

Gemeente **Zeist**

Publiekshal • Slotlaan 20, Zeist
Postbus 513, 3700 AM Zeist

Telefoon 14 030 • zeist@zeist.nl
www.zeist.nl • www.twitter.com/gemeentezeist

A Romeijn
Brugakker 5013
3704 MA ZEIST

VERZONDEN 28 JAN. 2013

Datum	25 januari 2013	Ons kenmerk	13UIT00589/20130074
Burgerservicenummer		Uw kenmerk	
Bijlage(n)	Kopie bouwvergunningen	Behandel door	M. Bosma
Onderwerp	Berkenlaan 38A		

Geachte mevrouw Romeijn,

U ontvangt deze brief naar aanleiding van vragen die u hebt gesteld over het gebouw op perceel Berkenlaan 38A te Zeist. In de bijlage treft u kopieën aan van de stukken die aanwezig zijn in het gemeentearchief ten aanzien van het gebouw. Wij zullen tevens een uiteenzetting geven van de regelgeving zoals die van toepassing is.

Feiten

In 1959 is er vanuit de gemeente toestemming gegeven om een houten schuur te bouwen op het terrein achter Lindelaan 6 te Zeist. Daaropvolgend heeft er in januari 1963 een overdracht plaatsgevonden, waarbij de heer P.J. Romeijn een perceel tuingrond in eigendom heeft gekregen. Dit perceel is kadastraal bekend als: Gemeente Zeist, sectie H, nummer 2524.

In 1977 heeft de heer P.J. Romeijn een vergunning aangevraagd voor het bouwkundig wijzigen van de houten schuur. Uit de aanvraag blijkt dat het houten gebouw als dagverblijf moet gaan fungeren. Voor het bouwkundig wijzigen is een vergunning verleend. In de loop der tijd is er een dubbele garage geplaatst, waarvoor geen vergunning is verleend.

In 1998 is verzocht het pand/perceel een eigen huisnummer te geven. De gemeente heeft het pand/perceel Berkenlaan 38A toegewezen. Uit de aanvraag om het toekennen van een huisnummer blijkt dat de aanvrager, de heer P.J. Romeijn, bekend was met het feit dat het gebouw geen officieel woonhuis is. Het toekennen van een huisnummer betekent niet dat het gebouw als officieel woonhuis kan worden beschouwd. Een pand met een huisnummer maakt het mogelijk voor personen om zich op dat adres in te schrijven in de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA). Vanaf 10 september 1998 heeft de heer P.J. Romeijn ingeschreven gestaan om het adres Berkenlaan 38A.

Regelgeving

Bij de beoordeling of bouwwerken legaal zijn gebouwd en ook zo worden gebruikt, moet worden gekeken of zij passen binnen de wettelijke kaders. Het houten gebouw is onder de werking van het oude bestemmingsplan 'Waterwingebied Zeist' tot stand gekomen en er is een vergunning voor afgegeven. Het perceel had toen de bestemming 'Tuin of erf' en moest ook als zodanig gebruikt worden. Het bewonen van bouwwerken binnen die bestemming was niet toegestaan.

In het daaropvolgende bestemmingsplan 'Zeist Noord' heeft het perceel de bestemming 'Wonen' gekregen. Binnen deze bestemming is het toegestaan om te wonen. Omdat het gebouw met vergunning is opgericht en het perceel in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' heeft, is bewoning van het gebouw toegestaan. Nieuw op te richten gebouwen die bedoeld zijn voor bewoning, moeten gelegen zijn binnen een bouwvlak.

Verbouw

Het gebouw mag in zijn huidige vorm dan ook blijven staan en worden bewoond. De rechten om wijzigen aan het gebouw aan te brengen zijn echter beperkt. In de regels van het bestemmingsplan staat dat woningen alleen mogen worden opgericht binnen een bouwvlak. Omdat het perceel geen bouwvlak heeft, is het niet mogelijk een geheel nieuwe woning te bouwen of het bestaande gebouw drastisch uit te breiden. Voorgenomen bouwwerkzaamheden zullen getoetst moeten worden aan de regels van het bestemmingsplan.

Bouwvlak

Ambtelijk gezien zijn we bereid tot medewerking te verlenen aan het opnemen van een bouwvlak. Dit kan aan de hand van een zogenaamd 'projectbesluit' of het wijzigen van het bestemmingsplan. De voorwaarde voor medewerking is echter wel dat het gebouw moet voldoen aan de bouwweisen. Verderop in deze brief kunt u hier meer over lezen.

De beslissingbevoegdheid om het perceel al dan niet een bouwvlak te geven, ligt bij de gemeenteraad. Op voorhand kan niet met zekerheid worden gezegd dat de raad met ons voornemen zal instemmen. Daarbij spelen ook binnengekomen zienswijzen een rol.

De wettelijke termijn die met legalisatieprocedure is gemoeid, komt uit op minimaal 26 weken. Afhankelijk van binnengekomen zienswijzen of het instellen van beroep door derden, wordt deze termijn langer.

De bereidheid om medewerking te verlenen, zegt daarom nog niets over de uitkomst van de procedure. De uitkomst is pas zeker als de procedure is afgerond.

Bouweisen

Op het bouwen en in stand houden van bouwwerken, zijn wettelijke eisen opgenomen in het bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening. U moet dan vooral denken aan voorschriften uit het oogpunt van (brand)veiligheid, gezondheid en bruikbaarheid van het bouwwerk. Omdat het gebouw van oorsprong niet is bedoeld voor bewoning, zijn de bouwweisen minder streng dan wanneer er sprake is van een woonfunctie. Ondanks dat bewoning van het gebouw planologisch is toegestaan, is het van wel van belang dat het gebouw ook voldoet aan de eisen die aan een woonfunctie worden gesteld. Een belangrijk onderdeel is de bereikbaarheid van het perceel (voor hulpdiensten) vanaf de openbare weg en de aansluiting op het distributienet voor elektriciteit, gas en warmte. De verwachting is dat hier niet aan wordt voldaan.

Nader overleg

Wij kunnen begrijpen dat de inhoud van deze brief vragen bij u oproept. Voor nader overleg, kunt u een afspraak maken met de heer M. Bosma van het team Vergunningen. Hij is op maandag/woensdag/vrijdag te bereiken op telefoonnummer 14 030.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

R.O. van Son
teammanager Vergunningen



5 cent

aanvraag vergoeding

volgens art. 13, 2e lid, onder b. der Bouwverordening

in tweevoud indienen (met 3 tekeningen
voorzien van duidelijke situatie)

BOUW	ZICHT
INGEKOMEN	
K	4 JUN 1959
Hr. _____	

Aan het Gemeentelijk Bouw- en Woningtoezicht
van ZEIST

afgetekende P. J. Rommijn
ende Const. Huygens van no. 18 te Zeist tel. 0501
oekt vergunning voor het vernieuwen, veranderen, verplaatsen, aanbrengen, oprichten van

aan de/her Lindenlaan 6 te Zeist.
en terrein
werkzaamheden bestaan uit oew. n. l. mten

uitvoering der werkzaamheden zal geschieden door eigen beheer
ende _____ no. _____ te _____ tel. _____
bedrag der bouwkosten bedraagt f _____

ZEIST, 4 juni 1959

De aanvrager:

P. J. Rommijn

EN BEZWAAR

tenkomstig de bij deze vergunning behorende en gewaarmerkte tekening(en).

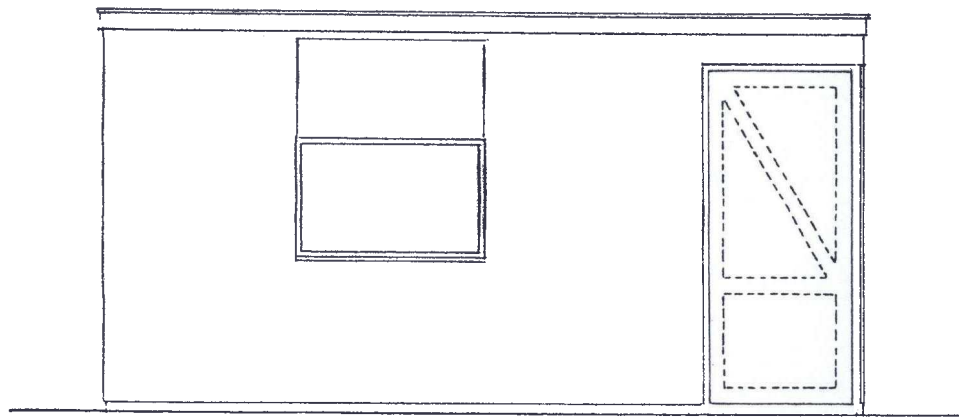
Gemeentelijk bouw- en Woningtoezicht	
af contr. inspecteur	datum
<u>[Handwritten Signature]</u>	<u>4/6-59</u>
S f 3, 4.	

ZEIST,
De directeur.

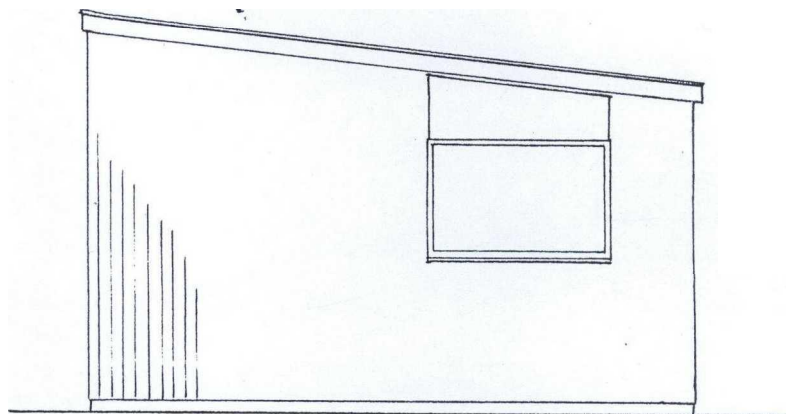
4 Juni 1959
[Handwritten Signature]

vergunning vervalt indien de werkzaamheden niet binnen 3 maanden na heden zijn voltooid.
vergunning moet steeds met de bijbehorende tekening(en) op het bouwwerk aanwezig zijn
eerste aanvraag aan de met het toezicht belaste ambtenaar worden getoond. Bij het niet
en hieraan kan het werk onmiddellijk worden stilgelegd.

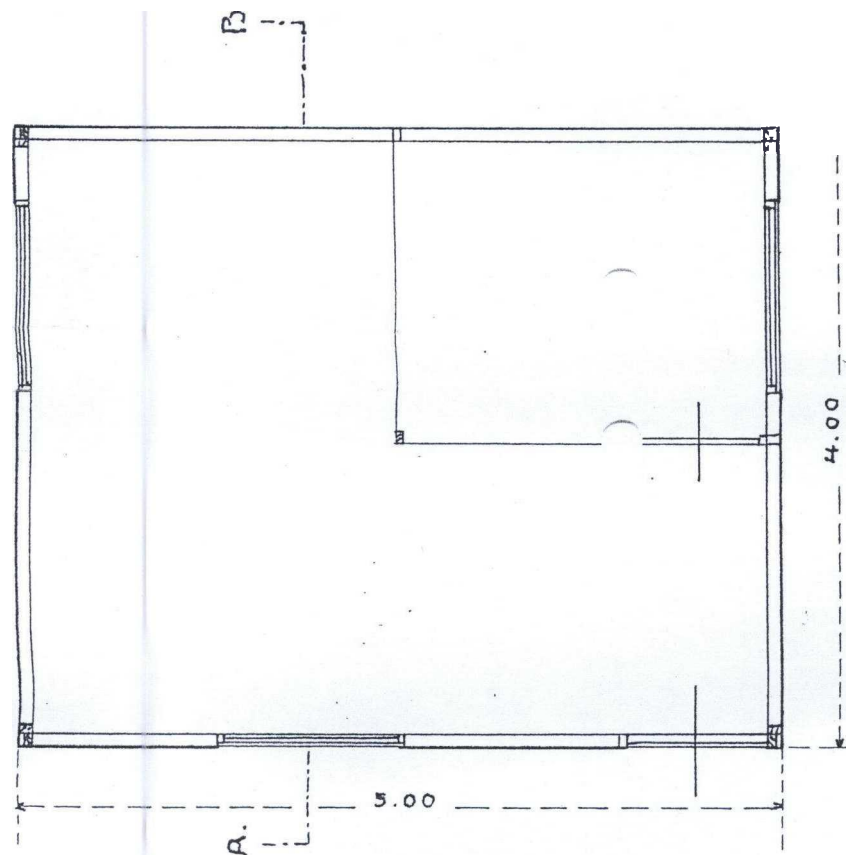
VOORAANZICHT



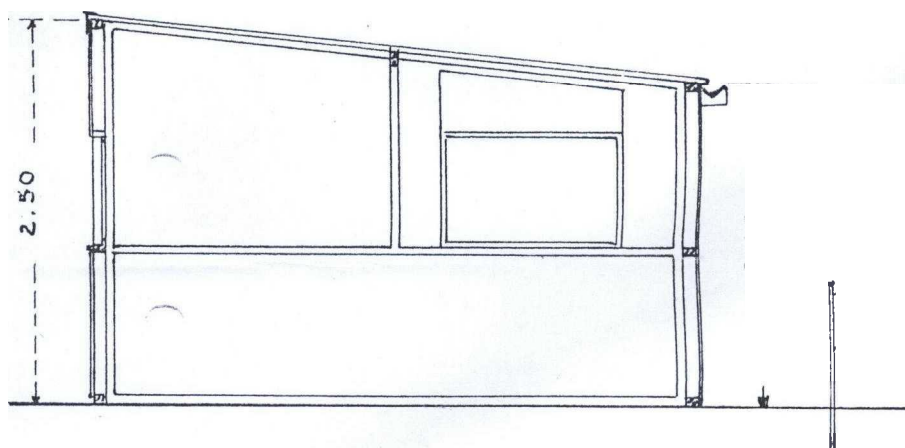
ZIJAAANZICHT



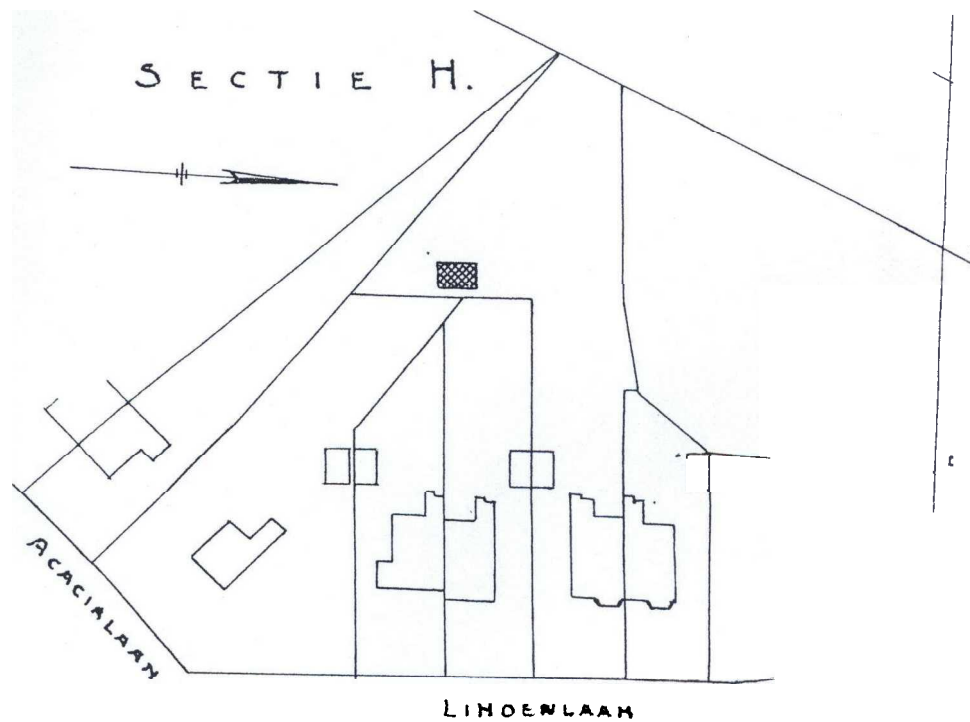
PLATTEGROND



DOORSNEDE A-B.



SITUATIE. SCHAAAL 1:100.



UITNEEMBARE SCHUUR

[ZONDER FUNDERING]

CONSTRUCTIE: 4 LOSSE SCHOTTEN

[stijl- en zegelwerk 5x7-bekleding kraalochtoren]
DEKKING ZERNIT-GOLFPLATEN.

SCHAAAL 1:50