



Onderwerp
Voornemen verlenen omgevingsvergunning (projectafwijakingsbesluit)

Datum
10 maart 2017

Ons kenmerk
2016W0185

Nummer omgevingsloket
2163887

Op 28 januari 2016 heeft u alsnog een omgevingsvergunning aangevraagd voor het splitsen van een agrarische bedrijfswoning op het perceel Lage Valkseweg 92 in Lunteren, kadastraal bekend gemeente Lunteren, sectie A nummer 2046.

Omdat hiervoor een wijziging van het bestemmingsplan nodig is heeft de behandeling van uw aanvraag langer geduurd dan gebruikelijk.

Voornemen

Wij zijn van plan u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit(en):

- (ver)bouwen van een bouwwerk
- gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening

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

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:



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, is op basis van het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' bestemd voor 'Agrarisch (middelgroot bedrijf)', met de dubbelbestemmingen 'Waarde -Archeologie 2' en 'Waarde - Cultuurhistorische landschapswaarde'. Binnen het bestemmingsvlak is er volgens de planregels 2500 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing toegestaan met daarbij twee dienstwoningen (nrs. 92 en 94).

De bedrijfswoning nr. 92 is zonder toestemming of vergunning uitgebreid en gesplitst in twee zelfstandige wooneenheden. Het achterste deel van de woning is vervolgens weer in een aantal appartementen verdeeld. Tegen deze overtredingen is een handavingsprocedure (kenmerk 2012H0230) gestart. Inmiddels zijn de appartementen volledig verwijderd. Deze aanvraag heeft dus alleen nog betrekking op het vergroten en veranderen van de bedrijfswoning nr. 94 en het splitsen van deze woning.

Beide zaken zijn in strijd met het bestemmingsplan. Op basis van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo wordt uw aanvraag daarom ook aangemerkt als een aanvraag voor de activiteit '*Gebruik 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 4 januari 2017 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.

Vergroten en veranderen / splitsen van de bedrijfswoning

(Bedrijfs-)woningen mogen volgens het bestemmingsplan geen grotere inhoud hebben dan 660 m³ tenzij eerder een grotere inhoud is vergund. Het splitsen van een (bedrijfs-)woning is verboden. Er is geen afwijkingsmogelijkheid in de planregels opgenomen. De gevraagde omgevingsvergunning kan daarom alleen worden verleend via een projectafwijkingsbesluit (art. 2.12 lid 1 A3 Wabo) of bestemmingsplanwijziging.

Eerder is door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (RO) van de gemeente Ede beoordeeld of medewerking verleend kan worden. Daarbij is vastgesteld dat sprake is van overgangsrecht. Het bestemmingsplan zal daarom worden aangepast: de bedrijfswoning nr. 92 krijgt de aanduiding 'woongebouw, inhoud 1000 m³' waarmee de bestaande situatie dus met terugwerkende kracht is gelegaliseerd. Hierover heeft u op 2 februari 2017 bericht gehad van de afdeling RO.

Bij dit besluit hoort een ruimtelijke onderbouwing waarin uitgelegd wordt waarom de vormwijziging niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (bijlage 3). Hierin kunt u lezen hoe de aanvraag is beoordeeld en welke onderzoeksresultaten daarbij gebruikt zijn.

Vooruitlopend op deze bestemmingsplanwijziging verlenen wij u met deze vergunning dus toestemming om de bedrijfswoning als twee zelfstandige wooneenheden te gebruiken.

Het toestaan van deze afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen. Daarom kunnen wij u op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1 van de Wabo de gevraagde omgevingsvergunning verlenen.

Nota Bene: aangezien uw andere verzoek om bestemmingsplanwijziging voor het bestemmen van een 'plattelandswoning' is afgewezen betekent dit dus dat de bedrijfswoning nr. 92 ('woongebouw') enkel worden bewoond door personen met een directe band met het agrarische bedrijf. Verkoop of verhuur van (een deel van) deze bedrijfswoning aan derden blijft dus niet toegestaan.

Reacties

Wij zullen de aanvraag met dit voornemen en bijbehorende stukken binnenkort ter inzage leggen. Dit wordt gepubliceerd op <https://zoek.officiëlebekendmakingen.nl/zoeken/gemeentebld>. 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.

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. U moet de aanwijzingen van een medewerker van het team Handhaving te allen tijde in acht nemen.
3. De betreffende bedrijfswoning Lage Valkseweg 92 te Lunteren mag alleen worden bewoond door personen die werkzaam zijn bij het bijbehorende agrarische bedrijf.
4. Verkoop of verhuur van (een deel van) deze bedrijfswoning aan derden is verboden. Hiertegen zal handhavend worden opgetreden.
5. Ter plaatse van het perceel Lage Valkseweg 92-94 in Lunteren is drukriolering aanwezig. Het vuilwater van de nieuwbouw moet daarop worden aangesloten. Het is niet toegestaan om regenwater via de drukriolering af te voeren. Regenwater moet op eigen terrein verwerkt worden.

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 03.

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.