



Publiekshal ▪ het Rond 1, Zeist  
Postbus 513, 3700 AM Zeist

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

Project Stroet B.V.  
T.a.v. de heer B. Bogaards  
Straatweg 19A  
3603 CV MAARSSEN

<b>Ons kenmerk</b>	OV20180885	<b>Datum</b>	23 oktober 2018
<b>Uw kenmerk</b>	3876347	<b>Behandeld door</b>	de heer G-J Brinkman
<b>Bijlage(n)</b>	Diversen	<b>Team</b>	Ruimtelijke Ontwikkeling
<b>Telefoonnummer</b>	14 030	<b>Onderwerp</b>	Beschikking verlenen

Geachte heer Bogaards,

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor het tijdelijk gebruik van bestaande bebouwing voor de huisvesting van buitenlandse studenten. Wij hebben uw aanvraag getoetst aan de verplichte wettelijke regelingen. In deze brief informeren we u over het besluit dat is genomen over uw aanvraag.

Uw bouwplan voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan. Wij hebben echter voldoende motivering om uw bouwplan met een afwijkingsprocedure mogelijk te maken. Zowel de strijdigheid als de motivering om medewerking te verlenen, staan in het besluit en de bijlagen. Verder voldoet uw bouwplan aan de wettelijke regelgeving, daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

De omgevingsvergunning met bijlagen en gewaarmerkte stukken treft u bij deze brief aan. Aan de vergunning is een aantal voorschriften verbonden. Wij vragen u om de vergunning, en ook de bijlagen die er aan verbonden zijn, goed door te lezen.

Wij wensen u veel succes met uw werkzaamheden!

#### **Nadere informatie**

Heeft u nog vragen of wilt u nog meer informatie? Wij staan u graag te woord. U kunt hiervoor contact opnemen met de heer G-J Brinkman, bereikbaar op telefoonnummer 14 030.

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders van Zeist,

Gert-Jan Brinkman  
medewerker team Ruimtelijke Ontwikkeling

## OMGEVINGSVERGUNNING

Op 28 augustus 2018 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het tijdelijk gebruik van bestaande bebouwing voor de huisvesting van buitenlandse studenten aan de Amersfoortseweg 10, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie P, nummer 1663. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer OV20180885.

### Besluit

Wij **verlenen** u hierbij op 23 oktober 2018 de gevraagde omgevingsvergunning voor het tijdelijk gebruik van de bestaande bebouwing voor de huisvesting van buitenlandse studenten met een tijdelijke instandhoudingstermijn van 7 jaar.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd met de reguliere voorbereidingsprocedure van artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het gaat om de activiteiten:

- Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)

### Inwerkingtreding van dit besluit

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na verzending van deze brief.

### Bijlagen en gewaarmerkte stukken

U vindt bij dit besluit drie bijlagen. Het is belangrijk om deze bijlagen goed te lezen voordat u met de werkzaamheden begint.

#### Bijlage 1: Wettelijke grondslag en motivering

Hierin leest u de wettelijke grondslag en motivering van dit besluit om u de omgevingsvergunning te verlenen.

#### Bijlage 2: Voorschriften

Aan uw vergunning is een aantal voorschriften verbonden. Welke dat zijn, leest u in deze bijlage. De voorschriften zijn belangrijk voor u, omdat er verplichtingen in staan die aan het gebruik van de vergunning zijn verbonden.

#### Bijlage 3: Nadere informatie bij omgevingsvergunning

In bijlage 3 vindt u belangrijke nadere informatie over de verleende vergunning.

#### Gewaarmerkte stukken

Dit zijn alle gegevens (formulieren, rapporten, berekeningen en tekeningen) die bij dit besluit horen.

### Kosten

Aan de behandeling van uw aanvraag zijn legeskosten verbonden. Deze kosten zijn vastgesteld door de gemeenteraad in de legesverordening van de gemeente Zeist. Wij zijn uitgegaan van een geraamde bouwsom van € 20.000,- (excl. BTW). Op basis daarvan zijn de leges als volgt opgebouwd:

Buitenplanse kleine afwijking	€	1032,00	
		-----	+
<b>Totaal:</b>	<b>€</b>	<b>1032,00</b>	

### Wijze van betalen

U ontvangt binnenkort van de Belastingssamenwerking gemeenten en hoogheemraadschap Utrecht (BghU) een aanslag voor de verschuldigde leges.

## Publicatie

Het besluit wordt door ons gepubliceerd in "De Nieuwsbode" en digitaal door de Gemeente Zeist op de landelijke website [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl).

## Bezwaar

### 1. Tegen de omgevingsvergunning en voorschriften

Als u het niet eens bent met de omgevingsvergunning of met één of meer voorschriften die aan de omgevingsvergunning verbonden zijn, kunt u daartegen op grond van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht bezwaar maken. Als u bezwaar maakt, dan moet u dit doen binnen zes weken na de datum waarop het besluit aan de aanvrager is verzonden. Tegen dit besluit kan, naast de aanvrager, ook een belanghebbende een bezwaarschrift indienen. In het bezwaarschrift dient in ieder geval het volgende vermeld te worden:

- uw naam, uw adres en de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar zich richt;
- de redenen van het bezwaar of een verzoek om een termijn voor het aanleveren van die redenen;
- uw handtekening.

Wij verzoeken u ook uw e-mailadres en telefoonnummer in het bezwaarschrift op te nemen.

U dient uw bezwaarschrift te zenden aan: het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Zeist, Postbus 513, 3700 AM Zeist. U kunt ook digitaal bezwaar maken. Dat kan via:

<https://www.zeist.nl/organisatie-bestuur/contact/schrijf-ons/reactie-op-besluit-gemeente/>.

Hiervoor heeft u een DigiD code nodig.

### 2. Tegen de leges

Als u het niet eens bent met de berekening van het legesbedrag kunt u daartegen bezwaar maken. Ook kunt u bezwaar maken als u het niet eens bent met de hoogte van de geraamde bouwsom (op grond waarvan de leges zijn berekend). Het maken van bezwaar is alleen mogelijk door binnen zes weken, na de datum waarop u de factuur ontvangen hebt, een schriftelijk bezwaar in te dienen bij de BghU.

## Voorlopige voorziening

Meestal treedt een besluit, ondanks een bezwaarschrift, direct in werking. In het besluit zelf kunt u terug zien wanneer het besluit in werking treedt. Gelijktijdig met of na indiening van het bezwaarschrift kunt u bij de Rechtbank een verzoek om voorlopige voorziening indienen. Zo kunt u in een dringend geval, in afwachting van de beslissing op het bezwaarschrift, voorlopig mogelijk nadelige gevolgen van het besluit voorkomen. Aan deze procedure zijn griffiekosten verbonden. U kunt dit verzoek indienen bij: de Rechtbank Midden-Nederland, Afdeling bestuursrecht, voorlopige voorzieningen, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht. Digitaal kunt u een verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders van Zeist,



Henri Elands  
manager team Ruimtelijke Ontwikkeling

## **BIJLAGE 1: WETTELIJKE GRONDSLAG EN MOTIVERING**

### **Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 c Wabo)**

Het perceel Amersfoortseweg 10 is gelegen binnen de grenzen van de beheersverordening "Amersfoortseweg en omgeving" waarbij de regels van het voorheen geldende bestemmingsplan "Amersfoortseweg en omgeving" van toepassing zijn verklaard. Het plangebied heeft de bestemming "Buitenplaats" met functieaanduiding "conferentieoord". Binnen deze bestemming is het behoud, herstel en/of ontwikkeling van een buitenplaats en een conferentieoord toegestaan. Het gebruik van kamerbewoning door studenten is in strijd met het bestemmingsplan.

Volgens artikel 2.10 lid 2 Wabo en/of artikel 2.11 lid 2 Wabo wordt uw aanvraag gezien als een aanvraag voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo). Wij mogen alleen een vergunning voor deze activiteit verlenen, indien deze niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en artikel 2.12, lid 1, sub a onder 2° Wabo en Bijlage II artikel 4 lid 11 van het BOR.

De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke motivering op basis waarvan wij van oordeel zijn dat het verzoek planologisch aanvaardbaar is. Deze ruimtelijke motivering van augustus 2018 met projectnummer 89.15.02 maakt onverkort onderdeel uit van deze vergunning.

Het pand is een gemeentelijk monument. Ofschoon er in bouwkundige zin geen wijzigen worden uitgevoerd hebben wij voor een goede afweging het plan voorgelegd aan de gemeentelijke monumentencommissie. Op 16 oktober 2018 hebben wij een schriftelijk advies ontvangen waarin er positief wordt geadviseerd. Wel pleit de monumentencommissie er voor om een cultuurhistorische inventarisatie met waardestelling te laten uitvoeren.

Met bovenstaande motivering en het verlenen van een afwijking van de regels van het bestemmingsplan is de weigeringsgrond weggenomen en mag alsnog de gevraagde omgevingsvergunning worden verleend.

## BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Op grond van het bepaalde in artikel 2.22 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht worden aan de vergunning de volgende voorschriften verbonden:

### 1. ALGEMEEN

- Indien wordt afgeweken van dit besluit met alle bijbehorende gegevens moet dit direct worden gemeld bij het Team Ruimtelijke Ontwikkeling (Team RO).

#### **Contact opnemen met de gemeente**

- Twee weken voordat u start met de werkzaamheden, moet u dit melden aan de gemeente. Ook als u klaar bent met de werkzaamheden, meldt u dit aan de gemeente. Dit kan via [https://www.e-inwoner.nl/prod/fr/Zeist/Bouwwerkzaamheden\\_melden/new](https://www.e-inwoner.nl/prod/fr/Zeist/Bouwwerkzaamheden_melden/new).
- De vergunninghouder is verantwoordelijk voor de schade aan het openbaar gebied door werkzaamheden ten behoeve van het realiseren van dit plan. Het is aan te raden om van te voren foto's te maken van het openbaar gebied. Eventuele schade zal verhaald worden op de vergunninghouder.

### 2. TIJDELIJKHEID

\* Het tijdelijk gebruik dient na een periode van 7 jaar gestaakt te worden.

\* De periode van 7 jaar gaat in op de dag nadat dit besluit is verzonden.

\* Wij wijzen u erop dat wij handhavend zullen optreden indien de gestelde termijn wordt overschreden en geen verlenging is aangevraagd of mogelijk is.

### **BIJLAGE 3: NADERE INFORMATIE BIJ OMGEVINGSVERGUNNING**

U heeft een positief besluit ontvangen op uw aanvraag voor een omgevingsvergunning. In deze toelichting staan diverse onderwerpen genoemd die voor u van belang kunnen zijn.

#### **Intrekken van een omgevingsvergunning**

Burgemeester en wethouders kunnen deze vergunning geheel of gedeeltelijk intrekken in de gevallen als bedoeld in artikel 2.33 Wabo. Wij gaan niet over tot intrekking voordat wij u daarover hebben gehoord.

#### **Schorsing van een besluit**

Tijdens de bezwaarschriftprocedure kan de indiener van een bezwaar tegelijkertijd een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld schorsen van het besluit) vragen bij de voorzieningenrechter. Een eventuele schorsing van het besluit betekent, dat u tijdens de bezwaarschriftprocedure niet mag bouwen. Dit kan financiële gevolgen voor u hebben. Om problemen te voorkomen is het raadzaam uw burens te informeren over uw plan (als dat nog niet is gebeurd).

#### **Onherroepelijk besluit**

Indien u gebruik maakt van een vergunning terwijl deze nog niet onherroepelijk is, doet u dat op eigen risico. Een vergunning is onherroepelijk als daartegen geen bezwaar is gemaakt of wanneer de eventuele bezwaar- en beroepsprocedures zijn afgerond en de vergunning in stand is gelaten.

#### **Besluit aanwezig op de bouw/sloop**

De omgevingsvergunning dient altijd op de bouwplaats aanwezig te zijn. Een controlerende ambtenaar moet dit besluit en de gewaarmerkte stukken kunnen inzien.

#### **Overige vergunningen en aandachtspunten**

Het is mogelijk dat u voor de uitvoering van uw bouwplan nog andere werkzaamheden moet verrichten. Voor deze werkzaamheden heeft u eventueel nog een andere vergunning nodig. Het is mogelijk dat u geen gebruik kunt maken van deze omgevingsvergunning, doordat een andere (omgevings)vergunning niet kan worden verleend. Om na te gaan of u hiervoor een aanvraag moet indienen verwijzen wij u naar ons Bouwloket of het Ondernemersplein.

Voor de tijdelijke wijziging dient tevens een omgevingsvergunning of melding voor de activiteit brandveilig gebruik te worden gevraagd bij de gemeente. Het bouwwerk mag niet eerder in gebruik worden genomen tot de omgevingsvergunning voor de activiteit brandveilig gebruik is verleend of de melding is geaccepteerd.

#### **Privaatrechtelijke aspecten**

U heeft een omgevingsvergunning verkregen om een activiteit uit te voeren. Het kan zijn dat u geen gebruik kan maken van deze vergunning op basis van privaatrechtelijke aspecten. (Aspecten tussen burens en eventuele eigenaren).

#### **Wet natuurbescherming**

Indien u werkzaamheden gaat verrichten die gevolgen hebben voor beschermde planten en dieren, heeft u een ontheffing nodig van de Wet Natuurbescherming. Het is onder andere verboden om beschermde diersoorten opzettelijk te verstoren, te verwonden of te doden, eieren te vernielen, verblijfplaatsen (waaronder foerageergebieden en rustplekken op vlieg- en migratieroutes) te vernielen of te beschadigen en om groeiplaatsen van beschermde plantensoorten te vernielen.

Bij voorkeur heeft u deze ontheffing aangevraagd bij Provinciale Staten voorafgaand de aanvraag omgevingsvergunning. Wij wijzen u erop dat u, bij uitvoering van deze omgevingsvergunning, rekening dient te houden met eventuele voorschriften zoals deze opgenomen kunnen worden in de verklaring van geen bezwaar. Als u de verklaring van geen bezwaar niet verkrijgt, kunt u geen gebruik maken van deze omgevingsvergunning.