

Onderwerp
Voornemen verlenen omgevingsvergunning

Datum
26 juni 2018

Ons kenmerk
2017W1410

Nummer omgevingsloket
3041203

Behandeld door
J. Lieberwerth
088 - 116 99 58
j.lieberwerth@oddevallei.nl

Afschrift aan

Bijlage
- diverse

Geachte ,

Op 19 juni 2017 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het wijzigen van het gebruik naar timmerbedrijf-wonen op het perceel Broekweg 9 in Harskamp, kadastraal bekend gemeente Otterlo, sectie F, nummer 1496.

Voornemen

Wij zijn van plan u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit:

- 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

Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aanvraag ziet, is op basis van het bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied Ede 2012" bestemd voor 'Wonen (agrarische nevenactiviteiten toegestaan)'. Binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak is er volgens de huidige planregels één woning toegestaan (660 m³) met daarbij in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik.

Alle overige bebouwing op het perceel mag uitsluitend worden gebruikt voor agrarische doeleinden.

Vanwege een handhavingsprocedure hebt u met terugwerkende kracht alsnog vergunning gevraagd voor het gebruik van een deel van de aanwezige

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

bijgebouwen voor een kleinschalig timmerbedrijf.

Op basis van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo wordt uw aanvraag daarom ook aangemerkt als een aanvraag voor de activiteit 'Gebruik 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.

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.

Strijdig gebruik

Voor niet-agrarische activiteiten kan bij de huidige bestemming geen vergunning worden verleend. Momenteel zijn er immers uitsluitend agrarische activiteiten toegestaan. Vergunningverlening is dan ook alleen mogelijk via een projectafwijkingsbesluit (art. 2.12 lid 1 A3 Wabo) of een bestemmingsplanwijziging. Wij vinden dat uw plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

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. Ook moet de niet-vergunde bebouwing (ca. 94 m²) volledig worden gesloopt.

Bij dit besluit hoort een ruimtelijke onderbouwing waarin uitgelegd wordt waarom uw aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (bijlage 3). Hierin kunt u lezen hoe de aanvraag is beoordeeld en welke onderzoeksresultaten daarbij zijn gebruikt.

Vooruitlopend op deze bestemmingsplanwijziging verlenen wij u met deze vergunning dus toestemming om maximaal 200 m² van de aanwezige bijgebouwen te gebruiken voor een kleinschalig timmerbedrijf. Daarbij is aangesloten bij de bestaande regeling in het bestemmingsplan (art. 15.6.1). Zodra het perceel een reguliere woonbestemming heeft voldoet uw aanvraag aan de hiervoor geldende voorwaarden:

- het gaat om een bestaand (vergund) bijgebouw,
- het gaat om niet meer dan 200 m²,
- er vindt geen buitenopslag of detailhandel plaats,
- parkeren, laden en lossen gebeurt volledig op eigen terrein,
- de bedrijfsactiviteiten leveren geen onevenredige beperkingen voor omliggende (agrarische) percelen,
- de activiteiten vallen binnen milieucategorie 1 of 2,
- de ruimtelijke impact van de activiteiten is als passend bij de woonfunctie te beschouwen, en

- de vergunning wordt verleend aan de hoofdbewoner(s) van de bijbehorende woning.

Het onherroepelijke projectafwijkingbesluit zal bij de eerstkomende actualisatieronde (najaar 2018) worden verwerkt in het achterliggende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012'. Daarbij zal de aanduiding van het perceel worden gewijzigd in een reguliere woonbestemming, waarbij in totaal 200 m² aan bijgebouwen en overkappingen is toegestaan.

Nota Bene: met de inwerkingtreding van dit besluit is dit dus het uitgangspunt voor eventuele verdere bouwplannen. De totale oppervlakte aan bebouwing bedraagt op dit moment nog meer dan 200 m² en wordt beschermd door het overgangsrecht. Deze bebouwing mag enkel worden onderhouden, verbouwen of uitbreiden - zowel in oppervlakte als in inhoud - is niet mogelijk. Voor meer dan 200 m² aan bijgebouwen is geen vergunning mogelijk; wel kunnen de overtollige meters verkocht worden als sloometers.

Milieu

De voorschriften voor de activiteiten die in de timmerwerkplaats, op het perceel Broekweg 9 in Harskamp worden uitgevoerd, zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit milieubeheer en in de Activiteitenregeling milieubeheer. Op grond van artikel 8.42 van de Wet milieubeheer kunnen wij maatwerkvoorschriften opleggen die nodig zijn ter bescherming van het milieu, voor die onderwerpen waarvoor het Activiteitenbesluit die mogelijkheid biedt.

Artikel 2.20 lid 5 het Activiteitenbesluit bepaalt dat wij maatwerkvoorschriften kunnen stellen voor de technische voorzieningen die in de inrichting moeten worden aangebracht en voor gedragsregels die in acht moeten worden genomen aan geldende geluidsnormen te voldoen.

Voornemen

Wij zijn van plan om in een aparte procedure, met betrekking tot het aspect geluid, een maatwerkvoorschrift opleggen. Het voorschrift zal luiden:

Voordat u met het timmerbedrijf mag starten zorgt u ervoor dat het dak van de betreffende bedrijfsruimte volledig is geïsoleerd met kier- en dampdicht (steenwol)isolatie met een dikte van ten minste 10 centimeter die goed aansluit aan de wanden.

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'. 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 volgens de legesverordening van de gemeente Ede leges verschuldigd. Voor het projectafwijkingsbesluit wordt in dit geval € ,-- in rekening gebracht.

Na het definitieve besluit ontvangt u hiervoor een factuur van de gemeente Ede.

Vragen?

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan contact op met de heer J. Lieberwerth via j.lieberwerth@oddevallei.nl of 088 - 116 99 58. Wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons kenmerk (2017W1410) 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 vergunninglocatie aanwezig zijn. Aan de hand van deze stukken zal de toezichthouder ter plaatse controleren;
2. U moet de aanwijzingen van een medewerker van het team Handhaving te allen tijde in acht nemen;
3. u sloopt **uiterlijk binnen 2 maanden na de datum van dit besluit** de niet-vergunde bebouwing (3 bouwwerken en een overkapping, tesamen circa 94 m²) zoals op de bij dit besluit behorende tekening is aangegeven;
4. de toestemming voor het vestigen van een timmerbedrijf in de bijgebouwen zoals aangegeven op de bij deze vergunning behorende tekening geldt alleen voor de hoofdbewoner(s) van de bijbehorende woning;
5. wanneer binnen het plangebied zaken worden aangetroffen waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het om een archeologische vondst gaat meldt u dat direct bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Dat kan telefonisch via (0334)217456 of per e-mail: info@cultureelerfgoed.nl;
6. landschappelijke inpassing van de nieuwbouw is noodzakelijk conform het hiervoor opgestelde inrichtingsplan. Concreet gaat het om de volgende voorwaarden:
 - ❖ de bestaande houtwal met Elzen (Alnus) langs de westelijke perceelgrens wordt aan de achterzijde aangevuld met 4 nieuwe Elzen, plantmaat 8-10, onderlinge plantafstand circa 7 meter.
 - ❖ de buitenopslag in de noordoostelijke hoek wordt volledig ingepast door de aanplant van een houtwal van 2,5 meter breed en 55 meter lang. Deze houtwal bestaat uit 2 rijen heesters, plantsoorten 25 stuks Meidoorn (Crataegus), 25 stuks Hondсроos (Rosa Canina) en 25 stuks Veldesdoorn (Acer Campestre) in driehoeksverband, plantmaat 80-100. Deze houtwal wordt aangevuld met 6 Zwarte Elzen (Alnus Glutinosa) en 3 Zomereiken (Quercus Robur), plantmaat 8-10.
 - ❖ de aanwezige rij fruitbomen langs de oostelijke perceelgrens wordt aangevuld met 2 hoogstamfruitbomen (Lunterse Pippeling), plantmaat 8-10, inclusief boompal en -band.
7. het inrichtingsplan moet in het plantseizoen (van 1 november tot 15 april) direct na voltooiing van de werkzaamheden worden gerealiseerd;
8. de beplanting moet beschermd worden tegen veevraat en duurzaam in stand worden gehouden;

9. ter plaatse van het perceel Broekweg 9 te Harskamp 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 99 58.

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.