

Onderwerp
projectafwijakingsbesluit

Datum
27 oktober 2016

Ons kenmerk
2015W2508

Nummer omgevingsloket
2105121

Op 16 december 2015 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van twee villa's met bijbehorende bouwwerken en de herbouw van een boerderij met een schuur aan de Valkse Engweg 8 in Lunteren, kadastraal bekend gemeente Lunteren, sectie A nummer 1818.

Besluit

Wij verlenen u de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteiten:

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

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. 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.

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 "Agrarisch Buitengebied; omgeving Valkse Engweg 8 te Lunteren" bestemd voor "Wonen" en "Natuur". Er is een woongebouw (2 wooneenheden) toegestaan van maximaal 1600 m³ en een reguliere woning (660 m³) met daarbij in totaal 75 m² aan bijgebouwen.

U vraagt nu vergunning voor het bouwen van 2 vrijstaande villa's van elk 800 m³ met elk 75 m² aan bijgebouwen. Ook wilt u de voormalige boerderij op een iets andere locatie herbouwen. Dit is in strijd met de regels van het bestemmingsplan. Ook wat betreft de maatvoering van de bebouwing zijn er diverse afwijkingen: de dakhelling van de villa's, de goothoogte van het paviljoen, de oppervlakte van het bijgebouw bij de woning en de maximaal toegestane hoogte van de galerij ("bouwwerk geen gebouw zijnde").

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 17 februari 2016 is het bouwplan beoordeeld en vastgesteld dat het voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bouwverordening

Bodemgesteldheid

Ten behoeve van uw aanvraag zijn de volgende gegevens bekend:

- Rapport verkennend bodemonderzoek Valkse Engweg 8 Lunteren, Oranjewoud, kenmerk 189431 d.d. 20-2-2009.
- Nader grondwateronderzoek Valkse Engweg 8 Lunteren, Hunneman Milieu - advies, kenmerk 160039/jk/sh d.d. 25-03-2016.
- Rapport inventarisatie asbest Valkse Engweg 8, Midden Nederland Milieu, kenmerk 2014AO141.1 d.d. 14 juni 2016. (incl. aanvulling na brand).

zinkverontreiniging

Uit het aanvullend grondwateronderzoek blijkt dat er sprake is van een ernstige bodemverontreiniging met zink. Het onderzoek is doorgestuurd naar de provincie Gelderland. De provincie is in dit geval bevoegd gezag om te oordelen over de gevolgen van de verontreiniging. Zij hebben hierover op 22 juni 2016 een besluit genomen (definitieve beschikking 2016-005496 d.d. 24-6-2016). Hierin wordt aangegeven dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, welke niet spoedeisend is wat betreft sanering. U dient te voldoen aan voorschrift 9 van bijlage 1 bij dit besluit.

asbest in de grond

Uit de asbestinventarisatie blijkt dat de bodem rond de slooplocatie mogelijk (ernstig) verontreinigd is met asbest. U moet voor aanvang van de bouwwerkzaamheden een verkennend asbest in bodem onderzoek uitvoeren conform NEN 5707 om de beoordeling mogelijk te maken en/of om te bezien of sprake is van een mogelijk geval van ernstige bodemverontreiniging. In het laatste geval moet de provincie haar oordeel geven als bevoegd gezag voor dergelijke gevallen. Wij zullen hierover in voorkomende gevallen om advies bij de provincie vragen.

Bouwbesluit

Uw aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Omdat uw aanvraag voldoet aan deze toetsingscriteria, verlenen wij u de omgevingsvergunning.

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.

Bouwvlak – "Woongebouw" – Dakhelling (villa's) – oppervlak bijgebouwen (woning)
Voor het bouwen buiten het bouwvlak kan alleen vergunning worden verleend via een projectafwijkingsbesluit (art. 2.12 lid 1 A3 Wabo) en/of met een bestemmingsplanwijziging. Wij vinden dat uw plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Hierbij hebben wij aansluiting gezocht bij de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied" (artikel 15.8.2). 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.

In plaats van een "woongebouw" met twee wooneenheden van elk 800 m³ wilt u twee vrijstaande villa's bouwen. Ook hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk, waarbij via een projectafwijkingsbesluit een omgevingsvergunning kan worden verleend. Omdat geen sprake van een uitbreiding van de reeds bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden en sprake is van een zeer goede landschappelijke inpassing van de nieuwbouw willen wij hieraan medewerking verlenen.

In het bestemmingsplan is een bepaalde minimale dakhelling voorgeschreven. De villa's voldoen hier niet aan. Er is zowel door de stedenbouwkundige als de Commissie ruimtelijke kwaliteit positief geadviseerd op dit punt. Deze afwijking heeft geen negatieve effecten op de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen. Er zijn in dit geval dan ook geen zwaarwegende redenen om deze dakhelling niet toe te staan.

Bij de voormalige (te herbouwen) boerderij aan de voorzijde van het perceel is voorzien in een bijgebouw van 100 m². De maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen volgens het huidige bestemmingsplan is echter 75 m². In tegenstelling tot het achterliggende algemene bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied" is niet voorzien in een afwijkingsmogelijkheid. Dit zal in de toekomst worden aangepast.

Daarbij is nadrukkelijk rekening gehouden met de gewijzigde regels voor "vergunningvrij bouwen" (art. 2 Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht). Het benutten van die bestaande mogelijkheden zou leiden tot een ongewenste versnipperde bebouwing wat het totaalbeeld van het landgoed ernstig zou aantasten. Daarom is ervoor gekozen om deze bouw mogelijkheden (deels) te verwerken in de planregels door aansluiting te zoeken bij bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied".

Hierdoor ontstaan dus geen extra bouw mogelijkheden, maar kunnen bestaande mogelijkheden op een andere manier worden verwezenlijkt wat de eenheid van het landgoed ten goede komt. Deze afwijking heeft geen beperkend effect op de gebruiks- en ontwikkelings mogelijkheden van omliggende percelen.

Bij dit besluit hoort een ruimtelijke onderbouwing waarin nader uitgelegd wordt waarom dit bouwplan 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.

Afwijkende bouwhoogte (galerij) – Afwijkende goothoogte (paviljoen)

Het bouwplan voorziet onder meer in het bouwen van een galerij die beide villa's via een paviljoen verbindt. Dit bouwwerk moet worden aangemerkt als een "bouwwerk, geen gebouw zijnde". Volgens de huidige planregels mag zo'n bouwwerk niet hoger zijn dan 2 meter. Gevraagd wordt een bouwhoogte van 2,40 meter. Voor het paviljoen geldt dat de maximaal toegestane goothoogte (3 meter) met 10 centimeter wordt overschreden

Het gaat om twee relatief kleine afwijkingen die nauw samenhangen met het totale ontwerp van het landgoed. Er is zowel door de stedenbouwkundige als de Commissie ruimtelijke kwaliteit positief geadviseerd op deze onderdelen. Deze afwijkingen leiden niet tot beperkingen van de gebruiks- en ontwikkelings mogelijkheden van omliggende percelen. Er zijn in dit geval dan ook geen ruimtelijke of milieuhygiënische redenen om hiervoor geen vergunning te verlenen. Dat is mogelijk op basis van art. 2.12 lid 1 A2 Wabo

Zienswijzen

De aanvraag heeft, met het voornemen de vergunning te verlenen en bijbehorende stukken, met ingang van 7 september 2016 ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd op <https://www.ede.nl/bekendmakingen/>. 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.

Met vriendelijke groet,

Pagina
5 van 9

burgemeester en wethouders van de gemeente Ede,
namens deze,

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line on the left, a horizontal line across the middle, and a long horizontal line extending to the right.

R.P. Guldemon
Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bijlage 1: Voorschriften

Wij verbinden de volgende voorschriften aan deze vergunning:

Activiteit 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 terrein waarop u de werkzaamheden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en aangrenzende percelen zijn afgescheiden.
7. Het bouwafval moet op de bouwplaats deugdelijk worden gescheiden.
8. 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 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 in gebruik wordt genomen.
9. Op of nabij de bodemverontreiniging mag niet zonder meer grondwater onttrokken worden als dit meldingsplichtig is op basis van artikel 28, lid 3, van de Wet bodembescherming. Onttrekking nabij de bodemverontreiniging kan tot gevolg hebben dat de grondwaterverontreiniging zich op ongewenste wijze verspreidt. In die situatie moeten maatregelen worden getroffen om de verspreiding te beperken.
10. U dient een verkennend asbest in bodem onderzoek uit te voeren conform NEN 5707 om de beoordeling mogelijk te maken en/of om te bezien of sprake is van een mogelijk geval van ernstige bodemverontreiniging. Dit rapport dient voor aanvang van de werkzaamheden ter goedkeuring te worden ingediend.

11. Voorwerpen of sporen waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze van oudheidkundige waarde zijn, die u tijdens de graafwerkzaamheden voor de nieuwbouw aantreft meldt u bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (art. 53 Monumentenwet).
12. Na de inwerkingtreding van dit besluit is het niet meer toegestaan om te bouwen in zones die buiten het toekomstige bouwvlak zijn gesitueerd zoals weergegeven in bijlage 4.
13. Voordat u met de werkzaamheden mag beginnen vraagt u een omgevingsvergunning aan voor de aanleg van het landgoed. Daarbij hoort in ieder geval een inrichtingsplan dat voldoet aan de voorwaarden die zijn beschreven in de ontheffing Flora- en Faunawet van de Rijksdienst voor ondernemend Nederland d.d. 19 mei 2016.
14. Landschappelijke inpassing van de nieuwbouw conform de bij deze vergunning horende inrichtingstekening (bijlage 5) is noodzakelijk.
15. De aanplant vindt plaats in het eerstvolgende plantseizoen (van 1 november tot 15 april) na de afronding van bouwwerkzaamheden.
16. De beplanting moet duurzaam in stand worden gehouden en dient te worden beschermd tegen veevraat.

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 04.

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 op 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.