



Onderwerp
Wij zijn van plan u een omgevingsvergunning te geven

Datum
30 maart 2023

Ons kenmerk
2022W2703

Nummer omgevingsloket
7355151

Behandeld door
S. Beijer
088 - 116 98 04
s.beijer@oddevallei.nl

Kopie aan

Geachte heer

U heeft op 15 november 2022 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een bedrijfspand op het adres Daltonstraat 0 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/berichten-over-uw-buurt>. Daarnaast wordt dit voornemen 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. mevrouw S. Beijer, Postbus 9024, 6710 HM Ede
- Stuur een e-mail naar: s.beijer@oddevallei.nl
- Bel naar: 088 - 116 98 04

Wilt u kenmerk 2022W2703 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Kosten

Het behandelen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning kost geld.

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:



Heeft u vragen?

Neem contact op met mevrouw S. Beijer. Dat kunt u doen per telefoon of e-mail:

- Bel naar: 088 - 116 98 04
- Stuur een e-mail naar: s.beijer@oddevallei.nl

Wilt u kenmerk 2022W2703 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Ede,

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

R.P. Guldemon

Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bij deze brief is toegevoegd:

- Bijlage 1: Beoordeling van uw aanvraag
- Bijlage 2: Voorschriften

Bijlage 1: Beoordeling van uw aanvraag

Kenmerk 2022W2703

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor:

het bouwen van een bedrijfspand
perceel Daltonstraat ongenummerd in Ede
kadastraal bekend gemeente Ede, sectie F, nummer 9942.

Voornemen

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

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

U heeft ook een omgevingsvergunning gevraagd voor de activiteit 'maken of voeren handelsreclame'. De reclameaanduiding maakt onderdeel uit van de activiteit 'bouwen'. Hiervoor is dus geen aparte vergunning nodig.

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 - west 2009' de bestemming 'Bedrijventerrein'.

Het bestemmingsplan schrijft voor dat een minimum percentage bebouwing (50%) in tot maximaal 5 m achter de perceelsgrens wordt gerealiseerd. Dit wordt aan de zijde van de Daltonstraat niet gehaald. Uw bouwplan voldoet op dit punt niet aan het bestemmingsplan.

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.

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 9 februari 2023 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.

Bij deze aanvraag is het vereist om een bodemonderzoeksrapport in te dienen.

Op deze locatie zijn bij ons de volgende bodemgegevens bekend:

- Verkennend bodemonderzoek, Daltonstraat/Wellensiekstraat te Ede, Certicon, kenmerk: P2019-1645, d.d. 21 oktober 2019;
- Eindsituatie bodemonderzoek, Daltonstraat te Ede, Certicon, kenmerk: P2021-1484, d.d. 1 november 2021.

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

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met koper. De ondergrond is licht verontreinigd met molybdeen. In het grondwater is een matig tot sterk verhoogd gehalte aan nikkel en licht verhoogde gehalten aan barium, cadmium, koper, nikkel, molybdeen, xylenen, zink en naftaleen aangetroffen.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het bedoelde gebruik. Er is sprake van lichte bodemverontreiniging op de bouwlocatie.

Wij baseren onze conclusie op het hierboven genoemd bodemonderzoek. Een bodemonderzoek kan 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.

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.

Beoogde situatie

Uw aanvraag betreft de bouw van een bedrijfshal aan de Daltonstraat. Dit kavel is een van de laatste onbebouwde kavels op bedrijventerrein A12. De grond aan de oostzijde van het bedrijventerrein bestaat uit twee percelen die een gedeelde inrit krijgen. Het huidige plan is voor het noordelijk deel van de kavels.

Het bestemmingsplan schrijft voor dat een minimum percentage bebouwing (50%) in tot maximaal 5 m achter de perceelsgrens wordt gerealiseerd. Dit wordt aan de zijde van de Daltonstraat niet gehaald.

Ruimtelijke afweging

Het bedrijventerrein A12 is opgezet met de insteek om bedrijfsbebouwing zo goed mogelijk te faciliteren. Daarbij zijn de gevels van de bedrijfspanden de representatieve dragers naar het openbaar gebied. Er dient voldoende massa gemaakt te worden richting het openbaar gebied en de representatieve zijden van de A12 en A30, maar dit is niet overal gelijk. Het beeldkwaliteitsplan Schuttersveld schrijft voor hoeveel bebouwing er minimaal gerealiseerd moet worden richting welke zijde. De percentages wijken af van het bestemmingsplan. Uitgangspunt is: hoe belangrijker de weg, hoe meer bebouwing aan die zijde.

Voor dit perceel geldt het volgende:

- Richting A30 (oostzijde): minimaal 50%
- Richting Wellensiekstraat (noordzijde): minimaal 20%
- Richting Daltonstraat (westzijde): minimaal 20%
- De zuidzijde grenst aan een ander bedrijfsperceel. Hiervoor geldt geen minimumpercentage.

Het voorgestelde plan voldoet hieraan. Aan de daltonzijde wordt weliswaar geen bebouwing op de begane grond gerealiseerd, maar door het kantoorgedeelte van gebouw over de parkeervoorziening te laten steken wordt hier wel een representatieve gevel gemaakt. Het kantoor deelt het terrein op in twee gebieden met aparte parkeervoorzieningen (voor personeel aan oostzijde, voor bezoek aan noordzijde). De noordzijde is daarbij groen ingepast.

Conclusie

In tegenstelling tot het bestemmingsplan is het beeldkwaliteitsplan voor het oostelijke deel van bedrijventerrein A12 aangepast. Het bebouwingspercentage voor de zijde aan de Daltonstraat is aangepast van 50% naar 20%. Uw bouwplan voldoet hieraan. De afwijking met het bestemmingsplan vormt vanuit stedenbouwkundig oogpunt dan ook geen bezwaar. Om deze reden verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Een uitweg maken, hebben of veranderen

De voorwaarden voor deze activiteit staan in:

- artikel 2.18 van de Wabo
- artikel 2:12 van de 'Algemene plaatselijke verordening Ede' en in de 'Beleidsregels Uitwegen bij Particulier Erven'.

U vraagt vergunning voor het aanleggen van de drie uitwegen. Eén uitweg aan de Wellensieksstraat en twee aan de Dalonstraat. De meest zuidelijke gelegen uitweg aan de Daltonstraat is breder dan de maximale breedte van 12 m die het beleid toestaat. De uitweg heeft een breedte van 15 m. Het beleid biedt mogelijkheden om van de maximale breedte van uitwegen af te wijken als dit voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is. U heeft aangetoond dat u de aangevraagde breedte nodig heeft in verband met de logistiek. Daarom wijken hierbij van het beleid af.

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 2022W2703. 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 2022W2703.

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.