



Bijlage 1: Beoordeling van uw aanvraag

Kenmerk 2021W2061

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor:

het bouwen van een bedrijfspand
perceel Pakhuisweg 1 A in De Klomp
kadastraal bekend gemeente Ede, sectie M, nummer 1278.

Voornemen

Wij zijn van plan u een omgevingsvergunning te geven voor de volgende activiteiten:

- uitvoeren van een werk of werkzaamheden
- (ver)bouwen van een bouwwerk
- een uitweg maken, hebben of veranderen
- gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening

In deze bijlage leest u per activiteit de beoordeling van uw aanvraag.

Hoe hebben wij uw aanvraag beoordeeld?

Voor uw aanvraag geldt de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Dat staat in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning moet voldoen aan bepaalde voorwaarden ('toetsingscriteria'). Is dat niet het geval? Dan kunnen wij de vergunning weigeren.

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan:

- de Wabo
- het Besluit omgevingsrecht
- de Regeling omgevingsrecht

Bouwen van een bouwwerk

Wij beoordelen deze activiteit volgens artikel 2.10 van de Wabo. Wij hebben uw aanvraag getoetst aan:

- het bestemmingsplan
- redelijke eisen van welstand
- het Bouwbesluit
- de bouwverordening

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



gemeente
Barneveld



gemeente

wageningen

provincie
Gelderland

Uw aanvraag voldoet niet aan het bestemmingsplan. Uw aanvraag voldoet wel aan de andere onderdelen. Dit lichten wij per onderdeel toe.

Bestemmingsplan

In een bestemmingsplan staat wat iemand mag doen met een stuk grond ('perceel') en wat er op dat perceel gebouwd mag worden. Het perceel waarover uw aanvraag gaat, heeft volgens het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' de bestemming 'Bedrijf' en 'Horeca'. Hieronder worden de strijdigheden benoemd:

Tweede inrichting en buitenopslag

U vraagt vergunning voor een bedrijfsgebouw op een locatie waar eerder binnen hetzelfde bouwvlak al een bedrijfsgebouw is vergund (2012W0293). U vraagt nu een tweede inrichting aan binnen het bouwvlak. Dit is niet toegestaan volgens artikel 4.1 van de planregels. Hoewel het bedrijfsgebouw waarvoor wij de vergunning met kenmerk 2012W0293 hebben verleend nog niet is gerealiseerd, moeten wij daar bij onze beoordeling van uw aanvraag wel rekening mee houden. Op dit punt wijkt u bouwplan dus af van het bestemmingsplan. Mocht de vergunning met kenmerk 2012W0293 worden ingetrokken, dan is er op dit punt geen sprake meer van een strijdigheid.

Een gedeelte van het perceel heeft een horecabestemming. Dit deel wilt u ook gebruiken voor de bedrijfsbestemming (buitenopslag). Buitenopslag is niet toegestaan op grond van artikel 4.5 onder f en 7.5 onder d van de planregels.

Overschrijding maximale oppervlakte aan bebouwing

De totale oppervlakte aan gebouwen en overkappingen per bouwvlak of een gekoppeld bouwvlak mag niet meer bedragen dan 300 m², tenzij anders op de verbeelding is aangegeven. Op naastgelegen perceel is vergunning verleend voor een bedrijfsgebouw (300m²). Naastgelegen perceel behoort tot hetzelfde bestemmingsvlak en met het aangevraagde bedrijfsgebouw komt het totaal uit op circa 600m².

Bouwen binnen 15 meter van een weg

Bouwwerken moeten op tenminste 15 meter afstand tot het midden van de weg worden gebouwd. U vraagt vergunning voor een bouwwerk dat dicht bij de weg is gesitueerd. Dit is niet toegestaan volgens de planregels.

Overschrijding goothoogte

De maximaal toegestane goothoogte voor bedrijfsgebouwen is 4 meter. U vraagt vergunning voor een bouwwerk met een goothoogte van 7 meter (ter plaatse van de overhedeur). Dit is niet toegestaan volgens de planregels.

Overschrijding maximaal toegestane bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde

U vraagt ook vergunning aan voor 4 reclameobjecten. De bouwwerken, geen gebouwen zijnde hebben een bouwhoogte van 9 meter (1 object) en 6,5 meter (3 objecten). Volgens artikelen 4.2.6 onder b en 7.2.5 onder b mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 4 meter.

Volgens artikel 2.10 lid 2 van de Wabo is uw aanvraag daarom ook een aanvraag voor de activiteit '*Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan*'. Volgens de Wabo kunnen wij u toestemming geven om van het bestemmingsplan af te wijken.

Welstand

De gemeente Ede heeft verschillende regels opgesteld voor een prettige woonomgeving. Eén daarvan is het welstandsbeleid. Dit beleid bepaalt hoe gebouwen en andere bouwwerken eruit mogen zien en hoe ze in de omgeving passen. Dat heet redelijke eisen van welstand.

Op 13 januari 2022 is uw bouwplan getoetst aan redelijke eisen van welstand. Uw bouwplan voldoet daaraan.

Bouwbesluit

In het Bouwbesluit 2012 staan technische regels waar elk bouwwerk in Nederland aan moet voldoen. Deze regels gaan onder andere over veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu.

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

In de bouwverordening van de gemeente Ede staan de overige regels waaraan een bouwwerk moet voldoen. Bijvoorbeeld dat er niet gebouwd mag worden op verontreinigde grond.

Bij deze aanvraag is het vereist om een bodemonderzoeksrapport in te dienen. U heeft geen bodemonderzoeksrapport ingediend. Wij verlenen u vrijstelling van deze indieningsvereiste, omdat de locatie onverdacht is en valt binnen de vrijstellingsregels van de 'Bodemkwaliteitskaart regio De Vallei 2018' en de bijbehorende 'Nota bodembeheer 2012'.

Uit het uitgevoerde historische onderzoek komen geen gegevens naar voren die erop wijzen dat de locatie mogelijk verdacht is van (sterke) bodemverontreiniging.

Bouwen op een perceel zonder voorafgaand bodemonderzoek ter plaatse, houdt het risico in dat mogelijk later blijkt dat de grond toch verontreinigd is. Wij vinden dit risico aanvaardbaar. Er kan geen sprake zijn van aansprakelijkheid van de gemeente, als achteraf blijkt dat gebouwd is op verontreinigde grond. Het kan zijn dat u om deze of andere redenen toch een bodemonderzoek wil laten uitvoeren. Neemt u in dat geval contact op met ons.

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw bouwplan voldoet aan de bouwverordening.

Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

De voorwaarden voor deze activiteit staan in artikel 2.12 van de Wabo.

Het gaat om de volgende voorwaarden:

- Het bestemmingsplan geeft de mogelijkheid om daarvan af te wijken.
- Het Besluit omgevingsrecht (Bor) biedt een mogelijkheid om af te wijken.
- Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en het heeft een goede ruimtelijke onderbouwing.

Wij kunnen afwijken van het bestemmingsplan volgens artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo.

Waarom wijken wij af van het bestemmingsplan?

Uw plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Ook heeft het plan een goede ruimtelijke onderbouwing. Daarom kunnen wij afwijken van het bestemmingsplan.

U vindt de ruimtelijke onderbouwing in de bijlage.

Uitvoeren van werk of werkzaamheden

De voorwaarden voor deze activiteit staan in:

- artikel 2.11 van de Wabo
- artikel 4.7.1 van het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012'

Wij kunnen alleen een omgevingsvergunning geven als:

- de werken en/of werkzaamheden noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik/ beheer;
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.

Uw aanvraag voldoet aan deze voorwaarden.

Een uitweg maken, hebben of veranderen

De voorwaarden voor deze activiteit staan in:

- artikel 2.18 van de Wabo
- artikel 2:12 van de 'Algemene plaatselijke verordening Ede'
- beleidsregels 'Uitwegen bij particuliere erven'.

Uw aanvraag voldoet aan deze voorwaarden.

De uitweg is noodzakelijk voor een verantwoorde bedrijfsvoering. De uitweg levert geen gevaar op voor het verkeer op de weg. De uitweg gaat niet ten koste van een openbare parkeerplaats. Door het maken van de uitweg zullen groenvoorzieningen niet verdwijnen.

Verklaring van geen bedenkingen

Gemeenteraad

De raad van de gemeente Ede heeft op 3 maart 2016 besloten om een algemene verklaring van geen bedenkingen af te geven. In dit besluit staat een aantal activiteiten waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is. De raad geeft toestemming voor deze activiteiten. Uw aanvraag valt onder een van deze activiteiten. Daardoor heeft u geen verklaring van de raad nodig.

Bijlage 2: Voorschriften

Als u een omgevingsvergunning krijgt, moet u zich houden aan de volgende voorschriften:

Bouwen van een bouwwerk

1. U moet ons berekeningen en tekeningen sturen van:
 - funderingsconstructies
 - betonconstructies
 - staalconstructies
 - andere constructies

Dit moet u doen uiterlijk drie weken voordat u met elke constructie begint. De berekeningen en tekeningen stuurt u naar het team Handhaving via info@oddevallei.nl. Noem daarbij het kenmerk 2021W2061. U mag pas met de bouw beginnen als u daarvoor toestemming heeft gekregen.

2. U moet het volgende melden aan het team Handhaving via info@oddevallei.nl. Noem daarbij het kenmerk 2021W2061.

Uiterlijk twee werkdagen voordat u begint met:

- het bouwen (let op: ook als u gaat graven)
- het slaan van funderingspalen en/of proefpalen
- grondverbetering

Uiterlijk één werkdag voordat u:

- beton gaat storten
- beton-, metsel- of buitenpleisterwerk gaat verwerken als de temperatuur lager is dan 2° C

Uiterlijk op de dag zelf:

- als u klaar bent met bouwen
- als u het bouwwerk in gebruik neemt

3. Bij het bepalen van het peil en de situering van het bouwwerk moet u de aanwijzingen van de toezichthouder opvolgen. Ook andere aanwijzingen van de toezichthouder moet u altijd opvolgen.
4. U moet het terrein waarop u de werkzaamheden uitvoert duidelijk afscheiden van de weg en de percelen ernaast.
5. Er mogen geen brandgevaarlijke werkzaamheden in of nabij de houtopslag plaatsvinden.
6. U moet houtopslag compartimenteren (door bijvoorbeeld gangpaden van tenminste 5 meter breed), zodat brand zich niet snel en onbeperkt uitbreidt, in verband met de kans op een langdurige brand met veel rookoverlast voor de omgeving en brandoverslag naar de burens.
7. Het perceel moet landschappelijk worden ingepast conform de bijbehorende situatietekening, geregistreerd onder 2021w2061_situatietekening_26-8-2022.
8. Onderdeel van het landschappelijk inpassingsplan is dat de kademuren

op de zuidelijke perceelgrens worden verwijderd.