

Aanvrager

Onderwerp
Omgevingsvergunning

Datum
13 september 2018

Ons kenmerk
2018W1014

Nummer omgevingsloket
3630569

Behandeld door
H.H. van Hierden
088 - 116 99 16
h.vhierden@oddevallei.nl

Afschrift aan
Architectuurstudio Ode B.V.
De heer G.J. van Ingen
gerco@landborg.nl

Bijlagen
- diverse

Geachte aanvrager,

Op 24 april 2018 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het uitbreiden van een garagebedrijf op het perceel Essenerweg 108 in Kootwijkerbroek, kadastraal bekend gemeente Garderen, sectie F, nummer 2054.

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

Uw aanvraag wordt overeenkomstig artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) gecoördineerd behandeld met het bestemmingsplan in voorbereiding 'Essenerweg XVI'. Daarom is de uitgebreide voorbereidingsprocedure, bedoeld in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) 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 bestemmingsplan, redelijke eisen van welstand, de bouwverordening en het Bouwbesluit.

Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan 'Essenerweg XVI' de bestemming 'Bedrijf-Niet agrarisch'. Het bouwplan voldoet aan de regels van dat bestemmingsplan, met uitzondering van de goothoogte. Deze mag op basis grond van artikel 3 van

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

de regels bij genoemd bestemmingsplan, in samenhang met artikel 6.2.2 van de regels bij het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' maximaal 4 m bedragen. Het aangevraagde bouwwerk heeft echter een goothoogte van 4,3 m.

Gelet op deze strijdigheid wordt uw aanvraag op grond van artikel 2.10, lid 2 Wabo tevens aangemerkt als een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit 'gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met regels van ruimtelijke ordening', bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo. In de volgende paragraaf gaan wij in op dit deel van de vergunningaanvraag.

Welstand

Op 15 mei 2018 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.

Bij deze aanvraag is het vereist om een bodemonderzoeksrapport in te dienen. Op deze locatie zijn diverse bodemonderzoeken en bodemsaneringen uitgevoerd. Uit de rapportage 'Evaluatie aanvullende grondsanering Essenerweg 108 te Kootwijkerbroek, Van der Haar Groep, kenmerk 13834/GM, d.d. 8 oktober 2002' blijkt dat de locatie, op een kleine restverontreiniging ter plaatse van de bomenrij op terreingrens met de Essenerweg 110 na, volledig gesaneerd is.

Het bouwplan valt buiten de contour van de restverontreiniging. Er is geen sprake van een bodemverontreiniging op de bouwlocatie.

Wij baseren onze conclusie op het hierboven genoemd evaluatieverslag en het instemmingsbesluit van de provincie Gelderland op de uitgevoerde sanering (kenmerk MW2002.41222, d.d. 12 november 2002).

De uitgevoerde bodemonderzoeken en saneringsevaluaties kunnen nooit volledige zekerheid geven over de kwaliteit van de bodem en het grondwater. De gemeente is daarom niet aansprakelijk voor een eventuele toekomstige bodemverontreiniging op de locatie. Als u gaat bouwen en u treft toch nog verdachte stoffen in de bodem aan, dan moet u dit zo snel mogelijk bij ons melden.

Voor specifieke vragen over de bodemaspecten kunt u contact opnemen met Michiel Boerstal op telefoonnummer 06-51396326.

Gebruiken in strijd met regels ruimtelijke ordening

Op grond van artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo is het verboden om gronden en bouwwerken zonder omgevingsvergunning in strijd met regels van ruimtelijke ordening te gebruiken. Hierboven is al uiteengezet dat er strijd is tussen de aangevraagde goothoogte (4,3 m) en de maximale goothoogte, die hier

volgens de bestemmingsplanregels is toegestaan (4 m). Op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a Wabo is het mogelijk om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, Wabo te verlenen, mits de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking.

In hoofdstuk 3 van de regels bij het bestemmingsplan, in samenhang gelezen met artikel 34.1, lid 1, onder b, van de regels bij het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012', is ons de bevoegdheid toegekend om bij omgevingsvergunning met 10% af te wijken van onder andere de goothoogte. Met toepassing van deze bevoegdheid wordt de hierboven besproken strijdigheid met het bestemmingsplan ondervangen. Omdat er geen bezwaren qua ruimtelijke ordening zijn, zijn wij van plan om ook deze vergunning te verlenen.

Zienswijzen

De aanvraag heeft, met het voornemen de vergunning te verlenen en bijbehorende stukken, met ingang van 22 juni 2018 ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd op http://www.barneveld.nl/actueel/bekendmakingen_3216. Daarnaast is dit voornemen bekend gemaakt in de Barneveldse Krant en in Barneveld Huis-aan-Huis. Eenieder kon gedurende zes weken zienswijzen naar voren brengen tegen het voornemen.

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.

Leges

Voor het behandelen van uw aanvraag bent u leges verschuldigd. Het legesbedrag is berekend volgens de legesverordening van de gemeente Barneveld.

Binnenkort ontvangt u hiervoor een factuur van de gemeente Barneveld.

Het legesbedrag voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' is berekend op basis van de vastgestelde bouwkosten exclusief BTW.

De vastgestelde bouwkosten wijken af van de bouwkosten die u heeft opgegeven. Bij de bepaling van de bouwkosten gaan wij uit van de prijzen die in het economische verkeer (eventueel aan een derde) zouden moeten worden betaald. Hierbij worden de grondkosten, de inrichtingskosten en de bijkomende kosten niet meegerekend.

Vragen?

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan contact op met de heer H.H. van Hierden via h.vhierden@oddevallei.nl of 088 - 116 99 16.
Wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons kenmerk (2018W1014) te noemen?

Pagina
4 van 7

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van de gemeente Barneveld,
namens deze,

R.P. Guldemon
Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bijlage 1: Voorschriften

Wij verbinden de volgende voorschriften aan deze vergunning:

Voorwaardelijke verplichting bestemmingsplan 'Essenerweg XVI'

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 1' geldt - in afwijking van de daar geldende bestemming(en) - dat het gebruik volgens de bestemming(en) alleen is toegestaan op voorwaarde dat binnen twee jaar na het inwerkingtreden van de omgevingsvergunning voor het uitbreiden van het bedrijfsgebouw, zoals bedoeld in artikel 6.2.2 van het vigerende bestemmingsplan, de gronden binnen deze bestemming zijn ingericht en vervolgens ingericht blijven overeenkomstig het inrichtingsplan en beheersplan 'Inpassingsplan Essenerweg 108'.

Indien niet aan deze verplichting wordt voldaan is het als zodanig gebruiken van de gronden waarvoor een verplichte inrichting is voorgeschreven in strijd met deze bestemming.

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. 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.
3. 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.
4. U moet de aanwijzingen van een medewerker van het team Handhaving te allen tijde in acht nemen.
5. Het terrein waarop u de werkzaamheden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en aangrenzende percelen zijn afgescheiden.
6. Het bouwafval moet op de bouwplaats deugdelijk worden gescheiden.
7. 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 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 99 16.

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.