

Onderwerp  
Wij zijn van plan u een omgevingsvergunning te geven

Datum  
18 juni 2024

Ons kenmerk  
2023W0886

Nummer omgevingsloket  
7757665

Geachte [REDACTED]

Behandeld door  
[REDACTED]

U heeft op 26 april 2023 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een appartementengebouw met 30 huurwoningen op het adres Noordelijke Spoorstraat 15 in Ede. Wij hebben uw aanvraag beoordeeld.

**Voornemen: Wij zijn van plan u de omgevingsvergunning te geven**  
In bijlage 1 leest u hoe wij uw aanvraag hebben beoordeeld.

Kopie aan  
[REDACTED]

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 voornemen om u een omgevingsvergunning te geven en alle stukken die erbij horen op [www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt](http://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, [REDACTED]  
Postbus 9024, 6710 HM Ede
- Stuur een e-mail naar: [REDACTED]
- Bel naar: 088 - 116 98 20

Wilt u kenmerk 2023W0886 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

**Omgevingsdienst De Vallei**  
Postbus 9024  
6710 HM Ede

T 088 - 116 99 00  
E [info@oddevallei.nl](mailto:info@oddevallei.nl)  
[www.oddevallei.nl](http://www.oddevallei.nl)

KvK 56714297

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



gemeente **wageningen**

provincie  
**Gelderland**

### 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

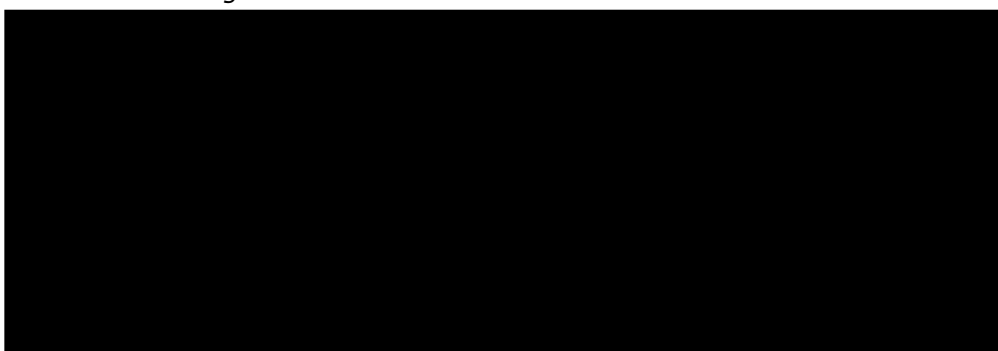
Totaalbedrag leges



Na het definitieve besluit krijgt u de rekening van de gemeente Ede.

Voor de activiteit 'gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening' bent u geen leges verschuldigd omdat die kosten worden verhaald op grond van de met u gesloten anterieure overeenkomst.

*Hoe is het bedrag voor 'bouwen van een bouwwerk' berekend?*



### Heeft u vragen?

Neem contact op met  Dat kunt u doen per telefoon of e-mail:

- Bel naar: 088 - 116 98 20

- 

Wilt u kenmerk 2023W0886 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
- Ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende bijlagen

## Bijlage 1: Beoordeling van uw aanvraag

Kenmerk 2023W0886

### **U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor:**

het bouwen van een appartementengebouw met 30 huurwoningen  
perceel Noordelijke Spoorstraat 15 in Ede  
kadastraal bekend gemeente Ede, sectie K, nummer 10877.

### **Voornemen**

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

- 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 'Arnhemseweg eo' de bestemmingen 'Kantoor' en 'Bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

Uw plan wijkt van het bestemmingsplan omdat er een woongebouw met 30 appartementen wordt gerealiseerd.

Daarnaast wordt er gebouwd in strijd met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

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. Meer hierover leest u verder in dit voornemen.

#### *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 8 juni 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 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:

- Verkennend bodem- en asbestonderzoek, Noordelijke Spoorstraat 11a-15 te Ede, Hunneman Milieu-Advies Raalte BV, kenmerk: 220723/lvh/sh, d.d. 1 november 2022.

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 de bovengrond licht verontreinigd is met minerale olie, PCB's, PAK en matig verontreinigd met chroom. De ondergrond is licht verontreinigd met PCB's. Het grondwater is niet onderzocht. Dit is volgens de norm niet vereist. Er is geen asbest aangetoond.

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 mw. E. Lamers, 088-1169851.

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.

In dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' kunnen de voorgenomen plannen onder het stellen van voorschriften worden uitgevoerd. Deze voorschriften leest u in punt 5 van bijlage 2.

**Verklaring van geen bedenkingen**

*Gemeenteraad*

De raad van de gemeente Ede heeft op 30 met 2024 een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven voor uw plan. Dit betekent dat de raad toestemming geeft voor uw plan.

## Bijlage 2: Voorschriften

Als u een omgevingsvergunning krijgt, zult u zich aan de volgende voorschriften moeten houden:

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](mailto:info@oddevallei.nl). Noem daarbij het kenmerk 2023W0886. 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](mailto:info@oddevallei.nl). Noem daarbij het kenmerk 2023W0886.

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

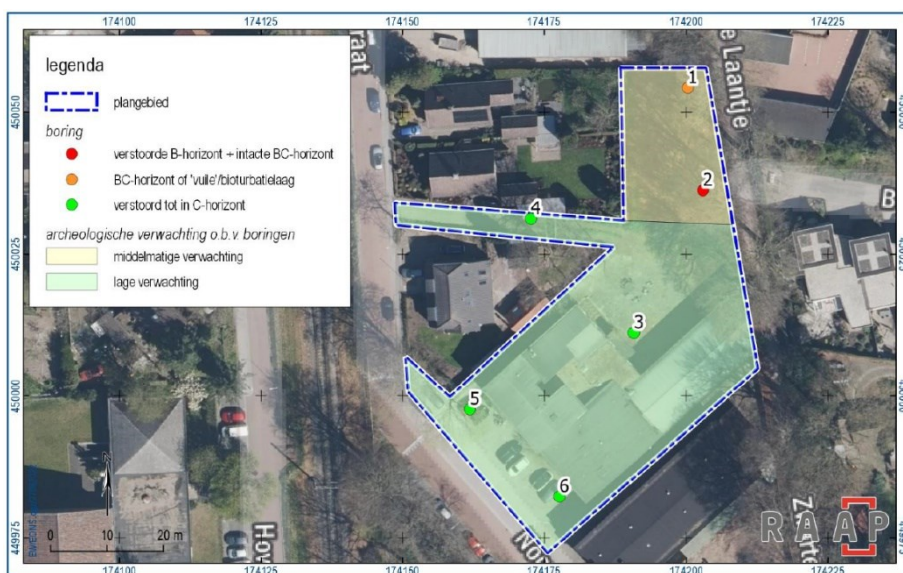
3. Bij het bepalen van het peil en de situering van het bouwwerk moet u de aanwijzingen van de toezichthouder opvolgen. Ook andere aanwijzingen van de toezichthouder moet u altijd opvolgen.
4. U moet het terrein waarop u de werkzaamheden uitvoert duidelijk afscheiden van de weg en de percelen ernaast.
5. Voordat de ondergrondse werkzaamheden ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling in het noordelijke deel van het plangebied (het gele vlak in figuur 1) kunnen starten, moet er een archeologisch proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd, of moeten de werkzaamheden worden begeleid door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg werkzaam bij een gecertificeerd archeologisch onderzoeksbureau. Zie voor een overzicht van gecertificeerde bedrijven [www.sikb.nl](http://www.sikb.nl). Het doel van een proefsleuvenonderzoek is het aanvullen en toetsen van een gespecificeerd verwachtingsmodel. Daarnaast moet van eventuele vindplaatsen de aard, omvang, datering, gaafheid, conservering en inhoudelijke kwaliteit worden vastgesteld. Het onderzoek moet resulteren in een waardering van de vindplaats(en) volgens KNA 4.1. Als er sprake is van een behoudenswaardige vindplaats die bedreigd

wordt door de voorgenomen plannen, moet deze vindplaats worden opgegraven met een definitief archeologisch onderzoek.

Welke onderzoeksmethode het zal worden, hangt af van de ingreep in de bodem die nodig is om de voorgenomen plannen te realiseren. Dit moet u vooraf afstemmen met één van de archeologen van de gemeente Ede, [REDACTED]

Het archeologische onderzoek (proefsleuvenonderzoek, opgraving en/of archeologische begeleiding) moet worden uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en volgens de richtlijnen in een door de gemeente Ede op te stellen Programma van Eisen.

U kunt hiervoor (tijdig, doch minimaal 5 weken voor uitvoering van de werkzaamheden) contact opnemen met [REDACTED]



Figuur 1. Resultaten van het booronderzoek en advieskaart (Boshoven 2022, 13).

- U moet voldoen aan de voorschriften zoals genoemd in hoofdstuk '6. Vergunningvoorschriften vanuit ruimtelijke onderbouwing' in de 'Ruimtelijke onderbouwing 'Ede, Noordelijke Spoorstraat 15''. Deze Ruimtelijke onderbouwing maakt onlosmakelijk deel uit van deze vergunning.