



[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Onderwerp
Omgevingsvergunning

[Redacted]

Op 22 mei 2019 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het verbouwen en uitbreiden van de schuur op het perceel Nederwoudseweg 18 in Lunteren, kadastraal bekend gemeente Lunteren, sectie F, nummer 2109.

Besluit

Wij verlenen u de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- (ver)bouwen van een bouwwerk
- gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening

De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van deze vergunning. Daarnaast verbinden wij voorschriften aan deze vergunning, waaraan u zich moet houden. U vindt deze in bijlage 1. Houd bij de uitvoering van uw plan ook rekening met de aandachtspunten uit bijlage 2.

Procedure

Voor uw aanvraag is volgens artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Uw aanvraag is getoetst aan de Wabo, het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht.

Beoordeling

Bouwen van een bouwwerk

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen.

De toetsingscriteria voor deze activiteit staan in artikel 2.10 van de Wabo. Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het bestemmingsplan, redelijke eisen van welstand, de bouwverordening en het Bouwbesluit.

Datum
28 april 2020

Ons kenmerk
2019W1239

Nummer omgevingsloket
4434063

Behandeld door

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Afschrift aan

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Bijlagen
– diverse

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



gemeente
Barneveld



gemeente

wageningen



Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

T 088 – 116 99 00
E info@oddevallei.nl
www.oddevallei.nl

KvK 56714297

Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' de bestemming 'Wonen' waarbij een agrarische nevenactiviteit is toegestaan. Er is echter al geruime tijd geen sprake meer van (bedrijfsmatige) agrarische activiteiten waardoor het bouwplan niet past binnen de regels van het bestemmingsplan.

Op basis van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo wordt uw aanvraag daarom ook aangemerkt als een aanvraag voor de activiteit '*Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan*'. Door het vergunnen van deze activiteit, wordt voldaan aan de toetsingscriteria van artikel 2.10 van de Wabo.

Welstand

Op 26 augustus 2019 is het bouwplan beoordeeld en vastgesteld dat het voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voldoet aan de bouwverordening.

Bij deze aanvraag is het vereist om een bodemonderzoeksrapport in te dienen. U heeft geen bodemonderzoeksrapport ingediend. Wij verlenen u vrijstelling van deze indieningsvereiste, omdat:

- de locatie onverdacht is en valt binnen de vrijstellingsregels van de 'Bodemkwaliteitskaart regio De Vallei' en de bijbehorende nota bodembeheer 2012;
- het bouwplan niet voorziet in een verblijfplaats voor mensen;

Uit het uitgevoerde historische onderzoek komen geen gegevens naar voren die erop wijzen dat de locatie mogelijk verdacht is van (sterke) bodemverontreiniging.

Bouwen op een perceel zonder voorafgaand bodemonderzoek ter plaatse, houdt het risico in dat mogelijk later blijkt dat de grond toch verontreinigd is. Wij vinden dit risico aanvaardbaar. Er kan geen sprake zijn van aansprakelijkheid van de gemeente, als achteraf blijkt dat gebouwd is op verontreinigde grond. Het kan zijn dat u om deze of andere redenen toch een bodemonderzoek wil laten uitvoeren. Neemt u in dat geval contact op met ons.

Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan.

Het perceel Nederwoudseweg 18 te Lunteren heeft een woonbestemming waarbij agrarische nevenactiviteiten zijn toegestaan. Er is echter al geruime tijd geen sprake meer van (bedrijfsmatige) agrarische activiteiten. Daarom wijkt uw plan af van de huidige planregels.

Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om hiervoor een vergunning te verlenen. Het plan voldoet ook niet aan de voorwaarden van de algemene landelijke afwijkingsregeling. Om uw plan in deze vorm te kunnen realiseren is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. De gemeente Ede kent voor dit soort afwijkingen een speciale, verkorte procedure. Uw aanvraag wordt dan omgezet in een projectafwijkingsbesluit. Omdat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, kunnen wij dan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo van het bestemmingsplan afwijken.

Oppervlakte bijgebouw

Volgens het bestemmingsplan kan er voor in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen vergunning worden verleend voor zover het gaat om privégebruik. Alle overige bebouwing op het perceel mag volgens het geldende bestemmingsplan uitsluitend voor agrarische activiteiten worden gebruikt.

De gemeente heeft inmiddels ingestemd met het aanpassen van het bestemmingsplan. Zoals afgesproken is de milieuvergunning die nog op dit perceel (kenmerk WM/97-090) rustte, ingetrokken. De gemeente zal de bestemming van het perceel ambtshalve aanpassen bij de eerstvolgende partiële herzieningsronde voor het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied 2012'. Het perceel krijgt dan een reguliere woonbestemming waarbij - binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak - in totaal 200 m² aan bijgebouwen en overkappingen is toegestaan.

Wij hebben deze aanvraag beoordeeld aan de hand van deze toekomstige bestemming. Het gaat hier om vervangende nieuwbouw waarbij een bestaand (legaal aanwezig) bouwwerk wordt gesloopt; de oppervlakte van deze te slopen schuur wordt voor de helft weer herbouwd als uitbreiding van een andere schuur. Daarbij wordt dus al aangesloten bij de herbouwregeling voor reguliere woonbestemmingen (art. 15.4.2). De aanwezige niet-vergunde overkapping aan dit gebouw wordt volledig verwijderd.

Het gaat om een relatief kleine afwijking die vanuit stedenbouwkundig, milieutechnisch en verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar is. De vormgeving van het gebouw voldoet aan de uitgangspunten van het bestemmingsplan en het Beeldkwaliteitsplan: de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft positief over het plan geadviseerd.

Het perceel (erf en verharding) zijn op verantwoorde wijze in het bestaande landschap ingepast.

Om deze redenen zijn wij van mening dat voor dit bouwplan kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Het toestaan van deze afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen. Daarom kunnen wij u op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo de gevraagde omgevingsvergunning verlenen.

Nota Bene: met dit besluit wordt vergunning verleend voor het bouwen van een bijgebouw conform de bij dit besluit behorende tekeningen. Deze toestemming geldt dus uitsluitend voor het bijgebouw in deze vorm. Bij verdere vergunningplichtige verbouwingen of herbouw in de toekomst gelden dus de 'gewone' planregels weer onverkort.

Zienswijzen

De aanvraag heeft, met het voornemen de vergunning te verlenen en bijbehorende stukken, met ingang van 11 maart 2020 ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd op <https://www.overheid.nl/overuwbuur>. Daarnaast wordt dit besluit bekend gemaakt in de Ede Stad. Eenieder kon gedurende zes weken zienswijzen naar voren brengen tegen het voornemen. U kon ook een reactie geven.

Tegen het plan om de omgevingsvergunning te verlenen heeft niemand een zienswijze ingediend.

Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn van 6 weken. Mocht er gedurende deze termijn ook een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend, dan treedt de omgevingsvergunning niet in werking voordat de rechter op dat verzoek heeft beslist.

Beroep

Binnen 6 weken na de dag van bekendmaking, kan tegen dit besluit schriftelijk beroep ingesteld worden. Ook u kunt beroep instellen tegen dit besluit. In de bijlage kunt u lezen hoe u dit moet doen.

Leges

Voor het behandelen van uw aanvraag bent u leges verschuldigd. Het legesbedrag is berekend volgens de legesverordening van de gemeente Ede en is als volgt opgebouwd:

(ver)bouwen van een bouwwerk	€	
gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening (projectafwijkingsbesluit)	€	
<i>Totaal bedrag leges</i>	€	

Binnenkort ontvangt u hiervoor een factuur van de gemeente Ede.

Het legesbedrag voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' is berekend op basis van de vastgestelde bouwkosten van

De vastgestelde bouwkosten wijken af van de bouwkosten die u heeft opgegeven. Bij de bepaling van de bouwkosten gaan wij uit van de prijzen in het (online) rekenprogramma 'Basisbedragen Gebouwen' van het Nederlands Bouwkosten Instituut. Hierbij worden de grondkosten, de inrichtingskosten en de bijkomende kosten niet meegerekend.

Vragen?

Pagina
5 van 10

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan contact op met de heer [REDACTED]. Wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons kenmerk (2019W1239) te noemen?

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van de gemeente Ede,
namens deze,

A large black rectangular redaction box covering the signature of the official.

[REDACTED]
Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bijlage 1: Voorschriften

Wij verbinden de volgende voorschriften aan deze vergunning:

Bouwen van een bouwwerk

1. De omgevingsvergunning en alle daarbij behorende gewaarmerkte stukken moeten te allen tijde op de bouwplaats aanwezig zijn. Aan de hand van deze stukken zal de toezichthouder de bouw ter plaatse controleren. Het ontbreken van deze stukken kan leiden tot het (tijdelijk) stilleggen van de bouwwerkzaamheden.
2. U stuurt het team Handhaving (info@oddevallei.nl) uiterlijk drie weken voordat u met de bouwwerkzaamheden begint de berekeningen en tekeningen van de funderings-, beton-, staal- en andere constructies. U kunt pas met de bouw beginnen als het team Handhaving u hiervoor toestemming gegeven heeft.
3. Het bouwwerk moet worden uitgezet conform de op de vergunningstekening aangegeven situatie. Dit moet door een medewerker van het team Handhaving worden goedgekeurd, voordat u met de bouw begint.
4. U neemt bij het bepalen van het peil en de exacte situering van het bouwplan de aanwijzingen in acht die een medewerker van het team Handhaving u geeft.
5. U moet de aanwijzingen van een medewerker van het team Handhaving te allen tijde in acht nemen.
6. Het terrein waarop u de werkzaamheden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en aangrenzende percelen zijn afgescheiden.
7. Het bouwafval moet op de bouwplaats deugdelijk worden gescheiden.
8. U moet de start van de onderstaande werkzaamheden (indien van toepassing) schriftelijk melden aan het team Handhaving (info@oddevallei.nl):
 - Uiterlijk twee werkdagen voor de start van de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden (inclusief ontgravingswerkzaamheden).
 - Uiterlijk twee werkdagen voor het inbrengen van de funderingspalen, inclusief de proefpalen.
 - Uiterlijk twee werkdagen voor het begin van de grondverbeteringswerkzaamheden.
 - Uiterlijk één werkdag voor het storten van beton.
 - Uiterlijk één werkdag voor het verwerken van beton-, metsel- of buitenpleisterwerk bij temperaturen beneden +2° Celsius.
 - Op de dag dat het bouwwerk (of een gedeelte ervan) gereed is en vóórdat het in gebruik wordt genomen.
9. Voordat u met de bouwwerkzaamheden mag beginnen dient u een sloopmelding (+ asbestinventarisatierapport) in via www.omgevingsloket.nl
10. Voordat u met de bouwwerkzaamheden mag beginnen zorgt u ervoor dat de op de bij dit besluit behorende tekening aangegeven 'te slopen schuur' en 'te slopen overkapping' volledig zijn gesloopt conform bovengenoemde sloopmelding.
11. Als u (een deel van) een bijgebouw bedrijfsmatig wilt gebruiken hebt u hiervoor ook een omgevingsvergunning nodig ('strijdig gebruik') die u kunt aanvragen via www.omgevingsloket.nl
12. Landschappelijke inpassing van de nieuwbouw conform de bij deze

- vergunning horende inrichtingstekening (bijlage 4) is noodzakelijk.
13. De aanplant vindt plaats in het eerstvolgende plantseizoen (van 1 november tot 15 april) na de afronding van de bouwwerkzaamheden.
 14. De beplanting moet duurzaam in stand worden gehouden en dient te worden beschermd tegen veevraat.

Bijlage 2: Algemene informatie en aandachtspunten bij de omgevingsvergunning

U heeft een omgevingsvergunning gekregen. Voordat u begint met het uitvoeren van uw plan, is het belangrijk de onderstaande informatie te lezen. Deze kan namelijk nog van invloed zijn op uw werkzaamheden.

De informatie uit punt 1 is voor elk plan van belang. Informatie onder punt 2 zijn specifieke aanwijzingen, die eventueel ook voor u van belang zijn.

1. Algemeen

Beroepstermijn

De vergunning is niet meteen onherroepelijk. Tot 6 weken nadat het besluit is gepubliceerd, kunnen belanghebbenden beroep instellen. Ook kunnen belanghebbenden de rechter verzoeken om de werking van het besluit te schorsen. Als de rechter het verzoek honoreert, kan het in het uiterste geval ertoe leiden dat u geen gebruik kunt maken van deze vergunning.

Rechten van derden

Door het verlenen van deze vergunning wijzigen de rechten van en verplichtingen tegenover derden niet. Hieronder kunnen bijvoorbeeld ook de rechten van uw gemeente of uw burens vallen. Denk bijvoorbeeld aan eigendomsrechten.

Wijzigen van uw plan

Als u uw plan wilt wijzigen, dan heeft u mogelijk een nieuwe omgevingsvergunning nodig. In dat geval raden wij u aan om tijdig contact op te nemen met het team Vergunningverlening, telefoonnummer 088 - 116 99 53.

2. Andere toestemmingen

Deze omgevingsvergunning geldt alleen voor de vergunde werkzaamheden. Afhankelijk van uw situatie heeft u mogelijk andere vergunningen nodig of moet u bepaalde meldingen doen.

Gebruik openbaar gebied

Is het voor de uitvoering van uw plan nodig dat u gebruik maakt van de openbare weg, waaronder trottoirs, voor het plaatsen, leggen, laten staan, etc. van bouwmaterialen of machines? In dat geval heeft u mogelijk een aparte toestemming nodig. Wij adviseren u tijdig contact op te nemen met uw gemeente.

Rioolaansluiting

Neemt u voor het aanvragen van of informatie over een rioolaansluiting tijdig contact op met uw gemeente.

Afvoer vrijgekomen grond

Als meer dan 50 m³ grond vrijkomt bij de bouwwerkzaamheden en van het perceel wordt afgevoerd, moet dit minimaal 5 werkdagen voor daadwerkelijke afvoer worden gemeld in het kader van het Besluit bodemkwaliteit via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl.

Over het algemeen kan deze grond, als deze ook zintuiglijk waarneembaar niet verontreinigd is, zonder aanvullende keuring worden toegepast in de

Regio de Vallei (gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Scherpenzeel of Wageningen). Indien uit onderzoek (zintuiglijk en/of analytisch) blijkt dat de partij grond niet schoon is, dan zal aanvullend onderzoek (partijkeuring volgens het Besluit bodemkwaliteit) moeten uitwijzen wat de toepassingsmogelijkheden zijn van deze grond.

Ook als meer dan 50 m³ grond wordt aangevoerd bij de bouwwerkzaamheden, moet dit minimaal 5 werkdagen voor daadwerkelijke aanvoer worden gemeld in het kader van het Besluit bodemkwaliteit via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl. Hergebruik van vrijkomende grond op het perceel is zonder belemmeringen mogelijk.

Sloopmelding en asbestinventarisatie

Gaat u – voordat u gaat bouwen – ook (een gedeelte van) een bouwwerk slopen? Als de hoeveelheid sloopafval geschat wordt op meer dan 10 m³ moet u hiervan een melding doen, ongeacht eventueel hergebruik. Als u asbest wilt laten verwijderen, is een sloopmelding altijd verplicht.

U kunt de sloopmelding doen via www.omgevingsloket.nl. U moet de sloopmelding minimaal vier weken voor de start van de sloopwerkzaamheden doen.

Als u sloopwerkzaamheden in gebouwen van vóór 1994 gaat uitvoeren, moet u bij de sloopmelding altijd een volledig asbestinventarisatierapport indienen. Dit rapport moet aan specifieke eisen voldoen en opgesteld zijn door een gecertificeerd asbestinventarisatiebedrijf. Meer informatie over dit onderwerp vindt u www.infomil.nl/asbest.

Waterschap

Vinden uw werkzaamheden in de buurt van een watergang plaats? Dan moet u daarover overleggen met het betreffende waterschap. Het is namelijk verboden om zonder toestemming van het waterschap binnen een bepaalde afstand van een watergang bepaalde werkzaamheden uit te voeren.

Bijlage 3: Informatie over beroep instellen

Hoe dient u beroep in?

Bent u het niet eens met het besluit, dan kunt u hiertegen beroep instellen. Dit doet u door een brief te schrijven aan de rechtbank in Arnhem. Het postadres van de rechtbank is:

Rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

U kunt ook digitaal beroep instellen. U moet daarvoor een webformulier invullen. Dit formulier vindt u op www.rechtspraak.nl.

Wat zet u in uw beroepschrift?

In uw beroepschrift moet het volgende staan:

- uw naam, adres, telefoonnummer en e-mailadres;
- de datum van uw brief;
- een omschrijving van het besluit waartegen u beroep instelt;
- het zaaknummer;
- de reden(en) waarom u beroep instelt;
- uw handtekening.

Stuur als dit mogelijk is ook een kopie mee van het besluit waartegen u beroep instelt. Als iemand anders namens u beroep instelt, dan moet u een schriftelijke machtiging meesturen.

Welke termijn heeft u voor het indienen van beroep?

U heeft *zes weken* de tijd om beroep in te stellen. De termijn begint op de dag na de datum waarop het besluit ter inzage is gelegd. De rechtbank moet uw beroep voor het einde van de termijn hebben ontvangen. Na ontvangst van uw beroepschrift stuurt de rechtbank u een ontvangstbevestiging en informeert u over de verdere procedure.

Voorlopige voorziening

Als u beroep instelt, heeft dat geen gevolgen voor de geldigheid van het besluit. Als u dit niet wenselijk vindt, kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank om een voorlopige voorziening vragen. Dat is een tijdelijke oplossing voor de periode dat uw beroepschrift nog in behandeling is. Het verzoek om een voorlopige voorziening stuurt u aan:

Rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht
De voorzieningenrechter
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

Kosten?

U bent voor het instellen van beroep een vergoeding verschuldigd: griffierecht. Ook voor een voorlopige voorziening betaalt u griffierecht. De hoogte van de bedragen kunt u vinden op www.rechtspraak.nl.