

Onderwerp
Voornemen verlenen omgevingsvergunning

Datum
6 april 2018

Ons kenmerk
2017W2916

Nummer omgevingsloket
3379993

Behandeld door
S. Bos
088 - 116 98 75
s.bos@oddevallei.nl

Afschrift aan

Op 20 december 2017 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het legaliseren van bijgebouwen en het vestigen van een pedicuresalon op het perceel Kievitsmeent 1 in Ede, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie F, nummer 2337. Omdat hiervoor een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is, heeft de behandeling van uw aanvraag langer geduurd dan gebruikelijk.

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

Bijlage
- diverse

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

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

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

bestemmingsplan 'Ede-West 2009' de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch'.

Op grond van artikel 13.2, lid e van de regels van het bestemmingsplan mag er bij de woning op uw perceel maximaal 75 m² aan bijgebouwen aanwezig zijn. Op dit moment staat er 317 m² aan bijgebouwen.

Op grond van artikel 13.2, lid e van de regels van het bestemmingsplan mag de goothoogte van een bijgebouw maximaal 3.50 meter zijn. Het bedrijfsverzamelgebouw heeft aan de voorzijde een goothoogte van 3.73 meter respectievelijk 4.70 meter.

Op gronden met de bestemming 'Agrarisch' heeft u een schuilstal geplaatst van 12 m², buiten het bouwvlak. Op grond van artikel 3.2, lid a van de regels van het bestemmingsplan mag er uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden.

Op grond van artikel 3.2, lid d van de regels van het bestemmingsplan moeten gebouwen een dakhelling hebben van 15°. De schuilstal heeft een dakhelling van 10°.

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 26 januari 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.

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 heeft volgens het geldende bestemmingsplan 'Ede-West 2009' een gewone woonbestemming. Binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak is één woning van maximaal 660 m³ toegestaan met daarbij in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen. U vraagt met terugwerkende kracht alsnog een omgevingsvergunning aan voor:

- het bouwen van een bijgebouw aan de woning
- het gebruik van dit bijgebouw voor een 'beroep-aan-huis' (pedicuresalon)
- het vergroten en veranderen van de vrijstaande loods
- het bouwen van een schuilgelegenheid.

U hebt uw plannen en wensen besproken tijdens het Spreekuur Buitengebied. Destijds wilde u een soort bedrijfsverzamelgebouw legaliseren waar een aantal kleine bedrijfjes onderdak zouden kunnen vinden. Dat bleek helaas niet mogelijk te zijn.

Inmiddels is wel voldoende aannemelijk gemaakt dat het perceel bij de vaststelling van het huidige bestemmingsplan niet de juiste bestemming heeft gekregen. Er is op deze locatie al tientallen jaren sprake van bedrijfsactiviteiten, waarvoor ook nog een (gedateerde) vergunning bleek te bestaan. De bedrijfsactiviteiten en bijbehorende bebouwing en verharding zijn van een omvang dat daarbij een kleinschalige bedrijfsbestemming beter passend is dan een woonbestemming.

De afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Ede gaat dit ambtshalve voor u herstellen; hier hoeft u dus verder niets voor te doen en er worden ook geen extra legeskosten voor in rekening gebracht. Om voor deze aanvraag een omgevingsvergunning te kunnen verlenen zou dus eerst de wijziging van het bestemmingsplan afgewacht moeten worden. De gemeente Ede kent voor dit soort afwijkingen echter een speciale, verkorte procedure. Uw aanvraag wordt dan omgezet in een projectafwijkingbesluit. Hierdoor kunnen wij uw aanvraag alvast toetsen aan het nieuwe bestemmingsplan.

Volgens dit nieuwe bestemmingsplan heeft het perceel Kievitsmeent 1 Ede de bestemming 'Bedrijf'. Binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak is één bedrijfswoning van 660 m³ toegestaan met daarbij in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik. Daarnaast is in totaal 300 m² aan bedrijfsbebouwing mogelijk ten behoeve van één bedrijf. Detailhandel is niet toegestaan en de bestaande verharding en/of buitenopslag mag niet verder worden vergroot.

bijgebouw

Het bijgebouw is gebouwd in overeenstemming met het nieuwe bestemmingsplan.

beroep aan huis (pedicuresalon)

Volgens dit bestemmingsplan mag een zogenaamd 'beroep-aan-huis' ook (gedeeltelijk) in een bij de woning behorend bijgebouw worden uitgeoefend.

loods

Het bedrijfsgebouw is gebouwd in overeenstemming met het nieuwe bestemmingsplan. Het gebruik van deze ruimte voor meerdere bedrijven is echter niet toegestaan, net zo min dat bij de huidige bestemming mocht. Er is met u gesproken over de mogelijkheid van een tijdelijke omgevingsvergunning om de bestaande situatie - meerdere huurders / gebruikers - met een wat ruimere termijn op te kunnen lossen, maar wij hebben tot op heden nog geen gemotiveerde aanvraag voor zo'n vergunning ontvangen. **Wij verzoeken u vriendelijk om binnen 2 weken een gemotiveerde aanvraag in te dienen voor het vestigen van een hondenschool op uw perceel.**

schuilgelegenheid

Voor de bouw van een schuilgelegenheid buiten een bouwvlak kan een omgevingsvergunning worden verleend via artikel 3.3 van het

bestemmingsplan. Hiertegen bestaan geen milieutechnische of ruimtelijke bezwaren.

Reacties

Wij zullen de aanvraag met dit voornemen en bijbehorende stukken binnenkort ter inzage leggen. Dit wordt gepubliceerd op <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/zoeken/gemeentebld>. Daarnaast wordt dit besluit bekend gemaakt in de 'Ede Stad'. Een ieder kan gedurende zes weken zienswijzen naar voren 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 leges verschuldigd. Het legesbedrag is berekend volgens de legesverordening van de gemeente Ede en is als volgt opgebouwd:

(ver)bouwen van een bouwwerk	€
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.

Het legesbedrag voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' is berekend op basis van de vastgestelde bouwkosten van € 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 S. Bos via s.bos@oddevallei.nl of 088 - 116 98 75. Wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons kenmerk (2017W2916) te noemen?

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:

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.

Bijlage 2: Algemene informatie en aandachtspunten bij de omgevingsvergunning

Pagina
6 van 10

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 75.

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.

Bijlage 3: Overwegingen omgevingsvergunning milieuactiviteit

Pagina
8 van 10

[**<overwegingen invoegen>**](#)

