



[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Onderwerp
Omgevingsvergunning

Datum
26 maart 2019

Ons kenmerk
2018W2773

Nummer omgevingsloket
4052519

Behandeld door

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Afschrift aan

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

Bijlage
– diverse

Geachte heer [Redacted],

Op 22 november 2018 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een woning op het perceel Selterskampweg 79b in Bennekom, kadastraal bekend gemeente Bennekom, sectie E, nummer 4002.

Besluit

Wij verlenen u de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit(en):

- bouwen van een bouwwerk;
- gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening;
- een uitweg maken, hebben of veranderen.

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.

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



gemeente
Barneveld



gemeente

wageningen

provincie
Gelderland

Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

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

KvK 56714297

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.

Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan 'Bennekom-Oost' de bestemming 'Wonen, vrijstaand' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. Omdat de woning buiten het daarvoor bestemde bouwvlak wordt gebouwd is het bouwplan in strijd met de regels van het geldende 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 17 januari 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.

Uit bodemonderzoek ter plaatse van de geplande bouwlocatie (Verkenkend asbestonderzoek Selterskampweg 79B te Bennekom, Rouwmaat groep, kenmerk MT-18383, d.d. 4 september 2018) blijkt dat de bodem plaatselijk sterk verontreinigd is met asbest. Er is sprake van een sterk verhoogde asbestconcentratie (140 mg/kg d.s.) in de zogenaamde 'druppelzone' ten oosten van de zuidoostelijk van de woning aanwezige schuur. De omvang van de sterke asbestverontreiniging is geraamd op circa 1,5 m³.

De provincie is bevoegd gezag met betrekking tot de sanering van ernstige gevallen van bodemverontreiniging met asbest. De omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA) draagt zorg voor de handhaving hiervan.

Allereerst heeft u goedkeuring op een melding in het kader van de BUS (Besluit Uniforme Sanering) nodig.

Voordat u met het bouwen kunt beginnen, moet u aantonen dat de bodem is gesaneerd en geschikt is gemaakt voor het bedoelde gebruik. Voorwaarde voor inwerkingtreding van deze omgevingsvergunning is dan ook een beschikking van de provincie dat is gesaneerd op basis van de acceptatie van een BUS evaluatie.

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.

In artikel 2.12 van de Wabo staat dat wij een omgevingsvergunning alleen kunnen verlenen als:

- het bestemmingsplan daarvoor een afwijkingsmogelijkheid kent;
- het Besluit omgevingsrecht daarvoor een mogelijkheid biedt of
- het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en in het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing staat.

Bouwen buiten het aangegeven bouwvlak

Voor het bouwen buiten het bouwvlak kan alleen vergunning worden verleend via een projectafwijkingsbesluit ex. artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo of een bestemmingsplanwijziging.

De locatie vormt een bijzondere historische landelijke enclave te midden van de dorps bebouwing. Ten aanzien van het beleid is het wenselijk om het waardevolle groene landelijke karakter van dit perceel te behouden, zowel in ruimtegebruik als in bebouwing. Aangezien de huidige bebouwing niet is aangemerkt als monumentale of karakteristieke bebouwing is het voorstelbaar dat er gezocht wordt naar een nieuwe woning die voldoet aan de huidige wooneisen. Een verschuiving van het bouwvlak vormt geen groot bezwaar wanneer dit niet ten koste gaat van waardevolle bestaande groenelementen. Het is daarbij wel wenselijk om in de nieuwe bebouwing zoveel mogelijk recht te doen aan het historische karakter van de plek en mogelijk te refereren aan de huidige historische bebouwing en inrichting van het perceel. Het gaat hier uiteindelijk om een maatwerkplan dat specifiek is ontworpen voor deze locatie.

Het is dan ook niet wenselijk om hier een enorme villa te bouwen of een zogenaamd "ladenplan" te realiseren. Uitgegaan dient te worden van een maximale goothoogte van 3m en een nokhoogte van 10m. Van belang is dat voor deze locatie een totaalplan gemaakt wordt waarin naast de woning ook de situering van bijgebouwen en inrichting van de buitenruimte is meegenomen. Daarmee kunnen tevens de groene en ecologische waarden geborgd worden in het plan.

Het plan voldoet aan de hierboven aangegeven randvoorwaarden. Tevens hoort bij dit besluit een ruimtelijke onderbouwing waarin uitgelegd wordt waarom de gevraagde activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening (2018W2773_Bijlage 3_Ruimtelijke Onderbouwing_24012019). Hierin kunt u lezen hoe de aanvraag is beoordeeld en welke onderzoeksresultaten daarbij gebruikt zijn.

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 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo van het bestemmingsplan afwijken.

Het toestaan van deze afwijkingen leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Verklaring van geen bedenkingen

De gemeenteraad van de gemeente Ede heeft op 26 januari 2016 een 'generieke verklaring van geen bedenkingen projectafwijkingsbesluit' afgegeven die ook voor uw plan van toepassing is.

Een uitweg maken, hebben of veranderen

Op basis van artikel 2.2 lid 1 onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 2:12, lid 1 van de Algemene plaatselijke verordening Ede is het verboden om zonder omgevingsvergunning een uitweg te maken, hebben of te veranderen.

De toetsingscriteria voor deze activiteit staan in artikel 2.18 van de Wabo, artikel 2:12 van de Apv en in de "Beleidsregels Uitwegen bij Particulier Erven".

Beoordeling

Na het maken van de uitweg blijft een veilig en doelmatig gebruik van de weg mogelijk. De aanleg van de uitweg tast het uiterlijk aanzien van de omgeving niet aan. De uitweg mag niet meer dan 5 m breed zijn. Groenvoorzieningen zullen door het maken van de uitweg niet verdwijnen. Uw aanvraag voldoet aan het beleid voor uitwegen. Om deze reden verlenen wij u de omgevingsvergunning.

Zienswijzen

De aanvraag heeft, met het voornemen de vergunning te verlenen en bijbehorende stukken, met ingang van 6 februari 2019 ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd op <https://zoek.officiëlebekendmakingen.nl/zoeken/gemeentebblad>. 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:

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

Binnenkort ontvangt u hiervoor een factuur van de gemeente Ede.

De vastgestelde bouwkosten wijken af van de bouwkosten die u heeft opgegeven. Bij de bepaling van de bouwkosten gaan wij uit van de prijzen die in het economische verkeer (eventueel aan een derde) zouden moeten worden betaald. Hierbij worden de grondkosten, de inrichtingskosten en de bijkomende kosten niet meegerekend.

Vragen?

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan contact op met de [REDACTED]
[REDACTED]. Wilt u dan zo
vriendelijk zijn om ons kenmerk (2018W2773) te noemen?

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van de gemeente Ede,
namens deze,



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 bouwafval moet op de bouwplaats deugdelijk worden gescheiden.
7. 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.
8. Voordat u met het bouwen kunt beginnen, moet u aantonen dat de bodem is gesaneerd en geschikt is gemaakt voor het bedoelde gebruik. Voorwaarde voor inwerkingtreding van deze omgevingsvergunning is dan ook een beschikking van de provincie dat is gesaneerd op basis van de acceptatie van een BUS evaluatie.

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 62.

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 4: Informatie over beroep instellen

Hoe dient u beroep in?

Bent u het niet eens met het besluit én heeft u op het ontwerpbesluit zienswijze ingediend? 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.