

Toelichting

**Bestemmingsplan Natuurgebied Veluwe
Ede, Zonneoordlaan 17, Woutersweg 3, Barteweg 11**

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Inleiding	3
Hoofdstuk 1 Planbeschrijving	4
1.1 Inleiding	4
1.2. Ligging plangebied	4
1.3 Huidig gebruik en huidige bestemmingen	5
1.4 Planbeschrijving	6
1.5 Ontwerp bebouwing	7
1.6 Inrichting terreinen / landschappelijke inpassing	8
Hoofdstuk 2 Beleid.....	10
2.1 Rijksbeleid	10
2.2 Provinciaal beleid	12
2.3 Gemeentelijk beleid.....	13
2.4 Conclusie.....	14
Hoofdstuk 3 Onderzoeksresultaten	15
3.1 Milieuzonering	15
3.2 Wet geluidhinder, verkeerslawaaï	15
3.3 Luchtkwaliteit.....	16
3.4 Externe veiligheid	16
3.5 Bodem	17
3.7 Water.....	17
3.8 Soortbescherming	18
3.9. Natuurbeschermingswet	19
3.10 Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene ontwikkelingzone (GO)	20
3.11 Cultuurhistorie en Archeologie	24
3.12 Verkeer.....	26
Hoofdstuk 4 Juridische opzet	27
4.1 Algemeen	27
4.2 Hoofdopzet.....	27
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	28
5.1 Algemeen	28
5.2 Economische uitvoerbaarheid.....	28
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
Hoofdstuk 6. Handhaving	30
6.1 Algemeen	30
6.2 Handhavingprocedure	30

Inleiding

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.

In hoofdstuk 1 wordt het plan uiteengezet en wordt ingegaan op de beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing. 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. Hoofdstuk 4 geeft de juridische regeling en hoofdstuk 5 beschrijft de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 aandacht besteed aan het aspect handhaving van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 1 Planbeschrijving

1.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft als doel de uitbreiding van landgoed Groot Zonneoord mogelijk te maken. Het verzoek omvat een drietal percelen. De bouwlocatie (Zonneoordlaan 17) en twee compensatielocaties aan de Barteweg 11 (SOMA-terrein) en de Woutersweg 3 (voormalige camping El Dorado).

Op het perceel Zonneoordlaan 17 bevindt zich een kennis- en congrescentrum, waar kleinere bedrijven zijn gevestigd welke zijn gericht op (ICT-) innovaties in de zorg. Er bevinden zich op de locatie drie gebouwen, te weten een groter, monumentaal ogend, hoofdgebouw en twee kleinere gebouwen. De totale oppervlakte van de gebouwen beslaat 1.170 m² (footprint).

Doel van voorliggend bestemmingsplan is de maximale oppervlakte aan bebouwing op het perceel Zonneoordlaan 17 te vergroten naar 2.340 m² (footprint). Concreet is het plan om achter het bestaande pand vier losse gebouwen te realiseren met maximaal drie bouwlagen.

Het perceel Zonneoordlaan 17 ligt in het kwetsbare natuurgebied De Veluwe. Voor de voorgestelde uitbreiding is daarom een zware compensatie-eis opgelegd, waarbij vooral compensatie in natuur (groen voor rood) wordt ingezet. De compensatie voor het plan beslaat uit een tweetal terreinen, welke door initiatiefnemer zijn aangekocht en worden omgevormd naar natuur.

1.2. Ligging plangebied

Het bestemmingsplan heeft betrekking op een drietal percelen.

- Het perceel Zonneoordlaan 17 te Ede. Het betreft de bouwlocatie. Dit perceel ligt ongeveer één kilometer ten noorden van de bebouwde kom van de kern Ede. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Ede, sectie A de nummers 593, 606, 1713 en sectie I, de nummers 1090, 1091 en 2214.
- Het perceel Woutersweg 3 te Ede. Kadastraal staat dit perceel bekend als gemeente Ede, sectie A de nummers 843 en 930.
- Het perceel Barteweg 11 te Ede. Kadastraal staat dit perceel bekend als gemeente Ede, Sectie A, nummer 547 t/m 555 en nummer 944.



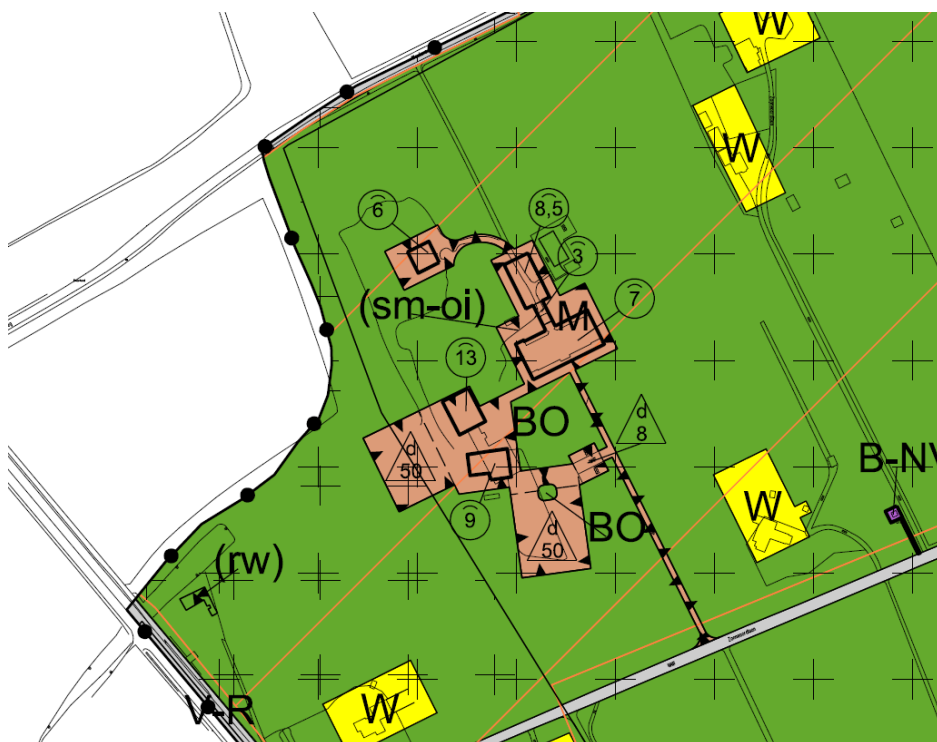
Ligging percelen

1.3 Huidig gebruik en huidige bestemmingen

Zonneoordlaan 17 te Ede

In het geldende bestemmingsplan Natuurgebied Veluwe Ede 2013 heeft het perceel Zonneoordlaan 17 de bestemming 'maatschappelijk' met de aanduiding 'opleidingsinstituut'. Hierbij zijn verschillende gebouwen toegestaan binnen het aangegeven bouwvlak. De toegestane oppervlakte aan bebouwing is circa 1.170 m². De omvang bruto kantoor oppervlakte bedraagt in de huidige situatie in totaal 3.418 m².

Het ter plaatse aanwezige opleidingsinstituut is de afgelopen jaren gegroeid tot een kenniscentrum en verzamelgebouw voor verschillende bedrijven welke zich richten op innovaties in de zorg, met de nadruk op ICT-oplossingen. Initiatiefnemer van het plan, en eigenaar van de locatie, heeft de opvatting dat de sfeer, de rust van het gebied en de ligging in de natuur de creativiteit en samenwerking stimuleert. Doordat deze bedrijven bij elkaar zijn gevestigd ontstaat er samenwerking en uitwisseling van kennis.

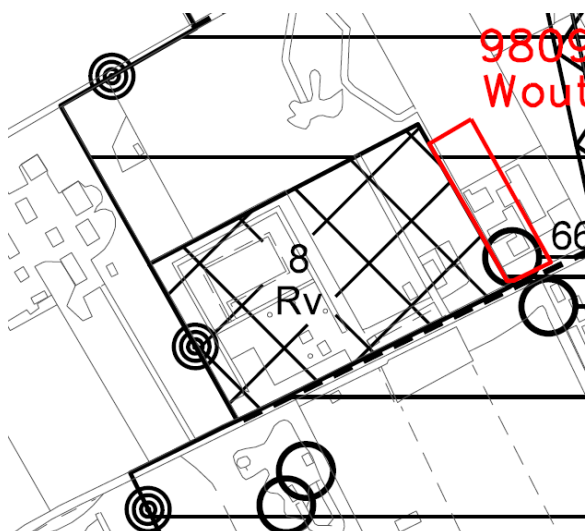


Uitsnede bestemmingsplan Natuurgebied Veluwe 2013

Woutersweg 3 te Ede

Het perceel Woutersweg 3 te Ede heeft in het geldende bestemmingsplan Natuurgebied Veluwe 2002 de bestemming 'verblijfsrecreatie'. Op dit terrein was voorheen camping El Dorado gevestigd. Er is 282 m² aan centrale voorzieningen toegestaan. Daarnaast zijn er 6 recreatiwoonverblijven toegestaan en een bedrijfswoning. Het huidige bestemmingsplan geeft daarnaast de mogelijkheid om het terrein volledig te benutten met kampeervoorzieningen. Het terrein is 3,75 hectare groot.

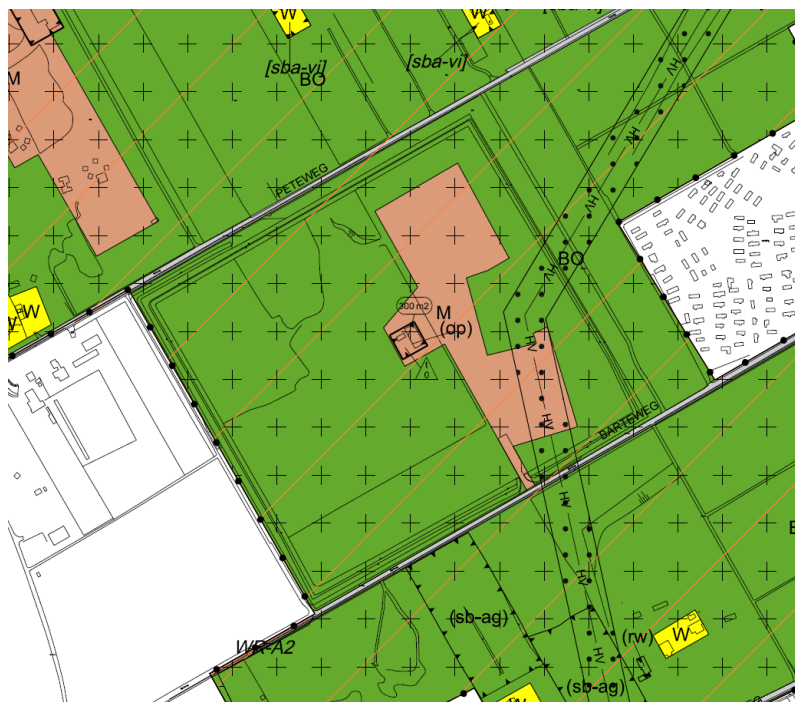
In de huidige situatie is het terrein grotendeels bebost. Een woonhuis en daarnaast twee panden en enkele andere restanten van de voormalige camping zijn nog als bebouwing aanwezig op het terrein.



Uitsnede bestemmingsplan Natuurgebied Veluwe 2002

Barteweg 11 te Ede

Het terrein aan de Barteweg 11 te Ede heeft momenteel een maatschappelijke bestemming, met de aanduiding 'opslag'. Voorheen was hier een opleidingsinstituut voor graafmachinisten gevestigd. Het gaat om het zogenaamde SOMA-terrein (Stichting tot Opleidingen van Machinisten voor Aannemersbedrijven). Op dit terrein (circa 19 ha) is in de huidige situatie circa 8.400 m² verharding in de vorm van asfalt aanwezig. Ook staat er een gebouw met een oppervlakte van 300 m².



Uitsnede bestemmingsplan Natuurgebied Veluwe 2013

1.4 Planbeschrijving

Zonneoordlaan

In het voorliggende plan worden de bebouwingsmogelijkheden op het perceel Zonneoordlaan 17 uitgebreid tot maximaal 2.340 m² (footprint). Het gaat om een verdubbeling van de huidige footprint van alle aanwezige bebouwing.

De uitbreiding zal aan de achterzijde van het huidige hoofdgebouw plaatsvinden in de vorm van vier afzonderlijke gebouwen met maximaal drie bouwlagen, welke met elkaar verbonden zijn door middel van ondergrondse verbindingen. Omgerekend omvat de daadwerkelijke uitbreiding van het bruto

vloeroppervlak aan kantoorruimte circa 2.700 m². Er is bij het ontwerp is zoveel mogelijk rekening gehouden met de aanwezige landschappelijke waarden van het terrein.



Locatie uitbreiding Zonneoordlaan 17

Het perceel Zonneoordlaan 17 ligt in het kwetsbare natuurgebied De Veluwe. Voor de voorgestelde uitbreiding is daarom een zware compensatie-eis opgelegd, waarbij vooral compensatie in natuur (groen voor rood) wordt ingezet.

Woutersweg

De camping wordt geheel gesaneerd. Alleen de bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd. Deze krijgt de bestemming 'wonen'. De rest van het terrein krijgt een natuurbestemming. De bebouwing en de verharding op het terrein worden vrijwel geheel verwijderd. Voor het perceel is een beheerplan gemaakt. Met het beheerplan wordt behoud van een optimale ecologische situatie beoogd.

Barteweg

De bebouwing en de verharding op het terrein worden zoveel mogelijk verwijderd. Een klein gedeelte van de verharding blijft in stand vanwege de ontwikkeling van een poel. Het gehele terrein krijgt een natuurbestemming. Voor het perceel is een beheerplan gemaakt. Met het beheerplan wordt een optimale ecologische situatie beoogd.

1.5 Ontwerp bebouwing

De nieuwbouw is gesitueerd achter het markante gebouw Groot Zonneoord en bestaat uit een viertal losse volumes. Deze locatie is zodanig gekozen dat Groot Zonneoord onmiskenbaar het hoofdgebouw blijft met het bijbehorende monumentale aanzicht vanaf de oprijlaan en waarbij de nieuwbouw dit aanzicht niet verstoort.

Om te zorgen dat de nieuwbouw ook qua architectuur niet gaat concurreren met Groot Zonneoord, is er bewust gekozen voor een eenvoudige, eigentijdse architectuur. De kernuitgangspunten hiervan zijn een orthogonale footprint, horizontale (transparante) geleding en een plat dak. De vier bouwvolumes vormen een ensemble, in vormgeving en architectuur. Materialisatie en detaillering zijn eigentijds vormgegeven, in contrast met Groot Zonneoord. Deze heldere vormtaal wordt versterkt door het weglaten van ornamenten. De verbijzonderingen van een gevel zullen zich voornamelijk beperken tot (ranke) overstekken, welke voortvloeien uit de behoefte tot schaduwwerking in de gebouwen. De afdekking van de gebouwen zal geschieden in Sedum of een andere vorm van een 'groen-dak'. De gebouwen bestaan uit maximaal drie bouwlagen en hebben een maximale bouwhoogte van 11 meter.

De positionering van de vier volumes is voornamelijk bepaald door het uitgangspunt van een losse schakering waarbij rekening is gehouden met zichtlijnen, bestaande bomen en het onderliggende landschap. Deze verankering zal optimaal tot uiting komen door landschappelijke hoogteverschillen door te laten werken in het architectonische ontwerp. De gebouwen zijn in ieder geval via de 'open lucht' met elkaar verbonden, maar kunnen – indien noodzakelijk - ook worden verbonden via

ondergrondse gangen. De nieuwe volumes zullen in fasen worden gebouwd, in een groeiscenario naar gelang de ruimtebehoefte.

In de bij dit bestemmingsplan gevoegde visie, het beeldkwaliteitplan en het inrichtingsplan worden de bovengenoemde aspecten verder uitgewerkt. Deze documenten worden samen met dit bestemmingsplan vastgesteld. In de regels van het bestemmingsplan zijn de voornoemde maatvoeringen vastgelegd.



1.6 Inrichting terreinen / landschappelijke inpassing

Algemeen

Op het perceel Woutersweg en Barteweg wordt natuur ontwikkeld en wordt voorzien in extensief recreatieve toegankelijkheid door herstel van oude (grotendeels verdwenen) paden. De inrichting van deze terreinen wordt bepaald door de daar aanwezige ecologische potenties.

Het plan Zonneoord is gelegen in de rand van de Veluwe. Het plan betreft drie bij elkaar gelegen percelen. De percelen maken onderdeel uit van een relatief smallere, recreatief intensieve boszone tussen de Doesburgereng en landbouwenclave de Driesprong. In de oostwestrichting bevinden zich diverse verbindingen voor mens en dier over en langs de vele oude schaapsdriften. In de noord-zuidrichting zijn deze verbindingen beperkt. De betreffende percelen liggen in deze richting. Met de voorgestelde ontwikkelingen op het gebied van recreatie, natuur en landschap wordt bijgedragen aan de verbetering van de noord-zuidverbindingen. Op de percelen zelf voorziet het plan in versterking van aanwezige kwaliteiten en potenties op het gebied van cultuurhistorie, landschap, natuur en recreatieve toegankelijkheid.

De voorgestelde landschappelijke inrichtingen worden vastgelegd middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan.

Zonneoordlaan

Voor dit perceel is een visie, een beeldkwaliteitplan en een inrichtingsplan opgesteld.

Met de situering van de nieuwbouw is rekening gehouden met de cultuurhistorisch en landschappelijke aspecten en aanwezige natuurwaarden. Er wordt compact gebouwd langs de bestaande centrale as van het terrein waardoor in het gebied een geleiding ontstaat van een intensief,

parkachtig middengebied met bebouwing, naar extensieve bosranden. De centrale as zorgt voor verbinding en symmetrie in het plan. De padenstructuur in het gebied wordt aangepast ter versterking van de eigen identiteit en ter verbetering van de recreatieve toegankelijkheid. Cultuurhistorische elementen worden meer zichtbaar zoals de onlangs herstelde wildwal. Het kappen van bomen, o.a. noodzakelijk voor de nieuwbouw en vanuit beheer, leidt tevens tot meer licht in het gebied wat een meer diverse begroeiing mogelijk maakt en gunstig is voor de natuurwaarden.

In de bij dit bestemmingsplan gevoegde visie, het beeldkwaliteitplan en het inrichtingsplan staan de bovengenoemde aspecten verder uitgewerkt. Deze documenten worden samen met dit bestemmingsplan vastgesteld. Het inrichtingsplan zal worden vastgelegd als voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan.



Woutersweg en Barteweg

De inrichting van de percelen Woutersweg en Barteweg is bepaald aan de hand van de aanwezige en potentiële natuurwaarden. Voor een beschrijving van de inrichtingsplannen van deze percelen wordt verwezen naar paragraaf 3.8 en 3.9 van deze toelichting.

Hoofdstuk 2 **Beleid**

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 Zonneoordlaan 17 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 Mobiliteit, 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.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking bestaat uit drie 'treden'. In de toelichting op een bestemmingsplan dient, met betrekking tot de ontwikkeling van wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen, beschreven te worden op welke wijze rekening is gehouden met volgende aspecten:

1. Behoeft: voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte?

2. Binnen- of buitenstedelijk: indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformatie van bestaande locaties.
3. Bereikbaarheid met meerdere manieren: als gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

Het bestemmingsplan voorziet in een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is blijkens de geschiedenis van totstandkoming van deze bepaling (nota van toelichting, blz. 34 en 49; Stb. 2012, 388) beoogd zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. De ladder duurzame verstedelijking is geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen, maar bewerkstelligt dat de wens om in een nieuwe stedelijke ontwikkeling te voorzien aan de hand van het toetsingskader van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro nadrukkelijk in de plantoelichting wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied en met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling.

Ten aanzien van de bovengenoemde aspecten (treden) kan het volgende worden opgemerkt:

ad. 1

Het planvoornemen voorziet in een concrete behoefte: de huidige panden aan de Zonneoordlaan 17 zijn volledig bezet. De huidige kantoren bieden onvoldoende ruimte om een verdere groei te faciliteren. Uitbreiding op deze locatie betekent dat de bestaande hoogwaardige werkgelegenheid op deze plek behouden blijft.

De te ontwikkelen kantoorhuisvesting heeft een onderscheidend profiel ten opzichte van de bestaande kantorenvoorraad. Het gaat in dit geval om een zeer specifiek segment in de kantorenmarkt, te weten hoogwaardige kantoren te midden van het groen, juist buiten de bebouwde kom. Een dergelijk aanbod is in Ede niet of onvoldoende aanwezig. Alleen het zogenaamde 'Horapark' aan de Bennekomseweg in Ede is een enigszins vergelijkbaar segment. De kantoren op dit terrein zijn nagenoeg allemaal gevuld.

Naast de huisvesting van een aantal bedrijven op het gebied van zorginnovatie heeft de locatie een functie als congres- en opleidingscentrum. De aanwezige locatie is ingericht om in potentie aanwezige creativiteit naar boven te halen. De uitwisseling en samenwerking die ontstaat tussen de verschillende gevestigde ondernemingen bevordert de vermeerdering van kennis.

Concluderend kan worden gesteld dat de uitbreiding een kwalitatieve toevoeging op het huidige beschikbare kantorenaanbod en daarmee voorziet in een actuele regionale behoefte.

ad. 2

Het plan Zonneoord betreft een uitbreiding van een bestaand pand. De locatie ligt buiten het door de omgevingsverordening gedefinieerde bestaande stedelijk gebied. De locatie ligt in het bos, waarbij in de directe omgeving meerdere functies in dit bos aanwezig zijn. In de directe omgeving liggen onder andere recreatieparken en enkele bedrijven. Met dit plan neemt de druk op deze omgeving af, doordat een camping en een bedrijf worden gesaneerd.

Voor deze ontwikkeling is het beschikbare aanbod binnen bestaand stedelijk gebied niet geschikt. Het betreft een uitbreiding van bestaande bedrijvigheid, gericht op innovatie. De afzonderlijke eenheden versterken elkaar en daarom is een directe aanwezigheid in elkaars nabijheid een belangrijke voorwaarde. Uitbreiding door vestiging op twee of meer locaties is geen optie. Mocht er een vergelijkbare locatie beschikbaar zijn, dan is verhuizing financieel gezien niet haalbaar. Bijkomend is dat dit leegstand ter plekke oplevert en dat met een verplaatsing de natuurontwikkeling op de twee andere terreinen niet zal worden gerealiseerd.

ad. 3

Voor wat betreft de bereikbaarheid van het plangebied kan worden opgemerkt dat de bereikbaarheid van het plangebied goed is. Er is een berekening gemaakt van de te verwachten verkeersbewegingen, welke is vergeleken met de verkeersbewegingen op grond van de huidige bestemmingsplan mogelijkheden. De verkeersbewegingen vanaf Zonneoordlaan zullen toenemen, maar dit blijft beperkt. De - potentiële - verkeersbewegingen voor het Soma terrein en Woutersweg vervallen. Per saldo is het aantal verkeersbewegingen vergelijkbaar. De wegenstructuur van de omgeving is hiervoor toereikend.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Provincie Gelderland

De Omgevingsvisie Gelderland is door Provinciale Staten vastgesteld op 9 juli 2014. Met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit van Gelderland stelt de provincie:

De provincie en haar partners streven naar een hoge kwaliteit van de Gelderse leefomgeving. De opgaven van de provincie en haar partners die zij hierbij zien, zijn:

- ruimte bieden aan (economische) ontwikkelingen met respect voor de unieke kwaliteiten van een gebied;
- bij een ingrijpende ruimtelijke ingreep initiatiefnemers en gemeenten ondersteunen bij het realiseren van ruimtelijke kwaliteit;
- de unieke Gelderse kwaliteiten vermarkten voor de vrijetijdseconomie.

Voor de regio Food Valley zijn de volgende speerpunten opgenomen.

Bedrijven en bedrijvigheid

- de Topsector Food verder uitbouwen;
- het toerisme verder ontwikkelen;
- bedrijventerreinen;
- ontwikkelen bedrijventerreinen en kennis-as.

Onderwijs en arbeidsmarkt

- de KennisAs Ede - Wageningen versterken;
- een goede match tussen onderwijs en arbeidsmarkt realiseren.

Mobiliteit en bereikbaarheid

- bepalen van de beste locaties voor gespecialiseerde bedrijfsterreinen;
- mobiliteitsmanagement;
- een aantal knelpunten aanpakken.

Wonen en woningmarkt

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

Kwaliteit leefomgeving en duurzaamheid

- dynamiek is nodig om de economische waarde te behouden;
- anticiperen op meer extreme weersomstandigheden.

Gezien de voorgenoemde speerpunten past het voorliggend plan binnen de algemene uitgangspunten van de omgevingsvisie van Provincie Gelderland.

Een van de speerpunten betreft kennisas Ede – Wageningen versterken'.

Ruimtelijk gezien betreft de KennisAs een zone rond Ede en Wageningen waar zich veel verschillende bedrijven op het gebied van innovatie en kennisdeling zich hebben gevestigd. De KennisAs biedt een netwerk en fysieke voorzieningen die innovatie en kennisdeling makkelijk maken. De aanwezigheid van gerenommeerde onderwijsinstellingen zoals de Wageningen Universiteit en een grote diversiteit aan foodbedrijven, maakt de KennisAs tot een aantrekkelijk vestigingsgebied voor (inter-)nationale bedrijven. De KennisAs is meer dan alleen een ruimtelijk

gebied in Ede en Wageningen, het is een netwerk van bedrijven, instellingen en overheid die elkaar verder willen helpen. Gemeenten, bedrijven en instellingen werken samen aan betere, duurzamere en veiligere voedselproductie. Innovatie en kennis zijn de toekomst van Nederland. Hoewel netwerken steeds vaker virtueel functioneren, gaat écht innoveren toch makkelijker als er fysieke nabijheid is.

De voorgenomen ontwikkeling aan de Zonneoordlaan past in deze gedachte. Naast de huisvesting van een aantal bedrijven op het gebied van zorginnovatie heeft de locatie een functie als congres- en opleidingscentrum. De aanwezige locatie is ingericht om in potentie aanwezige creativiteit naar boven te halen. De uitwisseling en samenwerking die ontstaat tussen de verschillende gevestigde ondernemingen bevordert de vermeerdering van kennis.

2.2.2 Omgevingsverordening Provincie Gelderland

Met een omgevingsverordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie Gelderland heeft op 24 september 2014 de Omgevingsverordening vastgesteld, die vervolgens op 18 oktober 2014 in werking is getreden.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. De verwachting is dat de omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

In de verordening zijn regels vastgelegd met betrekking tot de beschermde gebieden Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelzone (GO). Gezien de grote omvang natuuraanleg die met voorliggend plan gemoeid is, voldoet het plan op dit punt aan de verordening. Meer over het beleid met betrekking tot GO en GNN en de inpassing van het plan binnen dit beschermingsregime is opgenomen in paragraaf 3.9 van deze toelichting.

In de verordening zijn geen regels opgenomen met betrekking de uitbreiding van bestaande solitaire kantoorgebouwen. De enige opgenomen regel met betrekking tot kantoren heeft betrekking op het uitsluiten van nieuwe kantoren op bedrijventerreinen. In voorliggend plan gaat het om een uitbreiding van een bestaand kantoor.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Buitengebied Ede

De Structuurvisie Buitengebied Ede (2011) geeft richting aan de ruimtelijke ontwikkelingen die zich in het buitengebied van Ede voordoen. De visie stelt dat in het agrarisch gebied van de gemeente Ede sprake is van een zeer sterke dynamiek. Zo neemt het aantal agrarische bedrijven in hoog tempo af. De Structuurvisie Buitengebied Ede geeft aan hoe de gemeente de kansen op ontwikkeling op elkaar kan afstemmen en in positieve zin kan oppakken, stimuleren en belemmeringen kan wegnemen.

De gemeente Ede ziet de niet-agrarische bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen, zorgfuncties en recreatieve functies als belangrijke dragers van een vitaal en leefbaar platteland. In beginsel moeten (nieuwe) niet-agrarische functies een plaats krijgen op de bestaande (agrarische) bebouwde locaties. Veelal dient dit gepaard te gaan met sloopcompensatie en forse landschappelijke inpassing. Zo gaat de landgoederenregeling uit van een bestaande agrarische locatie en de aanleg van natuur. Niet-agrarische bedrijvigheid kan alleen worden gevestigd als het vloeroppervlakte minimaal twee maal (eventueel elders) wordt gesloopt.

Het beleid voorziet niet in grootschalige uitbreiding van niet-agrarische functies. Voorliggend plan past dan ook niet rechtstreeks in de beleidsuitgangspunten van de structuurvisie. Wel is aansluiting aan het bestaande beleid (zoals de landgoederenregeling) gezocht. De forse investering ten aanzien van natuur als compensatie maakt dat dit plan per saldo een sterke ruimtelijke kwaliteitsimpuls geeft voor het Edese buitengebied. De uitbreiding van de activiteiten op het perceel Zonneoordlaan 17 versterkt

enerzijds de economische draagkracht van het gebied, maar juist het toevoegen van deze activiteit geeft de mogelijkheid om de natuur in het gebied een forse impuls te geven.

2.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkelingen aan de Zonneoordlaan 17, de Woutersweg en de Barteweg te Ede past binnen de uitgangspunten van het ruimtelijk beleid van het Rijk en de provincie. Het plan past niet rechtstreeks binnen de uitgangspunten van de structuurvisie Buitengebied, maar hier is wel aansluiting bij gezocht. Daarbij is de afwijking, gezien de forse compensatie op het gebied van natuur, goed verdedigbaar.

Het plan past niet binnen de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan. Een wijziging van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

Hoofdstuk 3 Onderzoeksresultaten

In deze toelichting wordt aandacht besteed aan alle relevante onderzoeksaspecten. Zo wordt ingegaan op milieuhygiënische aspecten, zoals bodemkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en geur. Verder worden zaken als water, natuur en landschap, cultuurhistorie en archeologie behandeld. Bij behandeling van deze aspecten, wordt indien van toepassing, het wettelijke of het beleidskader aangegeven en worden de resultaten van de verrichte onderzoeken behandeld.

3.1 Milieuzonering

3.1.1 Wettelijk kader

In de handreiking 'bedrijven en milieuzonering' worden richtlijnen gegeven voor het planologisch inpassen van gevoelige bestemmingen en bedrijven. Onder andere een woning is een gevoelige bestemming in de zin van deze handreiking.

De handreiking kent twee soorten gebieden: rustige woonwijken en gebieden met functiemenging. Gebieden met functiemenging kenmerken zich door een combinatie van woningen en bedrijvigheid. Ook gebieden die langs de hoofdinfrastructuur liggen worden aangemerkt als een gemengd gebied. In gebieden met functiemenging mag de richtafstand met één stap worden verminderd. De richtafstand wordt gemeten van de grens van de inrichting tot de gevel van de gevoelige functie. Voor het agrarisch gebied wordt daarnaast gekeken of voldaan kan worden aan de agrarische regelgeving zoals de regeling Ammoniak en Veehouderij, fijnstof en dergelijke.

3.1.2 Situatie plangebied

Het landgoed Groot Zonneoord is op enige afstand omgeven door woningen. Van belang zijn hierbij de woningen aan de Zonneoordlaan 6a, 6, 8, 11, 19, 21 en 23 te Ede.

Van bedrijfsmatig bestemde activiteiten van derden is in de directe omgeving geen sprake. Wel zijn er enkele bedrijfsmatige bestemmingen, maar die gronden behoren ook aanvrager toe en worden ingebracht voor de gewenste planontwikkeling en vormen daarom straks geen beletsel.

De gewenste uitbreiding met kantoorfuncties is ter plaatse mogelijk zonder dat dit milieugevolgen heeft voor de woningen aan de Zonneoordlaan te Ede. De afstand tot die woningen is voldoende.

Op de overige percelen (Woutersweg, Barteweg) worden geen gevoelige bestemmingen toegevoegd. Aan de Woutersweg blijft alleen de bestaande woning gehandhaafd.

3.1.3 Conclusie

Vanuit milieutechnisch oogpunt bezien zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van dit plan.

3.2 Wet geluidhinder, verkeerslawaaï

3.2.1 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 wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï 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 gezoneerde 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.

In bovenstaande situaties geldt voor nieuw te realiseren woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen in de zone van een verkeers- of spoorweg een beschermingsniveau van respectievelijk 48 en 55 decibel (dB). Dit is de wettelijke voorkeurswaarde. Door middel van een zogenaamde hogere waarde procedure kan het bevoegd gezag in bepaalde gevallen gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (zogenaamde hogere waarde) toestaan.

3.2.2 *Situatie plangebied*

Het plan betreft de uitbreiding van de kantoorgebouwen op het perceel Zonneoordlaan 17. Een kantoorfunctie is niet geluidsgevoelig en geniet daarom geen bescherming middels de Wet geluidhinder. Ook op de overige locaties (Woutersweg, Barteweg) worden geen geluidsgevoelige functies toegevoegd. Op de locatie Woutersweg wordt wel een woning als zodanig bestemd, maar hier gaat het om een bestaande woning.

3.2.3 *Conclusie*

Het aspect verkeerslawaaï vormt geen belemmering voor dit plan.

3.3 **Luchtkwaliteit**

3.3.1 *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 (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). De concentratie van de overige vervuulende stoffen, waaronder benzeen, lood, zwaveldioxide en koolstofdioxide, 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.

3.3.2 *Situatie plangebied*

Het bruto vloeroppervlak van de kantoorfunctie neemt met circa 5.500 m² toe. Voor het realiseren van kantoorfuncties geldt een NIBM-grens van 100.000 m². Hier valt de ontwikkeling dus ruimschoots onder. Op de overige locaties (Woutersweg, Barteweg) worden geen gevoelige bestemmingen toegevoegd.

3.3.3 *Conclusie*

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

3.4 **Externe veiligheid**

3.4.1 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.

3.4.2 Situatie plangebied

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland liggen in de omgeving van de verschillende plangebieden geen risicobronnen. Ook vindt geen transport van relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen plaats over de rond het plangebied gelegen wegen.

3.4.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

3.5 Bodem

3.5.1 Beleidskader

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid. Middels een bodemkwaliteitskaart wordt de chemische bodemkwaliteit weergegeven binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. De bodemkwaliteitskaart is recent vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. 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 B&W 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.

3.6.2 Situatie plangebied

De locatie is in 1995 onderzocht (Inpijn en Blokpoel SON BV, 6-3-1995, kenmerk MA-0588) in het kader van een bouwvergunning. Hierbij zijn alleen lichte overschrijdingen van de streefwaarde aangetoond. Verder is de locatie gelegen in een schoon deel (natuurgebied) van de gemeente.

Uit de geraadpleegde bronnen komen geen bodemverontreinigende activiteiten naar voren. De locatie is onverdacht.

3.6.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

3.7 Water

3.7.1 Algemeen

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

Het gemeentelijk beleid voor water staat beschreven in het Waterplan. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede, Waterschap Vallei & Eem, Provincie Gelderland en Waterleidingbedrijf Vitens. De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water, die in het Waterplan worden beschreven zijn:

- Vasthouden, bergen, afvoeren van regenwater.
- Scheiden van vuil en schoon water.
- Vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving

3.7.2. Conclusie

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A-watgangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt.

3.8 Soortbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetwijzigingen is de wet momenteel vooral gericht op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming nodig hebben. Indien plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn.

3.8.1 Situatie plangebied

In het kader van de Flora- en faunawet is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige natuurwaarden in het plangebied, Zonneoordlaan 17, en de compensatiegebieden Woutersweg en het voormalige SOMA-terrein aan de Barteweg. Hieronder zal per locatie de relevante resultaten van dit onderzoek worden beschreven.

Zonneoordlaan 17

Binnen de locatie Zonneoordlaan 17 zijn, in de te ontwikkelen delen, geen (strikt) beschermde soorten waargenomen. Negatieve effecten op beschermde soorten worden dan ook niet verwacht.

Woutersweg

Voorafgaand aan het slopen van de twee houten gebouwen dient onderzoek plaats te vinden naar het gebruik van deze gebouwen door steenmarter, boommarter, eekhoorn en vleermuizen. Het resultaat van dit onderzoek dient, voorafgaand aan de sloop, voorgelegd te worden aan de gemeente Ede. Mocht uit het onderzoek blijken dat er een ontheffing noodzakelijk is dan zal deze moeten worden aangevraagd. De verwachting is dat deze met een goed projectplan verleend zal worden. De overige uit te voeren inrichtingsmaatregelen hebben geen negatief effect op de (mogelijk) aanwezige soorten.

Barteweg

Binnen het terrein aan de Barteweg zijn de volgende meer strikt beschermde soorten aangetroffen of niet (geheel) uit te sluiten:

- Grondgebonden zoogdieren: das, eekhoorn, boommarter, steenmarter en wild zwijn;
- Vleermuizen: boom-bewonende soorten en mogelijk vliegroutes;
- Vogels: jaarrond beschermde soorten (roofvogels);
- Reptielen: hazelworm en levendbarende hagedis.

Voor de meeste van de bovenstaande soorten is het terrein aan de Barteweg naar verwachting van beperkt of marginaal belang als leefgebied. Voor de meeste soorten is het dan ook voldoende om bij het uitvoeren van (beheer)werkzaamheden te werken volgens een goedgekeurd plan van aanpak om zo belangrijke objecten voor deze soorten te behouden. Zo is het van belang om bij het kappen van bomen, de bomen voorafgaand aan het kappen te inspecteren. Tevens wordt geadviseerd rekening

te houden met de jaarcyclus van de bovenstaande soorten en grootschalige ingrepen in geschikte schrale biotopen (alleen voor reptielen) te vermijden.

Een uitzondering hierop vormt de das; op het terrein aan de Barteweg is een hoofdburcht en enkele bijburchten / vluchtpijpen aanwezig. Met het inrichtingsplan is, met name als het gaat om het opstellen van het terrein voor recreanten, rekening gehouden met de aanwezigheid van deze soort. Opengestelde paden liggen op voldoende afstand van belangrijke delen van het leefgebied van de das en nabij de hoofdburcht worden enkele paden definitief verwijderd om rust rondom de hoofdburcht te kunnen garanderen (mochten recreanten van de opengestelde paden afwijken).

3.8.2 Conclusie

De Flora- en Faunawet vormt geen belemmering voor de voorgenomen ingreep. Door de inrichting van de compensatie gebieden aan de Woutersweg en de Barteweg voor de GNN zal dit juist een positief effect hebben op soorten die beschermd zijn in het kader van de Flora- en Faunawet. Met name voor reptielen en de das.

De invulling van de zorgplicht vanuit de Flora- en faunawet kan vormgegeven worden door de werkzaamheden uit te voeren conform een goedgekeurde gedragscode en/of overeenkomstig met de voorwaarden uit een goedgekeurde gedragscode (de gedragscode fungeert dan als ecologisch werkprotocol). Effecten op eventueel aanwezige (algemene) soorten zullen zo worden voorkomen.

3.9. Natuurbeschermingswet

De Habitatrichtlijngebieden en de Vogelrichtlijngebieden zijn aangewezen als beschermde natuurgebieden. Deze gebieden vormen gezamenlijk de Natura 2000-gebieden. Bij werkzaamheden in of nabij een Natura 2000-gebied dient getoetst te worden of er negatieve effecten zijn op de natuurwaarden.

Op grond van deze wet is het verboden projecten of andere handelingen te realiseren of te verrichten die, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitatten en de habitatten van soorten kunnen verslechteren, of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen.

3.9.1 Situatie plangebied

Het plangebied Zonneoordlaan 17 is gelegen tegen het Natura 2000-gebied Veluwe. De locatie Zonneoordlaan 17 ligt buiten het Natura 2000-gebied. De uit te voeren inrichtingsmaatregelen hebben, naar verwachting, geen negatief effect op de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied 'Veluwe'. Een vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998 is niet aan de orde. In het kader van de Programma Aanpak Stikstof (PAS) is beoordeeld of stikstof een negatief effect heeft op het Natura 2000-gebied Veluwe, uit het berekenprogramma Aeries is gebleken dat door de verkeerstoename de drempelwaarde niet overschrijd.

Het terrein aan de Woutersweg ligt buiten het Natura 2000-gebied. De uit te voeren inrichtingsmaatregelen hebben geen negatief effect op de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied Veluwe.

De uit te voeren inrichtingsmaatregelen hebben geen negatief effect op de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied Veluwe. De ontwikkeling van extra open terreindelen / heideterreinen zal een positieve bijdrage leveren aan de uitbreidingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied.

Voor de drie percelen is natuuronderzoek door Ecoquickscan uitgevoerd (projectnummer: 15025). Dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd.

3.9.2 Conclusie

Er zijn door de voorgenomen ingreep geen negatieve effecten te verwachten op het Natura 2000-gebied Veluwe. De ontwikkeling van extra open terreindelen / heideterreinen zal juist een positieve bijdrage leveren aan de uitbreidingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied. Er is daarom geen Natuurbeschermingswetvergunning noodzakelijk. Het bestemmingsplan is op dit punt uitvoerbaar.

3.10 Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene ontwikkelingzone (GO)

Om de biodiversiteit nu en voor toekomstige generaties Gelderlanders veilig te stellen, beschermt de provincie het Gelders Natuurnetwerk. Het Gelders Natuurnetwerk is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. Dit Gelders Natuurnetwerk bestaat uit alle terreinen met een natuurbestemming binnen de voormalige EHS en bevat tevens een zoekgebied nieuwe natuur.

De provincie wil de natuur van het Gelders Natuurnetwerk beschermen tegen aantasting en heeft daarom regels opgenomen in de Omgevingsverordening. Centraal staat de bescherming van de kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten bestaan uit bestaande natuurwaarden, uit nog te ontwikkelen potentiële waarden en de omgevingsconditie.

De provincie en haar partners streven samen naar een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden, de Groene Ontwikkelingszone (GO). De GO heeft een dubbele doelstelling. Er is ruimte voor verdere economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en omliggende natuurgebieden. De GO bestaat uit terreinen met een andere bestemming dan bos of natuur die ruimtelijk vervlochten zijn met het GNN.

Alle terreinen van het plangebied zijn gelegen binnen de GNN of GO. Het deel waar de uitbreiding zal plaatsvinden is grotendeels gelegen in de GO en voor een klein deel in het GNN. De uitbreiding van de bestaande functie op het perceel Zonneoordlaan 17 zal meer dan 30 procent betreffen.



Afbeelding: weergave GNN en GO, lichtgroen is de GO en donkergroen is het GNN

3.10. 1 Juridisch kader Ruimtelijke Verordening Gelderland

Artikel 2.7.1.2 Uitbreiding in GNN:

1. In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden gelegen binnen het GNN kan uitbreiding van bestaande functies mogelijk worden gemaakt indien in de toelichting bij het plan wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten van het gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo worden versterkt en deze versterking planologisch is verankerd in hetzelfde dan wel een ander, gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan.

Artikel 2.7.2.2 Uitbreiding in GO:

1. In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden gelegen binnen de GO kan uitbreiding van bestaande functies met meer dan 30 procent mogelijk worden gemaakt, indien in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo substantieel worden versterkt en deze versterking is verankerd in hetzelfde dan wel een ander, gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan.

Artikel 2.7.2.3 Het vellen van een houtopstand

1. In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden gelegen binnen de GO wordt een functie, ten behoeve waarvan een houtopstand als bedoeld in de Boswet dient te worden verwijderd, anders dan in het kader van de normale bosexploitatie, slechts mogelijk gemaakt indien wordt voorzien in een extra compensatie voor het areaal bos dat verloren gaat.
2. De compensatie als bedoeld in het eerste lid:
 - a. wordt gerealiseerd in of grenzend aan de GO;
 - b. voor zover mogelijk wordt gerealiseerd aan of nabij het aangetaste gebied, met dien verstande dat een duurzame situatie ontstaat;
 - c. planologisch wordt verankerd in hetzelfde dan wel in een ander gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan;
3. De omvang van de compensatie wordt bepaald door de omvang van het aangetaste areaal waarbij op de volgende wijze een toeslag op de omvang van het aangetaste areaal wordt berekend, zowel in oppervlak, als in budget, te onderscheiden in de categorieën:
 - a. natuur met een ontwikkeltijd van 5 jaar of minder: geen toeslag;
 - b. natuur met een ontwikkeltijd tussen 5 en 25 jaar te ontwikkelen natuur: toeslag van 1/3 in oppervlak, vermeerderd met de gekapitaliseerde kosten van het ontwikkelingsbeheer;
 - c. natuur met een ontwikkeltijd tussen 25 en 100 jaar te ontwikkelen natuur: toeslag van 2/3 in oppervlak, vermeerderd met de gekapitaliseerde kosten van het ontwikkelingsbeheer;

3.10.2 Kernkwaliteiten

Het plangebied Zonneoordlaan 17 valt grotendeels in het deelgebied Edese Bos – De Sysselt (nr. 115) en voor een klein gedeelte in deelgebied Gelderse Vallei (nr. 81). De compensatie gebieden die zullen worden ingericht voor deze uitbreiding zijn de terreinen aan de Woutersweg en de Barteweg. De locatie aan de Woutersweg is gelegen in het deelgebied 81 Gelderse Vallei. De locatie aan de Barteweg is gelegen in het deelgebied 118 Driesprong – Lunteren.

Hieronder staan de kernkwaliteiten (ontwikkelingsdoelen) zoals deze beschreven staan voor de deelgebieden Edese Bos – De Sysselt, Gelderse Vallei en Driehoek - Lunteren. In de beschreven doelen zijn de niet relevante doelen weggelaten.

Edese Bos – De Sysselt (115)

Kernkwaliteiten deelgebied natuur en landschap:

- Onderdeel van grootschalig aaneengesloten gebied van droge, voedselarme bossen, zandverstuivingen en heide; hier vooral bos;
- A-locatie Edese Bos: oud Middeleeuws beukenmalebos met zomer- en wintereik;
- groot wild: m.n. edelherten, wilde zwijnen;
- leefgebied das;
- cultuurhistorische waarden van o.m. oude ontginningen en boerderijen;
- cultuurhistorische waarden van landgoedelementen;
- rust, ruimte, donkerte;
- ecosysteemdiensten: recreatie, rust, drinkwater, werken in het groen;
- houtproductie;
- alle door de Flora- en faunawet of Natuurbeschermingswet beschermde soorten en hun leefgebieden in dit deelgebied.

Ontwikkelingsdoelen natuur en landschap GNN (omvorming, natuurontwikkeling):

- Ontwikkeling oude bossen met bijbehorende flora en fauna;
- Ontwikkeling heidevelden, droog en vochtig met vennen en jeneverbesstruwelen met bijbehorende flora en vegetatie;
- Ontwikkeling bosranden en overgangen naar cultuurgronden, heide, zandverstuivingen en schrale graslanden;
- Ontwikkeling biotopen voor reptielen en amfibieën;
- Ontwikkeling cultuurhistorische patronen en beheersvormen;
- Ontwikkeling houtproductie en andere ecosysteemdiensten.

Ontwikkelingsdoelen natuur en landschap GO:

Er zijn geen ontwikkelingsdoelen vastgesteld.

Gelderse Vallei (81)

Kernkwaliteiten deelgebied natuur en landschap:

- Samenhang in bosjes, natuur, landschapselementen, schraallandjes en beken in een gordel
- leefgebied das
- cultuurhistorische waarden van o.m. oude ontginningen en boerderijen
- plaatselijk nog rust, ruimte, donkerte
- ecosysteemdiensten: recreatie, rust, drinkwater
- alle door de Flora- en faunawet of Natuurbeschermingswet beschermde soorten en hun leefgebieden in dit deelgebied.

Ontwikkelingsdoelen natuur en landschap GNN en GO:

- Ontwikkeling bosranden en overgangen naar cultuurgronden;
- Ontwikkeling biotopen voor reptielen en amfibieën;
- Ontwikkeling cultuurhistorische patronen en beheersvormen;
- Ontwikkeling van het kleinschalig landschap langs de voet van de Veluwe; houtsingels, beken en (schrale) graslanden.

Driehoek – Lunteren (118)

Kernkwaliteiten deelgebied natuur en landschap:

- Onderdeel van grootschalig aaneengesloten gebied van droge, voedselarme bossen, zandverstuivingen en heide; hier vooral bos met relict droge heide, veel recreatieve bebouwing;
- onderdeel van Natura 2000-gebied Veluwe met de bijbehorende habitats en soorten;
- leefgebied das;
- rust, ruimte, donkerte;
- ecosysteemdiensten: recreatie, rust, drinkwater;
- houtproductie.

Ontwikkelingsdoelen natuur en landschap GNN en GO:

- ontwikkeling oude bossen met bijbehorende flora en fauna;
- ontwikkeling heidevelden, droog en vochtig met vennen en jeneverbesstruwelen met bijbehorende flora en vegetatie;
- ontwikkeling bosranden en overgangen naar cultuurgronden, heide, zandverstuivingen en schrale graslanden;
- ontwikkeling uitwisseling met de omgeving en vermindering barrièrewerking N304;
- ontwikkeling biotopen voor reptielen en amfibieën;
- ontwikkeling cultuurhistorische patronen en beheersvormen;
- ontwikkeling houtproductie en andere ecosysteemdiensten;
- Meulunterse Eng: verbinding naar de Gelderse Vallei, model das (GO).

3.10.3 Situatie plangebied

Het uitbreiden van de bestaande bebouwing binnen het landgoed gaat ten koste van een deel van het aanwezige bos. Dit bos is voor een groot deel gelegen binnen de GO en voor een klein deel in het GNN. Op het perceel wordt 1.974 m² van de bestemming 'bos' omgezet in 'kantoor'.

Locatie Zonneoordlaan 17

De beoogde ontwikkelingen in het GNN en de GO gaan ten koste van oppervlakte bos en zijn daarmee negatief. De oppervlakte aan GNN en GO die verloren gaat is echter beperkt (1.974 m²). Daarnaast bestaan de aangewezen delen ter plaatse van beoogde ontwikkelingen uit versnipperd gelegen gebieden met lage ecologische waarden; parkbos (kantoortuin), onverharde wegen en bestrating (voormalig zwembad). Binnen het Landgoed Groot

Zonneoord is binnen de GO voldoende ruime om te mitigeren/compenseren. Op de locatie Zonneoordlaan 17 is (park)bos aanwezig dat door middel van beheer een kwaliteitsimpuls krijgt. Hierbij kan gedacht worden aan het ontwikkelen van bosranden en overgangen naar cultuurgronden (ontwikkelingsdoelen GNN/GO voor deelgebieden Edese Bos – De Syssest en Gelderse Vallei). Delen van GO kunnen vervolgens aangewezen worden als GNN.

Omdat de kernkwaliteiten per saldo, in onderlinge samenhang, moeten worden versterkt zijn er ook compensatie gebieden buiten het plangebied Zonneoordlaan 17 noodzakelijk. Deze compensatie gebieden betreffen de locaties Woutersweg en Barteweg.

Vanuit de Boswet is het verwijderen van houtopstanden als gevolg van deze bestemmingsplanwijziging slechts mogelijk indien wordt voorzien in een extra compensatie voor het areaal bos dat verloren gaat. Zoals hieronder aangegeven wordt er op de nabij gelegen percelen aan de Woutersweg en Barteweg ruim voorzien in de aanleg van nieuwe natuur. Het verwijderen van de houtopstanden wordt dus ruimschoots gecompenseerd.

Locatie Woutersweg

Het terrein aan de Woutersweg bestaat uit een kampeerterrein met een bestaande woning. Het kampeerterrein zal worden bestemd als natuur en ook als zodanig worden beheerd. Kleine houten opstallen zullen worden gesloopt en ingericht worden als natuur. Door middel van beheer (waar begrazing een onderdeel van is) zal een afwisselend landschap worden gecreëerd welke zal bestaan uit structuurrijk bos met een kruidenrijke grasvegetatie.

Dit deelgebied zal worden opengesteld voor publiek zodat recreatie in de vorm van wandelen in het gebied mogelijk is.

De voorgestelde inrichting en het beheer sluiten aan de bij de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen van GNN. Door de voorgestelde maatregelen worden de kernkwaliteiten, in onderlinge samenhang gezien, versterkt. Op deze locatie neemt de oppervlakte van natuurbestemming (bos) toe met 37.361 m².

Het inrichtingsplan en het beheerplan van de locatie Woutersweg is toegevoegd als bijlage bij dit bestemmingsplan. Middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan worden de maatregelen van het beheerplan en inrichtingsplan dwingend opgelegd.

Locatie Barteweg

Het voormalige SOMA-terrein aan de Barteweg bestaat al voor een groot deel uit bos en open vegetaties. Op het terrein is nog een groot deel verharding aanwezig, een oud beheergebouw en om het plangebied is een hoge aarde wal gelegen. Het huidige terrein is in rommelige staat en er is veel achterstallig beheer op het terrein. Bij de nieuwe inrichting zal het grootste deel van de verharding worden verwijderd. Het oude beheergebouw zal worden verwijderd. Het deel wat nog geen natuurbestemming heeft zal worden bestemd als natuur. De aarden wal zal in de nieuwe situatie behouden blijven. De wal zorgt voor een bijzonder microklimaat, rust, en donkerte waar o.a. de das van profiteert.

Door het verwijderen van het beheer gebouw en de verharding zal open gebied ontstaan waar een heischrale vegetatie of droge heide zal ontstaan, dit zal geschikt zijn als leefgebied voor verschillende soorten reptielen. In de zuidoosthoek van het gebied is een poel aanwezig welke zal worden uitgebreid en zal worden gevoed door regenwater. De poel heeft een positief effect op amfibieën en zal als drinkplaats voor grofwild fungeren.

Door het voorgestelde beheer zal er een afwisselend landschap ontstaan met open delen. De exoot Japanse duizendknoop zal worden bestreden.

Het gebied zal worden opengesteld voor publiek middels een wandelpad. De overige aanwezige paden (met name rond de aanwezige dassenburcht) zullen worden verwijderd of ontoegankelijk worden gemaakt.

De voorgestelde inrichting en het beheer sluiten aan de bij de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen van GNN. Door de voorgestelde maatregelen worden de kernkwaliteiten, in onderlinge samenhang gezien, aanzienlijk versterkt. Op deze locatie neemt de oppervlakte van natuurbestemming (bos) toe met 31.126 m².

Het inrichtingsplan en het beheerplan van de locatie Barteweg is toegevoegd als bijlage bij dit bestemmingsplan. Middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan worden de maatregelen van het beheerplan en inrichtingsplan dwingend opgelegd.

3.10.4 Conclusie

Door het terrein aan de Woutersweg (voormalige camping) en het voormalige SOMA-terrein te bestemmen als natuur en de inrichting en het beheer van deze gebieden en het beheer van Zonneoordlaan 17 te koppelen aan de planregels is er een substantiële toename van de bestemming natuur en natuurwaarden.

Er zal in totaal circa 6,8 hectare (68.000 m²) bestemd worden als natuur waarbij er ongeveer 1.947m² verloren gaat aan nieuwe kantoorbestemming. Dit is een significante toename en daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de 2/3 toeslag in oppervlakte volgens artikel 2.7.2.3 van de omgevingsverordening.

Door de voorgestelde inrichting en het voorgestelde beheer zal de natuurwaarde in de plangebieden toenemen. De voorgestelde inrichting en het beheer sluiten aan de bij de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen van GNN. Door de voorgestelde maatregelen worden de kernkwaliteiten, in onderlinge samenhang gezien, substantieel versterkt.

3.11 Cultuurhistorie en Archeologie

3.11.1. Wettelijk kader

In 2012 is de nota 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' door de gemeenteraad vastgesteld. De nota steunt 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 Ede¹ en de resultaten van het archeologisch onderzoek dat op het landgoed is uitgevoerd².

3.11.2. Situatie plangebied

In en in de nabije omgeving van de plangebieden, zijn verschillende archeologische vindplaatsen bekend.

Binnen het terrein aan de Barteweg zijn diverse vondsten bekend, waaronder aardewerk uit de IJzertijd (nr. 97 op bijgevoegde afbeelding) en nr. 574, aardewerk uit het Neolithicum (nr. 99), nederzettingenresten uit de IJzertijd en middeleeuwen (nr. 88), aardewerk uit de Bronstijd en mesolitische resten.

¹ Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neefjes, N.W. Willemse, 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

Fijma, P., 2008: Archeologisch onderzoek Zonneoord te Ede. Bureauonderzoek. *Grontmij Archeologische Rapporten* 577, Assen.

Kuijl, E. van der, 2015: Bureauonderzoek en Verkennend Booronderzoek Archeologie. Plangebied Zonneoordlaan 17 te Ede, gemeente Ede. *Hamaland Advies rapport* 150996

In de nabije omgeving van de plangebieden zijn onder meer een bijl uit de periode Neolithicum – Bronstijd aangetroffen (641), aardewerk uit de IJzertijd (79), een laatneolithisch graf (640), middeleeuws aardewerk (59), diverse vondsten en sporen uit de periode Bronstijd – Middeleeuwen (728), een laatmiddeleeuwse nederzettingen (107), een urnenveld uit de IJzertijd (114), nederzettingen uit de Bronstijd / IJzertijd, het Mesolithicum / Neolithicum en het Laat-Neolithicum (159), aardewerkfragmenten en metaalslak uit de Romeinse Tijd (178). Ten zuidwesten van het plangebied is in het verleden een archeologisch booronderzoek uitgevoerd in het plangebied Doesburg. Hierbij zijn vindplaatsen uit het Mesolithicum en de Middeleeuwen aangetroffen.

Locatie Zonneoordlaan

Men is voornemens hier de bestaande bebouwing uit te breiden met een omvang van meer dan 1.000 m². Op dit terrein is een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken, dat het onderzochte gebied een verstoorde bodem kent. Eventuele archeologische resten zijn niet (meer) aanwezig.

Locatie Woutersweg

Op de cultuurhistorische waardenkaart is aan dit gebied een hoge archeologische verwachting toegekend.

Men is hier voornemens natuurontwikkeling te realiseren. Bodemverstoring zal hierbij niet plaatsvinden. Het terrein zal worden 'teruggegeven aan de natuur'.

Locatie Barteweg

Op de cultuurhistorische waardenkaart is aan dit gebied een lage archeologische verwachting toegekend. Bovendien is het aannemelijk, dat dit terrein is verstoord. Eventuele archeologische resten zijn vermoedelijk niet aanwezig.

Men is voornemens hier natuurontwikkeling te realiseren.

3.11.3. Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de directe mogelijkheid tot realisatie van nieuwbouw en ontwikkeling van natuur.

Locatie Barteweg en Zonneoordlaan

Voor deze terreinen heeft respectievelijk archeologisch booronderzoek en de Cultuurhistorische Waardenkaart uitgewezen, dat eventuele archeologische resten vermoedelijk niet (meer) aanwezig zijn. Nader archeologisch onderzoek wordt hier niet noodzakelijk geacht. Uitvoering van de bestemming zal hier niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. De meldingsplicht bij Onze minister, namens deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, van een zaak die in dit gedeelte van het plangebied wordt aangetroffen en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft, blijft van kracht (Monumentenwet 1988, artikel 53, lid 1).

Locatie Woutersweg

De in het plangebied aanwezige archeologische (verwachtings)waarden worden beschermd met behulp van een medebestemming 'Waarde-Archeologie' met daaraan gekoppeld een vergunningstelsel. Beoogde ontwikkelingen groter dan 250 m² en dieper dan 20 cm beneden maaiveld kunnen alleen doorgang vinden onder de voorwaarde van aanvullend archeologisch onderzoek. 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.

Aanvullend archeologisch onderzoek is in deze gebieden niet noodzakelijk wanneer op basis van archeologisch onderzoek, of naar het oordeel van een archeologisch deskundige namens de gemeente, is aangetoond dat archeologische (verwachtings)waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Dit geldt bijvoorbeeld indien aantoonbare technische maatregelen worden getroffen waardoor de archeologische (verwachtings)waarden in de bodem (in situ) kunnen worden behouden.

3.12 Verkeer

3.12.1 Regelgeving en beleid

Uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen in Ede zijn de door de raad vastgestelde 'Gemeentelijk Verkeers en Vervoers Plan' (GVVP) en de nota 'Parkeernormering gemeente Ede'. Daarnaast wordt gekeken naar de verkeersgeneratie voor de toekomstige situatie (opgenomen in de nota parkeernormering)

Bij een ruimtelijk besluit wordt beoordeeld of door de nieuwe ontwikkeling de verkeersveiligheid niet negatief wordt beïnvloed.

3.12.2. Situatie plangebied

- Verkeersgeneratie en ontsluiting:

De verkeersgeneratie voor een kantoorgebouw zonder baliefunctie is 7,9 -9,6 motorvoertuigbewegingen per 100 m² bvo per werkdag. Bij een toename van 2.745 m² bvo wil dat zeggen dat er 217 tot 264 voertuigbewegingen per dag extra zullen zijn op de Zonneoordlaan door deze uitbreidingsmogelijkheid. Dit kan prima afgewikkeld worden via de Zonnenoordlaan. Deze weg kan deze verkeersgeneratie goed aan gelet op de huidige intensiteiten van de weg. Op de Woutersweg zal de intensiteit afnemen door het vertrek van de camping en de activiteiten op het Somaterrein.

De bereikbaarheid van de locatie per fiets is uitstekend.

- Parkeren

Voor de berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen op eigen terrein, worden de kengetallen gebruikt die zijn opgenomen in de gemeentelijke nota parkeernormeringen (vastgesteld maart 2016).

Het plangebied valt binnen de zone Buitengebied en dat wil zeggen dat voor 2.745 m² bvo er $2,6 \times 2.745:100 = 71$ parkeerplaatsen extra aangelegd moeten worden.

Aangezien er momenteel 3.830 m² bebouwd is met een lagere (oude) parkeernorm (totaal 69 p.pl) wil dat zeggen dat er in totaal 140 (69+71) parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn op eigen terrein.

Totaal zijn er 155 parkeerplaatsen en daarmee voldoet men dus aan de parkeernorm. Indien er meer parkeerplaatsen noodzakelijk zijn dan is daarvoor op eigen terrein voldoende ruimte beschikbaar.

3.12.3. Conclusie

Het plan zorgt niet voor een onevenredige toenemende verkeer- en parkeerdruk op de omgeving. Daarmee zorgt het aspect verkeer, verkeersveiligheid en parkeren niet voor belemmeringen voor de haalbaarheid van voorliggend plan.

Hoofdstuk 4 Juridische opzet

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Zo 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 samen het juridisch bindende gedeelte. 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.

4.2 Hoofdopzet

4.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding zijn drie bestemmingen weergegeven. 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. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens en figuren).

De enige wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied betreft een wijziging van de verbeelding.

4.2.2 Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat inleidende regels. In de inleidende regels worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven en wordt de wijze van meten uitgelegd.
- Hoofdstuk 2 (artikelen 3 t/m 8) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouw- en gebruiksregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 9 t/m 13) bevat de overige regels, zoals de anti-dubbeltelregel en algemene gebruiksregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 14 en 15) bevat de overgangs- en slotregels.

4.2.3 Bestemmingen

Binnen het plangebied zijn een drietal bestemmingen opgenomen.

Op de locatie Zonneoordlaan zijn binnen de bestemming “kantoor” de bestaande en nieuw geprojecteerde gebouwen toegestaan. De nieuw geprojecteerde gebouwen bestaan uit drie bouwlagen en de bouwhoogte is maximaal 11 meter. De maximale oppervlakte aan bebouwing op dit perceel is 2.340 m².

Op de locatie Woutersweg bevindt zich de bestemming ‘wonen’. Het betreft de bestaande bedrijfswoning van de camping. De inhoud van de woning is maximaal 660 m³ en er is 75 m² aan bijgebouwen toegestaan.

Voor de overige gronden is de bestemming ‘bos’ opgenomen.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. De resultaten van zowel het vooroverleg met de maatschappelijke instanties, belangengroeperingen en andere overheden, zullen in het bestemmingsplan worden verwerkt.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan.

In artikel 6.12 van de Wro is gesteld dat de gemeenteraad voor bepaalde bouwplannen een exploitatieplan dient vast te stellen. Als de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn, kan de gemeenteraad echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Voorliggend plan betreft een particulier initiatief. De ontwikkeling vindt geheel plaats op particuliere grond. Tevens is een privaatrechtelijke overeenkomst opgesteld waarin is gesteld dat eventuele planschade voor rekening is van de aanvrager. Er zijn voor de gemeente daarom verder geen kosten. Er hoeft daarom geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Verder is er geen aanleiding om aan te nemen dat het plan financieel niet uitvoerbaar is.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.3.1 Informatieavond

Op 10 januari 2017 heeft er op het perceel Zonneoordlaan 17 te Ede een informatieavond plaatsgevonden, waarbij een aantal organisaties en de omwonenden zijn uitgenodigd. De avond is goed bezocht en de stemming was positief.

5.3.2 Vooroverlegreactie Provincie Gelderland

In het kader van artikel 3.1.1 Bro dient er vooroverleg plaats te vinden met een aantal (overheids-) instanties zoals de provincie. In dit kader heeft de provincie Gelderland op 25 juli 2016 een vooroverlegreactie ingediend op het toegezonden voorontwerpbestemmingsplan. In de hierop volgende tekst wordt de reactie van de provincie weergegeven en direct daarbij wordt aangegeven hoe de gemeente met het advies om is gegaan.

Natuurbeleid en wetgeving

In de brief constateert de provincie allereerst dat het provinciaal beleid aangaande het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO) goed is verwerkt in het plan. Tevens hebben de afdelingen geconstateerd dat in het plan voldoende rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen ervan voor het Natura 2000-gebied De Veluwe.

Advies

Aangaande het beleid voor werklocaties in de provincie merkt de provincie op dat de regio FoodValley momenteel werkt aan een regionale visie 'werklocaties', waarin afspraken worden gemaakt over de sanering van bestemmingsplancapaciteit, transformatie van leegstaande kantoorpanden en afwegingscriteria voor kwalitatieve toevoegingen aan de bestaande voorraad. Het ontwikkelen van deze visie is nog in de beginfase, maar de provincie benadrukt dat een plan, dat gedurende de totstandkoming van de visie in procedure wordt gebracht, regionaal draagvlak behoeft. De provincie constateert dat daar, op het moment dat het voorontwerpbestemmingsplan is toegezonden, nog geen sprake van is en adviseert met de betrokken gemeenten in overleg te treden.

Compensatie

De gemeente heeft gehoor gegeven aan het advies en is in overleg getreden met de regiogemeenten. Alhoewel van een definitieve visie aangaande werklocaties voor de regio momenteel nog geen sprake is, is daaruit wel duidelijk geworden dat men speelt met de gedachte om voor elke toevoeging aan kantoorruimte elders kantoorruimte af te boeken, als een soort compensatie. Hoe een dergelijke compensatie precies vorm krijgt is nog niet helder.

Rubensstraat 145 te Ede

Los van deze regionale visievorming onderzoekt de gemeente Ede momenteel de bestaande leegstaande kantoorlocaties om te bezien of het mogelijk is hierin andere functies te vestigen. In dit kader zijn er een aantal concrete locaties in beeld, waarbij kantoren omgezet worden in woonfuncties.

Als reactie op het advies van de provincie is voor het plan Zonneoord concreet gezocht naar een locatie die qua omvang vergelijkbaar is aan de uitbreiding die op dit perceel wordt beoogd. Deze locatie is gevonden in de Rubensstraat 145 te Ede. Op deze locatie wordt circa 3.100 m² bvo omgezet in appartementen. Ter vergelijking: op de locatie Zonneoord wordt circa 2.700 m² bvo aan kantoorruimte toegevoegd.

De projecten aan de Rubensstraat en de Zonneoordlaan worden hiermee als het ware aan elkaar gekoppeld. Met het project aan de Rubenstraat verdwijnt er een substantiële hoeveelheid kantoorruimte. Per saldo neemt de hoeveelheid kantoorruimte in de gemeente Ede af.

Afstemming regiogemeenten

De koppeling van de genoemde projecten Zonneoordlaan 17 en Rubenstraat 145 is voorgelegd aan de betrokken regiogemeenten in de regio FoodValley. De tendens van de ontvangen reacties is dat dit voorstel past bij de door de regio nog te ontwikkelen visie. De gemeente is van mening dat zij zich hiermee voldoende heeft ingespannen om het geadviseerde regionale draagvlak te verkrijgen.

Uitbreiding kantoorfunctie Zonneoordlaan

Tot slot geeft de provincie in haar brief aan dat er inzichtelijk gemaakt moet worden waarom de voorkeur gegeven wordt aan de uitbreiding van de kantoorfunctie op de locatie Zonneoordlaan, terwijl er overcapaciteit bestaat op beter ontsloten locaties. De onderbouwing daarvoor is al in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen.

Conclusie

Uitbreiding van de werklocatie op het perceel Zonneoordlaan betekent dat de bestaande hoogwaardige werkgelegenheid op deze plek behouden blijft. De te ontwikkelen kantoorhuisvesting heeft een onderscheidend profiel ten opzichte van de bestaande kantorenvoorraad. Het gaat in dit geval om een specifiek segment in de kantorenmarkt, te weten hoogwaardige kantoren te midden van het groen. Een dergelijk aanbod is in Ede niet of onvoldoende aanwezig.

Naast bovenstaande redenen is medewerking aan dit plan hoe dan ook wenselijk omdat het totaalplan, waarbij op twee verschillende locaties natuur wordt toegevoegd een sterke ruimtelijke verbetering geeft. Met dit plan neemt de druk op de directe omgeving van de locatie, doordat een camping en een bedrijfslocatie worden gesaneerd. Behalve met het openbaar vervoer is de locatie goed bereikbaar.

Concluderend stelt de gemeente dat er bij de totstandkoming van dit plan een zeer zorgvuldige en integrale afweging heeft plaatsgevonden. Het plan geeft op meerdere locaties in de gemeente een sterke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Hoofdstuk 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 bouw aanvraag 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. Zo nodig treedt de gemeente op en kan er een dwangsom of bestuursdwang worden toegepast.