



Omgevingsvergunning

Kenmerk 2023W2850

Omgevingsvergunning voor:

het bouwen van een woning
perceel Ariënsweg 0 naast nr. 30 in Ede
kadastraal bekend gemeente Ede, sectie D, nummer 11586.

12 juli 2024

Besluit

U krijgt een omgevingsvergunning op grond van artikelen 2.1 en 2.2. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) 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?

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

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



gemeente
Barneveld



gemeente **wageningen**

provincie
Gelderland

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 Remi Verburg, telefoonnummer 088-1169845.

Uit onderzoek blijkt dat de grond niet schoon is. Daarom moet u, bij grondafoer, 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.

Projectafwijningsbesluit

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 1: Voorschriften

U heeft een omgevingsvergunning gekregen voor het bouwen van een bouwwerk. U moet zich daarbij houden aan de volgende voorschriften:

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.

Bijlage 3: Ruimtelijke onderbouwing

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

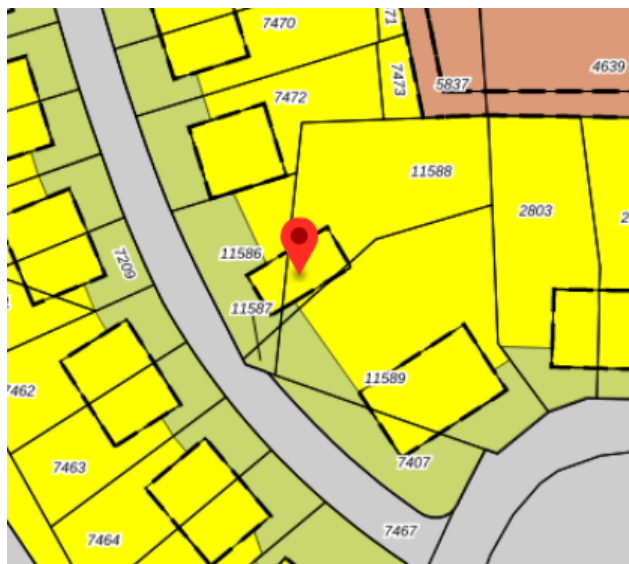
1. Inleiding

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.

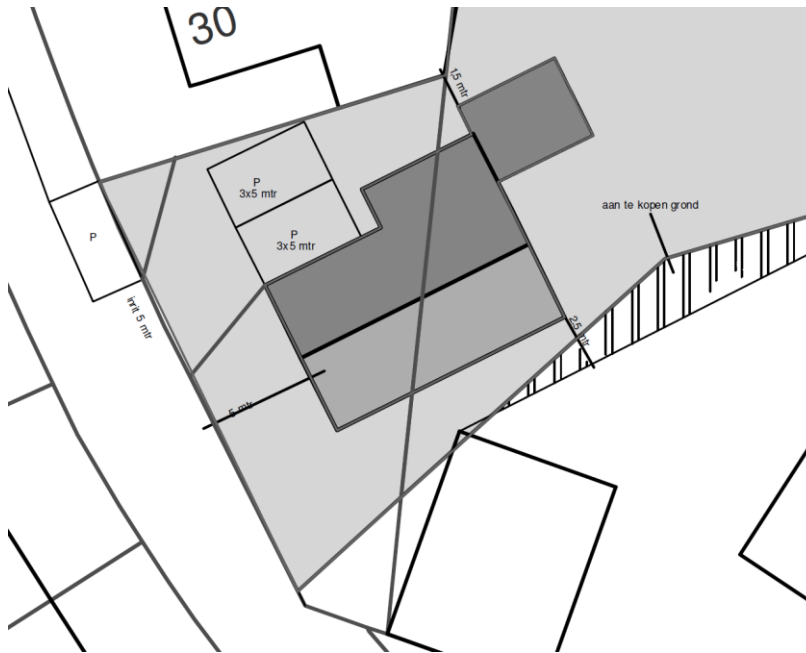
3. Procedure

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.

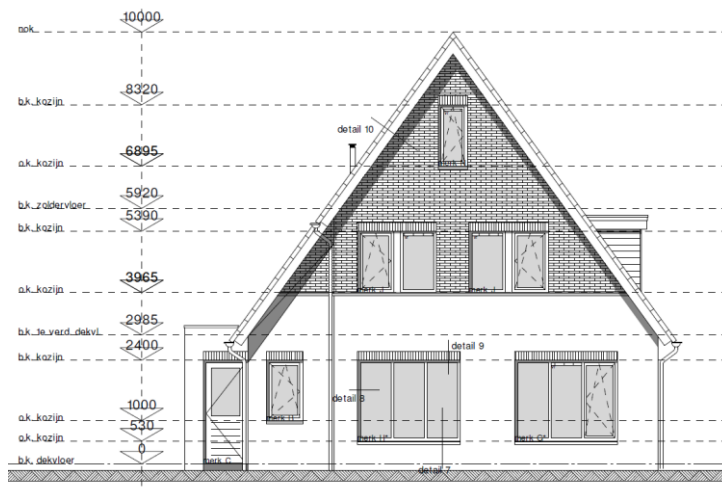
De aanvraag is ingediend voor 1 januari 2024 en wordt daarom beoordeeld op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht inclusief de daarbij behorende regelgeving. Gelet op de benodigde uitgebreide voorbereidingsprocedure (afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid, 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.

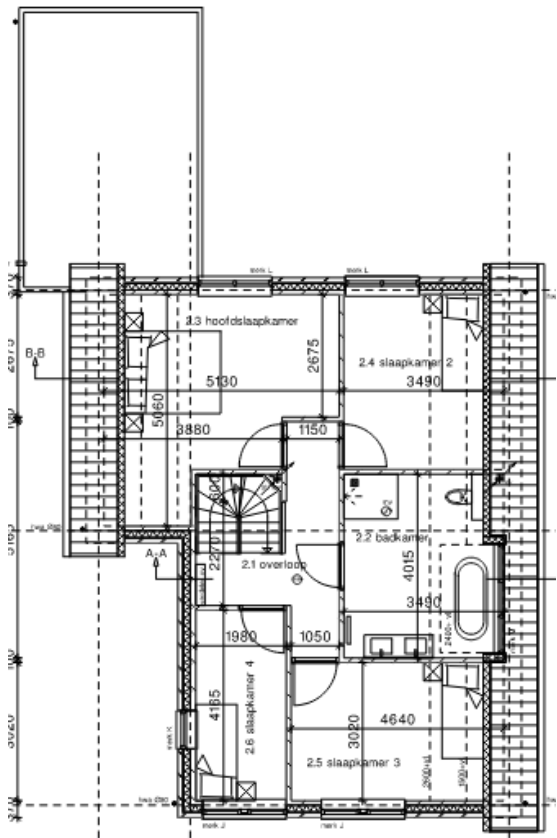
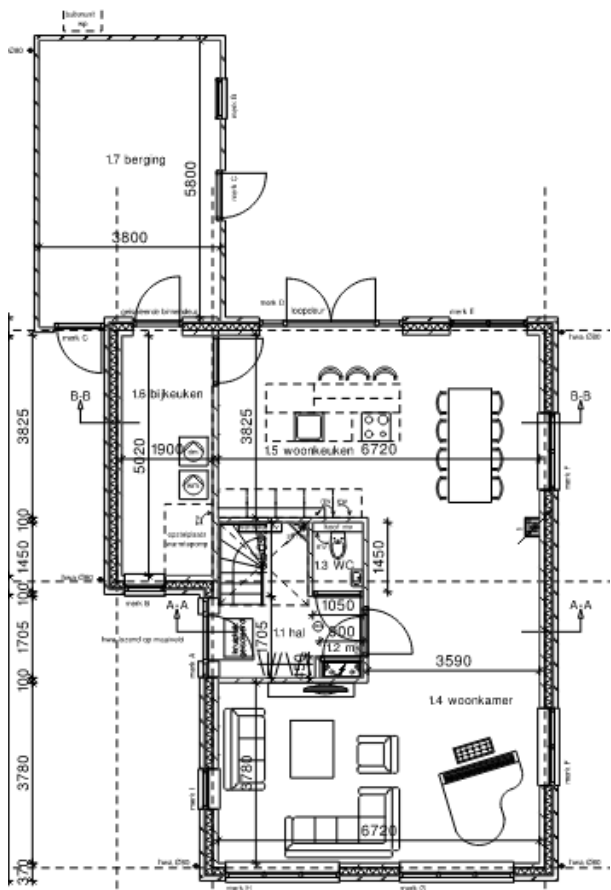
4. Plan

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 bouwkaavel 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.

Bijlage 3: Belangrijke informatie over uw omgevingsvergunning

U heeft een omgevingsvergunning gekregen. Het is belangrijk dat u de informatie in deze bijlage leest. Dit moet u doen voordat u begint met het uitvoeren van uw plan.

1. Algemeen

Bekendmaking van het besluit

Het besluit over uw omgevingsvergunning maken wij bekend op <https://www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt>. Dat doen wij zodat belanghebbenden weten dat dit besluit is genomen.

Wie is belanghebbende?

Als aanvrager van de omgevingsvergunning bent u belanghebbende. Ook anderen kunnen belanghebbende zijn. Een belanghebbende is iemand die betrokken is bij een besluit of geschil en daar (direct) belang bij heeft. De voorwaarden staan in de wet en rechterlijke uitspraken. Met deze voorwaarden bepaalt de rechter of iemand belanghebbende is wanneer diegene beroep instelt. Voldoet iemand aan de voorwaarden? Dan wordt het beroep inhoudelijk behandeld.

Beroep instellen: zes weken de tijd

De omgevingsvergunning is niet meteen onherroepelijk (definitief). Belanghebbenden kunnen hiertegen beroep instellen. Zij kunnen ook aan de rechter vragen om de werking van het besluit uit te stellen. Dat kunnen zij doen door een voorlopige voorziening aan te vragen. Stelt de rechter de werking van het besluit uit? Dan kunt u in het uiterste geval de omgevingsvergunning niet gebruiken.

U mag uw omgevingsvergunning pas gebruiken nadat de periode van beroep instellen voorbij is én de rechter geen voorlopige voorziening heeft toegewezen.

Wilt u zelf beroep instellen? Bijvoorbeeld omdat u het niet eens bent met een voorschrift? Hoe u beroep instelt, leest u in bijlage 3.

Rechten van anderen

U heeft altijd rechten en plichten tegenover anderen. Bijvoorbeeld tegenover de gemeente of uw burens. Uw rechten en plichten veranderen niet door deze omgevingsvergunning. U kunt daarbij denken aan eigendomsrechten. Wilt u bijvoorbeeld bouwen óp de erfgrans? Dan heeft u toestemming nodig van uw burens.

Uw plan aanpassen

Wilt u uw plan veranderen? Dan heeft u misschien een nieuwe omgevingsvergunning nodig. Neem hierover zo snel mogelijk contact op met team Vergunningverlening. U kunt bellen naar het telefoonnummer 088 - 116 98 29.

2. Andere toestemmingen

U heeft een omgevingsvergunning gekregen voor de werkzaamheden die in de vergunning staan genoemd. De vergunning geldt niet voor andere werkzaamheden. Misschien heeft u daarom ook andere toestemmingen nodig.

Misschien moet u nog een vergunning aanvragen. Of misschien moet u een melding doen. Hieronder leest u meer informatie.

Openbaar gebied gebruiken

Moet u openbaar gebied gebruiken om uw plan uit te voeren? Wilt u bijvoorbeeld bouw materiaal op de stoep zetten? Of een machine op de weg parkeren? Misschien heeft u hiervoor aparte toestemming nodig. Dit moet u zo snel mogelijk navragen bij uw gemeente.

Rioolaansluiting

Wilt u een rioolaansluiting aanvragen? Of wilt u hier informatie over? Neem hiervoor contact op met uw gemeente.

Grond afvoeren

Komt er meer dan 50 m³ grond vrij bij de bouwwerkzaamheden? En moet u deze grond afvoeren? In het Besluit bodemkwaliteit staat dat u dit moet melden. Dit moet u uiterlijk vijf werkdagen doen voordat u de grond afvoert. U meldt het afvoeren van grond via de website www.meldpuntbodemkwaliteit.nl.

Waarschijnlijk kunt u deze grond zonder extra keuring toepassen op een andere plek in de Regio de Vallei (gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Scherpenzeel en Wageningen). Dit geldt wanneer de grond volgens zintuiglijke waarneming niet vervuild is, of als uit beperkt bodemonderzoek blijkt dat het schoon is.

Blijkt uit onderzoek dat de grond niet schoon is? Dan moet u extra onderzoek (laten) doen: een partijkeuring volgens het Besluit bodemkwaliteit. Dit extra onderzoek bepaalt wat er met deze grond kan worden gedaan.

Wilt u vrijgekomen grond van de bouwwerkzaamheden opnieuw gebruiken op hetzelfde terrein? Dat is altijd mogelijk.

Grond aanvoeren

Wilt u meer dan 50 m³ grond aanvoeren bij de bouwwerkzaamheden? Ook dit moet u melden via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl. Meld dit uiterlijk vijf werkdagen voordat u de grond aanvoert.

Sloopmelding doen

Gaat u een bouwwerk slopen voordat u gaat bouwen? Of gaat u een gedeelte van een bouwwerk slopen? En verwacht u dat het slopen zorgt voor meer dan 10 m³ sloopafval? Dan moet u dit melden. Dit kunt u doen via de website www.omgevingsloket.nl. Meld dit uiterlijk vier weken voordat de sloopwerkzaamheden beginnen.

Sloopmelding en asbest verwijderen

Wilt u asbest laten verwijderen? Dan moet u altijd een sloopmelding doen via www.omgevingsloket.nl.

Gaat u gebouwen slopen die gebouwd zijn vóór 1994? Dan moet u bij de sloopmelding een asbestinventarisatierapport toevoegen. Dit rapport moet voldoen aan bepaalde regels en zijn opgesteld door een officieel asbestinventarisatiebedrijf. Meer informatie leest u op de website www.infomil.nl/asbest.

Bouwen in de buurt van een watergang

Gaat u bouwen in de buurt van een watergang? Bijvoorbeeld in de buurt van een sloot, greppel, kanaal of rivier? Dan moet u overleggen met Waterschap Vallei en Veluwe. Het is namelijk verboden om sommige activiteiten uit te voeren in de buurt van een watergang.

Bijlage 4: Informatie over beroep instellen

Ik ben het niet eens met het besluit. Wat kan ik doen?

U kunt de rechtbank laten weten dat u het niet eens bent met het besluit. Dat doet u door beroep in te stellen.

Let op: u kunt alleen beroep instellen als u een reactie ('zienswijze') heeft gegeven op ons voorgenomen besluit.

Hoe kan ik beroep instellen?

Dat doet u door een brief te sturen naar:

Rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

U kunt ook digitaal beroep instellen. Dat kunt u doen via de website www.rechtspraak.nl. U heeft hiervoor uw DigiD nodig.

Wat zet ik in mijn beroepschrift?

In uw beroepschrift moet het volgende staan:

- uw naam, adres, telefoonnummer en e-mailadres
- de datum
- het kenmerk: 2023W2850
- een omschrijving van het besluit waartegen u beroep instelt
- een kopie van het besluit waartegen u bezwaar maakt (als dit mogelijk is)
- de reden(en) waarom u beroep instelt
- uw handtekening

Kan iemand anders beroep voor mij instellen?

Ja, dat kan. U moet dan wel een schriftelijke machtiging meesturen. Dat is een brief waarin u toestemming geeft dat iemand anders namens u beroep instelt. Onder deze brief moet u uw handtekening zetten.

Hoeveel tijd heb ik om beroep in te stellen?

U heeft zes weken de tijd om beroep in te stellen. De periode begint op de dag nadat dit besluit is gepubliceerd. Wij publiceren het besluit op <https://www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt>. Op de laatste dag van de periode moet uw beroep binnen zijn bij de rechtbank. Anders bent u te laat en kan de rechtbank het beroep niet in behandeling nemen.

Hoe weet ik dat mijn beroepschrift is aangekomen?

U krijgt een ontvangstbevestiging van de rechtbank. Ook krijgt u dan informatie hoe het verder gaat.

Ik kan echt niet wachten op de uitkomst van het beroep. Wat nu?

Het besluit blijft geldig wanneer u beroep instelt. Heeft u een dringende reden waarom u niet kunt wachten op de uitkomst van het beroep? Bij een spoedeisende situatie kunt u bij de rechtbank om een voorlopige voorziening vragen. Dit betekent dat u vraagt om een tijdelijke beslissing van de rechter.

Wilt u een voorlopige voorziening aanvragen? Stuur een brief naar:

Rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht
De voorzieningenrechter
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

U kunt ook digitaal een voorlopige voorziening aanvragen. Dat kunt u doen via de website www.rechtspraak.nl. U heeft hiervoor uw DigiD nodig.

Let op: u kunt alleen een voorlopige voorziening aanvragen als u eerst beroep heeft ingesteld.

Wat kost het om beroep in te stellen?

Voor beroep instellen moet u griffierecht betalen. Kijk voor het precieze bedrag op www.rechtspraak.nl.

Wat kost het om een voorlopige voorziening aan te vragen?

Ook voor een voorlopige voorziening moet u griffierecht betalen. Kijk voor het precieze bedrag op www.rechtspraak.nl.

Ik heb nog een andere vraag over beroep instellen.

Op de website www.rechtspraak.nl kunt u meer informatie vinden. Wilt u extra vragen stellen? Op deze website vindt u daarvoor de contactgegevens.