

Bouwbedrijf Kreeft B.V.
De heer [REDACTED]
Maxwellstraat 49D
6716 BX EDE

Onderwerp
Wij zijn van plan u een omgevingsvergunning te geven

Datum
18 april 2025

Geachte heer [REDACTED],

Ons kenmerk
2023W2841

U heeft op 22 december 2023 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van 25 woningen op het adres Paardenwei ongenummerd in Lunteren. Op 23 januari 2025 hebben wij ten behoeve van het project een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. ontvangen. Wij hebben uw aanvraag en de aanmeldnotitie beoordeeld.

Nummer omgevingsloket
8300249

Behandeld door
H.J.M. Arink
088 - 116 98 03
h.arink@oddevallei.nl

Kopie aan
TVA architecten B.V.
De

Voornemen:

- **U hoeft geen milieueffect rapport op te stellen.**
- **Wij zijn van plan u de omgevingsvergunning te geven.**

In bijlage 1 leest u hoe wij uw aanvraag en de aanmeldnotitie 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.

Crisis- en herstelwet

Op basis van de omvang van het bouwplan hebben wij op basis van artikel 1.1. Chw en bijlage 1 onder 3.1 van deze wet. De Crisis- en herstelwet op deze aanvraag van toepassing verklaard.

Reageren op dit voornemen

Wij publiceren uw aanvraag, het voornemen om u een omgevingsvergunning te geven, alle stukken die erbij horen, het besluit dat geen milieueffect rapport hoeft te worden opgesteld en het van toepassing verklaring van de Crisis- en herstelwet 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. de heer H.J.M. Arink, Postbus 9024, 6710 HM Ede
- Stuur een e-mail naar: h.arink@oddevallei.nl
- Bel naar: 088 - 116 98 03

Wilt u kenmerk 2023W2841 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

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	€	
Totaalbedrag leges	€	

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 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.

De kosten voor de ruimtelijke onderbouwing worden inrekening gebracht bij de anterieure overeenkomst.

Heeft u vragen?

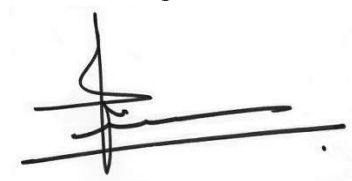
Neem contact op met de heer H.J.M. Arink. Dat kunt u doen per telefoon of e-mail:

- Bel naar: 088 - 116 98 03
- Stuur een e-mail naar: h.arink@oddevallei.nl

Wilt u kenmerk 2023W2841 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Ede,



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 4: Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling

Bijlage 1: Beoordeling van uw aanvraag

Kenmerk 2023W2841

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor:

het bouwen van 25 woningen

perceel Paardenwei ongenummerd in Lunteren

kadastraal bekend gemeente Lunteren, sectie C, percelen 2932, 3812, 4806 en 4807.

Voornemen

Wij zijn van plan u een omgevingsvergunning te geven voor de volgende activiteiten:

- (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

De woningen liggen binnen de begrenzing van zowel het bestemmingsplan 'Lunteren' (vastgesteld 11 december 2014) als het bestemmingsplan 'Partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede 2015 – 2e ronde' (vastgesteld 17 maart 2016).

In het bestemmingsplan kent het plangebied de bestemmingen 'Wonen' (deels met de functieaanduiding 'groen') en 'Tuin'. De gronden zijn hier in hoofdzaak respectievelijk voor de functies wonen en tuin bestemd. Binnen de woonbestemming mogen hoofdgebouwen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Binnen de tuinbestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Verder zijn op het gehele plangebied de bestemmingsplannen 'Ede, Parapluplan Parkeren' (vastgesteld 13 september 2018) en 'Ede, Parapluplan Wonen' (vastgesteld 5 november 2020) van toepassing. Het parapluplan parkeren bevat uniforme bepalingen die verwijzen naar de geldende gemeentelijke beleidsregels voor het stellen van parkeernormen. Het parapluplan wonen scherpst in de bestemmingsomschrijving de toegestane functie 'wonen' aan naar 'wonen in de vorm van een woning'.

De plannen zijn strijdig met de vigerende bestemmingsplannen omdat de beoogde

woningen buiten een bouwvlak vallen.

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 18 november 2024 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.

Bodem

Beoordeling vrijstelling bodemonderzoek

De locatie van uw bouwplan is een bodemgevoelige locatie. Dit staat in paragraaf 5.1.4.5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). U moet daarom een bodemonderzoeksrapport opsturen. U heeft geen bodemonderzoeksrapport opgestuurd.

Wij geven u vrijstelling van de verplichting om een bodemonderzoeksrapport op te sturen, omdat:

- de locatie onverdacht is en valt binnen de vrijstellingsregels van de 'Bodemkwaliteitskaart regio De Vallei 2018' en de bijbehorende 'Nota bodembeheer 2022',
- er op de locatie voldoende bodemgegevens bekend zijn die kunnen worden gebruikt voor het beoordelen van uw plan.

Er is gekeken naar de geschiedenis van de locatie en uit dit onderzoek komen geen aanwijzingen dat de locatie mogelijk een (erg) vervuilde bodem heeft.

Het perceel is in 2022 onderzocht. Hierbij is lichte vervuiling aangetoond. Het onderzoek is verouderd, maar nog wel bruikbaar om vast te kunnen stellen dat de (bouw)locatie niet verdacht is.

Bouwen op een locatie zonder dat er eerst een bodemonderzoek is gedaan geeft een risico dat later wordt ontdekt dat de grond toch vervuild is. Wij vinden dit risico te klein om u geen vrijstelling te geven. De gemeente is niet aansprakelijk als later wordt ontdekt dat de waarop u heeft gebouwd vervuild is. Het kan zijn dat u om deze of andere redenen toch een bodemonderzoek wilt laten uitvoeren. Neemt u in dat geval contact op met ons.

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

Beoordeling aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.

Wanneer is een MER verplicht?

Volgens artikel 7.17 van de Wet milieubeheer moet worden beoordeeld of uw plan belangrijke nadelige gevolgen kan hebben voor het milieu. Is dat het geval? Dan is het verplicht om een milieueffectrapport (MER) op te stellen ter voorbereiding op een besluit op uw aanvraag om een omgevingsvergunning. Dit blijkt uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Hoe is uw plan beoordeeld?

Het besluit over uw aanvraag hebben wij voorbereid volgens paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer. We hebben uw plan getoetst aan de hand van criteria die zijn genoemd in bijlage III van de EU-richtlijn milieueffectrapportage (2011/92/EU). Deze criteria gaan over:

1. de plaats van het project
2. de kenmerken van het project
3. de kenmerken van het mogelijke effect van het project

De beoordeling is verder uitgewerkt in de bij deze vergunning behorende ruimtelijke onderbouwing van uw plan en ook gemotiveerd in de aanmeldingsnotitie zelf.

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 2023W2841. 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 2023W2841.

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. U moet het plangebied inrichten en instandhouden volgens het bij deze vergunning behorende ontwerp van Van Zetten Infra & Vastgoed DO inrichtingsplan, project Paardenwei, tekening V23-03-T004 d.d. 15-11 2024. Het inrichten en instandhouden geldt ten aanzien van de volgende onderwerpen:
 - De landschappelijke inpassing (hagen, beplantingen, bermen, bomen, struiken, aangegeven soorten en wadi)
 - Ligging van de parkeerplaatsen
 - Ligging van de verharding
 - Locatie van de containeropstelplaatsen
 - Ligging van de trafo

6. Het bevoegd gezag kan bij buitenplanse omgevingsactiviteit afwijken van het DO inrichtingsplan ten behoeve van het realiseren van een ander landschappelijke inpassing indien sprake is van een vergelijkbare landschappelijke en natuurlijke kwaliteit.
7. Ter bescherming van een aantal bomen in het plangebied is een boombeschermingsplan (d.d. 14-04-2025) opgesteld. De werkzaamheden moeten volgens dit boombeschermingsplan worden uitgevoerd.
8. Op locatie waar de trafo is aangeduid, in het DO inrichtingsplan, project Paardenwei, tekeningnr. V23-03-T004 d.d. 15-11-2024 het bij deze vergunning behorend ontwerp van Van Zetten Infra & Vastgoed, is alleen een Alfen Pacto 25 toegestaan.
9. U moet de maatregelen toepassen zoals weergegeven in de beknopte checklist 'het puntensysteem' (projectnaam: Natuurinclusief bouwen en ontwerpen (ede-natuurlijk.nl)), projectnr.: 21068 nieuwbouw 25 woningen Paardenwei Lunteren, gew. 25-04-2024) en bijbehorende kaart met positienummers Natuur-inclusieve maatregelen (project: 25 woningen Paardenwei Lunteren, gew. 25-01-2024) en bijhorende toelichting (Natuurinclusiviteit Paardenwei Lunteren, projectnummer 21068-0001, projectnaam: Paardenwei 2.0, document 21068 N.01 d.d. 25-04-2024). Deze beknopte checklist met bijhorende kaart en toelichting maken onderdeel van deze vergunning. Van bovenstaande kan alleen worden afgeweken nadat de gemeentelijke ecooloog de voorgestelde wijzigingen heeft geaccordeerd.
10. Ter uitvoering van uw plan kan het inpassingsplan aan de Edeseweg 13 Lunteren ten behoeve van de bouw van de woning aan de Goorsteeg 22 Ede niet meer in stand worden gehouden. Ter compensatie hiervan draagt u er zorg voor dat het groen hiervoor gecompenseerd en in stand gehouden wordt op het perceel kadastraal bekend als gemeente Lunteren, sectie C, nummer 4997, overeenkomstig de inpassingskaart wijz. datum 10-03-2025, project: Groencompensatie t.b.v. Paardenwei, projectnummer 24233, nummer G.01.
11. U draagt ervoor zorg dat minimaal 8 van de te realiseren woningen in gebruik worden genomen als sociale huurwoning in de zin van artikel 1 onder f van de Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Ede 2023.
12. U draagt ervoor zorg dat minimaal 4 van de te realiseren woningen in gebruik moeten worden genomen als sociale koopwoning in de zin van artikel 8 van de Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Ede 2023.