



Omgevingsvergunning Schimmelpenninckkade Achterzijde (Binnenterrein)

Ontwerp , Augustus 2018

Stad met een hart



Schimmelpenninckkade achterzijde (binnenterrein)

Inhoudsopgave

Ruimtelijke Onderbouwing	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Doelstelling	5
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Nieuwe situatie	8
2.3 Beoordeling en procedure	11
Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten	14
3.1 Inleiding	14
3.2 Ecologie	14
3.3 Geluid	14
3.4 Luchtkwaliteit	14
3.5 Externe veiligheid	15
3.6 Duurzaamheid	15
3.7 Water	15
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	16
4.1 Financiële uitvoerbaarheid	16
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16

Ruimtelijke Onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bij burgemeester en wethouders van Amersfoort is op 11 december 2017 een aanvraag omgevingsvergunning ingekomen voor het legaliseren van een schaftkeet/schuur en een buitenkast en het bouwen een orangeriegebouwtje op het perceel dat is gelegen op een binnenterrein achter de percelen Schimmelpenninckkade 18 t/m 22.

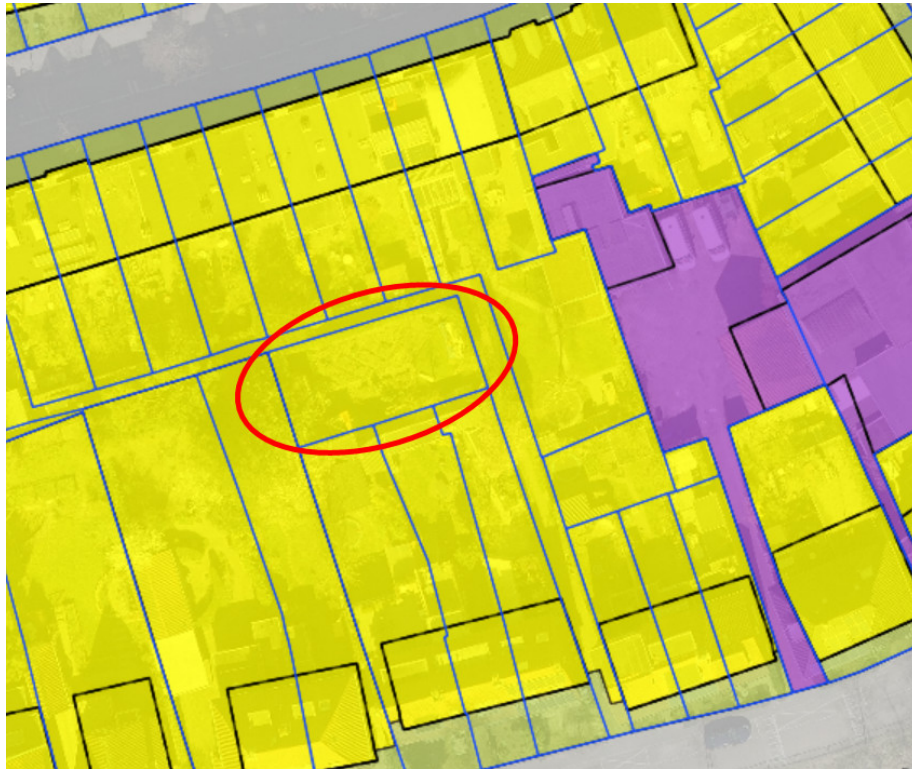


Locatie projectgebied

De aanvraag is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Amersfoort Oost'. De bij de aanvraag omgevingsvergunning betrokken gronden zijn daarin bestemd voor 'Wonen-1'. Binnen deze bestemming zijn eengezinswoningen en bijbehorende bouwwerken toegestaan. In dit geval is geen bouwvlak opgenomen voor een hoofdgebouw (een woning). De gronden kunnen daarmee alleen gebruikt worden ten behoeve van het wonen, er mag niet worden gebouwd. Het bouwen van bijbehorende bouwwerken is ook niet mogelijk omdat die uitsluitend bij een hoofdgebouw mogen worden gebouwd.

Daarnaast is een dubbelbestemming opgenomen 'Waarde-Archeologie 2'. Deze dubbelbestemming houdt in dat wanneer bodemingrepen worden gedaan die dieper zijn dan 30 cm en een grotere oppervlakte hebben dan 100 m², er eerst een archeologisch onderzoeksrapport moet worden opgesteld. In dit geval worden er geen bodemingrepen van een dergelijke omvang uitgevoerd en is het opstellen van een archeologisch onderzoeksrapport niet nodig.

Om het gebruik als zelfstandige, particuliere moestuin mogelijk te maken, om de bestaande schaftkeet/schuur en buitenkast te legaliseren en om de bouw van een orangeriegebouwtje mogelijk te maken, moet een planologische procedure worden doorlopen; in dit geval een Wabo-projectbesluit (artikel 2.12, lid 1, sub a en sub c, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).



Uitsnede bestemmingsplan 'Amersfoort Oost' met aangegeven de locatie

Eerdere procedure

Voor het perceel is eerder een procedure gestart. In die procedure zijn bezwaren van enkele omwonenden ontvangen. Tijdens de behandeling van die bezwaren bleek dat niet de juiste procedure was gevoerd. Daarom is die procedure beëindigd en wordt nu voorliggend Wabo projectbesluit in procedure gebracht.

Vanwege de bezwaren die zijn geuit tijdens de eerdere procedure heeft de initiatiefnemer besloten de aanvraag aan te passen door het saunagebouwtje te slopen, het grootste deel van het afdak bij de buitenkast weg te halen en de toegang tot het perceel aan de oostzijde te maken. Wel zijn het schaftwagentje dat dienst gaat doen als schuur en de buitenkast en het orangeriegebouwtje nog steeds onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning.

1.2 Doelstelling

In dit document wordt de aanvraag om een omgevingsvergunning gemotiveerd met een ruimtelijke onderbouwing. Dit is vereist op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a en c onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Na het doorlopen van de procedure is het gebruik als zelfstandige, particuliere moestuin mogelijk, zijn de schaftkeet/schuur en de buitenkast gelegaliseerd en kan het orangeriegebouwtje worden gerealiseerd.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie wordt het perceel gebruikt als moestuin. De eigenaar heeft hier enkele gebouwtjes/opslagruimtes en een schafteet/schuur in gebruik.



Bestaande situatie oostzijde perceel



Bestaande situatie westzijde perceel

Ontsluiting perceel

Het perceel wordt ontsloten door een pad dat ligt tussen de percelen Schimmelpenninckkade 22 en 24.

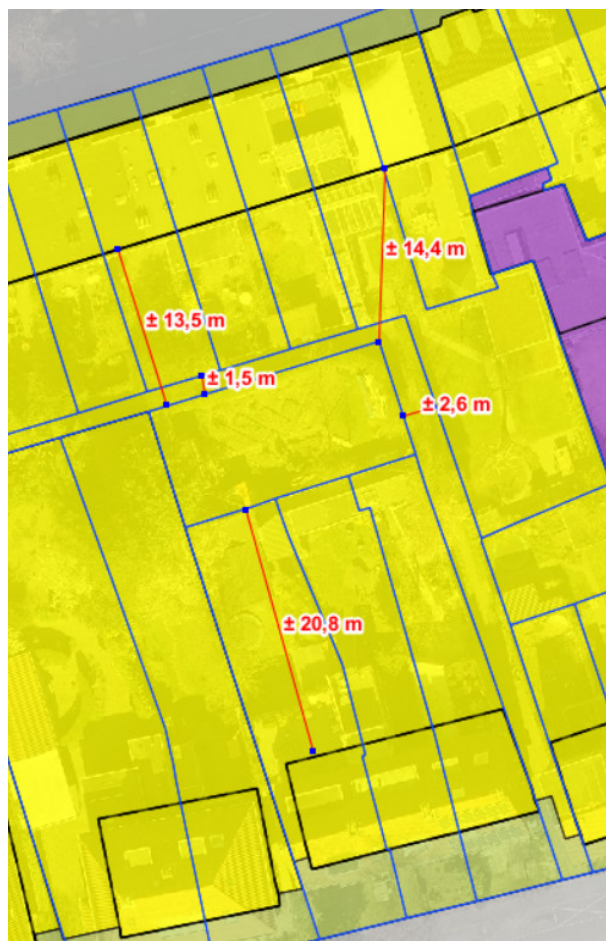


Ontsluiting perceel

Omliggende percelen

Langs de noord- en oostzijde van het perceel loopt een pad dat zorgt voor de ontsluiting van dit perceel maar ook voor de ontsluiting van achtertuinen van diverse andere percelen. Dit pad is aan de noordzijde ongeveer 1,5 meter breed en aan de oostzijde ongeveer 2,5 meter. De woningen bevinden zich aan deze zijden op een afstand van minimaal 13 meter van het perceel.

Aan de west- en zuidzijde wordt het perceel begrensd door achtertuinen van de percelen Schimmelpenninckkade 16 t/m 22. Deze achtertuinen zijn diep waardoor de woningen zich op een afstand van minimaal 20 meter van het perceel bevinden.

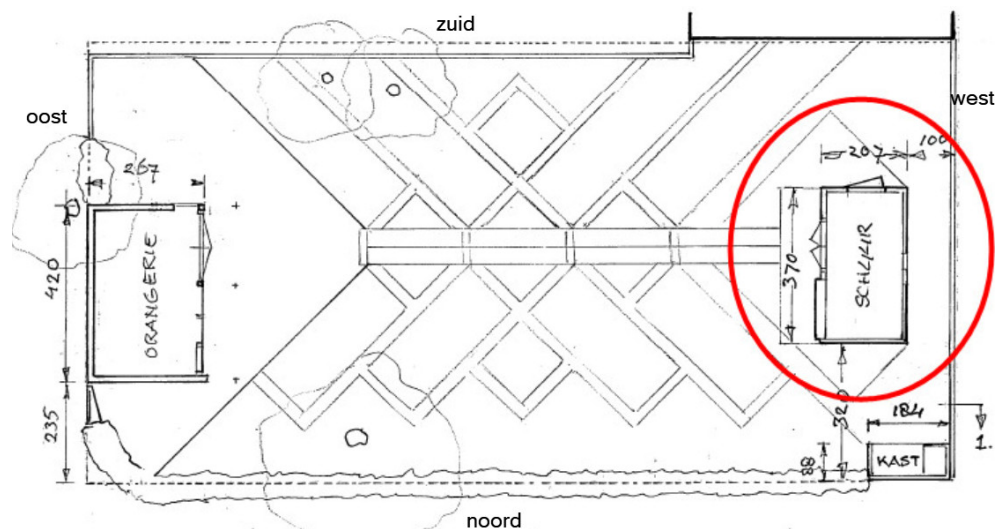


2.2 Nieuwe situatie

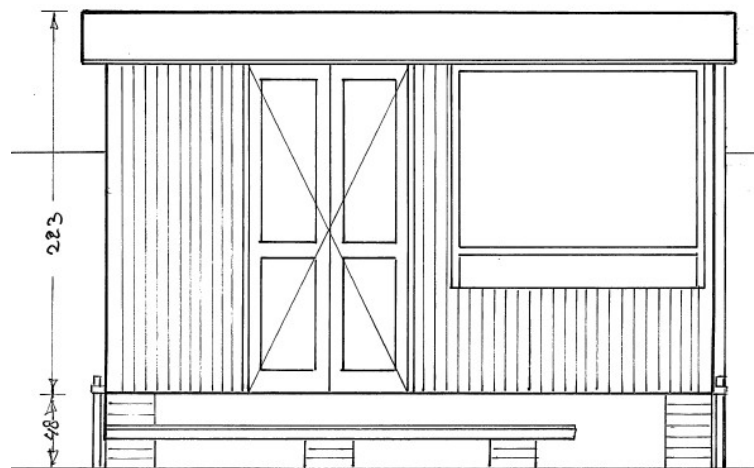
De eigenaar wil, met uitzondering van de schafteket/schuur en de buitenkast, de huidige bebouwing slopen en vervolgens aan de oostzijde van de locatie een orangeriegebouwtje realiseren.

De schaftkeet/schuur (legalisatie)

De schaftkeet die gebruikt gaat worden als schuur, is momenteel aanwezig op het perceel en heeft een oppervlakte van 7,7 m² en een hoogte van 2,71 m. De ramen aan de achterzijde (de westzijde) zijn geblindeerd. De schaftkeet staat op een afstand van één meter van de perceelsgrens aan de westzijde van het perceel.



Plattegrond nieuwe situatie tuin met omcirkeld de schaftkeet/schuur die wordt gelegaliseerd (let op: noordzijde is aan onderkant afbeelding)



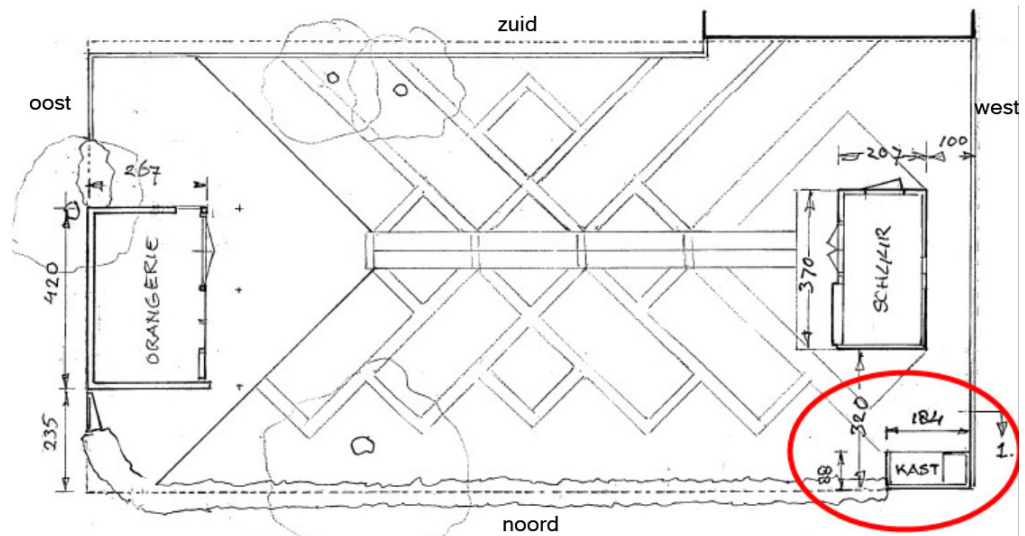
Aanzicht schafteket/schuur

De buitenkast (legalisatie)

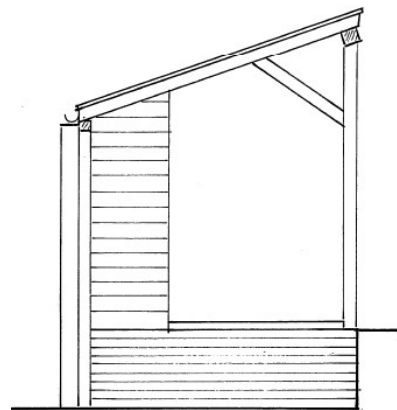
De buitenkast is op dit moment al aanwezig op het perceel. Aan deze buitenkast zit een afdak. Deze wordt grotendeels gesloopt. De buitenkast zelf blijft staan en heeft een oppervlakte van 1,6 m². De goothoogte van de buitenkast is even hoog als de schutting

waar deze voor staat. De buitenkast heeft een kleine kap in de vorm van een lessenaarsdak met een nokhoogte die even hoog is als de hoogte van de schafkeet/schuur, 2,71 m.

De buitenkast is een open berging die wordt gebruikt als opslag voor tuingereedschap.



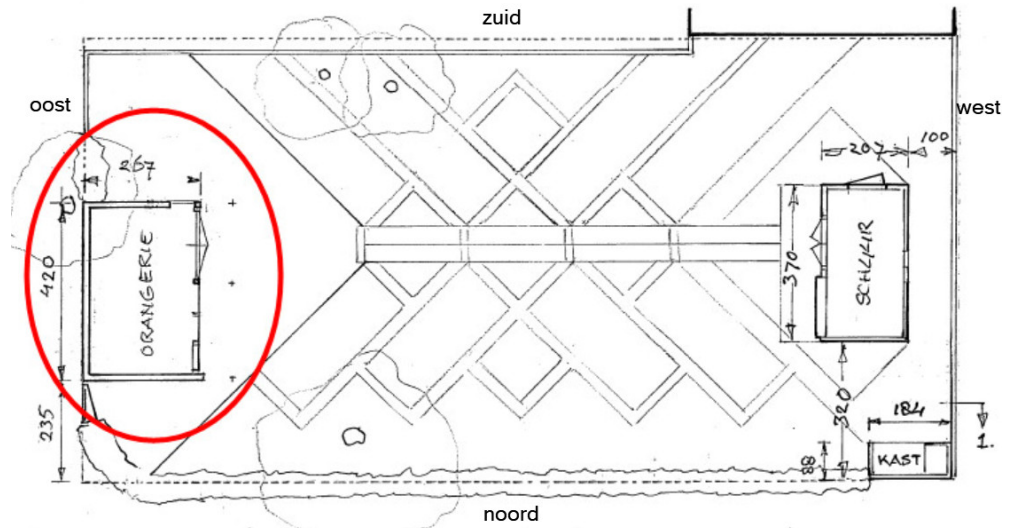
Plattegrond nieuwe situatie tuin met omcirkeld de buitenkast (let op: noordzijde is aan onderkant afbeelding)



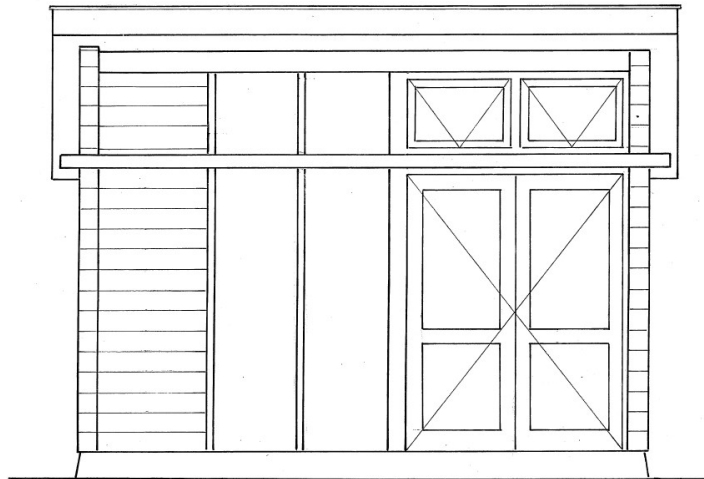
Doorsnede buitenkast

Het orangeriegebouwtje (nieuwbouw)

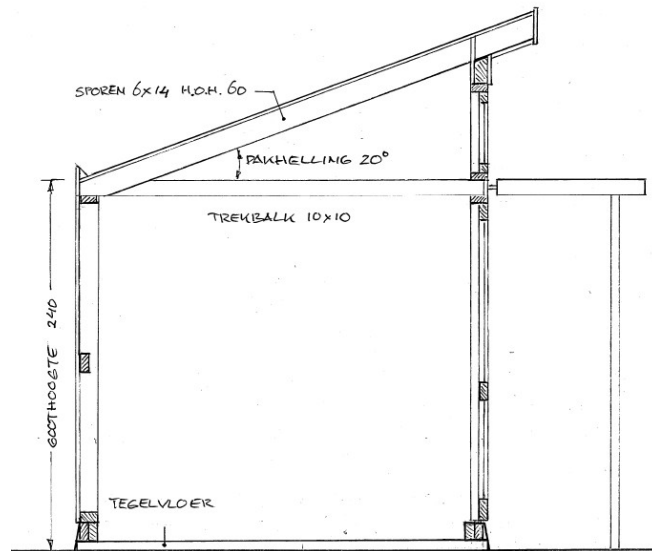
Het orangeriegebouwtje zal een oppervlakte krijgen van 11,2 m² en zal bestaan uit 1 bouwlaag (goothoogte 2,4 m) met een kap in de vorm van een lessenaarsdak.



Plattegrond van de nieuwe situatie van de tuin met omcirkeld het orangeriegebouwtje
(let op: noordzijde is aan onderkant afbeelding)



Aanzicht orangeriegebouwtje

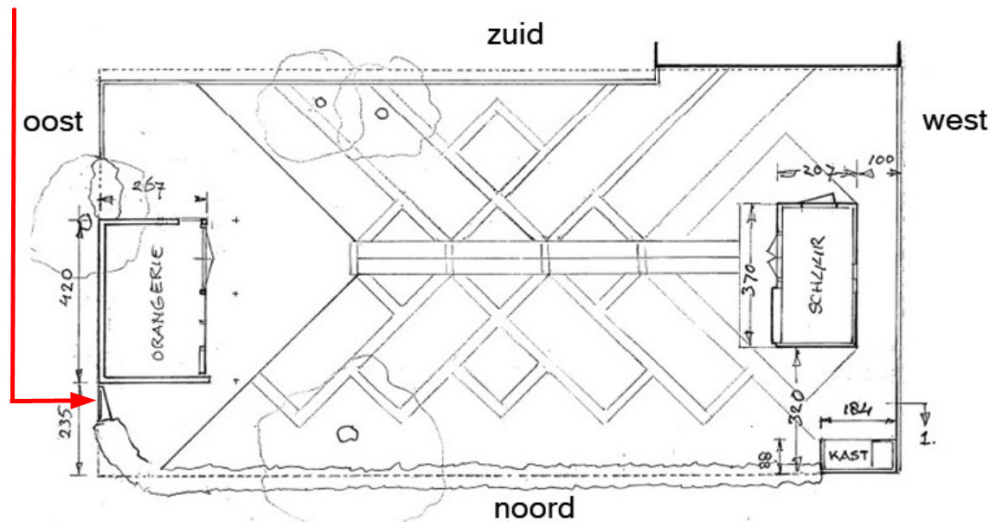


Doorsnede orangeriegebouwtje

Het orangeriegebouwtje wordt gebruikt als kas; een ruimte om binnen met planten te kunnen werken en om planten te kunnen laten overwinteren.

Ontsluiting perceel

Het perceel blijft ontsloten worden via het pad tussen de percelen Schimmelpenninckkade 22 en 24. De deur van het perceel naar dit pad wordt aan de oostzijde van het perceel gemaakt, naast het orangeriegebouwtje.



Plattegrond nieuwe situatie tuin met aangegeven de ontsluiting (let op: noordzijde is aan onderkant afbeelding)

2.3 Beoordeling en procedure

2.3.1 Beoordeling plan

Het gebruik van het perceel zal door dit plan niet wijzigen. Het is op dit moment in gebruik als moestuin en het blijft in gebruik als moestuin.

Stedenbouw

De omliggende percelen hebben allen een woonbestemming. Deze percelen grenzen met de achtertuinen aan het perceel waarvoor deze procedure wordt doorlopen. In die omliggende achtertuinen mogen vergunningvrij en met vergunning bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. Daarnaast is de afstand van het perceel tot de omliggende woningen minimaal 13 meter. Op deze afstand zullen de woningen geen hinder ondervinden van de te bouwen en te legaliseren gebouwtjes op het perceel waarvoor de voorliggende procedure wordt doorlopen.

Oppervlakte en hoogte conform regels bijbehorende bouwwerken

De gebouwtjes, waarvoor de voorliggende procedure wordt doorlopen, hebben de omvang van bijbehorende bouwwerken bij een woning. Volgens het geldende bestemmingsplan mogen bij een woning bijbehorende bouwwerken worden gebouwd waarbij de goot- en/of bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 meter. In dit geval is de goothoogte van het orangeriegebouwtje 2,4 meter en van de schafteet/schuur 2,71 meter.

Ook mag er een kap op een vrijstaand bijbehorend bouwwerk waarbij de helling van het dak niet meer mag bedragen dan 45°. De dakhelling van het orangeriegebouwtje is 20° en de schafteet/schuur heeft geen kap maar heeft een maximale hoogte van 2,71 meter.

De maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is op basis van het bestemmingsplan voor dit perceel 34 m². De oppervlakte van de schafteet, de kast en

het orangeriegebouwtje samen is 20,5 m².

Daarmee is zowel de oppervlakte als de hoogte van de te bouwen en te legaliseren gebouwtjes in overeenstemming met de regels die gelden voor bijbehorende bouwwerken binnen de geldende woonbestemming. Daarbij wordt opgemerkt dat de bestemming wel wonen is maar dat van deze bestemming moet worden afgeweken omdat het perceel wordt gebruikt als zelfstandige, particuliere moestuin. Er is destijds, bij het opstellen van het geldende bestemmingsplan, gekozen voor de bestemming wonen voor het perceel omdat dit perceel net als de omliggende percelen een tuin is. Op het perceel staan, net als op de omliggende percelen die worden gebruikt als achtertuinen bij de omliggende woningen, bijbehorende bouwwerken.



Het perceel omringd door achtertuinen met daarin bijbehorende bouwwerken

Welstand

De aanvraag omgevingsvergunning is op 31 juli 2018 beoordeeld en akkoord bevonden door de stadsbouwmeester. Het gebied kenmerkt zich als een gebied met achtertuinen waarin bijbehorende bouwwerken aanwezig zijn die onderdeel vormen van percelen met hoofdbebouwing. Meestal vallen die bijbehorende bouwwerken onder de vergunningsvrije bouwwerken. Naar het oordeel van de stadsbouwmeester doet de gerealiseerde dan wel nog te bouwen bebouwing op voorliggend perceel geen afbreuk aan de belevingswaarde van dit gebied en heeft ook geen relatie met openbaar gebied.

Conclusie

Er is geen negatief effect te verwachten ten aanzien van het (voortzetten van) het gebruik als moestuin, van het legaliseren van de bestaande schaftkeet/schuur en de buitenkast en van het bouwen van een orangeriegebouwtje.

2.3.2 Procedure

Voor het afwijken van het bestemmingsplan is een procedure nodig (artikel 2.12, lid 1, sub a en c onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Hiervoor moet het plan voorzien zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

De raad heeft op 15 juli 2014 het besluit genomen, dat een "verklaring van geen bedenkingen" als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht niet is vereist in een aantal categorieën van gevallen. Als categorie is onder andere benoemd 'het realiseren, veranderen, vervangen en uitbreiden van bouwwerken ten behoeve van sport en recreatie en ten behoeve van maatschappelijke doeleinden en cultuur, mits de

bebouwing en het beoogde gebruik daarvan in relatie tot de omgeving niet hinderlijk van aard is.

Hieruit volgt dat het college bevoegd is om te besluiten over de voorliggende omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van de verschillende omgevingsaspecten bekeken of de ontwikkeling op deze locatie mogelijk en wenselijk is.

3.2 Ecologie

Flora en Faunawet

In het kader van de Flora- en Faunawet moet geïnventariseerd worden of er sprake is van beschermde soorten die schade ondervinden van de ontwikkelingen. Het voorliggende plan is echter dusdanig beperkt van omvang dat een onderzoek naar beschermde soorten niet noodzakelijk. Er is geen ontheffing van de Flora en Faunawet nodig, een verklaring van geen bedenkingen hoeft niet te worden aangevraagd.

Natuurbeschermingswet

Door de omvang en ligging is een effect op beschermde natuurgebieden uitgesloten. Er is geen vergunning nodig of een verklaring van geen bedenkingen voor het voornemen.

3.3 Geluid

De Wet geluidhinder beperkt zich tot een toetsing ter plaatse van zogenaamde geluidsgevoelige objecten. Dit zijn onder andere woningen, onderwijsgebouwen, gezondheidszorggebouwen, kinderdagverblijven, woonwagendplaatsen en ligplaatsen voor woonboten. Het voorliggende plan betreft het gebruik van een perceel als moestuin, het legaliseren van een schaftkeet/schuur en een buitenkast en het bouwen van een orangeriegebouwtje. Dit zijn geen geluidsgevoelige objecten.

Voor het voorliggende plan als bron van geluid geldt dat het gebied is gelegen naast bestaande geluidsgevoelige bestemmingen (woningen). Omdat de functie van zelfstandige, particuliere moestuin geen intensieve functie is en het perceel deze functie bovendien al een geruim aantal jaren heeft, wordt er geen extra geluidbelasting verwacht.

Het voorliggende plan zal geen extra geluidhinder opleveren voor de omgeving. Het is niet noodzakelijk om hier onderzoek naar te doen of maatregelen te treffen.

3.4 Luchtkwaliteit

Projecten die “niet in betekenende mate” (NIBM) een bijdrage leveren aan de luchtverontreiniging, hoeven op grond van artikel 5.16 van de “Wet milieubeheer” niet individueel getoetst te worden aan de genoemde grenswaarden. In de “Regeling NIBM” is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Het gaat daarbij om een nieuwbouwproject van 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorvloeroppervlak. Het voorliggende plan heeft slechts betrekking op het gebruik van een perceel als moestuin, het legaliseren van een schaftkeet/schuur en een kast en het bouwen van een orangeriegebouwtje. De verkeersaantrekkende werking hiervan is zeer beperkt. Het plan voldoet daarom aan de NIBM regeling. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

3.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen in de directe omgeving lopen als gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt en transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door leidingen. Vanuit het externe veiligheidsbeleid worden veiligheidsnormen gesteld voor risicovolle bedrijven, transportroutes en buisleidingen ten opzichte van (1) kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen en scholen) en (2) beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld winkels of bedrijfsgebouwen). Deze veiligheidsnormen hebben wat betreft het plaatsgebonden risico de status van grenswaarde voor kwetsbare objecten en de status van richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Het aspect externe veiligheid is niet van toepassing op het gebruik van een perceel als moestuin, het legaliseren van een schafteet/schuur en een buitenkast en het bouwen van een orangeriegebouwtje. Dit zijn geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten. Het initiatief zal niet leiden tot het verblijf van meer mensen in het gebied. Ook zullen er geen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Daarmee is het aspect externe veiligheid niet relevant voor het plan.

3.6 Duurzaamheid

Duurzaamheid gaat niet alleen over zo duurzaam mogelijk bouwen maar ook over leefbaarheid. Met het voorliggende plan verandert er niets aan het feitelijke gebruik van het perceel. Wel draagt het plan bij aan een verbetering van de leefbaarheid op en rond de locatie omdat bestaande, verouderde bebouwing wordt vervangen door nieuwe bebouwing. De uitstraling van het perceel wordt hiermee verbeterd.

3.7 Water

Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop. Dan pas komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld.

Met het Waterschap Vallei en Veluwe is de afspraak gemaakt dat voor plannen waarvan het verhard oppervlak met niet meer dan 1000 m² toeneemt, een watertoets niet nodig is.

Gezien de bovenstaande afspraak is voor voorliggend plan een watertoets niet nodig.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Financiële uitvoerbaarheid

In afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening zijn regels opgenomen ten aanzien van grondexploitatie. In artikel 6.12 lid 1 is daarbij bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Gelet op artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening gaat het om bouwplannen die betrekking hebben op:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Het voorliggende initiatief is te kwalificeren als aangewezen bouwplan, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. De ontwikkeling en realisatie van het plan komt voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

Voor het legaliseren van de schaftkeet/schuur en het bouwen van een kast en orangeriegebouwtje is eerder een procedure gestart. Tijdens dat traject bleek dat niet de juiste procedure was gestart. Daarom is die procedure beëindigd en wordt nu voorliggend Wabo projectbesluit in procedure gebracht. Omdat de initiatiefnemer al wel de kosten heeft voldaan voor de eerste procedure, worden niet opnieuw kosten in rekening gebracht voor de voorliggende procedure.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.2.1 Overleg

Vooroverlegpartners

Op grond van de artikelen 6.18 Bor en 3.1.1. Bro wordt over een project overleg gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Bij het gebruik van het perceel als moestuin, het legaliseren van de bestaande schaftkeet/schuur en buitenkast en het bouwen van een orangeriegebouwtje, zijn geen belangen van andere gemeenten, waterschappen en diensten van provincie en Rijk betrokken. Het overleg met hen is hierom achterwege gelaten.

Omwonenden

Naar aanleiding van de bezwaren tijdens de eerdere procedure over dit perceel (zie hiervoor de laatste alinea van paragraaf 1.1 Aanleiding) heeft de initiatiefnemer een brief gestuurd naar de betreffende bezwaarmakers om uitleg te geven over de aanvraag omgevingsvergunning. In die brief wordt aangegeven dat de aanvraag omgevingsvergunning gedeeltelijk wordt aangepast naar aanleiding van de bezwaren en dat men de nieuwe aanvraag kan komen bekijken voordat deze wordt ingediend bij de gemeente om de procedure opnieuw te starten. Hiervan is door enkele omwonenden

gebruik gemaakt.

4.2.2 Terinzagelegging

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning 'Schimmelpenninckkade achterzijde (binnenterrein)' ligt met bijbehorende stukken voor een periode van zes weken ter inzage. Gedurende deze periode kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerpbesluit omgevingsvergunning naar voren brengen.



Gemeente Amersfoort
Sector Stedelijke ontwikkeling en
Beheer
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Postadres
Postbus 4000
3800 EA Amersfoort

Bezoekadres
Stadhuisplein 1
3811 LM Amersfoort

t 14 033
i www.amersfoort.nl