

Onderwerp
projectafwijakingsbesluit

Datum
29 september 2016

Ons kenmerk
2016W1476

Nummer omgevingsloket
2442209

Op 15 juli 2016 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het uitbreiden van een bijgebouw op het perceel Broeksteeg 3 in Ede, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie I nummer 1477.

Voornemen

Wij zijn van plan u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen 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 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

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.

Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

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

KvK 56714297

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan 'Agrarisch buitengebied Ede 2012' de bestemming 'Wonen' en 'Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.

Op grond van artikel 15.2.5 van de regels van dit bestemmingsplan is een maximale oppervlakte aan bijgebouwen toegestaan van 75 m². Het bouwplan overschrijdt deze oppervlakte met 125 m².

Op grond van artikel 15.5a van de regels van dit bestemmingsplan zijn bedrijfsmatige activiteiten in bijgebouwen niet toegestaan. U wilt het bijgebouw gebruiken voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten.

Op grond van artikel 15.2.1b van de regels van dit bestemmingsplan is een minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens vereist van 3 meter. Het bouwplan overschrijdt deze afstand met plaatselijk met 3 meter.

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.

Welstand

Op 9 november 2016 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.

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.

Extra oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen

Omdat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het plan een goede ruimtelijke onderbouwing heeft, willen wij op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo van het bestemmingsplan afwijken.

Wij vinden dat uw plan voor wat betreft het uitbreiden van de bouw mogelijkheden voor bijgebouwen bij een woonbestemming niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In artikel 15.8.3 van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee is het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, de oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen te verruimen. Uw aanvraag voldoet aan de voorwaarden die hiervoor gelden.

Het toestaan van deze afwijkingen leidt niet tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen. Wel is het noodzakelijk dat het erf op verantwoorde wijze in het bestaande landschap wordt ingepast. Hiervoor is een inrichtingsplan opgesteld dat onderdeel is van dit besluit en waarvoor ook enkele aanvullende voorschriften aan deze vergunning zijn verbonden.

Bij dit besluit hoort een ruimtelijke onderbouwing waarin uitgelegd wordt waarom uw aanvraag 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.

Vooruitlopend op deze bestemmingsplanwijziging verlenen wij u met deze vergunning dus toestemming om de totale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen op het perceel uit te mogen breiden tot 200 m².

Het onherroepelijke projectafwijkingbesluit zal bij de eerstkomende actualisatieronde (voorjaar 2017) worden verwerkt in het achterliggende bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied Ede 2012". Daarbij zal de vorm van het bouwvlak zodanig worden gewijzigd dat alle gebouwen weer binnen dat vlak liggen. Met de inwerkingtreding van dit besluit is het gewenste bouwvlak dus uitgangspunt voor eventuele verdere bouwplannen. U kunt dus niet meer bouwen in zones die buiten dit toekomstige bouwvlak liggen.

Strijdig gebruik (kleinschalige bedrijfsactiviteiten)

Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1 van de Wabo en artikel 15.6.1 van het bestemmingsplan willen wij van het bestemmingsplan afwijken voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten in bijgebouwen.

U wilt een deel van het bijgebouw gaan gebruiken voor een onderhoudsbedrijf in de bouwnijverheid. Concreet gaat het om een kleine werkplaats met opslagruimte. Hier vindt incidenteel houtbewerking plaats en worden metalen bouwonderdelen vervaardigd.

Het perceel Broeksteeg 3 in Ede heeft een reguliere woonbestemming. Hiervoor geldt dat bijgebouwen alleen gebruikt mogen worden ter vergroting van het woongenot (berging, opslag, stalling e.d. voor privégebruik). Het bestemmingsplan kent daarnaast een mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Uw aanvraag voldoet aan de hiervoor geldende voorwaarden:

- het gaat om een vergund bijgebouw
- niet groter 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. Recent is hiervoor een milieumelding (kenmerk 2016M0272) geaccepteerd
- de ruimtelijke impact van de activiteiten is als passend bij de woonfunctie te beschouwen
- 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.

Afstand tot de perceelgrens

Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1 van de Wabo en artikel 15.4.4 van het bestemmingsplan willen wij van het bestemmingsplan afwijken voor het overschrijden van de minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens.

Volgens het bestemmingsplan moet langs de bouwperceelgrenzen een ruimte van tenminste 3 meter breed vrij blijven van bebouwing. Het gaat in dit geval om de uitbreiding van een bestaand bouwwerk, waardoor de locatie een gegeven is. Een uitbreiding van het gebouw aan de andere zijde zou – mede vanwege het relatief smalle perceel – minder efficiënt te gebruiken zijn. De afstand van de nieuwbouw tot het dichtstbijzijnde bouwperceel bedraagt ruim 50 meter. Tegen het verlenen van de afwijking van het bestemmingsplan bestaan geen ruimtelijke of milieuhygiënische bezwaren. Het toestaan van deze afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen.

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



R.P. Guldemon
Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bijlage 1: Voorschriften

Wij verbinden de volgende voorschriften aan deze vergunning:

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. U moet de aanwijzingen van een medewerker van het team Handhaving te allen tijde in acht nemen.
4. Het terrein waarop u de werkzaamheden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en aangrenzende percelen zijn afgescheiden.
5. Het bouwafval moet op de bouwplaats deugdelijk worden gescheiden.
6. 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.
7. De activiteiten t.b.v. het bouwbedrijf zijn alleen toegestaan binnen de op de tekening aangegeven bebouwing.
8. Buitenopslag en detailhandel zijn verboden.
9. Parkeren/laden en lossen vindt volledig op eigen terrein plaats.
10. De activiteiten t.b.v. van het bouwbedrijf mogen alleen door de (hoofd-)bewoner(s) van de woning Broeksteeg 3 Ede worden uitgevoerd.
11. Landschappelijke inpassing van de nieuwbouw is noodzakelijk conform het hiervoor opgestelde inrichtingsplan. Hiertoe wordt aan de voorzijde van het perceel een beukenhaag aangeplant. Deze beukenhaag wordt aan de westzijde van het perceel doorgezet tot de nieuwbouw. Naast de nieuwbouw wordt een heesterplantsoen (14x meidoorn, 7x vuilboom en 7x hazelaar) aangeplant. Dit plan is verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing van dit besluit en is onderdeel van deze omgevingsvergunning.
12. Reeds bestaande beplanting dient zoveel mogelijk te worden gehandhaafd.

13. Het inrichtingsplan moet in het plantseizoen (van 1 november tot 15 april) direct na voltooiing van de werkzaamheden worden gerealiseerd.
14. De beplanting moet beschermd worden tegen veevraat en duurzaam in stand worden gehouden.
15. Ter plaatse van het perceel Broeksteeg 3 in Ede is drukriolering aanwezig. Het vuilwater van de nieuwbouw moet daarop worden aangesloten. Het is niet toegestaan om regenwater via de drukriolering af te voeren. Regenwater moet op eigen terrein verwerkt worden.

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 35.

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.