

Onderwerp
omgevingsvergunning 2016W0910

Op 29 april 2016 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een schuur en een paviljoen en de herinrichting van de tuin op het perceel Edeseweg 30 in Lunteren, kadastraal bekend gemeente Lunteren, sectie C nummer 2320.

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
- uitvoeren van een werk of werkzaamheden

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 u 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.

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



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 "Agrarische Buitengebied Ede 2012" de bestemmingen "Wonen", "Agrarisch", "Waarde – Archeologie" en "Waarde - Cultuurhistorische landschapswaarde". Het perceel ligt in het verwevingsgebied. De woning op het perceel is een Rijksmonument.

Uw aanvraag voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan. Er wordt deels buiten het bouwvlak gebouwd op gronden met een agrarische bestemming. Volgens artikel 3.2.1 is bouwen op deze bestemming alleen toegestaan binnen het bouwvlak. Daarnaast voldoet het plan niet aan de eisen voor bijgebouwen uit artikel 15.2.5 omdat niet aan de maximale oppervlakte, de maximale goothoogte en de vereiste dakhelling wordt voldaan.

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 9 juni 2016 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 normaal gesproken vereist om een bodemonderzoeksrapport in te dienen. U heeft geen bodemonderzoeksrapport ingediend. Wij verlenen u vrijstelling van dit indieningsvereiste, omdat de locatie onverdacht is en valt binnen de vrijstellingsregels van bodemkwaliteitskaart en bodembeheersplan 2012.

Uit het uitgevoerde historische onderzoek komen geen gegevens naar voren die erop wijzen dat de locatie mogelijk verdacht is van (sterke) bodemverontreiniging. Omdat er geen aanwijzingen zijn dat uw perceel verdacht dan wel (sterk) verontreinigd is, verlenen wij u vrijstelling van de plicht om bij deze aanvraag een bodemrapport te voegen.

Bouwen op een perceel zonder voorafgaand bodemonderzoek ter plaatse, houdt het risico in dat mogelijk later blijkt dat de grond toch verontreinigd is. Wij achten dit risico aanvaardbaar. Er kan echter 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. Omdat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het plan een goede ruimtelijke onderbouwing heeft, kunnen wij op grond van artikel 2.12, eerste lid 1, onder a, onder 3 van de Wabo van het bestemmingsplan afwijken.

Bouwen buiten bouwvlak

Voor het bouwen buiten het bouwvlak kan alleen vergunning worden verleend via een projectafwijkingsbesluit (art. 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo) of bestemmingsplanwijziging. Wij vinden dat uw plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In artikel 15.8.2 van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee is het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, de vorm van het bouwvlak te wijzigen. De gevraagde vormwijziging van het bouwvlak voldoet aan deze voorwaarden.

Extra oppervlakte bijgebouwen

Volgens het bestemmingsplan mag er maximaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen bij de woning worden gerealiseerd. Het plan voorziet in totaal in 170 m² aan bijgebouwen. Hiervoor kan alleen vergunning worden verleend via een projectafwijkingsbesluit (art. 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo) of bestemmingsplanwijziging. Wij vinden dat uw plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In artikel 15.8.3 van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee is het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, extra oppervlakte aan bijgebouwen toe te staan. Het plan voldoet aan deze voorwaarden.

Afwijkende dakhelling

Door de keuze voor een lessenaarsdak wordt niet voldaan aan de minimaal voorgeschreven dakhelling. Hiervoor kan alleen vergunning worden verleend via een projectafwijkingsbesluit (art. 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo) of bestemmingsplanwijziging. Wij vinden dat uw plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Bij dit besluit hoort een ruimtelijke onderbouwing waarin uitgelegd wordt waarom de gevraagde activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening (bijlage 4). Hierin kunt u lezen hoe de aanvraag is beoordeeld en welke onderzoeksresultaten daarbij gebruikt zijn.

Gebruik van een bijgebouw als kantoorruimte

Een bijgebouw bij een woning mag alleen gebruikt worden ter ondersteuning van het woongenot. Het gebruik van een bijgebouw als ontvangstruimte annex kantoor is dan ook niet toegestaan, net zo min als het aanbrengen van specifieke voorzieningen zoals een toiletgroep.

Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1 van de Wabo en artikel 15.6.1 van het bestemmingsplan kunnen wij van het bestemmingsplan afwijken. Het plan voldoet aan de voorwaarden die hieraan gesteld worden. Het gaat om een ruimte van 107 m² en het gebruik als onzelfstandige kantoorruimte heeft een uitstraling die als passend bij de woonbestemming kan worden beschouwd. Parkeren gebeurt volledig op eigen terrein. Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen of ruimtelijke bezwaren.

Het gewenste gebruik levert geen onaanvaardbare beperkingen op voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen.

Uitvoeren van werk of werkzaamheden

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub b van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning een werk of werkzaamheden uit te voeren.

De toetsingscriteria voor deze activiteit staan in artikel 2.11 van de Wabo en in artikel 21.3.1 van het bestemmingsplan "Agrarische Buitengebied Ede 2012". De omgevingsvergunning kan slechts in de volgende gevallen worden verleend:

- de werken en/of werkzaamheden zijn noodzakelijk voor een doelmatig gebruik/ beheer;
- er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische landschapswaarden.

Uw aanvraag voldoet aan deze criteria. Door de gebruiksmogelijkheden van de woning en het nieuwe paviljoen neemt naar verwachting het aantal gebruikers van het perceel toe. Dit vraagt om een aangepaste indeling van het perceel met aandacht voor parkeren en bereikbaarheid van de diverse gebouwen en functies en het verhogen van de representativiteit. Hier is rekening mee gehouden bij de landschappelijke inpassing van de nieuwbouw. Dit inrichtingsplan is onderdeel van deze omgevingsvergunning en aan dit besluit zijn voorschriften verbonden voor de realisatie van dit inrichtingsplan.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van de gemeente Ede,
namens deze,



R.P. Guldemon
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. Indien nog niet eerder goedgekeurd, stuurt u 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 u hiervoor toestemming 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.
 - Onmiddellijk na de voltooiing van grondleidingen en afvoerputten.
 - Op de dag dat het bouwwerk (of een gedeelte ervan) gereed is en vóórdat het in gebruik wordt genomen.

9. Ter plaatse van het perceel Edeseweg 30 te Lunteren is drukriolering aanwezig. Het vuilwater van de nieuwbouw moet daarop worden aangesloten. Hemelwater mag niet op het gemeentelijk drukriool worden aangesloten, maar moet op eigen terrein worden verwerkt.

Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

1. sloopwerkzaamheden of het verwijderen van houtige beplanting mag alleen gebeuren buiten het broedseizoen (15 maart tot 15 augustus).
2. landschappelijke inpassing van de nieuwbouw is noodzakelijk conform het hiervoor opgestelde inrichtingsplan. Dit plan is verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing van dit besluit en is onderdeel van deze omgevingsvergunning.
3. reeds bestaande beplanting dient zoveel mogelijk te worden gehandhaafd.
4. het inrichtingsplan moet in het plantseizoen (van 1 november tot 15 april) direct na voltooiing van de werkzaamheden worden gerealiseerd.
5. de beplanting moet beschermd worden tegen veevraat en duurzaam in stand worden gehouden.

Uitvoeren van werk of werkzaamheden

1. Indien de bodemverstoringen ten behoeve van de tuininrichting maken dat de totale verstoring (incl. bijgebouw) groter dan 250 m² zal worden, is voorafgaande aan het afgeven van de vergunning hiervoor voldoende archeologisch onderzoek nodig, waaruit de archeologische waarde van het terrein blijkt.

Aanvullend archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk als op basis van archeologisch onderzoek, of naar het oordeel van een archeologisch deskundige namens de gemeente, is aangetoond dat archeologische (verwachtings)waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Dit geldt bijvoorbeeld indien aantoonbare technische maatregelen worden getroffen waardoor de archeologische (verwachtings)waarden in de bodem (in situ) kunnen worden behouden.

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 de omgevingsvergunning aan u is verstuurd, kunnen belanghebbenden beroep instellen en 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. Wij wijzen u er op dat als u binnen de beroepstermijn van 6 weken met de activiteiten start, dat dit op uw eigen risico is.

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 98 35.

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.