

Raadsvoorstel



Van Burgemeester en wethouders
Aan Gemeenteraad

Portefeuillehouder(s) Dijksterhuis

B&W-
vergadering 27 augustus 2024
Commissie 20 september 2024

Agenda Het Besluit 17 september 2024
Vastgesteld besluit 17 september 2024

Titel

Ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor de 'Zeldertseweg naast 20'.

Beslispunten

De raad besluit:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een nieuwe woning op een gedeelte van het perceel van de Zeldertseweg 20
2. de ontwerp verklaring van geen bedenkingen als definitief aan te merken indien er geen zienswijzen zijn ingediend;
3. Voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanleiding

Op 22 juli 2023 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor een vrijstaande woning op het perceel van de Zeldertseweg 20. De initiatiefnemer wil op een gedeelte van het perceel een nieuwe woning realiseren. De bestaande boerderij blijft gehandhaafd. Op de onderstaande afbeelding is de huidige situatie van het plangebied weergegeven.

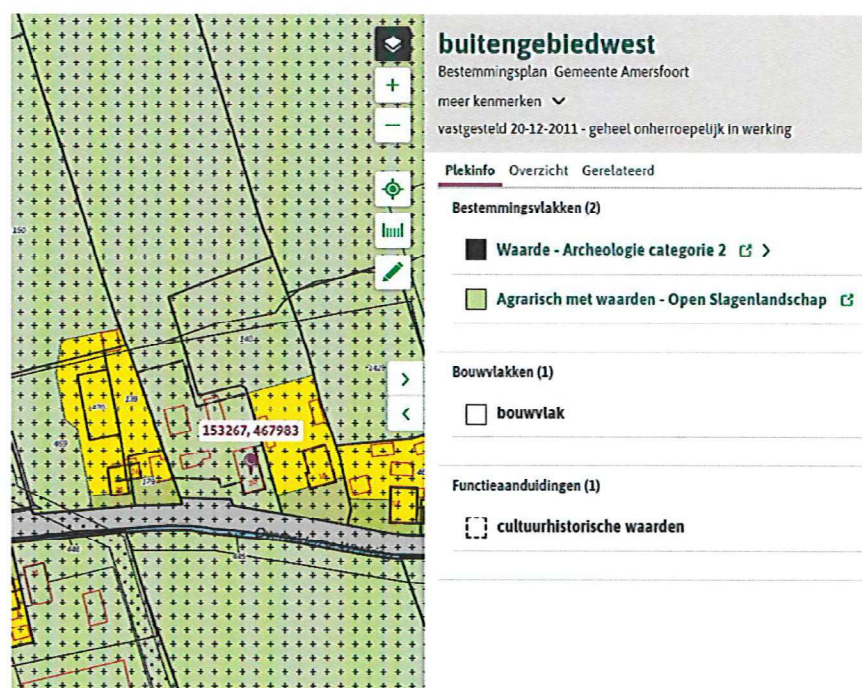


Overzichtsfoto Zeldertseweg 20 (perceel rood omkaderd) (Bron: Slagboom & Peters, d.d. 06-01-2023)



Situatietekening van de nieuwe situatie (Bron Boxxis Architecturen, 29-5-2024)

De ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan 'buitengebied west'. Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden - Open Slagenlandschap'. De te realiseren woning betreft een vrijstaande woning en is niet ondergeschikt aan de agrarische bestemming. De enige type woning dat op de bestemming gerealiseerd kan worden is één bedrijfswoning. Daar is echter bij dit plan geen sprake van. Aanvullend is de bedrijfsvoering van het bedrijf gestopt. Ook kunnen de huidige gebouwen op het perceel niet zomaar gesloopt worden, omdat het volledige perceel een aanduiding cultuurhistorische waarden heeft.



Bestemmingsplan Buitengebied West (Bron: Regels op de kaart)

Ter informatie:

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Voor sommige plannen is er nog sprake van het overgangsrecht. Als hoofdregel geldt dat aanvragen om een omgevingsvergunning die zijn ingediend voor 1 januari 2024 worden afgehandeld onder het 'oude' recht (Artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet) tot het besluit onherroepelijk wordt. De aanvraag voor de Zeldertseweg naast 20 is ingediend vóór 1 januari 2024.

Beoogd effect

Het starten van de benodigde planologische procedure door het afgeven van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen. Met het uiteindelijke doel om toestemming te geven voor het realiseren van een nieuwe woning op het perceel van de Zeldertseweg 20.

Argumenten

1.1 Een ontwerpverklaring is nodig om de procedure te starten

De raad is bevoegd om te besluiten over het verlenen van de verklaring van geen bedenkingen (artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht). Het college kan de omgevingsvergunning alleen verlenen met toestemming van de raad.

2.1 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Om aan te tonen dat er sprake is van een haalbaar plan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. In de ruimtelijke onderbouwing komen de ruimtelijke relevante onderwerpen aan de orde. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen om medewerking te verlenen aan het plan. Het plan is getoetst aan onder andere de cultuurhistorische waarden en het landschappelijke inpassingsplan.

2.2 Er kan gemotiveerd worden af geweken van de cultuurhistorische waarden.

Het perceel heeft de functieaanduiding cultuurhistorische waarden. Om te beoordelen of de ontwikkeling wenselijk is moet er gekeken worden naar de cultuurhistorische waarden van het huidige plan. In artikel 31.4 is een wijzigingsbevoegdheid monumentale waarden opgenomen. Hierin wordt aangegeven dat objecten met de aanduiding cultuurhistorische waarden kunnen komen te vervallen, als uit onderzoek blijkt dat het betreffende object niet gehandhaafd kan worden. In 2022 zijn de gebouwen op het erf beoordeeld op de bouwkundige toestand en op de erfgoedwaarden. De conclusie van het onderzoek is dat alleen de boerderij in behoudenswaardige staat is en cultuurhistorische waarden heeft. De overige bijgebouwen zijn vervallen en ingestort. Er kan gemotiveerd medewerking worden verleend aan de sloop van de bijgebouwen en om af te wijken van de aanduiding cultuurhistorische waarden.

2.3 Er kan gemotiveerd worden meegewerkt aan de Ruimte voor Ruimte regeling

In het bestemmingsplan is een artikel (31.8) opgenomen waarin staat dat een vrijstaande woning op het perceel gerealiseerd kan worden, zolang er 1000m² aan gebouwen wordt gesloopt. Dit is de ruimte voor ruimte regeling. De initiatiefnemer voldoet hieraan door 550m² aan bijgebouwen slopen op de Zeldertseweg 20 en door een schuur van 485m² te slopen op de Coelhorstlaan 2 (totaal 1035m² aan bebouwing). Deze sloopmeters zijn vastgesteld in de anterieure overeenkomst. Hiermee wordt er meer dan 1000m² aan bijgebouwen gesloopt en kan er worden voldaan aan de wijzigingsbevoegdheid ruimte voor ruimte van het bestemmingsplan. In ruil voor het slopen van 1035m² aan bebouwing wordt er een woning van 654m³ gerealiseerd. In het bestemmingsplan staat aangegeven dat er alleen medewerking kan worden gegeven aan een woning van dit formaat als gemotiveerd kan worden dat het plan een aanzienlijke extra kwaliteitswinst is. Dit aspect wordt in het volgende punt gemotiveerd.

2.4 Het plan voorziet in een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst.

Het plan heeft meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit omdat er schuren gesloopt worden en erfbeplanting wordt aangelegd. Dit bestaat uit een bomenrij, solitaire bomen, een boomgaard en hagen. Groencompensatie is verplicht omdat in afwijking van het bestemmingsplan sloopmeters van elders worden gebruikt. Naast groencompensatie worden natuurinclusieve voorzieningen in de architectuur verwerkt zoals nestkasten. Het plan voldoet aan de voorwaarden voor een erfensemble: er is 1 inrit, de nieuwbouw is ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Het gebouw staat een stuk naar achteren en heeft een schuurvorm.

2.5 Het plan geeft duidelijkheid in gemaakte afspraken over sloopmeters.

In 2009 en 2016 heeft de gemeente op de Coelhorsterweg 2 gesloopte schuren geregistreerd. Bij toekomstige ontwikkeling zouden de sloopmeters kunnen worden ingezet voor de ruimte voor ruimte regeling die is opgenomen in het bestemmingsplan. Door aan dit initiatief mee te werken worden deze geregistreerde sloopmeters gebruikt. Hiermee wordt er duidelijkheid gegeven aan de gemaakte afspraak tussen de initiatiefnemer en de gemeente met betrekking tot de sloopmeters.

2.6 Ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitief aanmerken

Als er geen zienswijzen worden ingediend, dan kan de ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitief worden aangemerkt. De omgevingsvergunning kan vervolgens in mandaat worden verleend.

4.1 Een exploitatieplan is niet nodig.

De gemeente heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.

Kanttekeningen

Niet van toepassing

Duurzaamheid

Het plan betreft de sloop van meerdere vervallen schuren om één nieuw woning te realiseren. Hiermee wordt er meer bebouwing weggehaald, dan er wordt teruggelegd. Aanvullend wordt het perceel groener ingericht en is er sprake van meer biodiversiteit op het perceel. Aanvullend wordt de nieuwe woning groen ingericht en worden natuur inclusieve voorzieningen in de architectuur verwerkt.

Financiën

De gemeente heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten. Hierin zijn de kosten voor de planologische procedure en de gemeentelijke begeleiding vastgelegd. Aanvullend is afgestemd dat de initiatiefnemer verantwoordelijk is voor mogelijke kosten met betrekking tot planschade. Hiermee is het plan vanuit gemeentelijk perspectief financieel uitvoerbaar.

Omdat het verhaal van de gemeentelijke kosten is geregeld bestaat ook geen verplichting om op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12, lid 1) een exploitatieplan vast te stellen.

Risicoparagraaf

Tegen de omgevingsvergunning kunnen zienswijzen en in een latere fase beroep worden ingesteld. Dit levert mogelijk vertraging op in de uitvoering van het project.

Communicatieboodschap

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een woning naast de boerderij op de Zeldertseweg 20. Het plan past namelijk niet in het bestemmingsplan.

Omdat het plan wel goed past in de omgeving en de toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, vraagt het college de gemeenteraad om het plan mogelijk te maken door een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven. Na dit besluit liggen de ontwerp omgevingsvergunning, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid ter inzage. Als er geen zienswijzen zijn, wordt de vergunning verleend en het besluit hogere grenswaarden vastgesteld. Als er wel zienswijzen zijn, legt het college in een voorstel aan de gemeenteraad voor hoe hiermee om te gaan.

Communicatie: samenwerking en starten voor de start

De initiatiefnemer heeft de directe omwonenden geïnformeerd over de beoogde realisatie van de woning. De initiatiefnemer heeft laten weten dat er vanuit de omwonenden geen bezwaren kenbaar zijn gemaakt. Een verslag is te vinden in de bijlage.

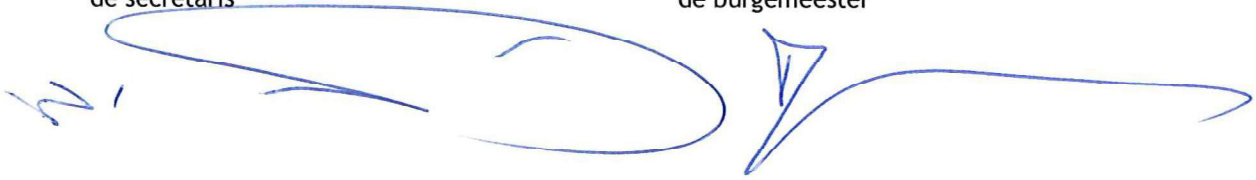
Vervolgstappen

Na de besluitvorming door de raad wordt de ontwerpomgevingsvergunning (met ruimtelijke onderbouwing) samen met de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. In deze periode kan iedereen een zienswijze indienen over het plan. Als er geen zienswijzen worden ingediend, wordt de omgevingsvergunning verleend. Worden er wel zienswijzen ingediend dan besluit uw raad, na lezing van de zienswijzennota, over de definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris

de burgemeester



Bijlage(n):

1. Ruimtelijke onderbouwing 'Zeldertseweg naast 20'
2. Bijlagen ruimtelijke onderbouwing 'Zeldertseweg naast 20'
3. Concept ontwerp omgevingsvergunning
4. Ontwerpbesluit hogere waarden geluid

RAADSBESLUIT

Zaaknummer 1914804

De raad van de gemeente Amersfoort;

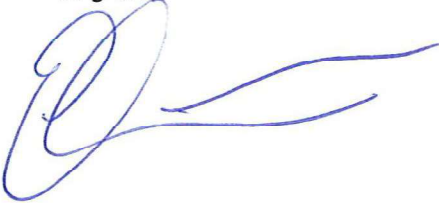
op basis van het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 augustus 2024, afdeling Stad en Ontwikkeling;

b e s l u i t:

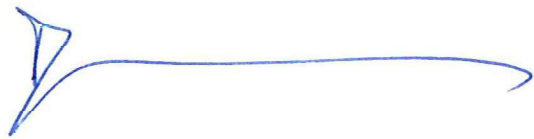
1. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een nieuwe woning op een gedeelte van het perceel van de Zeldertseweg 20;
2. de ontwerp verklaring van geen bedenkingen als definitief aan te merken indien er geen zienswijzen worden ingediend;
3. voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 17 september 2024

de griffier

A stylized blue ink signature of the griffier, consisting of a large, flowing loop followed by a horizontal line.

de voorzitter

A stylized blue ink signature of the voorzitter, featuring a sharp, upward-pointing 'V' shape followed by a long, horizontal line.

BESLUIT

Hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting volgens de Wet geluidhinder voor 1 woning aan de Zeldertseweg 22 Amersfoort (nr. CLZ-00005706)

Op 24 juli 2023 is een aanvraag voor omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een nieuwe woning ten westen van de bestaande woning (boerderij) aan de Zeldertseweg 22 te Amersfoort. Voor deze aanvraag zijn burgemeester en wethouders het bevoegd gezag. Burgemeester en wethouders zijn voornemens de omgevingsvergunning te verlenen.

Burgemeester en wethouders hebben vastgesteld dat het pand ligt binnen de geluidszones van de Bunschoterstraat (incl. parallelweg) en de Zeldertseweg. De Wet geluidhinder schrijft voor dat moet worden onderzocht in hoeverre de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai leidt tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op de gevels van de toekomstige woning. Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarden worden overschreden. De geluidsbelasting vanwege het verkeer op de Zeldertseweg bedraagt ten hoogste 51 dB. Het akoestisch onderzoek maakt deel uit van dit besluit.

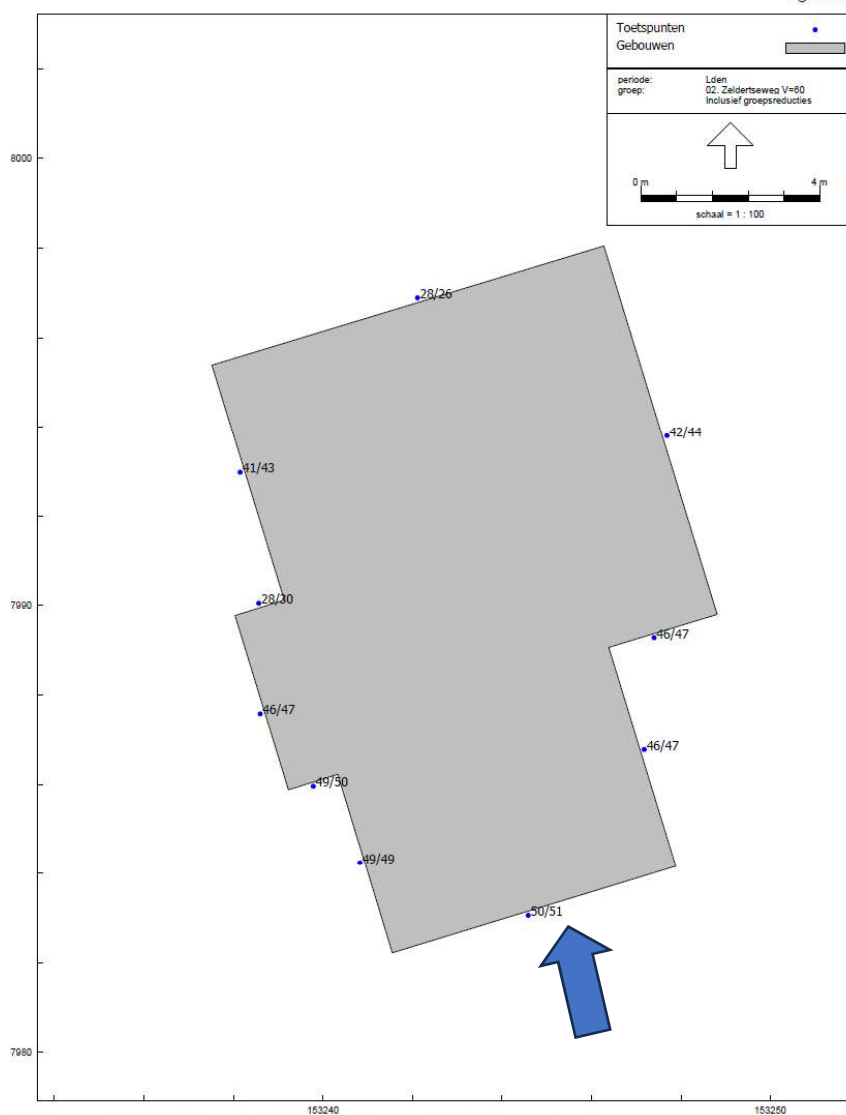
Indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden en de geluidsbelasting redelijkerwijs niet kan worden teruggebracht, kan een ontheffing tot een ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van in dit geval 53 dB (wegverkeerslawaai buitenstedelijk gebied) worden verleend, een zogenaamde hogere waarde.

Er is onderzocht of maatregelen kunnen worden getroffen om de geluidsbelasting te reduceren. Blijkens het formulier t.b.v. de hogere waarde procedure is dit niet mogelijk (zie bijlage formulier). De gecumuleerde geluidsbelasting exclusief aftrek op de gevels als gevolg van verkeerslawaai bedraagt hoogstens 57 dB. Hiermee wordt voldaan aan de Geluidsnota Amersfoort Wet Geluidhinder. In de betreffende nota staat de voorwaarde dat er sprake is van een aanvaardbare geluidsbelasting indien de cumulatieve geluidsbelasting L_{cum} niet hoger is dan 70 dB.

Gelet op het voorgaande besluiten wij de onderstaande hogere waarden vast te stellen. Dit doen wij op basis van het bepaalde in artikel 110a van de Wet geluidhinder.

Tabel 1: Hogere waarden

ADRES	AANTAL WONINGEN	HOOGTE (m)	HOGERE WAARDE (dB)	GELUIDSOORT	GELUIDSBRON
Zuidgevel nieuwe woning	1	1,5	50	WEGVERKEER	Zeldertseweg
Zuidgevel nieuwe woning	1	4,5	51	WEGVERKEER	Zeldertseweg



Figuur 1: Plattegrond geplande woning Zeldertseweg 22 Amersfoort.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Amersfoort,

 Digitaal ondertekend op 16-12-2024
Mw. mr M.M. Rijnen-Gludemans

Afdelingsmanager
Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Bezwaarmogelijkheid

Dit besluit treedt in werking op de dag na verzending aan de aanvrager. Bent u het niet eens met dit besluit, dan kunt u binnen zes weken na verzending van dit besluit bezwaar maken. Dit kunt u doen door een gemotiveerd bezwaarschrift te sturen aan:

Burgemeester en wethouders van Amersfoort
Postbus 4000
3800 EA AMERSFOORT

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

Meer informatie over het maken van bezwaar of het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening leest u op onze website www.amersfoort.nl/bezwaar.

Bijlagen :

- Formulier t.b.v. de hogere waarde procedure,
- Akoestisch onderzoek: Zeldertseweg 20 in Hoogland, Amersfoort. Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder Wegverkeerslawaaai. SPA-WNP Ingenieurs, kenmerk 2400125.3400.r01, 15 februari 2024.

Formulier hogere grenswaarden

1. Naam van het plan

Nieuwbouw extra woning Zeldertseweg 22

2. Omschrijving van het plan

Ten westen van de bestaande woning (boerderij) aan de Zeldertseweg 22 te Hoogland wil men een nieuwe woning realiseren.

3. Vaststelling hogere waarde(n)

3.1. Ambtshalve door:

☒ Burgemeester en wethouders van de gemeente Amersfoort

3.2. Op verzoek van:

- ☒ Burgemeester en wethouders van de gemeente Amersfoort
☐ Provincie Utrecht
☐ Ministerie van Infrastructuur en Milieu
☐ Prorail

4. Kader van de hogere waarde(n)

- ☐ Vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan
☐ Beperkte afwijking van het bestemmingsplan¹
☒ Buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan
☐ Aanleg van een weg
☐ Reconstructie van een weg
☐ Wijziging van de zone van een industrieterrein
☐ Herziening van een eerder vastgestelde hogere waarde

5. Bestemmingsplansituatie

Naam vigerend bestemmingsplan	buitengebiedwest
Bestemming volgens vigerend plan	Agrarisch met waarden – Open Slagenlandschap
Naam in voorbereiding zijnde projectbesluit	Zeldertseweg naast 20
Bestemming volgens in voorbereiding zijnde projectbesluit	Wonen

6. Akoestisch onderzoek

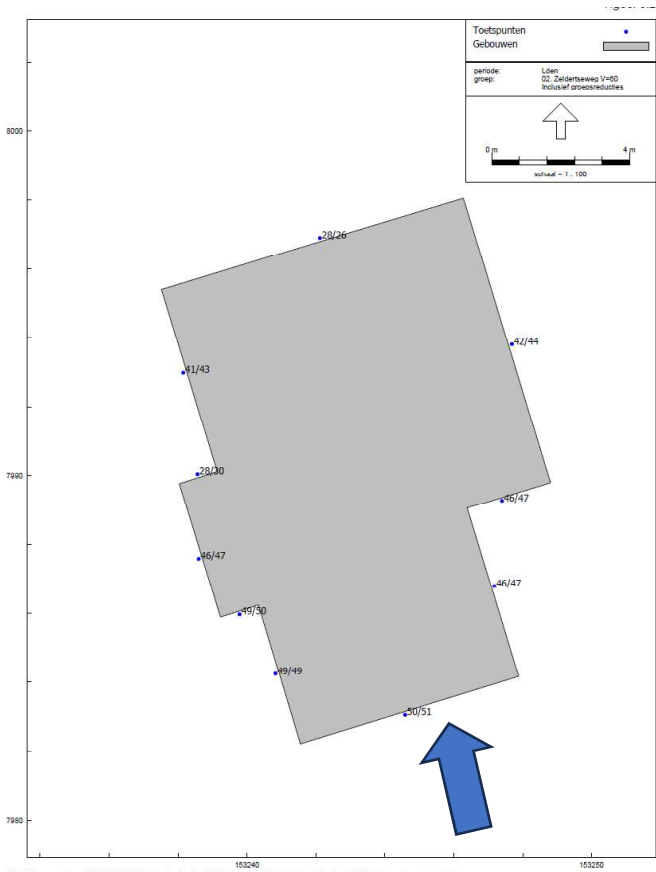
¹ De uitgebreide procedure (afdeling 3.4 Awb) geldt niet bij een beperkte afwijking van het bestemmingsplan. Het besluit tot vaststellen van de hogere grenswaarden wordt gelijktijdig met het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning genomen.

Titel	Zeldertseweg 20 in Hoogland, Amersfoort. Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder Wegverkeerslawaaai
Nummer of kenmerk	2400125.3400.r01.
Datum	15 februari 2024
Opgesteld door	SPA-WNP Ingenieurs

Het akoestisch onderzoek is als bijlage bij dit formulier gevoegd.

7. Vast te stellen hogere waarde(n)

ADRES	AANTAL WONINGEN	HOOGTE (m)	HOGERE WAARDE (dB)	GELUIDSOORT	GELUIDSBRON
Zuidgevel nieuwe woning	1	1,5	50	WEGVERKEER	Zeldertseweg
Zuidgevel nieuwe woning	1	4,5	51	WEGVERKEER	Zeldertseweg



Figuur 1: Plattegrond geplande woning Zeldertseweg 22 Amersfoort.

Eventuele toelichting:

8. Maatregelen

8.1. Bronmaatregelen

- ☐ De volgende bronmaatregelen worden getroffen:
- ☐ De realisatieplanning van de bronmaatregelen is als volgt:
- ☐ De kosten van de bronmaatregelen worden als volgt geraamd:
- ☐ De volgende financiële zekerheid is aanwezig met betrekking tot de uitvoering van de maatregelen:
- ☒ De volgende bronmaatregelen zijn overwogen maar niet mogelijk gebleken (met opgave van redenen): Bronmaatregelen bij wegverkeer worden op basis van de Geluidnota gemeente Amersfoort alleen overwogen als er meer dan 20 nieuwe geluidgevoelige bestemmingen zijn waar de voorkeurswaarde wordt overschreden. In onderhavige plan worden bij één woning de voorkeurswaarde overschreden.

8.2. Overdrachtsmaatregelen

- ☐ De volgende overdrachtsmaatregelen worden getroffen:
- ☐ De realisatieplanning van de overdrachtsmaatregelen is als volgt:
- ☐ De kosten van de overdrachtsmaatregelen worden als volgt geraamd:
- ☐ De volgende financiële zekerheid is aanwezig met betrekking tot de uitvoering van de maatregelen:
- ☒ De volgende overdrachtsmaatregelen zijn overwogen maar niet mogelijk gebleken (met opgave van redenen):
 1. Het plaatsen van een geluidscherm op de terreingrens van het bouwplan leidt in deze situatie tot problemen in verband met de bereikbaarheid van de nieuwe en bestaande woning(en). Een dergelijk scherm is in deze situatie vanuit landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst of reëel;
 2. Door de nieuwe woning verder van de weg te realiseren om te kunnen voldoen aan de voorkeurswaarde zou de woning nog minimaal 10 meter verder van de weg gerealiseerd moeten worden. Hierdoor wordt de geluidluwe tuin achter de woning verkleind tot een diepte van circa 5 tot 6 meter, hetgeen niet wenselijk is;
 3. Door het toepassen van een geluidscherm aan de gevel kan de gevel uitgevoerd worden als niet geluid belaste gevel. Door het toepassen van balkons/loggia's over de gehele gevelbreedte kan de geluidbelasting op de gevels binnen de balkons/loggia met 2 tot 4 dB gereduceerd worden. Het is vanuit architectonisch en stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst om voor deze woning dergelijke maatregelen te treffen;
 4. De geluid belaste gevels uitvoeren als dove gevels. Het toepassen van dove gevels wordt normaliter alleen toegepast indien de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting overschreden wordt, wat hier niet het geval is. Een dove gevel legt beperkingen op aan de indeling van de woning en het uiterlijk van de gevel. Het is voor de nieuwe woning niet gewenst om gevels uit te voeren als dove gevel.

8.3. Gevelmaatregelen

☒ De volgende gevelmaatregelen worden getroffen:

Ter waarborging van een binnenniveau van 33 dB wordt voldoende geluidisolatie toegepast. Hierbij moet worden uitgegaan van de cumulatieve geluidbelasting.

☐ De realisatieplanning van de gevelmaatregelen is als volgt:

☐ Gevelmaatregelen zijn niet nodig omdat:

8.4. Motivatie van de maatregelenkeuze

9. Geluidsbeleid

☒ Er wordt voldaan aan het geluidsbeleid.

☐ Er wordt niet voldaan aan het geluidsbeleid omdat:

10. Toegevoegde bijlagen

1. Akoestisch onderzoek (verplicht)

OMGEVINGSVERGUNNING

Datum : 16-12-2024

Nummer : CLZ-00005706

OLO Nummer : OLO 7958349

Project : Het bouwen van een woning

Plaatselijk bekend : Zeldertseweg 22, 3828 PP Hoogland,

Kadastraal bekend : Gemeente HLD02, sectie P, nummer 495

De aangevraagde omgevingsvergunning heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo en artikel 2.10 Wabo)
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (afwijken bestemmingplan) (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo en artikel 2.12 Wabo)

Motivering

De aanvraag en de daarbij behorende stukken zijn getoetst aan de geldende wet- en regelgeving. Uit de toetsing is gebleken dat de aanvraag hieraan niet voldoet, maar dat daarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. Onze overwegingen kunt u lezen in de bijlage 'Overwegingen' bij dit besluit.

Besluit

Gelet op bovenstaande hebben burgemeester en wethouders het voornemen de omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van een woning.

Voorschriften

Aan de vergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

1. De vergunde activiteiten worden uitgevoerd volgens de documenten die bij deze omgevingsvergunning horen (bijlage: 'Bijbehorende documenten/ digitale bestanden');
2. Aan deze omgevingsvergunning is een parkeereis gesteld van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Daar moet u zich altijd aan houden. Dit betekent dat de parkeerplaatsen beschikbaar en toegankelijk moeten zijn en blijven;
3. Voor de terugsaneerwaarde van PCB, dient gestreefd te worden naar de maximale waarde voor klasse Wonen. Indien uit verificatie van de ontgraving blijkt dat klasse Wonen niet wordt gehaald, dan wordt in overleg getreden met de RUD Utrecht over vervolgstappen. De sanering en de verwijdering van het asbest zal in overleg gebeuren met de RUD;
4. Er dient nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de huismus, gierzwaluw, steenuil, kerkuil en de vleermuis. Uit nader onderzoek zal blijken welke maatregelen passend zijn binnen de voorgenomen ontwikkeling. Indien niet alle schade voorkomen kan worden, zal het aanvragen van een ontheffing noodzakelijk zijn;

5. Indien bij bodemversturende werkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijker wijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, is diegene verplicht dit direct te melden.
6. Minimaal drie weken voordat met het betreffende onderdeel wordt begonnen, moeten de volgende constructiegegevens op uitvoeringsniveau zijn ingediend:
 - Berekeningen, legplannen, montagedetails, vorm- en wapeningstekeningen van de systeemvloeren.
 - Wanduitslagen (aanzichten) van alle kalkzandstenen wanden.
7. Met de werkzaamheden uit voorschrift 4. en 6. mag u pas starten, nadat deze door ons zijn goedgekeurd.

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. Wilt u op gemeentelijk terrein werkzaamheden verrichten, bouwmaterialen opslaan, bouwketen en opslagcontainers of -keten plaatsen? Dan hebt u hiervoor een Vergunning Tijdelijk Gebruik van de weg (VTG) nodig. Deze kunt u aanvragen via <https://www.amersfoort.nl/openbare-weg-gebruiken>.
6. Bij het (ver)bouwen moet u ook rekening houden met de dieren in uw omgeving. In de Wet natuurbescherming (artikelen 3.1 t/m 3.11) staat onder meer dat het verboden is beschermde vogels en dieren te doden, te verwonden of te verontrusten. Ook mogen de nesten of verblijfplaatsen niet verstoord of de eieren uit de nesten weggenomen of beschadigd worden. Door de bepalingen in deze vergunning uit te voeren, kan gebruik worden gemaakt van de ontheffing Wet natuurbescherming van de gemeente Amersfoort.

Zienswijzen

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 heeft een ontwerpbesluit vanaf donderdag 17 oktober 2024 gedurende zes weken (t/m woensdag 27 november 2024) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon iedereen zijn of haar zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren brengen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. De beantwoording van deze zienswijzen is na te lezen in de Zienswijzennota kamer 2 DNS, onderdeel van dit besluit.

Inwerkingtreding

Deze omgevingsvergunning treedt op grond van artikel 6.1 lid 2 Wabo in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift (6 weken na de datum van bekendmaking aan de aanvrager).

Rechtsmiddelen

Belanghebbenden die het niet eens zijn met dit besluit, kunnen hiertegen binnen zes weken na bekendmaking hiervan een beroepschrift indienen. Meer informatie hierover is opgenomen in de bijlage 'Rechtsmiddelen' bij dit besluit.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Amersfoort,

 Digitaal ondertekend op 16-12-2024
Mw. mr M.M. Rijnen-Gloudemans

Afdelingsmanager
Vergunningen, Toezicht en Handhaving

BIJLAGE I: MOTIVERING BESLUIT

Het aangevraagde project bestaat uit de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo en artikel 2.10 Wabo)
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (afwijken bestemmingplan) (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo en artikel 2.12 Wabo)

Het project is aangevraagd voor Naast Zeldertseweg 20, 3828 PP Hoogland, (toekomstig Zeldertseweg 22) in de wijk Hoogland-West

Het bouwen van een bouwwerk

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan artikel 2.10 van de Wabo. Hierin staat dat de gemeente een aanvraag moet weigeren als het bouwwerk in strijd is met het bestemmingsplan, het Bouwbesluit, de Bouwverordening of de Welstandsnota.

Bestemmingsplan

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het geldende bestemmingsplan 'Buitengebiedwest'. In een bestemmingsplan staat onder andere welk gebruik op een perceel is toegestaan, welk deel mag worden bebouwd en hoe hoog een bouwwerk mag worden.

Uit onze toetsing blijkt dat uw aanvraag niet voldoet aan de bouwregels en/of gebruiksregels van de bestemming '*Agrarisch met waarde - Open slagenlandschap*'.

Wij hebben daarom uw aanvraag behandeld als een aanvraag voor het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Onder 'Afwijken van het bestemmingsplan' leest u meer hierover.

Conclusie: Uw aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan, maar wij hebben besloten hiervan af te wijken om uw aanvraag mogelijk te maken.

Bouwbesluit en Bouwverordening

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening Amersfoort 2014. Hierin staat onder andere aan welke bouwtechnische eisen een bouwwerk moet voldoen.

Uit onze toetsing blijkt dat u aannemelijk hebt gemaakt dat uw plan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Welstandsnota

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan redelijke eisen van welstand, zoals vastgelegd in de Welstandsnota Amersfoort 2017. Daarvoor hebben we advies gevraagd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, subcommissie Erfgoed en de Stadsbouwmeester. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, subcommissie Erfgoed en de Stadsbouwmeester hebben als volgt geadviseerd:

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, subcommissie Erfgoed

Toelichting

Zeldertseweg 20 is een perceel waarop in het bestemmingsplan de aanduiding 'cultuurhistorische waarden rust'. De subcommissie wordt advies gevraagd over een nieuw te bouwen woning op het perceel.

Dhr. Cornelis geeft een toelichting op het ontwerp van de nieuwe woning. In positionering is deze ten opzichte van de beeldbepalende boerderij naar achteren geplaatst en ondergeschikt aan de beeldbepalende boerderij. De woning is ontworpen als schuurvolume, met een plint en potdekselwerk in hout (dumo wood).

Beoordeling

De subcommissie dankt de architect voor de toelichting op het plan. Zij constateert dat twee cruciale elementen, namelijk het delen van één oprit en een ondergeschikte positie op het perceel, goed zijn verwerkt in de planvorming. Het plan is aanvaardbaar, mits de ontbrekende details in overleg met de stadsbouwmeester worden vastgesteld en goedgekeurd voordat de vergunning wordt verleend. Met betrekking tot de vormgeving van de nieuwe schuurwoning geeft de subcommissie enkele aanbevelingen mee (geen eisen). De architectuur van de woning oogt wat druk, er gebeurt veel. Dit in contrast met de beeldbepalende boerderij en het karakter van een schuur (sober, simpel). De subcommissie beveelt aan het ontwerp wat te vereenvoudigen/ versoberen, passend bij een schuur(woning). Ook beveelt de subcommissie aan het contrast in de afwerking van materialen te verkleinen, zodat het beeld wat rustiger wordt. Ook beveelt de subcommissie aan de planvorming af te stemmen op de planvorming van de beeldbepalende boerderij; zo kunnen de gebouwen op elkaar reageren (kleurstelling). Tenslotte constateert de subcommissie dat de meeste panden aan de Zeldertseweg met een hoekverdraaiing ten opzichte van de kavelgrens geplaatst zijn. Aansluitend hierop beveelt de subcommissie aan de nieuwe woning ook een kleine hoekverdraaiing mee te geven; dit vraagt wellicht nog nadere studie.

Conclusie

Aanvaardbaar, mits de ontbrekende details in overleg met de stadsbouwmeester worden vastgesteld en goedgekeurd voordat de vergunning wordt verleend. Met betrekking tot de vormgeving van de nieuwe schuurwoning geeft de subcommissie enkele aanbevelingen mee (geen eisen). De architectuur van de woning oogt wat druk, er gebeurt veel. Dit in contrast met de beeldbepalende boerderij en het karakter van een schuur (sober, simpel). De subcommissie beveelt aan het ontwerp wat te vereenvoudigen/ versoberen, passend bij een schuur(woning). Ook beveelt de subcommissie aan het contrast in de afwerking van materialen te verkleinen, zodat het beeld wat rustiger wordt. Ook beveelt de subcommissie aan de planvorming af te stemmen op de planvorming van de beeldbepalende boerderij; zo kunnen de gebouwen op elkaar reageren (kleurstelling). Tenslotte constateert de subcommissie dat de meeste panden aan de Zeldertseweg met een hoekverdraaiing ten opzichte van de kavelgrens geplaatst zijn. Aansluitend hierop beveelt de subcommissie aan de nieuwe woning ook een kleine hoekverdraaiing mee te geven; dit vraagt wellicht nog nadere studie.

Stadsbouwmeester

Toelichting

Zeldertseweg 20 is een perceel waarop in het bestemmingsplan de aanduiding 'cultuurhistorische waarden rust'. De subcommissie heeft eerder geadviseerd op het plan. Hierbij dienen details nog te worden beoordeeld en zijn enkele aanbevelingen meegegeven over een nieuw te bouwen woning op het perceel. In positionering is de nieuwe woning ten opzichte van de beeldbepalende boerderij naar achteren geplaatst en ondergeschikt aan de beeldbepalende boerderij. De woning is ontworpen als schuurvolume, met een plint en potdekselwerk in hout (DumoWood).

Beoordeling

De Stadsbouwmeester is van oordeel dat het bouwen van een woning op het perceel Zeldertseweg 20, voorstelbaar is. De details zijn zorgvuldig en sluiten goed aan bij het ontwerp.

Met betrekking tot de vormgeving van de nieuwe schuurwoning heeft de subcommissie eerder enkele aanbevelingen meegegeven welke door de Stadsbouwmeester worden onderschreven.

De architectuur van de woning oogt wat druk, er gebeurt veel. Dit in contrast met de beeldbepalende boerderij en het karakter van een schuur (sober, simpel). De subcommissie beveelt aan het ontwerp wat te vereenvoudigen/ versoberen, passend bij een schuur(woning). Ook beveelt de subcommissie aan het contrast in de afwerking van materialen te verkleinen, zodat het beeld wat rustiger wordt. Ook beveelt de subcommissie aan de planvorming af te stemmen op de planvorming van de beeldbepalende boerderij; zo kunnen de gebouwen op elkaar reageren (kleurstelling).

Conclusie

Aanvaardbaar.

Wij zien geen aanleiding om van de adviezen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, subcommissie Erfgoed en de Stadsbouwmeester af te wijken en concluderen dan ook dat uw aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Afwijken van het 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.

Uit onze toetsing blijkt:

Motivering

Op het perceel Zeldertseweg 20 is het bestemmingsplan 'Buitengebied-West' van toepassing. De bestemming van het perceel is 'Agrarisch met waarden - open Slangenlandschap' met de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Hier zijn op grond van artikel 4 van de planregels de aangewezen gronden bestemd voor:

- 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;
- het weiden van vee en/of het verbouwen van gewassen (niet in een volkstuincomplex);
- de instandhouding, bescherming en ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het open landschap;
- intensieve veehouderij als neventak is toegestaan, mits de daarvoor aangewende oppervlakte van de bebouwing niet meer bedraagt dan 250 m², tenzij op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan een grotere oppervlakte aanwezig was, in welk geval de oppervlakte niet meer mag bedragen dan bedoelde grotere oppervlakte;
- de waterhuishouding;
- nutsvoorzieningen en kleinschalige infrastructurele voorzieningen;
- extensief recreatief medegebruik;
- behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarde van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.

Voorliggend bouwplan betreft het slopen van de opstallen en de bouw van 1 zelfstandige woning. Op grond van artikel 4.1 van de planregels zijn uitsluitend woningen t.b.v. de agrarische functie 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 deze omgevingsvergunning deel uitmakende ruimtelijke onderbouwing blijkt dat dit het geval is.

Wij concluderen hieruit dat uw aanvraag niet in strijd is met het belang van een goede ruimtelijke ordening.

BIJLAGE II: RECHTSMIDDELEN

Een beroepschrift indienen

Belanghebbenden die het niet eens zijn met dit besluit, kunnen hiertegen binnen zes weken na bekendmaking van dit besluit een beroepschrift indienen. 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 het beroepschrift indient
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 (de beroepsgronden)
- uw handtekening.

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

U richt uw beroepschrift aan:

Rechtbank Midden-Nederland
Afdeling bestuursrecht
Postbus 16005
3500 DA UTRECHT

U kunt uw 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.

Informatie hierover en over het digitaal indienen van een beroepschrift vindt u op de website www.rechtspraak.nl.

Een voorlopige voorziening vragen

Het indienen van een beroepschrift 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) 361 17 54. De medewerkers van de rechtbank kunnen u ook vertellen hoe u het verzoek moet indienen.

BIJLAGE III: BIJBEHORENDE DOCUMENTEN/DIGITALE BESTANDEN

Datum		naam		Docu
24-07-2023	publiceerbareaanvraag.pdf.pdf	Formulier	aanvraagformulier	
31-05-2024	Zeldertseweg naast 20	Rapport	Ruimtelijke onderbouwing	
25-01-2024	23018801K-S_rapport_.pdf	Rapport	Asbestinventarisatie rapport (de juiste)	
02-02-2024	BX__25_-_Visualisatie_.jpg	Foto	Visualisaties	
24-01-2024	tuatie_BEa_Zeldertseweg_20__Hoogland_.pdf	Tekening	Tekening: Boom Effect Analyse Zeldertseweg 20	
06-02-2024	Informatiedocument Monumentenzorg 2022	Overig	Informatiedocument Monumentenzorg 2022	
24-07-2023	B23008_OV-201_20230721_PGD_.pdf	Tekening	Tekening: Bestektekening woning	
13-02-2024	s_Zeldertseweg_20_te_Amersfoort_C001_.pdf	Tekening	Tekening: Constructieve overzichten d.d. 06-02-2024	
15-02-2024	npassing_Zeldertseweg_20_Hoogland-v2_.PDF	Tekening	Tekening: Inpassingsplan	
01-02-2024	AERIUS_projectberekening_Bouwfase_.pdf	Berekeningen	stikstof projectberekening bouwfase d.d. 19-12-2023	
21-12-2023	QScan-Zeldertseweg_20_te_Hoogland_.pdf	Rapport	Quickscan Wet Natuurbescherming	
01-03-2024	2400125_2100_r01_.pdf	Rapport	Onderzoek geluidswering van de gevels d.d. 28-02-2024	
01-02-2024	Stikstofdepositie_2023-3489_.pdf	Rapport	Onderzoek stikstofdepositie	
24-07-2023	B23008_veiligonderhoud_.pdf	Rapport	Veiligonderhoud	
29-05-2024	_OV-101_Nieuwe_situatie_Zeldertseweg_.pdf	Tekening	Tekening: Aangepaste situatietekening	
21-12-2023	1__23018803J_rapport_.pdf	Rapport	Rapport: Aanvullend asbest- en grondonderzoek	
04-12-2023	2-04_ovz_Sloopmeters_Zeldertseweg_20_.pdf	Tekening	Overzicht m.b.t. sloopmeters	
06-02-2024	Foto metselwerk	Foto	Foto: Detailfoto metselwerk	
15-02-2024	ingsplan_Zeldertseweg_20_Hoogland-v2_.pdf	Rapport	Inpassingsplan 13-02-2024	
21-12-2023	2__23018802A_rapport_.pdf	Rapport	Rapport: Verkennende bodem- en asbest in grondonderzoek	
24-01-2024	ffecten_tek_Zeldertseweg_20_Hoogland_.pdf	Tekening	Tekening: Boom Effect Analyse Zeldertseweg 20	
24-01-2024	BEA_Zeldertseweg_20_Hoogland_.pdf	Rapport	Boom Effect Analyse Zeldertseweg 20	
15-02-2024	08_OV-600-2024_02_15_Principedetails_.pdf	Tekening	Tekening: Details d.d. 24-02-2024	
15-02-2024	Punteninstrument_groencompensatie_1_.pdf	Overig	Punteninstrument groencompensatie	

24-01-2024	EA_Tabellen_Zeldertseweg_20_Hoogland_pdf	Overig	Lijst: Boom Effect Analyse Zeldertseweg 20
21-12-2023	3_230188045_saneringsplan_pdf	Rapport	Rapport: Saneringsplan
15-02-2024	2400125_3400_r01_240215_pdf	Rapport	akoestisch rapport d.d. 15-02-2024
02-02-2024	BX_24_-_Visualisatie_jpg	Foto	Visualisaties
01-02-2024	420_F4EC61CF0B3D45F6AFFBFF425976D690_pdf	Overig	Energielabel
01-02-2024	BBB_2023-3489_pdf	Berekeningen	Bouwbesluit berekeningen + MPG-berekening
01-02-2024	_Zeldertseweg_20-indienen_2023-12-21_pdf	Berekeningen	BENG-berekening
02-02-2024	BX_22_-_Visualisatie_jpg	Foto	Visualisaties
02-02-2024	BX_26_-_Visualisatie_jpg	Foto	Visualisaties
13-02-2024	_Zeldertseweg_20_te_Amersfoort_berek_pdf	Berekeningen	Berekeningen: Constructieberekeningen d.d. 06-02-2024
26-02-2024	024_02_26_Situatie_bestaand_en_nieuw_pdf	Tekening	Tekening: Aanpassing positie woning (op advies van commissie)
30-01-2024	Memo-Zeldertseweg_20_Hoogland_pdf	Rapport	memo-Quickscan wet natuurbescherming
06-02-2024	Foto's bestaande situatie Zeldertseweg 20 Hoogland	Foto	Foto: Selectie van foto's bestaande toestand
01-02-2024	ERIUS_projectberekening_Gebruiksfase_pdf	Berekeningen	stikstof projectberekening gebruiksfase d.d. 19-12-2023

OMGEVINGSVERGUNNING

Datum : 16-12-2024

Nummer : CLZ-00017350 (CLZ-00008072)

OLO Nummer : OLO 8276447

Project : Het verbouwen en het renoveren van de boerderij

Plaatselijk bekend : Zeldertseweg 20, 3828 PP Hoogland

Kadastraal bekend : Gemeente HLD02, Sectie P, Nummer 497

De aangevraagde omgevingsvergunning heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo en artikel 2.10 Wabo)
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (afwijken bestemmingplan) (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo en artikel 2.12 Wabo)

Motivering

De aanvraag en de daarbij behorende stukken zijn getoetst aan de geldende wet- en regelgeving. Uit de toetsing is gebleken dat de aanvraag hieraan niet voldoet, maar dat daarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. Onze overwegingen kunt u lezen in de bijlage 'Overwegingen' bij dit besluit.

Besluit

Gelet op bovenstaande hebben burgemeester en wethouders het voornemen de omgevingsvergunning te verlenen voor het verbouwen en het renoveren van de boerderij.

Voorschriften

Aan de vergunning wordt het volgende voorschrift verbonden:

De vergunde activiteiten worden uitgevoerd volgens de documenten die bij deze omgevingsvergunning horen (bijlage: 'Bijbehorende digitale bestanden').

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. Wilt u op gemeentelijk terrein werkzaamheden verrichten, bouwmaterialen opslaan, bouwketen en opslagcontainers of -keten plaatsen? Dan hebt u hiervoor een Vergunning Tijdelijk Gebruik van de weg (VTG) nodig. Deze kunt u aanvragen via <https://www.amersfoort.nl/openbare-weg-gebruiken>.
6. Bij het (ver)bouwen moet u ook rekening houden met de dieren in uw omgeving. In de Wet natuurbescherming (artikelen 3.1 t/m 3.11) staat onder meer dat het verboden is beschermde vogels en dieren te doden, te verwonden of te verontrusten. Ook mogen de nesten of verblijfplaatsen niet verstoord of de eieren uit de nesten weggenomen of beschadigd worden. Door de bepalingen in deze vergunning uit te voeren, kan gebruik worden gemaakt van de ontheffing Wet natuurbescherming van de gemeente Amersfoort.

Zienswijzen

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 heeft een ontwerpbesluit vanaf donderdag 17 oktober 2024 gedurende zes weken (t/m woensdag 27 november 2024) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon iedereen zijn of haar zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren brengen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. De beantwoording van deze zienswijzen is na te lezen in de Zienswijzennota kamer 2 DNS, onderdeel van dit besluit.

Inwerkingtreding

Deze omgevingsvergunning treedt op grond van artikel 6.1 lid 2 Wabo in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift (6 weken na de datum van bekendmaking aan de aanvrager).

Rechtsmiddelen

Belanghebbenden die het niet eens zijn met dit besluit, kunnen hiertegen binnen zes weken na bekendmaking hiervan een beroepschrift indienen. Meer informatie hierover is opgenomen in de bijlage 'Rechtsmiddelen' bij dit besluit.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Amersfoort,

 Digitaal ondertekend op 16-12-2024
Mw. mr M.M. Rijnen-Gludemans

Afdelingsmanager
Vergunningen, Toezicht en Handhaving

BIJLAGE I: MOTIVERING BESLUIT

Het aangevraagde project bestaat uit de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo en artikel 2.10 Wabo)
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (afwijken bestemmingplan) (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo en artikel 2.12 Wabo)

Het project is aangevraagd voor Zeldertseweg 20, 3828 PP Hoogland in de wijk Hoogland-West.

Het bouwen van een bouwwerk

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan artikel 2.10 van de Wabo. Hierin staat dat de gemeente een aanvraag moet weigeren als het bouwwerk in strijd is met het bestemmingsplan, het Bouwbesluit, de Bouwverordening of de Welstandsnota.

Bestemmingsplan

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied - West'. In een bestemmingsplan staat onder andere welk gebruik op een perceel is toegestaan, welk deel mag worden bebouwd en hoe hoog een bouwwerk mag worden.

Uit onze toetsing blijkt dat uw aanvraag niet voldoet aan de gebruiksregels van de bestemming 'Agrarisch met waarden - open Slangenlandschap' met de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden'.

Wij hebben daarom uw aanvraag behandeld als een aanvraag voor het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Onder 'Afwijken van het bestemmingsplan' leest u meer hierover.

Conclusie: Uw aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan, maar wij hebben besloten hiervan af te wijken om uw aanvraag mogelijk te maken.

Bouwbesluit en Bouwverordening

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening Amersfoort 2014. Hierin staat onder andere aan welke bouwtechnische eisen een bouwwerk moet voldoen.

Uit onze toetsing blijkt dat u aannemelijk hebt gemaakt dat uw plan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Welstandsnota

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan redelijke eisen van welstand, zoals vastgelegd in de Welstandsnota Amersfoort 2017. Daarvoor hebben we advies gevraagd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, subcommissie Erfgoed. De Commissie heeft als volgt geadviseerd:

Toelichting

Zeldertseweg 20 is een beeldbepalende boerderij. De aanvraag betreft het verbouwen en renoveren van de boerderij. De boerderij dateert uit 1903 en is in de loop der tijd verschillende keren aangepast: in 1959 werd de boerderij uitgebreid; in 1966 wijzigde de voorgevel en in 1969 werd de boerderij vergroot.

Het plan is eerder (d.d. 12-03-2024) door de subcommissie beoordeeld en werd aangehouden. Hoewel de subcommissie constateerde dat de wijzigingen hebben geleid tot een rustiger gevelbeeld - een positieve ontwikkeling - bleef de hoofdzaak van haar eerdere advies overeind, namelijk dat in de nieuwe planvorming te weinig van het beeldbepalende karakter van de oorspronkelijke boerderij overeind blijft. Hierbij werden genoemd: het metselwerk; het onderscheid in voor- en achterhuis; elementen als stalramen, staldeuren en de schoorsteen horen bij de oorspronkelijke opzet en zijn onderdeel van het beeldbepalende karakter. Benoemd werd ook de erker aan de rechter zijgevel, niet

behorend tot de oorspronkelijke opzet maar enige tijd later toegevoegd.

De schoorsteen markeert de grens tussen wonen en werken. In het pand zijn verschillende tijdlagen zichtbaar; bouwsporen laten zien dat het pand in de loop der tijd is aangepast. Dit betekent niet dat al deze bouwsporen bewaard moeten worden, maar wel dat beargumenteerde keuzes gemaakt moeten worden; eventueel kunnen slechte delen metselwerk ook ingeboet/ vervangen worden. Het bestaande metselwerk is, ook in relatie tot de omliggende (wit gestucte) boerderijen, onderdeel van de karakteristiek. Onderzocht kon worden of de gevel eventueel gekeimd kan worden om de zichtbare littekens/ bouwsporen te verzachten; hierbij was ook kleur een aandachtspunt. Het stucen van de gevel achtte de subcommissie niet aanvaardbaar, omdat hiermee de textuur van de gevel (metselverband, vlechtwerk) verdwijnt. Meegegeven werd om nader te onderzoeken hoe detail 2 in elkaar zit; toepassing van dit detail is niet gebruikelijk. De subcommissie werd in een komende vergadering graag meegenomen in de zoektocht van de architect om meer van het beeldbepalende karakter overeind te houden.

Thans wordt een aangepast plan toegelicht. Naar aanleiding van het vorige advies van de subcommissie wordt voorgesteld de gevel te keimen, de schoorsteen en de erker aan de rechter zijgevel te behouden en de gevelopening aan de voorzijde opnieuw in te vullen.

Beoordeling

De subcommissie is blij met de ontwikkelingen in het ontwerp, die bijdragen aan het behoud van het beeldbepalende karakter van de boerderij. De subcommissie is van oordeel dat de beeldbepalende karakteristieken van de boerderij in het voorliggende plan voldoende overeind blijven en acht het plan aanvaardbaar. Met betrekking tot de rechter zijgevel geeft de subcommissie de suggestie mee om te onderzoeken of het riet boven de deuren kan worden ingesneden. Zo kan een rustiger, eenduidiger beeld ontstaan in combinatie met de aanwezige erker. Daarnaast wordt de suggestie meegegeven om na te denken over het hergebruik van karakteristieke onderdelen (stalramen en -deuren etc.).

Conclusie

Aanvaardbaar. Met betrekking tot de rechter zijgevel geeft de subcommissie de suggestie mee om te onderzoeken of het riet boven de deuren kan worden ingesneden. Zo kan een rustiger, eenduidiger beeld ontstaan in combinatie met de aanwezige erker. Daarnaast wordt de suggestie meegegeven om na te denken over het hergebruik van karakteristieke onderdelen (stalramen en -deuren etc.).

Wij zien geen aanleiding om van dit advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit af te wijken en concluderen dan ook dat uw aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Afwijken van het 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.

Uit onze toetsing blijkt:

Motivering

Op het perceel Zeldertseweg 20 is het bestemmingsplan 'Buitengebied-West' van toepassing. De bestemming van het perceel is 'Agrarisch met waarden - open Slangenlandschap' met de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Hier zijn op grond van artikel 4 van de planregels de aangewezen gronden bestemd voor:

- 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;
- het weiden van vee en/of het verbouwen van gewassen (niet in een volkstuincomplex);

- de instandhouding, bescherming en ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het open landschap;
- intensieve veehouderij als neventak is toegestaan, mits de daarvoor aangewende oppervlakte van de bebouwing niet meer bedraagt dan 250 m², tenzij op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan een grotere oppervlakte aanwezig was, in welk geval de oppervlakte niet meer mag bedragen dan bedoelde grotere oppervlakte;
- de waterhuishouding;
- nutsvoorzieningen en kleinschalige infrastructurele voorzieningen;
- extensief recreatief medegebruik;
- behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarde van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.

Voorliggend bouwplan betreft het renoveren van de bestaande boerderij en het wijzigen van het gebruik ten behoeve van zelfstandige bewoning. Op grond van artikel 4.1 van de planregels zijn uitsluitend woningen t.b.v. de agrarische functie 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 deze omgevingsvergunning deel uitmakende ruimtelijke onderbouwing blijkt dat dit het geval is.

Wij concluderen hieruit dat uw aanvraag niet in strijd is met het belang van een goede ruimtelijke ordening.

BIJLAGE II: RECHTSMIDDELEN

Een beroepschrift indienen

Belanghebbenden die het niet eens zijn met dit besluit, kunnen hiertegen binnen zes weken na bekendmaking van dit besluit een beroepschrift indienen. 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 het beroepschrift indient
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 (de beroepsgronden)
- uw handtekening.

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

U richt uw beroepschrift aan:

Rechtbank Midden-Nederland
Afdeling bestuursrecht
Postbus 16005
3500 DA UTRECHT

U kunt uw 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.

Informatie hierover en over het digitaal indienen van een beroepschrift vindt u op de website www.rechtspraak.nl.

Een voorlopige voorziening vragen

Het indienen van een beroepschrift 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) 361 17 54. De medewerkers van de rechtbank kunnen u ook vertellen hoe u het verzoek moet indienen.

BIJLAGE III: BIJBEHORENDE DOCUMENTEN/DIGITALE BESTANDEN

Datum	naam	Documenttype	Omschrijving
22-12-2023	Verbouw-renovatie boerderij Zeldertseweg Hoogland	Formulier	aanvraagformulier
22-12-2023	tuatie_BEa_Zeldertseweg_20__Hoogland_pdf	Tekening	Tekening: Situatie bomen
22-12-2023	2__23018802A_rapport_pdf	Rapport	Rapport: Verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek
22-12-2023	BEa_Zeldertseweg_20_Hoogland_pdf	Rapport	Rapport: Boom Effect Analyse (BEA)
22-12-2023	QS-Zeldertseweg_20_te_Hoogland_pdf	Rapport	Rapport: QuickScan
22-12-2023	3__23018804S_saneringsplan_pdf	Rapport	Rapport: Saneringsplan
22-12-2023	Bijlage_4_Advies_Monumentenzorg_pdf	Rapport	Bijlage 4: Advies Monumentenzorg
22-12-2023	ffecten_tek_Zeldertseweg_20_Hoogland_pdf	Tekening	Tekening: Bomen
22-12-2023	ASBEST_23018801K-W_rapport_pdf	Rapport	Rapport: Asbestinventarisatie
22-12-2023	20231218_BT-100_pdf	Tekening	Tekening: Overzichtstekening bestaande toestand
22-12-2023	npassing_Zeldertseweg_20_te_Hoogland_PDF	Tekening	Tekening: Inpassingsplan
22-12-2023	ingsplan_Zeldertseweg_20_te_Hoogland_pdf	Rapport	Rapport: Inpassingsplan
22-12-2023	20231218_DO-400_pdf	Tekening	Tekening: Principedetails
22-12-2023	1__23018803J_rapport_pdf	Rapport	Rapport: Aanvullend asbest in grondonderzoek
30-01-2024	Memo-Zeldertseweg_20_Hoogland_pdf	Rapport	Rapport: Memo QuickScan
26-03-2024	20240326_SO-101_pdf	Tekening	Tekening: Overzichtstekening nieuwe toestand