



Onderwerp
projectafwijakingsbesluit

Datum
22 februari 2017

Ons kenmerk
2015W2286

Nummer omgevingsloket
2011601

Op 17 november 2015 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het legaliseren van de inrit en het veranderen van het bouwvlak op het perceel Kattenbroekerweg 3 A in Lunteren, kadastraal bekend gemeente Lunteren, sectie G nummer 1970.

Voornemen

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

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

De gewaarmerkte stukken en bijlagen 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. U zult bij de uitvoering van uw plan rekening moeten houden 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

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.

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

Het perceel waarop de aanvraag ziet, is op basis van het bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied Ede 2012" bestemd voor "Wonen" en "Agrarisch". Uw plan is in strijd met dit bestemmingsplan omdat de uitweg buiten het (op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding) aangegeven bouwvlak wordt aangelegd.

Voor het wijzigen van het bouwvlak (waardoor de uitweg binnen het bouwvlak komt en legalisatie mogelijk is) kan alleen vergunning worden verleend via een projectafwijkingbesluit (art. 2.12 lid 1 A3 Wabo) of bestemmingsplanwijziging.

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.

Nota Bene: het gaat enkel om een vormwijziging van het bouwvlak van het perceel Kattenbroekerweg 3-3a te Lunteren. De bouwmogelijkheden blijven hierdoor ongewijzigd: er is een woongebouw toegestaan met een inhoud van 704 m³ met daarbij in totaal 200 m² aan bijgebouwen en overkappingen (overgangsrecht). Over de feitelijke verdeling van die bouwmogelijkheden kunnen de eigenaren van het perceel zelfstandig afspraken maken. Er zijn geen vergunningvrije bouwmogelijkheden, omdat er al meer dan de maximaal toegestane 150 m² aan bijbehorende bouwwerken op het perceel aanwezig is.

Bij dit besluit hoort een ruimtelijke onderbouwing waarin uitgelegd wordt waarom de gevraagde activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening (bijlage 3). 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 en de gevraagde omgevingsvergunning verlenen.

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".

De uitweg wordt 4.31 m breed. Dit past binnen het beleid. Na het maken van de uitweg is een veilig en doelmatig gebruik van de weg mogelijk. De aanleg van de uitweg tast het uiterlijk aanzien van de omgeving niet aan. Groenvoorzieningen zullen door het maken van de uitweg niet verdwijnen. Om deze reden verlenen wij u de omgevingsvergunning.

Omgevingsdienst De Vallei

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

Pagina
3 van 6

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line with a loop at the top, followed by a horizontal line and a long, sweeping horizontal stroke.

R.P. Guldemon
Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bijlage 1: Voorschriften

Wij verbinden de volgende voorschriften aan deze vergunning:

- deze omgevingsvergunning moet op de plaats van de werkzaamheden aanwezig zijn.
- het terrein waarop de werkzaamheden worden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en aangrenzende percelen zijn afgescheiden.
- de bestaande uitweg wordt volledig verwijderd.
- landschappelijke inpassing van de nieuwe uitweg is noodzakelijk conform het hiervoor opgestelde inrichtingsplan dat als bijlage 4 bij dit besluit is gevoegd.

Hiertoe wordt parallel langs de Kattenbroekerweg een ligusterhaag aangeplant. Een zestal berken wordt gekapt; hiervoor in de plaats komen 6 Hollandse linden. Tenslotte worden bij de woning een appelboom en een rode kastanje aangeplant.

- het inrichtingsplan moet in het eerstvolgende plantseizoen (van 1 november tot 15 april) na de datum van dit besluit worden gerealiseerd.
- de beplanting moet beschermd worden tegen veevraat en duurzaam in stand worden gehouden.

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.

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.