



Onderwerp
voornemen verlenen omgevingsvergunning Maanderdijk 6a Ede

Datum
9 februari 2017

Ons kenmerk
2016W0583

Nummer omgevingsloket
2244967

Op 15 maart 2016 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het verbouwen van een bijgebouw op het perceel Maanderdijk 6 A in Ede, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie E nummer 4949. Omdat hiervoor een wijziging van het bestemmingsplan nodig is heeft de behandeling van uw aanvraag langer geduurd dan gebruikelijk.

Voornemen

Wij zijn van plan u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit(en):

- (ver)bouwen van een bouwwerk
- projectafwijkingsbesluit

De gewaarmerkte stukken en bijlagen zullen deel uitmaken van de vergunning. Daarnaast zullen wij voorschriften verbinden aan de vergunning, waaraan u zich moet houden. U vindt deze in bijlage 1. U zult bij de uitvoering van uw plan rekening moeten houden met de aandachtspunten uit bijlage 2.

Procedure

Voor uw aanvraag is volgens artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Uw aanvraag is getoetst aan de Wabo, het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht.

Beoordeling

Bouwen van een bouwwerk

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen.

De toetsingscriteria voor deze activiteit staan in artikel 2.10 van de Wabo.

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

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

KvK 56714297

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het bestemmingsplan, redelijke eisen van welstand, de bouwverordening en het Bouwbesluit.

Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aanvraag ziet, is op basis van het bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied 2012" bestemd voor "Wonen". Dit blijkt een fout te zijn in het huidige bestemmingsplan: het gaat immers niet om een aparte burgerwoning maar een onderdeel van een agrarische bedrijfswoning. Dit woongebouw, dat bestaat uit drie verschillende wooneenheden, is de dienstwoning bij het op dit adres gevestigde veehouderij.

Achter de woning Maanderdijk 6a is een bijgebouw gebouwd. U wilt dit bijgebouw gaan gebruiken als theehuis en ontvangstruimte voor het geven van workshops. Dit is in strijd met het bestemmingsplan. Op basis van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo wordt uw aanvraag daarom ook aangemerkt als een aanvraag voor de activiteit 'Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan'. Door het vergunnen van deze activiteit, wordt voldaan aan de toetsingscriteria van artikel 2.10 van de Wabo.

Op basis van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo wordt uw aanvraag daarom ook aangemerkt als een aanvraag voor de activiteit '*Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan*'. Door het vergunnen van deze activiteit, wordt voldaan aan de toetsingscriteria van artikel 2.10 van de Wabo.

Welstand

Op 18 januari 2017 is het bouwplan beoordeeld en vastgesteld dat het voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit

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

Bouwverordening

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

Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan.

Omdat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het plan een goede ruimtelijke onderbouwing heeft, kunnen wij op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo van het bestemmingsplan afwijken.

Burgerwoning

Omdat de woning Maanderdijk 6a Ede volgens het huidige bestemmingsplan een burgerwoning is moet deze worden beschermd tegen eventuele milieuhinder zoals geur, geluid, ammoniak of fijnstof afkomstig van het naastgelegen agrarische bedrijf. Door het uitbreiden van deze 'gevoelige functie' door een bijeenkomstruimte in het bijgebouw te realiseren wordt het agrarische bedrijf ernstig belemmerd.

Daarom kan hiervoor op dit moment geen vergunning worden verleend.

Inmiddels is door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling vastgesteld dat het bestemmingsplan op deze locatie niet klopt: de betreffende woning is altijd onderdeel van het agrarische bedrijf geweest en heeft ten onrechte een afzonderlijke woonbestemming gekregen. Het bestemmingsplan zal daarom worden aangepast: de woning Maanderdijk 6a Ede wordt weer onderdeel van het agrarische bedrijf en de woonbestemming wordt van de verbeelding verwijderd. De agrarische bedrijfswoning krijgt de aanduiding 'woongebouw, 3 wooneenheden, inhoud 880 m³' waardoor de woning Maanderdijk 6a dus geen belemmering meer vormt voor de agrarische bedrijfsvoering.

Bij dit besluit hoort een ruimtelijke onderbouwing waarin uitgelegd wordt waarom de vormwijziging niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (bijlage 3). Hierin kunt u lezen hoe de aanvraag is beoordeeld en welke onderzoeksresultaten daarbij gebruikt zijn.

Vooruitlopend op deze bestemmingsplanwijziging verlenen wij u met deze vergunning dus toestemming voor uw plannen met het bijgebouw.

Nota Bene: voor het gebruik van de ruimte hebt u ook een **exploitatievergunning** nodig. Neemt u voor meer informatie hierover contact op met de heer Tielemans van de Omgevingsdienst. Hij is bereikbaar via r.tielemans@oddevallei.nl of telefonisch via 088 1169856.

Het onherroepelijke projectafwijkingsbesluit zal bij de eerstkomende actualisatieronde worden verwerkt in het achterliggende bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied Ede 2012".

Vragen?

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan gerust contact op met de heer G. Verhaar van het team Vergunningverlening. De contactgegevens vindt u in deze brief. Wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons kenmerk te noemen?

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van de gemeente Ede,
namens deze,



R.P. Guldemon
Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bijlage 1: Voorschriften

Wij verbinden de volgende voorschriften aan deze vergunning:

Gebruiken van een bouwwerk

1. deze omgevingsvergunning en alle daarbij behorende gewaarmerkte stukken moeten te allen tijde op de locatie aanwezig zijn. Dit geldt ook voor de exploitatievergunning en/of de Drank- en horecaverunning. Aan de hand van deze stukken zal de toezichthouder de activiteiten ter plaatse controleren. Het ontbreken van deze stukken kan leiden tot het (tijdelijk) stilleggen van de activiteiten;
2. het gaat om een aparte, afgesloten ruimte van ten hoogste 150 m2, (inclusief sanitaire voorzieningen e.d.);
3. het spelen van (akoestische) muziek is toegestaan, mits hierdoor geen onaanvaardbare geluidsoverlast ontstaat voor omliggende percelen;
4. er mogen niet meer dan 50 personen in de ruimte verblijven;
5. voor het gebruik van de ruimte heeft u een exploitatievergunning nodig;
6. Als alcoholhoudende dranken aanwezig zijn en verstrekt worden voor gebruik ter plaatse is een Drank- en horecaverunning én exploitatievergunning verplicht;
7. parkeren gebeurt uitsluitend op eigen terrein;
8. de activiteiten duren tot uiterlijk 24:00 uur;
9. de niet-agrarische nevenactiviteit (gebruik van een bijgebouw als bijeenkomstruimte) moet direct worden beëindigd zodra het agrarische bedrijf wordt gestaakt.

Bijlage 2: Algemene informatie en aandachtspunten bij de omgevingsvergunning

U heeft een omgevingsvergunning gekregen. Voordat u begint met het uitvoeren van uw plan, is het belangrijk de onderstaande informatie te lezen. Deze kan namelijk nog van invloed zijn op uw werkzaamheden.

De informatie uit punt 1 is voor elk plan van belang. Informatie onder punt 2 zijn specifieke aanwijzingen, die eventueel ook voor u van belang zijn.

1. Algemeen

Beroepstermijn

De vergunning is niet meteen onherroepelijk. Tot 6 weken nadat de omgevingsvergunning aan u is verstuurd, kunnen belanghebbenden beroep instellen en de rechter verzoeken om de werking van het besluit te schorsen. Als de rechter het verzoek honoreert, kan het in het uiterste geval ertoe leiden dat u geen gebruik kunt maken van deze vergunning. Wij wijzen u er op dat als u binnen de beroepstermijn van 6 weken met de activiteiten start, dat dit op uw eigen risico is.

Rechten van derden

Door het verlenen van deze vergunning wijzigen de rechten van en verplichtingen tegenover derden niet. Hieronder kunnen bijvoorbeeld ook de rechten van uw gemeente of uw burens vallen. Denk bijvoorbeeld aan eigendomsrechten.

Wijzigen van uw plan

Als u uw plan wilt wijzigen, dan heeft u mogelijk een nieuwe omgevingsvergunning nodig. In dat geval raden wij u aan om tijdig contact op te nemen met het team Vergunningverlening, telefoonnummer 088 - 116 99 53.

2. Andere toestemmingen

Deze omgevingsvergunning geldt alleen voor de vergunde werkzaamheden. Afhankelijk van uw situatie heeft u mogelijk andere vergunningen nodig of moet u bepaalde meldingen doen.

Gebruik openbaar gebied

Is het voor de uitvoering van uw plan nodig dat u gebruik maakt van de openbare weg, waaronder trottoirs, voor het plaatsen, leggen, laten staan, etc. van bouwmaterialen of machines? In dat geval heeft u mogelijk een aparte toestemming nodig. Wij adviseren u tijdig contact op te nemen met uw gemeente.

Rioolaansluiting

Neemt u voor het aanvragen van of informatie over een rioolaansluiting tijdig contact op met uw gemeente.

Afvoer vrijgekomen grond

Als meer dan 50 m³ grond vrijkomt bij de bouwwerkzaamheden en van het perceel wordt afgevoerd, moet dit minimaal 5 werkdagen voor daadwerkelijke afvoer worden gemeld in het kader van het Besluit bodemkwaliteit via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl.

Over het algemeen kan deze grond, als deze ook zintuiglijk waarneembaar niet verontreinigd is, zonder aanvullende keuring worden toegepast in de Regio de Vallei (gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Scherpenzeel of Wageningen). Indien uit onderzoek (zintuiglijk en/of analytisch) blijkt dat de partij grond niet schoon is, dan zal aanvullend onderzoek (partijkeuring volgens het Besluit bodemkwaliteit) moeten uitwijzen wat de toepassingsmogelijkheden zijn van deze grond.

Ook als meer dan 50 m³ grond wordt aangevoerd bij de bouwwerkzaamheden, moet dit minimaal 5 werkdagen voor daadwerkelijke aanvoer worden gemeld in het kader van het Besluit bodemkwaliteit via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl. Hergebruik van vrijkomende grond op het perceel is zonder belemmeringen mogelijk.

Sloopmelding en asbestinventarisatie

Gaat u – voordat u gaat bouwen – ook (een gedeelte van) een bouwwerk slopen? Als de hoeveelheid sloopafval geschat wordt op meer dan 10 m³ moet u hiervan een melding doen, ongeacht eventueel hergebruik. Als u asbest wilt laten verwijderen, is een sloopmelding altijd verplicht.

U kunt de sloopmelding doen via www.omgevingsloket.nl. U moet de sloopmelding minimaal vier weken voor de start van de sloopwerkzaamheden doen.

Als u sloopwerkzaamheden in gebouwen van vóór 1994 gaat uitvoeren, moet u bij de sloopmelding altijd een volledig asbestinventarisatierapport indienen. Dit rapport moet aan specifieke eisen voldoen en opgesteld zijn door een gecertificeerd asbestinventarisatiebedrijf. Meer informatie over dit onderwerp vindt u www.infomil.nl/asbest.

Waterschap

Vinden uw werkzaamheden in de buurt van een watergang plaats? Dan moet u daarover overleggen met het betreffende waterschap. Het is namelijk verboden om zonder toestemming van het waterschap binnen een bepaalde afstand van een watergang bepaalde werkzaamheden uit te voeren.