



Onderwerp
projectafwijakingsbesluit

Datum
13 februari 2017

Ons kenmerk
2016W1182

Nummer omgevingsloket
2318355

Op 08 juni 2016 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een autogaragebedrijf op het perceel Nieuweweg 55 in Ederveen, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie H, nummer 2769.

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 ook 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. Omdat hiervoor een wijziging van het bestemmingsplan nodig is heeft de behandeling van uw aanvraag langer geduurd dan gebruikelijk. Uw aanvraag is getoetst aan de Wabo, het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële 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, het Bouwbesluit en de bouwverordening.

Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aanvraag ziet, is op basis van het bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied Ede 2012" bestemd voor "Wonen (agrarische nevenactiviteiten toegestaan)". Binnen het bestemmingsvlak is er volgens de planregels één woning toegestaan met daarbij in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen. Alle overige bebouwing mag alleen voor kleinschalige agrarische bedrijvigheid worden gebruikt.

U wilt alle aanwezige bijgebouwen en overkappingen volledig slopen en vervangen door één nieuw bijgebouw van 200 m². Dit gebouw wilt u vervolgens (deels) gaan gebruiken voor een kleinschalig garagebedrijf. Omdat dat geen agrarische activiteiten zijn is uw plan in strijd met de planregels.

Op basis van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo wordt uw aanvraag daarom ook aangemerkt als een aanvraag voor de activiteit 'Gebruik 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 20 juli 2016 is het bouwplan beoordeeld en vastgesteld dat het voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit

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

Bouwverordening

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw bouwplan voldoet aan de Edese 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, omdat de locatie onverdacht is en valt binnen de vrijstellingsregels van de bodemkwaliteitskaart en bodembeheersplan 2012.

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 achten dit risico aanvaardbaar. Er kan echter 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.

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.

Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied Ede 2012" de bestemming "Wonen met agrarisch nevenactiviteit".

Op grond van artikel 15.2.5.a van de regels van dit bestemmingsplan mag er niet meer dan 75 m² aan bijgebouwen aanwezig zijn. Het ontwerp beslaat 200 m².

Het plan voldoet dus niet aan de regels van het bestemmingsplan. In artikel 2.12 Wabo staat dat wij toch een omgevingsvergunning kunnen verlenen als:

- het bestemmingsplan daarvoor een afwijkmogelijkheid kent;
- het Besluit omgevingsrecht daarvoor een mogelijkheid biedt;
- plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en een goede ruimtelijke onderbouwing heeft;
- de activiteit tijdelijk is en niet in strijd 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.

Bij dit besluit hoort een ruimtelijke onderbouwing waarin uitgelegd wordt waarom de gevraagde activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening (bijlage 3). Hierin kunt u lezen hoe de aanvraag is beoordeeld en welke onderzoeksresultaten daarbij gebruikt zijn.

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 en de gevraagde omgevingsvergunning verlenen.

Oprichten, veranderen of in werking hebben van een inrichting

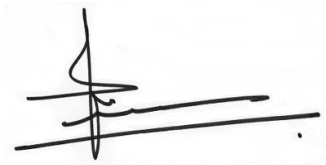
Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub e van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning een inrichting op te richten, te veranderen of in werking te hebben. De toetsingscriteria voor deze activiteit staan in artikel 2.14 van de Wabo.

Hiervoor is u separaat vergunning verleend onder nummer 2016M0218.

Met vriendelijke groet,

Pagina
4 van 8

burgemeester en wethouders van de gemeente Ede,
namens deze,

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line with a loop at the top, followed by a horizontal line and a diagonal stroke.

R.P. Guldemon
Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bijlage 1: Voorschriften

Activiteit "bouwen van een bouwwerk"

1. het gewaarmerkte aanvraagformulier, tekeningen, rapportages, berekeningen en andere bijlagen maken deel uit van deze vergunning;
2. 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;
3. 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;
4. 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;
5. 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;
6. u moet de aanwijzingen van een medewerker van het team Handhaving te allen tijde in acht nemen;
7. het bouwafval moet op de bouwplaats deugdelijk worden gescheiden;
8. u moet de start van de onderstaande werkzaamheden 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 in gebruik wordt genomen.
9. de activiteiten t.b.v. het garagebedrijf zijn alleen toegestaan binnen de op de tekening aangegeven bebouwing;
10. buitenopslag en detailhandel zijn verboden;
11. parkeren/laden en lossen vindt volledig op eigen terrein plaats;
12. de activiteiten t.b.v. van het garagebedrijf mogen alleen door de (hoofd-)bewoner(s) van de woning Nieuweweg 55, Ederveen worden uitgevoerd;
13. landschappelijke inpassing van de nieuwbouw is noodzakelijk conform het hiervoor opgestelde inrichtingsplan. Hiertoe wordt aan de voorzijde van het perceel een beukenhaag aangeplant met 2 solitaire zomereiken. De beukenhaag wordt aan de westzijde van het perceel doorgezet tot de nieuwbouw; naast de nieuwbouw worden 2 zwarte elzen aangeplant. De bestaande houtwal aan de achterzijde van het perceel wordt aangevuld met 6 knotelzen.
Dit plan is verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing van dit besluit en is onderdeel van deze omgevingsvergunning.

14. reeds bestaande beplanting dient zoveel mogelijk te worden gehandhaafd;
15. het inrichtingsplan moet in het plantseizoen direct na voltooiing van de werkzaamheden worden gerealiseerd;
16. de beplanting moet beschermd worden tegen wild- en veevraat en duurzaam in stand worden gehouden;
17. ter plaatse van het perceel Nieuweweg 55 in Ederveen 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.

18. **Landschappelijke inpassing**

- 18.1 Ter voorkoming van visuele hinder moet u de inrichting, in het plantseizoen (jaarlijks van 01 november tot 1 april) dat volgt op de inwerkingtreding van deze vergunning, landschappelijk inpassen zoals in de onderstaande tabel en de situatietekening d.d. 08 december 2016 in de nieuwe toestand is aangegeven.

Landschappelijke inpassing

Soort beplanting	Locatie
6 knot-elzen met een handelsmaat van 16-18 diameter	In te passen in de rij bestaande knotelzen langs de noordzijde van het perceel, te voorzien van boompaal en -band.
2 zwarte elzen met een handelsmaat van 16-18 diameter	In de erfgrans aan de westzijde van het perceel ter hoogte van de gevel van het bouwwerk, te voorzien van boompaal en -band.
2 zomereiken met een handelsmaat van 16-18 diameter	Aan de zuidzijde van het perceel, ter markering van het bouwwerk, te voorzien van boompaal en band.
264 haagbeuken met een handelsmaat van 80-100	Aan de west- en zuidzijde van het perceel over een lengte van 66 meter en met een onderlinge afstand van 4 stuks per strekkende meter.

- 18.2 De bomen en/of planten moeten worden onderhouden en afgestorven bomen en/of planten moeten worden vervangen zodat de landschappelijke inpassing in stand blijft.
- 18.3 De terrein-verharding moet worden aangelegd zoals op de situatietekening d.d. 08 december 2016 is aangegeven.
- 18.4 De bestaande sloot voorlangs moet worden gehandhaafd.

Bijlage 2: Algemene informatie en aandachtspunten bij de omgevingsvergunning

U heeft een omgevingsvergunning gekregen. Nadat de vergunning in werking is getreden, kunt u beginnen met de uitvoer van uw plan. Maar voordat u dat doet, 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

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 55.

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 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.

Bij toepassing in een grondwaterbeschermingsgebied, een natuurgebied en/of in een werk, moet de grond aanvullend worden onderzocht volgens het Besluit bodemkwaliteit. Hiermee kan het mogelijk hergebruik van de grond in deze gevallen worden bepaald.

Hergebruik van vrijkomende grond op het perceel is zonder belemmeringen mogelijk.

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.