



Onderwerp
Wij zijn van plan u een omgevingsvergunning te geven

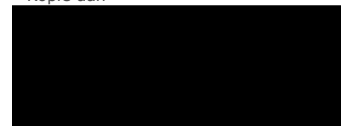
Datum
6 juni 2023

Ons kenmerk
2022W2804

Nummer omgevingsloket
7425839

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

Kopie aan



Geachte heer Schothorst,

U heeft op 28 november 2022 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het verbouwen van de boerderij tot een meergeneratiewoning in de vorm van één gebouw met 2 wooneenheden op het adres Maanderdijk 23 in Bennekom. 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 2022W2804 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



Kosten

Het behandelen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning kost geld. Dit bedrag berekenen wij volgens de regels van de gemeente Ede, de legesverordening. Het bedrag bestaat uit:

(ver)bouwen van een bouwwerk

Totaalbedrag leges



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

Voor de activiteit 'gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening' bent u geen leges verschuldigd omdat die kosten worden verhaald op grond van de met u gesloten anterieure overeenkomst.

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



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 2022W2804 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Ede,



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 2022W2804

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor:

Het verbouwen van de boerderij tot een meergeneratiewoning in de vorm van één gebouw met 2 wooneenheden
perceel Maanderdijk 23 in Bennekom
kadastraal bekend gemeente Bennekom, sectie A, nummer 550.

Voornemen

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

- verbouwen van een bouwwerk
- gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening

In deze bijlage leest u 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 'Agrarisch' met de nadere aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf groot' en de functieaanduiding 'Intensieve veehouderij'.

Op het perceel is één agrarische bedrijfswoning toegestaan met een inhoud van 660 m³. Dat staat in artikel 3.2.3 van het bestemmingsplan. Het realiseren van de gewenste meergeneratiewoning in de vorm van één gebouw met 2 wooneenheden is daarom niet mogelijk.

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.

Aan de buitenkant van de woningen vinden er geen vergunningplichtige verandering plaats. Uw plan hoeft daarom niet te worden getoetst aan redelijke eisen van welstand.

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.

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.

Verklaring van geen bedenkingen

Gemeenteraad

De raad van de gemeente Ede heeft op 2 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 veranderingen in de constructies. Dit moet u doen uiterlijk drie weken voordat u met de constructies begint. De berekeningen en tekeningen stuurt u naar het team Handhaving via info@oddevallei.nl. Noem daarbij het kenmerk 2022W2804. 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 2022W2804.

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. U moet de aanwijzingen van de toezichthouder altijd opvolgen.
4. U moet het terrein waarop u de werkzaamheden uitvoert duidelijk afscheiden van de weg en de percelen ernaast.