

Onderwerp
Omgevingsvergunning

Datum
1 oktober 2019

Ons kenmerk
2018W0169

Nummer omgevingsloket
3420217

Behandeld door
G. Verhaar
088 - 116 99 53
g.verhaar@oddevallei.nl

Afschrift aan
Van Middendorp bouwkundig
teken- en adviesbureau B.V.
De heer A.A. van
Middendorp
wabo@vanmiddendorp.nl
s.bougarfa@oddevallei.nl

Bijlagen
– diverse

Geachte heer,

Op 22 januari 2018 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor legalisatie overtredingen op het perceel Oudendijk 25 in Ederveen, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie G, nummer 2047.

Omdat hiervoor een wijziging van het bestemmingsplan nodig is heeft de behandeling van uw aanvraag langer geduurd 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

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 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.

Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aanvraag ziet, is volgens het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' deels bestemd voor 'Wonen' en deels bestemd voor 'Agrarisch'. Daarnaast ligt er op het perceel de gebiedsaanduiding 'reconstructiezone - verwevingsgebied'.

Fout! Tekstfragment niet gedefinieerd.

Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

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

KvK 56714297

Binnen het bestemmingsplan mag binnen het bouwvlak een woning worden gerealiseerd met een maximale inhoud van 660 m³. Daarnaast mag er bij de woning 75 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd. Verharding ten behoeve van het wonen moet binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Het voorliggend verzoek voorziet in het realiseren van een woning met een inhoud van 744 m³. Verder wordt er in het totaal meer dan 75 m² aan bijgebouwen gevraagd. Tevens voorziet het verzoek in het veranderen van het bouwvlak/woonvlak om er voor te zorgen dat bestaande verharding binnen het bouwvlak kan komen te liggen. Ook ziet de aanvraag op een schuilgelegenheid.

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 17 juni 2019 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.

Veranderen van de vorm van het woonvlak en bouwvlak, het vergroten van de inhoud van de woning en het realiseren van een grotere oppervlak aan bijgebouwen

Voor het veranderen van de vorm van het woonvlak en bouwvlak, het vergroten van de inhoud van de woning en het realiseren van een grotere oppervlak aan bijgebouwen kan alleen vergunning worden verleend via een projectafwijakingsbesluit (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo) of na een bestemmingsplanwijziging.

Bij dit besluit hoort een ruimtelijke onderbouwing waarin uitgelegd wordt waarom de gevraagde activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening (bijlage 2). 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 sub a onder 3 van de Wabo van het bestemmingsplan afwijken en de gevraagde omgevingsvergunning verlenen.

Het toestaan van deze afwijkingen leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Zienswijzen

De aanvraag heeft, met het voornemen de vergunning te verlenen en bijbehorende stukken, met ingang van 31 juli 2019 ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd op <https://www.overheid.nl/overuwbuilt>. Daarnaast wordt 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.

Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn van 6 weken. Mocht er gedurende deze termijn ook een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend, dan treedt de omgevingsvergunning niet in werking voordat de rechter op dat verzoek heeft beslist.

Beroep

Binnen 6 weken na de dag van bekendmaking, kan tegen dit besluit schriftelijk beroep ingesteld worden. Ook u kunt beroep instellen tegen dit besluit. In de bijlage kunt u lezen hoe u dit moet doen.

Leges

Voor het behandelen van uw aanvraag bent u leges verschuldigd. Het legesbedrag is berekend volgens de legesverordening van de gemeente Ede en is als volgt opgebouwd: Voor het behandelen van uw aanvraag bent u leges verschuldigd. Het legesbedrag is berekend volgens de legesverordening van de gemeente Ede en is als volgt opgebouwd: Voor de activiteit 'gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan' (projectafwijkingsbesluit) wordt in dit geval € 6.084,00 in rekening gebracht. Hierover hebt u al eerder bericht gehad van de gemeente (brief met kenmerk 69739 d.d. 23 oktober 2018)

(ver)bouwen van een bouwwerk	€	981,40
gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening (projectafwijkingsbesluit)	€	6.084,00
<i>Totaal bedrag leges</i>	€	<u>7.065,40</u>

Binnenkort ontvangt u hiervoor een factuur van de gemeente Ede.

Het legesbedrag voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' is berekend op basis van de vastgestelde bouwkosten van € 37.746,00, exclusief BTW.

De vastgestelde bouwkosten wijken af van de bouwkosten die u heeft opgegeven. Bij de bepaling van de bouwkosten gaan wij uit van de prijzen in

het (online) rekenprogramma 'Basisbedragen Gebouwen' van het Nederlands Bouwkosten Instituut. Hierbij worden de grondkosten, de inrichtingskosten en de bijkomende kosten niet meegerekend.

Vragen?

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan contact op met de heer G. Verhaar via g.verhaar@oddevallei.nl of 088 - 116 99 53. Wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons kenmerk (2018W0169) te noemen?

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van de gemeente Ede,
namens deze,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'R' followed by a horizontal line and a small dot.

R.P. Guldemon

Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei