



Onderwerp  
Wij zijn van plan u een omgevingsvergunning te geven

Datum  
21 juni 2024

Ons kenmerk  
2023W0572

Nummer omgevingsloket  
7664993

Behandeld door  
S. Makrani  
088 - 116 98 29  
[s.makrani@oddevallei.nl](mailto:s.makrani@oddevallei.nl)

Kopie aan  
Bouwburo AGB B.V.

Geachte heer ,

U heeft op 16 maart 2023 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van 2 bedrijfspanden op het adres Rijksweg 45 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.

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 <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.

De inzage termijn van ons voornemen u een omgevingsvergunning te geven is van **donderdag 4 juli 2024 tot en met woensdag 14 augustus 2024**

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 S. Makrani, Postbus 9024, 6710 HM Ede
- Stuur een e-mail naar: [s.makrani@oddevallei.nl](mailto:s.makrani@oddevallei.nl)
- Bel naar: 088 - 116 98 29

Wilt u kenmerk 2023W0572 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:



**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	€
<i>Totaalbedrag leges</i>	€

De kosten voor de projectafwijkingbesluit worden door de gemeente Ede in rekening gebracht.

Na het definitieve besluit krijgt u de rekeningen 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.

**Heeft u vragen?**

Neem contact op met de heer S. Makrani. Dat kunt u doen per telefoon of e-mail:

- Bel naar: 088 - 116 98 29
- Stuur een e-mail naar: [s.makrani@oddevallei.nl](mailto:s.makrani@oddevallei.nl)

Wilt u kenmerk 2023W0572 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Ede,



R.P. Guldemond

Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

**Bij deze brief is toegevoegd:**

- Bijlage 1: Beoordeling van uw aanvraag
- Bijlage 2: Voorschriften

## Bijlage 1: Beoordeling van uw aanvraag

Kenmerk 2023W0572

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

het bouwen van 2 bedrijfspannen  
perceel Rijksweg 45 in Ede  
kadastraal bekend gemeente Ede, sectie F, nummers 8210, 9831 en 9833.

### **Voornemen**

Wij zijn van plan u een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 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 voor deze 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 toets-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 'Ede-West 2009' de bestemming 'Detailhandel'.

Uw plan omvat het bouwen van twee bedrijfspannen. Dit is in strijd met de bestemming van dat bestemmingsplan, omdat de geldende bestemmingen de realisatie van de beoogde bedrijven niet toelaten. Uw plan is als het ware een transformatie van de bestemmingen detailhandel en agrarisch naar bedrijfspan.

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. Zie verder bij de alinea over de activiteit Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een 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 16 mei 2024 is uw bouwplan - na aangepaste tekeningen opnieuw- 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, Rijksweg 45 te Ede, Hunneman Milieu-Advies Raalte BV, kenmerk: 230283/dh/sh, d.d. 11 oktober 2023.

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 met lood, PAK, minerale olie en bestrijdingsmiddelen. De ondergrond is niet verontreinigd. Het grondwater is licht verontreinigd met chroom. Er is asbest aangetoond met gehalten (ruim) onder de interventiewaarde.

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 van Omgevingsdienst De Vallei, tel. 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 betreffende 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. Dit heet een projectafwijkingsbesluit.

#### *Waarom wijken wij af van het bestemmingsplan?*

Uw plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Ook heeft uw plan een goede ruimtelijke onderbouwing. Daarom kunnen wij afwijken van het bestemmingsplan.

U vindt de bedoelde "ruimtelijke onderbouwing" in de bijlage van dit ontwerpbesluit. Deze maakt onderdeel uit van het ontwerp-besluit.

#### **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 (generieke) vggb die 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: zoals voor categorie "i. het realiseren van de volgende plannen op bedrijventerreinen;

- het uitbreiden van een bedrijfsterrein / -gebouw op een andere bestemming;
- het overschrijden van de maximaal toegestane bouwhoogte;
- het afwijken van de voorgeschreven bebouwingsoppervlakte en bouwpercentages;
- het toestaan van bedrijfsactiviteiten van een andere milieucategorie".

De raad geeft toestemming voor deze activiteiten. Uw aanvraag valt onder een van deze activiteiten. Bovendien zijn de gewenste bedrijfsactiviteiten niet hoger dan milieucategorie 2. Daardoor heeft u geen verklaring van de raad nodig.

**Reactie op uw aanvraag**

Tijdens de behandeling van uw aanvraag hebben wij een schriftelijke reactie gekregen. Deze reactie hebben wij onderzocht. De reactie van een aangrenzend bedrijf/perceel gaat over:

a- de strijdigheid met de bestemming detailhandel uit het geldende bestemmingsplan en binnen 30 meter afstand al een burgerwoning zou zijn.

Onze reactie hierop is dat het klopt dat sprake is van strijdigheid met de bestemmingen. Dit is naast 'detailhandel' ook 'agrarisch'. In de ruimtelijke onderbouwing voor het onderhavige ontwerpbesluit om af te wijken van het bestemmingsplan wordt daar nader op in gegaan.

b- het verzoek om aan participatie te (laten) doen, omdat niet eerst met omwonenden het plan was doorgesproken.

Onze reactie hierop is dat de participatie op 21 en 22 april 2024 is uitgevoerd met de buurt over de informatie van de nieuwbouw op locatie Rijksweg 45 in Ede. De opgehaalde opmerkingen zijn in het document 'buurtparticipatie' verwerkt.

De ontvangen reactie op de aanvraag is voor ons geen reden om u de omgevingsvergunning te weigeren.

## 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](mailto:info@oddevallei.nl). Noem daarbij het kenmerk 2023W0572. 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 2023W0572.

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. Het landschappelijke inpassingsplan moet op soortniveau het volgende omvatten:
  - a) met de bomen aan de noordzijde wordt aangesloten op de doorgaande lijn structuur langs de Rijksweg;
  - b) de bestaande boom wordt duurzaam instandgehouden;
  - c) voor de aanplant van gevelgroen moeten soorten aangepast op soorten die omhoog klimmen langs de kabels in plaats van soorten die aan de muur vastkleven;
  - d) voor de aanplant vogelbosje moeten de soorten aangepast aan inheemse soorten zoals ook genoemd in het document m.b.t. natuurinclusief bouwen.  
(<https://www.ede.nl/aanvragen-en-regelen/natuurinclusief-bouwen>)

Tijdens de bouwfase mag er geen schade aangebracht worden aan de gemeentelijke bomen. Er moeten voorzorgsmaatregelen getroffen worden. De betreffende bomen zijn met rode cirkels op tekening aangegeven op de tekening uit de ruimtelijke onderbouwing. Ook de uiteindelijke nieuwbouw mag niet zorgen voor schade aan de bomen.