

Onderwerp
Omgevingsvergunning (projectafwijkingbesluit)

Datum
6 april 2017

Ons kenmerk
2016W1383

Nummer omgevingsloket
2411253

Op 4 juli 2016 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een bedrijfsgebouw en het aanleggen van een uitrit op het perceel Roekelseweg 5 in Wekerom, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie B, nummer 4896 en 5809. Omdat voor de realisering van uw plannen het bestemmingsplan gewijzigd moet worden heeft de behandeling van uw aanvraag langer eduurd dan gebruikelijk.

Besluit

Wij verlenen u de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- (ver)bouwen van een bouwwerk;
- gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening;
- een uitweg maken, hebben of veranderen.

De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van deze vergunning. Daarnaast verbinden wij voorschriften aan deze vergunning, waaraan u zich moet houden. U vindt deze in bijlage 1. Houd u bij de uitvoering van uw plan ook rekening 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. Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het bestemmingsplan, redelijke eisen van welstand, de bouwverordening en het Bouwbesluit.

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

Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied Ede 2012" de bestemmingen "Wonen" en "Agrarisch", met de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorische Landschapswaarde". Het perceel ligt in het verwevingsgebied.

Uw plan is in strijd met het bestemmingsplan, omdat buiten het bouwvlak wordt gebouwd. Verder wordt de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen (75 m²) overschreden en wilt u het nieuwe gebouw bedrijfsmatig gaan gebruiken.

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 9 februari 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.

U heeft het volgende rapport ingediend:

- rapport verkennend asbestonderzoek Roekelseweg 5 Wekerom, Hunneman, kenmerk 160921/lvh/sh d.d. 30 november 2016.

Het bodemonderzoek voldoet aan de richtlijnen van het NEN-5707 protocol. Het bouwplan valt binnen de contour van het bodemonderzoek.

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond ter plaatse van meetpunt 8 een verhoogd gehalte aan asbest bevat. Het aangetoonde gehalte is 65,8 mg/kg ds, en wordt veroorzaakt door enkele stukjes aangetroffen plaatmateriaal (hechtgebonden). Dit betekent dat er geen nader onderzoek hoeft te worden uitgevoerd en dat er geen saneringsnorm wordt overschreden.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het bedoelde gebruik.

Wij baseren onze conclusie op het hierboven genoemd bodemonderzoek. Een bodemonderzoek kan echter nooit volledige zekerheid geven over de kwaliteit van de onderzochte bodem of het grondwater en is een momentopname. De gemeente is daarom niet aansprakelijk voor een eventuele toekomstige bodemverontreiniging op de locatie. Als u gaat bouwen en u treft toch nog verdachte stoffen in de bodem aan, dan moet u

dit zo snel mogelijk bij ons melden.

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.

bouwen buiten bouwvlak

Een gedeelte van de gevraagde nieuwbouw is buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gesitueerd. Voor deze afwijking kan alleen vergunning worden verleend via een projectafwijkingsbesluit (art. 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo) of bestemmingsplanwijziging.

In artikel 15.8.2 van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee is het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, de vorm van het bouwvlak te wijzigen. De gevraagde vormwijziging van het bouwvlak voldoet aan de voorwaarden.

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

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, onder 3 van de Wabo van het bestemmingsplan afwijken en de gevraagde omgevingsvergunning verlenen.

Extra oppervlakte bijgebouwen (vervangende nieuwbouw)

Bij een woonbestemming is volgens het bestemmingsplan per woning in totaal 75 m² aan bijgebouwen toegestaan. Op dit moment is er al aanzienlijk meer bebouwing aanwezig. U wilt deze opstallen volledig slopen en gedeeltelijk herbouwen.

In artikel 15.4.2 van de planregels is hiervoor een speciale afwijkingsregeling opgenomen. Uw plan voldoet aan de voorwaarden van die regeling. Er is op dit moment ca. 335 m² aan bijgebouwen en overkappingen aanwezig. Volgens de planregels is er 75 m² toegestaan; van de overige bebouwing (ca. 260 m²) mag de helft herbouwd worden tot een absoluut maximum van 200 m².

Na realisatie van de nieuwbouw is er op het perceel naast een woning in totaal 200 m² aan bijgebouwen en overkappingen aanwezig. Hiertegen bestaan geen stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren. De nieuwbouw wordt op verantwoorde wijze in het bestaande landschap ingepast.

Strijdig gebruik (kleinschalige bedrijfsactiviteiten)

U wilt (een deel van) het bijgebouw gaan gebruiken voor een kleinschalig timmer- en montagebedrijf. Het perceel Roekelseweg 5 in Wekerom heeft een reguliere woonbestemming. Bij een woonbestemming geldt dat bijgebouwen alleen gebruikt mogen worden ter vergroting van het woongenot (berging, opslag, stalling e.d. voor privégebruik).

Het bestemmingsplan kent daarnaast een mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten (art. 15.6.1). Uw aanvraag voldoet aan de hiervoor geldende voorwaarden:

- het gaat om een (vergund) bijgebouw,
- dat niet groter is dan 200 m²,
- er vindt geen buitenopslag of detailhandel plaats,
- parkeren, laden en lossen gebeurt volledig op eigen terrein,
- de bedrijfsactiviteiten leveren geen onevenredige beperkingen voor omliggende (agrarische) percelen,
- de activiteiten vallen binnen milieucategorie 1 of 2. Recent is hiervoor een milieumelding (kenmerk 2016M0331) geaccepteerd,
- de ruimtelijke impact van de activiteiten is als passend bij de woonfunctie te beschouwen, en
- de vergunning wordt verleend aan de hoofdbewoner van betreffende woning.

Het toestaan van deze afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen. Daarom kunnen wij u op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1 van de Wabo de gevraagde omgevingsvergunning verlenen.

Een uitweg maken, hebben of veranderen

Op basis van artikel 2.2, lid 1, onder e van de Wabo en artikel 2:12, lid 1 van de Algemene plaatselijke verordening Ede (Apv) is het verboden om zonder omgevingsvergunning een uitweg te maken, hebben of te veranderen.

De toetsingscriteria voor deze activiteit staan in artikel 2.18 van de Wabo, artikel 2:12 van de Apv en in de "Beleidsregels Uitwegen bij Particulier Erven".

Beoordeling:

Na het maken van de uitweg is een veilig en doelmatig gebruik van de weg mogelijk. De aanleg van de uitweg tast het uiterlijk aanzien van de omgeving niet aan. Groenvoorzieningen zullen door het maken van de uitweg niet verdwijnen. Om deze reden verlenen wij u de omgevingsvergunning.

Zienswijzen

De aanvraag heeft, met het voornemen de vergunning te verlenen en bijbehorende stukken, met ingang van 16 februari 2017 ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd op <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/zoeken/gemeentebld>. Daarnaast is dit besluit bekend gemaakt in de Ede Stad. Eenieder kon gedurende zes weken zienswijzen naar voren brengen tegen het voornemen. U kon ook een reactie geven.

Tegen het plan om de omgevingsvergunning te verlenen heeft niemand een zienswijze ingediend.

Met vriendelijke groet,

Pagina
5 van 9

burgemeester en wethouders van de gemeente Ede,
namens deze,

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line with a loop at the top, a horizontal line crossing it, and a long horizontal stroke extending to the right.

R.P. Guldemon
Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bijlage 1: Voorschriften

Wij verbinden de volgende voorschriften aan deze vergunning:

1. De omgevingsvergunning en alle daarbij behorende gewaarmerkte stukken moeten te allen tijde op de bouwplaats aanwezig zijn. Aan de hand van deze stukken zal de toezichthouder de bouw ter plaatse controleren. Het ontbreken van deze stukken kan leiden tot het (tijdelijk) stilleggen van de bouwwerkzaamheden.
2. De activiteiten t.b.v. het timmer- en montagebedrijf zijn alleen toegestaan binnen de op de tekening aangegeven bebouwing.
3. Buitenopslag en detailhandel zijn verboden.
4. Parkeren/laden en lossen vindt volledig op eigen terrein plaats.
5. De activiteiten t.b.v. van het timmer- en montagebedrijf mogen alleen door de (hoofd-)bewoner(s) van de woning Roekelseweg 5 Wekerom worden uitgevoerd.
6. Landschappelijke inpassing van de nieuwbouw is noodzakelijk conform het hiervoor opgestelde inrichtingsplan. Hiertoe wordt aan de oostzijde van de woning een boomgaard aangelegd die bestaat uit 12 hoogstamfruitbomen. Reeds bestaande beplanting wordt zoveel mogelijk gehandhaafd.
Er worden op het perceel twee uilenkasten geplaatst waarmee de mogelijke (tijdelijke) verstoring van het foerageergebied van de steenuil voldoende is gecompenseerd. Dit plan is verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing van dit besluit en is onderdeel van deze omgevingsvergunning.
7. Het inrichtingsplan moet in het plantseizoen (van 1 november tot 15 april) direct na voltooiing van de werkzaamheden worden gerealiseerd.
8. De beplanting moet beschermd worden tegen veevraat en duurzaam in stand worden gehouden.
9. Ter plaatse van het perceel Roekelseweg 5 in Wekerom 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.
10. Bij de aanleg van de nieuwe uitweg moet de huidige uitweg volledig worden verwijderd.
11. U stuurt het team Handhaving (info@oddevallei.nl) uiterlijk drie weken voordat u met de bouwwerkzaamheden begint de berekeningen en tekeningen van de funderings-, beton-, staal- en andere constructies. U kunt pas met de bouw beginnen als het team Handhaving u hiervoor toestemming gegeven heeft.
12. Het bouwwerk moet worden uitgezet conform de op de

vergunningstekening aangegeven situatie. Dit moet door een medewerker van het team Handhaving worden goedgekeurd, voordat u met de bouw begint.

13. U neemt bij het bepalen van het peil en de exacte situering van het bouwplan de aanwijzingen in acht die een medewerker van het team Handhaving u geeft.
14. U moet de aanwijzingen van een medewerker van het team Handhaving te allen tijde in acht nemen.
15. Het terrein waarop u de werkzaamheden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en aangrenzende percelen zijn afgescheiden.
16. Het bouwafval moet op de bouwplaats deugdelijk worden gescheiden.
17. U moet de start van de onderstaande werkzaamheden (indien van toepassing) schriftelijk melden aan het team Handhaving (info@oddevallei.nl):
 - Uiterlijk twee werkdagen voor de start van de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden (inclusief ontgravingswerkzaamheden).
 - Uiterlijk twee werkdagen voor het inbrengen van de funderingspalen, inclusief de proefpalen.
 - Uiterlijk twee werkdagen voor het begin van de grondverbeteringswerkzaamheden.
 - Uiterlijk één werkdag voor het storten van beton.
 - Uiterlijk één werkdag voor het verwerken van beton-, metsel-of buitenpleisterwerk bij temperaturen beneden +2° Celsius.
 - Onmiddellijk na de voltooiing van grondleidingen en afvoerputten.
 - Op de dag dat het bouwwerk (of een gedeelte ervan) gereed is en vóórdat het in gebruik wordt genomen.

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 06 - 48 449 495.

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.