



TOELICHTING

**ontwerpbestemmingsplan
“Ede, Op den Berg 40”**

Inhoud

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Vigerend bestemmingsplan	4
1.3 Ligging locatie	5
1.4 Procedure	6
1.5 Leeswijzer	6
2. Beleidskader	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.1.1 Besluit algemene regeling ruimtelijke ordening	7
2.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011)	7
2.2 Provinciaal beleid	8
2.2.1 Omgevingsvisie Gelderland	8
2.2.2 Omgevingsverordening Gelderland	8
2.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking	9
2.3 Duurzaamheid	10
2.4 Conclusie beleid	10
3. Onderzoek en randvoorwaarden	11
3.1 Ruimtelijk / planologisch	11
3.2 Verkeer en parkeren	11
3.2.1 Beleid/regelgeving	11
3.2.2 Beschouwing plangebied	11
3.2.3 Conclusie	11
3.3 Waterparagraaf	12
3.3.1 Algemeen	12
3.3.2 Situatie plangebied	12
3.3.3 Conclusie	13
3.4 Archeologie	13
3.4.1 Algemeen	13
3.4.2 Situatie plangebied	14
3.4.3 Conclusie	15
3.5 Cultuurhistorie	15
3.5.1 Ontwikkelingsgeschiedenis plangebied	15
3.5.2 Cultuurhistorische entiteiten	15
3.5.3 Conclusie	15
3.6 Ecologie	15
3.6.1 Algemeen	15
3.6.2 Mitigerende maatregelen	15
3.7 Bodem	16
3.7.1 Algemeen	16
3.7.2 Historisch onderzoek bodem	16
3.7.3 Conclusie	16
3.8 Wet geluidhinder	16
3.8.1 Wettelijk kader	16
3.8.2 Beschouwing plangebied	17
3.8.3 Conclusie	17
3.9 Luchtkwaliteit	17
3.9.1 Wettelijk kader	17
3.9.2 Beschouwing plangebied	17
3.9.3 Conclusie	17
3.10 Externe Veiligheid	18
3.10.1 Wettelijk kader	18
3.10.2 Beschouwing plangebied	18
3.10.3 Conclusie	18
3.11 Milieuzonering	18
3.11.1 Toetsingskader	18
3.11.2 Beschouwing plangebied	18

3.11.3 Conclusie	18
3.12 Hoogspanningslijnen	19
3.12.1 Toetsingskader	19
3.12.2 Beschouwing plangebied	19
3.12.3 Conclusie	19
3.13 Brandweer	19
3.13.1 Algemeen	19
3.13.2 Situatie plangebied	20
3.13.3 Externe veiligheid	20
3.13.4 Conclusie	20
3.14 Energie	20
4. Juridische aspecten.....	21
4.1 Algemeen.....	21
4.2 Hoofdopzet	21
4.3 Planregels.....	21
4.4 Bestemmingen.....	21
5. Uitvoerbaarheid	23
5.1 Algemeen.....	23
5.2 Economische uitvoerbaarheid	23
5.3 Overleg en inspraak	23
5.3.1 Overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening	23
5.3.2 Zienswijzen	23
6. Handhaving.....	24
6.1 Algemeen.....	24
6.2 Handhavingprocedure	24

Bijlage

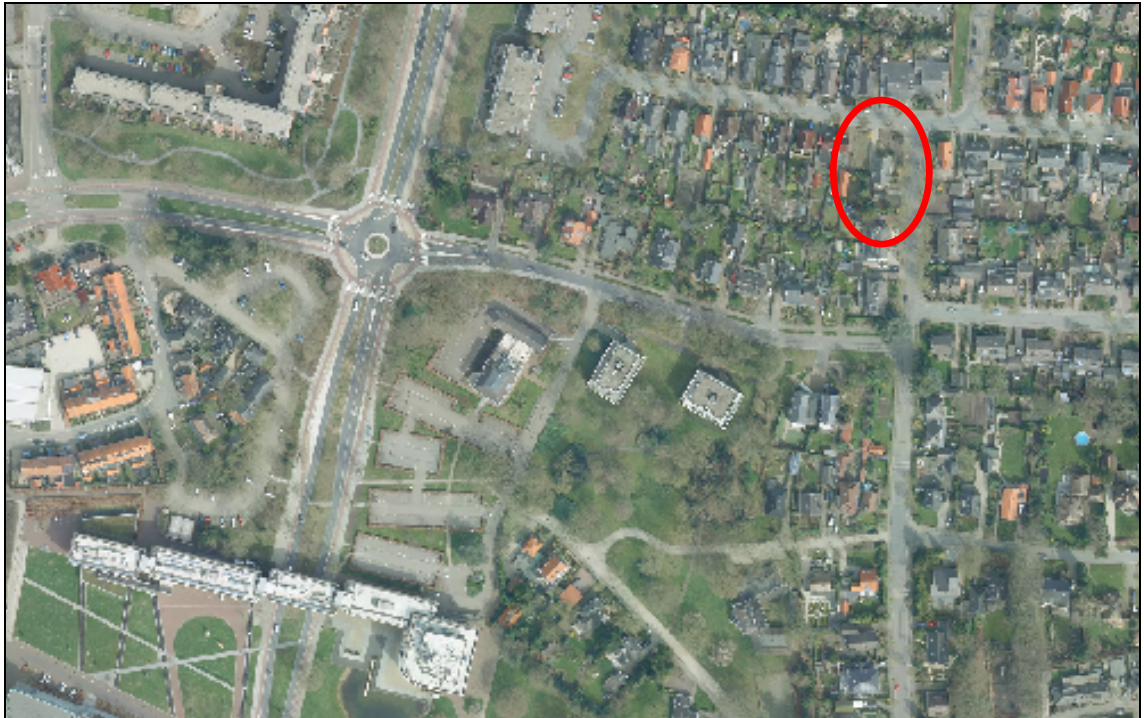
- Bureau voor Archeologie Rapport 222: Op den Berg 40, Ede, gemeente Ede: een inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen (17 september 2015)

Toelichting

als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de aanleiding voor de bestemmingsplanherziening, het doel van het plan en de ligging van het plangebied aangegeven. Dit wordt geïllustreerd door middel van een luchtfoto (zie figuur 1), waaruit de ligging van het plangebied blijkt.



Figuur 1: Luchtfoto plangebied (Bron: Stroomlijn)

1.1 Aanleiding

Aanleiding voor dit bestemmingsplan is de vraag van de eigenaar van het perceel Op den Berg 40 in Ede, om op dit perceel een twee-onder-éénkapwoning toe te staan.

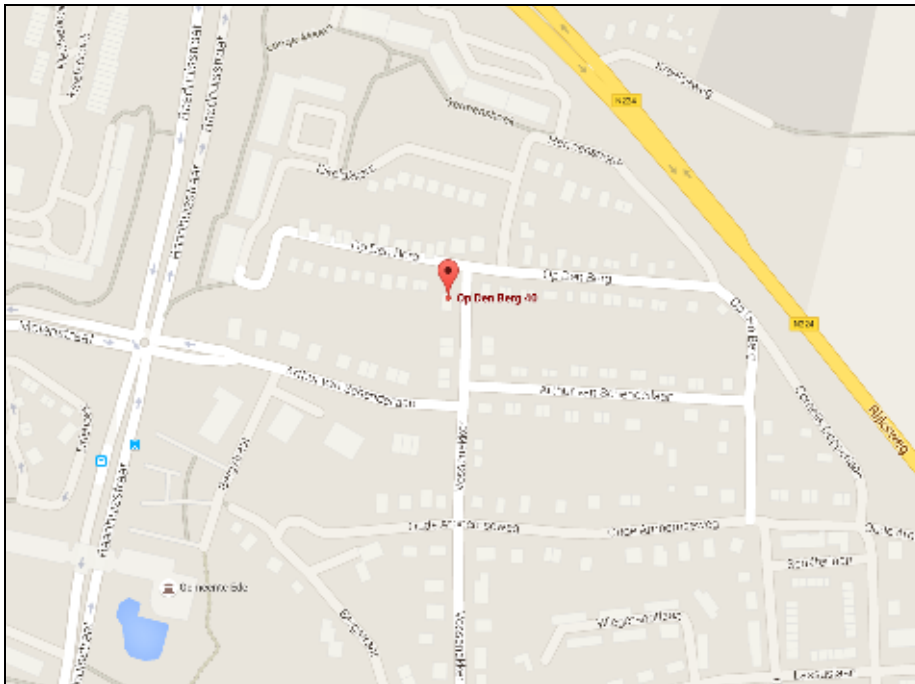
1.2 Vigerend bestemmingsplan

In het op 9 februari 2012 vastgestelde bestemmingsplan "Arnhemseweg e.o." heeft het onderhavige plangebied de bestemming 'Wonen' met een bouwaanduiding 'vrijstaand'. Ter plaatse van deze aanduiding is één vrijstaande woning toegestaan.

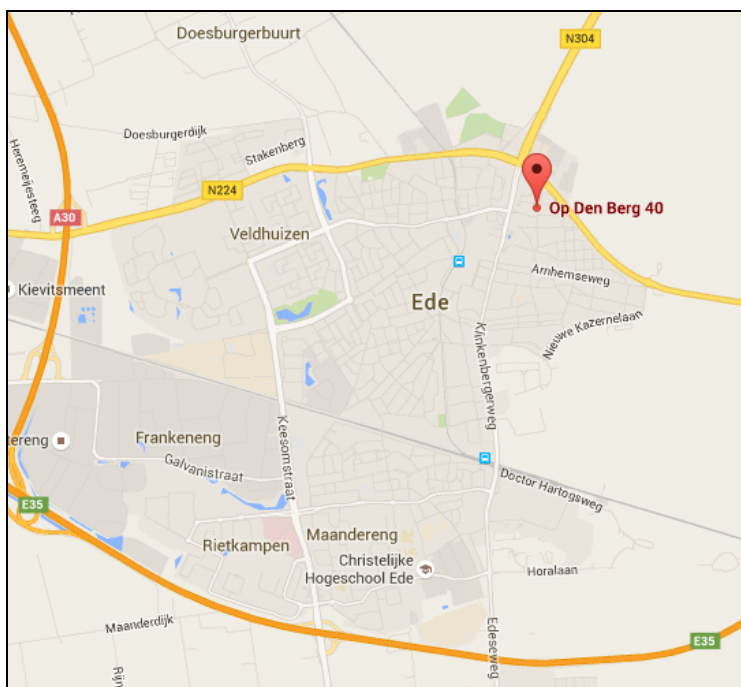
De gevraagde twee-onder-éénkapwoning van het perceel Op den Berg 40 in Ede past niet in de bepalingen van het geldende bestemmingsplan. De mogelijkheid om een twee-onder-éénkapwoning op genoemd perceel te realiseren is bij de totstandkoming van het bestemmingsplan 'Arnhemseweg e.o.' per abuis wegbestemd. Deze omissie wordt met onderhavig bestemmingsplan hersteld.

1.3 Ligging locatie

Aan de westzijde grenst het plangebied aan de bestaande bebouwing aan Op den Berg in Ede. Aan de oostkant sluit het plangebied aan op de Vossenakker in Ede.



Figuur 2: Ligging van het plangebied (Bron: Google Maps)



Figuur 3: Ligging plangebied in Ede (Bron: Google Maps)

1.4 Procedure

Het opstellen van een bestemmingsplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (verder Wro) met het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (verder Bro). Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.1 van het Bro verplicht vooroverleg gevoerd te worden met diverse overlegpartners. Vervolgens wordt het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd en ter inzage gelegd. Nu is een ieder in de gelegenheid om een zienswijze in te dienen tegen het plan. Het college beoordeelt of eventuele zienswijzen ontvankelijk zijn en of zij tot aanpassingen van het plan leiden. Tenslotte stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast.

1.5 Leeswijzer

In dit hoofdstuk wordt een inleiding op het plan gegeven en wordt de gekozen planmethodiek beschreven. In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het relevante beleid opgenomen. In hoofdstuk 3 komen diverse aspecten aan de orde die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna. Hoofdstuk 4 geeft de juridische regeling en hoofdstuk 5 beschrijft de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 5 worden tevens de uitkomsten van de inspraak en het vooroverleg opgenomen. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 aandacht besteed aan het aspect handhaving van het bestemmingsplan.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Besluit algemene regeling ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten voortaan bij het vaststellen van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen rekening houden met het Barro.

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de rijksoverheid bij algemene maatregel van bestuur (AmvB) regels kan stellen over onder andere de inhoud van bestemmingsplannen. Met het Barro heeft de rijksoverheid van deze bevoegdheid gebruik gemaakt. Het doel van het Barro is dat een aantal projecten, die de rijksoverheid van rijksbelang vindt, dwingend worden geborgd in bestemmingsplannen of andere ruimtelijke plannen van lagere overheden. In het Barro zijn de projecten die van rijksbelang zijn met name genoemd en in de bijlagen met digitale kaartbestanden ingekaderd. Per project zijn vervolgens regels gegeven waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

In het Barro zijn geen projecten beschreven die voor ontwikkeling van het perceel Op den Berg 40 in Ede van belang zijn.

2.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in het Staatsblad gepubliceerd. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit¹, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040. Het geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vormt de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Het Rijk wil de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk brengen bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan provincies en gemeenten (decentraal, tenzij) en komt 'de gebruiker centraal te staan'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Buiten deze 13 nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het rijksregime in het natuurdomein.

Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het bepalen van verantwoordelijkheden, regelgeving en rijksbetrokkenheid. Door hun regionale kennis en onderlinge samenwerkingsverbanden zijn gemeenten en provincies in staat om de opgaven integraal, doeltreffend en met kwaliteit aan te pakken. Provincies, gemeenten en waterschappen hebben voldoende instrumenten in handen om deze taken uit te voeren. De overgang naar de nieuwe rol- en taakverdeling zal het Rijk begeleiden.

De gemeente is de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Ede ligt in de regio FoodValley. Deze regio is een belangrijke voedingsbodem voor de Nederlandse economie en een inspirerende kennisregio in Europa. Karakteristiek voor FoodValley zijn de toonaangevende innovatie en vakkennis op het gebied van agrofood, het aantrekkelijke vestigingsklimaat en de groene leefomgeving.

De regio wil in een goede balans de specifieke kwaliteiten verder ontwikkelen. Deelaspecten daarbij zijn: werken, onderwijs, wonen, bereikbaarheid, vernieuwing landbouw, duurzaamheid en kwaliteit van de leefomgeving. De regio heeft deze doelen opgenomen in de (concept)Gebiedsagenda van de regio FoodValley.

De provincie en haar partners streven in de regio naar de inzet van de gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en provincie die nodig is om de opgaven in FoodValley waar te maken. De gezamenlijke inspanningen, opgenomen in de Omgevingsvisie en in de Gebiedsagenda van de regio, richten zich op een aantal speerpunten waaronder Wonen en Woningmarkt. Er moet in dit kader een:

- afstemming van de ontwikkelingen op de woningmarkt plaatsvinden;
- en het woonbeleid ook laten gaan over het bestaande woningaanbod.

Wonen en woningmarkt

De regio heeft de ambitie om een aantrekkelijke en duurzame leefomgeving te bieden om de eigen bevolking en mensen van elders blijvend te binden aan de regio. Dit ook in relatie tot de ambitie om een mondiale speler op Food gebied te worden en kenniswerkers van elders bereid te vinden om zich hier te vestigen.

De regio heeft een sterke en gezonde woningmarkt. De komende vijftien jaar heeft de Regio FoodValley nog met een sterke demografische groei te maken en er sprake is van een verdergaande huishoudensverdunding. De economische en bevolkingsontwikkelingen vragen wel om onderlinge afstemming. Regionaal woningmarkt onderzoek wijst uit dat de regio FoodValley niet één samenhangende woningmarkt is. Tussen Ede, Veenendaal en Barneveld is sprake van uitwisseling van woningzoekenden die een samenhangende benadering wenselijk maakt. In het noorden is een overlooppunt vanuit Amersfoort te zien. Afstemming van woningaantallen is gewenst om mismatch van vraag en aanbod en ongewenste concurrentie te voorkomen.

De regio signaleert verder dat alle gemeenten te maken krijgen met de gevolgen van vergrijzing en wil hiermee rekening houden binnen het beperkte woningbouwprogramma (onder andere door het bouwen van levensloopbestendige woningen). Dit is belangrijk, maar nog belangrijker is dat de regio komt tot een gezamenlijk woonbeleid waarin ook het bestaande woningaanbod wordt betrokken. Het zal immers in de toekomst meer gaan om aanpassing en kwaliteitsverbetering van het bestaande woningaanbod dan om uitbreiding via nieuwbouw.

Ook de vraag naar tijdelijke en beperkte woonruimte (spoedzoekers, gebroken gezinnen, arbeidsmigranten), waarvoor nu vaak recreatiewoningen oneigenlijk gebruikt worden moet hierbij worden betrokken. Evenals de mogelijkheden om de kwaliteit van de woonomgeving te verbeteren door burgerparticipatie.

2.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op grond van de Omgevingsverordening is het thema Wonen relevant. Voor de provincie is woonprogrammering een aangelegenheid van provinciaal belang. Het gaat om afstemming met buurprovincies, voorkomen van concurrentie om inwoners en bijbehorende onbedoelde migratiestromen tussen regio's en gemeenten, keuze van de beste locaties voor woningbouw, verkleinen van de kans op leegstand, voorzien in de aangetoonde kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de Gelderse bevolking en bevorderen van regionale samenwerking. Daarom kiest de provincie voor een regierol en stelt zij de kwantitatieve opgave voor wonen per regio vast.

Binnen de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen kunnen gemeenten en andere relevante partijen in de regio vervolgens gezamenlijk nagaan wat nodig is voor een goed functionerende regionale woningmarkt. Dat begint bij kennis van de bestaande woningvoorraad. Nieuwbouw vindt bij voorkeur plaats aanvullend op de kansen en mogelijkheden in de bestaande woningvoorraad en in vrijkomend en leegstaand vastgoed. Als partijen de problematiek goed in beeld hebben, kunnen zij op het juiste schaalniveau afspraken maken over oplossingen. Voor sommige segmenten of typen projecten is dat lokaal, voor andere subregionaal of regionaal. Ook kunnen zij de risico's van overprogrammering onderzoeken en betrekken bij het bepalen van de focus en prioritering in de binnenregionale programmering. Alleen door samen te werken kunnen partijen een eventuele mismatch tussen vraag en aanbod opheffen en kan de woningvoorraad ook in de toekomst blijven aansluiten op de veranderende vraag.

Woonvisie Gelderland, Kwalitatief Woonprogramma 2010 - 2019

Het Kwalitatief Woonprogramma (hierna KWP) heeft tot doel het woningaanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de kwalitatieve woningbehoefte. Concreet betekent dit dat de ontwikkeltrajecten voor de regio De Vallei zijn gericht op het aanpakken van de belangrijkste verschillen met de uit de onderzoeken gebleken behoeften aan woningen (het referentiekader). De trajecten zijn het resultaat van de vergelijking van het referentiekader en de regionaal opgetelde woningbouwprogramma's. Het gaat hierbij om de periode 2012 tot en met 2019. Regio De Vallei bestaat uit de vijf gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Scherpenzeel en Wageningen.

De provincie, de gemeenten en de woningcorporaties maken de afspraak dat in de periode 2010 – 2019 in de regio De Vallei 12.000 woningen netto worden toegevoegd. Voor de regio en de gezamenlijke gemeenten ligt hier een taak om deze opgave regionaal af te stemmen en vorm te geven. De woningcorporaties en de provincie werken actief mee aan het tot stand komen van deze verdeling.

Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan

De provincie Gelderland streeft in het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP-2) een duurzame mobiliteit na. Daarbij ondersteunt het verkeers- en vervoerssysteem een sterke economie en welvaart, terwijl het de sociale integratie stimuleert. Dit wil de provincie bereiken door een aanpak die bestaat uit vier sporen: voorkomen, beter benutten, bouwen en beprijzen (in concreto, parkeergelden). Voorkomen door ruimtelijke economische ontwikkelingen veel beter af te stemmen op de aanwezige infrastructuur en ze zoveel mogelijk te concentreren en te bundelen. Beter benutten van de bestaande wegen, fietspaden en openbaar vervoerverbindingen. Bouwen van de projecten uit het Statenakkoord en door het onderhoud van infrastructuur te combineren met het duurzaam veilig maken ervan. Hierbij start de provincie met het aanpakken van de grootste knelpunten. Beprijzen wordt op termijn ook als een mogelijkheid gezien om bereikbaarheidsproblemen aan te pakken.

2.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Tevens is in de Structuurvisie de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze is bedoeld als bijdrage aan een zorgvuldige afweging van belangen en een transparante besluitvorming. De ladder is per 1 oktober 2012 wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro). Voor bestemmingsplannen betekent dit dat de drie treden moeten worden doorlopen.

De 'stappen van de ladder' worden als volgt omschreven:

1. Voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
2. kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

Omdat het in het onderhavige bestemmingsplan gaat om het omzetten van een vrijstaande woning in een twee-onder-éénkapwoning is er sprake van een kleinschalige stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is daarom niet aan de orde.

2.3 Duurzaamheid

De gemeente Ede hecht veel waarde aan duurzaamheid. Om te zorgen dat we kunnen blijven wonen in een schone, groene en gezonde leefomgeving. Duurzaamheid betekent bij de ontwikkeling van een nieuwe woonlocatie onder andere dat voldaan moet worden aan wettelijke milieu-eisen, op het gebied van bijvoorbeeld bodem, lucht en geluid. Daarnaast betekent duurzaamheid werken aan beperking van het autoverkeer, aandacht voor water (o.a. waterberging, met het oog op de voortgaande klimaatverandering) en voor openbaar groen (dat zorgt voor verkoeling en voor opname van het broeikasgas CO₂).

Tot slot is het thema energie/klimaat een speerpunt als het gaat om duurzaamheid. Het gemeentelijk beleid is gericht op energiebesparing en op inzet van duurzame energie. Het gebruik van fossiele brandstoffen wil de gemeente zoveel mogelijk beperken, omdat dit gebruik de belangrijkste oorzaak is van de opwarming van de aarde.

2.4 Conclusie beleid

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het bovengenoemde rijks- en provinciaal beleid.

3. Onderzoek en randvoorwaarden

3.1 Ruimtelijk / planologisch

Het plan voorziet in het mogelijk maken van de bouw van een twee-onder-één-kapwoning op het perceel Op den Berg 40 te Ede. Het perceel ligt letterlijk in de oksel van Op den Berg en de Vossenakker. Het betreft een bijzondere stedenbouwkundige hoeksituatie, waarbij de huidige vrijstaande woning, die als enige woning niet in de rooilijn is gebouwd. Deze ongelukkige positionering resulteert in een enorme voortuin met vrijwel geen achtertuin. Door met het nieuwe bouwvlak de rooilijn weer op te pakken, wordt de lintstructuur weer op logische wijze hersteld.

Aan Op den Berg liggen enkel vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen, die onderling verschillen in verschijningsvorm en bebouwingskarakteristiek. Het perceel is dermate breed dat hier een twee-onder-één-kapwoning kan worden gerealiseerd. Ruimtelijk uitgangspunt is dat de groene omzoming van het perceel gewaarborgd blijft. Dit houdt in dat er binnen de strook aan de oostzijde van het perceel geen bouwwerken mogen worden opgericht.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Beleid/regelgeving

In december 2007 is het nieuwe parkeerbeleidsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Ede. Hierin wordt aangegeven dat één van de uitgangspunten van het parkeerbeleid is bij nieuw- en verbouwprojecten de eis gesteld dat de hoeveelheid parkeerplaatsen die extra nodig is voor het betreffende project op eigen terrein wordt gerealiseerd. De openbare ruimte wordt dan niet belast met een toegenomen parkeerdruk.

Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij een nieuw- of verbouwproject (parkeernorm) vindt een toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen in de vastgestelde Nota parkeernormering gemeente Ede (raadsbesluit 31 maart 2011).

3.2.2 Beschouwing plangebied

Auto

Het plangebied wordt ontsloten via Op den Berg.

Parkeren

Het perceel Op den Berg 40 in Ede beschikt over voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Parkeren in de openbare ruimte is vergunningplichtig en dat is een reden te meer om voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein beschikbaar te hebben.

Verkeersveiligheid

De verkeerssituatie op de wegen rondom het plangebied is zowel objectief (op basis van verkeersongevallencijfers) als subjectief (op basis van percepties van de verkeersveiligheid) verkeersveilig.

3.2.3 Conclusie

Het plan geeft geen aanleiding tot herziening van de hierboven omschreven verkeersstructuur en -functies in het gebied. De Nota Parkeernormering gemeente Ede blijft onverminderd van kracht.

3.3 Waterparagraaf

3.3.1 Algemeen

Waterwet (Ww)

Op grond van de artikelen 3.5 en 3.6 van de Waterwet dragen de gemeenteraad en het college van B&W zorg voor:

1. De inzameling van het afvloeiende hemelwater (art. 3.5 lid 1).
2. Verwerking van het ingezamelde hemelwater (art. 3.5 lid 2).
3. Het treffen van maatregelen voor het openbaar gemeentelijk gebied ter voorkoming van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand (art. 3.6 lid 1).

Op grond van artikel 10.33 Wet milieubeheer hebben Gemeenten de zorgplicht ten aanzien van de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater, dat vrijkomt bij de binnen het grondgebied van de gemeente gelegen percelen.

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Waterplan 2013-2017. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede en Waterschap Vallei & Eem. De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water, die in het Waterplan worden beschreven zijn:

- De trits 'vasthouden, bergen en dan pas afvoeren van regenwater';
- scheiden van vuil en schoon water;
- vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving.

Hemelwaterbeleid

In het Bouwbesluit 2012 is in artikel 6.18 aangegeven dat de perceelseigenaar de eerste verantwoordelijkheid heeft voor de opvang van hemelwater. De gemeente heeft hier eisen aan gesteld in het hemelwaterbeleid. In het hemelwaterbeleid "*In de weer met neerslag*" d.d. 6 maart 2007 zijn de doelstellingen ten aanzien van hemelwater uit het waterplan operationeel uitgewerkt. Afkoppeling van daken gebeurt bij voorkeur via zichtbare afvoer en infiltratie en wel om de volgende redenen:

- Foutieve afkoppeling zichtbaar (voorkoming bodemvervuiling);
- bewustwording burger;
- verbeteren kwaliteit leefomgeving.

Grondwatervisie

De grondwatervisie is ook een operationele uitwerking van het waterplan van Ede. De grondwaterstand kan van nature langs de Veluweflank enorm fluctueren. Bovendien verwacht de provincie Gelderland in deze zogenaamde 'grondwaterfluctuatietoneel' in de toekomst ten gevolge van klimaatverandering een extra stijging van de grondwaterstand.

Met de grondwatervisie streeft de gemeente Ede naar balans in haar stedelijke grondwatersystemen, waarbij enerzijds grondwateroverlast wordt voorkomen en anderzijds wordt gezorgd dat zo min mogelijk grondwater van hoge kwaliteit wordt afgevoerd.

3.3.2 Situatie plangebied

Ter plaatse van het plangebied is een gescheiden rioolstelsel aanwezig. Dit houdt in dat het huishoudelijk afvalwater via een vrijvervalriool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. In het gebied heerst een grondwaterstand die het mogelijk maakt om hemelwater in de bodem te infiltreren. Het hemelwater afstromend van verharde oppervlakken is daarom in de periode 2010-2012 afgekoppeld van het rioolstelsel. Eerst is het openbare verharde oppervlak afgekoppeld (straten en trottoirs). Het hemelwater infiltreert in de bodem middels diepfilters. Vervolgens is op basis van vrijwillige deelname particulier verhard oppervlak afgekoppeld (daken). Hierbij is ook het dakoppervlak van de bestaande woning aan Op den Berg 40 afgekoppeld. Op basis van een dakoppervlak van 100 m² zijn aan twee zijden van de woning verticale filters geplaatst die het hemelwater bergen waarna het in de bodem kan infiltreren. De grootte van de filters is gedimensioneerd op een bui de één keer in de 10 jaar voorkomt. Op figuur 4 staat de locatie van de verticale filters aangegeven.



Figuur 4: Locatie bestaande infiltratievoorzieningen op perceel Op den Berg 40

Het voornemen is op het perceel de bestaande vrijstaande woning te slopen en een twee-onder-éénkapper te realiseren. Bij nieuwbouw moet conform het hemelwaterbeleid van de gemeente Ede 20 mm berging (overeenkomend met een bui met een herhalingstijd van één keer in de twee jaar) worden gerealiseerd op particulier terrein. Elke woning moet daarbij zijn eigen infiltratievoorziening hebben op eigen terrein. Mogelijk kunnen hiervoor de bestaande infiltratievoorzieningen worden gebruikt. Dit moet nader onderzocht en aangetoond worden door de aanvrager. Zijn de bestaande infiltratievoorzieningen niet meer bruikbaar, dan moet per woning een nieuwe voorziening worden aangelegd die voldoet aan de eis van 20 mm berging ten opzichte van het nieuwe verharde oppervlak.

Het ontwerp voor het hemelwatersysteem dient nader gedetailleerd te worden in het kader van de bouwaanvraag.

Hoogten

Om inzicht te krijgen in de af- en ontwatering van het perceel en de aansluiting op de belendende percelen zal een hoogtemeting moeten worden uitgevoerd. Het bepalen van het vloerpeil van de nieuwe woningen zal in overleg met de gemeente moeten plaatsvinden.

3.3.3 Conclusie

Mits er aan de voorwaarden wordt voldaan zoals beschreven in de situatie plangebied, bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

3.4 Archeologie

3.4.1 Algemeen

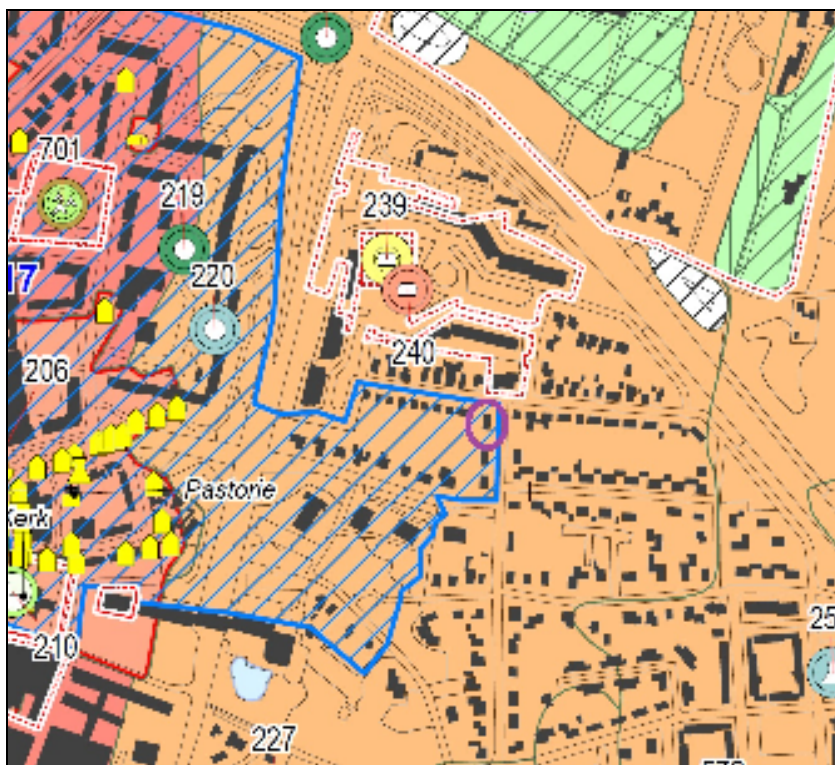
In 2012 is de nota 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' door de gemeenteraad vastgesteld. De nota stoelt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch onderzoek opgenomen en is een verruiming (versoepeling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. De nota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede.¹

3.4.2 Situatie plangebied

In onderstaand figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De oranje kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied hoog is. Het perceel is gelegen in een Terrein van Archeologische Waarde (nummer 17). Hier bevinden zich nederzettingen uit de Romeinse Tijd en Vroege Middeleeuwen. Ten noorden van het plangebied (Op den Berg) is in de jaren '80 een grootschalige opgraving uitgevoerd, waarbij een nederzetting uit de Laat-Romeinse tijd is onderzocht². Hierbij is ook divers vondstmateriaal aangetroffen (nummer 239 en 240 op bijgevoegde afbeelding).



Figuur 5: Plangebied op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013)

In augustus 2015 is een verkennend booronderzoek³ uitgevoerd, waaruit blijkt dat de natuurlijke afzettingen in het plangebied bestaan uit dekzand op gestuwde rivierafzettingen. De bovenste

¹ Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neefjes, N.W. Willemsse, T. Bouma, S. van der Veen & J.A. Wijnen, 2013: Cultuurhistorische Waardenkaart Ede; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en -stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede, RAAP-rapport 2500, Weesp.

² Dr. E. Taayke, drs. C.H. Peen, drs. K.M. van der Harst – van Domburg, dr. W.K. Vos, 2012: Ede vol Erven. Germaanse bewoning op de rand van een wereldrijk. (500 voor Chr. tot 500 na Chr.)

³ Boer, A., de, 2015. Op den Berg 40, Ede, gemeente Ede: een inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen, Bureau voor Archeologie Rapport 222, Utrecht.

80 tot 110 cm van de bodem betreft een intact antropogeen dek. Onder het door mensen opgebrachte en bewerkte dek kunnen eventuele archeologische waarden goed bewaard zijn gebleven. Geadviseerd is de graafwerkzaamheden voor de fundering van de huizen archeologisch te begeleiden. Dit advies is door de gemeente Ede overgenomen.

3.4.3 Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van twee woningen. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede en het verkennende booronderzoek is de kans zeer groot dat door de voor de bouw van de woningen archeologische waarden geschaad worden. De in het plangebied aanwezige archeologische (verwachtings)waarden worden beschermd met behulp van een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' met daaraan gekoppeld een vergunningstelsel. Beoogde ontwikkelingen dieper dan 60 cm beneden maaiveld kunnen alleen doorgang vinden onder de voorwaarde van aanvullend archeologisch onderzoek in de vorm van een archeologische begeleiding. Dit archeologisch onderzoek moet voldoen aan de richtlijnen in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en aan door burgemeester en wethouders van de gemeente Ede gestelde voorwaarden. De diepte is gebaseerd op de minimale dikte van het antropogene dek van 80 cm en een buffer van 20 cm ter bescherming van de archeologische resten.

3.5 Cultuurhistorie

3.5.1 Ontwikkelingsgeschiedenis plangebied

Het plangebied is gelegen in het gebied Oude Arnhemseweg e.o., dat een eigen structuur en bebouwingskarakteristiek heeft en als samenhangende stedenbouwkundige eenheid kan worden beschouwd. De bebouwing in dit gebied is deels vóór en deels na de Tweede Wereldoorlog gerealiseerd. Langs oude straten als Op den Berg en de Oude Arnhemseweg zijn vooral vrijstaande woningen gelegen. De straten worden begeleid door boombeplanting, hetgeen de wijk een groen karakter geeft. De buurt heeft een informeel karakter. Het parkeren wordt voornamelijk op eigen terrein opgelost. Bijgebouwen langs de historische structuren zijn met name achter de achtergevel gerealiseerd, wat lucht en ruimte tussen de onderlinge woningen oplevert.

3.5.2 Cultuurhistorische entiteiten

In het plangebied zijn geen wettelijke beschermde monumenten, beeldbepalende of karakteristieke objecten aanwezig.

3.5.3 Conclusie

Vanuit Cultuurhistorie worden geen belemmeringen gezien voor dit bestemmingsplan.

3.6 Ecologie

3.6.1 Algemeen

Omdat het hier gaat de reparatie van een omissie in het bestemmingsplan 'Arnhemseweg e.o.' waarbij de bestaande rechten op een juiste wijze planologisch worden vastgelegd, is ecologisch onderzoek niet vereist. Dit neemt echter niet weg dat de aanvrager een zorgplicht heeft op dit gebied.

3.6.2 Mitigerende maatregelen

Aangezien het niet is uit te sluiten dat er beschermde soorten in het plangebied voorkomen is het wenselijk om op voorhand mitigerende maatregelen te nemen. Daarom zal de nadrukkelijke wens bij de aanvrager worden neergelegd om, voorafgaand aan de werkzaamheden, een aantal nestkasten voor onder meer huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen op te hangen.

3.7 Bodem

3.7.1 Algemeen

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid. Door middel van een bodemkwaliteitskaart wordt de chemische bodemkwaliteit weergegeven binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. De bodemkwaliteitskaart is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 31 mei 2012. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is.

Daarnaast kent de gemeente Ede een vrijstellingsregeling. Dit houdt in dat burgemeester en wethouders vrijstelling kunnen verlenen van de bodemonderzoeksplicht bij een bouwvergunning of bij een bestemmingsplanwijziging, omdat er al voldoende gegevens zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit, zoals bijvoorbeeld een bodemkwaliteitskaart in combinatie met een bodembeheersplan. Voorwaarde hierbij is wel dat uit historisch onderzoek is gebleken dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten of calamiteiten.

3.7.2 Historisch onderzoek bodem

Bij het bodemonderzoek zijn geen gegevens over de locatie of de directe omgeving naar voren gekomen die duiden op bodemverontreiniging.

De locatie is onverdacht. Dit betekent dat er vrijstelling van bodemonderzoek kan worden verleend.

3.7.3 Conclusie

Er kan vrijstelling worden verleend. Aan deze vrijstellingregeling zit wel een risico. De bodemkwaliteitskaart is namelijk een verwachtingswaardenkaart. Hierdoor bestaat de kans dat de bodemkwaliteit op de betreffende locatie van een slechtere kwaliteit is als op basis van de bodemkwaliteitskaart verondersteld mag worden. Als de aanvrager van de planwijziging gebruik maakt van de vrijstellingsmogelijkheid, dan zijn kosten die hieruit mogelijk voortvloeien als het bouwen op verontreinigde grond, stagnatie etcetera voor rekening van de aanvrager.

3.8 Wet geluidhinder

3.8.1 Wettelijk kader

Sinds het eind van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonering. De Wgh is daarom sterk gelinkt aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Momenteel wordt gewerkt aan een grootschalige aanpassing van de Wet geluidhinder. Op 1 juli 2012 zijn de eerste wijzigingen in werking getreden en ondergebracht in hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer. De wijzigingen hebben uitsluitend betrekking op de aanleg en reconstructie van hoofdwegen (rijkswegen) en hoofdspoorwegen middels de systematiek van geluidproductieplafonds.

De systematiek van de zonering Wet geluidhinder houdt in dat langs (spoor)wegen en rond gezonde industrieterreinen een planologisch aandachtsgebied (de zone) ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- indien middels een ruimtelijk besluit de aanleg van een gemeentelijke of provinciale weg of een industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;
- indien middels een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone van een (spoor)weg of industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;
- indien een reconstructie/wijziging aan een bestaande gemeentelijke of provinciale weg (al dan niet in combinatie met een ruimtelijk besluit) wordt doorgevoerd.

3.8.2 Beschouwing plangebied

Het plan voorziet in het realiseren van een extra woning binnen de geluidszone van de N224 en de Raadhuisstraat. Daarom dient getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.

Uit indicatieve berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting van de nieuwe woning ruimschoots aan de wettelijke voorkeurswaarde (48 dB) voldoet.

3.8.3 Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan en de realisatie van de extra woning op dit perceel.

3.9 Luchtkwaliteit

3.9.1 Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is de zogenoemde Wet luchtkwaliteit, hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm), in werking getreden ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit 2005. In deze wet is gestreefd naar meer flexibiliteit als het gaat om de koppeling van luchtkwaliteitseisen en ruimtelijke ontwikkelingen. Deze flexibiliteit is met name terug te vinden in een verdeling in projecten die wel (IBM) of niet (NIBM) in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

De kritische componenten in Nederland zijn fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). De concentratie van de overige vervuilende stoffen, waaronder benzeen, lood, zwaveldioxide en koolstofoxide, bevindt zich in Nederland ruim onder de grenswaarden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM-grens 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ruimtelijke ontwikkelingen die wel in belangrijke mate de luchtkwaliteit beïnvloeden (IBM-projecten) zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit programma heeft tot doel in heel Nederland tijdig te voldoen aan de grenswaarden en omvat enerzijds alle IBM-projecten en anderzijds maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit. Middels de jaarlijkse monitoring wordt de luchtkwaliteit in heel Nederland op leefniveau getoetst aan de grenswaarden. Indien nodig wordt middels maatregelen bijgestuurd om tijdig aan de normen te voldoen.

3.9.2 Beschouwing plangebied

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Binnen het plangebied worden 1 extra woning toegevoegd. De ontwikkeling valt daarmee ruimschoots binnen de NIBM-grens. Uit de NSL-monitoringsresultaten blijkt dat in de omgeving van het plangebied wordt voldaan aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer.

3.9.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

3.10 Externe Veiligheid

3.10.1 Wettelijk kader

Externe veiligheid gaat over het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's voor mens en milieu bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij uitsluitend om de kans dat derden (omwonenden) dodelijk letsel oplopen door een calamiteit bij een bedrijf of door een ongeval bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. Rond bedrijven en langs routes (of buisleidingentracés) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zijn daarom zones ingesteld waarbinnen de risico's moeten worden onderzocht en getoetst voor toekomstige bebouwing. Deze risico's worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR) en betreffen alleen de personen die niet deelnemen aan deze activiteiten.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Ongevallen met gevaarlijke stoffen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

- bedrijven;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

3.10.2 Beschouwing plangebied

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland liggen geen risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied.

3.10.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

3.11 Milieuzonering

3.11.1 Toetsingskader

De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) is een algemeen geaccepteerd hulpmiddel in de ruimtelijke ordening. In de publicatie wordt voor een aantal milieuaspecten per milieucategorie een indicatieve afstand aangegeven die aangehouden wordt voor beoordeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze afstanden zijn van belang wanneer in de directe nabijheid van bedrijvigheid gevoelige bestemmingen zoals woningen worden gerealiseerd en vice versa. Middels nader onderzoek kan eventueel gemotiveerd afgeweken worden van de richtafstand uit de VNG-publicatie.

3.11.2 Beschouwing plangebied

Het plangebied is omgeven door woonbestemmingen. Er liggen geen bedrijfsmatige functies in de directe omgeving van het plangebied.

3.11.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor dit plan.

3.12 Hoogspanningslijnen

3.12.1 Toetsingskader

Magnetische velden afkomstig van bovengrondse hoogspanningslijnen mogen in nieuwe woningen, scholen en kinderdagverblijven niet sterker zijn dan 0,4 microtesla. De overheid adviseert daarom gemeenten, provincies en netbeheerders om rond die hoogspanningslijnen preventief een zone in te stellen die vrij blijft van dergelijke bebouwing. Dit geldt voor situaties waarin nieuwe gevoelige functies in de buurt van een bovengrondse hoogspanningslijn worden gebouwd of nieuwe hoogspanningslijnen bij bestaande gevoelige functies worden gerealiseerd. Het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) heeft het voormalige ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) ondersteund bij het ontwikkelen van dit beleid.

Het beleid is ontwikkeld omdat kinderen die in de buurt van bovengrondse hoogspanningslijnen wonen mogelijk een hogere kans op leukemie hebben. Het magnetische veld zou daarvoor verantwoordelijk kunnen zijn, al is een oorzakelijk verband niet bewezen. Met het voorzorgsbeleid wil de overheid voorkomen dat het potentiële risico toeneemt.

De magneetveldzone rond de hoogspanningslijnen markeert een gebied waarin het magnetische veld, gemiddeld over een jaar genomen, sterker is dan 0,4 microtesla. De breedte van de zone wordt afgeleid uit de nominale stroom waarvoor de hoogspanningslijn is ontworpen. De keuze voor deze magneetveldzone sluit goed aan bij internationale epidemiologische onderzoeken.

Ook dient rekening te worden gehouden met de mogelijke effecten op technische apparatuur in de nabijheid van het magnetisch veld. De gemeentelijk brandweer dient te adviseren over de blus(on)mogelijkheden nabij de hoogspanningslijn. Tenslotte zal de nieuwe bebouwing zijn gebonden aan bepaalde bouwhoogte als gevolg van de hoogspanningslijn. Een bouwplan binnen de zakelijk rechtstrook (toetsingszone netbeheerder) van de lijn dient ter toetsing voorgelegd te worden aan de netbeheerder (TenneT voor 150 kV lijnen en Liander voor 50 kV lijnen).

3.12.2 Beschouwing plangebied

Er liggen geen bovengrondse hoogspanningslijnen in de directe omgeving van het plangebied.

3.12.3 Conclusie

Het aspect hoogspanningslijnen vormt geen belemmering voor dit plan.

3.13 Brandweer

3.13.1 Algemeen

In de *Wet veiligheidsregio's*, met het daarbij horende *Besluit veiligheidsregio's*, worden eisen gesteld aan de opkomsttijden voor brandweervoertuigen. Deze zijn afhankelijk van de bestemming. Voor gebouwen waarin geslapen wordt en verminderd zelfredzame mensen verblijven worden strengere eisen gesteld dan gebouwen waar dit niet zo is.

In de *Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid*, een uitgave van Brandweer Nederland, worden eisen gesteld voor de bereikbaarheid voor de hulpverleningsdiensten. Dit leidt tot het stellen van minimale afmetingen en bochtstralen zodat hulpverleningsvoertuigen een object of calamiteit goed kunnen bereiken en adequate hulp kunnen verlenen. Met betrekking tot voldoende bluswater zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf de bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan.

Voor de bereikbaarheid van hulpverleningsvoertuigen voor de gemeente Ede zijn in het *Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan* hoofd- en subaanrijdroutes vastgesteld. Wegen die zijn

aangewezen als hoofd- of subaanrijdroute moeten te allen tijde voor brandweervoertuigen goed toegankelijk en berijdbaar zijn.

3.13.2 Situatie plangebied

Deze nieuwe ontwikkeling is door de brandweer getoetst aan het Besluit veiligheidsregio's, de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid en het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan.

Geadviseerd wordt om de brandweer te betrekken bij de verder uitwerking van het plan om in het kader van de basisbrandweezorg te adviseren over de brandpreventieve zaken, bereikbaarheid en bluswatervoorziening(en) op planniveau.

3.13.3 Externe veiligheid

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen risicobronnen. In het kader van externe veiligheid is er daarom geen reden om advies uit te brengen over de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en de zelfredzaamheid.

3.13.4 Conclusie

De brandweer adviseert positief op dit verzoek tot bestemmingsplanwijziging.

3.14 Energie

De nieuw te bouwen woningen zullen worden gebouwd met een EPC van minimaal 0,4. De EPC geeft de energieprestatie van de woning aan. Een EPC van 0 betekent dat de woning energieneutraal is, dat wil zeggen evenveel energie duurzaam opwekt als verbruikt. Hoe lager de EPC hoe beter de energieprestatie van de woning. De EPC van 0,4 is de wettelijke eis zoals per 1 januari 2015 vastgelegd in het Bouwbesluit.

Bij de introductie van de EPC in 1995 was de wettelijke EPC 1,4. Dit betekent dat de energieprestatie van woningen in de afgelopen jaren aanzienlijk is verbeterd. Desalniettemin verbruikt een woning met een EPC van 0,4 nog steeds fossiele, niet duurzame, energie. De woningen zullen worden aangesloten op het aardgasnet.

In de nabijheid van Op den Berg 40 in Ede is geen duurzame warmtebron gelegen, zoals bijvoorbeeld een bedrijf met restwarmte. Het duurzame warmtenet, dat momenteel in de kern Ede wordt uitgerold, zal niet naar Op den Berg worden uitgerold. Dit bemoeilijkt het aansluiten van de woningen op een duurzame warmtebron. Daarbij komt dat het aardgasnet al in de directe nabijheid van de locatie aanwezig is.

De gemeente heeft geen wettelijke instrumenten om af te dwingen dat een ontwikkelaar woningen bouwt met een betere energieprestatie dan wettelijk vastgelegd. De gemeente moet de bouwaanvraag toetsen aan de EPC-norm in het Bouwbesluit. Ook heeft de gemeente geen mogelijkheden om een andere norm af te dwingen via een privaatrechtelijke overeenkomst met marktpartijen. De gemeente is wel bevoegd om een belangenafweging te maken en te oordelen over het stedenbouwkundig ontwerp. In dat kader kan de gemeente bijvoorbeeld via een gunstige zonverkaveling de randwoorden scheppen voor benutting van zonne-energie (passief, door benutting van zoninstraling via grote ramen op het zuiden, en actief door de plaatsing van zonnepanelen op zuid-georiënteerde daken). De stedenbouwkundige opzet van een locatie wordt echter door een groot aantal factoren bepaald. Bestaande patronen van wegen, water en groenstructuur hebben vaak grote invloed op de stedenbouwkundige opzet. Ook kostenaspecten spelen een rol. Dit betekent dat het streven naar een gunstige zonoriëntatie van de woningen moet worden afgewogen tegen andere belangen.

4. Juridische aspecten

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Er wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de aanleiding, onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

4.2 Hoofdopzet

In het bestemmingsplan hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Het betreft hier het bestemmingsplan "Ede, Op den Berg 40" in Ede en het bestaat uit een verbeelding (nummer E15016, d.d. 10-11-2015), toelichting en planregels.

4.3 Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 bevat begripsbepalingen en de wijze van meten. In de begripsbepalingen worden begrippen beschreven die gelden voor de voorliggende herziening.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels.
- Hoofdstuk 3 bevat algemene regels die gelden voor het bestemmingsplan.
- Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregels.

4.4 Bestemmingen

Het plangebied krijgt de enkelbestemmingen "Tuin" en "Wonen".

Tuin

De bestemming 'Tuin' is gegeven aan de voorerven bij de woningen. Gebouwen zijn hierop niet toegestaan met uitzondering van bijgebouwen als deze ook zijn aangeduid op de verbeelding. Op basis van een omgevingsvergunning kan van een bestemmingsplan worden afgeweken voor de realisatie van erkers met een diepte van maximaal 1,5 m (als er ten minste 2 m resteert tot de openbare weg).

Wonen

De woonbebouwing is opgenomen in de bestemming 'Wonen'. Op de verbeelding is binnen deze bestemming een bouwvlak aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen dienen te worden gesitueerd. Daarbij zijn de maximale goot- en bouwhoogten aangegeven. Wat betreft de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen worden, binnen de bestemming Wonen, de in de gemeente gebruikelijke mogelijkheden geboden: maximaal 50 m² tot een maximum van 50% van het perceel, voor zover gelegen buiten het bouwvlak. Deze zijn toegelaten op ten minste 3 m achter de voorgevel van de woning, in het bouwvlak en daarbuiten.

Aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid zijn onder bepaalde voorwaarden toegelaten, tot 30% van het bruto vloeroppervlak van de woningen met een maximum van 30 m². Hiervoor is via een afwijkingsregeling uitbreiding mogelijk tot maximaal 80 m².

Naast genoemde enkelbestemmingen is de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” opgenomen.

Waarde-Archeologie

De in het plangebied aanwezige archeologische (verwachtings)waarden worden beschermd met behulp van een dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’ met daaraan gekoppeld een vergunningstelsel. Beoogde ontwikkelingen dieper dan 60 cm beneden maaiveld kunnen alleen doorgang vinden onder de voorwaarde van aanvullend archeologisch onderzoek in de vorm van een archeologische begeleiding.

Tevens is in het artikel een wijzigingsregel opgenomen om de bestemming ‘Waarde – Archeologie’ van gronden te laten vervallen, indien aangetoond is dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie, de koppeling met het exploitatieplan en planschade.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het voorliggende plan betreft particulier initiatief. De gemeente maakt geen andere kosten dan die in het kader van het maken van het bestemmingsplan vallen. Alle overige kosten komen voor rekening van de aanvrager van de bestemmingsplanherziening. Daarnaast wordt parkeren op eigen terrein opgelost, wordt er geen nieuwe openbare ruimte toegevoegd en wordt er geen bestaande openbare ruimte gebruikt.

Vanwege het feit dat de onderhavige planherziening invloed heeft op de fysieke leefomgeving en dat effecten merkbaar kunnen zijn in de directe omgeving kan er eventueel schade op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (planschade) ontstaan. Met de aanvrager van de bestemmingsplanherziening is overeengekomen dat dergelijke schade geheel voor zijn rekening komt.

Omdat alle kosten voor rekening van de aanvrager komen en er een planschadeovereenkomst is gesloten, is het kostenverhaal hiermee anderszins verzekerd. Er zal daarom geen exploitatieplan worden vastgesteld. Tevens is de economische uitvoerbaarheid niet in het geding.

5.3 Overleg en inspraak

5.3.1 Overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening

In het kader van artikel 3.1.1 Bro heeft de gemeente vooroverleg gevoerd met de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden.

De Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden heeft aangegeven dat er in het kader van het aspect externe veiligheid geen reden is om advies uit te brengen.

Reactie gemeente

De reactie van de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden wordt voor kennisgeving aangenomen.

5.3.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening van 3 december 2015 tot en met 13 januari 2016 ter inzage gelegen.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

6. Handhaving

6.1 Algemeen

Het is van groot belang dat de gemeente toezicht houdt op de naleving van het bestemmingsplanbeleid. Daarom dienen de planregels van het nieuwe bestemmingsplan consistent te worden gehandhaafd.

Handhaving bestaat uit drie fasen:

1. Handhaving start bij het bieden van de noodzakelijke informatie.
2. Bij concrete overtredingen zal primair in overleg worden getracht om tot een oplossing te komen.
3. Als het minnelijk overleg niet tot het gewenste doel leidt, zal feitelijk optreden onontkoombaar zijn. De gemeente zal dan een keuze maken uit het opleggen van een dwangsom of het uitvoeren van bestuursdwang.

6.2 Handhavingsprocedure

Handhaving vindt plaats aan de hand van controles. Deze vinden op verschillende manieren en momenten plaats:

- Nadat een bouwaanvraag bij de gemeente is ingediend, wordt de plaatselijke situatie gecontroleerd;
- via controle achteraf op verleende bouwvergunningen;
- via controles vanaf de openbare weg, luchtfoto's en aan de hand van klachten/meldingen van burgers.

Zodra een overtreding is geconstateerd, zal worden nagegaan of een oplossing (legalisatie) mogelijk is. Kan geen vergunning worden verleend (bijvoorbeeld de overtreding is in strijd met het bestemmingsplan of de welstandseisen) dan vindt een gesprek plaats tussen de overtreder en de gemeente. De bedoeling van dit gesprek is om gezamenlijk tot een oplossing te komen. Zonodig treedt de gemeente op en kan er een dwangsom of bestuursdwang worden toegepast.