OMGEVINGSVERGUNNING

Datum	: 9 september 2019
Nummer	: CUO-1016498
Project	: Het wijzigen van het gebruik van een bijbehorend bouwwerk naar een zelfstandige woning op Soesterweg 156A en het tegelijkertijd legaliseren van een gerealiseerde uitbreiding van het bijbehorend bouwwerk
Plaatselijk bekend	: Soesterweg 156A
Kadastraal bekend	: Gemeente Amersfoort, Sectie D, Nummer 04667

De aangevraagde omgevingsvergunning heeft betrekking op de volgende activiteit:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo jo. 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 jo. 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 voldoet dan wel dat daarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. Onze overwegingen kunt u lezen in de bijlage 'Overwegingen' bij dit besluit.

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 is het ontwerpbesluit met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig waren voor de beoordeling van het ontwerp vanaf 18 juli 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegd (t/m 28 augustus 2019). 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 omgevingsvergunning te verlenen voor het wijzigen van het gebruik van een bijbehorend bouwwerk naar een zelfstandige woning op Soesterweg 156A en het tegelijkertijd legaliseren van een gerealiseerde uitbreiding van het bijbehorend bouwwerk.

Voorschriften

Aan de vergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

1. De vergunde activiteiten worden uitgevoerd overeenkomstig de bij deze omgevingsvergunning behorende genoemde bescheiden;
2. Aan de in deze omgevingsvergunning gestelde parkeereis dient te allen tijde te worden voldaan, conform de in de bijlage 'Overwegingen' omschreven parkeeroplossing. Dit betekent dat de hiervoor vereiste parkeerplaatsen beschikbaar en toegankelijk moeten zijn dan wel worden

gemaakt en in stand dienen te worden gehouden.

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.

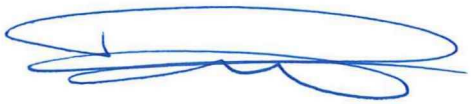
Inwerkingtreding

Omdat voor deze vergunning de uitgebreide voorbereidingsprocedure is gevolgd, treedt deze omgevingsvergunning op grond van artikel 6.1 lid 1 onder 2 van de Wabo in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn. Indien gedurende de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt de omgevingsvergunning niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Beroep

Belanghebbenden die het niet eens zijn met het besluit om deze omgevingsvergunning te verlenen, kunnen hiertegen binnen zes weken na bekendmaking beroep instellen. U moet hiervoor wel tijdig uw zienswijze tegen het ontwerpbesluit hebben ingebracht. Meer informatie hierover is opgenomen in de bijlage 'Rechtsmiddelen' bij dit besluit.

namens burgemeester en wethouders van Amersfoort,



Mevr. M.M. Rijnen-Gloudemans
Afdelingsmanager Vergunningen, Toezicht en Handhaving

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 'Soesterkwartier'
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 Amersfoort 2014
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 getoetst aan redelijke eisen van welstand, zoals vastgelegd in de Welstandsnota Amersfoort 2017. Daarvoor hebben we advies gevraagd aan de Stadsbouwmeester, subcommissie Erfgoed. De Stadsbouwmeester heeft op 26 februari 2019 als volgt geadviseerd:

De aanvraag betreft het legaliseren van een al gerealiseerde verbouwing van een voormalige/schuur op het achtererf van de woning Soesterweg 156. Het pand is gelegen aan het openbare verbindingspad tussen de Soesterweg en de Laurusstraat (tussen de nummers 27 en 29). Dit pandje werd zonder vergunning omgebouwd naar een klein woonappartement. Het pand is in de lengterichting gedeeltelijk voorzien van een zadeldak en verder aan de noordzijde uitgevoerd met een plat dak. De entree zit in de kopgevel aan de noordzijde, toegankelijk vanuit de tuin. De rechter langsgevel (westzijde), gelegen aan het openbare verbindingspad, is gesloten uitgevoerd en sluit aan op de gemetselde erfafscheiding van dit perceel langs het verbindingspad. De buitenramen zijn geplaatst in de oostgevel, gericht naar de tuin. Het metselwerk van de gevel langs het verbindingspad in combinatie met de erfafscheiding is uitgevoerd in wit keimwerk.

Beoordeling
De stadsbouwmeester is van oordeel dat het bouwwerk in deze verschijningsvorm denkbaar is. Het gebouwtje presenteert zich niet anders naar het openbaar gebied dan bij de oorspronkelijke functie als schuur/berging. Wel moet opgemerkt worden dat de nieuwe functie, wonen, niet echt afleesbaar is vanuit de architectuur van het pand. Hoewel het pandje op deze plek met de gerealiseerde verschijningsvorm aanvaardbaar is, zou de representativiteit hiervan verbeterd kunnen worden met een gevelopening in de langsgevel langs het verbindingspad. Daarvoor zou gedacht kunnen worden aan een relatief hoog geplaatst laag langwerpig raam. Een dergelijke aanpassing zou het woon- en leefklimaat hier wel kunnen verbeteren.
Op grond van de ingediende gegevens is de stadsbouwmeester van oordeel dat het plan, getoetst aan de criteria van de door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota 2017, daaraan voldoet, met de aanbeveling voor de rechter zijgevel.

Conclusie
Aanvaardbaar; aanbeveling om in de rechter zijgevel, de langsgevel langs het verbindingspad, een raam toe te voegen ter verbetering van het woon- en loofklimaat op deze plek.

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

Gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Op grond van artikel 2.12 Wabo kan een omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Op het perceel Soesterweg 156 is het bestemmingplan 'Soesterkwartier' van toepassing. De bestemming van het perceel is 'Wonen-1'. Hier zijn op grond van artikel 17 van de planregels uitsluitend aaneengebouwde eengezinswoningen met bijbehorende bouwwerken en tuinen toegestaan.

Voorliggend bouwplan betreft het gebruiken van een bijbehorend bouwwerk ten behoeve van een zelfstandige woning. Op grond van artikel 17.4 van de planregels mogen vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet gebruikt worden als woonruimte.

Het bouwplan is dan ook 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 moet blijken uit een goede ruimtelijke onderbouwing. Uit de van deze omgevingsvergunning deel uitmakende ruimtelijke onderbouwing blijkt dat dit het geval is.

BIJLAGE: RECHTSMIDDELEN

Beroep instellen

Belanghebbenden[1] die het niet eens zijn met dit besluit, kunnen hiertegen beroep instellen. Dit kunt u doen door binnen zes weken na het ter inzage leggen van dit besluit 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
  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.

Voorlopige voorziening

De vergunning treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Heeft u er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de Rechtbank Midden-Nederland. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd, treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Ook 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.

[1] In principe staat het beroep alleen open voor belanghebbenden die tijdig hun zienswijze hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit.

BIJLAGE: BIJBEHORENDE BESCHEIDEN/DIGITALE STUKKEN

Datum	naam	Documenttype	Omschrijving
10-6-2018	publiceerbareaanvraag.pdf.pdf	Formulier	aanvraagformulier
11-2-2019	Dimens_constructief_dd_20190211.pdf.pdf	Tekening	overzicht constructie
2-10-2018	21719-1-1tm6___02-10-2018.pdf.pdf	Tekening	overzichtstekening met kelder