

Bijlage 1: Beoordeling van uw aanvraag

Kenmerk 2021W2289

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor:

het bouwen van een klimtoren
perceel Beukenlaan 11 in Lunteren
kadastraal bekend gemeente Lunteren, sectie B, nummer 2295.

Voornemen

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

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

In deze bijlage leest u 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 'Natuurgebied Veluwe' de bestemming 'Gemengd - 3' en de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologische Hoofdstructuur' en de gebiedsaanduiding 'wro-zone - recreatiecluster'.

De realisatie van een klimtoren past niet binnen de regels van dit bestemmingsplan, omdat de hoogte van de klimtoren, namelijk ca 29 meter, niet voldoet aan artikel 10.2.5 onder b. Daarin staat dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 3 m.

Verder is de klimtoren gericht op sportklimmers, waardoor de activiteit niet per definitie onder de toegestane speelvoorzieningen valt. Daarom wordt het beoogde gebruik, ondanks dat de ruimtelijke effecten grotendeels vergelijkbaar zijn met toegestane activiteiten, als strijdig met het bestemmingsplan aangemerkt.

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 6 juli 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 - onder te stellen voorschriften - aannemelijk gemaakt dat uw bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit 2012. Een klimtoren valt onder Warenwetbesluit Attractie- en Speeltoestellen 2023 (WAS2023). Lees daarover de voorschriften in de bijlage 1. In bijlage 3 staat meer informatie over de eisen aan een openbaar speeltoestel.

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 geen bodemonderzoeksrapport ingediend. Wij verlenen u vrijstelling van deze indieningsvereiste, omdat:

- de locatie onverdacht is en valt binnen de vrijstellingsregels van de 'Bodemkwaliteitskaart regio De Vallei 2018' en de bijbehorende 'Nota bodembeheer 2012';
- het bouwplan niet voorziet in een verblijfplaats voor mensen;

Uit het uitgevoerde historische onderzoek komen geen gegevens naar voren die erop wijzen dat de locatie mogelijk verdacht is van (sterke) bodemverontreiniging.

Bouwen op een perceel zonder voorafgaand bodemonderzoek ter plaatse, houdt het risico in dat mogelijk later blijkt dat de grond toch verontreinigd is. Wij vinden dit risico aanvaardbaar. Er kan geen sprake zijn van aansprakelijkheid van de gemeente, als achteraf blijkt dat gebouwd is op verontreinigde grond. Het kan zijn dat u om deze of andere redenen toch een bodemonderzoek wil laten uitvoeren. Neemt u in dat geval contact op

met ons.

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.

U vindt de ruimtelijke onderbouwing in de bijlage.

Verklaring van geen bedenkingen

Gemeenteraad

De raad van de gemeente Ede heeft op 4 juli 2024 een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven voor uw plan. Dit betekent dat de raad een voorlopige toestemming geeft voor uw plan. Als er gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen worden ingediend, zal deze ontwerpverklaring worden beschouwd als een definitieve verklaring.

Aan de ontwerpverklaring worden voorschriften verbonden. Deze leest u in bijlage 2.

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 2021W2289. 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 2021W2289.

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. Voordat u de klimtoren in gebruik neemt, moet u een geldig certificaat van goedkeuring van een door de minister van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS) aangewezen keuringsinstantie (AKI) hebben.

Verklaring van geen bedenkingen

1. Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing
Het is verboden om het vergunde bouwwerk ten behoeve van het project te gebruiken, indien niet is voorzien in de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing van het perceel zoals conform het inrichtingsplan zoals weergegeven en beschreven in paragraaf 2.3 van de ruimtelijke onderbouwing behorend bij dit besluit.

2. Gebruikstijden
De gebruikstijden van de klimtoren moeten overeenkomen met de openingstijden van het restaurant 'het Uilenbos'. De klimtoren mag geopend zijn van maart tot en met november, 7 dagen per week. Het gebruik van de klimtoren is alleen toegestaan tussen zonsopgang en zonsondergang.
3. Maximale bezetting en bezoekersaantallen
Per jaar mogen er niet meer dan 16.500 beklimmingen plaatsvinden. De vergunninghouder dient het aantal beklimmingen bij te houden in een register. Dit register dient altijd op de locatie van het Uilenbos aanwezig te zijn en/of te kunnen worden getoond.
4. Verlichting
Het is verboden verlichting toe te passen aan de constructie van de klimtoren en aan de buitenzijde van het entreegebouw. Tevens mogen geen lichtmasten in de omgeving van de klimtoren worden gerealiseerd.
5. Geluid
Het is verboden geluidsinstallaties toe te voegen in het entreegebouw of aan de constructie van de klimtoren.
6. Intern salderen stikstofdepositie (verduurzamen en reduceren vee)
Voorafgaand aan de start van de bouw van de klimtoren dient het aanwezige vee behorend tot de inrichting van het Uilenbos te zijn teruggebracht tot een hoeveelheid vee die maximaal 55,6 kg NH₃ per jaar emitteert. Tevens dient het restaurant zodanig te zijn verduurzaamd dat de totale emissie als gevolg van installaties in het gebouw niet meer bedraagt dan 5,0 NO_x per jaar.

Bijlage 3: Extra informatie

Warenwetbesluit attractie- en speeltoestellen

De veiligheid van attractie- en speeltoestellen is geregeld in het Warenwetbesluit attractie- en speeltoestellen 2023 (WAS2023). Het WAS is van toepassing op onder andere attractietoestellen in de publieke ruimte. Dit besluit is ook van toepassing op attractie- en speeltoestellen als deze onroerend zijn.

Als u een speeltoestel voor het eerst plaatst, moet u daarvan melding doen bij de Nederlandse Voedsel- en Waren Autoriteit (NVWA).

U moet zich aan een aantal eisen houden, zo moet bijvoorbeeld het toestel gecertificeerd zijn, veilig geïnstalleerd en onderhouden worden.

Ook bent u bent verplicht een logboek bij te houden met daarin de keurings- of onderzoeksgegevens en informatie over onderhoud en ongevallen.

Meer informatie over de eisen aan de beheerders van speeltoestellen leest u hier: <https://www.nvwa.nl/onderwerpen/speeltoestellen/regels-beheren-speeltoestellen>

De geldende wettelijke regeling vindt u hier: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0048026/2024-01-01>