

PAR van Harten Holding BV
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Onderwerp
Voornemen verlenen omgevingsvergunning

Geachte [Redacted],

Op 24 juni 2019 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen in afwijking van verleende vergunning voor een bijgebouw op het perceel Hoge Valkseweg 46 in Lunteren, kadastraal bekend gemeente Lunteren, sectie A, nummers 2483 en 2525.

Voornemen

Wij zijn van plan u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:

- bouwen van een bouwwerk
- gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met regels ruimtelijke ordening

De gewaarmerkte stukken en de ruimtelijke ordebouwing zullen deel uitmaken van de vergunning. Daarnaast zullen wij voorschriften verbinden aan de vergunning, waaraan u zich moet houden. U vindt deze in bijlage 1.

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
24 februari 2020

Ons kenmerk
2019W1464

Nummer omgevingsloket
4497005

Behandeld door
V. Kozich
088 - 116 98 20
v.kozich@oddevallei.nl

Afschrift aan
ABCV ARCHITECTUUR
[Redacted]

Team Handhaving
r.veckeveld@oddevallei.nl

Bijlage
- diverse

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, is op basis van het bestemmingsplan 'Partiële herziening 2019, 1e ronde, Agrarisch Buitengebied Ede 2012 en Natuurgebied Veluwe gemeente Ede 2013' bestemd voor 'wonen' en 'agrarisch'. Uw plan is in strijd met dit bestemmingsplan omdat het bijgebouw buiten het op de bestemmingsplankaart aangegeven bouwvlak wordt / is gebouwd.

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 30 januari 2020 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.

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

Bouwen buiten bouwvlak

Voor het bouwen buiten het bouwvlak kan alleen vergunning worden verleend via het zogenaamde projectafwijkingsbesluit (art. 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo) of bestemmingsplanwijziging. Wij vinden dat uw plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In artikel 3.8.1 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.

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

Reacties

Wij zullen de aanvraag met dit voornemen en bijbehorende stukken binnenkort ter inzage leggen. Dit wordt gepubliceerd op <https://www.overheid.nl/overuwbuurt> en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast wordt dit besluit bekend gemaakt in de Ede Stad. Eenieder kan gedurende zes weken zienswijzen naar voren brengen tegen dit voornemen. U kunt ons ook binnen die termijn een reactie geven. Eventuele reacties wegen wij mee in het definitieve besluit.

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:

Bouwen van een bouwwerk (art. 2.31 Legesverordening)	€	
Achteraf ingediende aanvraag (art. 2.3.1.2)	€	
Wijzigen 'Vorm van het bouwvlak' (art. 2.7.4.2)	€	
<i>Totaal bedrag leges</i>	€	

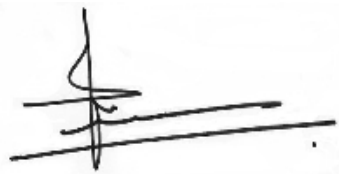
Na het definitieve besluit ontvangt u hiervoor een factuur van de gemeente Ede.

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

Vragen?

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan contact op met de heer V. Kozich via v.kozich@oddevallei.nl of 088 - 116 98 20. Wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons kenmerk (2019W1464) te noemen?

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van de gemeente Ede,
namens deze,



R.P. Guldemon
Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bijlage 1: Voorschriften

Wij zullen de volgende voorschriften aan de definitieve vergunning verbinden:

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 moet de aanwijzingen van een medewerker van het team Handhaving te allen tijde in acht nemen.
3. Het terrein waarop u de werkzaamheden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en aangrenzende percelen zijn afgescheiden.
4. Het bouwafval moet op de bouwplaats deugdelijk worden gescheiden.
5. Aanwezige verblijfplaatsen van de Huismus of Huiswaluw mogen niet worden verwijderd zonder voorafgaande toestemming van de gemeentelijke ecofoon.
6. Landschappelijke inpassing van de nieuwbouw is noodzakelijk conform het hiervoor opgestelde inrichtingsplan. Hiertoe wordt het volgende aangeplant:
 - 8 zomereiken (maat 12/14);
 - 8 ruwe berken (maat 10/12);
 - 4 rode beuken (maat 12/14);
 - 6 fruitbomen (maat 12/14).Tevens wordt een ecologisch beheerde berm van 6 meter breed aangelegd. Dit plan is verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing van dit besluit en is onderdeel van deze omgevingsvergunning.
7. Reeds bestaande beplanting dient zoveel mogelijk te worden gehandhaafd.
8. Het inrichtingsplan moet in het plantseizoen (van 1 november tot 15 april) direct na voltooiing van de werkzaamheden worden gerealiseerd.
9. De beplanting moet beschermd worden tegen veevraat en duurzaam in stand worden gehouden.