



[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Onderwerp
Omgevingsvergunning

[Redacted]

Op 8 maart 2019 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor de vormwijziging van het bouwvlak ten behoeve van een mantelzorgwoning op het perceel Ruitenbeekweg 2 in Lunteren.

Besluit

Wij verlenen u de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit:
- 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 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

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.

Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aanvraag ziet, is volgens het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' bestemd voor 'Wonen' en 'Agrarisch'. De mantelzorgwoning is geplaatst bij de woning op de bestemming 'Agrarisch'.

Datum
3 september 2019

Ons kenmerk
2019W0603

Nummer omgevingsloket
4257336

Behandeld door

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Afschrift aan

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Bijlage
- diverse

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



gemeente
Barneveld



gemeente **wageningen**

provincie
Gelderland

Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

T 088 - 116 99 00
E info@oddevallei.nl
www.oddevallei.nl

KvK 56714297

Binnen de bestemming 'Agrarisch' is het realiseren van gebouwen enkel toegestaan binnen het bouwvlak. Op de gewenste locatie is geen bouwvlak aanwezig. Het realiseren van een mantelzorgwoning is daarnaast ook in strijd met de gebruiksbepalingen van de bestemming 'Agrarisch'.

In artikel 2.12 van de Wabo staat dat wij een omgevingsvergunning alleen kunnen verlenen als:

- het bestemmingsplan daarvoor een afwijkingsmogelijkheid kent;
- het Besluit omgevingsrecht daarvoor een mogelijkheid biedt of
- het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en in het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing staat.

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.

Vormwijziging van het bestemmingsvlak wonen

In artikel 15.8.2 van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee is het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, het bouwvlak qua vorm te veranderen. De gevraagde afwijking van de planregels voldoet aan de geldende voorwaarden.

Bij dit besluit hoort een ruimtelijke onderbouwing waarin uitgelegd wordt waarom de gevraagde activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening ('2019W0603_Ruimtelijke onderbouwing'). 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.

Het toestaan van deze afwijkingen leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen

Mantelzorgwoning

De mantelzorgwoning is buiten het bouwvlak gebouwd waardoor deze niet vergunningsvrij is. De onderhavige aanvraag gaat om de vormwijziging van het bestemmingsvlak zodat de mantelzorgwoning binnen het bouwvlak komt te liggen. De mantelzorgwoning past dan binnen de voorwaarden van artikel 2 lid 3 en artikel 7 lid 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Na het onherroepelijk worden van het gewijzigde bestemmingsvlak is er dan qua bouwen sprake van een vergunningsvrije mantelzorgwoning.

Zienswijzen

De aanvraag heeft, met het voornemen de vergunning te verlenen en bijbehorende stukken, met ingang van 20 juni 2019 ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd op <https://www.overheid.nl/overuwbuur>. 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.

Beroep

Binnen 6 weken na de dag van bekendmaking, kan tegen dit besluit schriftelijk beroep ingesteld worden. Ook u kunt beroep instellen tegen dit besluit. In de bijlage kunt u lezen hoe u dit moet doen.

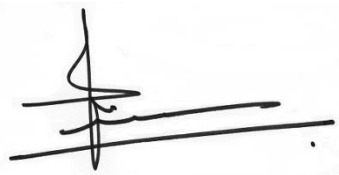
[Redacted signature block]

Vragen?

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan contact op met de heer [Redacted]
[Redacted]. Wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons kenmerk (2019W0603) te noemen?

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van de gemeente Ede,
namens deze,



[Redacted signature block]

Bijlage 1: Voorschriften

Wij verbinden de volgende voorschriften aan deze vergunning:

Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

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. U moet de start van de onderstaande werkzaamheden (indien van toepassing) schriftelijk melden aan het team Handhaving (info@oddevallei.nl):
 - Uiterlijk twee werkdagen voor de start van de feitelijke aanvang van de werkzaamheden.
 - Op de dag dat de werkzaamheden gereed zijn.
4. De mantelzorgwoning wordt met een goed inrichtingsplan op verantwoorde wijze in het bestaande landschap ingepast conform het hiervoor opgestelde inrichtingsplan '2019W0603_Situering met LIP_01052019' (opgesteld door Van Westreenen op 5 februari 2019 en gewijzigd op 1 mei 2019), welke ook bij de aanvraag in ingediend en als bijlage bij dit besluit is gevoegd. Dit inrichtingsplan en de bijbehorende toelichting zijn volwaardig onderdeel van deze vergunning.
5. het inrichtingsplan moet in het eerstvolgende plantseizoen (van 1 november tot 15 april) worden gerealiseerd.
6. de beplanting moet beschermd worden tegen veevraat en duurzaam in stand worden gehouden.
7. wanneer binnen het plangebied zaken worden aangetroffen waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het om een archeologische vondst gaat meldt u dat direct bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Dit kan telefonisch via (033) 4217456 of per e-mail: info@cultureelerfgoed.nl.
8. voor alle soorten (beschermd en niet beschermd) geldt de algemene zorgplicht. Dit betekent dat de werkzaamheden op een zodanige wijze moeten worden uitgevoerd dat planten en dieren zo min mogelijk worden verstoord:
 - tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (zorgplicht).
 - als ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, moet direct contact opgenomen worden met een ter zake deskundige.
 - aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) moet gefaseerd worden verwijderd om bodembewonende dieren kans te bieden in de omgeving een ander leefgebied te benutten.
 - er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.

- de werkzaamheden dienen uitsluitend tussen zonsopkomst en zonsondergang uitgevoerd te worden of er moet een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toegepast worden om verstoring van vleermuizen in de directe omgeving te voorkomen. Hieronder kan onder andere worden verstaan: beperkte hoogte van lichtmasten, verlichting naar beneden richten en convergeren, toepassen van UV-vrije verlichting, gebruik van sterk bundellicht vermijden et cetera.
 - de werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli) uitgevoerd te worden. Als de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor aanvang door een ter zake deskundige gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.
9. Ter plaatse van het plangebied is drukriolering aanwezig waarop het huishoudelijk afvalwater van de bestaande bebouwing is aangesloten. Van de mantelzorgwoning kan het huishoudelijk afvalwater ook worden afgevoerd op de drukriolering. Dit gebeurt in principe via de huidige perceelriolering, omdat het om een tijdelijke situatie gaat. Het regenwater mag per se niet worden aangesloten op de drukriolering, maar moet op eigen terrein worden verwerkt. Rondom het perceel liggen hiervoor C-watergangen. Er hoeft geen compensatie plaats te vinden in de vorm van extra waterberging in oppervlaktewater (dit hoeft pas bij meer dan 0,4 ha extra verhard oppervlak).

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 het besluit is gepubliceerd, kunnen belanghebbenden beroep instellen. Ook kunnen belanghebbenden 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.

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 62.

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.

Bijlage 3: Informatie over beroep instellen

Hoe dient u beroep in?

Bent u het niet eens met het besluit, dan kunt u hiertegen beroep instellen. Dit doet u door een brief te schrijven aan de rechtbank in Arnhem. Het postadres van de rechtbank is:

Rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

U kunt ook digitaal beroep instellen. U moet daarvoor een webformulier invullen. Dit formulier vindt u op www.rechtspraak.nl.

Wat zet u in uw beroepschrift?

In uw beroepschrift moet het volgende staan:

- uw naam, adres, telefoonnummer en e-mailadres;
- de datum van uw brief;
- een omschrijving van het besluit waartegen u beroep instelt;
- het zaaknummer;
- de reden(en) waarom u beroep instelt;
- uw handtekening.

Stuur als dit mogelijk is ook een kopie mee van het besluit waartegen u beroep instelt. Als iemand anders namens u beroep instelt, dan moet u een schriftelijke machtiging meesturen.

Welke termijn heeft u voor het indienen van beroep?

U heeft *zes weken* de tijd om beroep in te stellen. De termijn begint op de dag na de datum waarop het besluit ter inzage is gelegd. De rechtbank moet uw beroep voor het einde van de termijn hebben ontvangen. Na ontvangst van uw beroepschrift stuurt de rechtbank u een ontvangstbevestiging en informeert u over de verdere procedure.

Voorlopige voorziening

Als u beroep instelt, heeft dat geen gevolgen voor de geldigheid van het besluit. Als u dit niet wenselijk vindt, kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank om een voorlopige voorziening vragen. Dat is een tijdelijke oplossing voor de periode dat uw beroepschrift nog in behandeling is. Het verzoek om een voorlopige voorziening stuurt u aan:

Rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht
De voorzieningenrechter
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

Kosten?

U bent voor het instellen van beroep een vergoeding verschuldigd: griffierecht. Ook voor een voorlopige voorziening betaalt u griffierecht. De hoogte van de bedragen kunt u vinden op www.rechtspraak.nl.