



G.T. en M. van Rooijen V.O.F.
De heer G.T. van Rooijen
Grebbedijk 36
6702 PC WAGENINGEN

Onderwerp
Wij zijn van plan u een omgevingsvergunning te geven

Datum

Ons kenmerk
2020W3281

Nummer omgevingsloket
5704615

Behandeld door
M.A.M. Reede
088 - 116 99 51
m.reede@oddevallei.nl

Kopie aan
Klutman
Projectmanagement
De heer F. Klutman
info@klutman.nl

Bijlagen
Onder handtekening
aangegeven en diverse
andere vergunningsstukken.

Geachte heer Van Rooijen,

U heeft op 28 december 2020 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het herbouwen van de bedrijfswoning op het adres Grebbedijk 36 in Wageningen. 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/overuwbuur>. Daarnaast wordt dit besluit bekend gemaakt in de Stad Wageningen. 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 M.A.M. Reede, Postbus 9024, 6710 HM Ede
- Stuur een e-mail naar: m.reede@oddevallei.nl
- Bel naar: 088 - 116 99 51

Wilt u kenmerk 2020W3281 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Kosten

Het behandelen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning kost geld.

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:



Omgevingsdienst De Vallei

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

Bouwen van een bouwwerk	€	9.666,99
<i>Totaalbedrag leges</i>	€	<i>14.947,69</i>

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

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 € 242.155,00 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 de heer M.A.M. Reede. Dat kunt u doen per telefoon of e-mail:

- Bel naar: 088 - 116 99 51
- Stuur een e-mail naar: m.reede@oddevallei.nl

Wilt u kenmerk 2020W3281 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van de gemeente Wageningen,
namens dezen,



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 4: Tekening besluitvlak

Bijlage 1: Beoordeling van uw aanvraag

Kenmerk 2020W3281

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor:

het herbouwen van de bedrijfswoning op het perceel Grebbedijk 36 in Wageningen.

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 'Buitengebied' de bestemming 'Agrarisch gebied met waarden' met de functieaanduiding 'grondgebonden veehouderij'. Daarnaast heeft het de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en is het gesitueerd in de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - dijk'.

Het bouwplan is in strijd met artikel 4.2.1, onder d, omdat de woning binnen het bouwvlak van de bestemming 'Agrarisch gebied met waarden' gebouwd moet worden, maar voor het bouwvlak komt te staan. Daarnaast mag de inhoud van de woning op grond van artikel 4.2.3, onder c maximaal 600 m³ bedragen terwijl het hoofdgebouw met dakkapellen al 664 m³ wordt.

Omgevingsdienst De Vallei

Verder stelt artikel 4.2.8 dat bij herbouw de nieuwe woning moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw vindt grotendeels plaats op de (voor zover aanwezig) bestaande fundamenteën van de bedrijfswoning;
- b. de voorgevel van de te herbouwen bedrijfswoning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning;
- c. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, half vrijstaand of aaneen gebouwd) van de te herbouwen bedrijfswoning wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke bedrijfswoning.

De woning komt voor de bestaande woning en daarmee dus ook niet op de bestaande fundamenteën. Ook wordt deze woning vrijstaand terwijl de bestaande aangebouwd is. Het plan voldoet dus aan geen van deze voorwaarden voor herbouwen van een bedrijfswoning en het bestemmingsplan biedt zodoende geen afwijkmogelijkheid.

Het plan is ook gelegen in de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3'. Op grond van artikel 34.2.1 zijn in afwijking van het bepaalde bij de andere (hoofd)bestemmingen binnen deze bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Een bedrijfswoning is dit niet. Afwijken is volgens het bestemmingsplan mogelijk met artikel 34.3, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische waarden van het gebied.

Tot slot is het plan ook nog gelegen in de 'Vrijwaringszone - dijk'. Op grond van artikel 40.5.2, onder a zijn binnen deze zone alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan tot maximaal 3 m hoog bedoeld voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de beschermingszone van de waterkering. De woning is dit niet.

Afwijken hiervan is volgens artikel 40.5.3 van het bestemmingsplan mogelijk, mits advies is verkregen van de beheerder van de beschermingszone van de waterkering. Het Waterschap Vallei en Veluwe heeft op 22 februari 2021 een Watervergunning verleend voor het bouwen van deze woning.

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*'. Door hiervoor toestemming te geven, voldoet uw aanvraag aan de regels van artikel 2.10 van de Wabo. Wij hebben uw aanvraag daarom ook getoetst aan deze activiteit.

Welstand

De gemeente Wageningen 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.

Het bouwplan is gelegen in welstandsvrij gebied en er is geen sprake van een welstandsexces. Redelijke eisen van welstand vormen zodoende geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

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.

Omgevingsdienst De Vallei

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

Bouwverordening

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

Het ingediende verkennend bodemonderzoek Grebbedijk 36, uitgevoerd door Inventerra d.d. 5-2-2021 met kenmerk 20-2315-R01AvH is beoordeeld. In de bovengrond (0,0 -0,5 m-mv) zijn licht verhoogde gehalten aangetroffen aan zink, cadmium en lood. In de ondergrond (0.5 - 1,0 m-mv) is een licht verhoogd gehalte aangetroffen aan nikkel. Het grondwater (2,2 m-mv) is licht verontreinigd met barium. De gehalten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Geen belemmering qua bodem.

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 met een tekening van het besluitvlak in de bijlagen.

Verklaring van geen bedenkingen

Gemeenteraad

De raad van de gemeente Wageningen heeft op 11 oktober 2021 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor uw plan. Dit betekent dat de raad toestemming geeft voor uw plan.

Wet natuurbescherming

Gebaseerd op de ingediende gegevens is een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming niet 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 2020W3281. 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 2020W3281.

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.