

Onderwerp
Wij zijn van plan u een omgevingsvergunning te geven



U heeft op 15 december 2022 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een woning met bijgebouw op het adres Otterloseweg 38 in Wekerom. 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 voornemen 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 2022W2967 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Kosten

Het behandelen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning kost geld.

Datum
29 maart 2023

Ons kenmerk
2022W2967

Nummer omgevingsloket
7466907

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



Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



gemeente
Barneveld



gemeente

wageningen



Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

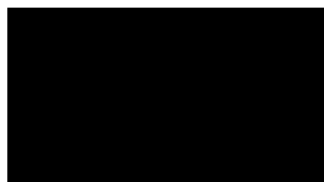
T 088 - 116 99 00
E info@oddevallei.nl
www.oddevallei.nl

KvK 56714297

Dit bedrag berekenen wij volgens de regels van de gemeente Ede, de legesverordening. Het bedrag bestaat uit:

(ver)bouwen van een bouwwerk
gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de
regels van ruimtelijke ordening

Totaalbedrag leges



Na het definitieve besluit krijgt u de rekening van de gemeente Ede.

Hoe is het bedrag voor 'bouwen van een bouwwerk' berekend?

Het bedrag hangt af van de hoogte van de vastgestelde bouwkosten. Hoe hoger de bouwkosten, hoe hoger het bedrag. De vastgestelde bouwkosten zijn € 452.643,00 exclusief btw.

Waarom zijn de bouwkosten anders dan u heeft opgegeven?

Wij berekenen de bouwkosten met het online rekenprogramma 'Basisbedragen Gebouwen' van het Nederlands Bouwkosten Instituut. De vastgestelde bouwkosten kunnen daardoor hoger of lager zijn dan u heeft opgegeven. Grondkosten, inrichtingskosten en extra kosten rekenen wij niet mee.

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 2022W2967 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 flourish.

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 2022W2967

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor:

het bouwen van een woning met bijgebouw
perceel Otterloseweg 38 in Wekerom
kadastraal bekend gemeente Otterlo, sectie E, nummer 2507.

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, heeft volgens het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' de bestemming 'Wonen' met de specifieke aanduiding 'Woongebouw'.

Uw aanvraag voldoet niet aan alle voorwaarden uit het bestemmingsplan omdat:

- de maximaal toegestane goothoogte voor de woning wordt overschreden. Toegestaan is een goothoogte van 4 meter. Aan de voorkant heeft de goot een hoogte van 4,98 meter (artikel 15.2.3 bestemmingsplan)
- er een woongebouw is toegestaan van maximaal 660m³. U wilt een

- woning bouwen van 999,5 m³ (artikel 15.2.4 b bestemmingsplan)
- er mag alleen een woongebouw worden gebouwd met 2 wooneenheden. U wilt een enkele woning bouwen (artikel 1 bestemmingsplan)
- gebouwen zijn alleen toegestaan binnen het bestemmingsvlak. Het vrijstaande bijgebouw wordt voor een klein deel buiten het bouwvlak gebouwd (artikel 3.1 bestemmingsplan).
- een gebouw moet op minimaal 3 meter vanaf de zijdelingse grens van het bestemmingsvlak worden gebouwd. Bij uw plan is de afstand kleiner dan 3 meter (artikel 15.2.1 bestemmingsplan)
- er is een oppervlakte aan bijgebouwen toegestaan van 75 m². U wilt een grotere oppervlakte aan bijgebouwen bouwen dan volgens het bestemmingsplan is toegestaan namelijk 200 m² (artikel 15.2.5 bestemmingsplan).

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 23 maart 2023 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 geen bodemonderzoeksrapport ingediend. Wij verlenen u vrijstelling van dit 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.

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.

Voor de overschrijding van de goothoogte kunnen afwijken van het bestemmingsplan volgens:

- artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 van de Wabo
- artikel 4 lid 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht

Waarom wijken wij af van het bestemmingsplan?

De overschrijding van de goothoogte is slechts plaatselijk. Uw plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het is ruimtelijk aanvaardbaar en heeft de gewenste beeldkwaliteit.

Voor de andere overschrijdingen kunnen wij 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. Hierin kunt u lezen hoe de aanvraag is beoordeeld en welke onderzoeksresultaten daarbij gebruikt zijn. U vindt de ruimtelijke onderbouwing in bijlage 3.

Omdat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het plan een goede ruimtelijke onderbouwing heeft, kunnen 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.

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 2022W2967. 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 2022W2967.

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. Bij uw perceel 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. Voordat met de bouw wordt begonnen wordt alle bestaande bebouwing op het perceel gesloopt.