

OMGEVINGSVERGUNNING

Op 2 juli 2014 hebben burgemeester en wethouders een aanvraag ontvangen van Rooding Architecten BNA namens de heer P.E. van Heekeren, voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van een woning met bijgebouwen aan de Molweg 28 te Terschuur op het perceel kadastraal bekend gemeente Barneveld, sectie A, nummer 2941.

Besluit

- I. Op grond van artikel 2.1, lid 1, onder a en c jo. artikel 2.10 lid 2 van de Wabo met toepassing van artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo en artikel 2.2, lid 1, onder e van de Wabo, besluiten burgemeester en wethouders tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:
 - het bouwen van een bouwwerk;
 - het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
- II. Voor de omgevingsvergunning wordt geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening vastgesteld.

De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van de vergunning.

Akkoord, 15 april 2015
namens burgemeester en wethouders,

W.J.M. van Oekel
a.i. teamleider Ruimte

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen maken deel uit van de omgevingsvergunning met het dossiernummer 2014W1206 voor het bouwen van een woning met bijgebouwen op het perceel gelegen aan de Molweg 28 te Terschuur.

Procedureel	3
Het bouwen van een bouwwerk	4
Het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan	5
Bijlage 'Algemene informatie en aandachtspunten bij de omgevingsvergunning'	7

Procedureel

Bevoegd gezag en ontvankelijkheid

Gelet op de aanvraag, alsmede op het bepaalde in artikel 2.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en hoofdstuk 3 van het Besluit Omgevingsrecht (Bor) met de daarbij behorende bijlage, zijn wij bevoegd gezag om de omgevingsvergunning te verlenen. De aanvraag voldoet aan de te stellen eisen voor het doen van een ontvankelijke aanvraag.

Exploitatieplan

De bevoegdheid tot het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12, lid 1 en 2 van de Wet ruimtelijke ordening met betrekking tot een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan wordt afgeweken is gedelegeerd aan het college bij besluit d.d. 25 januari 2011.

Het college kan op basis van dit voornoemde delegatiebesluit besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

De omstandigheden zoals genoemd in artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening doen zich hier voor.

Bekendmaking en terinzagelegging

De ontwerp-omgevingsvergunning is bekend gemaakt in de Barneveldse Krant en de Staatscourant van 12 februari 2015 en op elektronische wijze via www.ruimtelijkeplannen.nl.

De ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken hebben van 13 februari tot en met 26 maart 2015 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze inzage termijn zijn er géén zienswijzen naar voren gebracht tegen de ontwerp-omgevingsvergunning.

Er zijn **geen** overwegende redenen de bedoelde omgevingsvergunning niet te verlenen.

Het bouwen van een bouwwerk

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Activiteit bouwen

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. u voert de werkzaamheden uit volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
7. het terrein waarop u de werkzaamheden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en aangrenzende percelen zijn afgescheiden;
8. het bouwafval moet op de bouwplaats deugdelijk worden gescheiden;
9. u moet de start van de onderstaande werkzaamheden 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 grondverbeteringwerkzaamheden;
 - 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 in gebruik wordt genomen.

Overwegingen:

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 Bouwbesluit, de bouwverordening, het bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand.

Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan “Molweg I” de bestemming “Wonen”. Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan. De inhoud van de woning is groter dan het bestemmingsplan toelaat. Daarnaast is het oppervlakte aan bijgebouwen groter dan het bestemmingsplan toelaat.

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 20 januari 2015 is beoordeeld dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

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 bodemkwaliteitskaart en bodembeheersplan 2012.

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 even contact op met de gemeente/OddV.

Bouwbesluit

Uw aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Wij verlenen u de vergunning voor het bouwen van de woning met bijgebouwen aan de Molweg 28 te Terschuur, omdat deze voldoet aan de toetsingscriteria van artikel 2.10 en artikel 2.12, lid 1 onder a onder 3° van de Wabo.

Het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Overwegingen:

- het perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Molweg I" en ter plaatse geldt de bestemming 'Wonen';
- de aanvraag is in strijd met de planregels van het geldende bestemmingsplan omdat op basis van artikel 5.2.2 de inhoud van de woning 1.335m³ wordt in plaats van de toegestane 1.000m³. Daarnaast wordt 291m² aan bijgebouwen gebouwd in plaats van de op basis van artikel 5.2.3 toegestane 150m².
- het bouwplan is uitsluitend toegestaan als een omgevingsvergunning voor buitenplans afwijken van het bestemmingsplan wordt verleend als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a en c juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- de aanvraag voldoet aan de toetsingscriteria van artikel 2.12, lid 1 onder a onder 3° van de Wabo. Voor de motivering hiervan wordt verwezen naar de opgestelde ruimtelijke onderbouwing, die als bijlage bij het besluit is gevoegd.

Bijlage 'Algemene informatie en aandachtspunten bij de omgevingsvergunning'

U heeft een omgevingsvergunning gekregen. Nadat de vergunning in werking is getreden, kunt u beginnen met de uitvoer van uw plan. Maar voordat u dat doet, 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

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 van de Omgevingsdienst de Vallei.

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 grond

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 de gemeente Barneveld.

Rioolaansluiting

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

Afvoer vrijgekomen grond

Als bij de graafwerkzaamheden grond vrij komt, mag deze grond binnen de onderzoekslocatie worden verwerkt. Als toch grond buiten deze locatie moet worden afgevoerd, dan moet de samenstelling van de grond worden vastgesteld. Afhankelijk daarvan mag de grond, met of zonder beperkingen, elders worden toegepast. Op het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Afvoer van grond mag ook plaatsvinden naar een daarvoor bestemde inrichting.

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.