Afbeelding met Lettertype, Graphics, grafische vormgeving, logo

Automatisch gegenereerde beschrijving

**O N T W E R P**

**O M G E V I N G S V E R G U N N I N G**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Datum | : | 17-10-2024 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 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.

**Ontwerpbesluit**

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.

1. 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 wordt voorbereid volgens de uitgebreide procedure als bedoeld in para-graaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) jo. afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Daarom wordt dit ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan iedereen zijn of haar zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren brengen. Meer informatie hierover is opgenomen in de bijlage ‘Rechtsmiddelen bij dit besluit.

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders van Amersfoort,

{{esl:Signer1:Signature:size(200,70)}}

{{esl:Signer1:SignerName:size(200,20)}}

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**

Wanneer u het niet eens bent met het voorgenomen besluit, dan kunt hierover uw zienswijze (reactie) naar voren brengen. Dit kunt u zowel mondeling als schriftelijk doen, gedurende de termijn (zes weken) dat het ontwerpbesluit ter inzage ligt.

**Schriftelijke zienswijzen**

Het schriftelijk indienen van een zienswijze kan op 2 manieren:

* Een brief schrijven en deze – o.v.v. ontwerpbesluit … en dossiernummer CLZ-00017350 (CLZ-00008072) - per post verzenden naar:

Gemeente Amersfoort

Afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving

t.a.v. mevrouw W. Verbeek

postbus 4000, 3800 EA Amersfoort

* Online formulier:

Op www.amersfoort.nl/plannen-procedure is bij de informatie over dit project een formulier te vinden waarmee u digitaal een zienswijze kunt indienen. Inloggen met DigiD is hierbij verplicht. Als u uw zienswijze digitaal indient, krijgt u een bevestiging via het e-mailadres dat u heeft ingevuld. Uw zienswijze komt automatisch bij de juiste afdeling terecht.

**Mondelinge zienswijzen**

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om mondeling een zienswijze kenbaar te maken. Hiervoor kunt u telefonisch contact opnemen met mevrouw W. Verbeek via het telefoonnummer +31 33 469 5956.

**Afweging**

Het college betrekt de tijdig ingediende zienswijzen in de definitieve besluitvorming. Wanneer u tijdig een zienswijze heeft ingediend, krijgt u een bericht op het moment dat er een definitief besluit is genomen.

**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 |