



Gemeente **Zeist**

RAADSVOORSTEL

VVGB BERKENLAAN 38A

Portefeuillehouder	De heer S. Jansen	Ronde Tafel	10 december 2015
Opsteller	Mevrouw D.T. Melman	Debat	14 januari 2016
Zaak/stuknummer	0159012 (0098437)	Raadsvergadering	26 januari 2016
Raadsvoorstel	16RV001		

Versienr.	Datum	Opsteller	Toelichting	(help)
1.0	28-09-2015	D.T. Melman		

Maatschappelijk effect en doel van het voorstel

Het afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen, dat tot doel heeft om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen.

Voorstel

1. De belangen van de aanvrager van het plan, conform de bijgevoegde zienswijzennota, zwaarder te laten wegen dan de belangen van de indieners van de zienswijzen.
2. In te stemmen met de definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Besluit Raad 26 januari 2016:
Conform unaniem besloten

Basis

Inleiding

Op 3 december 2014 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het vergroten van de woning, het legaliseren van de kelder en de dubbele garage aan de Berkenlaan 38 A te Zeist (kenmerk OV20141435). Medewerking aan het plan is alleen mogelijk met een afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo projectbesluit).

Op 9 juni 2015 heeft de gemeenteraad ingestemd met de ontwerpverklaring van geen bedenkingen. Het ontwerpbesluit en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen hebben vervolgens vanaf 17 juni 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij een ieder de gelegenheid had een zienswijze in te dienen. Binnen de termijn is één zienswijze ingediend.

De zienswijze is beoordeeld en van een reactie voorzien. De aanvraag heeft de wettelijke procedure doorlopen en kan aan de raad worden aangeboden voor de definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Argumenten

Het raadsvoorstel heeft tot doel om de definitieve verklaring af te geven. Argumenten hierbij zijn dat het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, de effecten op de omgeving minimaal zijn en de economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd.

Toelichtingen

☒	<u>Financiën</u>	☒	<u>Juridisch</u>	☒	<u>Risicos</u>
☒	<u>Communicatie</u>	☐	<u>Automatisering</u>	☐	<u>Anders</u>

Verdere proces

VERDIEPING

Inleiding

Op 3 december 2014 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het vergroten van de woning, het legaliseren van de kelder en de dubbele garage aan de Berkenlaan 38 A te Zeist (kenmerk OV20141435).

Voorgeschiedenis

In 1959 is er door de gemeente toestemming gegeven om een houten schuur te bouwen op het terrein achter de Lindenlaan 6 te Zeist. Daaropvolgend heeft er in januari 1963 een overdracht plaatsgevonden, waarbij de heer Romeijn een perceel tuingrond in eigendom heeft gekregen. In 1977 heeft de heer Romeijn een vergunning aangevraagd voor het bouwkundig wijzigen van de houten schuur. Uit de aanvraag blijkt dat het houten gebouw als dagverblijf moest gaan fungeren. Voor het bouwkundig wijzigen is een vergunning verleend. Eind 1980 heeft de gemeente geconstateerd dat in de kruipruimte de funderingsmuren zijn aangepast, waardoor een kelder met een vrije hoogte van 1,90 m was gecreëerd. Daarnaast is toen geconstateerd dat in het gebouw door de heer Romeijn ook wordt overnacht, waarmee hij het pand feitelijk gebruikte als woning. Tussen eind 1980 en juni 1982 heeft de gemeente opgetreden tegen de overtreding van het bestemmingsplan door middel van een handhavingstraject. Uiteindelijk is er eind juni 1982 een aanschrijving gedaan om de zonder vergunning aangebrachte stenen trap naar de kruipruimte onder de begane grondvloer en de in de kruipruimte geplaatste deuren en deurkozijnen te verwijderen.

In de loop der tijd is er een dubbele garage geplaatst, waarvoor geen vergunning is verleend. Op 23 oktober 1986 is de garage bij een controle ter plaatse geconstateerd door de gemeente. Hiervan is door de behandelend ambtenaar melding gemaakt bij het college van Burgemeester en Wethouders. De initiatiefnemers hebben de wens om de dubbele garage te blijven gebruiken.

In 1998 is verzocht de woning een eigen huisnummer te geven. De gemeente heeft de woning Berkenlaan 38A toegewezen. Van 10 september 1998 tot 25 mei 2012 heeft de heer Romeijn ingeschreven gestaan op het adres Berkenlaan 38A. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Zeist Noord' in 2009 hebben de gronden de bestemming 'Wonen' gekregen. Gelet op de bestemming 'Wonen' mag in de woning worden gewoond.

Op 30 april 2014 is er ook al een aanvraag gedaan voor een omgevingsvergunning voor het aanpassen van de daglichtopeningen in de gevels en voor het verhogen van het dak en de begane grondvloer met circa 58 cm. Op 21 juli 2014 is hiervoor vergunning verleend (OV20140561). Tijdens de bezwaarperiode is gebleken dat de kelder onder het gebouw (en de lichtopeningen) zonder vergunning is gebouwd. Daarnaast heeft de woning in het vigerende bestemmingsplan Zeist-Noord geen bouwvlak. De omgevingsvergunning voor de verbouwwerkzaamheden had daarom niet verleend kunnen worden, waardoor de gewenste verbouwing niet kon plaatsvinden. Deze omgevingsvergunning is vervolgens ingetrokken.

Bestemmingplan

In het vigerende bestemmingplan 'Zeist Noord' heeft het perceel de bestemming 'Wonen'. Het plan past niet binnen de regels van het bestemmingsplan wegens het ontbreken van een bouwvlak. De werkzaamheden voor het verhogen van de goot- en de nokhoogte met 20 cm en 40 cm zijn niet mogelijk binnen de regels van het bestemmingsplan. Hetzelfde geldt voor het legaliseren van de kelder en de dubbele garage. De bebouwing wordt overigens qua oppervlakte niet uitgebreid.

Procedure

Op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wabo kan de gevraagde omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De

aanvrager heeft in dit kader zorg gedragen voor een goede ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende, van toepassing zijnde, specialistische onderzoeken.

Verklaring van geen bedenkingen

Van toepassing is de uitgebreide voorbereidingsprocedure ex artikel 3.10 van de Wabo. Onderdeel daarvan is het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen door de raad als bevoegd bestuursorgaan. Op 9 juni 2015 heeft de gemeenteraad ingestemd met de ontwerpverklaring van geen bedenkingen.

Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbesluit en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen hebben vervolgens vanaf 17 juni 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij een ieder de gelegenheid had een zienswijze in te dienen. Binnen de termijn is één zienswijze ingediend. De zienswijze is beoordeeld en van een reactie voorzien. In de desbetreffende zienswijze zien wij geen aanleiding om af te zien van de verdere medewerking aan de totstandkoming van het plan. De aanvraag heeft de wettelijke procedure doorlopen en kan aan de raad worden aangeboden voor de definitieve verklaring van geen bedenkingen.

terug

ARGUMENTATIE

1. Het initiatief is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, waarin ingegaan wordt op de van toepassing zijnde toetsaspecten voor een afwijking van het bestemmingsplan. Hierbij zijn tevens de van toepassing zijnde beleidskaders aangaande ruimtelijke ontwikkelingen aangehaald. Op basis van de positieve adviezen van interne en externe adviseurs, kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn om het plan te realiseren en goed te keuren.

2. Effecten voor de omgeving

Al zeker sinds 1998 wordt er gewoond op dit perceel en vermoedelijk al veel langer. Er is in het verleden nooit om handhaving verzocht ten opzicht van het wonen. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Zeist Noord' in 2009 heeft het perceel de bestemming 'Wonen' gekregen en toen zijn er geen bezwaren ingediend. De kelder is al sinds 1980 aanwezig, echter niet als verblijfsruimte te gebruiken. Als de kelder gelegaliseerd wordt en als verblijfsruimte te gebruiken is, zal dit geen effect op de omgeving hebben. Hetzelfde geldt voor de dubbele garage, deze is ook al enige tijd aanwezig. Er verandert niks aan de voetprint van de woning of van de dubbele garage. Het enige dat verandert is de hoogte van de woning en daarmee, in combinatie met de legalisering van de kelder, het volume van de woning. De bestaande woning heeft aan de achtergevel een goothoogte van 2,8 m en de nokhoogte is 4,3 m. Bij de verbouwing zal de begane grondvloer met circa 58 cm worden verhoogd en het dak met 40 cm. Hierdoor komt de goot op 3,0 m te liggen en de nok op 4,7 m. In de omgeving van de woning staat het bestemmingsplan voor woningen een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 10 m toe. De bestaande woning is en blijft duidelijk lager dan de woningen in de omgeving. De minimale verhoging van de nok- en goothoogte leidt tot een minimale tot verwaarloosbare vergroting van de schaduwomvang van de woning.

3. Economische uitvoerbaarheid

Alle kosten die gepaard gaan met de planontwikkeling, onderzoeken, rapportages en de realisatiekosten van het initiatief komen voor rekening van de initiatiefnemers. De gemeente is gevrijwaard van eventuele toekomstige planschade. Dit is met de initiatiefnemer middels een overeenkomst vastgelegd. De kosten van de procesbegeleiding door de gemeente Zeist zijn middels de leges afgedekt. Hierdoor loopt de gemeente geen financiële risico's met dit plan.

terug

TOELICHTING

Financiën

Het plan zal worden uitgevoerd door en voor financieel risico van de aanvrager. Hoewel planschade op

voorhand niet valt te verwachten, is met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afgesloten, zodat ook dit risico voor de aanvrager is. De uren, die ambtelijk zijn besteed aan dit plan, zijn financieel gedekt door de leges, die voor deze aanvraag in rekening zullen worden gebracht.

Risico's

Door één partij is een zienswijze tegen de beoogde ontwikkeling ingediend. Na afweging van alle betrokken belangen hebben wij gemeend dat de belangen van de aanvrager van het initiatief zwaarder wegen dan de belangen van de indieners van de zienswijzen. Korteidshalve verwijzen wij u in dit verband naar de bijgevoegde zienswijzennota. De indiener van de zienswijze kan vervolgens beroep aantekenen bij de rechtbank.

Juridisch

Tegen het besluit kan beroep worden ingesteld bij de rechtbank. Omdat een beroepschrift geen schorsende werking heeft kan tevens een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening worden ingediend.

Communicatie

De omgevingsvergunning en de zienswijzennota zullen naar de aanvrager en de indiener van de zienswijzen worden toegezonden. Tevens zal het besluit kenbaar worden gemaakt in de Nieuwsbode en de Staatscourant. Langs elektronische weg vindt kennisgeving plaats op de gemeentelijke website en de landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl).

[terug](#)

VERDERE PROCES

Planning en uitvoering

- 6 oktober 2015 – Collegebesluit
- 26 oktober 2015 en 24 november 2015 – Presidium
- 10 december – Ronde Tafel
- 14 januari 2016 – Debat
- 26 januari 2016 – Raadsvergadering

Evaluatie

Conform het voorstel zal de raad op 8 december 2015 om instemming worden gevraagd voor het afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen.

[terug](#)

BIJLAGEN

- aanvraagformulier omgevingsvergunning
- ruimtelijke onderbouwing d.d. 2 maart 2015
- set tekeningen en bijlagen
- ingediende zienswijze
- zienswijzennota



RAADSBESLUIT

Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 16RV001

De raad van de gemeente Zeist;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 oktober 2015;

BESLUIT:

1. De belangen van de aanvrager van het plan, conform de bijgevoegde zienswijzennota, zwaarder te laten wegen dan de belangen van de indieners van de zienswijzen.
2. In te stemmen met de definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 26 januari 2016.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

drs. J.J.L.M. Janssen, voorzitter