



Omgevingsdienst De Vallei

De heer T.L. van den Hoven
Oosterdorpsstraat 170
3871 AH HOEVELAKEN

Onderwerp
Voornemen verlenen omgevingsvergunning

Datum
28 februari 2019

Ons kenmerk
2018W2810

Nummer omgevingsloket
4060743

Behandeld door
J. Gringhuis
088 - 116 98 77
j.gringhuis@oddevallei.nl

Afschrift aan
B&A Bouwkundig teken- en
adviesbureau
De heer B.P.G. Aarts
bart@ba-advies.nl

Bijlage
- diverse

Geachte heer Van den Hoven,

Op 27 november 2018 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van woning op het perceel Oosterdorpsstraat 170 in Hoevelaken, kadastraal bekend gemeente Hoevelaken, sectie C nummer 3492. Het gaat hierbij om dezelfde woning waarvoor op 29 maart 2018 en 30 juli 2018 respectievelijk de vergunningen 1^e en 2^e fase zijn verleend, alleen is de woning nu anders gesitueerd.

Voornemen

- I Wij zijn van plan de aan u verleende beschikking 1^e fase van 29 maart 2018 met ons kenmerk 2017W2878 en de beschikking 2^e fase van 30 juli 2018 met ons kenmerk 2018W1416 in te trekken;
- II Wij zijn van plan u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:
 - 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.

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

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

Op 29 maart 2018 en 30 juli 2018 is reeds een omgevingsvergunning verleend voor realisatie van een vrijstaande woning op het perceel Oosterdorpsstraat 170 te Hoevelaken. U heeft echter aangegeven de woning mede vanwege de aanwezige beeldbepalende boom, verder naar achteren op het perceel te willen realiseren. Hiermee wordt de woning buiten het ter plekke aanwezige bouwvlak gerealiseerd. De woning (en bijgebouwen) worden overigens wel binnen de op het perceel aanwezige Woonbestemming gerealiseerd.

Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan 'Hoevelaken 2014' de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. De woning wordt niet binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd, maar wel binnen de bestemming 'Wonen'.

Verder is op dit perceel maximaal 150 m² aan bijgebouwen toegestaan. De oppervlakten van de onbenoemde, onderkelderde ruimte achter de woning, de garage en de entree vallen onder dit gegeven maximum. De op tekening aangegeven bouwhoogten overschrijden de hoogtematen die in de regels van het bestemmingsplan zijn gegeven.

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.

Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met 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.

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. Wij vinden het wenselijk om in dit geval van het bestemmingsplan af te wijken. Verwezen wordt daarbij naar de bij dit besluit behorende Ruimtelijke onderbouwing.

Welstand

Op 1 maart 2018 is het bouwplan beoordeeld door de commissie Ruimtelijke kwaliteit en is vastgesteld dat het voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Pagina
3 van 7

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.

Bij deze aanvraag is het vereist om een bodemonderzoeksrapport in te dienen. U heeft geen bodemonderzoeksrapport ingediend. Wij verlenen u vrijstelling van deze indieningsvereiste. Uit het uitgevoerde historische onderzoek komen geen gegevens naar voren die erop wijzen dat de locatie mogelijk verdacht is van (sterke) bodemverontreiniging.

Bouwen op een perceel zonder voorafgaand bodemonderzoek ter plaatse, houdt het risico in dat mogelijk later blijkt dat de grond toch verontreinigd is. Wij vinden dit risico aanvaardbaar. Er kan 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 contact op met ons.

Reacties

Wij zullen de aanvraag met dit voornemen en bijbehorende stukken binnenkort ter inzage leggen. Dit wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl en http://www.nijkerk.eu/bestuur/bekendmakingen_42326/.

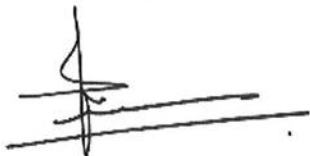
Daarnaast wordt dit besluit bekend gemaakt in de Stad Nijkerk. Eenieder kan gedurende zes weken zienswijzen naar voren brengen tegen dit voornemen. U kunt ons ook binnen die termijn een reactie geven. Eventuele reacties wegen wij mee in het definitieve besluit.

Vragen?

Pagina
4 van 7

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan contact op met de heer J. Gringhuis via j.gringhuis@oddevallei.nl of 088 - 116 98 77. Wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons kenmerk (2018W2810) te noemen?

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

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'R' followed by a horizontal line and a vertical stroke.

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 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 (indien van toepassing) 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 vóórdat het in gebruik wordt genomen.

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 77.

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 sloopaafval 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.

Ruimtelijke onderbouwing

Oosterdorpsstraat 170 te Hoevelaken

Betreft: bouwen van een woning buiten het aangegeven bouwvlak

Beoordeling

Op 29 maart 2018 en 30 juli 2018 zijn in 2 fases omgevingsvergunningen verleend voor realisatie van een vrijstaande woning op het perceel Oosterdorpsstraat 170 te Hoevelaken. De aanvrager heeft nu aangegeven de woning mede vanwege de aanwezige beeldbepalende boom, anders dan vergund, verder naar achteren op het perceel te willen realiseren. Hiermee wordt de woning buiten het ter plekke aanwezige bouwvlak gerealiseerd. De woning (en bijgebouwen) worden overigens wel binnen de op het perceel aanwezige Woonbestemming gerealiseerd.

Afgezien van verschuiving van de locatie van de woning is het bouwplan verder ongewijzigd ten opzichte van het bouwplan dat reeds eerder al is getoetst en waarvoor een omgevingsvergunning is verleend.

Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan 'Hoevelaken 2014' de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'.

1. De woning wordt niet binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd, maar wel binnen de bestemming 'Wonen'

2. Overeenkomstig de beoordeling van de eerder verleende vergunning is het volgende ook van toepassing op deze aanvraag:

Op dit perceel is maximaal 150 m² aan bijgebouwen toegestaan. De oppervlakten van de onbenoemde, onderkelderde ruimte achter de woning, de garage en de entree vallen onder dit gegeven maximum.

De op tekening aangegeven bouwhoogten overschrijden de hoogtematen die in de regels van het bestemmingsplan zijn gegeven. De overschrijding van de maten bedraagt 10%.

Ad 1. De verplaatsing van de woning naar achteren is beoordeeld op stedenbouwkundige aspecten. Geoordeeld is dat sprake is van een passende ontwikkeling. De woning komt verder van de Oosterdorpsstraat te liggen, waarmee het zicht op de woning vanaf de openbare weg verder beperkt wordt en geen sprake is van stedenbouwkundige bezwaren. Bovendien wordt met verplaatsing van de woning ook de ter plekke aanwezige en beeldbepalende meerstammige berk behouden.

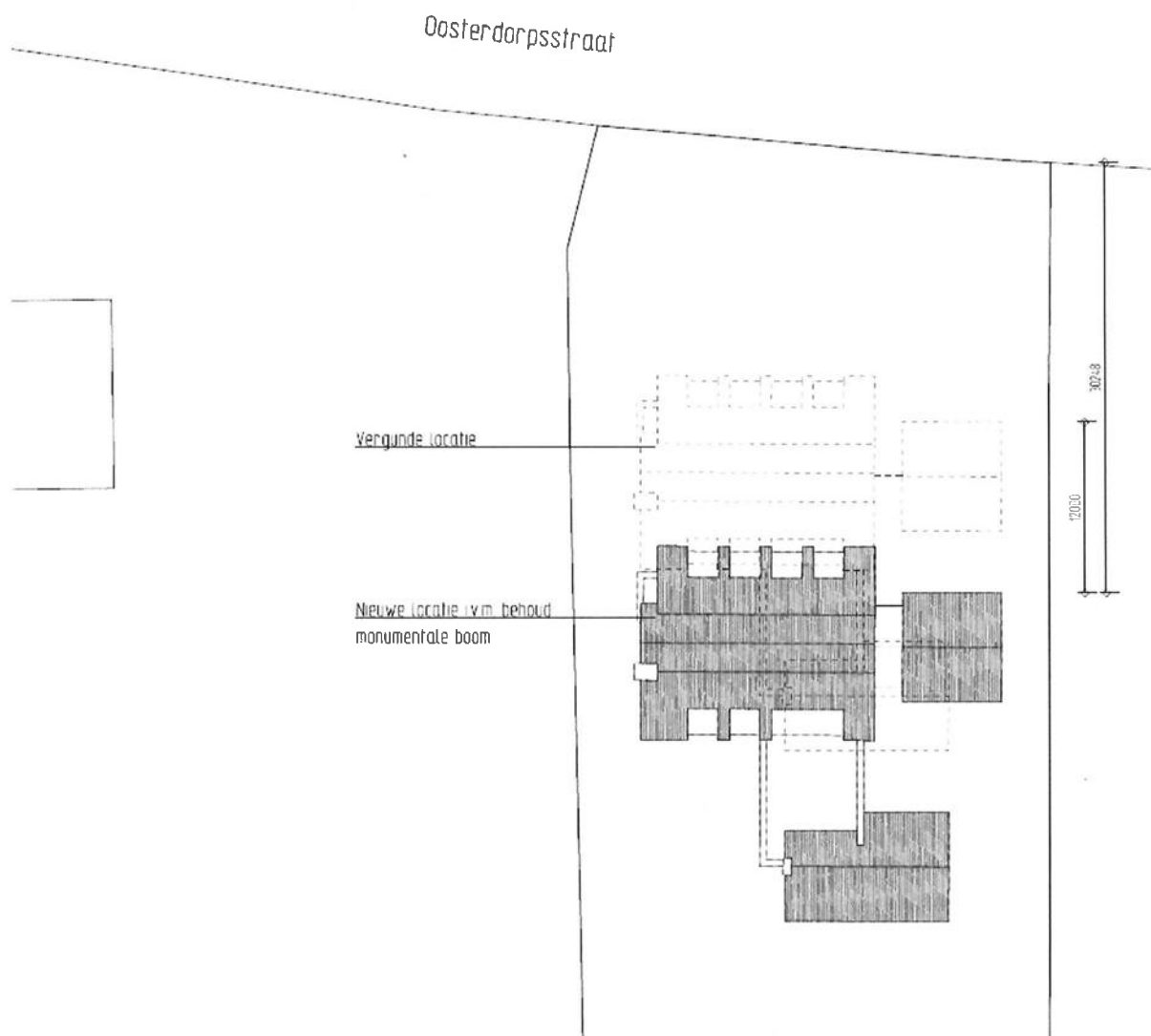
Ad 2. Het betreft hier het afwijken van in de regels gegeven maten tot niet meer dan 10% van die maten. De maximumbouwhoogte voor de woning mag derhalve 8,80 meter bedragen en de maximumbouwhoogte van de bijbehorende bouwwerken 5,50 meter. Door hieraan medewerking te verlenen wordt het straat- en bebouwingsbeeld niet geschaad. Het positieve welstandsadvies onderschrijft dit.

Conclusie

In het kader van de reeds eerder verleende omgevingsvergunning is getoetst aan alle relevante aspecten. Het bouwplan is ongewijzigd, nieuw is de verplaatsing van de woning. Op basis van een positief stedenbouwkundig advies wordt medewerking worden verleend op basis van een buitenplanse afwijking als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, van de Wabo.

In verband met de voorgenomen ontwikkeling is, zoals gebruikelijk bij de uitgebreide voorbereidingsprocedure, een anterieure overeenkomst (in het kader van eventuele planschade) afgesloten met de aanvrager.

Bijlage – positie woning Oosterdorpsstraat 170



Positie woning o.b.v. huidige aanvraag, in afwijking van verleende omgevingsvergunning van 29 maart 2018 en 30 juli 2018