



Mevrouw A. van Santen
Apeldoornseweg 69
6731 SB OTTERLO

Onderwerp
Wij zijn van plan u een omgevingsvergunning te geven

Datum
29 maart 2022

Ons kenmerk
2021W2296

Nummer omgevingsloket
6345187

Behandeld door
D. Peeters
088 - 116 98 35
d.peeters@oddevallei.nl

Kopie aan
A.C.C. Hoogendijk
c.hoogendijk@grootheest.nl

Geachte mevrouw Van Santen,

U heeft op 2 september 2021 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het (her)bouwen van een schuur op het adres Apeldoornseweg 69 in Otterlo. Wij hebben uw aanvraag beoordeeld.

Voornemen: Wij zijn van plan u de omgevingsvergunning te geven

In bijlage 1 leest u hoe wij uw aanvraag hebben beoordeeld.

Als u de omgevingsvergunning krijgt, dan horen daar voorschriften en andere stukken bij, zoals tekeningen. Daar moet u zich aan houden als u de vergunning gaat gebruiken. De voorschriften leest u in bijlage 2.

Reageren op dit voornemen

Wij publiceren uw aanvraag, het voornemen om u een omgevingsvergunning te geven en alle stukken die erbij horen op <https://www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt>. Daarnaast wordt dit besluit bekend gemaakt in de Ede Stad. Dat doen wij zodat iedereen die dit wil, kan reageren op ons voornemen. Reageren kan binnen zes weken na de publicatie. Daarna nemen wij een definitief besluit of u een omgevingsvergunning krijgt. Krijgen wij reacties binnen? Dan betrekken wij deze bij ons definitieve besluit.

U kunt zelf ook binnen zes weken een reactie geven op dit voornemen. Dat kan per brief, e-mail of telefoon:

- Stuur een brief naar: Omgevingsdienst de Vallei, t.a.v. mevrouw D. Peeters, Postbus 9024, 6710 HM Ede
- Stuur een e-mail naar: d.peeters@oddevallei.nl
- Bel naar: 088 - 116 98 35

Wilt u kenmerk 2021W2296 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

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

KvK 56714297

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



gemeente
Barneveld



gemeente

wageningen



Heeft u vragen?

Neem contact op met mevrouw D. Peeters. Dat kunt u doen per telefoon of e-mail:

- Bel naar: 088 - 116 98 35
- Stuur een e-mail naar: d.peeters@oddevallei.nl

Wilt u kenmerk 2021W2296 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Ede,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'R' followed by a horizontal line and a small dot.

R.P. Guldemon

Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bij deze brief is toegevoegd:

- Bijlage 1: Beoordeling van uw aanvraag
- Bijlage 2: Voorschriften
- Bijlage 3: Ruimtelijke onderbouwing

Bijlage 1: Beoordeling van uw aanvraag

Kenmerk 2021W2296

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor:

het herbouwen van een schuur
perceel Apeldoornseweg 69 in Otterlo
kadastraal bekend gemeente Otterlo, sectie E, nummer 2052.

Voornemen

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

- (ver)bouwen van een bouwwerk
- 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

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, is volgens het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' bestemd voor 'Wonen (agrarische nevenactiviteiten toegestaan)'. Uw plan is in strijd met dit bestemmingsplan omdat u een nieuwe loods wilt bouwen voor een niet-agrarisch bedrijf namelijk een meubelmakerij.

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 7 februari 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.

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

Bij deze aanvraag is het vereist om een bodemonderzoeksrapport in te dienen. U heeft het volgende rapport ingediend:

- Verkennend bodemonderzoek inclusief asbest, Apeldoornseweg 69 te Otterlo, BOOT, kenmerk: P21-0910-011, 10 december 2021

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 hooguit licht verontreinigd is. De ondergrond is hooguit licht verontreinigd. Er is maximaal 12 gram aan gewogen asbest aangetoond. Het grondwater is licht verontreinigd.

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

Wij baseren onze conclusie op het hierboven genoemd bodemonderzoek. Een bodemonderzoek kan 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
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 3.

Bijlage 2: Voorschriften

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

1. U heeft ons berekeningen en tekeningen van de constructies gestuurd. De berekeningen zijn door ons gecontroleerd maar nog niet akkoord bevonden. Wij zijn hierover in overleg met uw constructeur.
2. U moet het volgende melden aan het team Handhaving via info@oddevallei.nl. Noem daarbij het kenmerk 2021W2296.

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. 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 (0334217456 of per e-mail: info@cultureelerfgoed.nl).
6. voor alle soorten planten en dieren (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.
- 7. landschappelijke inpassing van de nieuwbouw is noodzakelijk conform het hiervoor opgestelde inrichtingsplan. Dit inrichtingsplan is gedetailleerd op de bij deze vergunning behorende tekening verwerkt.
- 8. reeds bestaande beplanting dient zoveel mogelijk te worden gehandhaafd.
- 9. het inrichtingsplan moet in het plantseizoen (van 1 november tot 15 april) direct na voltooiing van de werkzaamheden worden gerealiseerd.
- 10. de beplanting moet beschermd worden tegen veevraat en duurzaam in stand worden gehouden.
- 11. ter plaatse van het perceel Apeldoornseweg 69 te Otterlo 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.
- 12. de 3 gebouwen aangegeven op de situatietekening (2021W2296_Plat, gev, situ N_280122) met 'opstal S' moeten binnen 3 maanden nadat de nieuwe schuur in gebruik is genomen volledig zijn gesloopt en verwijderd.