



SunnyHome B.V.
De heer T.G. Dijkstra
Zonneoordlaan 17
6718 TK EDE

Onderwerp
Wij zijn van plan u een omgevingsvergunning te geven

Datum
31 maart 2021

Ons kenmerk
2020W1776

Nummer omgevingsloket
5278769

Behandeld door
J. Alstadt
088 - 116 98 97
j.alstadt@oddevallei.nl

Kopie aan
De Gijt bouwadviseurs B.V.
De heer E. Schoeman
info@degijt.nl

Geachte heer Dijkstra,

U heeft op 16 juli 2020 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van 2 overkappingen ten behoeve van zonnepanelen op het adres Zonneoordlaan 17 in Ede. 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 Ede Stad. 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 J. Alstadt, Postbus 9024, 6710 HM Ede
- Stuur een e-mail naar: j.alstadt@oddevallei.nl
- Bel naar: 088 - 116 98 97

Wilt u kenmerk 2020W1776 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:



gemeente
Barneveld



gemeente **wageningen**

provincie
Gelderland

Omgevingsdienst De Vallei

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	€	2.325,00
gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening (volgens anterieure overeenkomst)	€	1.014,00
<i>Totaalbedrag leges</i>	€	<u>3.339,00</u>

Na het definitieve besluit 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 vastgestelde bouwkosten zijn € 75.000,00 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 J. Alstadt. Dat kunt u doen per telefoon of e-mail:

- Bel naar: 088 - 116 98 97
- Stuur een e-mail naar: j.alstadt@oddevallei.nl

Wilt u kenmerk 2020W1776 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van de gemeente Ede,
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 1: Beoordeling van uw aanvraag

Kenmerk 2020W1776

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor:

het bouwen van 2 overkappingen t.b.v. zonnepanelen
perceel Zonneoordlaan 17 in Ede
kadastraal bekend gemeente Ede, sectie A, nummer 593.

Voornemen

Wij zijn van plan u een omgevingsvergunning te geven voor de volgende activiteit(en):

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

In deze bijlage leest u voor deze 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 'Natuurgebied Veluwe, Ede, Zonneoordlaan 17, Woutersweg 3, Barteweg 11' de bestemming 'Kantoor'.

Volgens artikel 4.2.2 onder b mag de bouwhoogte van 'bouwwerken geen gebouwen zijnde' niet meer bedragen dan 3 meter. Op het hoogste meetniveau is de bouwhoogte 4.63 meter.

Omgevingsdienst De Vallei

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 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 21 januari 2021 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.

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.

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 in de bijlage.

Verklaring van geen bedenkingen

Gemeenteraad

De raad van de gemeente Ede heeft op 3 maart 2016 besloten om een algemene verklaring van geen bedenkingen af te geven. In dit besluit staat een aantal activiteiten waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet

Omgevingsdienst De Vallei

nodig is. De raad geeft toestemming voor deze activiteiten. Uw aanvraag valt onder een van deze activiteiten. Daardoor heeft u geen verklaring van de raad nodig.

Bijlage 2: Voorschriften

Als u een omgevingsvergunning krijgt, moet u zich houden aan de volgende voorschriften:

Bouwen van een bouwwerk

1. U moet het volgende melden aan het team Handhaving via info@oddevallei.nl. Noem daarbij het kenmerk 2020W1776.

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

2. 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.
3. U moet het terrein waarop u de werkzaamheden uitvoert duidelijk afscheiden van de weg en de percelen ernaast.
4. Het plan moet landschappelijk worden ingepast conform bijbehorende landschappelijk inpassingsplan. Het landschappelijk inpassingsplan is tevens aan de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Bijlage 3: Ruimtelijke onderbouwing

Zonneoordlaan 17 Ede

**Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van afwijking toegestane
bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde**

Inleiding

Zonneoordlaan 17 in Ede betreft een perceel dat bestemd is voor kantoordoeleinden. Het is gelegen in Natuurgebied Veluwe, en ten behoeve van de ontwikkeling van het perceel is in 2017 een specifiek bestemmingsplan opgesteld. Daarbij is, gelet op de ligging van het perceel en de bijzondere functie ten opzichte van de omgeving, veel zorg besteed aan de inpassing van de functie.



Fig 1. Ligging perceel in groter verband.

Om duurzaamheidsdoelstellingen te verwezenlijken, zijn zonnepanelen noodzakelijk. Een deel hiervan kan niet op het pand worden gerealiseerd. Teneinde de omliggende open gronden vrij te houden van zonnepanelen, is gekozen om het parkeerterrein deels te overdekken. Op de daken van deze overkappingen kunnen de zonnepanelen worden gelegd.

Dit leidt tot een strijdigheid met het bestemmingsplan (de bouwwerken zijn hoger dan het de 3 meter die het bestemmingsplan toelaat) en het is niet in lijn met het inpassingsplan. Gelet op de goede inpassingsmogelijkheden bestaat er geen bezwaar om hier medewerking aan te verlenen.

Landschap

Het parkeerterrein was al voorzien in de plannen en kende een groene inpassing. Om de plaatsing van zonnedaken mogelijk te maken is de indeling van de parkeerplaats aangepast binnen het daarvoor beschikbare oppervlakte. De landschappelijke inpassing is voorzien aan de buitenzijde van het parkeerterrein tussen het parkeerterrein en de kantoorbebouwing en bestaat uit een schaduwmindende lage gevarieerde bosbeplanting en een groot aantal inheemse bomen. Deze beplanting draagt bij aan behoud van het natuurlijke bosrijke park karakter en zorgt er tevens voor dat vanuit het kantoorgebouw beperkt zicht is op de zonnedaken.

Voor de veranderingen van het parkeerterrein en het plaatsen en functioneren van de zonnepanelen hoeft er niet gekapt te worden.



Fig 2. Landschappelijke inpassing

Ter uitvoering van het plan worden - ten opzichte van het eerdere inrichtingsplan - 10 extra bomen aangeplant conform fig 2. Dit wordt als voorwaarde aan de vergunning verbonden.

Conclusie

Het plan voldoet aan de landschappelijke en ecologische uitgangspunten. Overige ectorale aspecten (water, bodem, archeologie etc.) zijn reeds getoetst in het geldende bestemmingsplan; het plan doet hier niet aan af. Op basis van deze constatering is een goede ruimtelijke ordening geborgd en kan medewerking worden verleend aan het plan.