



uw kenmerk	uw brief van	Zaaknummer	behandeld door	telefoonnummer	e-mail
		451248			
onderwerp				bijlage(n)	Ede,
Wij zijn van plan de omgevingsvergunning te weigeren				1	5 juli 2024

Geachte heer 

U heeft op 29 december 2023 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van 6 bedrijfs(verzamel)panden op het adres Trapjesweg ongenummerd in De Klomp. Wij hebben uw aanvraag beoordeeld.

Voornemen: Wij zijn van plan de omgevingsvergunning te weigeren

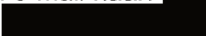
Uw plan is namelijk in strijd met het bestemmingsplan.

In bijlage 1 leest u hoe wij uw aanvraag hebben beoordeeld.

Reageren op dit voornemen

Wij publiceren uw aanvraag, het voornemen om u een omgevingsvergunning te weigeren en alle stukken die erbij horen op <https://www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt>. 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.  Postbus 9024, 6710 HM Ede.
- Stuur een e-mail naar: 
- Bel naar: 

Wilt u kenmerk 2023W2986 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

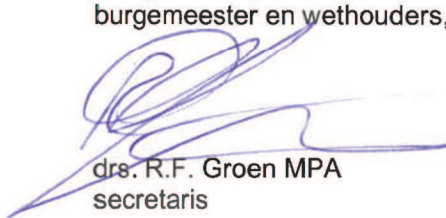
Heeft u vragen?

Neem dan contact op met mevrouw [REDACTED] Dat kunt u doen per telefoon of e-mail:

- Bel naar: [REDACTED]
- Stuur een e-mail naar: [REDACTED]

Wilt u kenmerk 2023W2986 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders,



drs. R.F. Groen MPA
secretaris



mr. L.J. Verhulst
burgemeester

Bij deze brief is toegevoegd:

- Bijlage 1: Beoordeling van uw aanvraag

Bijlage 1: Beoordeling van uw aanvraag

Kenmerk 2023W2986

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor:

het bouwen van 6 bedrijfs(verzamel)panden
perceel Trapjesweg ongenummerd in De Klomp
kadastraal bekend gemeente Ede, sectie L, nummer 1238 en sectie M, nummers 1190 en 1633.

U heeft de volgende activiteiten aangevraagd:

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

Voornemen

Wij zijn van plan om u de omgevingsvergunning te weigeren.

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') waaronder een goede ruimtelijke ordening. 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

Wij leggen nu uit waarom wij geen omgevingsvergunning kunnen geven voor de activiteiten die u heeft aangevraagd.

Bouwen van een bouwwerk

De voorwaarden voor deze activiteit staan in artikel 2.10 van de Wabo.

Wij kunnen en moeten een omgevingsvergunning weigeren om onder andere de volgende redenen:

- Het bouwwerk is in strijd met het bestemmingsplan.
- Het bouwwerk is in strijd met redelijke eisen van welstand.
- De aanvraag maakt niet aannemelijk dat het bouwwerk voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit.
- De aanvraag maakt niet aannemelijk dat het bouwwerk voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening.
- Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Wij hebben uw aanvraag getoetst. Uw aanvraag voldoet niet aan:

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 'ISEV' de bestemming 'Bedrijventerrein nader uit te werken'.

Voor deze locatie is geen uitwerkingsplan vastgesteld. Op basis van bestemmingsplan 'ISEV' kan geen omgevingsvergunning worden verleend voor gevraagde bedrijfspanden, en bijbehorende voorzieningen zoals een parkeerkelder.

Uw bouwplan voldoet dus niet aan de regels van dit bestemmingsplan. Daarom moeten wij uw aanvraag ook zien als een aanvraag voor de activiteit '*Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan*'. Dat doen wij volgens artikel 2.10 lid 2 van de Wabo. Wij hebben uw aanvraag daarom ook getoetst aan deze activiteit.

Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

De voorwaarden voor deze activiteit staan in artikel 2.12 van de Wabo.

Wij kunnen alleen afwijken van het bestemmingsplan als één van de volgende situaties van toepassing is

- Het bestemmingsplan geeft de mogelijkheid om daarvan af te wijken (artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1 van de Wabo);
- Het Besluit omgevingsrecht (Bor) biedt een mogelijkheid om af te wijken (artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 van de Wabo);
of
- Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en het heeft een goede ruimtelijke onderbouwing (artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo).

In uw geval kunnen wij afwijken van het bestemmingsplan volgens artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo. Dat is mogelijk als uw plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het een goede ruimtelijke onderbouwing heeft.

Maar in dit geval vinden wij afwijken van het bestemmingsplan niet wenselijk. Daarvoor hebben wij de volgende redenen:

Proces

Hoewel het ISEV plan (2004) ter plaatse nog steeds geldt, zijn er in de jaren daarna wel denkrichtingen opgehaald en uitspraken gedaan over een mogelijke inrichting van betreffend gebied. En is het niet reëel om uitsluitend van het geldende plan uit te gaan als toetsingskader.

Bij het bestemmingsplan Bedrijventerrein De Klomp (2017) is destijds een duidelijke grens voor de bouwmogelijkheden ten behoeve van de bedrijven op het Food & Businesspark gehanteerd, waarbij het bestaande ondergrondse hoofdgastracé bepalend werd. Op het tracé is een groenzone aangelegd, die daarmee de grens zichtbaar maakt tussen het bedrijventerrein en de kleinschaligere percelen/bebouwing van De Klomp.

Het bestemmingsplan voorziet aan de A12 en langs de Rondweg wel in bouwmogelijkheden voor bedrijfsbebouwing ten westen van het hoofdgastracé, vanwege de zichtlocaties aan deze belangrijke verkeerswegen. In de plantoelichting van het bestemmingsplan en in het beeldkwaliteitsplan De Klomp (tevens door de raad vastgesteld) staat de beoogde hoofdopzet van het totale gebied met de ruimtelijke dragers als wegen, water en groen voor zowel het bedrijventerrein als de tussenzone. Voor de tussenzone zijn geen functies bestemd.

Voor de invulling van deze tussenzone zijn tijdens de informatieavond (2016) bij de procedure van het bestemmingsplan Bedrijventerrein De Klomp ideeën bij bewoners opgehaald: de leefbaarheid van de woonkern, het autoluw maken van de Veenendaalseweg en het borgen van de groene zone tussen de woonkern en het Food & Businesspark waren belangrijke thema's.

Bij de publicatie van uw aanvraag (2023) hebben omwonenden van zich laten horen in de vorm van een zienswijze op de aanvraag omgevingsvergunning. Deze zienswijze maakt inzichtelijk hoe uw beoogde plannen in de dorpsgemeenschap worden ontvangen en dat de ideeën die in 2016 zijn opgehaald voor hen nog actueel zijn.

Op dit moment zijn we in afwachting van de nadere uitwerking van de Omgevingsvisie Ede. Met het oog op die visie werken we sinds 2022 met de vijf strategische keuzes. Deze zijn richtinggevend voor nieuwe ontwikkelingen, ook in De Klomp. De visie moet worden uitgewerkt in het gebiedsprogramma Ederveen-De Klomp. Dat doen we samen met inwoners, ondernemers en belangenvereniging. De kaders voor de ontwikkeling van uw perceel zullen dan ook aan bod komen. We verwachten hiermee eind dit jaar te starten. Bij ontwikkelingen zijn 'de dragende systemen' zoals netcongestie, stikstof, mobiliteit en bodem en water steeds vaker randvoorwaardelijk voor wat er mogelijk is.

In het voorjaar van 2024 hebben de afdelingsmanager en een medewerker van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling u en de heer De Waard in een kennismakingsgesprek gewezen op de voorgeschiedenis van deze plek. Ook is gewezen op de komst van het gebiedsprogramma Ederveen- De Klomp en de wens om initiatieven in De Klomp in samenhang te beoordelen.

Beoordeling

Ondanks het bovenstaand beoogde proces om nieuwe ontwikkelingen te bezien in de grotere samenhang van het gebiedsprogramma, moeten we uw aanvraag omgevingsvergunning daaraan voorafgaand beoordelen. Dit doen we op hoofdlijnen vanuit met name stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt op basis van het door u ingediende ontwerp (tekeningnummer OV-001, d.d. 29-12-2023).

- Met de ontwikkelingen aan weerszijden van het lintdorp De Klomp raakt de kleinschalige dorpsbebouwing steeds meer ingeklemd tussen de grote en hoge bedrijfspanden. Het is van groot belang voor de leefbaarheid in De Klomp dat de vrije ruimte aan de oostzijde van de kern niet óók wordt volgebouwd.
- Het ingediende plan heeft een te intensieve en grootschalige opzet met forse gebouwen en erg veel verharding en ontsluitingen in korte nabijheid van het kleinschalige lintdorp.
- Gebouw A is groter dan de geplande en gewenste omvang van gebouwen aan de randen van het bedrijventerrein langs spoor en A12 zoals omschreven in het beeldkwaliteitsplan. Dit is niet gewenst in deze "tussenzone".
- De overgang naar de veel kleinschaliger bedrijfsbebouwing aan de noordzijde van de Trapjesweg is onvoldoende.
- Gebouw A heeft vele ontsluitingen aan de Trapjesweg, terwijl er slechts één ontsluiting per bedrijfskavel mogelijk is volgens beeldkwaliteitsplan.
- De door u beoogde ontsluiting van gebouwen B en C is zeer bepalend voor de toekomstige mogelijkheden van het gebied ten zuiden van uw plan. Dit wordt een belangrijk te maken keuze bij het gebiedsprogramma Ederveen-De Klomp.
- Gebouwen B en C houden geen rekening met bestaande bomen en beplanting aan de randen van de bestaande kavels. Deze kavel is te smal om op deze manier te bebouwen en te ontsluiten.
- De aangegeven bebouwing danwel de ontsluiting daarvan is gelegen pal op de Zijdewetering. Deze A Watergang is van groot belang voor de afwatering van het gebied en er dient afstand gehouden te worden met verharding en bebouwing.
- In de planopzet ontbreekt de verplichte 15% wateropgave uit natuurinclusief bouwen. Er is ook geen natuurinclusief ontwerp ingediend.
- De getekende groene zone tussen dorp en bedrijven is veel te beperkt van omvang en voldoet niet als groene buffer en overgangszone tussen dorp en bedrijventerrein.

Bij uw aanvraag heeft u diverse bijlagen gevoegd, waaronder een watertoets en een stikstofberekening. Deze hebben wij gezien de voorgenomen weigering op grond van andere ruimtelijke en procesmatige aspecten niet beoordeeld. Ook kunnen wij ons niet vinden in de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing. Tot slot is niet bekeken of dat er nog andere thema's relevant zijn voor dit plan, zoals de Wet natuurbescherming.

Wet natuurbescherming

Voor uw plan heeft u ook een toestemming nodig volgens de Wet natuurbescherming (Wnb). Als wij een omgevingsvergunning geven, moeten Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland eerst toestemming geven. Wij hebben u in onze beoordeling uitgelegd dat wij u geen omgevingsvergunning kunnen geven voor uw plan. Daarom hebben wij uw plan ook niet voorgelegd aan Gedeputeerde Staten.

Conclusie

Het bouwplan heeft een intensieve en grootschalige opzet met forse gebouwen en erg veel verharding en ontsluitingen in korte nabijheid van het kleinschalige lintdorp. Dit voldoet niet aan de gewenste invulling van deze zone tussen bedrijventerrein Food & Businesspark en het lintdorp De Klomp. De overgang naar de veel kleinschaliger bedrijfsbebouwing aan de noordzijde van de Trapjesweg is onvoldoende. Ook is geen rekening gehouden met bestaande bomen en beplanting aan de randen van de bestaande kavels. Om deze reden weigeren wij de gevraagde omgevingsvergunning.

Verklaring van geen bedenkingen

Gemeenteraad

Als wij een omgevingsvergunning geven, moet de gemeenteraad van de gemeente Ede eerst toestemming

geven. Dat heet een verklaring van geen bedenkingen. Wij hebben u in onze beoordeling uitgelegd dat wij weigeren u een omgevingsvergunning te geven voor uw plan. Daarom hebben wij de gemeenteraad gevraagd in lijn van onze beoordeling te besluiten en de afgifte van de verklaring van geen bedenkingen te weigeren. De gemeenteraad heeft hiermee ingestemd. In de bijlage treft u het ontwerp-besluit tot weigering van de verklaring van geen bedenkingen.