



Onderwerp
Voornemen verlenen omgevingsvergunning

Datum
26 augustus 2016

Ons kenmerk
2014W1950

Nummer omgevingsloket

Geachte heer Schillemans,

Op 31 oktober 2014 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor vestigen van een dierenkliniek (legalisatie) op het perceel Vijfsprongweg 28 in Wekerom, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie B nummer 3808.

Voornemen

Wij zijn van plan u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit:

- 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.

Beoordeling

Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aanvraag ziet, is op basis van het bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied" bestemd voor "Wonen".

Er liep een handhavingprocedure vanwege de aanwezige bebouwing en het gebruik dat daarvan werd gemaakt. In het kader daarvan is u inmiddels met terugwerkende kracht een omgevingsvergunning (kenmerk 2015W0157) verleend voor de bouw van diverse bijgebouwen.

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



gemeente
Barneveld



gemeente **wageningen**



Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

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

KvK 56714297

Volgens de planregels mag er nu – conform eerder genoemde omgevingsvergunning – in totaal 200 m² aan bijgebouwen op het perceel aanwezig zijn. U vraagt nu vergunning voor het gebruik van een deel van deze bijgebouwen ten behoeve van een dierenkliniek. Ook vraagt u alsnog om toestemming om één bijgebouw buiten het bouwvlak te mogen situeren. Dit is in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

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.

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.

Bouwen buiten bouwvlak

Voor het bouwen buiten het bouwvlak kan alleen vergunning worden verleend via een projectafwijklingsbesluit (art. 2.12 lid 1 A3 Wabo) of bestemmingsplanwijziging. Wij vinden dat uw plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. 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.

In artikel 15.8.2 van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. 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. Hierdoor staat ook de paardenstal binnen het vlak.

Bij dit besluit hoort een ruimtelijke onderbouwing waarin uitgelegd wordt waarom de vormwijziging 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.

Gebruik van (een deel van de) bijgebouwen ten behoeve van een dierenkliniek

Uw plan wijkt af van de planregels omdat u een deel van de aanwezige bijgebouwen wilt gaan gebruiken voor een dierenkliniek. Hiervoor heeft u een uitvoerige beschrijving van de gewenste activiteiten bijgevoegd. Deze nadere onderbouwing ("*2014W1950 toelichting aanvraag*") van de aanvraag maakt deel uit van deze omgevingsvergunning.

Het perceel Vijfsprongweg 28 te Wekerom heeft een reguliere woonbestemming, zodat in principe alleen woongerelateerd gebruik (berging, opslag, stalling e.d.) is toegestaan. Het bestemmingsplan kent daarnaast een mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten (art. 15.6.1). Uw aanvraag voldoet aan de hiervoor geldende voorwaarden:

- het betreft bestaande (vergunde) bijgebouwen,
- het gaat om niet meer dan 200 m²,
- er vindt geen buitenopslag of detailhandel plaats,
- parkeren, laden en lossen gebeurt volledig op eigen terrein,
- de bedrijfsactiviteiten leveren geen onevenredige beperkingen voor omliggende (agrarische) percelen,
- de activiteiten vallen binnen milieucategorie 1 of 2,
- de ruimtelijke impact van de activiteiten is als passend bij de woonfunctie te beschouwen, en
- de vergunning wordt verleend aan de hoofdbewoner van betreffende woning.

Het toestaan van deze afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen. Daarom kunnen wij u op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1 van de Wabo de gevraagde omgevingsvergunning verlenen.

Reacties

Wij zullen de aanvraag met dit voornemen en bijbehorende stukken binnenkort ter inzage leggen. Dit wordt gepubliceerd op www.ede.nl en in het huis-aan-huisblad Ede Stad. Eenieder kan gedurende zes weken zienswijzen naar voren te brengen tegen dit voornemen. U kunt ons ook binnen die termijn een reactie geven. Eventuele reacties wegen wij mee in het definitieve besluit.

Leges

Voor het behandelen van uw aanvraag bent u volgens de legesverordening van de gemeente Ede leges verschuldigd.

Voor het projectafwijkingsbesluit wordt € in rekening gebracht.

Voor de activiteit "gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan" (kleinschalige bedrijvigheid) geldt een legestartief van

Het legesbedrag is dus als volgt opgebouwd:

Projectafwijkingsbesluit	€
gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening	€
<i>Totaal bedrag leges</i>	€

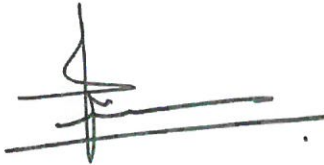
Na het definitieve besluit ontvangt u hiervoor een factuur van de gemeente Ede.

Vragen?

Pagina
4 van 10

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan gerust contact op met de
j van team Vergunningverlening. De contactgegevens vindt u
in deze brief. Wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons kenmerk te noemen?

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van de gemeente Ede,
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 werkzaamheden.
2. U moet de aanwijzingen van een medewerker van het team Handhaving te allen tijde in acht nemen.
3. Het terrein waarop u de werkzaamheden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en aangrenzende percelen zijn afgescheiden.
4. 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 het bouwwerk (of een gedeelte ervan) gereed is en vóórdat het in gebruik wordt genomen.

**Bijlage 3: ruimtelijke onderbouwing behorend bij
omgevingsvergunning 2014W1950, Vijfsprongweg 28 in Wekerom**

Pagina
6 van 10

Inleiding

Deze omgevingsvergunning heeft betrekking op het perceel Vijfsprongweg 28 te Wekerom, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt in de directe omgeving van de camping Hent uut 't Zand nabij het kruispunt Vijfsprongweg - Valkse Engweg Vitterweg – Mijllerweg op circa 1,5 kilometer afstand tot de bebouwde kom van Wekerom. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Ede, sectie B, nummer 3808.



ligging perceel

1.1 Aanleiding

Aanvrager vraagt alsnog een omgevingsvergunning aan voor het vestigen van een dierenkliniek op het perceel Vijfsprongweg 28 in Wekerom. Feitelijk gaat het om een legalisatieverzoek naar aanleiding van een handavingsprocedure (2014H0242). Eerder is met terugwerkende kracht een omgevingsvergunning (kenmerk 2015W0157) verleend voor de aanwezige bijgebouwen. De paardenstal aan de voorzijde van het perceel is buiten het bestaande bouwvlak gesitueerd.

Zowel het huidige bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1 A1 Wabo) als de algemene afwijkingsregeling (art. 2.12 lid 1 A2 Wabo) bieden geen mogelijkheden om hiervoor vergunning te verlenen. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de vorm van het bouwvlak wordt aangepast.

1.2 Projectafwijkingsbesluit

De gemeente Ede heeft ervoor gekozen om dit soort kleine wijzigingen van het bestemmingsplan via een projectafwijkingsbesluit (art. 2.12 lid 1 A3 Wabo) mogelijk te maken. Daarbij worden twee verschillende procedures met

één omgevingsvergunning afgehandeld. Deze vergunning heeft dus betrekking op een toekomstige bestemmingsplanwijziging en de toestemming om het plan te mogen realiseren (in dit geval het gebruik van een deel van de bijgebouwen ten behoeve van een dierenkliniek).

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt inzichtelijk gemaakt dat de gevraagde activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Hierin valt te lezen hoe de aanvraag is beoordeeld en welke onderzoeksresultaten daarbij gebruikt zijn.

Het onherroepelijke projectafwijkingsbesluit zal bij de eerstkomende actualisatieronde worden verwerkt in het achterliggende bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied".

1.3 Huidig gebruik

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Vijfsprongweg 28 in Wekerom de bestemming "Wonen". Binnen het bouwvlak mag een woning (660 m³) worden gebouwd met daarbij in totaal 200 m² aan bijgebouwen conform de recent verleende omgevingsvergunning 2015W1057.

1.4 Planbeschrijving

Aanvrager wil een dierenkliniek vestigen op het perceel en daar een deel van de aanwezige bijgebouwen voor gebruiken. Een dergelijk gebruik is in strijd met de woonbestemming. Eén van de bijgebouwen staat bovendien volledig buiten het bestaande bouwvlak.

Daarom is vergunning aangevraagd voor de activiteit:
- gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan

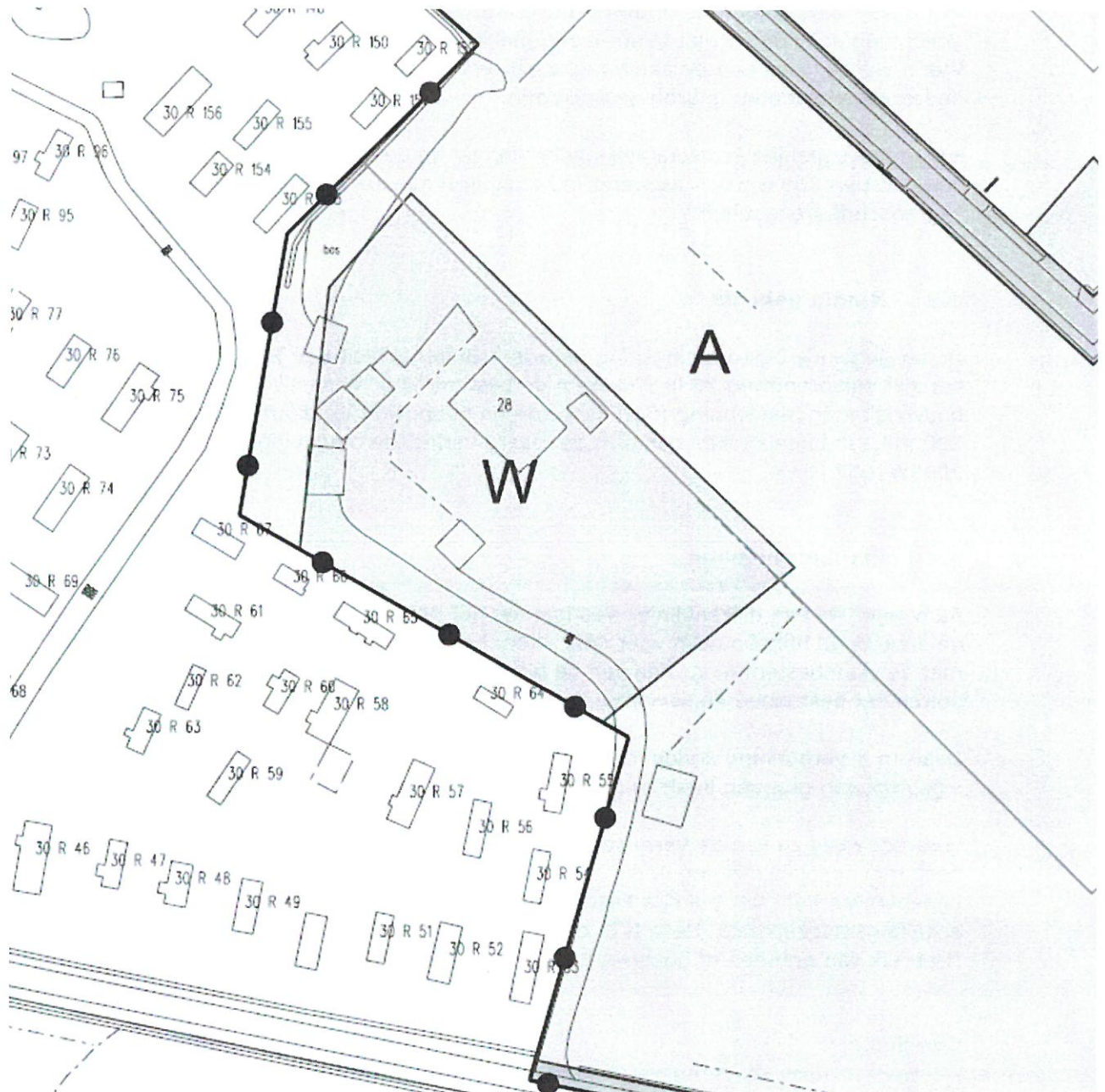
Voor het wijzigen van de vorm van het bouwvlak is een bestemmingsplanwijziging nodig. Voor het afwijkende gebruik van de bijgebouwen kent het huidige bestemmingsplan al een toereikende afwijkmogelijkheid. Deze is in de vergunning beschreven onder het kopje "Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan".

Conclusie

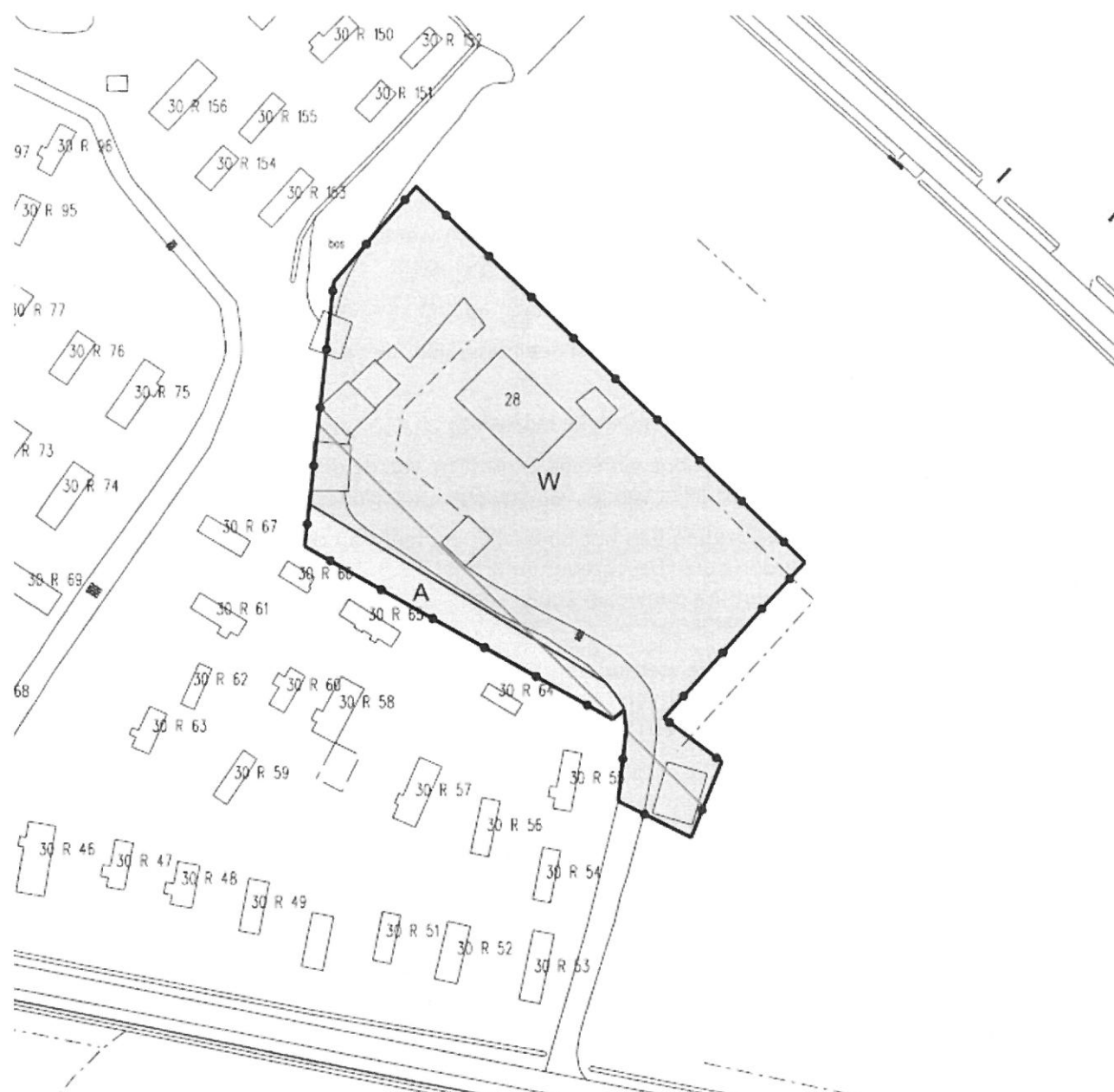
De vorm van het bestaande bestemmingsvlak wordt aangepast waarbij alle bestaande bebouwing binnen dat vlak wordt gebracht. De omvang van het bestemmingsvlak blijft hetzelfde. Ook de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel veranderen niet.

Op de verbeelding zal tevens een aanduiding worden toegevoegd m.b.t. de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen (200 m²). Deze wijzigingen geven geen onaantvaardbare beperkingen van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen.

De bestemming van het perceel wordt bij de komende partiële herziening van het bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied 2012" als volgt gewijzigd:



Huidige bestemmingsplan



Toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

Pagina
10 van 10

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen bijzondere belemmeringen voor de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan naar voren gekomen.

Beleid

Via de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 15.8.2 van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied is het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, de vorm van het bouwvlak te wijzigen:

15.8.2 Vorm van het bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de vorm van een bestemmingsvlak te wijzigen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- de oppervlakte van een bestemmingsvlak mag niet worden vergroot;
- de wijziging is noodzakelijk voor een doelmatig gebruik van het bestemmingsvlak;
- er sprake is van een landschappelijke inpassing;
- de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

De gevraagde vormwijziging van het bouwvlak voldoet aan de hiervoor geldende voorwaarden zoals beschreven in artikel 15.8.2 van de planregels. Er is voldoende beplanting aanwezig zodat verdere landschappelijke inpassing niet noodzakelijk is.

Voor een aanvullende uiteenzetting van het geldende beleid op dit punt wordt verwezen naar de toelichting van het recent vastgestelde bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012.