



Onderwerp
projectafwijgingsbesluit

Datum
20 maart 2017

Ons kenmerk
2016W0135

Nummer omgevingsloket
2151657

Op 22 januari 2016 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het vervangen van bijgebouwen op het perceel Nieuweweg 63 in Ederveen, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie H, nummer 1921.

Besluit

Wij verlenen u de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit(en):

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

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

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 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

Bestemmingsplan

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

U wilt een aantal verouderde opstallen geheel slopen en vervangen door één nieuwe stal voor het houden van rundvee. De totale oppervlakte aan bebouwing verandert daarbij niet. Wel is de nieuwbouw voor een klein deel buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gesitueerd. Dit is in strijd met 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.

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 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. U heeft geen bodemonderzoeksrapport ingediend. Wij verlenen u vrijstelling van dit indieningsvereiste, omdat:

- de locatie onverdacht is en valt binnen de vrijstellingsregels van bodemkwaliteitskaart en bodembeheersplan 2012;
- en het bouwplan niet voorziet in een verblijfplaats voor mensen.

Uit het uitgevoerde historische onderzoek komen geen gegevens naar voren die erop wijzen dat de locatie mogelijk verdacht is van (sterke) bodemverontreiniging.

Omdat er geen aanwijzingen zijn dat uw perceel verdacht dan wel (sterk) verontreinigd is, verlenen wij u vrijstelling van de plicht om bij deze aanvraag een bodemrapport te voegen.

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.

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.

Bouwen buiten bouwvlak

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

Het toestaan van deze afwijking 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 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.

Vooruitlopend op deze bestemmingsplanwijziging verlenen wij u met deze vergunning dus toestemming om buiten het huidige bouwvlak te bouwen.

Het onherroepelijke projectafwijkingsbesluit zal bij de eerstkomende actualisatieronde 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.

Zienswijzen

De aanvraag heeft, met het voornemen de vergunning te verlenen en bijbehorende stukken, met ingang van 14 december 2016 ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd op <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/zoeken/gemeentebld>. Daarnaast wordt dit besluit bekend gemaakt in de Ede Stad. Eenieder kon gedurende zes weken zienswijzen naar voren brengen tegen het voornemen. U kon ook een reactie geven.

Tegen het plan om de omgevingsvergunning te verlenen heeft niemand een zienswijze ingediend.

Inwerkingtreding

Pagina
4 van 6

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.

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 small dot.

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 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. 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.
4. 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.
5. U moet de aanwijzingen van een medewerker van het team Handhaving te allen tijde in acht nemen.
6. Het terrein waarop u de werkzaamheden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en aangrenzende percelen zijn afgescheiden.
7. Het bouwafval moet op de bouwplaats deugdelijk worden gescheiden.
8. 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.

9. Landschappelijke inpassing van de nieuwbouw is noodzakelijk conform het hiervoor opgestelde inrichtingsplan. Hiertoe wordt de bestaand laurierhaag op de achterperceelgrens aangevuld met 4 zwarte elzen (*Alnus Glutinosa*, maat 16-18). Tevens wordt een ligusterhaag (*Ligustrum*, 160, maat 80-100) ten westen van de woning aangeplant;
10. Reeds bestaande beplanting dient zoveel mogelijk te worden gehandhaafd;
11. Het inrichtingsplan moet in het plantseizoen (van 1 november tot 15 april) direct na voltooiing van de werkzaamheden worden gerealiseerd;
12. de beplanting moet beschermd worden tegen veevraat en duurzaam in stand worden gehouden;
13. ter plaatse van het perceel Nieuweweg 63 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.