

Bijlage 1: Beoordeling van uw aanvraag

Kenmerk 2022W0941

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor:

het bouwen van een woning
perceel Stompekammerweg 34 in Ede
kadastraal bekend gemeente Ede, sectie K, nummer 14772.

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 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 'Ede - centrum e.o.' de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' en de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie'.

Uw bouwplan voldoet niet aan het bestemmingsplan, omdat:

- De woning volledig buiten het bouwvlak op de bestemming 'Tuin' wordt gebouwd.
- De maximaal toegestane bouwhoogte wordt overschreden.

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*'. Volgens de Wabo kunnen wij u toestemming geven om van het bestemmingsplan af te wijken.

In het bestemmingsplan zijn ook voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Er gelden aanvullende regels ter waarborging van de beplanting in het plangebied en ter waarborging van geschiktheid van de bodem voor het mees doelmatige gebruik.

Archeologie

Op het gebied van archeologie moet allereerst een waarderend en karterend archeologisch proefsleuvenonderzoek te worden uitgevoerd. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd door een gekwalificeerd archeologisch bedrijf (www.sikb.nl) conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en conform de richtlijnen in een door de gemeente Ede op te stellen Programma van Eisen; de archeologische onderzoeksrapportage moet ter toetsing aan de gemeentelijk archeoloog worden voorgelegd.

Op dit perceel mogen in verband met de bodemverontreiniging geen proefsleuven worden getrokken zonder toestemming van het bevoegd gezag (Provincie Gelderland/Omgevingsdienst Regio Arnhem). Het is dan ook zaak dat u hiervoor zo snel mogelijk de benodigde goedkeuring vraagt bij het bevoegd gezag. Daarna kan onze archeoloog contact opnemen met de Omgevingsdienst regio Arnhem voor afstemming. Als u het Programma van eisen liever door een extern bureau laat opstellen, dan zijn zij verantwoordelijk voor deze afstemming.

Als het bevoegd gezag akkoord heeft gegeven en de het proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd, dan zal na oplevering van het rapport van het proefsleuvenonderzoek worden bepaald door de gemeentelijk archeoloog of vervolgonderzoek noodzakelijk is. Eventueel vervolgonderzoek (archeologische begeleiding of opgraving) dient te worden uitgevoerd door een gekwalificeerd archeologisch bedrijf (www.sikb.nl) conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en conform de richtlijnen in een door de gemeente Ede op te stellen Programma van Eisen; de archeologische onderzoeksrapportage moet ter toetsing aan de gemeentelijk archeoloog worden voorgelegd.

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 25 april 2022 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.

Bodemgesteldheid

Uit bodemonderzoek ter plaatse van de geplande bouwlocatie:

- Verkennend bodem- en verkennend asbestonderzoek Stompekamperweg 34 Ede, Vink, kenmerk P17M0162 d.d. 15 december 2017.
- Nader bodemonderzoek Stompekamperweg 34 Ede, Montferland Milieu, kenmerk MM22024 d.d. 11 maart 2022 blijkt dat de bodem is verontreinigd.

De provincie is bevoegd gezag met betrekking tot de sanering van ernstige gevallen van bodemverontreiniging. De omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA) draagt zorg voor de handhaving hiervan. Er is allereerst goedkeuring van het saneringsplan nodig en/of moet de BUS (Besluit Uniforme Sanering) melding worden geaccepteerd. Voordat met het bouwen kan worden gestart moet worden aangetoond dat de bodem is gesaneerd en geschikt is gemaakt voor het bedoelde gebruik.

De voorwaarde voor inwerkingtreding van deze omgevingsvergunning is dan ook een beschikking van de provincie dat wordt gesaneerd volgens een door hen goedgekeurd saneringsplan en/of acceptatie van de BUS melding.

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 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 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 2022W0941. 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 2022W0941.

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.
5. Ten aanzien van de waardevolle boom op het aangrenzend perceel. Wij zien geen reden om een omgevingsvergunning te verlenen voor het kappen van de boom. Deze boom verdient bescherming tijdens de bouwwerkzaamheden.

Tijdens de bouw van de woning moeten beschermende maatregelen worden genomen ten behoeve van de waardevolle boom. Daarbij moet rekening worden gehouden met de ondergrondse en bovengrondse ruimte die de boom nodig heeft om te blijven voortbestaan.

6. Voordat met het bouwen kan worden gestart moet worden aangetoond dat de bodem is gesaneerd en geschikt is gemaakt voor het bedoelde gebruik.

7. Het natuurinclusieve plan conform de bij deze vergunning behorende tekening moet worden uitgevoerd en duurzaam in stand worden gehouden.
8. Conform het hemelwaterbeleid van de gemeente Ede moet op het perceel een infiltratievoorziening worden aangelegd met een inhoud van 40 mm ten opzichte van het nieuwe verharde oppervlak op het perceel (dak- en terreinverharding).
9. De aanwezigheid van vleermuizen (gewone dwergvleermuis, laatvlieger en ruige dwergvleermuis) in het plangebied is niet uit te sluiten. In het kader van de bestemmingsplanprocedure die eerder is gevoerd om een woonbestemming mogelijk te maken, is voor de betreffende ontwikkeling een nader vleermuizenonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek bleek destijds dat in het plangebied geen verblijfplaatsen aanwezig zijn van gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Dit onderzoek is inmiddels verouderd en moet worden geactualiseerd. De actualisatie van dit vleermuizenonderzoek moet in gang worden gezet.

De uitkomsten van deze actualisatie hoeven niet te worden afgewacht, omdat op basis van expert judgement wordt geconcludeerd dat het projectafwijdingsbesluit uitvoerbaar is. De eventuele aanwezigheid van beschermde soorten is in het stedelijk gebied goed te mitigeren. Uit het eerdere onderzoek is gebleken dat er geen grote verblijfplaatsen zoals kraamverblijven aanwezig zijn. Mogelijk zal uit het te actualiseren onderzoek blijken dat er kleine verblijfplaatsen aanwezig zullen zijn zoals zomer- of paarverblijven, deze verblijven zijn met een goede onderbouwing en de juiste maatregelen goed te mitigeren. Daarvoor zal aanvullend misschien (afhankelijk van de resultaten uit het te actualiseren nader onderzoek) nog wel een ontheffingsaanvraag ingediend moeten worden bij het bevoegd gezag (provincie).

10. Op het gebied van archeologie moet allereerst een waarderend en karterend archeologisch proefsleuvenonderzoek te worden uitgevoerd. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd door een gekwalificeerd archeologisch bedrijf (www.sikb.nl) conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en conform de richtlijnen in een door de gemeente Ede op te stellen Programma van Eisen; de archeologische onderzoeksrapportage moet ter toetsing aan de gemeentelijk archeoloog worden voorgelegd.

Op dit perceel mogen in verband met de bodemverontreiniging geen proefsleuven worden getrokken zonder toestemming van het bevoegd gezag (Provincie Gelderland/Omgevingsdienst Regio Arnhem). Het is dan ook zaak dat u hiervoor zo snel mogelijk de benodigde goedkeuring vraagt bij het bevoegd gezag. Daarna kan onze archeoloog contact opnemen met de Omgevingsdienst regio Arnhem voor afstemming. Als u het Programma van eisen liever door een extern bureau laat opstellen, dan zijn zij verantwoordelijk voor deze afstemming.

Als het bevoegd gezag akkoord heeft gegeven en de het proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd, dan zal na oplevering van het rapport van het proefsleuvenonderzoek worden bepaald door de gemeentelijk archeoloog of vervolgonderzoek noodzakelijk is. Eventueel

vervolgonderzoek (archeologische begeleiding of opgraving) dient te worden uitgevoerd door een gekwalificeerd archeologisch bedrijf (www.sikb.nl) conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en conform de richtlijnen in een door de gemeente Ede op te stellen Programma van Eisen; de archeologische onderzoeksrapportage moet ter toetsing aan de gemeentelijk archeoloog worden voorgelegd.