



Onderwerp
Wij zijn van plan u een omgevingsvergunning te geven

Datum
5 juli 2024

Ons kenmerk
2023W0602

Nummer omgevingsloket
7674889

Behandeld door

Geachte

U heeft op 21 maart 2023 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het uitbreiden van het kerkgebouw op het adres Hoge Valkseweg 4 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>. 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. de heer
- Stuur een e-mail naar: @oddevallei.nl
- Bel naar:

Wilt u kenmerk 2023W0602 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:



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	€	
Uitvoeren van een werk of werkzaamheden	€	
<i>Totaalbedrag leges</i>	€	

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

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

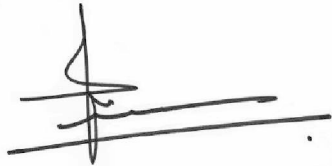
Het bedrag hangt af van de hoogte van de vastgestelde bouwkosten. Hoe hoger de bouwkosten, hoe hoger het bedrag. De door u opgegeven en vastgestelde bouwkosten zijn € exclusief btw.

Heeft u vragen?

Neem contact op met Dat kunt u doen per telefoon of e-mail: Bel naar: E-mail naar: .
Wilt u kenmerk 2023W0602 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 (**los document**)

Bijlage 1: Beoordeling van uw aanvraag

Kenmerk 2023W0602

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor:

het uitbreiden van het kerkgebouw op het perceel Hoge Valkseweg 4 in Wekerom, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie B, nummer 5066.

Voornemen

Wij zijn van plan u een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1 van de Wabo te geven voor de volgende activiteiten:

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

Wij zijn voornemens af te wijken van het indieningsvereiste van een bodemonderzoeksrapport op grond van artikel 2.1.5 Bouwverordening Ede

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
- Bodemkwaliteitskaart regio De Vallei 2018' en de bijbehorende 'Nota bodembeheer 2012'

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 'Maatschappelijk' met de functieaanduiding 'Religie' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'. Daarnaast komt een deel van de parkeerplaatsen en een waterberging op de bestemming 'Agrarisch'.

Een deel van de parkeerplaatsen ten behoeve van de kerk zullen gerealiseerd worden binnen de bestemming 'Agrarisch'. Dit gebruik past niet in de bestemmingsomschrijving zoals gesteld in artikel 3.1 van het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012'.

Wat het bouwen betreft omvat uw plan een uitbreiding van het kerkgebouw met 218 m². Dit is meer bebouwing dan dat het bestemmingsplan toestaat. Daardoor is het in strijd met artikel 8.2.1 onder d van het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012'. Dit artikel stelt dat de totale oppervlakte aan gebouwen en overkappingen per bouwvlak niet meer bedragen dan de bestaande bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Verder stelt artikel 8.2.2 onder a van het bestemmingsplan dat de goothoogte maximaal 4 m mag bedragen. In uw bouwplan wordt de uitbreiding gelijk aan de bestaande goothoogtes van 4,164 m.
Dit is een overschrijding van de goothoogte met 0,164 meter.

Daarnaast stelt artikel 8.2.2 onder b van het bestemmingsplan dat de bouwhoogte maximaal 10 m mag. In uw bouwplan wordt de bouwhoogte gelijk aan de bestaande hoogte van 10,16 m.
Dit is een overschrijding van de bouwhoogte met 0,16 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. Zie verder bij de alinea over de activiteit Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

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 9 november 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.

Het plan is in strijd met artikel 2.83 van het Bouwbesluit 2012, omdat de maximale oppervlakte van een brandcompartiment van 1.000 m² wordt overschreden, met 689 m².

Op grond van artikel 1.3 lid 1 van het Bouwbesluit 2012 kan toestemming worden gegeven om in afwijking van die strijdigheid mee te werken. Hiervoor geldt dan de voorwaarde dat het gelijkwaardig is. Dit betekent dat dan het bouwwerk of het gebruik daarvan anders dan door toepassing van het desbetreffende voorschrift ten minste dezelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu biedt als is beoogd met de in die hoofdstukken

gestelde voorschriften.

In het ingediende Rapport Brandveiligheid volgens de NEN 6060 is aangetoond dat het plan een gelijkwaardige mate van veiligheid biedt als het voorschrift. Op grond van artikel 1.3 lid 3 van het Bouwbesluit 2012 wordt wel als voorwaarde gesteld dat de gelijkwaardige oplossing bij het gebruik van het bouwwerk in stand wordt gehouden.

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 wijken af van dit indieningsvereiste en 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';
- er op de locatie voldoende bodemgegevens bekend zijn die bruikbaar zijn voor uw plan.

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

Het perceel is in 1996 en 1997 onderzocht. Hierbij zijn lichte verontreinigingen aangetoond. Hoewel de onderzoeken verouderd zijn, zijn ze nog wel bruikbaar om vast te kunnen stellen dat de (bouw)locatie onverdacht is. De vastgestelde bodemkwaliteitskaart voor het grondgebied van de gemeente Ede omvat de actuele staat van de bodem op basis van een aantal metingen. Als uit een combinatie van historisch onderzoek van het perceel en de bodemkwaliteitskaart blijkt dat het *niet* aannemelijk is dat sprake is van bodemverontreiniging, dan hoeft de aanvrager geen volledig bodemonderzoek uit te voeren op grond van artikel 2.1.5 vierde lid onder a van de Bouwverordening gemeente Ede.

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 hier 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 betreffende plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en het heeft een goede ruimtelijke onderbouwing.

Waarom wijken wij af van het bestemmingsplan?

Uw plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Ook heeft uw plan een goede ruimtelijke onderbouwing. Daarom kunnen wij afwijken van het bestemmingsplan. Wij kunnen voor uw plan afwijken van het bestemmingsplan volgens artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo. Dit heet een projectafwijkingbesluit.

Om de uitbreiding van het kerkgebouw, de waterberging en de extra parkeerruimte mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan aangepast. De huidige maatschappelijke bestemming dient in oppervlakte te worden vergroot ten behoeve van de uitbreiding van het parkeren. Daarnaast dient de bestaande maximalisering van de totale oppervlakte aan gebouwen en overkappingen (tot de bestaande bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van het vigerende bestemmingsplan) te worden gewijzigd. De bebouwing wordt immers uitgebreid.

U vindt de bedoelde 'ruimtelijke onderbouwing' in bijlage 3 van dit besluit. Deze maakt onderdeel uit van het ontwerp-besluit.

Uitvoeren van werk of werkzaamheden

De voorwaarden voor deze activiteit staan in:

- artikel 2.11 van de Wabo
- artikel 3.7.1 van het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012'

Wij kunnen alleen een omgevingsvergunning geven als:

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

De werkzaamheden van uw plan zijn niet ten behoeve van de onderliggende bestemming 'Agrarisch', waardoor niet kan worden voldaan aan de gestelde voorwaarden.

Wij kunnen voor uw plan afwijken van het bestemmingsplan volgens artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo. De overwegingen hiervoor staan opgenomen in de eerder al genoemde 'ruimtelijke onderbouwing' in bijlage 3 van dit besluit. Deze maakt onderdeel uit van het ontwerp-besluit.

Verklaring van geen bedenkingen

Gemeenteraad

Deze uitgebreide voorbereidingsprocedure ten behoeve van de gevraagde omgevingsvergunning heeft betrekking op een afwijking van het bestemmingsplan en de toestemming om het plan te mogen realiseren. In de regel dient hiervoor een 'verklaring van geen bedenkingen' (vvgb) te worden afgegeven door de gemeenteraad.

Uw plan valt echter onder de algemene vvgb die de raad van de gemeente  op 3 maart 2016 heeft afgegeven. In dit besluit staan een aantal ruimtelijke ingrepen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is: zoals voor de categorie c. "gevallen waarin de vaststelling van een integrale herziening van een bestemmingsplan voor een groter gebied in

procedure is, en goed gemotiveerd kan worden dat het gewenst is om een bepaald project in dat gebied vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan te realiseren”.

De herziening van het bestemmingsplan zoals hierboven bedoeld vindt in de gemeente Ede standaard tweemaal per jaar plaats via een herziening van het Bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012', de zogenaamde 'BAB-rondes'. Als het projectafwijkingbesluit voor uw plan onherroepelijk is, zal dit bij de eerstkomende actualisatieronde worden verwerkt. Voor de volledigheid merken wij hier op dat het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012', als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet en aanverwante regelingen per 1 januari 2024, van rechtswege onderdeel uitmaakt van het tijdelijk deel van het 'Omgevingsplan gemeente Ede'. De actualisatierondes zullen daarom ook anders gaan verlopen maar het principe daarvan blijft gelijk.

De herzieningsrondes van het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' kennen over het algemeen een lange doorlooptijd omdat er veel verschillende percelen van evenzovele eigenaren in één keer meegenomen worden. Dit is complex en tijdrovend. Het is niet wenselijk dat de verbouw van de kerk hierop moet wachten omdat er dringend behoefte is aan de extra ruimte. Bovendien is er voor de periode dat de kerk wordt verbouwd extra ruimte georganiseerd maar deze ruimte is maar voor beperkte duur te gebruiken. Het is daarom van belang dat de uitbreiding van de kerk snel van start gaat. Naast het voorgaande is van belang dat de kans op bezwaar uit de omgeving zeer beperkt wordt ingeschat.

Wet natuurbescherming

Voor uw plan heeft u een toestemming nodig volgens de Wet natuurbescherming (Wnb). U heeft deze op 30 maart 2022 aangevraagd bij provincie Gelderland en vergund gekregen. U heeft hiervan een kopie meegestuurd bij uw aanvraag van de omgevingsvergunning. Deze beide aanvragen komen met elkaar overeen. Dit betekent dat wij u de aangevraagde omgevingsvergunning kunnen geven.

De aanvraag voor de toestemming volgens de Wnb wordt apart beoordeeld door de provincie Gelderland. Wanneer de provincie besluit dat u aan de voorwaarden voldoet, krijgt u van de provincie een aparte toestemming om uw plan uit te voeren.

Let op: u mag pas daadwerkelijk beginnen met het uitvoeren van uw plan als u de definitieve omgevingsvergunning heeft van de gemeente Ede én de toestemming volgens de Wnb van de provincie.

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 2023W0602. 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 2023W0602.

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. De gelijkwaardige oplossing als bedoeld in het Rapport Brandveiligheid volgens de NEN 6060 moet bij het gebruik van het bouwwerk in stand worden gehouden.