



TOELICHTING

bestemmingsplan

**“Ede, W.J. Bitterstraat, kavels naast
nummer 26”**

Inhoud

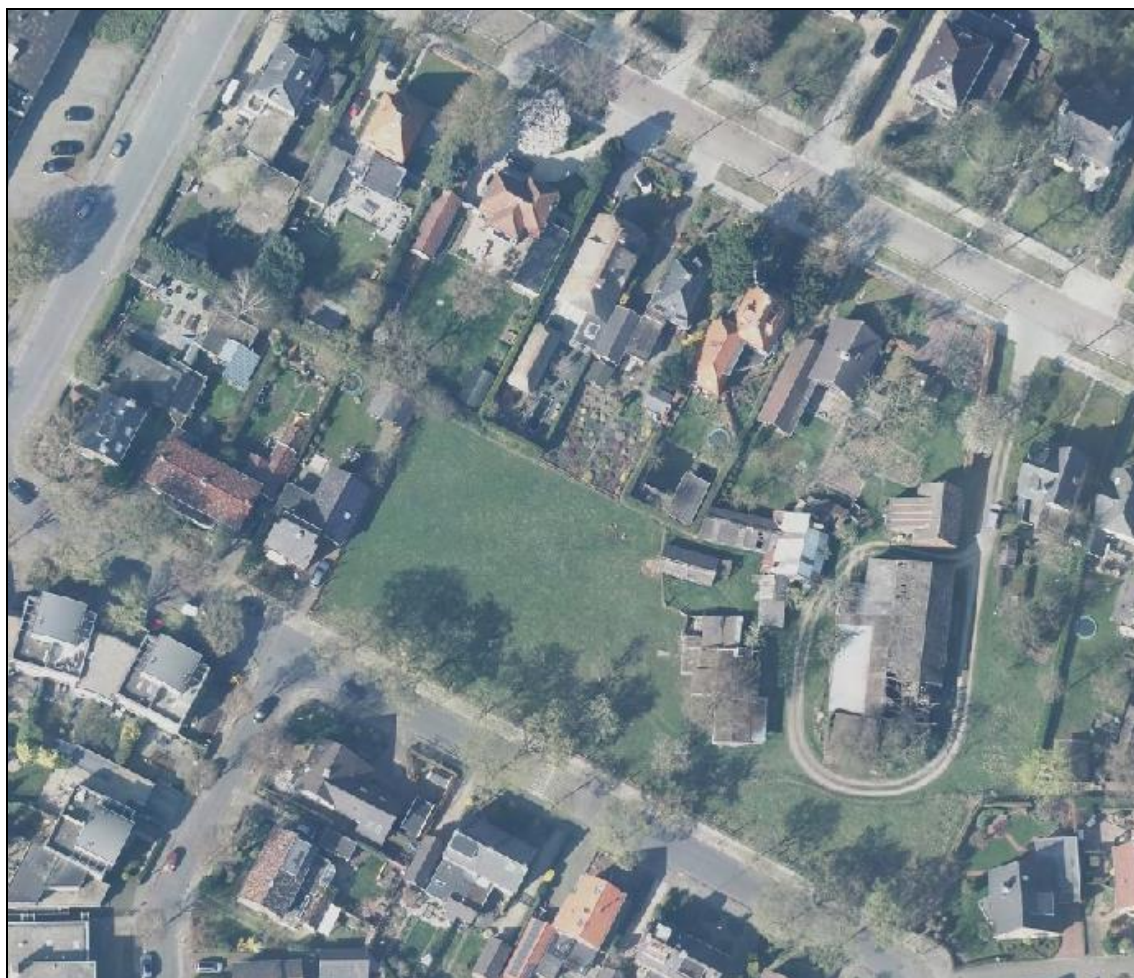
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Vigerend bestemmingsplan	3
1.3 Ligging locatie	4
1.4 Procedure	5
1.5 Leeswijzer	5
2. Beleidskader	6
2.1 Rijksbeleid	6
2.1.1 Besluit algemene regeling ruimtelijke ordening	6
2.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	6
2.1.3 Cultuurhistorie	7
2.2 Provinciaal beleid	8
2.3 Conclusie beleid	11
3. Onderzoek en randvoorwaarden	12
3.1 Ruimtelijk / planologisch	12
3.2 Verkeer en parkeren	13
3.3 Waterparagraaf	13
3.4 Natuurbeschermingswetgeving	14
3.5 Archeologie	16
3.6 Bodem	18
3.7 Wet geluidhinder, verkeerslawaaï	19
3.8 Luchtkwaliteit	20
3.9 Externe Veiligheid	20
3.10 Hoogspanningslijnen	21
3.11 Milieuzonering	22
3.12 Brandweer	22
3.13 Cultuurhistorie	23
4. Juridische aspecten	27
4.1 Algemeen	27
4.2 Hoofdpzet	27
4.3 Planregels	27
4.4 Bestemmingen	27
5. Uitvoerbaarheid	29
5.1 Algemeen	29
5.2 Economische uitvoerbaarheid	29
5.2.1 Eigendom	29
5.2.2 Planschade	29
5.2.3 Exploitatieplan	29
5.3 Overleg en inspraak	29
5.3.1 Overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening	29
5.3.2 Zienswijzen	30
6. Handhaving	31
6.1 Algemeen	31
6.2 Handhavingprocedure	31

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.



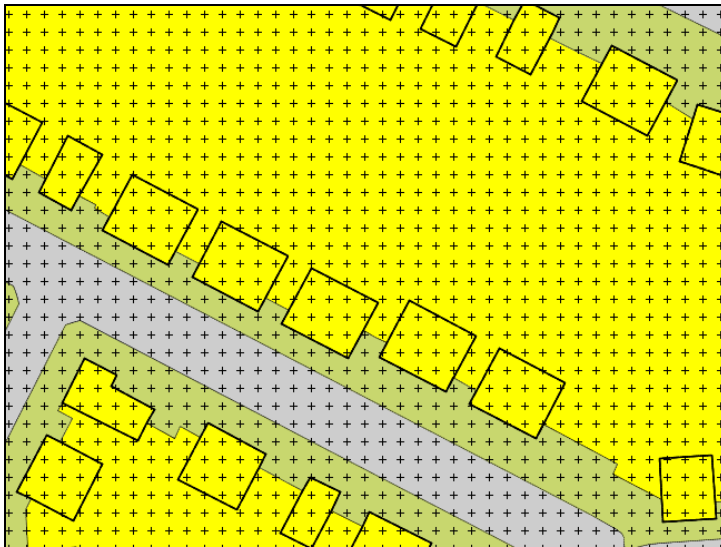
Figuur 1: Luchtfoto plangebied (Bron: Stroomlijn, luchtfoto 2016)

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel W.J. Bitterstraat 26 in Ede heeft een strook grond met een breedte van drie meter aan zijn perceel toegevoegd. Dit heeft tot gevolg dat de naastgelegen bouwvlakken ook circa drie meter op moeten schuiven. Dit past niet in het geldende bestemmingsplan 'Molenstraat'.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

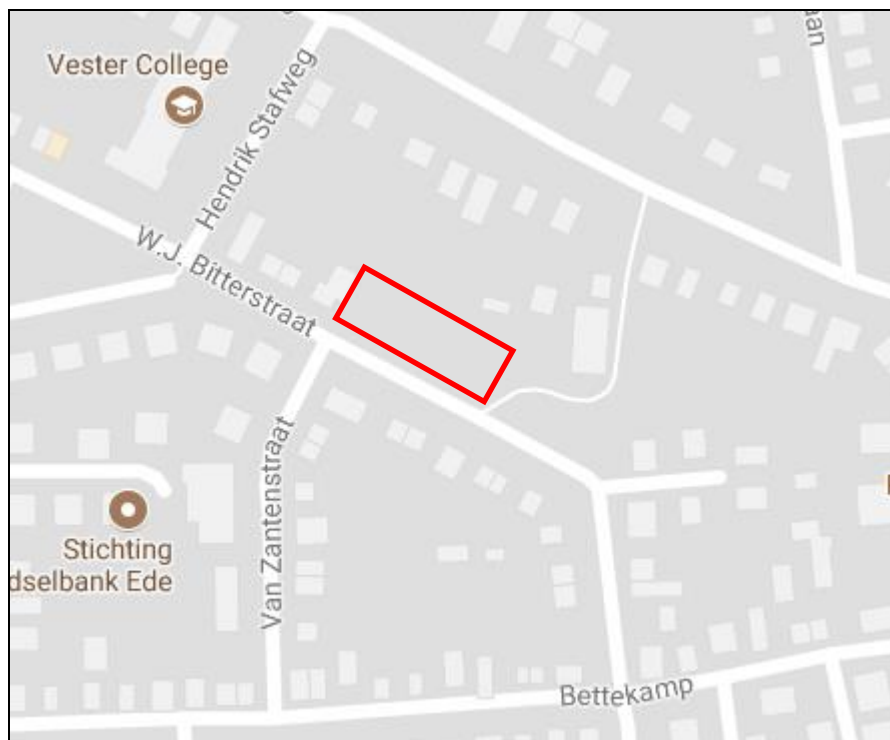
De betreffende bouwvlakken liggen binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Molenstraat'. Dit bestemmingsplan is op 1 juli 2010 door de gemeenteraad van Ede vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het betreffende gebied de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'.



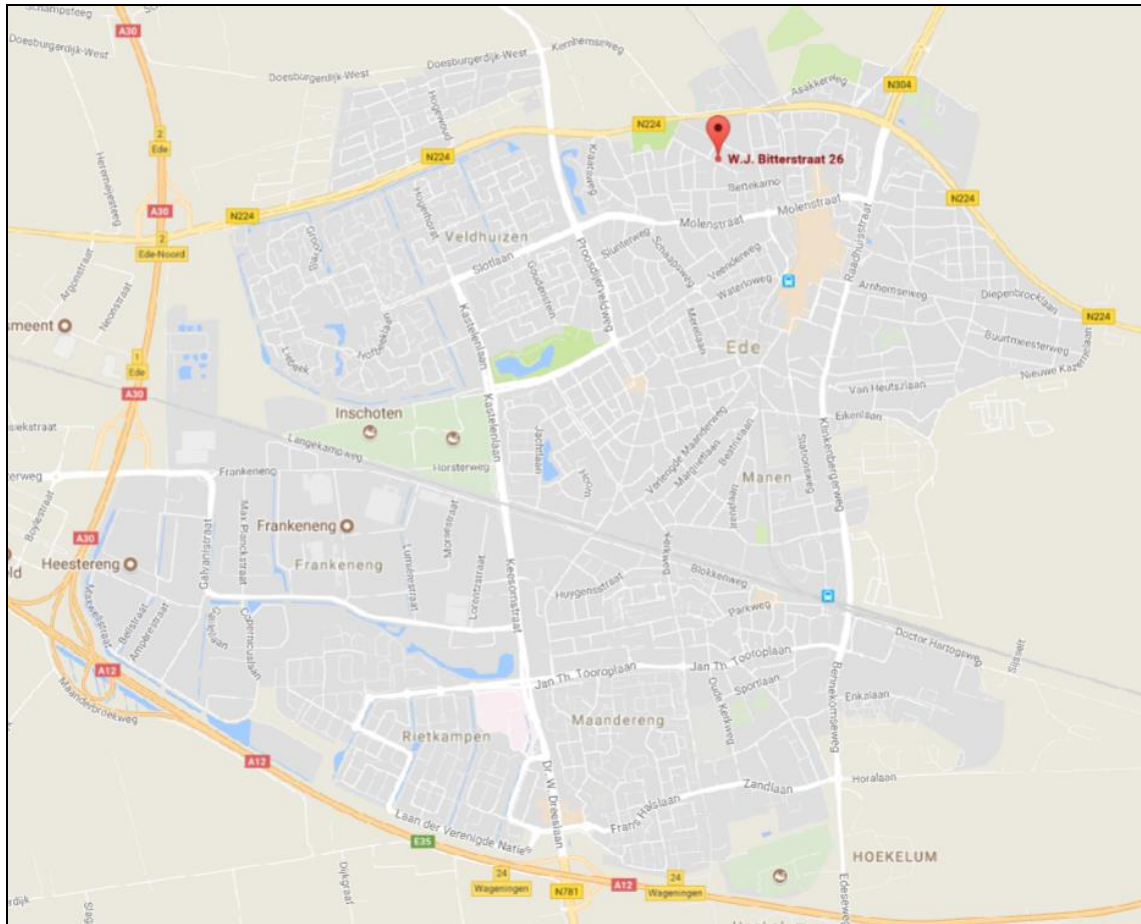
Figuur 2: Uitsnede uit bestemmingsplan 'Molenstraat'

1.3 Ligging locatie

Het plangebied ligt tussen de percelen W.J. Bitterstraat 14 en 26 in Ede



Figuur 3: Ligging van het plangebied (Bron: Google Maps)



Figuur 4: 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 dit bestemmingsplan van belang zijn.

2.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Rijk heeft in maart 2012 haar beleid uit de Nota Ruimte geactualiseerd door de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vast te stellen, met het motto 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig'. Het Rijk streeft hiermee naar een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen en laat meer over aan gemeenten en provincies.

Doelen

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

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 rijksregimes in het natuurdomein.

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Samenwerkende gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's. Waar samenwerking tussen gemeenten uitblijft, stimuleren provincies actief dat de samenwerking alsnog tot stand komt.

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.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Tevens is in de Structuurvisie de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Ze 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. Bij iedere stedelijke ontwikkeling, zoals bedrijventerreinen, detailhandel of woningbouwlocaties, moet verantwoord worden dat deze in een actuele regionale vraag voorziet.

Op grond van artikel 3.1.6, lid 2 Bro moet de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- indien uit de beschrijving blijkt dat er sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- indien uit de beschrijving blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio 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.

In het onderhavige bestemmingsplan wordt geen nieuwe woningbouw mogelijk gemaakt. Het gaat slechts om het verschuiven van een aantal bestaande bouwvlakken.

Dit is niet te kwalificeren als een stedelijke ontwikkeling, waardoor beantwoording van de treden van de ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven.

2.1.3 Cultuurhistorie

Besluit Ruimtelijke Ordening (herziening 2012)

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden.

De wijziging houdt in dat bij het opstellen van een bestemmingsplan de gemeente handelt conform artikel 3.1.6, tweede lid, onder a. Door een wijziging van dit artikel dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden, in een bestemmingsplangebied moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen. Voor enkele specifieke belangen, zoals archeologie, was in het Bro al voorgeschreven dat in de toelichting bij het bestemmingsplan dient te worden aangegeven op welke wijze met deze belangen is omgegaan. Deze wijze van borging via het systeem van de ruimtelijke ordening bestond in het Bro nog niet voor cultuurhistorische waarden in het algemeen.

Erfgoedwet (2016)

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De Erfgoedwet vervangt en integreert verschillende wettelijke regelingen op het gebied van het cultureel erfgoed. Het gaat in de Erfgoedwet primair om het aanwijzen van rijksmonumenten en de zorg voor cultuurgoederen in overheidsbezit. De aanwijzing van ruimtelijk cultureel erfgoed - beschermde stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen - en omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke

leefomgeving, wordt geregeld via de Omgevingswet, die op 22 maart 2016 door de Eerste Kamer is aangenomen, en naar verwachting in werking treedt per 2018. De Erfgoedwet anticipeert op de invoering van de Omgevingswet door overgangsrecht als gevolg waarvan delen van de Monumentenwet 1988 van kracht blijven, tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Het gaat om bepalingen die betrekking hebben op beschermde monumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten, archeologische monumentenzorg en handhaving. Ook andere zaken die uiteindelijk in de Omgevingswet worden geregeld, vinden tijdelijk een onderkomen in de Erfgoedwet. Belangrijke onderwerpen van het overgangsrecht zijn:

- Instandhoudingsplicht: met de invoering van de Omgevingswet wordt wettelijk verankerd dat monumenteigenaren de plicht hebben om hun monument in stand te houden. Tot de Omgevingswet wordt ingevoerd, is de instandhoudingsplicht verankerd in het overgangsrecht van de Erfgoedwet.
- De bepalingen over archeologische monumentenzorg. Het gaat onder meer om:
 - Het meewegen van het archeologische belang bij het opstellen van bestemmingsplannen;
 - de mogelijkheid om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning ter bescherming van archeologie;
 - de mogelijkheid van de Minister van OCW om bij (dreigende) schade aan archeologische monumenten na een toevalsvondst voorschriften te stellen aan de uitvoering de werkzaamheden of die stil te leggen;
 - de mogelijkheid van het bevoegd gezag of de Minister van OCW om toegang tot een terrein af te dwingen om archeologisch onderzoek te kunnen doen.

Monumentenwet (1988)

De bepalingen uit de Monumentenwet 1988 die in 2019 naar de Omgevingswet over zullen gaan, blijven van kracht tot de Omgevingswet in werking treedt. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet regelt de Monumentenwet onder meer de bescherming van gebouwde rijksmonumenten. De Monumentenwet is tevens het wettelijk kader voor de bescherming van bekende en te verwachten archeologische waarden en archeologische rijksmonumenten. De doorwerking in dit bestemmingsplan is elders beschreven.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland (december 2015)

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

De sturing en beoordeling van plannen wordt in de Omgevingsvisie Gelderland hoofdzakelijk gebaseerd op de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik en het woningbouwprogramma. Om zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening en omgevingsbeleid hanteert de provincie een zogenaamde duurzaamheidsladder, een processchema dat alle mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven voor stedelijke functies, via beleidskaders begeleidt naar een optimale locatiekeuze. Nadrukkelijk wil de provincie de ladder inzetten voor het 'goede gesprek' over ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven. In de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is de Rijksladder voor duurzame verstedelijking (opgenomen in artikel 3.1.6, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) geïncorporeerd.

Doelen van de Gelderse ladder zijn:

- Begeleiden van de bundeling van de verstedelijking in Gelderland en op gepaste wijze ruimte geven aan spreiding van stedelijke functies in landelijk gebied. De provincie faciliteert het actuele veranderingsproces van nieuwbouw naar beheer en vernieuwing stedelijk gebied.
- Voorkomen van nieuwe ontwikkelingen ten koste gaan van bestaand stedelijk gebied.
- Bevorderen van vraaggerichte programmering waarbij de behoefte aan de betreffende stedelijke functie centraal staat en aangetoond moet worden.
- Stimuleren van overtuigende motivering in en transparante besluitvorming over ruimtelijke plannen.

Uitgangspunten voor de Gelderse ladder:

- Bij verstedelijking in eerste instantie de focus leggen op de bestaande voorraad aan gebouwen (denk aan hergebruik en transformatie) en in tweede instantie aan beschikbare gronden (denk aan nieuwbouw). Eerst in stedelijk gebied dan in landelijk gebied.
- Het stedelijk gebied niet bij voorbaat volbouwen. Het gaat om het maken van een zorgvuldige afweging, waarbij stedenbouw, wateropvang, klimaatadaptatie en leefomgevingskwaliteiten redenen kunnen zijn om 'open' plekken in het stedelijk weefsel te handhaven en te versterken.
- Aandacht voor stads- en dorpsrandzones door introductie van het al dan niet grenzen aan bestaand stedelijk gebied.
- In zijn algemeenheid geeft grondeigendom alleen geen recht om te mogen bouwen.

Randvoorwaarden bij locatiekeuze:

- Behoefte stedelijke functie aantonen in relatie tot de bestaande of te herstructureren voorraad.
- Meer aandacht voor passende ontsluiting en betere benutting van multimodale knooppunten.
- Meewegen van gebiedskwaliteiten en omgevingscondities op gebied van milieu, gezondheid en veiligheid.
- Rekening houden met het generieke beleid voor de betreffende functie en de daarbij behorende gebiedscategorieën.

De Gelderse ladder omvat zes stappen om tot een zorgvuldige afweging van locatiekeuzes voor stedelijke functies in stedelijk én in landelijk gebied te komen. De Gelderse ladder is een verbijzondering van de rijksladder voor duurzame verstedelijking en is verankerd in de omgevingsverordening.

In de Omgevingsvisie is de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik als volgt opgebouwd:

- a. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte;
- b. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a blijkt dat sprake is van een actuele behoefte, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gebouwen door herstructurering, transformatie of anderszins;
- c. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet door middel van benutting van beschikbare gebouwen kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door nieuwbouw op beschikbare gronden;
- d. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel c, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de desbetreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte kan worden voorzien door benutting van bestaande bebouwing in het landelijk gebied door hergebruik, herstructurering, transformatie of anderszins, die gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld;
- e. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel d, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet middels benutting van bestaande bebouwing in het buitengebied van de desbetreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre kan worden voorzien in de behoefte op locaties aansluitend op het bestaand stedelijk gebied die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld;
- f. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel e, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet aansluitend op het bestaand stedelijk gebied van de desbetreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre kan worden voorzien in de behoefte op locaties die niet aansluiten op het bestaand stedelijk gebied, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Belangrijk is dat de toepassing van de Gelderse ladder niet 'mechanisch' gaat werken. Dat betekent dat de ladder niet als een strak keurslijf moet gaan dienen maar als een richtinggevend instrument. Het is een instrument voor het goede gesprek, zo vroeg mogelijk in het plantraject.

Voor de onderbouwing van de behoeftevraag wordt verwezen naar paragraaf 2.1.2. waar de Rijksladder van duurzame verstedelijking is beschreven. Voor de Gelderse ladder wordt vastgesteld dat de kern Ede niet beschikt over bestaande bebouwing c.q. gronden binnen stedelijk gebied waar de behoeftevraag opgevangen kan worden. De behoeftevraag kan evenmin worden opgevangen in bestaande bebouwing in het landelijk gebied. Bij de locatiekeuze is rekening gehouden met de meest wenselijke aansluiting op het bestaande stedelijke gebied met goede ontsluitingsmogelijkheden. Het bestemmingsplan is dan ook in overeenstemming met de uitgangspunten uit de provinciale Omgevingsvisie.

Cultuurhistorie

Relevant voor het beleidsveld cultuurhistorie zijn de ambities, zoals die onder het thema Mooi Gelderland worden beschreven voor ruimtelijke kwaliteit in de regio FoodValley:

- Versterking van de kwaliteit van de leefomgeving waarbij landschap en cultuurhistorie de identiteit van de regio bepalen;
- collectief bouwen aan het landschap - met kennis van zaken - gericht op beeldkwaliteit, cultuurhistorie en biodiversiteit en daarmee tevens bijdragen aan de duurzaamheid en klimaatadaptatie en waar mogelijk aan dynamiek en ontwikkeling aan de hand van 'menukaarten'.

De provincie wil cultuur en erfgoed inzetten, ter bevordering van de vrijetijdseconomie en voor economisch rendabele herbestemming van monumentale gebouwen(complexen) in combinatie met ruimtelijke opgaven en gebiedsontwikkeling.

Omgevingsverordening Gelderland

Met de verordening stellen Provinciale Staten regels over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De Omgevingsverordening Gelderland is gelijktijdig met de Omgevingsvisie in werking getreden. De regels in de Omgevingsverordening zijn gebaseerd op de provinciale Omgevingsvisie.

Cultuurhistorie

Met de verordening stellen Provinciale Staten regels over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De Omgevingsverordening Gelderland is gelijktijdig met de Omgevingsvisie in werking getreden op 18 oktober 2014.

De verordening stelt dat in bestemmingsplannen die betrekking hebben op gronden gelegen binnen de molenbiotoop, beperkingen moeten worden gesteld aan het oprichten van bebouwing en beplanting. Met name in een bebouwde omgeving kunnen ook andere belangen in het geding zijn waarbij zekere beperkingen ten aanzien van de windvang of de belevingswaarde niet altijd zijn uit te sluiten. Burgemeester en wethouders kunnen Gedeputeerde Staten verzoeken om een ontheffing in het geval de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen. Dit verzoek zal echter goed moeten worden beargumenteerd, waarbij met het belang van het behoud van het goed functioneren door middel van windvang nadrukkelijk rekening dient te worden gehouden.

Deze Omgevingsverordening is, net als de Omgevingsvisie, meerdere malen geactualiseerd. De laatste actualisatie van de Omgevingsverordening heeft door Provinciale Staten plaatsgevonden op 28 juni 2017 (en is geconsolideerd op 1 juli 2017). De regels in de Omgevingsverordening zijn gebaseerd op de provinciale Omgevingsvisie.

Tot slot, de Provinciale Staten stellen naar verwachting in december 2017 een nieuw actualisatieplan Omgevingsverordening vast. In deze visie worden de volgende thema's herzien:

- grondwaterbescherming
- industriële grondwateronttrekking
- werklocaties
- Gelders Natuur Netwerk
- Glastuinbouw
- Recreatievaarwegen

Dit nieuwe actualisatieplan Omgevingsverordening brengt geen wijzigingen met zich mee die relevant zijn voor het voorliggende project.

Cultuur- en erfgoedbeleid (2013-2016)

Cultuur en erfgoed leveren een wezenlijke bijdrage aan de Gelderse samenleving. Cultuur en Erfgoed zijn bouwstenen voor ontwikkeling en bepalen mede de identiteit van Gelderland. Deze visie ligt ten grondslag aan het beleidskader Cultuur en Erfgoed 2013-2016 dat de uitgangspunten van handelen beschrijft voor de komende vier jaar. Er wordt gewerkt vanuit de volgende kernwaarden:

- Cultuur en erfgoed dragen bij aan een aantrekkelijk woon-, werk- en vestigingsklimaat.
- Investeren in cultuur en erfgoed is een noodzakelijke voorwaarde voor een duurzame sterke economie.

Daarmee is investeren in alle waarden van cultuur en erfgoed noodzakelijk. Hierbij blijft de intrinsieke waarde voorop staan.

2.3 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

Situatie plangebied

De locatie is gelegen aan de noordzijde van de Bitterstraat. In de huidige situatie is hier sprake van een open plek tussen de lintbebouwing met een landhuis en een cementschuur met ruimte voor twee paarden aan de Amsterdamseweg 35 uit de jaren '20 van de vorige eeuw. Aan de west en oostzijde sluit de locatie aan op de bestaande bebouwing aan de W.J. Bitterstraat. Aan de noordzijde grenst de locatie aan de achtererven van de bebouwing aan de Amsterdamseweg.

De W.J. Bitterstraat ligt binnen de Zeeheldenbuurt in Ede-west. Dit gebied maakt deel uit van de oude dorps uitbreidingen tussen de historische linten. Kenmerkend is het kleinschalige karakter en de informele uitstraling. De bebouwing bestaat in hoofdzaak uit een variatie aan vrijstaande en dubbele woningen van een of twee lagen met een kap. In de loop der tijd zijn her en der kleine (projectmatige) invullingen aan de buurt toegevoegd. Het plan aan de W.J. Bitterstraat vormt ook zo'n nieuwe invulling.

Beleid

In het bestemmingsplan Molenstraat uit 2010 is deze locatie bestemd voor 12 dubbele woningen, waarvan twee woningen aan de Amsterdamseweg en tien woningen aan de W.J. Bitterstraat. Maar ook in het voorgaande bestemmingsplan was deze locatie al bestemd voor deze woningen. De boerderij aan de Amsterdamseweg zou hiervoor moeten worden gesloopt. De plannen zijn tot op heden echter nooit gerealiseerd. Inmiddels is in 2013 het bomenbeleidsplan vastgesteld, waarin de bomen langs de W.J. Bitterstraat zijn aangewezen als waardevolle bomen. Zowel in het groenstructuurplan als in de Stadsvisie is het plangebied zelf aangemerkt als wijkgroen. De Stadsvisie Ede zet in op het belang van het behoud en versterken groen voor de leefomgeving. Groen, water en open ruimte zijn waardevol voor de stad en mogen niet zondermeer opgeofferd worden. Nieuwe bebouwing is denkbaar, maar er zal een duidelijke meerwaarde aangetoond moeten worden. Het betreft hier echter geen nieuwe bouwlocatie. Bij het aanwijzen van het wijkgroen is geen rekening gehouden met de bestemming van het terrein. Gezien de huidige bouwrechten is in het verleden al de keuze gemaakt om de plek niet als waardevolle groenplek te behouden. De locatie kan dan ook niet worden beschouwd als duurzaam wijkgroen voor Ede-stad. Wel liggen er mogelijkheden om bij de bouw van de woningen zoveel mogelijk rekening te houden met een groene inpassing.

Plan

Het huidige plan vormt een kleine aanpassing van de bestemde situatie. De woningen worden allemaal iets opgeschoven, waardoor er meer ruimte ontstaat tussen de nieuwe woningen en W.J. Bitterstraat 26. De stedenbouwkundige opzet verandert daarmee niet of nauwelijks. Het verschuiven heeft echter wel invloed op de bestaande beplanting. Langs de noordzijde van de W.J. Bitterstraat staan tien bomen die grenzen aan het plangebied. In het vigerende bestemmingsplan is niet specifiek rekening gehouden met deze bomen.

Met het oog op de waarde van de bomen is bij het bepalen van de nieuwe locatie van de bouwvlakken het streven zoveel mogelijk gericht op het behoud en inpassing van de bestaande waardevolle bomen. Dit heeft wel tot gevolg dat de woningen dicht naar W.J. Bitterstraat 14 schuiven, maar dit betreft nog steeds een gebruikelijke afstand tussen vrijstaande woningen. Ook worden de bouwvlakken zo evenrediger verdeelt over de beschikbare ruimte. Door de bouwvlakken zo optimaal mogelijk te situeren kan het aantal te kappen bomen beperkt worden tot twee. Hier zullen twee nieuwe bomen voor in de plaats worden geplant. Bij de aanleg van inritten en opritten zal specifiek rekening moeten worden gehouden met de inpassing van de bomen.

3.2 Verkeer en parkeren

Onderhavige planwijziging heeft geen verkeerskundige invloed. Bij de berekening van de parkeernormen moet rekening gehouden worden met woningen met een bruto vloeroppervlak van 120 m² of meer.

Parkeren

Parkeren vindt plaats op het eigen terrein van de percelen. Voor berekening van de benodigde parkeerruimte is de 'Nota Parkeernormering 2016' van toepassing.

3.3 Waterparagraaf

Watertoets

De watertoets is een instrument dat er voor zorgt dat bij alle ruimtelijke plannen (landelijk én stedelijk gebied) aandacht is voor de kwaliteit en kwantiteit van water. De watertoets is verplicht voor alle overheden die waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten hebben. Doorgaans vraagt de gemeente de watertoets namens zichzelf, een particulier of ondernemer aan bij de 'waterbeheerder'. Dat is in dit geval Waterschap Vallei en Veluwe.

Binnen de kern Ede is het oostelijk deel 'hoog en droog' en het westelijk deel 'laag en nat'. Het waterschap heeft in het oostelijk deel geen belangen, omdat het grondwater hier diep zit en er geen oppervlaktewater aanwezig is. Gemeente Ede en Waterschap Vallei en Veluwe hebben daarom afgesproken dat ten oosten van de lijn Proosdijerveldweg- Hakselselweg-Kerkweg-Bovenbuurtweg, waar dit plangebied is gelegen, het waterschap niet betrokken hoeft te worden in de watertoets. De gemeente Ede is hier verantwoordelijk voor een goede borging van de waterbelangen.

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 (thans Vallei & Veluwe). 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 reden:

- 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.

Situatie plangebied

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor riooltransportleidingen, waterbergingsgebieden, waterkeringen of leggerwatergangen van het waterschap. Het plangebied ligt ook niet binnen een drinkwaterbeschermingsgebied of de grondwaterfluctuatietoneel.

Het maaiveld ter plaatse van het plangebied loopt enigszins op van het westen naar het oosten. In de huidige situatie wordt het regenwater gezamenlijk met het afvalwater afgevoerd richting het gemengd riool. Een belangrijke maatregel uit het waterplan is het bij nieuwbouw niet aankoppelen van het regenwater op het gemengde riool. Dit betekent dat de afvoer van regenwater afkomstig van nieuwe verhardingen en gebouwen waar mogelijk niet meer op de riolering wordt aangesloten. Als de bodemopbouw en de grondwaterstand het toelaten moet het regenwater op eigen terrein in de bodem worden geïnfiltreerd. Mocht dit niet mogelijk zijn dan moet in overleg met de gemeente worden bekeken of het mogelijk is toch aan te sluiten op het gemengde riool in de weg.

3.4 Natuurbeschermingswetgeving

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is gericht op:

- Het beschermen en ontwikkelen van de natuur, mede vanwege de intrinsieke waarde en het behouden en herstellen van de biologische diversiteit;
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur ter vervulling van maatschappelijke functies;
- het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen, vanwege hun bijdrage aan de biologische diversiteit en hun cultuurhistorische betekenis, mede ter vervulling van maatschappelijke functies.

De bevoegdheid voor het verlenen van ontheffingen en vrijstellingen bij soortenbescherming ligt grotendeels bij de provincies. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Zorgplicht

Het eerste artikel in de Wet natuurbescherming heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

Soortbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);

- andere soorten (*artikel 3.10*).

Gebiedsbescherming

Indien een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

Natura 2000

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheer-plan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen. Het opstellen gebeurt daarom in overleg met alle direct betrokkenen, zoals beheerders, gebruikers, omwonenden, gemeenten, natuurorganisaties en waterschappen. Samen geven ze invulling aan beleven, gebruiken en beschermen. Daar draait het om in de Nederlandse Natura 2000-gebieden (bron: Regiegroep Natura 2000).

Het is krachtens de Wet natuurbescherming verboden zonder vergunning van gedeputeerde staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudings-doelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen (artikel 2.7, lid 2). Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden onder conform hoofdstuk 4 van de Wet natuurbescherming heeft als doel om het aanwezige areaal bos in Nederland te behouden. Onder houtopstanden vallen alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van tien are of meer of rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat.

Natuurnetwerk Nederland

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Resultaten

Gebiedsbescherming

Het beschermde Natura 2000 gebied Veluwe ligt op 620 meter afstand van de planlocatie. Gelet op de ligging binnen de bebouwde kom en de omvang van het voornemen, wordt een effect op het Natura 2000 gebied niet verwacht.

Natuurnetwerk Nederland GNN/GO

Het Gelders Natuurnetwerk ligt op 500 meter afstand van de planlocatie. Gelet op de afstand tot de planlocatie wordt een effect op het Gelders Natuurnetwerk niet verwacht.

Houtopstanden

Er worden geen bomen gekapt die van toepassing zijn op het onderdeel houtopstanden van de Wet Natuubescherming. Nadere onderbouwing of toetsing is daarom niet van toepassing.

Soortbescherming

Het is op voorhand niet uit te sluiten dat er voortplantingsplaatsen en/of rustlocaties aanwezig zijn op of nabij de planlocatie. Voor aanvang van de bouw zal aanvullend onderzoek uit moeten sluiten dat reeds bestaande voortplantingsplaatsen worden vernietigd. Dit kan door middel van een quickscan flora en fauna.

Het terrein heeft een hoge ecologische waarde en is hierdoor onderdeel van het functioneel leefgebied van verschillende diersoorten waaronder diersoorten zoals de huismus, vleermuizen en mogelijk marterachtigen beschermd onder de Wet Natuurbescherming. Naast de fysieke vorm van nestplaatsen moet ook rekening gehouden worden met het behoud van functionaliteit. Door het wegvallen van het terrein als foerageergebied voor in de omgeving verblijvende beschermde diersoorten is het niet te garanderen dat al bestaande nest- en of voortplantingsplaatsen nog kunnen functioneren. Om een overtreding op de Wet natuurbescherming te voorkomen zullen de ecologische waarden behouden moeten worden. Dit kan door op deze locatie natuur inclusieve woningen te plaatsen.

- De woningen zullen in hun ontwerp nest- en voortplantingslocaties voor gierzwaluwen, huismussen en vleermuizen op nemen.
- Er wordt rekening gehouden met foeragerende vleermuizen door buitenverlichting zo te plaatsen dat de lichtbundels neerwaarts vallen, het gebruik van wit licht als buitenverlichting wordt vermeden.
- In de tuinen van desbetreffende kavels zal inheemse beplanting gebruikt dienen te worden.

Bij het toepassen van bovenstaande maatregelen verwachten wij dat de natuurwaarden van dit gebied en zijn functie als overgangsgebied behouden kunnen blijven.

Conclusie

Mits bovenstaande maatregelen in acht worden genomen dan vormt de Wet Natuurbescherming geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Als uit het nader onderzoek blijkt dat er een ontheffing Wet Natuurbescherming noodzakelijk is dan zal deze wel moeten worden verkregen.

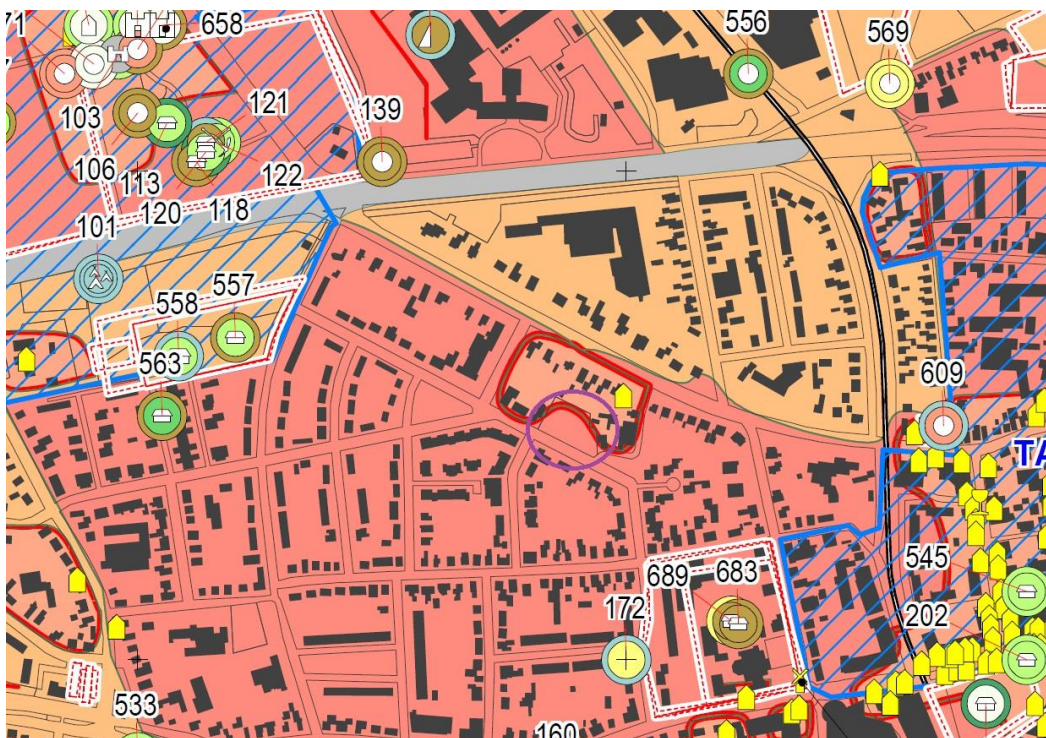
3.5 Archeologie

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 is 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 het vaststellen van de archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede¹, de resultaten van een verkennend booronderzoek² en een waarderend proefsleuvenonderzoek.



Figuur 5: Het plangebied W.J. Bitterstraat (binnen de paarse cirkel) op de Cultuurhistorische Waardenkaart.

Situatie plangebied

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een hoge kans op de aanwezigheid van archeologische resten (figuur 1).

Deze verwachting wordt bevestigd door de diverse archeologische vondsten in de omgeving van het plangebied. Binnen een straal van 250 m is ten (noord)westen van het plangebied Landgoed Kernhem gelegen en ten oosten van het plangebied is het vroegmiddeleeuwse Ede gelegen. Ten westen van het plangebied, aan de Slijpkruikweg, is een archeologische opgraving uitgevoerd. Hier zijn neolithische graven, een nederzetting uit de Midden-IJzertijd en een nederzetting uit de Middeleeuwen aangetroffen. Ten zuiden van het plangebied, in het plangebied Concordia, is een nederzetting uit de Late Bronstijd / Vroege IJzertijd aangetroffen. Deze nederzetting strekt zich vermoedelijk in alle richtingen uit. (nr. 683 en 689 op bijgevoegde kaart).

Om uit te sluiten of in het bestemmingsplan belangrijke archeologische resten aanwezig zijn, is door een gekwalificeerd archeologisch onderzoeksbureau in eerste instantie een inventariserend veldonderzoek in de vorm van verkennende boringen uitgevoerd. Tijdens het booronderzoek is vastgesteld dat de bodem binnen het plangebied grotendeels intact is en dat een 50 tot 70 cm dik plaggendeek aanwezig is, zodat hier archeologische resten goed bewaard kunnen zijn gebleven. Enkel in de boring ten zuiden en aan de noordzijde van de huidige bebouwing is een verstoord bodemprofiel waargenomen. Voor het plangebied met een intacte bodemopbouw geldt een hoge verwachting voor de aanwezigheid van archeologische 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 Bouter, H.E., 2017: W.J. Bitterstraat (naast 26 en Amsterdamseweg 35, Ede (gemeente Ede)) Een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek. ADC Rapport 4331, Amersfoort.

Om vast te stellen of er behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn, is vervolgens een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Tijdens dit onderzoek zijn geen archeologische sporen en/of relevante vondsten aangetroffen. In twee werkputten is een onverstoord bodemprofiel aangetroffen, wat de resultaten van het vooronderzoek bevestigt. In de derde werkput zijn recente verstoringen aangetroffen die tot diep in de C-horizont reiken. Hoewel de proefsleuven enkel aan de zuid- en westzijde van het plangebied zijn aangelegd, geven de resultaten eveneens inzicht in de archeologische verwachting van de noordelijke punt van het plangebied. Door de bebouwing in de noordelijke hoek zal de bodem hier meer verstoord zijn dan in het onderzochte gebied. Op basis van het geheel ontbreken van archeologische resten wordt geconcludeerd dat binnen het gehele bestemmingsplangebied geen vindplaats aanwezig is. Deze conclusie wordt onderschreven.

Conclusie

Het archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat in het plangebied geen behoudenswaardige archeologische vindplaats aanwezig is. Aanvullend archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

De meldingsplicht bij Onze minister, namens deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, van een zaak die in het plangebied wordt aangetroffen en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft, blijft van kracht (artikel 5.10, lid 1 Erfgoedwet 2016).

3.6 Bodem

Historisch onderzoek

Het verzoek hangt samen met het naastgelegen perceel behorende bij Amsterdamseweg 35. Op dat adres was een agrarisch bedrijf en houtzagerij gevestigd. De opstallen zijn nog aanwezig. Zie hieronder op de luchtfoto.



Figuur 6: Luchtfoto plangebied

Op de luchtfoto's is te zien dat een groot deel van de opstallen zijn voorzien van asbest-golfplaten. Ook zijn deze als deels ingestort. Het is inmiddels bekend dat door verwerking asbestvezels in hoge concentratie in de 'lek' (daar waar het regenwater van de daken op de

bodem terecht komt) aanwezig kunnen zijn. Omdat deze opstallen over een aantal bouwvlakken ligt, kan bodemverontreiniging met asbest niet worden uitgesloten.

Er zijn geen aanwijzingen dat op de locatie een voormalige tank aanwezig was. Wel was er ook een houtzagerij aanwezig. Dat is in principe een verdachte deellocatie.

Conclusie

Ter plaatse van de bouwblokken (1 en 2) welke in het weiland zijn gesitueerd wordt vrijstelling verleend voor het uitvoeren van bodemonderzoek ter plaatse. De bodemkwaliteitskaart wordt als representatief beschouwd. Het terreingedeelte waar deze nieuwbouw zal gaan plaatsvinden is namelijk al vanaf circa 1992 in gebruik als grasland (gebaseerd op historische luchtfoto's).

Rondom de oude opstallen (ter plaatse van de bouwblokken 3, 4 en 5), moet een verkennend asbestonderzoek conform NEN 5707 worden uitgevoerd. Naast asbest in de bodem moet hierbij ook goed worden gelet op asbestvezels in de contactlaag direct onder de 'lek' (daar waar regenwater van de daken op de bodem terecht komt). Ter plaatse van de voormalige houtzagerij dient een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 worden uitgevoerd. Hierbij dient de volgende onderzoeksstrategie te worden gevolgd: onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeelde verontreiniging op schaal van monsterneming (VED-HE).

De voorgestelde onderzoeken dienen een jaar voor de start van de nieuwbouw te zijn afgerond.

3.7 Wet geluidhinder, verkeerslawaaai

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 wegverkeerslawaaai, spoorweglawaaai en industriellawaai 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.

In bovenstaande situaties geldt voor nieuwe te realiseren woningen 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. De maximale ontheffingswaarde bedraagt voor nieuwe woningen in stedelijk gebied in de zone van een bestaande weg 63 dB.

Beschouwing plangebied

Het plan voorziet in het toevoegen van geluidgevoelige bestemmingen (5 vrijstaande woningen). De verkeerswegen in de directe omgeving hebben een wettelijk snelheidsregiem van 30 km/u en vallen buiten het wettelijk kader van de Wet geluidhinder. Deze verkeerswegen

hebben een dusdanig lage verkeersintensiteit dat geen relevante geluidsbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen wordt veroorzaakt. Daarom zijn deze wegvakken niet van significante invloed op het plan en worden ze niet nader beschouwd.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor dit plan.

3.8 Luchtkwaliteit

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.

Beschouwing plangebied

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Binnen het plangebied worden 5 woningen toegevoegd. De ontwikkeling valt daarmee ruimschoots binnen de NIBM-grens. Ook zijn er volgens de monitoringsresultaten van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit geen (dreigende) overschrijdingen van de grenswaarden van de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) langs de wegen in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

3.9 Externe Veiligheid

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.

Beschouwing plangebied

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

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

3.10 Hoogspanningslijnen

Algemeen

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).

De zakelijk rechtstrook bedraagt:

- 17,5 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 50 kV-lijnen;
- 22,5 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 150 kV-lijnen;
- 3 meter gemeten vanaf de buitenste kabel voor ondergrondse hoogspanningslijnen.

In de regels moet een afwijkingsbepaling voor bouwen binnen de zakelijk rechtstrook van de hoogspanningslijn opgenomen worden. Bij gebruikmaking van deze afwijking dient de netbeheerder geraadpleegd te worden.

De indicatieve magneetveldzone bedraagt:

- 40 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 50 kV-lijnen;
- 80 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 150 kV-lijnen.

Beschouwing plangebied

Binnen en in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen bovengrondse hoogspanningslijnen gelegen.

Conclusie

Het aspect hoogspanningslijnen vormt geen belemmering voor dit plan.

3.11 Milieuzonering

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.

Beschouwing plangebied

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen bedrijfsmatige functies.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan en de realisatie van de 5 woningen

3.12 Brandweer

Bereikbaarheid

Voor wat betreft de bereikbaarheid wordt voldaan aan de voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid. Wij zien daarom geen aanleiding om hieraan aanvullende voorwaarden te stellen.

Opkomsttijd

In de Wet veiligheidsregio's worden eisen gesteld aan de opkomsttijden van de brandweer. Deze zijn als norm vastgelegd in het bijbehorende Besluit. De opkomsttijd is de totale tijd die verstrijkt vanaf het moment dat de brandweer gealarmeerd wordt tot het moment dat de brandweer bij het betreffende adres arriveert.

De maximale opkomsttijd is gerelateerd aan de gebruiksfunctie. De opkomstnorm voor een standaardfunctie is maximaal 8 minuten.

De werkelijke opkomsttijd voor W.J. Bitterstraat 14 Ede bedraagt 7 minuten. De werkelijke opkomsttijd van de brandweer valt in dit geval binnen de norm zoals die in het Besluit veiligheidsregio's is vastgelegd. Daarom zijn er geen aanvullende voorwaarden noodzakelijk.

Bluswatervoorziening

Binnen een afstand van 100 meter bevinden zich 2 brandkranen op het waterleidingnet met een diameter van 100 mm. Daarmee wordt voldaan aan de eis van een primaire bluswatervoorziening op maximaal 100 meter afstand van de woningen.

Externe Veiligheid

In het kader van Externe Veiligheid hebben wij getoetst of het plan op zich zelf een risicobron vormt voor de omgeving of dat er in de omgeving risicobronnen aanwezig zijn die van invloed zijn op het plan. Dit blijkt niet het geval. Ten aanzien van Externe Veiligheid zijn dan ook geen nadere voorwaarden van toepassing.

3.13 Cultuurhistorie

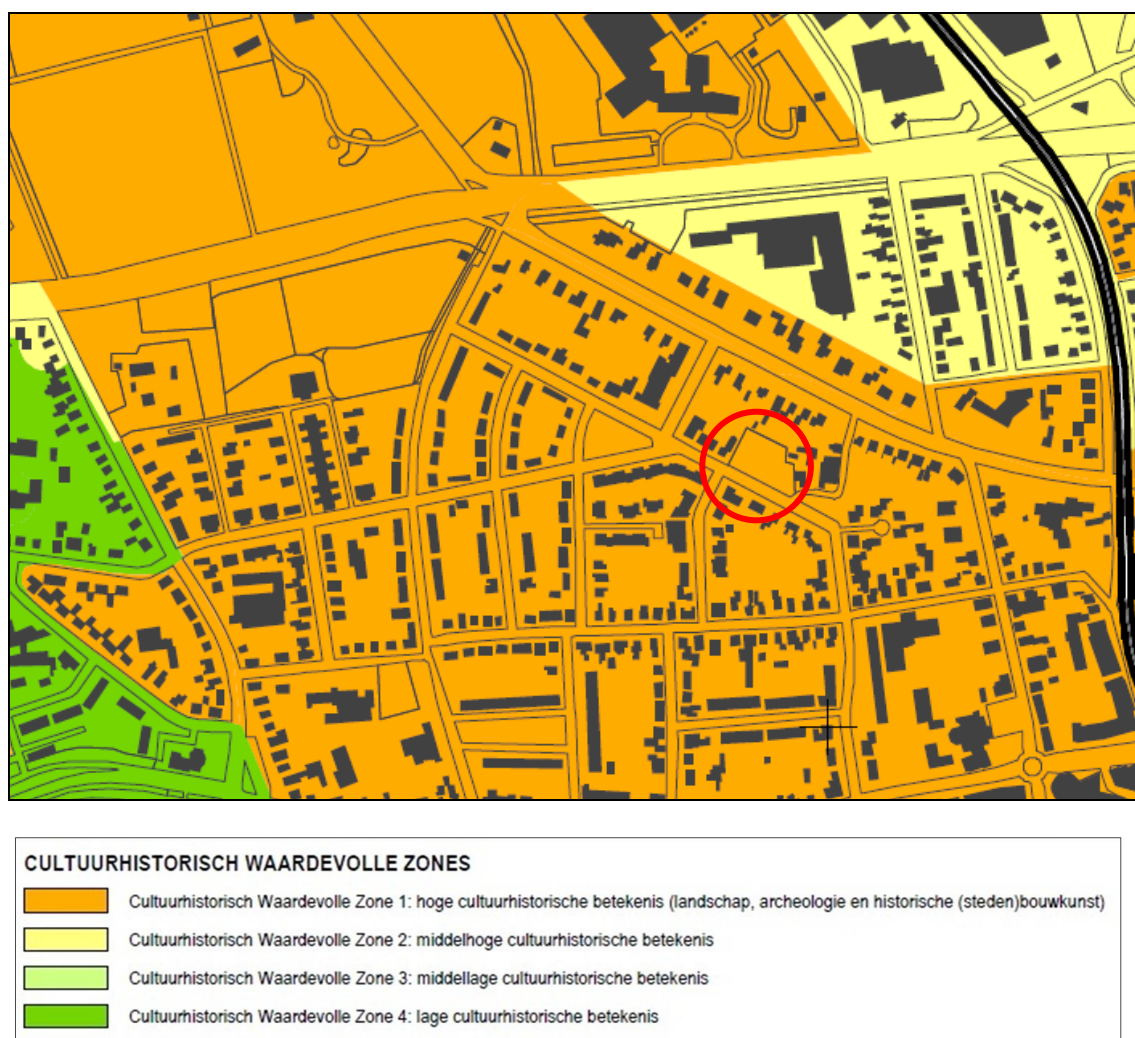
Erfgoednota 'Erfgoed met Perspectief' (2010)

Naar analogie van rijks en provinciaal beleid over erfgoed in de ruimtelijke ordening heeft ook de gemeente Ede via de erfgoednota besloten om waardevolle cultuurhistorische elementen op te nemen in het bestemmingsplan zodat ze - in het geval van ontwikkelingen - meegewogen worden in de integrale belangenafweging.

Cultuurhistorische waardenkaart (2012)

De CHW betreft een uitwerking van het gemeentelijke erfgoed- en archeologiebeleid. Het is een integraal ruimtelijk beleidskader waarin alle aardkundige, archeologische, cultuurlandschappelijke en historisch (steden-)bouwkundige sporen bijeen zijn gebracht en integraal zijn gewogen. Daarmee is een helder totaalbeeld ontstaan van aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden.

De integrale cultuurhistorische beleids- en waarderingskaart, de feitelijke CHW, toont vier categorieën cultuurhistorisch waardevolle zones (zie afb. 1). Voor een verdere onderbouwing van de totstandkoming van de cultuurhistorische zones wordt verwezen naar RAAP-rapport 2500, met name deel IV en kaartbijlage 6.



Figuur 7: Ligging van het plangebied op de Cultuurhistorische Waardenkaart (rode cirkel)

De cultuurhistorische waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het bestemmingsplangebied valt binnen Cultuurhistorisch

Waardevolle Zone 1 van de Cultuurhistorische Waardenkaart. Voor dit gebiedstype geldt de volgende beleidsstrategie:

“Dit zijn de cultuurhistorische parelgebieden die identiteit geven aan Ede. De historische situatie is bovengronds goed herkenbaar of ondergronds bijzonder gaaf. De historische zeggingskracht is daardoor zeer hoog. Op nationaal niveau zijn deze cultuurhistorische gebieden relatief zeldzaam. Ontwikkelingen zijn toegestaan als ze tenminste beogen cultuurhistorische waarden in stand te houden dan wel te versterken. Een historisch-ruimtelijke analyse is hierbij noodzakelijk. Het dagelijkse beheer dient mede gericht te zijn op instandhouding.”

Cultuurhistorische analyse

Ontwikkelingsgeschiedenis

Tot het begin van de twintigste eeuw waren de gronden in het plangebied in gebruik als akkerland. De agrarische percelen van het ontginningsblok de Bettekamp maakten onderdeel van de Edese eng, een groot aaneengesloten bouwlandcomplex ten westen van de historische dorpskern. Vanouds lag direct ten noorden van het plangebied langs de Amsterdamseweg een oud erf. Uit de topografische kaart van omstreeks 1930 blijkt dat ter hoogte van dit erf in het eerste kwart van de twintigste eeuw een weg naar het achterterrein was aangelegd, waarlangs bouwwerken werden gebouwd. Het betreft de houtloods en berging op het terrein van houtzagerij Modderkolk, die gevestigd was aan de Amsterdamseweg 35. Behalve de houtloods en berging uit 1921 is ook het karakteristieke bedrijfspand uit omstreeks 1910 nog aanwezig.



Figuur 8: Topografische kaart 1930 (bron: www.topotijdreis.nl)

Op de topografische kaart uit het begin van de jaren '50 van de vorige eeuw wordt het perceel ten westen van de schuur aangeduid als boomgaard. De begrenzing valt samen met het huidige onbebouwde perceel langs de W.J. Bitterstraat. Bij de dorpsuitbreiding die vanaf het einde van de jaren '50 plaatsvond op dit gedeelte van de Edese eng, bleef het perceel als relict van het agrarisch verleden achter. Op het perceel staan thans nog enkele fruitbomen. Langs de randen van het perceel staat een hekwerk, bestaande uit circa twee meter hoge betonpalen met ijzeren gaasraster. Tussen de schuine bovenstukken van de betonpalen is prikkeldraad gespannen. Ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich langs de zijde van de W.J. Bitterstraat een ijzeren poort in de omheining.

Toelichting

Bestemmingsplan "Ede, W.J. Bitterstraat, kavels naast nummer 26"

Cultuurhistorische waarden

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, beeldbepalende en karakteristieke panden

Binnen het plangebied bevinden zich geen objecten of terreinen die beschermd zijn als rijks- of gemeentelijk monument. In de directe omgeving van het plangebied staan twee panden die op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Ede staan aangeduid als gemeentelijk beeldbepalend object. De berging en houtloods uit 1921 zijn eveneens cultuurhistorisch waardevolle objecten.

Historisch-ruimtelijke structuren

Het onbebouwde perceel waarop de bouwvlakken zijn geprojecteerd heeft cultuurhistorische waarde als relict van het agrarische verleden. De huidige inrichting herinnert aan de prestedelijke fase van het gebied. Vanaf het begin van de twintigste eeuw kwam geleidelijk een bebouwingslint tot stand langs het gedeelte van de Amsterdamseweg dat noordelijk van het plangebied ligt. De voormalige bouwlanden ten zuiden van de Amsterdamseweg werden pas in de naoorlogse periode bebouwd op grond van een stedenbouwkundig plan. Het onbebouwde perceel neemt in ruimtelijk opzicht een bijzondere positie in, die te verklaren is vanuit de historisch-ruimtelijke relatie met de voormalige houtzagerij Modderkolk. Daarbij geldt dat de eigendomssituatie - c.q. de aanwezigheid van de omheinde boomgaard - ten tijde van de aanleg van de Bettkamp in de jaren '50 bepalend is geweest voor de ligging van deze straat.

Molenbiotop

Aan de Molenstraat, in de nabijheid van het plangebied, staat de molen Concordia. Deze stellingmolen uit 1868 is aangewezen als Rijksmonument. De vrije windvang en het zicht op de molen moeten voldoende gegarandeerd zijn. Deze garantie wordt geboden door het vaststellen van de molenbiotop. De molenbiotop heeft betrekking op de hele omgeving van een molen, voor zover die van invloed is op het functioneren van die molen als maalwerktuig én als monument.

De provincie Gelderland streeft naar het behoud en bescherming van molenbiotopen. De Omgevingsverordening Gelderland 2014 stelt dat gemeenten hiermee rekening dienen te houden bij het opstellen van bestemmingsplannen. De bescherming van molenbiotopen betreft vooral behoud van

het functioneren door middel van een vrije windvang. Verder dient rekening te worden gehouden met de belevingswaarde en het historisch karakter van de omgeving van de molen. Het bestemmingsplan dient waarborgen te bieden ter bescherming van het functioneren van de molen door middel van een vrije windvang. Voor windtoevoer geldt dat binnen een straal van 400 meter gerekend vanaf het middelpunt van de molen, beperkingen moeten worden gesteld aan het oprichten van bebouwing en beplanting.

Met de landelijk gehanteerde biotoopformule kan de maximaal aanvaardbare hoogte van obstakels rond een molen worden berekend, dusdanig dat de molen hier geen onoverkomelijke hinder van ondervindt. De eerste 100 meter dient vrij te zijn van obstakels. Vanaf 100 meter geldt een oplopende lijn die met de volgende formule te bepalen is: $H(x) = x/n + c \cdot z$.

In de omgeving van de Concordiamolen komen vrij grote obstakels en bebouwing met wisselende hoogte voor. De ruwheidscoëfficiënt van de omgeving wordt dan ook gekarakteriseerd als 'gesloten' ($n=50$).

Rondom de molen loopt de toelaatbare obstakelhoogte van laag naar hoog. Bij stellingmolens geldt, dat een obstakel is toegestaan indien de hoogte daarvan lager is dan het niveau van de stelling over een afstand tot de molen van minimaal 100 meter. Uit het molenbestand blijkt dat de molen Concordia een stellinghoogte heeft van 12,8 meter en een askophoogte (z) van 24,65 meter ($12,8 (= \text{stelling}) + \frac{1}{2} \times 23,70 (= \text{vlucht})$). Tussen de 100 en 400 meter mogen bouwwerken maximaal een hoogte hebben zoals te berekenen aan de hand van biotoopformule.

Wanneer de formule strikt gehanteerd wordt mag de bebouwing in de omgeving van de molen pas hoger zijn dan de stelling, vanaf 394 meter van de stelling. Het plangebied ligt op circa 255 meter van de Concordiamolen. Voor de bestemming 'Wonen' die in onderhavig bestemmingsplan wordt opgenomen, geldt een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Geconcludeerd wordt dat de bouwhoogte van de woningen binnen het plangebied lager zal zijn dan de stellinghoogte (12,8 meter), waardoor geen sprake zal zijn van een verstoring van de vrije windvang van de Concordiamolen.

De aanleg van hoogopgaande beplanting en de bouw van bepaalde constructies kan eveneens van invloed zijn op de windvang van de molen. Voor de gronden die zijn aangeduid met vrijwaringszone – molenbiotoop, is dan ook geregeld dat voor deze activiteiten een aanlegvergunningstelsel van toepassing is.

Conclusie

Uitgangspunt voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1 is dat cultuurhistorische waarden worden behouden en versterkt. Hoewel behoud van het open terrein inclusief inrichting vanuit cultuurhistorisch perspectief de voorkeur heeft, geldt dat de effecten op de cultuurhistorische waarden niet significant wijzigen ten opzichte van de huidige bebouwingsmogelijkheden die het vigerend bestemmingsplan biedt. Bestaande rechten worden in dit geval gerespecteerd.

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, Ede, W.J. Bitterstraat, kavels naast nummer 26” en het bestaat uit een verbeelding (nummer E17015 d.d. 21-11-2017), 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 bestemmingen ‘Tuin’ en ‘Wonen’.

Tuin

De bestemming ‘Tuin’ is gegeven aan de voorerven bij de woningen. Gebouwen zijn hierop niet toegestaan (met uitzondering van bestaande gebouwen). Op basis van een omgevingsvergunning kan van een bestemmingsplan worden afgeweken voor de realisatie van erkers, luifels en balkons aan de voor- en zijgevel 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 zijn binnen deze bestemming bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen dienen te worden gesitueerd. Daarbij zijn de maximale goot- en bouwhoogten aangegeven. Standaardmaten die voor de hoogte worden gehanteerd zijn 6 meter goothoogte en een bouwhoogte van maximaal 10 meter. Voor het bouwvlak grenzend aan het perceel W.J. Bitterstraat 14 geldt een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter. Tevens is aangegeven om welke woningtypen het gaat.

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 meter achter de voorgevel van de woning, in het bouwvlak en daarbuiten. Er is een verruiming mogelijk op grote percelen. 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. Binnen de bestemming 'Wonen' is ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' een praktijkruimte of een kantoor in de bestaande bebouwing toegestaan. Voor de situaties waar geen aanduiding is opgenomen, vallen de bestaande beroep- of bedrijf aan huis onder de bijbehorende regeling.

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

5.2.1 Eigendom

Het plangebied is kadastraal bekend onder Ede, sectie K nummer 13465 (gedeeltelijk). De oppervlakte bedraagt in totaal circa 4.430 m². Het plangebied is in eigendom bij de erven van mevrouw T.H.H. Modderkolk.

5.2.2 Planschade

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.

5.2.3 Exploitatieplan

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 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.

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 Waterschap Vallei & Veluwe, de Rijksdienst voor Cultuurlandschap en Monumenten, het Ministerie van Defensie, de Gasunie, Tennet, de Kamer van Koophandel, Rijkswaterstaat, Alliander, Vitens, Prorail en de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden.

TenneT

Tennet heeft aangegeven dat er geen eigendommen van Tennet TSO B.V. betrokken zijn bij dit bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Deze mededeling wordt voor kennisgeving aangenomen.

Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (Brandweer)

De brandweer adviseert positief op dit verzoek tot bestemmingsplanwijziging.

Reactie gemeente

Het advies van de brandweer is verwerkt in paragraaf 3.12.

Van de overige instanties is geen reactie op het plan ontvangen.

5.3.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening van donderdag 2 november tot en met woensdag 13 december 2017 ter inzage gelegen.

Op het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is op 2 februari 2018 door reclamant ingetrokken.

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.