



Onderwerp
Wij zijn van plan u een omgevingsvergunning te geven

Datum
23 mei 2024

Ons kenmerk
2023W2850

Nummer omgevingsloket
8241097

Behandeld door



Kopie aan



Geachte



U heeft op 22 december 2023 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een woning op het adres Ariënsweg 0 ten zuiden van nr. 30 in Ede. Wij hebben uw aanvraag beoordeeld.

Aanvankelijk hadden wij uw aanvraag getoetst onder de reguliere procedure. Wij hebben dit vóór de beslissing op de aanvraag en met uw kennisgeving, gewijzigd naar een beoordeling onder de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

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 ontwerpbesluit (voornemen om u een omgevingsvergunning te geven) 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 schriftelijk of mondeling:

- Stuur een brief naar: Omgevingsdienst de Vallei, t.a.v. 
 Postbus 9024, 6710 HM Ede of voeg het document toe als bijlage bij een e-mail naar:  of
- Bel naar: 

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

T 088 - 116 99 00
E info@oddevallei.nl
www.oddevallei.nl

KvK 56714297

Wilt u kenmerk 2023W2850 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

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	€	
Beoordeling bodemonderzoek	€	
gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening	€	
een uitweg maken, hebben of veranderen	€	
<i>Totaalbedrag leges</i>	€	

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.

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?

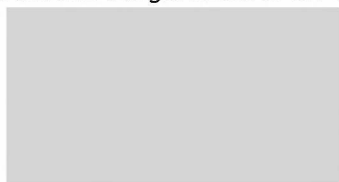
Neem dan contact op met  Bel naar: 

Of stuur een e-mail naar: 

Wilt u kenmerk 2023W2850 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Ede,





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 2023W2850

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor:

het bouwen van een woning
perceel Ariënsweg 0 ten zuiden van nr. 30 in Ede
kadastraal bekend gemeente Ede, sectie D, nummers 11586 en 11588.

Voornemen

Wij zijn van plan u een omgevingsvergunning op grond van artikelen 2.1 en 2.2. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) te geven voor de volgende activiteiten:

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

Hieronder leggen wij per activiteit uit hoe wij uw aanvraag hebben beoordeeld.

Hoe hebben wij uw aanvraag beoordeeld?

Op uw aanvraag is de Wabo van toepassing, omdat deze is ingediend op 22 december 2023 dus vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet (artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het besluit op die aanvraag onherroepelijk wordt, met uitzondering van artikel 3.9, derde lid, eerste zin, van de Wabo).

Voor uw aanvraag geldt de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Dat staat in artikel 3.10, eerste lid van de Wabo: de aanvraag heeft gedeeltelijk betrekking op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo, voor zover er strijd is met het bestemmingsplan en slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo. Dit betekent dat dan een omgevingsvergunning verleend kan worden indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

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 (Bor)
- de Regeling omgevingsrecht (Mor)
- de Algemene Plaatselijke Verordening Ede (APV)
- Nota Parkeernormen
- Beleidsregels uitwegen

Bouwen van een bouwwerk

Wij beoordelen deze activiteit volgens artikel 2.10 van de Wabo. Wij hebben uw aanvraag getoetst aan:

- de van toepassing zijnde bestemmingsplannen
- redelijke eisen van welstand

- het Bouwbesluit
- de bouwverordening

Uw aanvraag voldoet niet aan het bestemmingsplan. Uw aanvraag voldoet wel aan de andere onderdelen die hierboven zijn opgesomd. Dit lichten wij per onderdeel toe.

Bestemmingsplannen

Op de bouwlocatie gelden meerdere bestemmingsplannen:

- Ede, Parapluplan Wonen
- Ede, Parapluplan Parkeren
- Maanderweg e.o.

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 'Maanderweg e.o.' de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen'.

Het hoofdgebouw (woning) wilt u realiseren in het bouwvlak binnen de bestemming Wonen. De contouren van het bouwvlak in het huidige bestemmingsplan dienen verschoven en gewijzigd te worden, zodat de woning meer centraal op het perceel komt te liggen. Daarbij dient wel het bouwvlak op 2 meter uit de zijdelingse perceelgrens te liggen. Door het wijzigen van het bouwvlak richting het noorden, komt het in de bestemming Tuin te liggen. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Dit levert een strijdigheid op met artikel 21.2.1 van het bestemmingsplan 'Maanderweg e.o.'

Volgens artikel 2.10 lid 2 van de Wabo is uw aanvraag door de geconstateerde strijdigheid ook meteen 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. Hierover leest u meer onder het kopje 'Afwijken van bestemmingsplan'.

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 08 april 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.

Bij deze aanvraag is het vereist om een bodemonderzoeksrapport in te dienen. U heeft het volgende rapport ingediend:

- rapport verkennend bodemonderzoek Ariënsweg D-11586 en 11588 Ede, kenmerk 2024-0057 d.d. 19-2-2024.

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 boven- en ondergrond (tot 1,5 m-mv) licht verhoogde gehalten aan PAK en PCB bevat. Het grondwater is niet onderzocht. Dit is volgens de norm hier niet vereist.

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. Voor specifieke vragen over de bodemaspecten kunt u contact opnemen met [REDACTED] telefoonnummer [REDACTED]

Uit onderzoek blijkt dat de grond niet schoon is. Daarom moet u, bij grondaafvoer, extra onderzoek (laten) doen: een partijkeuring volgens het Besluit bodemkwaliteit. Dit extra onderzoek bepaalt wat er met deze grond gedaan kan worden.

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw bouwplan voldoet aan de bouwverordening.

De parkeernorm is beoordeeld op basis van het 'bestemmingsplan Ede, Parapluplan Parkeren'. Bij de aanvraag is aangetoond dat voldoende parkeergelegenheid is op eigen terrein: twee parkeerplekken.

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.

Projectafwijkingsbesluit

Wij kunnen afwijken van het bestemmingsplan 'Maanderweg e.o.' volgens artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo.

Waarom wijken wij af van het bestemmingsplan?

Uw bouwplan 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 die ruimtelijke onderbouwing in de bijlage 3 van dit ontwerpbesluit.

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 2022
- Beleidsregels uitwegen

Uw aanvraag voldoet aan deze voorwaarden. U maakt een (eerste) uitweg om uw privé perceel te ontsluiten met de openbare weg (Ariënsweg).

Er is geen strijdigheid met de bruikbaarheid van de weg;

Ook is na aanleg van de uitweg nog veilig en doelmatig gebruik van de weg (Ariënsweg) mogelijk. Er is geen strijdigheid met de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving, aangezien al een bouwplan in het bestemmingsplan was aangewezen met bestemmingen (Tuin en Wonen) inclusief bouwvlak. Door de uitweg hoeft geen openbare boom of groenvoorziening van de gemeente te worden aangepast en is geen sprake van strijdigheid met de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente. Er is tot slot geen strijd met de handhaving van het geldende omgevingsplan (inclusief dus de geldende bestemmingsplannen die per 01-01-2024 onderdeel uitmaken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan gemeente Ede). In de bestemming Tuin (artikel 16) zijn verhardingen en toegangswegen voor aangrenzende bestemmingen (zoals 'Wonen') toegestaan, waardoor een uitweg mogelijk is.

Verklaring van geen bedenkingen

Gemeenteraad

Voor deze uitgebreide procedure is de toestemming van de gemeenteraad nodig: de zogenoemde verklaring van geen bedenkingen ("vggb"). Uw bouwplan valt onder de algemene vggb die de raad van de gemeente Ede op 3 maart 2016 heeft afgegeven. In dit besluit staan een aantal ruimtelijke ingrepen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is. In dit geval geldt de categorie a voor het bouwen ten behoeve van de bestaande woonfunctie inclusief de daarbij behorende bijgebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde en voorzieningen, welke passend is binnen de afspraken die zijn gemaakt met betrekking tot de woningbouwprogrammering. 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 2023W2850. 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 2023W2850.

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. Grond afvoeren

Komt er meer dan 25 m³ grond vrij bij de bouwwerkzaamheden? En moet u deze grond afvoeren? Dan valt dit onder de milieubelastende activiteit graven. U moet ons informeren over de kwaliteit van de grond. Dit moet u uiterlijk één week doen voordat u de grond afvoert. U stuurt de informatie via de website Omgevingswet online. Zie hiervoor <https://iplo.nl/thema/bodem/bodembescherming/melden-bodemactiviteiten-via-dso/>.

6. Uit onderzoek blijkt dat de grond niet schoon is. Daarom moet u, bij grondafvoer, extra onderzoek (laten) doen: een partijkeuring volgens het Besluit bodemkwaliteit. Dit extra onderzoek bepaalt wat er met deze grond gedaan kan worden.

7. Grond aanvoeren

Wilt u meer dan 25 m³ grond vanuit een andere locatie aanvoeren bij de bouwwerkzaamheden? Dit valt onder de milieubelastende activiteit toepassen grond. Dit moet u melden via Omgevingswet online. Zie hiervoor <https://iplo.nl/thema/bodem/bodembescherming/melden-bodemactiviteiten-via-dso/>. Meld dit uiterlijk één week voordat u de grond aanvoert.

Bijlage 3: Ruimtelijke onderbouwing

Ruimtelijke onderbouwing: Nieuwbouw woning Ariënsweg 0 Ede ten zuiden van nr. 30

1. Inleiding

Voor een bouwperceel in de bebouwde kom aan de Ariënsweg in Ede tussen nummer 22 en 30 is een aanvraag omgevingsvergunning onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ingediend. De aanvraag betreft de bouw van een vrijstaande woning met berging. De betreffende aanvraag wordt hierna ook genoemd: "plan" of "bouwplan". De bouwlocatie wordt hierna ook genoemd: "Ariënsweg 0 Ede ten zuiden van nr. 30".

Op de daarbij horende twee kadastrale percelen bevindt zich al jaren een bouwvlak voor een nieuwe vrijstaande woning met de bestemming Wonen. Het bouwplan ziet op het bouwen van de woning waarbij het hoofdgebouw deels buiten het bouwvlak in een andere bestemming wordt gebouwd. Hierdoor komt de woning centraler op het bouwperceel te liggen.

2. Huidige bestemming en benodigde afwijking

De bouwlocatie Ariënsweg 0 Ede ten zuiden van nr. 30 valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Maanderweg e.o.', vastgesteld d.d. 06-06-2013. In onderstaande afbeelding van de plankaart of ruimtelijke verbeelding is het bestaande bouwvlak aangepijld (rode markering). De straatzijde van het bouwperceel heeft de bestemming Tuin (groene kleur). Binnen de bestemming Wonen (gele kleur) ligt het bouwvlak ten behoeve van de vrijstaande woning met een bouwhoogte van maximaal 10 meter en een goothoogte van maximaal 3 meter. Buiten het bouwvlak zijn in de bestemming Wonen aan- en uitbouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan. In de bestemming Tuin mag geen hoofdgebouw ten behoeve van de bestemming Wonen worden gebouwd.



De feitelijke situatie maakt het ter plaatse niet goed mogelijk om de vrijstaande woning binnen het bestaande bouwvlak te realiseren. Dit komt omdat het betreffende bouwvlak óp en deels over de kadastrale grens met het buurperceel met plaatselijk adres Ariënsweg 22 Ede ligt. Een bestaand bijgebouw op dat buurperceel Ariënsweg 22 belet de positionering van de

bouw van het hoofdgebouw/woning binnen het bouwvlak. Dit is niet op te lossen met alleen een aanpassing van die privaatrechtelijke kadastrale grens. Hierdoor is ook het bouwplan gericht op het meer noordelijker op het bouwperceel realiseren van de woning. De woning komt dan centraler op de twee kadastrale percelen van het bouwperceel te staan.

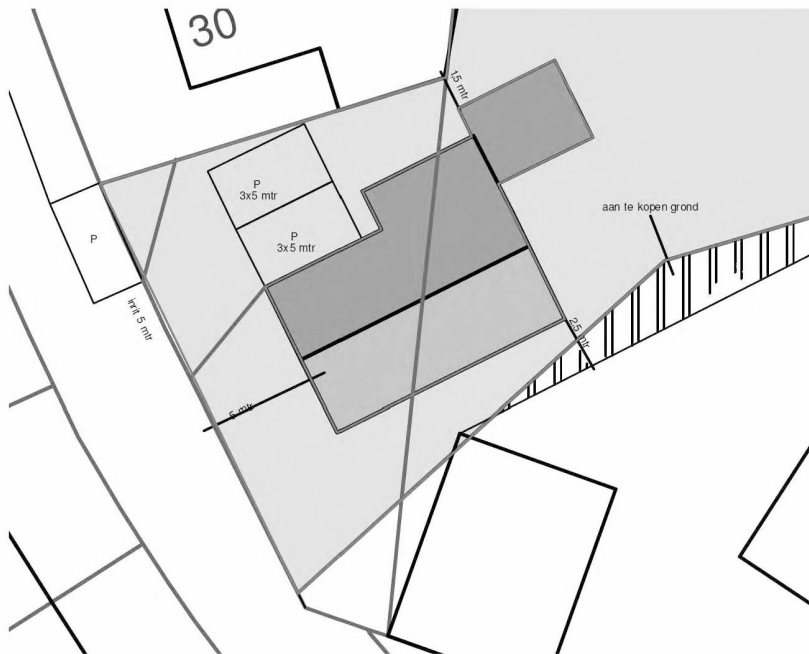
3. Procedure

De aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een vrijstaande woning is in strijd met het vigerend bestemmingsplan en vereist daarom de activiteit "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening". Gelet op het feit dat de nieuwbouw van het hoofdgebouw (vrijstaande woning) eveneens buiten het bouwvlak van de bestemming Wonen valt, te weten deels in een andere bestemming (Tuin), is een buitenplanse afwijking op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° Wabo vereist.

De aanvraag is ingediend voor 1 januari 2024 en wordt daarom beoordeeld op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht inclusief de daarbij behorende regelgeving. Gelet op de benodigde uitgebreide voorbereidingsprocedure (afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3° Wabo) is vereist dat de aanvraag omgevingsvergunning een ruimtelijke onderbouwing omvat. Deze ruimtelijke onderbouwing dient als motivering dat sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening', zodat de aangevraagde bouw van de vrijstaande woning mogelijk wordt in de vorm van het afgeven van de gevraagde omgevingsvergunning. Die procedure doorloopt de uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht met een beslistermijn van 6 maanden. Tegen het ontwerp-besluit bestaat de mogelijkheid om binnen zes weken een zienswijze in te dienen. Tegen het daarop volgende besluit staat beroep en hoger beroep open.

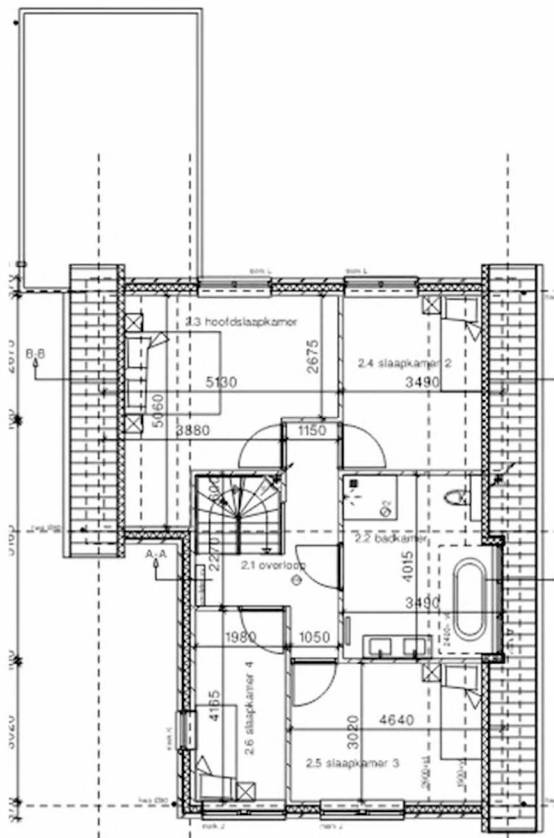
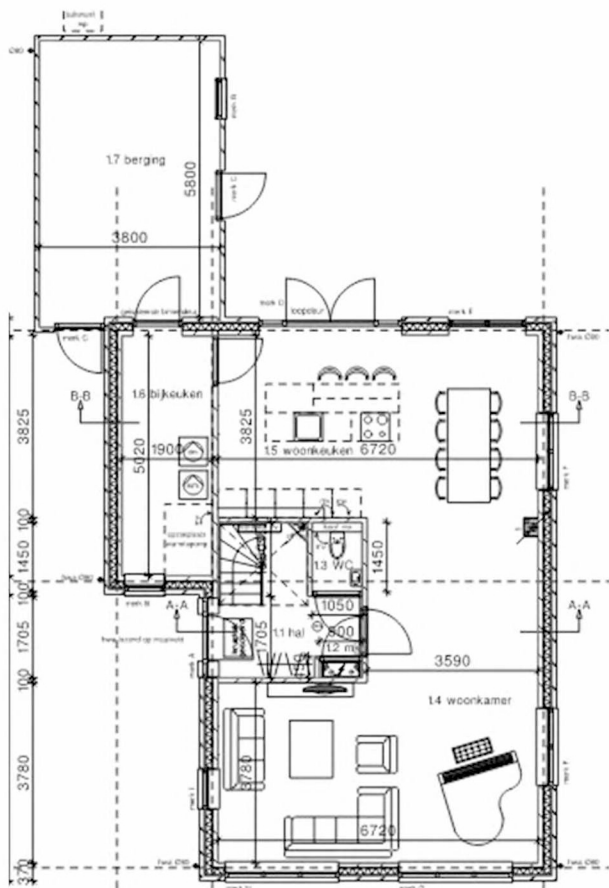
4. Plan

Het plan voorziet in de bouw van één nieuwe vrijstaande woning met berging, zoals weergegeven op onderstaande situatietekening. De voorgevel wordt in de bestaande voorgevellijn van de Ariënsweg geplaatst en het parkeren wordt conform gemeentelijk beleid achter de voorgevellijn op eigen terrein opgelost. Aan de zuidzijde de aankoop van een strook grond nodig om voldoende afstand uit de zijdelingse perceelgrenzen te behouden. Nu de aanbieder van de bouwkafeel tevens de eigenaar is van de benodigde strook grond, staat deze eis de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.



Het plan neemt de bestaande maximale maatvoering uit het bestemmingsplan over ten aanzien van de bouw- en goothoogte. Ter indicatie is hieronder zowel het vooraanzicht van de woning opgenomen als ook daaronder de plattegrond van de begane grond en de verdieping. Zodoende is te zien dat in het bouwvlak (voor zover omringd door de bestemming Tuin) voornamelijk de woonkamer met daarboven de slaapkamers in dat deel van het bouwvlak liggen.





5. Toetsing

In het kader van de toetsing van de aanvraag omgevingsvergunning zijn vanuit een goede ruimtelijke ordening de volgende aspecten als relevant aangemerkt:

5.1 Beleid

Het plan raakt niet nationale belangen zoals deze voor de lange termijn zijn vastgelegd in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Ook raakt het niet de nationale belangen uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Ten aanzien van provinciaal beleid wordt opgemerkt dat de locatie van het plan zich bevindt binnen een molenbiotop, die op grond van de Omgevingsverordening Gelderland wordt beschermd. Het plan heeft geen gevolgen voor deze biotop nu wordt vastgehouden aan de eerder in het bestemmingsplan vastgestelde maximale bouwhoogte van 10 meter.

Verder past het plan binnen de Omgevingsvisie Ede 2040. Er is sprake van inbreiding op een goed bereikbare locatie, waarbij de vormgeving en omvang past bij de eigenheid van de wijk. Daarbij is zorgvuldig onderzoek verricht naar andere belangrijke waarden zoals benoemd in de Omgevingsvisie, waarbij het in deze situatie groen en ecologie betreft (zie ook de thematische bespreking hierna). Daarbij is vastgesteld dat er geen natuur- of ecologische waarden aanwezig zijn die een belemmering vormen voor de ontwikkeling.

5.2 Thematische toets

Op thematisch niveau zijn de volgende onderwerpen als relevant aangemerkt:

- Stedenbouw
- Groen/bomen
- Ecologie
- Verkeer/parkeren
- Bodem

Deze aspecten worden hieronder kort besproken.

5.2.1. Stedenbouw

In het voorliggende plan wordt vastgehouden aan de reeds vastgestelde maatvoering uit het geldende bestemmingsplan 'Maanderweg e.o.'. De oorspronkelijke aanvraag omgevingsvergunning is inmiddels aangepast met de gewijzigde bouwhoogte van 10,3 meter naar 10 meter. De positie van het bouwvlak is passend ten opzichte van de naastgelegen percelen (Ariënsweg 22 en Ariënsweg 30). Tussen het te realiseren hoofdgebouw en de naastgelegen perceelgrenzen wordt voldoende vrije ruimte gehouden. De voorgevellijn van het te realiseren hoofdgebouw sluit aan op het bestaande straatbeeld en het parkeren wordt achter de voorgevellijn op eigen terrein opgelost.

5.2.2 Groen/bomen

In de bestaande situatie kenmerkt de locatie zich door de aanwezigheid van enkele bomen met onderbegroeiing. Om een zorgvuldige afweging te maken over het bouwplan is in beeld gebracht welke effecten het plan heeft op de aanwezige bomen. In de rapportage 'Vooronderzoek Boom Effect Analyse' (Jansen Boomadvies, d.d. 1 december 2023) zijn deze effecten beschreven.

Uit de rapportage blijkt dat drie bomen (twee fijnsparren en één reuzenlebensboom) niet in stand kunnen worden gehouden bij uitvoering van

het bouwplan. Hierbij geldt dat twee van deze drie bomen zich reeds in het bestaande bouwvlak bevonden en alle drie betreffende bomen een matige toekomstverwachting hebben. Het effect van het 'verplaatsen' van de woning in noordelijke richting is daarom aanvaardbaar uit het oogpunt van groen/bomen in relatie tot de bredere ruimtelijke afweging over het plan. De kapaanvraag is separaat bij bevoegd gezag ingediend met kenmerk 2024W00283.

5.2.3 Ecologie

De werkzaamheden kunnen van invloed zijn op beschermende plant- en diersoorten. Daarom is voor het plan een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd (WMC, d.d. 22 januari 2024). Uit een bureaustudie en biotooptoets is naar voren gekomen dat het onaannemelijk is dat met de plannen vaste rust- en verblijfplaatsen worden aangetast van in de Omgevingswet beschermde soorten. Nadelige effecten op beschermde flora en fauna kunnen daarom worden uitgesloten. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

5.2.4 Verkeer/parkeren

Vanuit de vakafdeling Verkeer is beoordeeld dat het plan akkoord is. Er wordt voldaan aan de parkeernorm door op eigen terrein te voorzien in de benodigde twee parkeerplaatsen op grond van het bestemmingsplan Ede, Parapluplan Parkeren en de Beleidsregel Parkeernormen Ede 2023. Ook is het mogelijk om de benodigde uitrit voor ontsluiting van het privé perceel met de openbare weg (Ariënsweg) aan te leggen binnen de normen van de uitwegvergunning. Het toevoegen van één woning heeft daarnaast geen relevant effect op het verkeersbeeld in de straat (Ariënsweg). Het betreft een erftoegangsweg waar veilig een extra uitrit kan worden toegevoegd. Er is voor deze beoordeling geen strijd met het vigerende bestemmingsplan, omdat de gronden met de bestemming Tuin zijn bestemd voor verhardingen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbouwen en bestemd voor toegangswegen voor aangrenzende bestemmingen.

5.2.5 Bodem

De locatie van het plan kon niet worden vrijgesteld van bodemonderzoek. Bij deze aanvraag was daarom als indieningsvereiste een bodemonderzoeksrapport vereist. Dit rapport is ingediend (Rapport verkennend bodemonderzoek, d.d. 19-2-2024). Het bodemonderzoek voldoet aan de richtlijnen van NEN protocol. Het bouwplan valt binnen de contour van het bodemonderzoek.

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat de boven- en ondergrond (tot 1,5 m-mv) licht verhoogde gehalten aan PAK en PCB bevat. Het grondwater is niet onderzocht. Dit is volgens de norm hier niet vereist. Er is sprake van lichte bodemverontreiniging op de bouwlocatie. Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het bedoelde gebruik.

6. Omgevingsdialoog

De beoogde bouw van de vrijstaande woning is, gelet op het bestaande of aangewezen bouwvlak, een te verwachten ontwikkeling in het gebied. Daarom is geen uitgebreide omgevingsdialoog gevoerd. Wel is aan de aanvrager meegegeven om de direct omwonenden te informeren. Daarbij is relevant dat de eigenaar van het naastgelegen perceel Ariënsweg 22 in Ede de aanbieder is van de bouwkaal of locatie van het plan.

Over de aanvraag omgevingsvergunning zijn twee zienswijzen ingediend:

1) Stichting Hollandsche Molen

In de zienswijze van deze Stichting wordt gevraagd om rekening te houden met de molenbiotoop van de nabijgelegen Keetmolen, in het bijzonder de bouwhoogte en het opgaand groen.

Met de molenbiotoop wordt rekening gehouden door aan de maximale bouwhoogte van 10 meter en goothoogte van 3 meter vast te houden, zoals deze zijn vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan. Hierdoor is de impact van het plan op de Keetmolen vergelijkbaar met de bouwmogelijkheid die reeds (onherroepelijk) bestond op basis van dat vigerende bestemmingsplan.

Voor zover de zienswijze ingaat op voorschriften ten aanzien van groen, geldt dat de aanvraag voor de omgevingsvergunning betrekking heeft op het bouwen in afwijking van het aangewezen bouwvlak. De aanvraag ziet niet op het vellen van houtopstand. Afgezien van een beperkte overschrijding van het bouwvlak ten noorden van de Tuinbestemming geldt dat de aanvraag past binnen het reeds bestemde gebruik ten behoeve van de Woonbestemming. Gelet daarop is het in dit geval niet evenredig of toepasselijk om aanvullende voorschriften ten aanzien van groen (of een groenbeheerplan voor de omgeving zoals in de zienswijze wordt gevraagd) op te stellen.

2) Omwonende

In een zienswijze van een omwonende worden zorgen uitgesproken over het woongenot, bereikbaarheid van het perceel door de brandweer, de bouwhoogte en eventuele impact op het rendement van eigen aangebrachte zonnepanelen.

Voor zover de zienswijze ingaat op de bouwhoogte is deze bouwhoogte van het hoofdgebouw aangepast van 10,3 naar 10 meter. Omdat deze bouwhoogte gangbaar is in de straat (Ariënsweg) bestaat er geen reden om deze bouwhoogte verder te verlagen naar aanleiding van deze zienswijze. Daarnaast wordt de woning (hoofdgebouw) op gangbare afstand gebouwd van de perceelgrens, waardoor het bouwplan zowel uit het oogpunt van woongenot als uit het oogpunt van het rendement van bestaande zonnepanelen op perceel Ariënsweg geen onevenredig effect heeft op de belangen van de indiener van deze zienswijze. Het feit dat een bijgebouw op een kortere afstand uit de perceelgrens kan worden gebouwd is tevens geen ongebruikelijke situatie, mede gelet op vergunningvrije bouwmogelijkheden uit Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

Voor zover de zienswijze ingaat op de brandveiligheid, geldt dat het geen vereiste is dat de brandweer met een brandweerwagen de grond achter of naast een woning moet kunnen bereiken om een brand te kunnen bestrijden.

7. Conclusie

Uit bovenstaande ruimtelijke onderbouwing behorend bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van een vrijstaande woning op bouwperceel Ariënsweg 0, ten zuiden van Ariënsweg 30 in Ede, volgt dat de aanvraag omgevingsvergunning niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voor het stellen van aanvullende voorschriften bij de omgevingsvergunning bestaat geen aanleiding.