


Onderwerp
Wij zijn van plan u een omgevingsvergunning te geven

Datum
22 maart 2024

Ons kenmerk
2023W1461

Nummer omgevingsloket
7940093

Geachte 

Behandeld door


U heeft op 14 juli 2023 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van 12 woningen op het adres Holevoetplein 294 in Scherpenzeel. Wij hebben uw aanvraag beoordeeld.

Voornemen: Wij zijn van plan u de omgevingsvergunning te geven
In bijlage 1 leest u hoe wij uw aanvraag hebben beoordeeld.



Kopie aan


Als u de omgevingsvergunning krijgt, dan horen daar voorschriften en andere stukken bij, zoals tekeningen. Daar moet u zich aan houden als u de vergunning gaat gebruiken. De voorschriften leest u in bijlage 2.

Reageren op dit voornemen

Wij publiceren uw aanvraag, het voornemen om u een omgevingsvergunning te geven en alle stukken die erbij horen op <https://www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt>. Dat doen wij zodat iedereen die dit wil, kan reageren op ons voornemen. Reageren kan binnen zes weken na de publicatie. Daarna nemen wij een definitief besluit of u een omgevingsvergunning krijgt. Krijgen wij reacties binnen? Dan betrekken wij deze bij ons definitieve besluit.


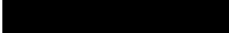
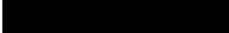
U kunt zelf ook binnen zes weken een reactie geven op dit voornemen. Dat kan per brief, e-mail of telefoon:

- Stuur een brief naar: Omgevingsdienst de Vallei, 
Postbus 9024, 6710 HM Ede
- Stuur een e-mail naar: 
- Bel naar: 088 - 116 99 27

Wilt u kenmerk 2023W1461 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Kosten

Het behandelen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning kost geld. Dit bedrag berekenen wij volgens de regels van de gemeente Scherpenzeel, de legesverordening. Het bedrag bestaat uit:

(ver)bouwen van een bouwwerk € 
gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de € 
regels van ruimtelijke ordening
Welstand Gelders Genootschap € 
Fout! Tekstfragment niet gedefinieerd.

Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

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

KvK 56714297

Verklaring van geen bedenkingen

€

Beoordeling bodemonderzoek

€

Totaalbedrag leges

€

Na het definitieve besluit krijgt u de rekening van de gemeente Scherpenzeel.

Hoe is het bedrag voor 'bouwen van een bouwwerk' berekend?

Het bedrag hangt af van de hoogte van de vastgestelde bouwkosten. Hoe hoger de bouwkosten, hoe hoger het bedrag. De vastgestelde bouwkosten zijn € [REDACTED].

Waarom zijn de bouwkosten anders dan u heeft opgegeven?

Wij berekenen de bouwkosten met het online rekenprogramma 'Basisbedragen Gebouwen' van het Nederlands Bouwkosten Instituut. De vastgestelde bouwkosten kunnen daardoor hoger of lager zijn dan u heeft opgegeven. Grondkosten, inrichtingskosten en extra kosten rekenen wij niet mee.

Heeft u vragen?

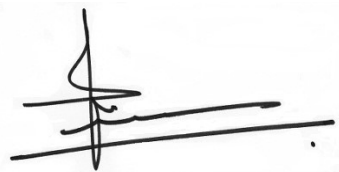
Neem contact op met [REDACTED]. Dat kunt u doen per telefoon of e-mail:

- Bel naar: 088 - 116 99 27
- Stuur een e-mail naar: [REDACTED]

Wilt u kenmerk 2023W1461 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Scherpenzeel,



R.P. Guldemon

Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bij deze brief is toegevoegd:

- Bijlage 1: Beoordeling van uw aanvraag
- Bijlage 2: Voorschriften

Bijlage 1: Beoordeling van uw aanvraag

Kenmerk 2023W1461

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor:

het bouwen van 12 woningen
perceel Holevoetplein in Scherpenzeel
kadastraal bekend gemeente Scherpenzeel, sectie E, nummer 920 en 922.

Voornemen

Wij zijn van plan u een omgevingsvergunning te geven voor de volgende activiteiten:

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

In deze bijlage leest u per activiteit de beoordeling van uw aanvraag.

Hoe hebben wij uw aanvraag beoordeeld?

Voor uw aanvraag geldt de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Dat staat in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning moet voldoen aan bepaalde voorwaarden ('toetsingscriteria'). Is dat niet het geval? Dan kunnen wij de vergunning weigeren.

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan:

- de Wabo
- het Besluit omgevingsrecht
- de Regeling omgevingsrecht

Bouwen van een bouwwerk

Wij beoordelen deze activiteit volgens artikel 2.10 van de Wabo. Wij hebben uw aanvraag getoetst aan:

- het bestemmingsplan
- redelijke eisen van welstand
- het Bouwbesluit
- de bouwverordening

Uw aanvraag voldoet niet aan het bestemmingsplan. Uw aanvraag voldoet wel aan de andere onderdelen. Dit lichten wij per onderdeel toe.

Bestemmingsplan

In een bestemmingsplan staat wat iemand mag doen met een stuk grond ('perceel') en wat er op dat perceel gebouwd mag worden. Het perceel waarover uw aanvraag gaat, heeft volgens het bestemmingsplan 'Centrum' de bestemming 'bedrijf'.

Volgens artikel 3.1 van de bestemmingsregels zijn de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven van categorie 1 en 2, die zijn opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten en/of daarmee wat betreft milieueffecten en naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijven, met uitzondering van:
 - a. geluidzoneringsplichtige inrichtingen, en;
 - b. risicovolle inrichtingen;

- b. productiegebonden ondergeschikte detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', een bedrijfswoning;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden', tevens voor de bescherming van de aanwezige monumentale waarden, met de daarbij behorende:
 - 1. tuinen, erven en terreinen;
 - 2. paden, wegen en parkeervoorzieningen;
 - 3. groenvoorzieningen;
 - 4. waterhuishoudkundige voorzieningen.

Het bouwen van 12 woningen voldoet hier niet aan, en daarmee is het bouwplan in strijd met het bestemmingsplan

Volgens artikel 2.10 lid 2 van de Wabo is uw aanvraag daarom ook een aanvraag voor de activiteit '*Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan*'. Volgens de Wabo kunnen wij u toestemming geven om van het bestemmingsplan af te wijken.

Welstand

De gemeente Scherpenzeel heeft verschillende regels opgesteld voor een prettige woonomgeving. Eén daarvan is het welstandsbeleid. Dit beleid bepaalt hoe gebouwen en andere bouwwerken eruit mogen zien en hoe ze in de omgeving passen. Dat heet redelijke eisen van welstand.

Op 3 augustus 2023 is uw bouwplan getoetst aan redelijke eisen van welstand. Uw bouwplan voldoet daaraan.

Bouwbesluit

In het Bouwbesluit 2012 staan technische regels waar elk bouwwerk in Nederland aan moet voldoen. Deze regels gaan onder andere over veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu.

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

In de bouwverordening van de gemeente Scherpenzeel staan de overige regels waaraan een bouwwerk moet voldoen. Bijvoorbeeld dat er niet gebouwd mag worden op verontreinigde grond.

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw bouwplan voldoet aan de bouwverordening.

Bodem

Uit bodemonderzoek ter plaatse van de geplande bouwlocatie (Actualiserend bodem- en asbestonderzoeken, Holveoetplein 294-296 te Scherpenzeel, PJ Milieu BV, kenmerk: 22016701A (versie 2), d.d. 4 juli 2022) blijkt dat de bodem op meerdere plekken is verontreinigd.

De provincie is bevoegd gezag met betrekking tot de sanering van ernstige gevallen van bodemverontreiniging. De omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA) draagt zorg voor de handhaving hiervan. Allereerst heeft u goedkeuring van het saneringsplan nodig en/of moet de BUS (Besluit Uniforme Sanering) melding worden geaccepteerd.

Voordat u met het bouwen kunt beginnen, moet u aantonen dat de bodem is gesaneerd en geschikt is gemaakt voor het bedoelde gebruik.

- De voorwaarde in deze omgevingsvergunning is dat eerst volgens een beschikking van de provincie wordt gesaneerd volgens een door hen goedgekeurd saneringsplan en/of acceptatie van de BUS melding.

Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

De voorwaarden voor deze activiteit staan in artikel 2.12 van de Wabo.

Het gaat om de volgende voorwaarden:

- Het bestemmingsplan geeft de mogelijkheid om daarvan af te wijken.
- Het Besluit omgevingsrecht (Bor) biedt een mogelijkheid om af te wijken.
- Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en het heeft een goede ruimtelijke onderbouwing.

projectafwijkingsbesluit

Wij kunnen afwijken van het bestemmingsplan volgens artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo.

Waarom wijken wij af van het bestemmingsplan?

Uw plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Ook heeft het plan een goede ruimtelijke onderbouwing. Daarom kunnen wij afwijken van het bestemmingsplan.

U vindt de ruimtelijke onderbouwing in bijlage. '2023W1461_0279-03-Ruimtelijke onderbouwing-T01_versie_9-1-2024'

Verklaring van geen bedenkingen

Gemeenteraad

De raad van de gemeente Scherpenzeel heeft op 28 september 2023 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor uw plan. Dit betekent dat de raad toestemming geeft voor uw plan.

In de verklaring van geen bedenkingen heeft de raad aangegeven dat in de omgevingsvergunning als nader voorschrift moet worden opgenomen dat het gebouw c.q. de woningen niet worden uitgebreid met dakkapellen, erkers, aan- en uitbouwen, etc. voor nu en in de toekomst

Bijlage 2: Voorschriften

Als u een omgevingsvergunning krijgt, moet u zich houden aan de volgende voorschriften:

Vooraf:

Bodem

Voordat u met het bouwen kunt beginnen, moet u aantonen dat de bodem is gesaneerd en geschikt is gemaakt voor het bedoelde gebruik.

- eerst moet volgens een beschikking van de provincie worden gesaneerd volgens een door hen goedgekeurd saneringsplan en/of acceptatie van de BUS melding

Archeologie

Er moet in het plangebied tijdens de graafwerkzaamheden in een archeologische begeleiding worden voorzien. De archeologische begeleiding dient hetzelfde doel als een inventariserend veldonderzoek door middel van het aanleggen van proefsleuven (AB/IVO-P). Dit betekent dat indien bij de civiele werkzaamheden toch vondsten of archeologische sporen worden aangetroffen, deze worden geregistreerd en, in zover de werkzaamheden dat toelaten, worden gedocumenteerd.

De exacte invulling van de werkzaamheden dient voorafgaand aan het veldwerk te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

Er dient ruim voorafgaand aan deze werkzaamheden een begeleiding met een programma van eisen te worden opgesteld. Dat geldt ook voor de aanleg van de riolering en bodemsanering.

Ecologie

- De werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd met behulp van een elektrische kraan gevoed op krachtstroom, met uitzondering van een graafmachine stageklasse IV 60 kW voor maximaal 50 draaiuren en een heimachine stageklasse 4 180 kW voor maximaal 30 draaiuren.
- Er dient een werk vrije afstand aangehouden te worden van minimaal 5 meter vanaf de nummers 290 en 296.
- De werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen een aanvang te hebben teneinde verstoren (en vernielen) van nesten te voorkomen.

Water/riolering

Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Wij vragen de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van het waterschap toe te passen.

Het verzoek van water en riolering is om zo vroeg mogelijk een aanvraag voor een nieuwe huisaansluiting te doen, als dit noodzakelijk is want als het goed is ligt er al een DWA 200, Dit om te voorkomen dat er problemen ontstaan met de hoogtes.

Uit natuurtoets

De inrichting van de buitenruimte krijgt een groener karakter dan in de oude situatie. Er komen aan de randen groenstroken en er worden een tiental bomen geplant. Aangeraden wordt hiervoor inheemse soorten met een autochtone oorsprong te gebruiken, die ook passen op de locatie (oude es)

zoals Beuk,

Gewone es, Gewone esdoorn, Haagbeuk, Wintereik, Winterlinde, Zomereik.

- In het plangebied mag geen buitenverlichting anders dan een kleine gevellamp bij het huisnummer worden aangebracht.

Bouwen van een bouwwerk

1. U moet ons berekeningen en tekeningen sturen van:
 - funderingsconstructies
 - betonconstructies
 - staalconstructies
 - andere constructies
 - terreinriolering

Dit moet u doen uiterlijk drie weken voordat u begint. De berekeningen en tekeningen stuurt u naar het team Handhaving via info@oddevallei.nl. Noem daarbij het kenmerk 2023W1461. U mag pas met de bouw beginnen als u daarvoor toestemming heeft gekregen.

2. U moet het volgende melden aan het team Handhaving via info@oddevallei.nl. Noem daarbij het kenmerk 2023W1461.

Uiterlijk twee werkdagen voordat u begint met:

- het bouwen (let op: ook als u gaat graven)
- het slaan van funderingspalen en/of proefpalen
- grondverbetering

Uiterlijk één werkdag voordat u:

- beton gaat storten
- beton-, metsel- of buitenpleisterwerk gaat verwerken als de temperatuur lager is dan 2° C

Uiterlijk op de dag zelf:

- als u klaar bent met bouwen
- als u het bouwwerk in gebruik neemt

3. Bij het bepalen van het peil en de situering van het bouwwerk moet u de aanwijzingen van de toezichthouder opvolgen. Ook andere aanwijzingen van de toezichthouder moet u altijd opvolgen.
4. U moet het terrein waarop u de werkzaamheden uitvoert duidelijk afscheiden van de weg en de percelen ernaast.
5. Behoudens vergunningvrije onderdelen mogen de woningen niet worden uitgebreid met dakkapellen, erkers, aan- en uitbouwen, etc. voor nu en in de toekomst.