

Retouradres: Postbus 9024, 6710 HM Ede

Onderwerp
Voornemen verlenen omgevingsvergunning

Datum
23 mei 2018

Pagina
1 van 7

Ons kenmerk
2015W1787

Nummer omgevingsloket
1961617

Behandeld door

Op 9 september 2015 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het verbouwen van de woning en bijgebouwen op het perceel Schampsteeg 6 in Ede. Omdat hiervoor een bestemmingsplanwijziging 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
- het wijzigen van het bouwvlak

Afschrift aan

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 ook rekening moeten houden met de aandachtspunten uit bijlage 3.

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 Bouwbesluit, de bouwverordening, het bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand.

Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied" de bestemming "Wonen" met als dubbelbestemming "Waarde – Natuur en Ecologie". Het perceel ligt in het verweingsgebied.

Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

T 088 – 116 99 00
E info@oddevallei.nl
www.oddevallei.nl

KvK 56714297

Het gaat om 3 verschillende zaken:

- a. het uitbreiden van de bestaande woning,
- b. het (ver)bouwen van bijgebouwen, en
- c. het veranderen van de vorm van het bouwvlak.

Het perceel waarop de aanvraag ziet, is op basis van het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' bestemd voor 'Wonen'. Het achterterrein heeft een agrarische bestemming. Binnen het bestemmingsvlak is er volgens de planregels één woning toegestaan met daarbij 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik.

U vraagt met terugwerkende kracht alsnog een omgevingsvergunning aan voor een deel van de aanwezige bijgebouwen en overkappingen op het perceel. Om een handhavingsprocedure te voorkomen moet u alle overige bebouwing die niet op de bij deze vergunning behorende tekening staat zo snel mogelijk verwijderen. Ook de buitenopslag moet volledig worden beëindigd en het terrein moet conform de tekening worden ingericht, inclusief voorzieningen voor de steenuil.

Omdat een deel van de te legaliseren bebouwing buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak staat is dit 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 7 oktober 2015 is het bouwplan beoordeeld en vastgesteld dat het voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bouwverordening

Het bouwplan voldoet aan de Bouwverordening.

Bouwbesluit

Uw aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Omdat uw aanvraag voldoet aan deze toetsingscriteria, verlenen wij u de omgevingsvergunning.

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.

a. vergroten en veranderen van de woning

Voor (bedrijfs-)woningen in het buitengebied geldt een maximale inhoud van 660 m³. Men wil de bestaande woning uitbreiden tot 760 m³. De uitbreiding is noodzakelijk voor het bieden van mantelzorg. Het bestemmingsplan kent hiervoor een speciale regeling, art. 15.4.8. Het bouwplan voldoet aan de voorwaarden voor zo'n vergunning:

- de vergroting is nodig voor het bieden van mantelzorg; aanvrager gaat bij zijn vader wonen om hem in staat te stellen zo lang mogelijk min of meer zelfstandig te kunnen blijven wonen. Daartoe is een

kleine uitbreiding van de woning nodig, zodat alle noodzakelijke voorzieningen op de begane grond kunnen worden gerealiseerd. Dat is niet goed mogelijk binnen de bestaande woning.

- de vergroting van de woning bedraagt niet meer dan 100 m³; door het bijgebouw (deels) tot woonruimte te verbouwen heeft het totale bouwwerk een inhoud van ca. 700 m³.
- door de verbouwing ontstaat geen volledige zelfstandige woonruimte; een aantal voorzieningen (zoals de serre, bijkeuken, en zolderruimte) worden gezamenlijk gebruikt. Door de bestaande bouw is het moeilijk om andere ruimtes te delen.
- het bouwplan leidt niet tot onevenredige beperkingen van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen en er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen.

b. het (ver)bouwen van bijgebouwen,

In het verleden is het bestaande bijgebouw aan de achterzijde uitgebreid. Er mag in totaal 75 m² aan bijgebouwen aanwezig zijn. Dit aangebouwde bijgebouw is ca. 70 m² groot. Het woongedeelte behoort tot de inhoud van de woning en blijft hier dus buiten beschouwing. Er zijn nog twee vrijstaande bijgebouwen/overkappingen aanwezig op het perceel. Voor het gebouwtje dat het dichtst bij de woning staat geldt dat dit onder de regeling voor vergunningvrij bouwen valt. Het andere bouwwerk zal, net als de aanwezige buitenopslag, worden verwijderd. De aanvraag voldoet op dit onderdeel dan volledig (situering, maatvoering en gebruik) aan het bestemmingsplan.

c. het bouwen buiten het aangegeven 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, mits de nodige voorzieningen ten behoeve van de steenuil worden getroffen.

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.

Reactie

Wij zullen de aanvraag met dit voornemen en bijbehorende stukken binnenkort ter inzage leggen. Dit wordt gepubliceerd op www.ede.nl en in het huis-aan-huis-blad Ede Stad. Eenieder kan gedurende zes weken zienswijzen naar voren te 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 als volgt opgebouwd:

- (ver)bouwen van een bouwwerk	€
- gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening	€
- projectafwijkingsbesluit (wijzigen van het bouwvlak)	€
<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 .

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?

Pagina
5 van 7

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan gerust contact op met de heer J. de Koning van team Vergunningverlening. De contactgegevens vindt u in deze brief. Wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons kenmerk te noemen?

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 at the end.

R.P. Guldemon
Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bijlage 1: Voorschriften

Wij verbinden de volgende voorschriften aan deze vergunning:

Activiteit 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. 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;
4. u moet de aanwijzingen van een medewerker van het team Handhaving te allen tijde in acht nemen;
5. het bouwafval moet op de bouwplaats deugdelijk worden gescheiden;
6. 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 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 in gebruik wordt genomen.
7. u verwijdt **uiterlijk binnen twee maanden** na de datum van dit besluit alle bebouwing die niet op de bij deze vergunning behorende tekening is aangegeven.
8. u verwijdt **uiterlijk binnen twee maanden** na de datum van dit besluit alle aanwezige buitenopslag op het terrein. Buitenopslag is niet toegestaan.
9. landschappelijke inpassing van de nieuwbouw is noodzakelijk conform het hiervoor opgestelde inrichtingsplan zoals beschreven in de ruimtelijke onderbouwing bij dit besluit.
10. achterop het erf wordt ten behoeve van het leefgebied van de steenuil een takkenril van tenminste 1,5 meter hoog aangelegd met een direct aansluitend een extensieve kruidenlaag. Deze voorzieningen moeten duurzaam in stand worden gehouden.

11. reeds bestaande beplanting dient zoveel mogelijk te worden gehandhaafd.
12. het inrichtingsplan moet in het plantseizoen (van 1 november tot 15 april) direct na voltooiing van de werkzaamheden worden gerealiseerd.
13. de beplanting moet beschermd worden tegen wild- en veevraat en duurzaam in stand worden gehouden.
14. 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:
 - a. In het algemeen geldt dat de werkzaamheden ruim buiten het broedseizoen (15 maart – 15 augustus) uitgevoerd dienen te worden;
 - b. 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.
15. 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 6 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.