



TOELICHTING

bestemmingsplan

“Ede, hoek Buitenzorgpad, Bettekamp”

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
1.1. AANLEIDING.....	3
1.2. LIGGING LOCATIE	4
1.3. GELDENDE BESTEMMINGSPLAN.....	4
1.4. PROCEDURE.....	5
1.5. LEESWIJZER.....	5
2. PLANBESCHIJVING	6
2.1. PLANMETHODIEK	6
2.2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....	6
2.3. BESCHRIJVING ONTWIKKELING	6
3. BELEIDS- EN WETGEVINGSKADER.....	8
3.1. INLEIDING.....	8
3.2. RIJKSBELEID	8
3.3. PROVINCIAAL BELEID.....	11
3.4. GEMEENTELIJK BELEID.....	14
3.5. CONCLUSIE BELEID	18
4. ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN	19
4.1. BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....	19
4.2. BODEM.....	19
4.3. WATER	21
4.4. ECOLOGIE.....	21
4.5. CULTUURHISTORIE	23
4.6. MOLENBIOTOOP.....	26
4.7. ARCHEOLOGIE	28
4.8. VERKEER EN PARKEREN	28
4.9. GELUID	29
4.10. LUCHTKWALITEIT	30
4.11. EXTERNE VEILIGHEID	31
4.12. TRILLINGEN.....	32
4.13. (BRAND-)VEILIGHEID.....	33
4.14. GROEN	33
4.15. HOOGSPANNINGSLIJNEN, KABELS EN LEIDINGEN	34
5. UITVOERBAARHEID	36
5.1. ALGEMEEN	36
5.2. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	36
6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	37
6.1. INLEIDING.....	37
6.2. PLANSYSTEMATIEK	37
6.3. BESTEMMINGSPLANREGELS.....	37
7. INSPRAAK, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN.....	41
7.1. INSPRAAK & (VOOR)OVERLEG.....	41
7.2. ZIENSWIJZEN	41
8. HANDHAVING	42
8.1. ALGEMEEN	42
8.2. HANDHAVINGSPROCEDURE	42
9. BIJLAGEN	43

Toelichting

Als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening

1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de aanleiding voor de herziening van het bestemmingsplan, de ligging van het plangebied en het geldende bestemmingsplan aangegeven. Tot slot wordt een toelichting op de procedure gegeven en is een leeswijzer opgenomen.

1.1. Aanleiding

Er is een verzoek ingediend voor het realiseren van drie woningen op de hoek van het Buitenzorgpad/ Bettekamp te Ede (kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie K nummer 7381 en nummer 7382). Het gaat om de realisatie van een woning op de locatie van Buitenzorgpad 3 en de realisatie van twee woningen aan de Bettekamp. Dit past niet in het geldende bestemmingsplan Molenstraat. Momenteel bevindt zich zowel op Buitenzorgpad 3 als op Buitenzorgpad 7 een vrijstaande woning. De woning aan Buitenzorgpad 7 betreft een gemeentelijk monument en blijft gehandhaafd. De vrijstaande woning aan Buitenzorgpad 3 zal worden gesloopt.

Hieronder is een luchtfoto opgenomen van de betreffende percelen.



Luchtfoto plangebied (Bron: Stroomlijn, luchtfoto 2017)

1.2. Ligging locatie

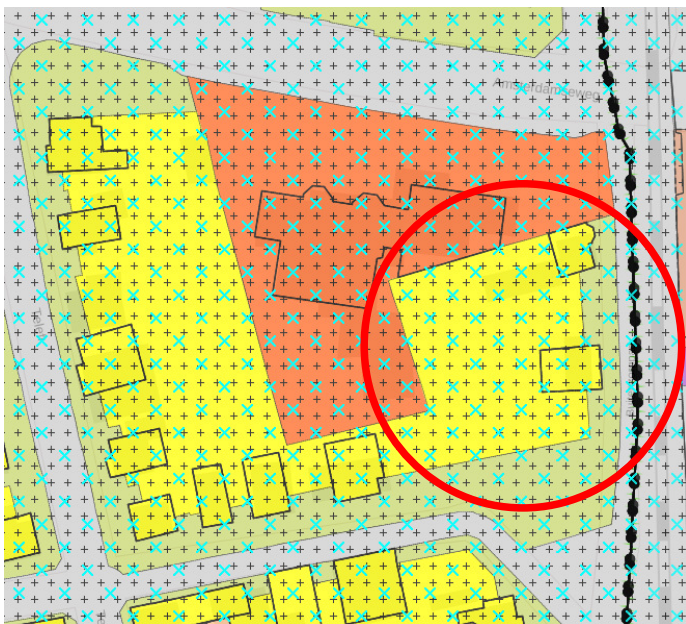
Het plangebied ligt ten noordoosten in de kern Ede ten oosten van het Bospoortgebied en langs de spoorlijn Ede-Amersfoort (Valleilijn).



Ligging plangebied in de kern Ede (bron: maps.google.nl)

1.3. Geldende bestemmingsplan

De betreffende locatie is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan Molenstraat (vastgesteld 1 juli 2010). In het bestemmingsplan heeft het betreffende perceel de bestemming Wonen. De gewenste woningen kunnen niet worden gerealiseerd binnen de regels van het geldende bestemmingsplan omdat hiervoor geen bouwvlakken zijn opgenomen. De gewenste ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt middels een herziening van het bestemmingsplan.



Verbeelding geldende bestemmingsplan Molenstraat (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

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.

De formele bestemmingsplanprocedure start met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken. Hierover zal worden gepubliceerd in Ede Stad, de Staatscourant en de digitale weg. In die periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het plan. De gemeenteraad beoordeelt of de zienswijzen ontvankelijk zijn en of zij tot aanpassingen van het plan leiden. Vervolgens stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast.

1.5. Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt een inleiding op het plan gegeven. In hoofdstuk 2 wordt de gekozen planmethodiek beschreven, de bestaande situatie en de ontwikkeling. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 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 5 bevat de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 6 geeft de juridische regeling en in hoofdstuk 7 beschrijft de procedurele aspecten van het plan en hoe burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 aandacht besteed aan het aspect handhaving van het bestemmingsplan. Voor zover in deze toelichting naar onderzoeken wordt verwezen, zijn deze onderzoeken als bijlage bij de toelichting opgenomen.

2. Planbeschrijving

2.1. Planmethodiek

Het bestemmingsplan is opgebouwd uit een toelichting, planregels en een bijbehorende verbeelding. De planregels beschrijven wat maximaal toegestaan is op de voorliggende locatie. Op de verbeelding is af te lezen welke functie waar geografisch gesitueerd is. De planregels en de verbeelding zijn juridisch bindend, de toelichting is dat niet en is vooral verklarend voor de gemaakte keuzes in het plan.

Dit plan is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. De functies in het plangebied zijn op het (digitale) kaartbeeld weergegeven, waarbij in de regeling is benoemd wat ter plaatse is toegestaan. Op deze wijze is de nieuwe functie van het plangebied planologisch verankerd. Het vastleggen geeft omwonenden en andere belanghebbenden inzicht in het maximaal toelaatbaar gebruik van het gebied.

Binnen de actualisering van de bestemmingsplannen in de gemeente Ede is er een uniforme systematiek van de wijze van bestemmen opgesteld. Deze systematiek is ook in dit bestemmingsplan toegepast.

2.2. Beschrijving bestaande situatie

De locatie ligt op de hoek van de Bettenkamp en het Buitenzorgpad. Het ligt daarmee langs een overblijfsel van een van de oude historische routes binnen Ede. In de vorige eeuw lag hier tot de jaren 70 één van de stopplaatsen langs het spoor in Ede, de halte Ede gemeentehuis. De locatie ligt nu in het overgangsbied van de oorspronkelijke kleinschalige bebouwing van Ede en de recente, meer grootschalige stedelijke bebouwing in en rond het centrum. Deze overgang is vrij abrupt. Even ten zuiden van de locatie zijn aaneengesloten appartementengebouwen in circa vijf lagen gebouwd. Direct aansluitend heeft de omgeving juist een dorps informeel karakter met individuele bebouwing, een groene sfeer, wisselende erfgroottes en een diversiteit aan architectuur. De bebouwing is overwegend kleinschalig en bestaat in hoofdzaak uit een variatie van vrijstaande en dubbele woningen van een of twee lagen met kap op ruime percelen.

De locatie omvat twee kadastrale percelen nummers 7381 en 7382, met daarop elk een woning: Buitenzorgpad 3 en 7. De woning op nummer 7 is aangemerkt als monumentaal pand. In de huidige situatie heeft met name perceel nummer 7382 een informeel en groen karakter met grote bomen. Het perceel is niet openbaar toegankelijk, maar wordt onder andere gebruikt als weide voor kleine dieren en het houden van bijen. De locatie is niet altijd groen geweest. Halverwege de vorige eeuw heeft hier waarschijnlijk een werkplaats gestaan. Aan de zuid-westzijde sluit de locatie aan bij het woonperceel van Bettenkamp 4. Aan de zuidkant ligt een parkeerlocatie en een klein stukje openbaar plantsoen. Langs de oostzijde van het perceel loopt het spoor. Hier ligt ook een fietspad dat onder andere als toegangsweg dient naar de huidige woningen aan het Buitenzorgpad. Opvallend is het afgeschuinde straatverloop van de Bettenkamp ter hoogte van het spoor. Het schuine deel is een reststand van het historisch wegenpatroon. Oorspronkelijk lag hier ook een verbindingsweg naar de Notaris Fischerstraat in de Bospoort. In de huidige bebouwingsstructuur is hier weinig van terug te vinden. Aan de noord- en noordwestzijde grenst de locatie aan het terrein en pand van restaurant Buitenzorg.

2.3. Beschrijving ontwikkeling

Bebouwing

Het plan bestaat uit twee nieuwe woningen die in aansluiting op de bestaande woningen aan de Bettenkamp worden gebouwd. Het gaat om twee individuele vrijstaande panden met een eigen karakter en passend in de informele, kleinschalige en dorps karakteristiek van de omgeving. Er is dan ook niet gekozen voor een stedelijke verdichting, maar voor losse bebouwing op ruime erven. De rooilijn van de woningen verspringt en benadrukt het schuine verloop van de weg. De woningen worden ontsloten vanaf de Bettenkamp.

Achter deze woningen wordt langs het Buitenzorgpad een nieuwe woning gebouwd ter vervanging van de bestaande woning op Buitenzorgpad 3.

Het pand op Buitenzorgpad nummer 3 verkeert bouwtechnisch in zeer slechte staat, waardoor herstel erg kostbaar zal zijn. Het resultaat is bovendien onzeker, gezien de staat van het casco (met name het metselwerk). In 2011 was dit pand onbeschermd en is ingestemd met de sloop van dit pand. Ook dit nieuwe pand krijgt een eigen individuele uitstraling en zal in de stijl van het bestaande pand worden gerealiseerd. Er

wordt een ruime afstand aangehouden tot het monumentale pand op Buitenzorgpad 7 zodat het zicht op deze woning behouden blijft.

Groen

Groen vormt een belangrijk onderdeel van het plan. Hiervoor is een beplantingsplan gemaakt dat leidend is bij de inrichting van de locatie. Dit beplantingsplan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen op de verbeelding en in de planregels van dit bestemmingsplan. De woningen zijn gesitueerd op ruime groene erven. Deze erven worden omzoomd door groene erfafscheidingen bestaande uit beukenhagen. De bestaande bomen met toekomstwaarde worden zoveel mogelijk ingepast. Daarnaast worden nieuwe robuuste inheemse bomen aangeplant, onder andere ter vervanging van de te verwijderen bomen. In verband met de molenbiotoop is er gekozen voor boomsoorten die in principe niet groter worden dan 12,8 meter. Een robuust raamwerk van hagen en solitaire bomen vormt het groene casco, waarbinnen parkeren, tuinen en wonen een plek vinden. Het initiatief draagt zo bij aan het groene karakter van de buurt, en zorgt ook op lange termijn voor een groene en aantrekkelijke woonomgeving.

Parkeren

Parkeren vindt plaats op eigen erf. Ten behoeve van bezoekersparkeren wordt het bestaande parkeerterreintje aan de Bettekamp uitgebreid zodanig dat er twee openbare parkeerplaatsen ontstaan. Deze parkeerplaatsen zullen een vergelijkbare inrichting krijgen als de bestaande parkeervakken.

3. Beleids- en wetgevingskader

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt getoetst of de beoogde ontwikkeling past binnen de geldende beleidskaders van het rijk, provincie Gelderland en de gemeente Ede.

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. 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. 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.

Uit bovenstaande beschrijving blijkt dat deze rijksstructuurvisie op zodanig abstract niveau is, dat in ieder geval voor het plan(gebied) geen concrete doelstellingen vanuit rijksniveau worden opgelegd.

3.2.2. **BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING (DECEMBER 2011)**

Het rijksbeleid is nader vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) dat op 30 december 2011 in werking is getreden. Dit besluit bevat de juridische kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de rijksbufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, de mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

Met dit besluit maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het besluit kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit. Voor het plangebied gelden geen bepalingen waarmee rekening hoeft te worden gehouden bij het mogelijk maken van de beoogde woningbouw op deze locatie.

3.2.3. **LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING**

Tevens is in de Structuurvisie de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Bij iedere stedelijke ontwikkeling, zoals bedrijventerreinen, detailhandel of woningbouwlocaties, moet verantwoord worden dat deze in een actuele regionale vraag voorziet. Deze ladder is in oktober 2012 ingevoerd en leidde vanaf die datum tot veel jurisprudentie. Daarom is op 1 juli 2017 een nieuwe vereenvoudigde regeling met betrekking tot de ladder voor duurzame ontwikkeling in werking getreden. Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 Bro moet de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling en indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Overweging

Het plan voorziet in de bouw van drie woningen op het perceel. In de huidige situatie is er sprake van twee bestaande vrijstaande woningen waarvan er één woning wordt gesloopt. Het gaat de facto dus om een toename met twee woningen. Als sprake is van een kleinschalige ontwikkeling, dan wordt een uitzondering gemaakt op het begrip nieuwe stedelijke ontwikkeling en is de ladder voor duurzame verstedelijking dus niet van toepassing. Eerder is bepaald dat bij de ontwikkeling van maximaal elf woningen geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat er geen toepassing hoeft te worden gegeven aan artikel 3.1.6 lid 2 Bro¹.

Mocht de grens tussen het al dan niet vallen onder de ladder van duurzame verstedelijking bij elf woningen liggen, dan is er voldoende grondslag om tot een positieve ladderonderbouwing te komen.

Er is sprake van een toename van woningbouw die opgenomen is in het gemeentelijke woningbouwprogramma/ Integrale Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW) en de regionale woningbouwafspraken die eind 2017 zijn vastgelegd. De ontwikkeling past tevens bij diverse (kwalitatieve) uitgangspunten van de Woonvisie.

Dit leidt tot de conclusie dat de ontwikkeling in lijn is met de uitgangspunten van de landelijke en provinciale laddertoets. De behoefte aan de gekozen vorm van woningbouw is aanwezig.

¹ Raad van State, 16 september 2015, 201501297/1/R4

3.2.4. BELEIDSVISIE 'KIEZEN VOOR KARAKTER, VISIE ERFGOED EN RUIMTE' (2011)

De gemoderniseerde monumentenzorg is ontwikkelings- en gebiedsgericht en benut de instrumenten van ruimtelijke ordening. De Visie erfgoed en ruimte geeft aan hoe het rijk het onroerend cultureel erfgoed borgt in de ruimtelijke ordening, welke prioriteiten het kabinet daarbij stelt en hoe het wil samenwerken met publieke en private partijen. Vanuit een brede erfgoedvisie wordt ingezoomd op de meest actuele en urgente opgaven van nationaal belang. De visie is complementair aan de Structuurvisie infrastructuur en ruimte.

Het rijk kiest vijf prioriteiten voor de komende jaren vijf in zijn gebiedsgerichte erfgoedbeleid:

- Werelderfgoed: samenhang borgen, uitstraling vergroten;
- Eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
- Herbesteding als (stedelijke) gebiedsopgave: focus op groei en krimp;
- Levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie, ecologie;
- Wederopbouw: tonen van een tijdperk.

3.2.5. MODERNISERING MONUMENTENZORG (2009)

De Modernisering van de Monumentenzorg is verwoord in een brief van het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (2009). De modernisering is gestoeld op drie pijlers:

1. borging van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening;
2. krachtiger en eenvoudiger sectorale regelgeving;
3. en het bevorderen van herbesteding.

Met de eerste pijler wordt ingezet op het bestemmingsplan als belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen. Een goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Cultuurhistorie is één van die belangen. Door aanpassing van het Besluit Ruimtelijke Ordening per 1 januari 2012 zijn gemeenten verplicht om bij het maken van bestemmingsplannen rekening te houden met cultuurhistorische waarden. Dit nieuwe beleid vormt een belangrijke aanvulling op de sectorale bescherming van formeel aangewezen monumenten. Op deze manier is een meer gebiedsgerichte benadering mogelijk, die gericht is op het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van een bestemmingsplangebied, door te anticiperen op de voorkomende archeologische, historisch-geografische en historisch-(steden)bouwkundige waarden. Onderdelen van dit nieuwe beleid zijn sinds 2010 ook vastgesteld als gemeentelijk erfgoedbeleid.

3.2.6. 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, vijfde 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.

3.2.7. 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 2021. 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 Onderwijs, Cultuur en Wetenschap 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 Onderwijs, Cultuur en Wetenschap om toegang tot een terrein af te dwingen om archeologisch onderzoek te kunnen doen.

3.2.8. MONUMENTENWET (1988)

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 beschreven onder paragraaf 4.7 Archeologie.

3.2.9. WATER

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:

- De inzameling van het afvloeiende hemelwater, voor zover de perceeleigenaar dit water zelf niet kan verwerken (art. 3.5 lid 1).
- Verwerking van het ingezamelde hemelwater (art. 3.5 lid 2).
- 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.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. OMGEVINGSVISIE

De Omgevingsvisie is op 18 oktober 2014 in werking getreden en daarmee het geldende toetsingskader voor dit bestemmingsplan. Deze Omgevingsvisie is meerdere malen geactualiseerd. De laatste actualisatie van de Omgevingsvisie heeft door Provinciale Staten plaatsgevonden op 13 december 2017 (en geconsolideerd januari 2018). In deze visie staat beschreven hoe de provinciale omgeving er in de toekomst uit moet zien. Het gaat onder andere over verkeer, water, natuur, milieu en ruimtelijke ordening. Het gaat vooral om een duurzame economie en een veilige leefomgeving van hoge kwaliteit.

Voor het voorliggende bestemmingsplan zijn de volgende thema's van belang:

Food Valley

Ede ligt in de Foodvalley; het is een belangrijke voedingsbodem voor de Nederlandse economie en een inspirerende kennisregio in Europa. Karakteristiek voor FoodValley zijn de toonaangevende innovatie en vakkennis op het gebied van agrofood, het aantrekkelijke vestigingsklimaat en de groene leefomgeving. De regio wil in een goede balans de specifieke kwaliteiten verder ontwikkelen. Deelaspecten daarbij zijn: werken, onderwijs, wonen, bereikbaarheid, vernieuwing landbouw, duurzaamheid en kwaliteit van de leefomgeving. De regio heeft deze doelen opgenomen in de (concept-) Gebiedsagenda van de regio FoodValley.

De provincie en haar partners streven in de regio naar de inzet van de gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en provincie is nodig om de opgaven in FoodValley waar te maken. De

gezamenlijke inspanningen, opgenomen in de Omgevingsvisie en in de Gebiedsagenda van de regio, richten zich op vijf speerpunten:

Bedrijven en bedrijvigheid

- ✓ de Topsector Food verder uitbouwen;
- ✓ het toerisme verder ontwikkelen;
- ✓ bedrijventerreinen;
- ✓ ontwikkelen bedrijventerreinen en kennisas

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

Gelderse ladder

Voor de realisatie van het onderhavige project is het van belang om vast te stellen dat in de nieuwe Omgevingsvisie de vastgestelde contouren van stedelijke vernieuwing zijn losgelaten. De sturing en beoordeling van plannen wordt in de nieuwe Omgevingsvisie 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 die ten koste gaan van bestaand stedelijk gebied (met andere woorden omvorming van bestaand stedelijk gebied bevorderen).
- 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 z'n algemeenheid geeft grondeigendom alleen geen recht om te mogen bouwen.

Randvoorwaarden bij locatiekeuze:

- Behoefted 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.

- 1) Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte;
- 2) 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;
- 3) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet middels 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;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) 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.

In paragraaf 3.2.3 is beschreven dat de ontwikkeling in dit bestemmingsplan niet voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, en voor zover ze dat wel doen, er sprake is van een passend plan qua woningbouwprogrammering.

Woningbouwafspraken Regio Food Valley / 'Werken aan extra woonkwaliteit in regio Food Valley' (eind 2017 vastgesteld)

De provincie Gelderland maakt met haar regio's (kwantitatieve en kwalitatieve) afspraken over het woningbouwprogramma. In 2014 heeft de provincie Gelderland een bevolkingsprognose opgesteld (Gelderse prognose 2014) dat als uitgangspunt is gebruikt voor het voorstel voor de kwantitatieve verdeling van de Gelderse FoodValley-gemeenten voor de periode 2015-2025. Het aantal woningen voor de Gelderse gemeenten bedroeg hierbij 11.500 en ca. 14.500 voor de gehele regio FoodValley. Voor Ede is toen een aantal van 4.000 woningen opgenomen. Afspraak destijds was dat frequent zou worden gemonitord.

Inmiddels zijn eind 2016/ medio 2017 nieuwe prognoses beschikbaar gekomen die -samen met een inschatting van marktkansen en feitelijke realisaties in de afgelopen jaren- leiden tot positieve aanpassing van de kwantitatieve afspraken van 2015 (vastgesteld eind 2017). Voorzien wordt voor de periode 2018-2027 voor de gemeente Ede een bandbreedte van ca 4.500 - 5.500 woningen exclusief extra overloop vanuit de Utrechtse regio. Ede beschikt in 2017 over een woningbouwprogramma (zoals opgenomen in ondermeer het Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW)) in de ordegrootte van de bovenkant van deze bandbreedte. De beschreven ontwikkeling is onderdeel van dit woningbouwprogramma.

Als vervolg op de kwantitatieve afspraken maakt de gehele Regio Food Valley aanvullende kwalitatieve afspraken (in relatie tot de toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking). Dit is vastgelegd in de notitie 'Werken aan extra woonkwaliteit in regio Food Valley' (eind 2017 vastgesteld).

Cultuur en erfgoed - Molens in Gelderland

De provincie en haar partners streven samen naar het in stand houden van de molens in Gelderland. De molens zijn een identiteitsbepalend onderdeel van Gelderland. De ambitie van de provincie is dat de omgeving van de molens zodanig ingericht wordt dat de molens kunnen blijven draaien. Dit is een randvoorwaarde. De provincie beschermt de ruimte rond de molens tegen ongewenste ingrepen.

3.3.2. OMGEVINGSVERORDENING

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.

Deze Omgevingsverordening is, net als de Omgevingsvisie, meerdere malen geactualiseerd. De laatste actualisatie van de Omgevingsverordening heeft door Provinciale Staten plaatsgevonden op 13 december 2017 (en is geconsolideerd augustus 2018). De regels in de Omgevingsverordening zijn gebaseerd op de provinciale Omgevingsvisie.

Voor het voorliggende bestemmingsplan is het thema molenbiotoop van belang. De verordening stelt dat in bestemmingsplannen die betrekking hebben op gronden gelegen binnen de molenbiotoop geen nieuwe bebouwing dan wel beplanting is toegestaan, tenzij in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat het functioneren van de molen door middel van windvang niet wordt beperkt. In paragraaf 4.6 Molenbiotoop van deze toelichting wordt hieraan nader aandacht besteed.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. WELSTANDNOTA

Voor het gebied is de Welstandsnota 2013 van kracht. De locatie valt binnen het "Historisch dorpsgebied". De waarde van deze gebieden ligt in het historische karakter van de bebouwing en de straten. De veelal kleinschalige en gevarieerde bebouwing en functies geven de straten levendigheid en een eigen kleur aan het dorp. De bebouwing dient aan te sluiten bij de in de welstandsnota beschreven beeldkenmerken van het gebied. De gegeven situatie vormt het uitgangspunt. Binnen de algemene criteria is aangegeven dat de functie bepalend is voor de vormgeving. Voor deze locatie geldt een bijzonder welstandsniveau. Bij het beoordelen van de aanvraag om omgevingsvergunning beoordeelt de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit of het plan aan de welstandsnota voldoet.

3.4.2. STADSVISIE EDE 2030

De ontwikkeling van de locatie aan het Buitenzorgpad/ Bettiekamp loopt al sinds 2010. Vanaf dat moment is vanuit de gemeente een positieve grondhouding aangehouden ten aanzien van de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie. Wel is vanaf het begin gesteld dat het om een bescheiden invulling zou moeten gaan, waarbij bestaand en nieuw groen een belangrijke plek krijgen in het plan. Dit heeft geleid tot een plan met twee nieuwe woningen en de vervanging van een bestaande woning in een ruime groene setting, dat aansluit bij de karakteristiek van de dorpse bebouwing eromheen. Door omstandigheden is het plan echter niet eerder vertaald in een bestemmingsplan.

In 2016 is de Stadsvisie Ede vastgesteld. De basis voor de Stadsvisie wordt gevormd door 5 leidende principes. Deze leidende principes beschrijven op hoofdlijnen de ontwikkelingen die we in Ede-stad willen stimuleren: ofwel welke functies willen we waar creëren of versterken.

Hoe we om willen gaan met de beschikbare ruimte wordt vooral in leidend principe 4 'Duurzame en gezonde stad' benoemd. In de uitwerking van dit leidend principe wordt de nadruk gelegd op bouwen in de bestaande stad waarbij zorgvuldig moet worden omgegaan met het groen. Er wordt duidelijk ingezet op groen als kapitaal. Dit leidt onder andere ook tot een andere benadering van bouwaanvragen op stedelijk groen, namelijk:

"Bebouwing op de plek van stedelijk groen (ook op particulier terrein), water of openbare ruimte kan alleen in gevallen dat sprake is van wezenlijke maatschappelijke en ruimtelijke meerwaarde op de andere leidende principes uit de Stadsvisie"....

Nieuwe bebouwing is dus denkbaar, maar er zal een duidelijke meerwaarde aangetoond moeten worden ten aanzien van andere leidende principes. Het beleid in de Stadsvisie is daarmee anders dan de benadering die de laatste jaren gebruikelijk was. Het volstaat niet (langer) om alleen te kijken of ergens ruimte is om te bouwen. Er zal ook sprake moeten zijn van een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie waarbij wordt ingespeeld op de vijf leidende principes.

De nieuwe ontwikkeling op de locatie Buitenzorgpad/Bettekamp is daarmee niet helemaal in lijn met de Stadsvisie. Er is weliswaar sprake van een invulling die goed aansluit bij de bestaande oudorpse karakteristiek (één van de leidende principes), maar er is niet aantoonbaar sprake van een echte verbetering of meerwaarde. De huidige informele groene inrichting van de locatie past namelijk goed in de sfeer van de omgeving. Meer bebouwing op deze plek is in ruimtelijk opzicht dan ook niet direct nodig of wenselijk ten behoeve van een kwaliteitsverbetering. De nieuwe situatie vormt daarentegen ook zeker geen verslechterung. De woonfunctie sluit prima aan bij de omgeving en kan gezien worden als afronding van de bestaande straatwanden en draagt daarmee bij aan de herkenbaarheid van de stad. Het monumentale pand op nr. 7 gaat met het plan een sterker onderdeel van de woonbuurt uitmaken in plaats van de huidige enigszins verloren situering langs het spoor. Ook heeft het initiatief al bijgedragen aan het opknappen van het monumentale pand. De nieuwe woningen komen in een groene setting te staan, waarmee het groene informele karakter zoveel mogelijk onderdeel wordt van het plan. Ook gaat er geen (openbaar) gebruiksgroen verloren.

Het nieuwe beleid heeft niet als doel om bebouwing op stedelijk groen zo veel mogelijk te weren, maar vooral om bewustere keuzes te maken over waar wel en waar geen bebouwing wenselijk is. Hoewel het plan niet helemaal voldoet aan de uitgangspunten uit de Stadsvisie is er ook geen sprake van een groot kwaliteitsverlies voor de stad. Het betreft een plan dat de herkenbaarheid van de stad ondersteunt en daarin de groene kwaliteiten zoveel mogelijk respecteert. Met het oog op de lange historie van het bouwplan, waarin het plan altijd positief is benaderd, vormt dit dan ook geen zwaarwegende reden om het plan alsnog geen doorgang te laten vinden.

3.4.3. PARKEERBELEIDSPLAN

De gemeente Ede kent parkeerbeleid met eigen parkeernormering (Nota parkeernormering). Eén van de uitgangspunten van het parkeerbeleid is dat bij nieuw- en verbouwprojecten de eis gesteld wordt dat de hoeveelheid parkeerplaatsen die extra nodig is voor het betreffende project binnen het plangebied wordt gerealiseerd. De openbare ruimte wordt dan niet belast met een toegenomen parkeerdruk. Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij een nieuw- of verbouwproject (parkeernorm) vindt een toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen in de vastgestelde Nota Parkeernormering.

3.4.4. GEMEENTELIJK BELEID VERKEERS- EN VERVOERSPLAN

De hoofdlijnen van het verkeers – en vervoersbeleid binnen de gemeente Ede staan beschreven in het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (hierna GVVP), in 2014. Het GVVP geeft de kaders aan waarbinnen:

- ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst;
- verkeersprojecten worden gedefinieerd en geprioriteerd;
- verkeersbeleid in de dagelijkse praktijk wordt uitgevoerd.

In het GVVP is onder meer de wegcategorisering en de fietsstructuur vastgelegd. In de wegcategorisering worden voor dit bestemmingsplan gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen onderscheiden.

In de fietsstructuur zijn de utilitaire en recreatieve fietsroutes aangewezen. Deze routes dienen te voldoen aan vier eisen van fietsvriendelijkheid, namelijk: directheid, veiligheid, comfort en samenhang.

3.4.5. WATERPLAN

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2018 - 2022, Verbindend water. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede en Waterschap Vallei & Eem. De belangrijkste gidsprincipes voor de omgang met water, die in het Gemeentelijk rioleringsplan worden beschreven zijn:

- We streven naar een duurzame en gezonde stad
- We blijven gebruikt water hygiënisch verantwoord verwerken
- We houden schoon water schoon
- We hanteren de trits 'vasthouden, bergen en dan pas afvoeren van regenwater'
- We gebruiken regenwater waar het valt
- We benutten de inrichting van de openbare ruimte
- We gebruiken water om de herkenbaarheid van woonmilieus te versterken

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.

Het bouw- en inrichtingsplan wordt getoetst aan het gemeentelijk beleid inzake water(afvoer).

3.4.6. HANDBOEK GROENSTRUCTUUR & GROENBELEID EDE

Op 20 november 2003 heeft de gemeenteraad voor alle kernen van de gemeente een beleidsplan over groenstructuren vastgesteld. Het gemeentelijk beleid is gericht op het behouden van het structureel groen en de structurerende beplanting. Dit is in kaart gebracht in het groenstructuurplan. Een deel van het openbare groen is dusdanig van karakter of omvang, dat het als structureel groen is aan te merken. Het gaat hier bijvoorbeeld om parken en plantsoenen.

In het plan is een visie vastgelegd voor de kernen. De kern Ede ligt in drie zones, de Gelderse vallei aan de westzijde, de overgangszone in het middengebied en het bos en bosrandzone (Veluwe) aan de oostzijde. Centraal voor Ede staat het versterken van deze zones in de beleving van de groenstructuur. Het versterken van de verschillende landschappelijke karakters en versterken van de groenvoorzieningen.

3.4.7. DUURZAAMHEID EN ENERGIE

De gemeente Ede hecht veel waarde aan duurzaamheid. Om te zorgen dat we kunnen blijven wonen in een schone, groene en gezonde leefomgeving. Duurzaamheid betekent bij de ontwikkeling van een nieuwe woonlocatie onder andere dat voldaan moet worden aan wettelijke milieueisen, op het gebied van bijvoorbeeld bodem, lucht en geluid.

Daarnaast betekent duurzaamheid aandacht voor water (o.a. waterberging, met het oog op de voortgaande klimaatverandering) en voor inrichting van de openbare ruimte (materiaalgebruik, verharding, groen, verlichting). Tot slot is het thema energie/klimaat een speerpunt als het gaat om duurzaamheid. De gemeente hanteert sinds enkele jaren voor nieuwbouwlocaties geen bovenwettelijke energieprestatie-eisen meer. Dit heeft te maken met de aanscherping van de wettelijke EPC (EnergiePrestatieCoëfficiënt) in het (rijks-)Bouwbesluit (meest recent per 1 januari 2015). In 2020 vindt verdere aanscherping plaats: woningen moeten dan (bijna) energieneutraal worden gebouwd. Burgemeester en wethouders hebben in juli 2017 besloten dat nieuwe woningen in de gemeente in principe niet meer op het aardgasnet zullen worden aangesloten. De gemeente Ede wil voorbereid zijn op de toekomst. Wereldwijd en ook in ons land is afgesproken dat er op termijn geen toekomst meer is voor fossiele energie, zoals aardgas. Verbranding van aardgas draagt namelijk bij aan de opwarming van de aarde. Bovendien raakt ons Nederlandse aardgas op en leidt onze gaswinning tot aardbevingsschade in Groningen. Uiterlijk in 2050 willen we alle woningen in ons land van het aardgasnet hebben losgekoppeld. Daarom wil de gemeente nu geen nieuwe woningen meer (laten) bouwen met aardgas. Want dan zijn we aan het dweilen met de kraan open. Woningen worden gebouwd voor een periode van minimaal 80 jaar. Daarom kiezen we nu voor een energiesysteem in de woning dat toekomstbestendig is. Duurzame energiesystemen zijn in voldoende mate beschikbaar. Bijvoorbeeld kan gekozen worden voor woningen met een warmtepomp, met gebruikmaking van omgevingswarmte (bodem of lucht). Het gaat hier om bewezen technieken. Weliswaar zijn deze technieken nu nog iets duurder (in aanschaf) dan een CV-ketel, maar in het verbruik zijn deze technieken goedkoper, zeker in combinatie met zonnepanelen. De keuze ten aanzien van het duurzame energiesysteem laat de gemeente over aan de partijen die gaan bouwen.

Daarnaast is aardgasloos bouwen met ingang van 1 juli 2018 wettelijk verplicht. De nieuwe wet heeft tot gevolg dat er geen omgevingsvergunningen meer worden afgegeven voor nieuwbouw die aangesloten wordt op een aardgasnet. Tenzij burgemeester en wethouders voor een gebied bepalen dat daar het verbod op aardgas niet geldt. Een dergelijke aanwijzing mag alleen gebeuren op grond van zwaarwegende maatschappelijke belangen. Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Ede heeft echter besloten niet op voorhand gebruik te maken van de mogelijkheid om gebieden uit te sluiten van het verbod op aardgas. De gemeente heeft de initiatiefnemer geïnformeerd over de wenselijkheid niet meer voor aardgas te kiezen en geattendeerd op deze nieuwe wet. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat hij bereid is aardgasloos te bouwen.

3.4.8. WOONVISIE

In december 2015 is de Woonvisie Ede 2030 vastgesteld. De Woonvisie benoemt de ambities voor het wonen in de gemeente Ede tot 2030. De ambities zijn uitgewerkt in een achttal sporen. Uitgangspunt is het minimaal realiseren van het woningbouwprogramma dat past bij de groeiprognozes in bevolking en huishoudens.

De Woonvisie benoemt de volgende sporen:

1. Groeien met Kwaliteit
2. Balans bestaand nieuwbouwprogramma en nieuwe binnenstedelijke en -dorpse locaties
3. Betaalbare woningvoorraad
4. Gevarieerde opbouw wijken en dorpen
5. Duurzame en levensloopbestendige woningvoorraad
6. Wonen met een hoog voorzieningenniveau
7. Wonen in het groen
8. Wonen in Food Valley

De realisatie van 3 vrijstaande woningen (per saldo 2) op de hoek van het Buitenzorgpad/ Bettiekamp is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma maakt op haar beurt weer onderdeel uit van de regionale kwantitatieve woningbouwafspraken die eind 2017 zijn vastgesteld én het Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW) dat in 2017 is opgezet.

De ontwikkeling betreft een kleinschalige binnenstedelijke ontwikkeling (spoor 2). Het draagt daarnaast bij aan spoor 6 (woningen worden gerealiseerd in de nabijheid van diverse voorzieningen (o.a. in Ede Centrum)). De ontwikkeling gaat uit van een klein, maar bijzonder (en exclusief) woonmilieu (waaronder behoud van een monument in een groene setting). Hiermee voldoet het ook aan de sporen 7 en 8 van de Woonvisie.

3.4.9. 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. Naast het waarborgen van cultuurhistorische waarden door behoud wordt erfgoed ingezet als inspiratiebron voor ruimtelijke opgaven: de plaatselijke identiteit als 'unique selling point' om de eigenheid van de gemeente te versterken. Bekeken wordt hoe erfgoed als inspiratiebron die ruimtelijke inrichting kan versterken. En omgekeerd hoe nieuwe functies kunnen bijdragen aan het behoud of de versterking van erfgoedwaarden.

3.5. Conclusie beleid

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

4. Onderzoek en randvoorwaarden

In dit hoofdstuk komen diverse aspecten aan de orde die relevant zijn voor functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna, water en milieuaspecten. Per onderdeel wordt het beleid en/of wetgeving (voor zover niet beschreven in hoofdstuk 3) weergegeven, waar vervolgens het plangebied aan wordt getoetst, gevolgd door de eventuele consequenties voor het bestemmingsplan.

4.1. Bedrijven en milieuzonering

Beleid/regelgeving

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.

Situatie plangebied

In de directe omgeving van het plangebied ligt een bedrijfsmatige functie, te weten horeca, milieucategorie 3, waarvoor een richtafstand geldt van 10 meter. De twee nieuw te bouwen woningen zijn geprojecteerd buiten de richtafstand van 10 meter. Aangezien in de huidige situatie bestaande woningen dichtbij het bedrijfspersceel horeca liggen, wordt het horecabedrijf al dermate beperkt in haar bedrijfsvoering dat geen overlast te verwachten valt ter plaatse van de nieuwe woningen binnen het plangebied.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.2. Bodem

Beleid/regelgeving

Bij het toekennen van bestemmingen is het van belang om te weten wat de kwaliteit van de bodem is. Het moet in strijd met een goede ruimtelijke ordening worden geacht, als gevoelige bestemmingen zoals woondoeleinden worden gepland op gronden die (later) verontreinigd blijken te zijn, maar een volledig schone grond is bij woningbouw ook weer geen absolute voorwaarde. Daarentegen worden aan niet-gevoelige bestemmingen, zoals "verkeer", minder eisen gesteld aan de bodemkwaliteit. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming die beoogd is. Een verontreiniging die verspreid wordt door het grondwater naar omliggende gronden is over het algemeen eerder saneringsplichtig.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is in ieder geval een verkennend onderzoek naar eventuele bodemverontreiniging noodzakelijk, waarbij vaak met een historisch vooronderzoek volstaan kan worden. Bij aanwijzingen voor eventuele verontreinigingen in de bodem (grond en/of grondwater) is verder onderzoek in situ vereist, om uiteindelijk vast te kunnen stellen of en hoe, bijvoorbeeld na sanering een beoogde nieuwe bestemming kan worden gerealiseerd.

Wet bodembescherming

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming, inclusief de aanvullende besluiten, leidend. In de Wet bodembescherming wet wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem. De Wet bodembescherming kent nieuwe gevallen van bodemverontreiniging (ontstaan na 1 januari 1986) waarbij sprake is van een saneringsplicht die direct van kracht is. Voor oude gevallen van verontreiniging is de start van de sanering met de nieuwe Wet bodembescherming afhankelijk van de ontoelaatbare risico's voor de mens, verspreiding of het milieu nu en in de toekomst.

De Wet bodembescherming is herzien op 1 januari 2006. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- nieuw saneringscriterium en -doelstelling;

- saneringsplicht voor eigenaren of erfpachters van bedrijfsterreinen;
- uniforme procedure voor eenvoudige saneringen (zie Besluit Uniforme Saneringen);
- meer mogelijkheden voor deelsanering;
- versterking van de handhaving;
- formalisering van evaluatieverslag en nazorgplan middels beschikkingen;
- mogelijkheid om beheersmaatregelen op te leggen;
- wettelijke basis voor een subsidieregeling voor sanering van bedrijfsterreinen.

Met name de saneringsverplichtingen zijn voortaan gekoppeld aan ontoelaatbare risico's die samenhangen met het (toekomstig) gebruik van de bodem. De uitvoering van deze verplichte saneringen is meer flexibel geworden: het is niet altijd nodig het hele geval aan te pakken. Er kan ook sprake zijn van deelsaneringen of een gefaseerde aanpak. De wettelijke doelstelling is voortaan functiegericht. De vernieuwde Wet Bodembescherming houdt daarnaast rekening met de (im)mobiliteit van de verontreiniging. Voortaan wordt de bodem geschikt gemaakt voor het voorgenomen gebruik, wordt de blootstelling en de verspreiding van de verontreiniging beperkt en worden de nodige beheersmaatregelen getroffen. Wanneer economische en maatschappelijke omstandigheden rond de verontreinigde locatie om uitstel vragen, kunnen tijdelijke maatregelen worden genomen, op voorwaarde dat de risico's voldoende worden beheerst.

Besluit Uniforme saneringen (BUS)

Op 14 februari 2006 is het Besluit Uniforme Saneringen (BUS) in werking getreden. Deze landelijke uniforme regeling maakt het mogelijk eenvoudige saneringen in korte tijd af te ronden. Een sanering wordt via een standaard meldingsformulier aangemeld en binnen vijf weken kan gestart worden met het saneren. Het gebruik van BUS is echter wel gebonden aan voorwaarden. De belangrijkste zijn:

- het betreft saneringen met open ontgravingen;
- in geval van mobiele verontreinigingen met minerale olieproducten worden alleen bewezen technieken gehanteerd;
- de oppervlakte van de locatie mag niet groter zijn dan 5.000 m²;
- er mag niet meer dan 500 m³ grond worden afgevoerd.

Situatie plangebied

Locatiebeschrijving

De locatie is gelegen aan het Buitenzorgpad 3 en 7 te Ede (kadastraal bekend onder de gemeente Ede, sectie K, nummers 7381 en 7382). Op Buitenzorgpad 3 bevindt zich een woonhuis met een tweetal schuren. In het verleden was ter plaatse een timmerwerkplaats gevestigd. Op Buitenzorgpad 7 bevindt zich ook een woning. Deze woning betreft een gemeentelijk monument. De woning en schuren op Buitenzorgpad 3 zullen worden gesloopt. Voorts zullen op het betreffende perceel een drietal nieuwe woningen worden gerealiseerd.

Bodemonderzoek

Ter plaatse van Buitenzorgpad 3 heeft in mei 2017 een verkennend bodem- en asbestonderzoek plaatsgevonden (Hunneman Milieu-Advies, kenmerk 170414/lvh/sh, d.d. 10 juli 2017). Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat zintuiglijk in de vaste bodem tot een diepte van 1,0 onder maaiveld zwakke bijmengingen aan puin en baksteen zijn aangetroffen. Op het maaiveld en in de bodem van de onderzoekslocatie zijn zintuiglijk geen asbestverdachte (plaat)materialen waargenomen. Uit de toetsingsresultaten blijkt in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan koper, kwik, lood, zink, PAK, PCB's en/of minerale olie zijn aangetoond. In de bovengrond ter plaatse van de boringen 03 en 04 is een matig verhoogd gehalte aan zink gemeten. Deze aangetoonde licht tot matig verhoogde gehalten zijn waarschijnlijk te relateren aan de zintuiglijk aangetroffen bijmengingen met puin in de vaste bodem. In de zintuiglijk schone ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters aangetoond. In de actuele contactzone/bovengrond van de locatie is analytisch 25 mg/kg droge stof aan asbest gemeten. Het aangetoonde gehalte aan asbest blijft echter beneden de ½ interventiewaarde van 50 mg/kg droge stof.

Het grondwater op de onderzoekslocatie bevindt zich dieper dan 5,0 onder maaiveld en is derhalve niet onderzocht.

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van Buitenzorgpad 3 de vaste bodem tot een diepte van 1,0 onder maaiveld, waarin zintuiglijk zwakke bijmengingen aan puin en baksteen zijn aangetroffen, heterogeen licht tot matig verontreinigd is met koper, kwik, lood, zink, PAK, PCB's

en/of minerale olie. Tevens kan niet worden uitgesloten dat plaatselijk sterk verhoogde gehalten kunnen voorkomen. Omdat het verontreinigingsbeeld in bodemlagen met bijmenging aan puin en baksteen (waarvan op de betreffende locatie sprake is) een heterogeen karakter heeft, is het de vraag of het uitvoeren van nader onderzoek naar de matig verhoogde gehalten aan zink in de bodem zinvol is.

Uit de onderzoeksresultaten wordt wel geconcludeerd dat de normen voor de functie wonen worden overschreden. De bodem is derhalve niet geschikt voor het gewenste gebruik, te weten wonen met tuin. De aangetoonde gehalten aan lood in de bovengrond van de Buitenzorgpad 3 vormt op dit moment een potentieel gezondheidsrisico voor kinderen.² Passende (sanerings)maatregelen dienen daarom de bodem geschikt te maken voor het gewenste gebruik en het potentiële gezondheidsrisico weg te nemen. Bij de aanvraag van de benodigde sloopmelding/omgevingsvergunning dient hier invulling aan te worden gegeven. Dit geschikt maken dient te gebeuren door het zeven van de puin- en baksteenhoudende grond ter plaatse en het puin- en baksteenresidu af te voeren naar een verwerker. De uitgezeefde grond dient voor (her)toepassing op de locatie te worden gekeurd. Indien hierin nog lichte tot sterke verhogingen aan zware metalen, PAK, PCB's en/of minerale olie worden gemeten, moet worden beoordeeld of deze grond geschikt is om toe te passen op locatie of dat deze grond afgevoerd dient te worden. Dat de grond zal worden gezeefd en de eventuele vervolgacties die hieruit voortvloeien, wordt in de planregels van het bestemmingsplan geregeld aan de hand van een voorwaardelijke verplichting.

4.3. Water

Beleid/regelgeving

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 waterhuishoudkundige 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- Hakselseweg-Kerkweg- Bovenbuurtweg, het waterschap niet betrokken hoeft te worden in de watertoets. Het plangebied ligt net ten oosten van deze lijn en daarom is de waterparagraaf niet ter toetsing naar het waterschap gestuurd.

Situatie plangebied

Binnen het plan wordt nieuw verhard oppervlak aangelegd door de bouw van twee nieuwe woningen. Conform het hemelwaterbeleid van de gemeente moet daarom binnen het plan per kavel een infiltratievoorziening worden aangelegd met een inhoud van 20 mm ten opzichte van het nieuwe verharde oppervlak. De voorziening is voor het bergen en infiltreren van hemelwater afstromend van de verharde oppervlakken op de kavel. Vanuit de voorziening mag een overloop worden gemaakt naar de openbare ruimte om overtollig regenwater af te kunnen voeren. Het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd naar het gemeentelijk rioolstelsel. Hiervoor moeten aanpassingen aan het rioolstelsel plaatsvinden.

Conclusie

Indien aan deze randvoorwaarden wordt voldaan vormt het aspect Water voor dit plan geen belemmering.

4.4. Ecologie

Beleid/regelgeving

Wet natuurbescherming

Met ingang van 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming inwerking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

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;

² Bron: Aanvullend advies met informatie voor GGD-adviseurs gezondheid en milieu, GGD-projectgroep bodem, 29 januari 2016

- 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);
- nationaal beschermde 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 beheerplan 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 instandhoudingsdoelstellingen 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 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.

Gelderse Natuurnetwerk (GNN)

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 Gelderse Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale omgevingsvisie en -verordeningen. Het GNN bestaat uit twee onderdelen: het GNN en de Groene Ontwikkelingszone (GO).

Situatie plangebied

Soortbescherming

Het plangebied is geschikt voor voortplantingsplaatsen van algemene vogelsoorten waarvan de nesten niet jaarrond beschermd zijn en algemene vogels. In gebruik zijnde nesten mogen in principe nooit worden verstoord. Dit is redelijkerwijs te voorkomen door onder andere buiten het broedseizoen (grofweg 15 maart – 15 augustus) te werken.

Aanwezigheid van vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen in het plangebied is niet uit te sluiten. Aanvullend onderzoek is nodig in de periode 15 mei tot en met 15 juli en 15 augustus tot 1 oktober middels 5 bezoeken, om te bepalen of voortplantingsplaatsen en/of vaste rust- en verblijfplaatsen van bovengenoemde soorten aanwezig zijn. Indien vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen aanwezig zijn, dient een ontheffing of vergunning in bezit te zijn voordat met versturende werkzaamheden kan worden gestart. Met goede mitigerende maatregelen is te verwachten dat er een ontheffing Wet Natuurbescherming te verkrijgen is.

Separaat aan het bestemmingsplantraject wordt een nader onderzoek uitgevoerd conform de daarvoor geldende protocollen. Op basis van expert judgement kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is, omdat de eventuele aanwezigheid van beschermde soorten in het stedelijk gebied goed te mitigeren is. Daarvoor zal aanvullend misschien (afhankelijk van de resultaten uit nadere onderzoek) nog wel een ontheffingsaanvraag ingediend moeten worden bij het bevoegd gezag (provincie).

Het plangebied is potentieel geschikt voor Nationaal beschermde faunasoorten waarvoor in de provincie Gelderland een vrijstellingsbesluit van kracht is. Voor deze soorten is er geen ontheffing vereist en aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Wel geldt voor deze soorten de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect op soorten zoals gewone pad, bruine kikker, egel en muizen zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.

Conclusie

De Wet natuurbescherming en het beschermingsregime van de GNN vormen geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.5. Cultuurhistorie

Beleid/regelgeving

Het ruimtelijk kader voor de doorwerking van cultuurhistorie in het bestemmingsplan wordt bepaald door wetgeving en beleid op verschillende niveaus onder andere door de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) Ede. In hoofdstuk 3 is hier aandacht aan besteed.

Situatie plangebied

Cultuurhistorische analyse

Ontwikkelingsgeschiedenis

Het plangebied ligt ten noordwesten van de historische dorpskern van Ede. Van oudsher waren de gronden binnen het plangebied in gebruik als akkerland. Op het kadastraal minuutplan 1811-1832 is vanaf de huidige

Notaris Fischerstraat een perceelsgrens weergegeven die diagonaal aansluit op de verkavelingsstructuur in dit gebied. De perceelsgrens sloot ter hoogte van de huidige Telefoonweg aan op de Amsterdamseweg. Gelet op het tracé en het ontbreken van de relatie met de verkaveling was mogelijk sprake van een zeer oude weg, die bij de middeleeuwse ontginning van het gebied als relict van een eerdere fase is opgenomen in de landschappelijke inrichting.



Kadastraal minuutplan 1811-1832 (bron: beeldbank Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed)

Hoewel het kadastraal minuutplan 1811-1832 geen informatie geeft over een pad of weg dat destijds langs het tracé van de perceelsgrens liep, uit de topografische kaart van 1890 blijkt dat wel duidelijk. Vanaf de Notaris Fischerstraat liep deze weg over een gedeelte van de huidige Willem Horstingstraat, om vervolgens in noordwestelijk richting af te buigen. Op deze kaart is te zien dat een gedeelte van het gebied achter de Notaris Fischerstraat was ingericht als tuin. Ook rondom landhuis Buitenzorg is een landschappelijke tuinaanleg zichtbaar. Op de topografische kaart van 1908 is laatstgenoemde tuinaanleg nog duidelijker te zien. De situatie in het gebied is inmiddels door de totstandkoming van de spoorlijn Ede-Barneveld (opening 1902) ingrijpend veranderd. De spoorweg werd min of meer evenwijdig aan de Notaris Fischerstraat aangelegd, waarbij de oude weg werd doorsneden. Bovendien werd het tracé van deze weg in deze periode aan de westzijde gewijzigd, waarbij een verbinding werd gecreëerd met de Telefoonweg en een pad dat in het eerste kwart van de twintigste eeuw werd omgevormd tot bebouwingslint (Bettekamp).

Voor het plangebied geldt dat het Buitenzorgpad ongeveer gelijktijdig met de aanleg van de spoorlijn tot stand kwam. Vermoedelijk is de straatnaam afgeleid van de oudere weg die door de spoorlijn werd afgesneden. Uit deze periode dateert ook de scherpe knik in het stratenpatroon, op de hoek van het Buitenzorgpad en de Bettekamp. Bovendien werd omstreeks 1900 het pand Buitenzorgpad 3 gebouwd. In 1913 werd het oostelijk gedeelte van de tuin van hotel Buitenzorg gebouwd. De houthandel en timmerwerkplaats van de firma Modderkolk vestigde zich op deze plek. De voormalige bedrijfswoning (Buitenzorgpad 7) bestaat tegenwoordig nog.



Topografische kaart 1890 en 1908 (bron: www.topotijdreis.nl)



Cultuurhistorische waarden

Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten

Binnen het plangebied bevindt zich een gemeentelijk monument: Buitenzorgpad 7 (GM066). Het betreft een kleine vrijstaande villa die in 1913 werd gebouwd naar een ontwerp van J.R. Modderkolk. De redengevende omschrijving van dit gemeentelijk monument vermeldt het volgende over de hoofdvorm en het dak:

“Het pand heeft een asymmetrische voorgevel met links een laag deel, rechts een topgevel. Het pand is in baksteen opgetrokken. De zone boven de vensters van de begane grond is wit bepleisterd. Het linkerdeel heeft een afgeplat dak met schilden aan voor- en achterzijde. Het rechterdeel heeft een zadeldak. Het dak is gedekt met gesmoorde en (enkele) rode tuiles du Nord. Er zijn sierankers”.

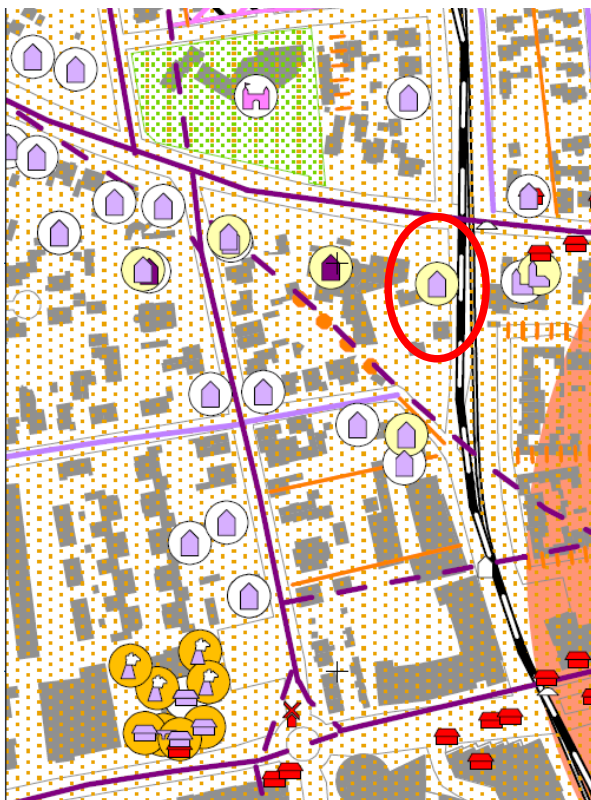
Het gemeentelijk monument Buitenzorgpad 7 is van algemeen belang vanwege:

- schoonheid, meer in het bijzonder vanwege de kenmerkende wijze van bouwen en detailleren die in de hoofdvorm (een voorbeeld van het bouwtype villa) en in diverse details terugkomt;
- cultuurhistorie, vanwege de markante ligging aan het spoor.

Blijkens de Cultuurhistorische Waardenkaart (deelkaart ‘Historische bouwkunst en stedenbouw’) staat in de omgeving van het plangebied een aantal gemeentelijke monumenten:

- Amsterdamseweg 9 – Noorderkerk (GM050);
- Amsterdamseweg 19 – buitenhuis Buitenzorg (GM051);
- Amsterdamseweg 21 – middenstandwoning (GM053);
- Bettekamp 15 – woonhuis (GM063);

Tot slot ligt op enige afstand van het plangebied het rijksbeschermd complex van de Concordiamolen (complexnummer 527720). In en nabij het plangebied bevinden zich blijkens de Cultuurhistorische Waardenkaart geen gemeentelijk beeldbepalende objecten.



Waardevolle historische bouwkunst: status

- ▬ rijksmonument, object/complex-, gebiedsbescherming
- ▬ gemeentelijk monument, object/complex-, gebiedsbescherming
- ▬ gemeentelijk beeldbepalend object/complex, gebied

Cultuurhistorische Waardenkaart - Fragment deelkaart 'Historische bouwkunst en stedenbouw'. Het plangebied is rood omcirkeld.

Historische-ruimtelijke structuren

Het Buitenzorgpad is een weg die omstreeks 1900 is aangelegd, vrijwel gelijktijdig met de spoorlijn Ede-Barneveld. Vanwege de geringe ouderdom heeft deze ruimtelijke structuur een middelhoge cultuurhistorische waarde. Het gedeelte van de Bettenkamp dat grenst aan het plangebied heeft als relict van de pré-stedelijke wegenstructuur een hoge cultuurhistorische waarde.

Groen

In het plangebied lijken geen restanten aanwezig te zijn van de tuinaanleg van landhuis Buitenzorg, zoals weergegeven op de topografische kaart van 1908.

Conclusie

Het planvoornemen voorziet in de bouw van een drietal woningen. De nieuwe bebouwing sluit door de maat en schaal aan op de dorpse bebouwingskarakteristiek van de omgeving. Het gemeentelijk monument Buitenzorgpad 7 blijft gehandhaafd. De afstand tussen dit gemeentelijk monument en de dichtstbijstaande nieuwe woning bedraagt circa 11 meter. Geconcludeerd wordt dat de drie nieuwe woningen door hun positionering en omvang geen significant negatief effect zullen hebben voor het ruimtelijk beeld van de omliggende gemeentelijke monumenten.

4.6. Molenbiotoop

Beleid/regelgeving

De provincie Gelderland streeft naar het behoud en bescherming van molenbiotopen. De omgevingsverordening Gelderland stelt dat in bestemmingsplannen die betrekking hebben op gronden gelegen binnen de Molenbiotoop geen nieuwe bebouwing dan wel beplanting wordt toegestaan, tenzij in de

toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat het functioneren van de molen door middel van windvang niet wordt beperkt. In deze paragraaf wordt onderbouwd dat de voorliggende ontwikkeling de molenbiotoop niet beperkt. De bescherming van molenbiotopen betreft vooral behoud van het functioneren door middel van een vrije windvang. Verder dient rekening te worden gehouden met de beleevingswaarde 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 vrijewindvang. 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: $H(x) = x/n + c \cdot z$.

Situatie plangebied

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 molenbiotoop. De molenbiotoop 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. 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 m. 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 de biotoopformule. Wanneer de formule strikt gehanteerd wordt mag de bebouwing in de omgeving van de molen pas hoger zijn dan de stelling, vanaf 394 m van de stelling. In de regels van het geldende bestemmingsplan is echter opgenomen dat voor nieuwe bebouwing in een straal van 400 m rondom de molen bouwhoogten van maximaal 12,8 m zijn toegestaan. Omdat de molen in bestaand stedelijk gebied staat, waar al bebouwing rondom de molen aanwezig is, kent het geldende bestemmingsplan 'Molenstraat' een afwijkingsmogelijkheid voor het realiseren van gebouwen hoger dan 12,8 meter. Afwijking van de regels is mogelijk om hogere bebouwing te realiseren, indien dit het functioneren en de landschappelijke waarde van de molen niet in de weg staat. 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 in het geldende bestemmingsplan 'Molenstraat' dan ook geregeld dat voor deze activiteiten een aanlegvergunningstelsel van toepassing is. Het plangebied bevindt zich op circa 170 meter van de Concordiamolen en valt in zijn geheel binnen de molenbiotoop. Het bouwplan voorziet in de bouw van drie nieuwe woningen, die bestaan uit één à twee bouwlagen met kap.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt voor de nieuw te realiseren bebouwing de volgende maximale bouwhoogte opgenomen:

- Bettekamp 2 - bouwhoogte 9,00 meter;
- Bettekamp 2a - bouwhoogte 9,00 meter
- Buitenzorgpad 5 - bouwhoogte 8 meter.

Geconcludeerd kan worden dat de verschillende bouwhoogten van de te realiseren woningen lager zijn dan de stellinghoogte van de Concordiamolen. Het planvoornemen heeft dan ook geen significant nadelige gevolgen voor de vrije windvang van de molen. Ook aan de voorwaarde die in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen, dat in een straal van 400 meter bouwhoogten van maximaal 12,8 meter zijn toegestaan, wordt immers voldaan.

Conclusie

De nieuwe woningen worden gerealiseerd langs de Bettekamp en het Buitenzorgpad. Tussen de molen en het plangebied bevindt zich reeds bebouwing langs de oostzijde van de Telefoonweg en de zuidzijde van de Bettekamp. Geconcludeerd kan dan ook worden dat het planvoornemen geen negatieve gevolgen heeft voor het zicht op de molen cq. de biotoop van dit monument.

4.7. Archeologie

Beleid/regelgeving

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 wetwijziging van de Monumentenwet. Met deze wetwijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominenter 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 (versoepling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. De nota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede en de resultaten van de in het plangebied uitgevoerde onderzoeken³.

Situatie plangebied

Om uit te sluiten of in het plangebied archeologische waarden aanwezig zijn, is door een gekwalificeerd archeologisch onderzoeksbureau achtereenvolgens een archeologisch bureauonderzoek, een inventariserend veldonderzoek in de vorm van verkennende boringen en een waarderend proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Deze onderzoeken hebben aangetoond dat de bodem in het plangebied grotendeels intact is. Onder een plaggende is sprake van een intacte oude akkerlaag of cultuurlaag. In het plangebied is een vindplaats aangetroffen, waarvan de sporen uitzonderlijk goed geconserveerd zijn. Op basis van zowel de fysieke als de inhoudelijke kwaliteit wordt geconcludeerd dat deze behoudenswaardige is. Mogelijk maakt de aangetroffen vindplaats deel uit van een groter nederzettingsterrein uit de Romeinse tijd en vroege middeleeuwen.

Conclusie

De in het plangebied uitgevoerde onderzoeken hebben aangetoond dat een behoudenswaardige archeologische vindplaats aanwezig is, vermoedelijk uit de Romeinse tijd en vroege middeleeuwen. De in het plangebied aanwezige archeologische (verwachtings)waarden worden beschermd met behulp van een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' met daaraan gekoppeld een vergunningstelsel. Beoogde ontwikkelingen dieper dan 50 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.

4.8. Verkeer en Parkeren

Beleid/regelgeving

Uitgangspunten voor nieuwe ontwikkelingen zoals deze 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.

Zo wordt gekeken of de nieuwe ontwikkeling de verkeersveiligheid niet beïnvloed.

Daarnaast is het uitgangspunt dat alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

³Keunen, 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. Maalderink, T. & H. Kremer, 2018: Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, verkennend booronderzoek Buitenzorgpad/Betekamp te Ede. Synthesrapport S170051, Doetinchem. Kremer, H., 2018: Rapportage proefsleuven onderzoek Buitenzorgpad/Betekamp te Ede in de gemeente Ede. Econsultancy Rapport 4018.005, Doetinchem.

Situatie plangebied

Ten aanzien van parkeren is het noodzakelijk dat men voldoet op eigen terrein (of aangelegd in de openbare ruimte op kosten van de initiatiefnemer) aan de geldende gemeentelijke parkeernorm. In het plan is hierin voorzien door de bestaande openbare parkeerplaats iets uit te breiden en de overige plaatsen op eigen terrein aan te leggen. Daarmee voldoet men aan de geldende parkeernorm. De woningen langs het Buitenzorgpad ontsluiten rechtstreeks op een fietspad de bewoners moeten een ontheffing aanvragen om gebruik te mogen maken van dit fietspad om bij hun perceel te kunnen komen met de auto.

Conclusie

Verkeerskundig geen probleem als de benodigde openbare parkeerplaatsen worden aangelegd en de bewoners aan het Buitenzorgpad een ontheffing aanvragen om gebruik te mogen maken van het fietspad.

4.9. Geluid

Beleid/regelgeving

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

De systematiek van de zonering Wet geluidhinder houdt in dat langs (spoor)wegen en rond 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 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.

Situatie plangebied

Het plan voorziet in de realisatie van twee nieuwe woningen en vervangende nieuwbouw van één woning in de geluidszone van spoorweg Ede-Barneveld. Daarom dient de geluidsbelasting getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Voor de overige in de nabijheid van het plangebied gelegen wegen (zoals Amsterdamseweg) geldt dat deze vanwege de beperkte verkeersintensiteit en het 30 km/uur-regime akoestisch niet relevant zijn voor dit plan.

Geluidbelasting railverkeer

De geluidsbelasting ten gevolge van het railverkeer is onderzocht en gerapporteerd in rapport E17.008 Akoestisch onderzoek railverkeerslawaai ontwikkeling Buitenzorgpad/Betekamp te Ede d.d. 5 januari 2018. De maximale geluidsbelasting bedraagt 61 dB. Daarmee wordt niet voldaan aan de voorkeurswaarde, maar wel voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 68 dB. Aangezien bronmaatregelen en maatregelen in de overdrachtssfeer niet doelmatig zijn en vanwege stedenbouwkundige bezwaren niet haalbaar zijn, dienen hogere waarden voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting vanwege het railverkeer vastgesteld te worden.

In onderstaande tabel is voor spoorlawaai een overzicht van de vast te stellen hogere waarden weergegeven.

Woning	Vast te stellen HGW (dB)	Geveloriëntatie	Geluidsbron
Buitenzorgpad 5	61	Oost (006)	Spoor Ede-Barneveld
Vervangende nieuwbouw	57	Noord en zuid (005-007)	
Bettekamp 2	61	Oost (009)	Spoor Ede-Barneveld
	59	Noord en zuid (012-010)	

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeerslawaai geen belemmering vormt voor realisatie van dit plan. Gelijkoplopend met de planprocedure wordt een hogere waarde procedure gevoerd. In de realisatiefase van het project dient voldoende aandacht te worden besteed aan de geluidwering van de gevels.

4.10. Luchtkwaliteit

Beleid/regelgeving

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 vervuulende 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 nationale, regionale en lokale 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.

Situatie plangebied

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Binnen het plangebied worden per saldo 2 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 de wijziging van het bestemmingsplan en de realisatie van (per saldo) twee extra woningen.

4.11. Externe Veiligheid

Beleid/regelgeving

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 invloedsgebieden 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. Bij overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico of een significante toename dient het bevoegd gezag het groepsrisico te betrekken bij de vaststelling van het ruimtelijk besluit. Voor deze groepsrisico verantwoording is de hoogte van het groepsrisico of de toename ervan onderdeel van de afweging. Daarnaast worden factoren meegenomen zoals mogelijke bronmaatregelen ter verlaging van het risico, eventuele alternatieven, de bestrijdbaarheid van het incident en de zelfredzaamheid van de personen in het invloedsgebied. Daarvoor wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM).

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.

Het op 27 oktober 2004 in werking getreden Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf.

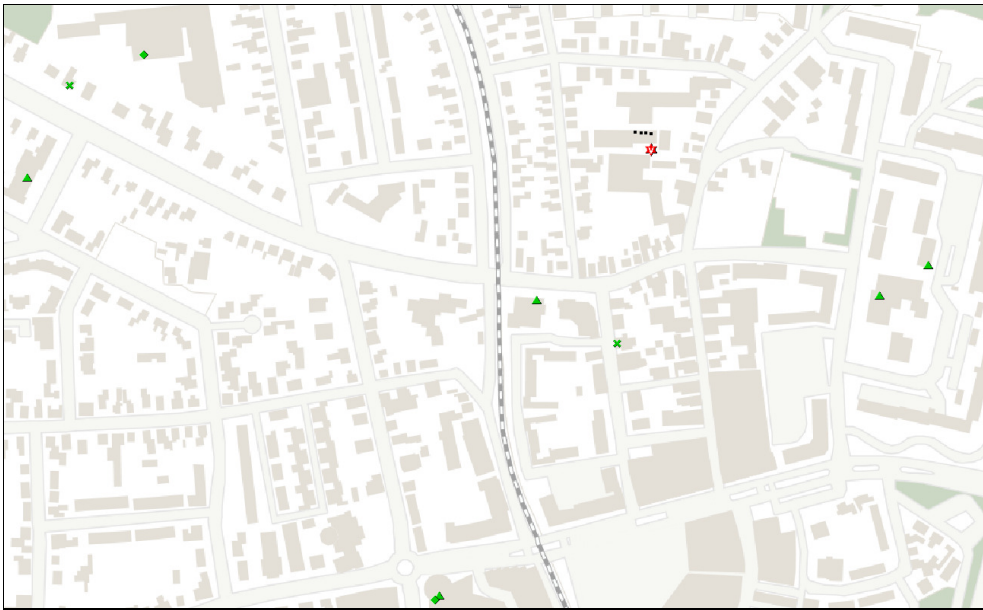
Met betrekking tot buisleidingen wordt het wettelijk kader gevormd door het Besluit externe veiligheid buisleidingen dat op 1 januari 2011 in werking is getreden.

Om meer afstemming te verkrijgen tussen transport van gevaarlijke stoffen, veiligheid en ruimtelijke ontwikkelingen is op 1 april 2015 de Wet basisnet in werking getreden. Tegelijkertijd is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. Dit besluit schrijft voor hoe overheden dienen om te gaan met risico's als gevolg van transportassen zoals wegen en spoorwegen. Het basisnet bevat een netwerk van alle relevante routes van gevaarlijke stoffen, zowel via het spoor als over de weg en het water. In het basisnet worden de maximale toelaatbare risico's langs die gevaarlijke routes in zones en tabellen vastgelegd.

Op 9 juli 2009 heeft de gemeenteraad van de gemeente Ede de beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Hierin staat beschreven hoe de gemeente Ede om wil gaan met het aspect externe veiligheid en de verantwoording van het groepsrisico.

Situatie plangebied

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland (zie figuren) zijn er geen relevante transportroutes van gevaarlijke stoffen op het spoor en op de verkeersweg Amsterdamseweg welke zijn gelegen in de directe omgeving van het plangebied. Wel is er 1 bedrijf gelegen met de opslag van vuurwerk. Dit bedrijf valt binnen de werkingssfeer van het Vuurwerkbesluit. De veiligheidsafstand bedraagt ten hoogste circa 50 meter vanaf het middelpunt van de inrichting. Het plangebied ligt op meer dan 175 meter en dus buiten de veiligheidsafstand. De risico's vanwege de vuurwerkopslag hoeven dus niet nader te worden beschouwd.



Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan en de realisatie van de woningen.

4.12. Trillingen

Beleid/regelgeving

Treinverkeer, maar ook bouwwerkzaamheden en wegverkeer, kunnen aanleiding geven tot trillingen in gebouwen. Deze trillingen kunnen leiden tot verstoring van gevoelige apparatuur, hinder of schade. In Nederland bestaat tot op heden geen wetgeving voor het voorkomen van hinder of schade door trillingen, zoals die wel bestaat voor geluidhinder (Wet geluidhinder). Dit betekent niet dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen het aspect trillingen geen aandachtspunt is in de afwegingen. De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, waarin de zorg voor een goede ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Daarvoor is het nodig om mogelijke trillingshinder in kaart te brengen en deze te betrekken in de beoordeling.

De volgende richtlijnen en beleidsregels worden gebruikt bij de afweging rond trillingen:

- SBR-richtlijnen:
 - Deel A, Schade aan gebouwen
 - Deel B, Hinder voor personen in gebouwen
 - Deel C, Storing aan apparatuur
- Beleidsregel trillinghinder spoor (Bts).

De minister van Infrastructuur en Milieu heeft in 2012 de Beleidsregel trillinghinder spoor (Bts) opgesteld, die een wijziging van en aanvulling op de eerder gebruikte SBR B-richtlijn is. In 2014 is een aangevulde versie van de Bts gepubliceerd.

Situatie plangebied

Het plan maakt de ontwikkeling mogelijk van woningen langs de spoorweg Valleilijn te Ede. Op basis van de afstand tot het spoor (circa 11 meter) en het spoorgebruik is trillingshinder in de woningen niet uit te sluiten. Daarom is een trillingsonderzoek uitgevoerd waarin getoetst wordt aan de streefwaarden uit de SBR-B richtlijn. De resultaten van dit onderzoek staan beschreven in het rapport 'trillingsonderzoek Ede Valleilijn' met kenmerk D79-GBA-KA-1800014 van 26 april 2018 opgesteld door Movares. Hierna volgt een samenvatting van de onderzoeksresultaten.

Uit trillingsmetingen die zijn uitgevoerd langs de Valleilijn en de daarop gebaseerde berekende trillingsprognoses, blijkt dat overschrijdingen van de streefwaarden uit de SBR-B richtlijn op een afstand van

10 meter vanuit het spoor zijn uit te sluiten, aanvullende maatregelen zijn niet nodig. Bij de bouw van woningen op afstanden korter dan 10 meter uit het spoor wordt nader onderzoek aanbevolen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect trillingen een aandachtspunt vormt, wanneer nieuwbouw van woningen plaatsvindt op afstanden korter dan 10 meter vanuit het spoor. Binnen het bouwplan Bettkamp staat de dichtstbijzijnde nieuwbouwwoning geprojecteerd op een afstand groter dan 10 meter vanaf het spoor, waarbij geen overschrijding van het beoordelingskader voor trillingshinder (de SBR B- richtlijn) wordt verwacht. Daarmee is een goede ruimtelijke ordening op het aspect trillingen gewaarborgd.

4.13. (Brand-)Veiligheid

Beleid/regelgeving

In de Wet veiligheidsregio's, met het daarbij horende Besluit veiligheidsregio's, worden eisen gesteld aan de opkomsttijden voor brandweervoertuigen. Deze zijn afhankelijk van de bestemming. Voor gebouwen waarin geslapen wordt en verminderd zelfredzame mensen verblijven worden strengere eisen gesteld dan gebouwen waar dit niet zo is. In de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid, een uitgave van Brandweer Nederland, worden eisen gesteld voor de bereikbaarheid voor de hulpverleningsdiensten. Dit leidt tot het stellen van minimale afmetingen en bochtstralen zodat hulpverleningsvoertuigen een object of calamiteit goed kunnen bereiken en adequate hulp kunnen verlenen.

Met betrekking tot voldoende bluswater zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf de bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan. Voor de bereikbaarheid van hulpverleningsvoertuigen voor de gemeente Ede zijn in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan hoofd- en subaanrijdroutes vastgesteld. Wegen die zijn aangewezen als hoofd- of subaanrijdroute moeten te allen tijde voor brandweervoertuigen goed toegankelijk en berijdbaar zijn.

Situatie plangebied

Er worden twee woningen gerealiseerd aan de Bettkamp op nummer 2 en 2a. Deze woningen krijgen een directe aansluiting op de Bettkamp. Daarmee voldoet de bereikbaarheid van deze woningen aan de voorwaarden zoals opgenomen in de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid.

In de bestaande situatie wordt niet voldaan aan de eisen uit de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid ten aanzien van de twee woningen aan het Buitenzorgpad nummer 3 en nummer 7. De genoemde panden zijn weliswaar bereikbaar maar dit zal meer tijd in beslag nemen en dientengevolge zal dit een latere blussing of redding van mogelijke personen betekenen dan op grond van het geldende beleid is toegestaan. In de nieuwe situatie komt hierin geen verandering, omdat de situering van de woningen aan het Buitenzorgpad niet wezenlijk anders wordt dan in de bestaande situatie. Er treedt immers geen verandering op met betrekking tot het bestaande monumentale pand op Buitenzorgpad 7, dit pand blijft gehandhaafd. Daarnaast vindt ter plaatse van de huidige woning aan het Buitenzorgpad 3 vervangende nieuwbouw plaats waarvan het bouwvlak een iets andere vorm krijgt en iets anders wordt gesitueerd dan de ligging van het bestaande bouwvlak. Derhalve voldoet de voorliggende ontwikkeling, net als de bestaande situatie, niet aan de voorwaarden zoals opgenomen in de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid.

Conclusie

Deze nieuwe ontwikkeling is getoetst aan het Besluit veiligheidsregio's, Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid en het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan. Voor de nieuw te realiseren woningen aan de Bettkamp wordt hieraan voldaan. Er wordt hier echter niet aan voldaan ten aanzien van het monumentale pand en nieuw te realiseren pand aan het Buitenzorgpad. Omdat hieraan ook niet wordt voldaan in de bestaande situatie wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een verslechtering ten opzichte van de bestaande situatie wanneer het voorliggende plan wordt gerealiseerd.

Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn om het voorliggende bestemmingsplan mogelijk te maken.

4.14. Groen

Beleid/regelgeving

In 2013 is het bomenbeleidsplan vastgesteld. Uitgangspunt van het bomenbeleidsplan is de focus te leggen op de "belangrijke bomen". Vanuit het bomenbeleidsplan zijn de regels voor het kappen van bomen aangepast en zijn de groenstructuren voor de kernen van de gemeente vastgesteld. De kaarten opgesteld in de Visie Openbare Ruimte vormen hiervoor de basis. Op de groenstructuurkaarten zijn de gebieden

vastgelegd waarop zich de hoofdgroen- en wijkgroenstructuren bevinden en zijn de gebieden vastgelegd met belangrijk particulier groen. Dit zijn de gebieden waar het groene karakter gehandhaafd dient te worden. In de zomer van 2016 is de Visie Openbare Ruimte vastgesteld. Hierin is de globale visie voor de inrichting van de openbare ruimte neergelegd, globaal zijn spelregels voor burgerparticipatie omschreven en wordt er een aanzet gegeven naar de te verwachten opgaves die eraan komen voor de gemeente Ede. Begin 2017 is de Stadsvisie Ede vastgesteld. In deze visie is een gezamenlijke visie opgesteld waarin is beschreven wat de belangrijkste speerpunten zijn voor Ede. Duurzaamheid en een gezonde leefomgeving spelen hierin een belangrijke rol maar ook klimaatadaptatie. Bomen en groen spelen een belangrijke rol in een gezonde leefomgeving. In nieuwe situaties is het daarom belangrijk voldoende ruimte voor groen te reserveren om hieraan bij te dragen.

Situatie plangebied

Het zuidelijke deel van de locatie maakt deel uit van de hoofdgroenstructuur en is daarin aangewezen als wijkgroen. Dit zijn de gebieden waar het groene karakter gehandhaafd dient te worden. Het betreft hier particulier groen. De locatie is niet openbaar toegankelijk. De bestaande bomen zijn niet aangemerkt als waardevolle of monumentale bomen. Wel staan er bomen met toekomstwaarde. Op de locatie worden twee woningen toegevoegd op ruime erven. Het groene karakter blijft zoveel mogelijk behouden. Bestaande bomen met een goede toekomstwaarde worden waar mogelijk ingepast. Ter vervanging van de te verwijderen (grote) bomen worden nieuwe bomen op de percelen aangeplant. Om het groene karakter te borgen worden is een beplantingsplan opgesteld. Dit beplantingsplan wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan.

Conclusie

Het aspect groen is voldoende gewaarborgd in het voorliggende bestemmingsplan

4.15. Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen

Beleid/regelgeving

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.

Situatie plangebied

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen (bovengrondse) hoogspanningsleidingen aanwezig. In het plangebied komen geen andere ruimtelijke relevante kabels en leidingen voor. Dit aspect behoeft om die reden geen nadere aandacht. Ten behoeve van ontwikkelingen in het plangebied zal worden voldaan met het doen van een Klic-melding voor aanvang van de werkzaamheden.

Conclusie

Het aspect hoogspanningslijnen, kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

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 betreft de percelen kadastraal bekend onder gemeente Ede, sectie K, nummer 7381 en 7382. De oppervlakte bedraagt in totaal circa 2200 m². Het plangebied betreft particulier eigendom.

5.2.1. PLANSCHADE

Vanwege het feit dat de onderhavige planherziening invloed heeft op de fysieke leefomgeving is mogelijk sprake van eventuele schade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (verder Wro), zogenaamde planschade.. Er wordt met de initiatiefnemer een planschade-overeenkomst gesloten, waarmee initiatiefnemer zich verplicht tot vergoeding van eventuele schade die op grond van het genoemde artikel uit de Wro wordt geclaimd.

5.2.2. KOSTENVERHAAL

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12 Wro) geldt voor gemeenten een verplichting om bij de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, indien dit bestemmingsplan bouwmogelijkheden in de vorm van nieuwe woningen biedt. Via het exploitatieplan kan de gemeente de kosten van de grondexploitatie (bouw- en woonrijp maken, nutsvoorzieningen, groenaanplant etc.) verhalen.

Op de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen geldt een uitzondering op het moment dat de gemeente de kosten van de grondexploitatie op een andere manier kan verhalen. Dit is onder meer het geval indien een anterieure overeenkomst is gesloten.

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.

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

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Inleiding

Dit hoofdstuk vormt de uitleg bij de juridische regeling (de digitale verbeelding en de regels) van het bestemmingsplan.

6.2. Plansystematiek

Voor het bestemmingsplan Ede, hoek Buitenzorgpad/ Bettekamp is gebruik gemaakt van in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012). De kern van de voorgestelde regeling volgt uit twee uitgangspunten: zoveel mogelijk informatie op de verbeelding en zo eenvoudig mogelijke planregels.

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk III regelt de algemene regels waaronder aanduidingsregels en een aantal flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotregels. In de volgende paragraaf worden alle bestemmingen uitgebreid behandeld.

6.3. Bestemmingsplanregels

6.3.1. HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de planregels worden gehanteerd. Alleen de begrippen die in aanvulling op het dagelijks spraakgebruik nadere toelichting behoeven zijn opgenomen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

Voor ondergeschikte bouwdelen (zoals luifels en overstekende daken) geldt een specifieke regeling. Deze worden namelijk niet meeberekend zolang de overschrijding maximaal 1 meter bedraagt.

Ook is expliciet bepaald dat ondergrondse ruimten worden meegerekend in het maximaal te bebouwen oppervlak, op het moment dat deze niet onder een gebouw zijn gelegen.

6.3.2. HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

In dit hoofdstuk van de planregels komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Per bestemming is, met uitzondering van enkele speciale regelingen, het volgende stramen gehanteerd:

Bestemmingsomschrijving

Een omschrijving van de functies die bij de bestemming mogelijk zijn.

Bouwregels

Planregels die aangeven waar, wat en hoe hoog gebouwd mag worden. Daarnaast komen in sommige bestemmingsplanregels ook nog de volgende onderdelen voor: De mogelijkheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels, wijzigingsregels en een omgevingsvergunningstelsel voor bepaalde werken en werkzaamheden, zoals afgravingen en het aanleggen van drainages.

Gebruiksregels

Planregels waarin is aangegeven welk gebruik specifiek is toegestaan binnen de bestemming, dan wel welk gebruik hierin niet is toegestaan.

6.3.3. HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 7)

Deze bepaling wordt in elk bestemmingsplan opgenomen om te voorkomen dat in feite meer kan worden gebouwd dan in het bestemmingsplan bedoeld is. Dit kan zich voordoen bij woningbouw wanneer (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaar wisselen. In een dergelijk geval worden de nieuw verworven gronden niet meegeteld bij de berekening van de bouwmogelijkheden als dat al voor een in het verleden verleende bouwvergunning gebeurd is.

Algemene bouwregels (artikel 8)

In deze bepaling zijn algemene bouwregels opgenomen.

Algemene gebruiksregels (artikel 9)

In dit artikel zijn gebruiksregels opgenomen ten aanzien van bebouwde en onbebouwde gronden voor alle opgenomen bestemmingen in het plan.

Algemene afwijkingsregels (artikel 11)

In dit artikel wordt omschreven in welke gevallen kan worden afgeweken van de bestemmingsregeling. Hiertoe kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen. Dit betreft de bevoegdheid om onder andere:

- af te wijken van de voorgeschreven maten en percentages;
- bouwgrenzen te overschrijden;
- nutsvoorzieningen toe te staan, in grotere afmetingen dan reeds direct toegestaan;
- de bouwhoogte van bepaalde bouwwerken te verhogen tot 5 m of 6 m, bijvoorbeeld voor kunstwerken;
- de bouwhoogte te overschrijden ten behoeve van bijvoorbeeld luchtkokers.

Algemene wijzigingsregels (artikel 12)

De wijzigingsregel in dit plan betreft de overschrijding van de bestemmingsgrenzen. De overschrijding mag maximaal 3 m bedragen, terwijl de overschrijding niet mag leiden tot een vergroting van meer dan 10% van betreffende bestemmingsvlak.

Daarnaast bevat dit plan de bevoegdheid om bouwvlakgrenzen te overschrijden. Hiervoor gelden dezelfde afmetingen als in voorgaande alinea benoemd.

Algemene procedureregels (artikel 13)

Dit artikel geeft regels voor de toepassing van de in de planregels opgenomen wijzigings- en afwijkingsbepalingen en nadere eisenregeling.

Overige regels (artikel 14)

In dit artikel wordt geregeld dat bij een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Daarbij moet worden voldaan aan de parkeeropgave, zoals neergelegd in de "Nota parkeernormering gemeente Ede 2017". Indien deze regeling wordt gewijzigd, moet rekening worden gehouden met deze wijziging. Bij een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken, indien anderszins in voldoende ruimte kan worden voorzien. Ten slotte kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken in bijzondere omstandigheden (zie hiervoor de hardheidsclausule), op basis van criteria van de "Nota parkeernormering gemeente Ede 2017 "

6.3.4. HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGEL

Overgangsrecht (artikel 15)

Het overgangsrecht ziet zowel op bouwwerken als op gebruik die op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan aanwezig zijn, c.q. bestaat. Gedurende de werking van dit bestemmingsplan is het toegestaan bouwwerken die legaal zijn gebouwd, of nog kunnen worden gebouwd, in stand te houden en ook gedeeltelijk te vernieuwen (mits de maatvoering en locatie ongewijzigd blijft). Ook het legale gebruik van de gronden en bouwwerken zoals dit bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan mag worden

voortgezet, mits dit gebruik na inwerkingtreding van het plan niet meer dan een jaar wordt onderbroken. Wijziging van het gebruik is alleen toegestaan indien hierdoor de strijd met de nieuwe bestemming wordt verkleind. De bescherming van het overgangsrecht zoals hierboven beschreven vervalt op het moment dat een nieuw bestemmingsplan voor de betreffende gronden wordt vastgesteld.

Slotregel (artikel 16)

Deze regel benoemt op welke wijze naar de regels van dit bestemmingsplan dient te worden verwezen.

6.3.5. BESTEMMINGEN

Enkelbestemmingen

Tuin (artikel 3)

De voor- en zijtuinen bij de woningen hebben de bestemming Tuin. Op deze gronden kan het voorerf worden ingericht. Bebouwing is in principe niet toegestaan. Uiteraard is bebouwing in de vorm van erfafscheidingen tot 1 meter wel toegestaan. Parkeren op deze gronden, voor zover gelegen voor de voorgevel van de woning, is niet wenselijk en om die reden expliciet uitgesloten.

Verkeer (artikel 4)

De doorgaande (auto)verkeersroutes met bijbehorende bermen en trottoirs zijn geregeld in de bestemming 'Verkeer'. Binnen deze bestemming zijn naast weg, voet- en fietspaden ook groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk. Dit biedt enige flexibiliteit ten aanzien van de inrichting, waarbij dan niet steeds een planherziening is vereist. Omdat het bestaande parkeerterreintje aan de Bettkamp wordt uitgebreid zodanig dat er twee openbare parkeerplaatsen ontstaan, is hier dit stukje (net als de aangrenzende parkeerplaatsen) ook bestemd voor Verkeer.

Wonen (artikel 5)

Binnen de bestemming 'Wonen' wordt de woonfunctie mogelijk gemaakt. Wonen is toegestaan in de vorm van een woning dat wil zeggen dat de functie wonen gekoppeld is aan het 'begrip' woning (van artikel 1 van de regels) zodat slechts één huishouden is toegestaan. Op de verbeelding zijn binnen deze bestemming bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen dienen te worden gesitueerd. Daarbij zijn de maximale goot- en bouwhoogten aangegeven. Tevens is binnen de bouwvlakken aangegeven dat het gaat om vrijstaande woningen middels de aanduiding vrijstaand. 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. 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.

Dubbelbestemming

Waarde-Archeologie (artikel 6)

In het plangebied de aanwezige archeologische (verwachtings)waarde beschermd middels de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' met daaraan gekoppeld een vergunningstelsel. Indien bodemverstoring plaatsvindt met een diepte van meer dan 50 cm dan is aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Gebiedsaanduidingen

overige zone- voorwaardelijke verplichting-1 (artikel 10.1)

Ten behoeve de realisatie van de vrijstaande woningen is een beplantingsplan en inrichtingsplan (zie hierover ook paragraaf 2.3 Beschrijving ontwikkeling) opgesteld voor de voorliggende percelen. Dit beplantingsplan en inrichtingsplan is als voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen.

overige zone- voorwaardelijke verplichting-2 (artikel 10.2)

Uit het bodemonderzoek is gebleken dat de normen voor de functie wonen worden overschreden. Door middel van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting wordt gewaarborgd dat de grond wordt gezeefd en dat de eventuele vervolgacties worden uitgevoerd alvorens het gronden worden bebouwd. (zie hierover paragraaf 4.2 Bodem)

vrijwaringszone- molenbiotoop (artikel 10.3)

Ter bescherming van de molen Concordia is op de voorliggende locatie de aanduiding vrijwaringszone-molenbiotoop opgenomen (zie hierover ook paragraaf 4.6 Molenbiotoop). De maximale bouwhoogte van bouwwerken in deze zone bedraagt 12,8 meter. Van deze hoogte beperking is in bepaalde gevallen een afwijking mogelijk. Binnen de zone geldt tevens een aanlegvergunningstelsel, omdat hoog opgaande beplanting hinder kan veroorzaken.

7. **Inspraak, vooroverleg en zienswijzen**

7.1. **Inspraak & (voor)overleg**

Inspraak

Er geldt geen wettelijke plicht tot inspraak. Afhankelijk van de omvang van de ontwikkeling heeft de gemeente Ede in haar inspraakverordening geregeld in welke gevallen zij toch de burgers de mogelijkheid wenst te geven om inspraak op een voorontwerp-bestemmingsplan te kunnen geven. Gelet op de aard en omvang van dit bestemmingsplan is er gekozen geen voorontwerp bestemmingsplan in procedure te brengen.

Overleg omwonenden

De initiatiefnemer nodigt de omwonenden uit voor een informatieavond om een toelichting te geven op zijn bouwplannen en eventuele vragen te beantwoorden.

Vooroverleg

Voordat het ontwerpbestemmingsplan in procedure is gebracht, zijn diverse instanties in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening geïnformeerd over de planvorming en in de gelegenheid gesteld om hierover te adviseren. Er is één inhoudelijke reactie ontvangen in het kader van het vooroverleg van Prorail. De reactie van Prorail en de reactie van de gemeente hierop is in deze paragraaf opgenomen:

Prorail, Postbus 2038 3500 GA Utrecht (registratienummer 892452)

Prorail ziet gelet op de ligging van het plangebied ten opzichte van de spoorlijn graag dat de aspecten Geluid, Externe Veiligheid en Trillingen op correcte wijze worden onderzocht en onderbouwd in het ontwerp-bestemmingsplan.

Reactie van de gemeente:

De onderbouwing van de aspecten Geluid en Externe Veiligheid zijn terug te vinden in paragraaf 4.9 Geluid en paragraaf 4.11 Externe Veiligheid. Voor wat betreft de onderbouwing van het aandachtspunt Trillingen wordt verwezen naar paragraaf 4.12 Trillingen, hierin is een P.M. post opgenomen ten aanzien van een uit te voeren onderzoek over de trillingen. Dit onderzoek wordt gedurende de ter inzagelegging van het voorliggend ontwerp-bestemmingsplan uitgevoerd en de resultaten hiervan zullen in het vast te stellen bestemmingsplan worden verwerkt.

7.2. **Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Ede, hoek Buitenzorgpad, Bettekamp' heeft (tegelijk met het ontwerpbesluit hogere waarde) van donderdag 17 mei tot en met woensdag 27 juni 2018 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn in de bij dit bestemmingsplan horende Nota van Zienswijzen samengevat en beantwoord. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijzen gewijzigd vastgesteld. Ook vinden er enkele ambtshalve wijzigingen plaats. Zie hiervoor de Nota van wijzigingen.

8. Handhaving

8.1. 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.
- adviseren.

8.2. Handhavingsprocedure

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

1. nadat een aanvraag om omgevingsvergunning bij de gemeente is ingediend, wordt de plaatselijke situatie gecontroleerd;
2. via controle achteraf op verleende omgevingsvergunningen;
3. 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 omdat de overtreding 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 worden opgelegd of bestuursdwang worden toegepast.

9. Bijlagen

1. Verkennend bodem- en asbestonderzoek, locatie Buitenzorgpad 3 te Ede, Hunneman milieu-advies, kenmerk 170414/lvh/sh, d.d. 10 juli 2017
2. Cultuurhistorische Waardenkaart Ede, RAAP-rapport 2500, in te zien via www.ede.nl
3. Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, verkennend booronderzoek Buitenzorgpad/Bettekamp te Ede. Synthegra Rapport S170051, d.d. 2 januari 2018
4. Proefsleuven onderzoek Buitenzorgpad/Bettekamp te Ede in de gemeente Ede. Econsultancy Rapport rapportnummer 4018.005 d.d. 8 maart 2018
5. Akoestisch onderzoek railverkeerslawai t.b.v. nieuwbouw Buitenzorgpad, Bettkamp te Ede, rapportnummer E17.008, d.d. 5 januari 2018
6. Trillingsonderzoek Ede Valleilijn, kenmerk D79-GBA-KA-1800014, 26 april 2018.