

Onderwerp
Voornemen verlenen omgevingsvergunning

Datum
24 april 2018

Ons kenmerk
2017W1121

Nummer omgevingsloket
2458387

Behandeld door
S. Makrani
088 - 116 98 29
s.makrani@oddevallei.nl

Afschrift aan

Geachte heer Soetendaal,

Op 12 mei 2017 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een bedrijfsloods en het gebruiken van bijgebouw als logiesruimte op het perceel Schampsteeg 8 in Ede, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie G nummer 3130.

Omdat hiervoor een wijziging van het bestemmingsplan nodig is heeft de behandeling van uw aanvraag langer geduurd dan gebruikelijk. Ook was nader onderzoek noodzakelijk naar de milieu-effecten van de inrichting op de omgeving.

Bijlage
– diverse

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

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

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, is volgens het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' bestemd voor 'Wonen' en 'Agrarisch (zonder bouwmogelijkheden)'. Uw plan is in strijd met dit bestemmingsplan omdat niet gebouwd wordt ten dienste van de bestemming en bovendien voor een deel buiten het bouwvlak.

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 augustus 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

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 het volgende rapport ingediend: Verkennend bodem en asbestonderzoek Schampsteeg 8 te Ede, Sweco, SWNL0193669, 17-10-2016

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 boven en ondergrond licht verhoogde gehalten aan minerale olie en PCB bevatten. Het grondwater bevat licht verhoogde gehalten barium en tetrachlooretheen.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het bedoelde gebruik. Er is geen sprake van bodemverontreiniging op de bouwlocatie.

Wij baseren onze conclusie op het hierboven genoemd bodemonderzoek. Een bodemonderzoek kan echter nooit volledige zekerheid geven over de kwaliteit van de onderzochte bodem of het grondwater en is een momentopname. De gemeente is daarom niet aansprakelijk voor een eventuele toekomstige bodemverontreiniging op de locatie. Als u gaat bouwen en u treft toch nog verdachte stoffen in de bodem aan, dan moet u dit zo snel mogelijk bij ons melden.

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.

Bouw van een bedrijfsloods

Omdat het perceel op dit moment een woonbestemming heeft is het niet toegestaan om hier een grote loods voor bedrijfsactiviteiten te bouwen. Dat geldt overigens ook voor de aanleg van verharding van het perceel en het gebruik van dat terrein voor buitenopslag. Inmiddels is duidelijk dat bij een eerdere actualisatie van het bestemmingsplan het perceel niet de juiste bestemming heeft gekregen. Dat zal binnenkort ambtshalve worden aangepast; het perceel krijgt dan een bedrijfsbestemming waar 300 m² aan bedrijfsbebouwing is toegestaan. Uw aanvraag is in overeenstemming met dat nieuwe bestemmingsplan.

Bij die aanpassing van het bestemmingsplan zal ook de aanwezige dubbele woning (woongebouw) positief worden bestemd. Er is daarmee een woongebouw van 880 m³ toegestaan met daarbij in totaal 100 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik.

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.

Gebruik bijgebouw als logiesruimte

U hebt het bijgebouw bij de woning gedeeltelijk ingericht als logiesruimte, waar u af en toe buitenlandse klanten laat overnachten. Er is geen sprake van (permanente) bewoning van het gebouw en het gaat om een tijdelijke voorziening die de komende jaren wordt afgebouwd. Dit gebruik heeft geen nadelige effecten op de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen. Artikel 4, lid 9 van bijlage 2 bij het Besluit omgevingsrecht biedt mogelijkheden om hiervoor een vergunning te verlenen. Hiertegen bestaan geen zwaarwegende ruimtelijke of milieuhygiënische bezwaren.

Geluidswerend scherm

U wilt parallel langs de rijksweg A30 een geluidswerend scherm oprichten vanaf de nieuwe loods en deels langs de noordelijke begrenzing van de tuin (naar de woning toe). Dit scherm heeft een hoogte van 4,5 meter. Voor zover dit scherm binnen het (nieuwe) bouwvlak is gesitueerd voldoet het plan op dit onderdeel aan de planregels. Een deel van het scherm is echter buiten dit vlak geprojecteerd. Dit is echter nodig om de woningen op voldoende wijze te kunnen beschermen tegen met name geluid en fijnstof, afkomstig van de nabijgelegen snelweg. Artikel 4, lid 9 van bijlage 2 bij het Besluit omgevingsrecht biedt mogelijkheden om hiervoor een vergunning te verlenen. Omdat het scherm volledig wordt bekleed met hederabestanden bestaan hiertegen geen zwaarwegende landschappelijke bezwaren.

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.

Het toestaan van deze afwijkingen leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Leges

Voor het behandelen van uw aanvraag bent u volgens de Legesverordening van de gemeente Ede leges verschuldigd. Het gaat dan om de wijziging van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning.

Vragen?

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan contact op met de heer S. Makrani via s.makrani@oddevallei.nl of 088 - 116 98 29. Wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons kenmerk (2017W1121) te noemen?

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

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R.P. Guldemon', written over a light blue rectangular background.

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. parkeren, laden en lossen en opslag vindt volledig op eigen terrein binnen het bestemmingsvlak plaats.
10. Zolang het huidige bedrijf (E. Soetendaal Handelonderneming) op deze locatie is gevestigd mag het bijgebouw - zolang de noodzaak daarvoor nog aanwezig is - worden gebruikt als tijdelijk logiesgebouw. Als de behoefte hieraan niet meer aanwezig is of het bovengenoemde bedrijf is gestaakt moet het gebouw direct weer in de oorspronkelijk vergunde staat (garage, berging, opslagruimte, kantoor) worden gebracht.
11. de buitenopslag, voornamelijk (on)gezaagd hout en stalen manden mag niet hoger zijn dan maximaal 6 meter.
12. landschappelijke inpassing van de inrichting is noodzakelijk conform het hiervoor opgestelde inrichtingsplan dat als bijlage 4 bij dit besluit is gevoegd. Concreet gaat het om:
 - de noordwestelijke perceelgrens (tuinzijde) wordt gedeeltelijk omzoomd met een beukenhaag (*fagus sylvatica*). Aan de westzijde, parallel aan de weg, wordt een nieuwe haag (*fagus sylvatica*) aangelegd, 100 stuks, plantmaat 80-100, ca. 2 meter hoog.
 - de zuidwestelijke perceelgrens (bedrijfszijde) wordt omzoomd door een houtwal van minimaal 3 meter breed, bestaande uit meidoorn (24 stuks), hazelaar (24 stuks), Gelderse roos (24 stuks) en hondsroos (18 stuks). De reeds aanwezige eiken en elzen in deze groenstrook, in totaal 30 stuks, worden duurzaam in stand gelaten en zonodig vervangen door nieuwe aanplant.
 - langs het geluidswerende scherm parallel langs de Rijksweg A30 wordt hедера aangeplant, waardoor dit bouwwerk aan het zicht wordt onttrokken.
13. het inrichtingsplan moet in het eerstvolgende plantseizoen (van 1 november tot 15 april) na de datum van dit besluit worden gerealiseerd.
14. de beplanting moet beschermd worden tegen veevraat en duurzaam in stand worden gehouden.
15. voor alle soorten (beschermd en niet beschermd) geldt de algemene zorgplicht. Dat betekent dat de werkzaamheden op een zodanige wijze moeten worden uitgevoerd dat planten en dieren zo min mogelijk worden verstoord:
 - In het algemeen geldt dat de werkzaamheden ruim buiten het broedseizoen (15 maart – 15 augustus) uitgevoerd dienen te worden; als werkzaamheden binnen of rond het broedseizoen worden uitgevoerd, moet door een ter zake kundige (zo kort mogelijk voor de ingreep) te worden vastgesteld dat er geen enkel broedgeval kan worden verstoord.

- In het algemeen geldt dat de verstorende werkzaamheden zo beperkt mogelijk moeten zijn (algemene zorgplicht). In elk geval dient de verstoring beperkt te blijven tot het (netto) plangebied.

Ook materialenopslag, bouwketen etc. dienen zoveel mogelijk binnen het plangebied een plaats te krijgen en mogen in elk geval geen verstorend effect hebben buiten het plangebied.

16. ter plaatse van het perceel Schampsteeg 8 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 29.

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.