

Onderwerp
Voornemen verlenen omgevingsvergunning

Datum
3 april 2018

Ons kenmerk
2017W1726

Nummer omgevingsloket
3096245

Behandeld door
V. Kozich
088 - 116 98 20
v.kozich@oddevallei.nl

Afschrift aan

Bijlage
- diverse

Geachte heer Siebelink,

Op 17 juli 2017 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een bedrijfsloods op het perceel Fransesteeg 14 in Ede, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie H, nummer 3512.

Omdat hiervoor een wijziging van het bestemmingsplan nodig 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:

- 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

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.

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

Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan 'Partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede 2016 - 1e ronde' de bestemming 'Bedrijf'.

U wilt een aantal verouderde opstallen geheel slopen en vervangen door een nieuw bedrijfsgebouw. De nieuwbouw is gedeeltelijk buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gesitueerd. 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.

Welstand

Op 3 december 2017 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

Ten behoeve van deze aanvraag heeft u een bodemonderzoek ingediend: rapport verkennend bodemonderzoek Fransesteeg 14 Ede, Buro Boot, kenmerk P17-0114-005 d.d. 20 april 2017.

Het bodemonderzoek voldoet aan de richtlijnen van het NEN protocol. Het bouwplan valt binnen de contour van het bodemonderzoek.

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond en ondergrond niet verontreinigd zijn met de onderzochte stoffen. Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

Tevens blijkt dat op diverse plaatsen bodemvreemd verhardingsmateriaal materiaal is aangetroffen welke niet gerelateerd kan worden aan het aanwezige menggranulaat. Dit heeft als gevolg dat de bodem als asbestverdacht wordt gezien.

Om een beoordeling mogelijk te maken van de geschiktheid van de bodem ten aanzien van bouwactiviteiten moet u aanvullend de volgende gegevens aan te leveren:

- een certificaat waaruit blijkt dat het ter plaatse toegepaste menggranulaat gecertificeerd is en derhalve ook geen asbest bevat,
- een verkennend asbest in bodemonderzoek conform NEN 5707.

U mag niet eerder starten met werkzaamheden dan nadat wij de bovenstaande gegevens hebben beoordeeld en u schriftelijk toestemming hebben gegeven.

Voor specifieke vragen over de bodemaspecten kunt u contact opnemen met de heer Verburg, 088-1169845.

Voor het overige heeft u 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.

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 4.8.1 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.

Tegelijkertijd wordt de aanduiding 'twee inrichtingen toegestaan' aan de verbeelding toegevoegd. Daarmee zijn het loonwerkbedrijf en de caravanstalling nu ook planologisch mogelijk gemaakt. Dit zou bij de eerdere bestemmingsplanwijziging voor dit perceel al geregeld zijn, maar gebleken is dat dit per abuis nog niet is gebeurd. Deze omissie wordt nu hersteld.

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 en verharding, inclusief deze nieuwbouw, 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.

Reacties

Wij zullen de aanvraag met dit voornemen en bijbehorende stukken binnenkort ter inzage leggen. Dit wordt gepubliceerd op <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/zoeken/gemeentebblad>. Daarnaast wordt dit besluit bekend gemaakt in de Ede Stad. Eenieder 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. Voor de activiteit 'bouwen' zijn deze legeskosten gerelateerd aan de bouwkosten. Voor het projectafwijkingsbesluit wordt € in rekening gebracht.

bouwen van een bouwwerk	€
gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels ruimtelijke ordening (projectafwijkingsbesluit)	€
<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 V. Kozich via v.kozich@oddevallei.nl of 088 - 116 98 20. Wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons kenmerk (2017W1726) 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:

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.
 - Op de dag dat het bouwwerk (of een gedeelte ervan) gereed is en vóórdat het in gebruik wordt genomen.
 9. U moet minimaal 3 weken voor de start van de bouwwerkzaamheden de volgende gegevens indienen:
 - een certificaat waaruit blijkt dat het ter plaatse toegepaste menggranulaat gecertificeerd is en derhalve ook geen asbest bevat,
 - een verkennend asbest in bodemonderzoek conform NEN 5707.
- U mag niet eerder starten met de bouwwerkzaamheden dan nadat wij het certificaat en de resultaten van het onderzoek hebben beoordeeld en u schriftelijk toestemming hebben gegeven.

Verder verbinden wij de volgende aanvullende voorschriften aan deze vergunning:

1. Na de inwerkingtreding van dit besluit is het niet meer toegestaan om te bouwen in zones die buiten het toekomstige bouwvlak zijn gesitueerd. Dit nieuwe bouwvlak is weergegeven in de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing.
2. Sloop- en bouwwerkzaamheden vinden bij voorkeur plaats buiten het broedseizoen dat globaal loopt van 15 maart tot 15 juli. Als de afloop van het broedseizoen niet kan worden afgewacht, moet u kort voor de start van de werkzaamheden een inspectie op broedvogels laten doen door een ter zake kundige¹. Als aangetoond is dat geen broedende vogels aanwezig zijn, kunnen de werkzaamheden worden uitgevoerd; bij aanwezigheid van broedende vogels dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden totdat het nest door de jonge vogels verlaten is en niet langer gebruikt wordt.
3. Landschappelijke inpassing van de nieuwbouw is noodzakelijk volgens het hiervoor opgestelde inrichtingsplan. Dit plan is als bijlage 4 bijgevoegd en is onderdeel van deze omgevingsvergunning.
4. De reeds bestaande beplanting dient zoveel mogelijk te worden gehandhaafd, met name de houtsingel rond het bedrijf.
5. Langs de westzijde van het perceel wordt - parallel langs de grens van het bestemmingsvlak - een houtsingel (inheemse beplanting en boomvormers) van tenminste 5 meter breed aangelegd.
6. De driehoekvormige punt van het vlak aan de noordwestzijde van het perceel wordt volledig ingeplant met een haag, bestaande uit haagbeuk, meidoorn en sleedoorn, plantmaat 150-175, dubbele rij, 7 stuks per meter. Vóór deze haag, parallel aan de Fransesteeg, wordt een rij knotwilgen en/of - elzen aangeplant, tenminste 12 stuks, plantmaat 16-18, onderlinge plantafstand 3 meter.
7. Langs de noordzijde van het perceel wordt een houtsingel (inheemse beplanting en boomvormers) aangelegd van tenminste 5 meter breed. Er is voorzien in een opening van maximaal 5 meter breed om de achterliggende percelen te kunnen bereiken. Deze gronden mogen uitsluitend voor agrarische doeleinden worden gebruikt. Haaks op deze singel wordt vanaf de achterzijde van de nieuwbouw langs de perceelgrens een identieke houtsingel aangelegd van tenminste 50 meter lang.
8. Langs de westzijde van de nieuwbouw wordt een rij knotwilgen en/of - elzen aangeplant, tenminste 12 stuks, plantmaat 16-18, onderlinge plantafstand 3 meter.
9. Langs de oostelijke perceelgrens wordt een haag aangelegd, bestaande uit haagbeuk, meidoorn en sleedoorn, plantmaat 150-175, dubbele rij, 7 stuks per meter. Deze haag wordt doorgezet langs de noordelijke perceelgrens tot aan de houtsingel. Vóór deze haag,

¹ Onder een ter zake kundige wordt verstaan een persoon die op HBO, dan wel universitair niveau een opleiding heeft genoten met als zwaartepunt (Nederlandse) ecologie en/of als ecoloog werkzaam is voor een ecologisch adviesbureau dat is aangesloten bij het netwerk Groene Bureaus en/of zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de soortenbescherming en is aangesloten bij de daarvoor in Nederland bestaande organisaties (zoals Das en Boom, VZZ, RAVON, Vogelbescherming Nederland, Vlinderstichting, Natuurhistorisch genootschap, KNNV, NJN, IVN, EIS Nederland, FLORON, VOFF, SOVON, etc.)

parallel aan de Fransesteeg, wordt een rij knotwilgen en/of -elzen aangeplant, tenminste 9 stuks, plantmaat 16-18, onderlinge plantafstand 3 meter.

10. In het grasland ten oosten van de nieuwbouw wordt een fruitboomgaard aangelegd, bestaande uit tenminste 8 stuks hoogstam-fruitbomen, plantmaat 150-175, onderlinge plantafstand 8-10 meter, inclusief boompaal en -band.
11. Het inrichtingsplan moet in het plantseizoen (van 1 november tot 15 april) direct na voltooiing van de werkzaamheden worden gerealiseerd. De beplanting moet beschermd worden tegen veevraat en duurzaam in stand worden gehouden.
12. Ter plaatse van het perceel Fransesteeg 14 te 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 20.

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.