is een brief waarin u uitlegt waarom u het niet eens bent met het besluit. In uw beroepschrift moet u in elk geval de volgende gegevens opnemen:

- Uw naam en adres
- Datum
- Omschrijving van het besluit waartegen u beroep instelt

BIJLAGE: RECHTSMIDDELEN

Vermeld wie het besluit heeft genomen, op welke datum het besluit is genomen en het kenmerk van het besluit. Stuur zo mogelijk een kopie van het besluit mee.

- Uitleg waarom u het niet eens bent met het besluit (gronden)
- Uw handtekening

U richt uw beroepschrift aan:

Rechtbank Midden-Nederland
Afdeling bestuursrecht, o.v.v. bodemzaken
Postbus 16005
3500 DA UTRECHT

U kunt het beroepschrift ook digitaal indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor heeft u een DigiD nodig.

Voor de behandeling van een beroepschrift moet u griffierecht betalen. De medewerkers van de rechtbank kunnen u hierover meer informatie geven. Zij zijn bereikbaar via het telefoonnummer (088) 362 0000.

BIJLAGE: BIJBEHORENDE BESCHEIDEN/DIGITALE BESTANDEN:

Datum	naam	Documenttype	Omschrijving
23-08-2022	<u>001_Bedrijfsplattegrond_23062022.pdf.pdf</u>	Tekening	plattegrond / situatie bedrijf plus bijgebouwen
23-08-2022	<u>002_beplanting_23062022.pdf.pdf</u>	Tekening	situatietekening beplanting
23-08-2022	<u>099_situatie_perceelsgrens_23062022.pdf.pdf</u>	Tekening	situatietekening nieuw
29-03-2022	<u>publiceerbareaanvraag.pdf.pdf</u>	Formulier	aanvraagformulier