



TOELICHTING

**bestemmingsplan
“Ede, Stationsweg 102”**

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Vigerend bestemmingsplan	3
1.3 Ligging locatie	3
1.4 Procedure	4
1.5 Leeswijzer	4
2. Beleidskader	5
2.1 Rijksbeleid	5
2.1.1 Besluit algemene regeling ruimtelijke ordening	5
2.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	5
2.2 Provinciaal beleid	8
2.3 Gemeentelijk beleid	11
2.3 Conclusie beleid	12
3. Onderzoek en randvoorwaarden	13
3.1 Ruimtelijk / planologisch	13
3.2 Verkeer en parkeren	13
3.3 Waterparagraaf	14
3.4 Beleid/regelgeving Ecologie	16
3.5 Archeologie	18
3.6 Bodem	18
3.7 Wet geluidhinder, verkeerslawaaï	19
3.8 Luchtkwaliteit	22
3.9 Externe Veiligheid	23
3.10 Milieuzonering	24
3.11 Cultuurhistorie	24
3.12 (Brand)veiligheid	29
3.13 Wonen	29
3.14 Zorg	29
4. Juridische aspecten	30
4.1 Algemeen	30
4.2 Hoofdropzet	30
4.3 Planregels	30
4.4 Bestemmingen	30
5. Uitvoerbaarheid	31
5.1 Algemeen	31
5.2 Economische uitvoerbaarheid	31
5.2.1 Eigendom	31
5.2.2 Planschade	31
5.2.3 Exploitatieplan	31
5.3 Overleg en inspraak	31
5.3.1 Overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening	31
5.3.2 Overleg met omwonenden	33
5.3.3 Zienswijzen	33
6. Handhaving	34
6.1 Algemeen	34
6.2 Handhavingprocedure	34

Toelichting

als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

1. Inleiding

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



Figuur 1: Luchtfoto plangebied (Bron: Stroomlijn, luchtfoto 2017)

1.1 Aanleiding

Op het perceel Stationsweg 102 in Ede wordt de bestaande historische villa gerestaureerd en omgevormd tot woonruimte voor mensen met geheugenproblemen. Hiervoor wordt het pand aan de achterzijde uitgebreid. In de nieuwe aanbouw en de bestaande villa worden in totaal 22 slaapkamers gerealiseerd, in de villa worden de gemeenschappelijke ruimtes gerealiseerd.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel ligt binnen de grenzen van de bestemmingsplannen 'Bezemronde 3, kernen', vastgesteld op 9 maart 2017, en 'Arnhemseweg e.o.', vastgesteld op 9 februari 2012. In het bestemmingsplan 'Bezemronde 3, kernen', heeft de villa de bestemming 'Gemengd'. Op het perceel is één vrijstaande woning toegestaan. In het bestemmingsplan 'Arnhemseweg e.o.' hebben zowel de voor- als achtertuin de bestemming 'Tuin'.

1.3 Ligging locatie

Het plangebied ligt aan de Stationsweg in Ede.



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

1.4 Procedure

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

1.5 Leeswijzer

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

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Besluit algemene regeling ruimtelijke ordening

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

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

In het Barro zijn geen projecten beschreven die voor dit bestemmingsplan van belang zijn.

2.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

Doelen

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

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

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

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

Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het bepalen van verantwoordelijkheden,

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

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

Tevens is in de Structuurvisie de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Ze is bedoeld als bijdrage aan een zorgvuldige afweging van belangen en een transparante besluitvorming. De ladder is per 1 oktober 2012 wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. Bij iedere stedelijke ontwikkeling, zoals bedrijventerreinen, detailhandel of woningbouwlocaties, moet verantwoord worden dat deze in een actuele regionale vraag voorziet.

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

- Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- indien uit de beschrijving blijkt dat er sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- indien uit de beschrijving blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

In het onderhavige bestemmingsplan wordt de bestaande villa gerestaureerd en worden er 20 kamers voor mensen met geheugenproblemen toegevoegd. Dit is niet te kwalificeren als een stedelijke ontwikkeling, waardoor beantwoording van de ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven.

2.1.3 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 en
3. het bevorderen van herbestemming.

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.

2.1.4 Besluit Ruimtelijke Ordening (herziening 2012)

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. De wijziging houdt in dat bij het opstellen van een bestemmingsplan de gemeente handelt conform artikel 3.1.6, tweede lid, onder a. Door een wijziging van dit artikel dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden, in een bestemmingsplangebied moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen. Voor enkele specifieke belangen, zoals archeologie, was in het Bro al voorgeschreven dat in de toelichting bij het bestemmingsplan dient te worden aangegeven op welke wijze met deze belangen is omgegaan. Deze wijze van borging via het systeem van de ruimtelijke ordening bestond in het Bro nog niet voor cultuurhistorische waarden in het algemeen.

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

- Instandhoudingsplicht: met de invoering van de Omgevingswet wordt wettelijk verankerd dat monumenteigenaren de plicht hebben om hun monument in stand te houden. Een eigenaar moet zorgen dat zijn of haar rijksmonument zodanig onderhouden wordt dat behoud gewaarborgd is. Een eigenaar voldoet niet aan de instandhoudingsplicht wanneer onderdelen van het monument aantoonbaar niet onderhouden zijn en de eigenaar langdurig nalaat om het noodzakelijk onderhoud uit te voeren. Tot de Omgevingswet wordt ingevoerd, is de instandhoudingsplicht verankerd in het overgangsrecht van de Erfgoedwet.
- De bepalingen over archeologische monumentenzorg. Het gaat onder meer om:
 - Het meewegen van het archeologische belang bij het opstellen van bestemmingsplannen;
 - de mogelijkheid om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning ter bescherming van archeologie;
 - de mogelijkheid van de Minister van OCW om bij (dreigende) schade aan archeologische monumenten na een toevalsvondst voorschriften te stellen aan de uitvoering de werkzaamheden of die stil te leggen;
 - de mogelijkheid van het bevoegd gezag of de Minister van OCW om toegang tot een terrein af te dwingen om archeologisch onderzoek te kunnen doen.

Belangrijke nieuwe bepalingen in de Erfgoedwet zijn het vaststellen van een gemeentelijke erfgoedverordening en het bijhouden van een erfgoedregister. Daarnaast is het vergunningsstelsel voor het verrichten van archeologische opgravingen vervangen door een certificeringsstelsel.

2.1.6 Monumentenwet (1988)

De aanwijzing van ruimtelijk cultureel erfgoed - beschermde stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen - en omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving, komen in de Omgevingswet terecht en zijn dus niet in de Erfgoedwet geregeld. De bepalingen uit de Monumentenwet 1988 die in 2019 naar de Omgevingswet over zullen gaan, blijven van kracht tot de Omgevingswet in werking treedt.

Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet regelt de Monumentenwet onder meer de bescherming van gebouwde rijksmonumenten. Hieraan gerelateerde wetgeving (artikel 2.1, lid

1, onder f Wabo) bepaalt dat het verboden is om een rijksmonument zonder, of in afwijking van een omgevingsvergunning, 'af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen', dan wel 'te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een dusdanige wijze, dat het wordt ontsierd of in gevaar gebracht'. Daarmee zegt deze bepaling, behalve over een wijziging, ook iets over het gebruik van een beschermd rijksmonument. Zo kunnen bepaalde gebruiksvormen bijvoorbeeld onwenselijke gebouwaanpassingen met zich meebrengen, of kunnen onevenredig grote uitbreidingsmogelijkheden tot verstoringen leiden omdat ze onvoldoende ondergeschikt zijn aan het monumentale volume. Om hierop in te spelen dienen gebruiksmogelijkheden en bouwrechten van beschermde monumenten weloverwogen te worden gekozen en terughoudend te worden ingevuld, opdat monumentale waarden ook planologisch worden geborgd.

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 3.11.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is door Provinciale Staten vastgesteld op 19 december 2018. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 1 maart 2019 in werking getreden. Voor het project zijn de volgende thema's van belang:

Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing.

Een goede afweging volgens de ladder vraagt om kennis van de bestaande voorraad.

Gekoppeld daaraan zijn er vragen over de opgaven en kwaliteiten in een gebied:

- Past de ontwikkeling bij de doelen in Gelderland? Zo ja:
- hoe voegt de ontwikkeling extra kwaliteit toe aan een gebied?

Als juridische basis gebruikt de provincie de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Goede ruimtelijke ordening

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor dat gemeenten bestemmingsplannen vaststellen voor een 'goede ruimtelijke ordening'. De ladder is een hulpmiddel dat een bijdrage levert aan een goede ruimtelijke ordening. Bij keuzes over ruimtegebruik in trede twee en drie zijn naast de aspecten die de ladder agendeert altijd andere elementen voor een goede ruimtelijke ordening aan de orde om tot een heldere ruimtelijke onderbouwing te komen. Goede ruimtelijke ordening is maatwerk.

Denk aan de volgende aspecten:

- Bestaand beleid: claims en beperkingen op het gebied van drinkwaterwinning, Natura 2000, aanvliegroutes etc.,
- mogelijke beperkingen door kabels- en leidingentracés of privaatrechtelijke belemmeringen,
- gevolgen voor de waterhuishouding, ondergrond, geluid, luchtkwaliteit, flora en fauna, externe veiligheid, archeologie, cultuurhistorie en landschappelijke waarden,
- ruimtelijke kwaliteit zoals de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, vormgeving, architectuur en beeldkwaliteit, sociaal-culturele inbedding en identiteit, zorgvuldig ruimtegebruik en klimaatbestendige inrichting,
- uitvoerbaarheid: economisch (inclusief planschaderisico's), technisch, juridisch en maatschappelijk.

Provinciaal belang

De rijksladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing op elk ruimtelijk besluit dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling. De provincie zal in samenwerking met haar partners

aangeven over welke plannen zij in overleg wil. De provincie wil hierbij focussen op plannen die van provinciaal belang zijn.

Naast het inzien van bestemmingsplannen die inhoudelijk het provinciaal belang raken is de provincie ook verantwoordelijk voor het generieke toezicht op de toepassing van de rijksladder voor duurzame verstedelijking. De provincie kan hierbij zelf de wijze van toezicht bepalen. Dit is conform bestuurlijke afspraken over interbestuurlijk toezicht en conform de Wet Revitalisering generiek toezicht. Ook hierover zal de provincie Gelderland het gesprek aangaan met de Gelderse gemeenten.

Regionale toepassing

De systematiek van de ladder is het meest waardevol als deze op regionaal en structuurvisieniveau wordt toegepast. Alleen op die niveaus kan de samenhang tussen (de herstructureringsopgave van) de bestaande voorraad in de diverse kernen en de nieuwe ontwikkelingen op de diverse in- en uitbreidingslocaties beschouwd worden.

Vooral op regionale schaal kan de behoefte aan bouwplannen per gemeente worden bepaald en wat de beste plekken hiervoor zijn. Op structuurvisieniveau kan de totale opgave ten aanzien van het bestaand stedelijk gebied worden gezien. Waar concentreert zich de huidige leegstand, welke complexen komen straks leeg te staan en wat is de toekomstwaarde van gebieden?

Voorkomen moet worden dat capaciteit voor bijvoorbeeld woningbouw al is vastgelegd in uitleglocaties, waardoor transformatie van (toekomstige) leegstaande gebouwen leidt tot overcapaciteit of niet van de grond komt. Toepassing van de ladder op het regionale schaalniveau leidt tot een integralere visie en een betere en eenvoudiger onderbouwing op bestemmingsplanniveau. Uiteraard kunnen niet alle ontwikkelingen al dit schaalniveau worden bekeken. Het is zaak hier pragmatisch mee om te gaan.

Guiding bestaand stedelijk gebied

De provincie hanteert voor de bepaling van het bestaand stedelijk gebied de definitie uit het Bro: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Als (individuele) gemeenten het bestaand stedelijk gebied juridisch op kaart willen vastleggen, kan dit in overleg met de provincie.

Regionaal programmeren

Voor de afweging van de behoefte aan bedrijventerreinen en woningbouw zijn regionale planningsdocumenten opgesteld, die nog worden doorontwikkeld (Regionaal Programma Bedrijventerreinen en regionale woningbouwafspraken). Voor detailhandel en kantoren worden programmeringsafspraken per regio afgewogen. Bij de overige stedelijke ontwikkelingen zal per geval worden afgewogen of regionale afstemming noodzakelijk is.

Bestaande voorraad gebouwen

Binnen bestaand stedelijk gebied heeft hergebruik, transformatie en revitalisering van de bestaande voorraad aan gebouwen prioriteit boven het benutten van nog open plekken in stedelijk gebied.

Beschikbare grond

De ladder impliceert niet dat elke open (groene) plek bebouwd dient te worden. Het gaat om het maken van een zorgvuldige afweging, waarbij stedenbouw, wateropvang, klimaatadaptie en leefomgevingskwaliteiten redenen kunnen zijn om open plekken in het stedelijk weefsel te handhaven en te versterken.

Bestaande bebouwing buiten stedelijk gebied

Neem in de gedachtevorming over bestaande voorraad ook gebouwen en complexen in het buitengebied mee. Denk aan landgoederen, vrijkomende agrarische bebouwing, maatschappelijk vastgoed of militaire kazernes.

Stads- en dorpsrandzones

De rijksladder focust op het aspect van multimodaliteit bij nieuwbouwplannen. De provincie ziet dat naast bereikbaarheid ook andere aspecten van belang zijn, bijvoorbeeld het

stedenbouwkundig afronden van de stads- en dorpsranden en bouwen op plekken die water- en bodemtechnisch ook in de toekomst geschikt zijn. Veelal gaat het om de laatste uitbreidingen.

Groene Ontwikkelingszone

De rijksladder legt de focus op het toevoegen van stedelijke functies binnen bestaand stedelijk gebied. Dit betekent niet per definitie dat als er binnenstedelijk ruimte is voor een stedelijke functie, die stedelijke functie dan ook binnenstedelijk móet landen. Het gaat om het maken van een integrale afweging, waarbij andere belangen ervoor kunnen zorgen dat plaatsing buiten stedelijk gebied een betere optie is. Een voorbeeld is een stedelijke ontwikkeling binnen de groene ontwikkelingszone, waardoor een substantiële investering in natuur wordt gerealiseerd.

Relatie met woningbouwprogrammering

Woningen worden gebouwd om te voorzien in een woonbehoefte. Dat geldt ook voor woningen die gebouwd worden in het kader van functieverandering of nieuwe landgoederen. Deze woningen voorzien in de behoefte aan landelijk wonen. Dit betekent dat:

- Alle nieuwe woningen in de Regionale woonprogrammering of Woonagenda moeten passen,
- er een aangetoonde (regionale) behoefte moet zijn en dat er in de binnen-regionale programmering de afspraak is dat de betreffende gemeente (een deel van) de behoefte gaat accommoderen. De provincie Gelderland heeft met de Regio Food Valley eind 2017 (kwantitatieve en kwalitatieve) afspraken gemaakt over het woningbouwprogramma. 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 onder meer het Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW)) in de orde grootte van de bovenkant van deze bandbreedte. Woningen die gerealiseerd worden in het kader van functieverandering zijn hierin opgenomen.

2.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Met een omgevingsverordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Provinciale Staten van Gelderland hebben op 24 september 2014 de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Op 19 december 2018 zijn de meest recente wijzigingen in de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze wijzigingen zijn op 1 maart 2019 in werking getreden.

De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening Gelderland is er een van. De verordening voorziet ten opzichte van de omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

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

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, beperkingen moeten worden gesteld aan het oprichten van bebouwing en beplanting. Met name in een bebouwde omgeving kunnen ook andere belangen in het geding zijn waarbij zekere beperkingen ten aanzien van de windvang of de belevingswaarde niet altijd zijn uit te sluiten. Burgemeester en wethouders kunnen Gedeputeerde Staten verzoeken om een ontheffing in het geval de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen. Dit verzoek zal echter goed moeten worden beargumenteerd,

waarbij met het belang van het behoud van het goed functioneren door middel van windvang nadrukkelijk rekening dient te worden gehouden.

2.3 Gemeentelijk beleid

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.

Nota 'Archeologie in evenwicht' (2012)

De gemeentelijke archeologienota stoelt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominente en volwaardige 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 bekende en te verwachten archeologische waarden.

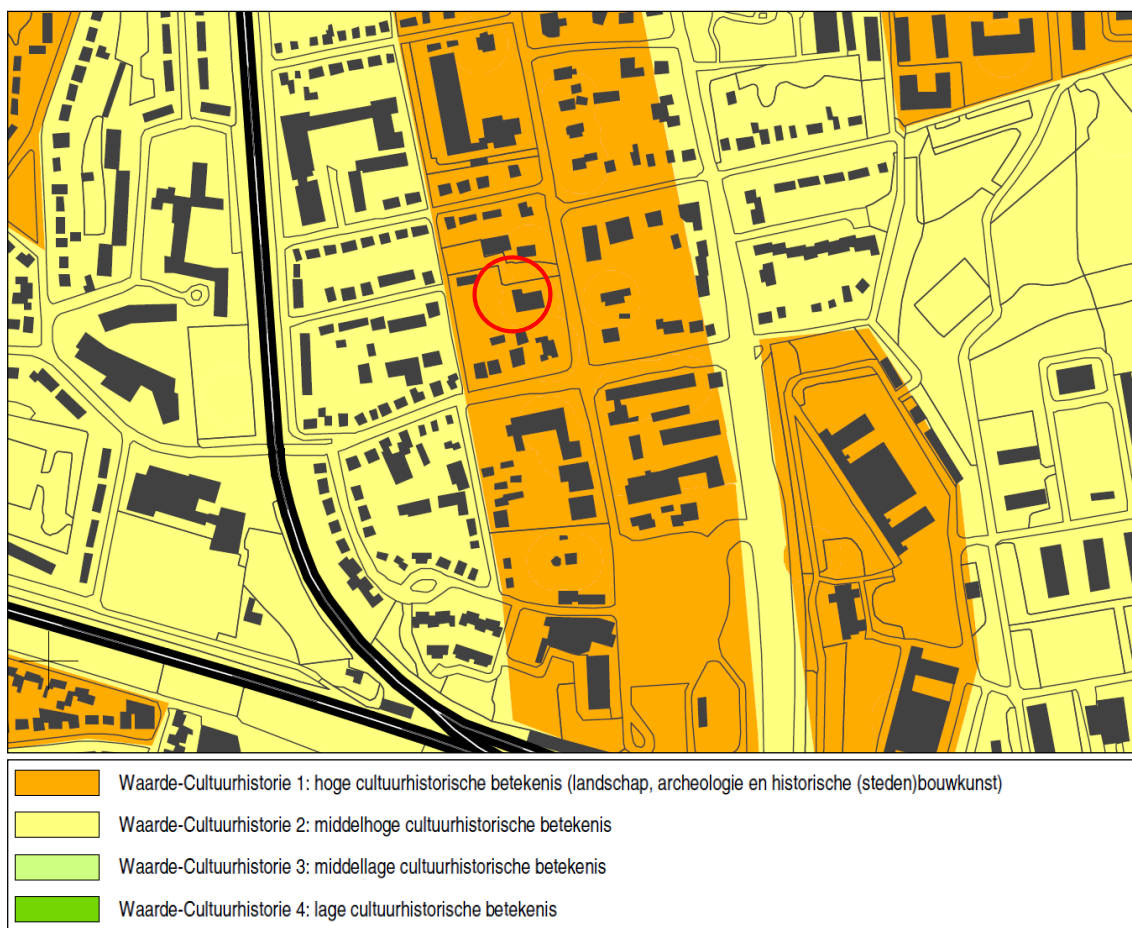
Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch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

Cultuurhistorische waardenkaart (CHW) (2012)

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

De integrale cultuurhistorische beleids- en waarderingskaart, de feitelijke CHW, toont vier categorieën cultuurhistorisch waardevolle zones (zie figuur 3). Voor een verdere onderbouwing van de totstandkoming van de cultuurhistorische zones wordt verwezen naar RAAP-rapport 2500, met name deel IV en kaartbijlage 6.¹

¹ Zie <https://www.ede.nl/vrije-tijd-en-toerisme/kunst-en-cultuur/cultuurhistorische-waardenkaart/>.



Figuur 3: Ligging van het plangebied op de Cultuurhistorische Waardenkaart (rode cirkel)

De cultuurhistorische waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het onderhavige bestemmingsplangebied valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1 van de Cultuurhistorische Waardenkaart. Voor dit gebiedstype geldt de volgende beleidsstrategie:

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

In paragraaf 3.11 worden de cultuurhistorische waarden beschreven die binnen en rondom het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen, waarbij aangegeven wordt op welke wijze de aanwezige cultuurhistorische waarden worden behouden en versterkt.

2.3 Conclusie beleid

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

3. Onderzoek en randvoorwaarden

3.1 Ruimtelijk / planologisch

De ruimtelijke structuur van de Stationsweg in Ede wordt bepaald door de eenvoudige rechte loop van de weg met aan weerszijden bebouwing op ruime percelen met een vaste kaveldiepte. Langs de Stationsweg werden rijk gedecoreerde villa's en rentenierswoningen met tuinen met een parkachtige aanleg gebouwd. Veel villa's aan de Stationsweg hebben in de loop der tijd een andere functie gekregen, vooral als kantoor. Opvallend is de aanwezigheid van enkele grote (woon-)complexen in het gebied. De rijk aanwezige loofboombeplanting in de verschillende tuinen geeft de Stationsweg een statige allure.

De bouwmassa's zijn centraal gesitueerd op het perceel en zijn voorzien van een relatief diepe en grote voortuin. De bebouwing varieert in hoogte van twee bouwlagen met kap tot ongeveer zes bouwlagen met platte afdekking bij de grote (woon-)complexen.

Villa Richmond ligt aan de Stationsweg 102 in Ede en is een gemeentelijk monument. De flinke brand in januari 2017 heeft de villa zwaar beschadigd. Het plan bestaat uit het herbestemmen en restaureren van Villa Richmond met een nieuwbouw aan de achterzijde ten behoeve van woonruimte voor mensen met geheugenproblemen. In de bestaande villa worden gemeenschappelijke ruimtes (begane grond) en een beheerderswoning (1e verdieping) gerealiseerd, zodanig dat de historische indelingsstructuur vrijwel geheel wordt gerespecteerd. In de nieuwbouw aan de achterzijde worden de kamers van de bewoners ondergebracht. De nieuwbouw is ondergeschikt aan de villa en wordt door middel van een tussenlid verbonden met de villa.

De ondergeschiktheid van de nieuwbouw komt tot uitdrukking in onder andere de positionering, bouwhoogte, architectuur en het eerder genoemde gebruik. De nieuwbouw wordt zo veel mogelijk achter de monumentale villa gepositioneerd, zodat dit geen significant effect heeft op het ruimtelijk beeld vanaf de Stationsweg. Om de statigheid en eenheid van de Villa Richmond te behouden komt de nieuwbouw ook los te liggen van het monument, met uitzondering van het tussenlid op de begane grond. De nieuwbouw bestaat uit twee bouwlagen met platte afdekking. De eerste verdieping ligt 1,5 meter terug ten opzichte van de begane grond. De totale bouwhoogte bedraagt circa 6,3 meter, een stuk lager dan de 13 meter nokhoogte van de villa. De architectuur is bewust eigentijds en contrasteert op aangename wijze in materiaal en detaillering van de villa en zorgt dat het monument als zelfstandig entiteit leesbaar blijft.

De huidige aanleg van de voortuin (oprit en gemetselde muurtjes) blijven gehandhaafd. Wel zullen parkeerplaatsen langs de randen van de voortuin worden aangelegd. De 'groene gordijnen' aan weerszijde van de villa worden behouden en hersteld, zo zal aan de zuidzijde een nieuwe haag worden aangeplant. De prominente waardevolle boom achter de villa wordt ingepast, hetgeen tot uiting komt in de footprint van de nieuwbouw. Ter hoogte van de monumentale boom wordt er namelijk een 'hap' uit de footprint (22,8 x 29,5 meter) genomen. De nieuwbouw is zo gesitueerd dat andere waardevolle bomen aan de randen en de achterzijde van het perceel ook behouden blijven.

3.2 Verkeer en parkeren

Gemeentelijk beleid Verkeers- en Vervoersplan

Het gemeentelijke beleidskader voor verkeer is het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan (GVVP), vastgesteld door de Gemeenteraad op 14 februari 2014. Het GVVP geeft de kaders aan waarbinnen verkeersprojecten worden gedefinieerd en geprioriteerd en verkeersbeleid in de dagelijkse praktijk wordt uitgevoerd. In het GVVP is onder meer de wegcategorisering vastgelegd. In deze categorisering worden gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswege onderscheiden.

Parkeerbeleidsplan

In december 2007 is het nieuwe parkeerbeleidsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Ede. In de Nota parkeernormering gemeente Ede (2017) is het uitgangspunt dat bij nieuw- en verbouwprojecten het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. 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 toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen in de Nota parkeernormering

Fietsbeleid

In het GVVP is tevens aandacht voor de fiets. In de lijn met de Edese kernwaarden groen, gezond en actief willen we het fietsgebruik bevorderen. Het actieprogramma heeft utilitaire en recreatieve fietsroutes aangewezen. Deze routes dienen te voldoen aan vier eisen van fietsvriendelijkheid, namelijk: directheid, veiligheid, comfort en samenhang.

Zandwegen

Ook aan de nota Zandwegen wordt getoetst. In principe worden er geen zandwegen verhard.

Toename intensiteit

Bij een uitbreiding of functieverandering van bedrijven zal ook rekening gehouden moeten worden met een eventuele toename van het verkeer. De bestaande wegen moeten deze toename kunnen verwerken met name op het gebied van onderhoud maar ook op het gebied van veiligheid voor de overige weggebruikers. Zo zullen wegen mogelijk verzwaard en/of verbreed moeten worden op kosten van de aanvrager.

De Stationsweg maakt momenteel nog onderdeel uit van onze hoofdwegenstructuur maar er zijn ontwikkelingen gaande om er een fietsstraat van te maken en af te waarderen naar erftoegangsweg. Voor beide type wegen is een ontwikkeling zoals voorgesteld geen probleem. De toename aan intensiteit voor een voorziening direct langs de Stationsweg kan prima opgevangen worden, zeker als de intensiteit op de Stationsweg afneemt in verband met toekomstige aanpassingen.

Het parkeren moet volledig op eigen terrein plaatsvinden. Langs de Stationsweg is parkeren niet gewenst. Bij de definitieve bouwaanvraag zal getoetst worden op basis van de m2 vloeroppervlaktes voor de verschillende functies.

Conclusie

Verkeerskundig zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling mits parkeren volledig op eigen terrein plaats gaat vinden.

3.3 Waterparagraaf

Watertoets

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

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

Waterwet (Ww)

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

1. De inzameling van het afvloeiende hemelwater, voor zover de perceelegeenaar dit water zelf niet kan verwerken (art. 3.5, lid 1).
2. Verwerking van het ingezamelde hemelwater (art. 3.5, lid 2).
3. Het treffen van maatregelen voor het openbaar gemeentelijk gebied ter voorkoming van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand (art. 3.6, lid 1).

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

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het 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 redenen:

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

Grondwatervisie

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

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

Situatie plangebied

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

Het riool voor de afvoer van het huishoudelijke afvalwater van de nieuwe aanbouw wordt aangesloten op de bestaande terreinriolering, waarna het afvalwater wordt afgevoerd naar het gemeentelijk rioolstelsel in de weg. Het hemelwater afstromend van de bestaande verharding, te weten het dakwater van het bestaande monumentale pand, wordt op dit moment ook afgevoerd naar het gemeentelijk rioolstelsel. Dit blijft zo gehandhaafd.

Voor de aanbouw geldt dat, conform het hemelwaterbeleid van de gemeente Ede, een gescheiden rioolstelsel moet worden gerealiseerd. Het hemelwater afstromend van het dakoppervlak van de aanbouw mag niet rechtstreeks worden afgevoerd naar het gemeentelijk rioolstelsel. Hiervoor moet een voorziening worden gerealiseerd waarin het hemelwater kan worden geborgen, waarna het kan infiltreren in de bodem. Op basis van het ontwerp bedraagt het dakoppervlak van de nieuwe aanbouw meer dan 500 m². De voorziening moet daarom minimaal 40 mm kunnen bergen ten opzichte van het hemelwater afstromend van het nieuwe verharde (dak)oppervlak. Indien ook nieuwe terreinverharding wordt gerealiseerd en voorzien van kolken, dan dient dit hemelwatersysteem ook aan te sluiten op de voorziening en dient ook

ten opzichte van deze verharding 40 mm in de voorziening gerealiseerd te worden. Het hemelwater dat valt op de terreinverharding mag ook afstromen naar het omringend groen op de kavel.

Infiltratie van hemelwater in de bodem is in dit plangebied geen probleem. De hoogste grondwaterstanden liggen meer dan 5 meter beneden maaiveld en de bodem bestaat uit goed doorlatende zandgrond.

Conclusie

Indien aan de genoemde randvoorwaarden in deze paragraaf wordt voldaan, vormt het aspect Water geen belemmering voor dit plan.

3.4 Beleid/regelgeving Ecologie

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is gericht op:

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

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

Zorgplicht

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

Soortbescherming

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

- Soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Gebiedsbescherming

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

Natura 2000

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

grond van de vogelrichtlijn en habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

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

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

Houtopstanden

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

Natuurnetwerk Nederland

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

Resultaten

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in het Natura 2000-gebied en het betrof al een bestaande woning. Negatieve effecten op het Natura 2000-gebied zijn daarom uitgesloten

Natuurnetwerk Nederland GNN/GO

Het plangebied is niet gelegen in het GNN/GO, negatieve effecten zijn daarom uitgesloten

Houtopstanden

De ontwikkeling is gelegen binnen de bebouwde kom, het onderdeel houtopstanden van is daarom niet van toepassing

Soortbescherming

Het pand is mogelijk geschikt voor beschermde soorten. Door een brand is het pand echter niet meer geschikt voor beschermde soorten. Door de renovatie zal het gebouw wel weer geschikt worden gemaakt voor beschermde soorten. De soortbescherming vormt geen belemmering voor de voorgenomen ingreep.

Conclusie

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor de voorgenomen ingreep.

3.5 Archeologie

Algemeen

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

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

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede.²

Situatie plangebied

Om uit te sluiten of in het bestemmingsplan archeologische waarden aanwezig zijn, is door een gekwalificeerd archeologisch onderzoeksbureau een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd (2017). Op basis van het bureauonderzoek kon de hoge verwachting van het plangebied worden gehandhaafd. Tijdens het verkennend en karterend booronderzoek is gebleken dat er in de ondergrond geen sporen van een oud oppervlak (bodenvorming) aanwezig zijn. Ook zijn er geen archeologische indicatoren (materialen die op bewoning in het verleden duiden) aangetroffen.

Op grond van het bureau- en karterend booronderzoek kan worden geconcludeerd dat de kans op het aantreffen van waardevolle archeologische resten klein is.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van het woon- zorgcomplex. Op basis van de informatie uit het archeologisch vooronderzoek is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een beschermende planologische regeling is niet noodzakelijk.

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

3.6 Bodem

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

Daarnaast kent de gemeente Ede een vrijstellingsregeling. Dit houdt in dat burgemeester en wethouders vrijstelling kunnen verlenen van de bodemonderzoeksplicht bij een bouwvergunning of bij een bestemmingsplanwijziging omdat er al voldoende gegevens zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit, zoals bijvoorbeeld een bodemkwaliteitskaart in combinatie met een

² Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neefjes, N.W. Willemse, T. Bouma, S. van der Veen & J.A. Wijnen, 2013: Cultuurhistorische Waardenkaart Ede; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en -stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede, RAAP-rapport 2500, Weesp.

bodembeheersplan. Voorwaarde hierbij is wel dat uit historisch onderzoek is gebleken dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten of calamiteiten.

Voor het plangebied is een historisch onderzoek uitgevoerd. Op de locatie was een ondergrondse 5.000 liter HBO-tank aanwezig. Deze is onder KIWA-certificaat AA-284 leeggezogen, afgevuld met zand en verwijderd op 22-6-1995.

In het bodeminformatiesysteem staat de locatie bekend als verdacht, doordat hier van 1936-1940 de waterleidingmaatschappij hier gevestigd was. Naar alle waarschijnlijk was het kantoor op de locatie gevestigd in de villa welke dateert uit 1905. Dat hier daadwerkelijk bodem-bedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden is zeer onwaarschijnlijk.

Er zijn geen aanwijzingen voortgekomen die duiden op de aanwezigheid van bodemvervuiling. Hierdoor kan vrijstelling van de verplichting tot het uitvoeren van bodemonderzoek verleend worden.

3.7 Wet geluidhinder, verkeerslawaaï

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 wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï door middel van zonering. De Wgh is daarom sterk gelinkt aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Momenteel wordt gewerkt aan een grootschalige aanpassing van de Wet geluidhinder. Op 1 juli 2012 zijn de eerste wijzigingen in werking getreden en ondergebracht in hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer. De wijzigingen hebben uitsluitend betrekking op de aanleg en reconstructie van hoofdwegen (rijkswegen) en hoofdspoorwegen middels de systematiek van geluidproductieplafonds.

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

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

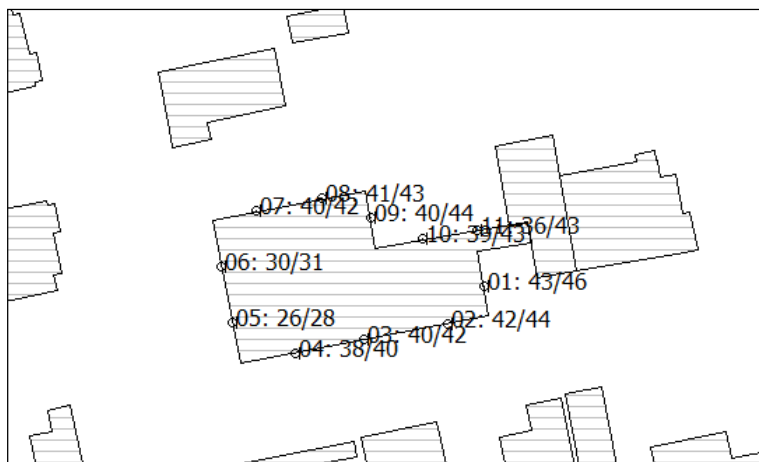
In bovenstaande situaties geldt voor nieuw te realiseren woningen in de zone van een verkeers- of spoorweg een beschermingsniveau van respectievelijk 48 en 55 decibel (dB). Dit is de wettelijke voorkeurswaarde. Door middel van een zogenaamde hogere waarde procedure kan het bevoegd gezag in bepaalde gevallen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

Situatie plangebied wegverkeerslawaaï

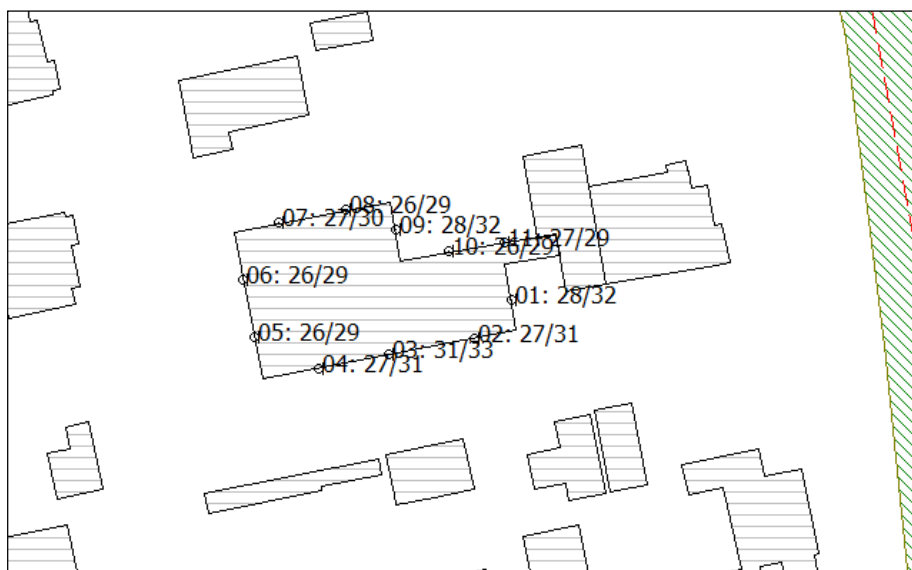
Op het perceel Stationsweg 102 in Ede wordt de bestaande historische villa gerestaureerd en omgevormd tot woonruimte voor mensen met geheugenproblemen. Hiervoor wordt het pand aan de achterzijde uitgebreid met een aantal kamers. In de bestaande villa zullen de dienstwoning en de gemeenschappelijke ruimtes worden gerealiseerd. Het plan ligt binnen de zone van de Stationsweg, Klinkenbergerweg en de Berkenlaan. Daarom dient de geluidsbelasting getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Voor de overige in de nabijheid van het plangebied gelegen 30 km/u wegen geldt dat deze vanwege de beperkte verkeersintensiteit akoestisch niet relevant zijn voor dit plan.

Geluidbelasting wegverkeer

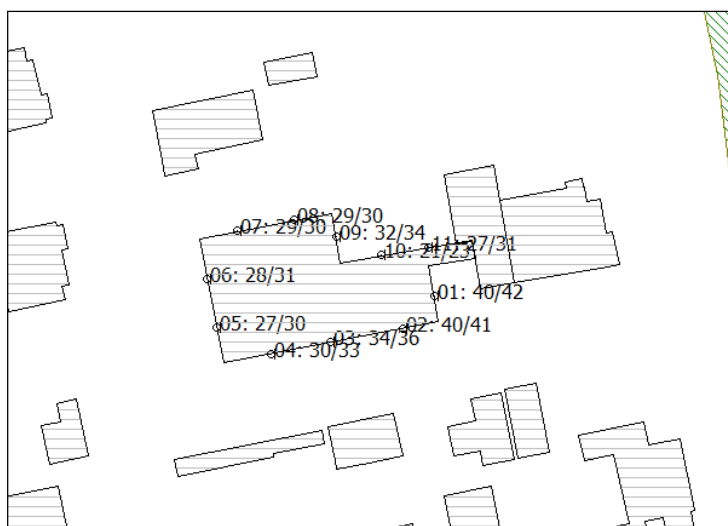
De geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer is onderzocht. De maximale geluidsbelasting vanwege de Stationsweg, Klinkenbergerweg en de Berkenlaan bedraagt respectievelijk 46 dB, 32 dB en 42 dB waarmee wordt voldaan aan de voorkeurswaarde. In de figuren 4, 5 en 6 is de plansituatie inclusief de geluidbelasting weergegeven.



Figuur 4: Etmaalwaarde Stationsweg inclusief aftrek artikel 110g (Wgh)



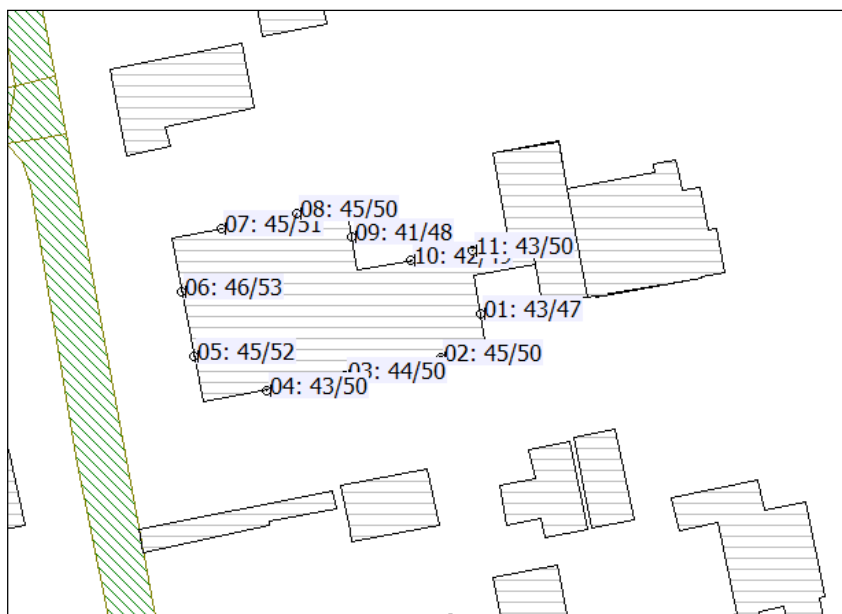
Figuur 5: Etmaalwaarde Klinkenbergerweg inclusief aftrek artikel 110g (Wgh)



Figuur 6: Etmaalwaarde Berkenlaan inclusief aftrek artikel 110g (Wgh)

Situatie plangebied Railverkeerslawaaï

Aan de westzijde van het plangebied is de Valleilijn gelegen op een afstand van circa 175 meter en ligt daarmee buiten de wettelijke zone van 100 meter. Aan de zuidzijde van het plangebied is op een afstand van circa 350 meter het spoortraject Ede-Wageningen gelegen. De geluidbelasting van de twee spoorlijnen is in figuur 7 weergegeven.



Figuur 7: Etmaalwaarde Valleilijn, inclusief traject Ede Wageningen

Uit de rekenresultaten blijkt dat aan de voorkeurswaarde van L_{den} 55 db wordt voldaan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect Rail, en wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor realisatie van dit plan.

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 2016 is een aangevulde versie van de Bts gepubliceerd.

Situatie plangebied en conclusie

Het plan maakt de ontwikkeling mogelijk van nieuwe woningen op circa 175 meter afstand, buiten de wettelijke zone van de spoorlijn Ede-Amersfoort (Valleilijn) en Ede-Wageningen. De Valleilijn betreft een enkelbaans spoorbaan waarover uitsluitend lichte passagierstreinen met een lage snelheid en een beperkte intensiteit rijden. Het traject Ede - Wageningen ligt op circa 350 meter afstand van het bouwplan. Het gebied tussen de spoorlijnen en het bouwplan is bebouwd.

Het is dan ook niet aannemelijk dat de streefwaarden uit de SBR-B richtlijn ter plaatse van de nieuwe woningen zal worden overschreden. Geconcludeerd wordt dat het aspect trillingen geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan en de realisatie van de woningen.

3.8 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 (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). De concentratie van de overige vervuilende stoffen, waaronder benzeen, lood, zwaveldioxide en koolstofoxide, bevindt zich in Nederland ruim onder de grenswaarden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM-grens 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ruimtelijke ontwikkelingen die wel in belangrijke mate de luchtkwaliteit beïnvloeden (IBM-projecten) zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit programma heeft tot doel in heel Nederland tijdig te voldoen aan de grenswaarden en omvat enerzijds alle IBM-projecten en anderzijds 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 wordt de bestaande historische villa gerestaureerd en omgevormd tot woonruimte voor mensen met geheugenproblemen. Hiervoor wordt het pand aan de achterzijde uitgebreid met een aantal kamers. In de bestaande villa zullen de dienstwoning en de gemeenschappelijke ruimtes worden gerealiseerd. 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 (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) 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 woonruimte voor mensen met geheugenproblemen en een dienstwoning.

3.9 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 zijn er geen relevante transportroutes van gevaarlijke stoffen op het spoor en op de verkeerswegen Stationsweg, Klinkenbergerweg en de Berkenlaan welke zijn gelegen in de directe omgeving van het plangebied. Het dichtstbijzijnde aandachtsgebied van het spoortraject Ede-Wageningen is gelegen op een afstand van circa 230 meter vanaf het bouwplan.

Conclusie

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

3.10 Milieuzonering

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.

In het vigerende bestemmingsplan is de grond Stationsweg 102 specifiek bestemd voor gemengd - 1 wonen met praktijk- en kantoorruimen. Het plangebied wordt nu bestemd voor woondoeleinden. Op circa 10 meter van het bouwplan is een bedrijfsbestemming gelegen waarbij de gronden zijn bestemd voor categorie A-B bedrijven. De grootste richtafstand hiervoor bedraagt 10 meter. Deze bedrijfsbestemming wordt aan de noordzijde al belemmerd door bestaande gevoelige bestemmingen direct aansluitend op de bedrijfsbestemming.

Conclusie

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

3.11 Cultuurhistorie

3.11.1 Cultuurhistorische analyse

In opdracht van Projectontwikkelingsmaatschappij Stijlgroep BV is in juni 2017 door Bureau Monumenten en Cultuur een bouwhistorische verkenning met waardestelling opgesteld voor Villa Richmond. Dit gemeentelijk monument werd in januari 2017 getroffen door een flinke brand, die een belangrijk deel van de eerste verdieping, de zolderverdieping en de kap heeft aantast. Het doel van de bouwhistorische verkenning is om inzicht te krijgen in de (nog) aanwezige monumentwaarden, maar ook helder te krijgen waar door de brand monumentwaarden verloren zijn gegaan, en hoe daar in het vervolgtraject mogelijk mee omgegaan kan worden. De bouwhistorische verkenning vormt een belangrijke onderlegger voor verdere uitwerking van het (herstel)plan.

In de bouwhistorische verkenning wordt ingegaan op de historisch-ruimtelijke ontwikkeling van het gebied langs de Stationsweg, de bewonings- en bouwgeschiedenis van de villa, alsmede de opzet van het perceel en de tuin. Daarnaast bevat de rapportage een waardestelling van het door brand aangetaste monument. Deze rapportage is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

3.11.2 Cultuurhistorische waarden

Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten

Binnen het plangebied bevindt zich een gemeentelijk monument: Stationsweg 102 (GM114). De redengevende beschrijving van dit object luidt als volgt:

“Villa op complexe plattegrond, gebouwd omstreeks 1905, maar nadien herhaaldelijk uitgebreid en gewijzigd. De villa bestaat uit een begane grond, een eerste verdieping en een zolderverdieping onder een met rode geglazuurde tuiles-du-Nord gedekt, samengesteld dak. De nokken worden bekroond door gebakken pironnen. Op het dak staan enkele bakstenen schoorstenen. De witgepleisterde gevels hebben een grijsgeschilderde plint. De voorgevel vertoont aan de rechterzijde een uitsprong, die wordt bekroond door een topgevel met een wolfeind. De geveltop is voorzien van imitatie-vakwerk. Links van de uitsprong op de begane grond een serre met een om de hoek lopende kap met plat, waarvan de schuine vlakken zijn gedekt met rode geglazuurde tuiles-du-Nord. Op het plat bevindt zich een loggia. Op de eerste verdieping rechts een door een console gedragen driezijdige erker, voorzien van een met rode schubvormige daktegels gedekte kap. Aan weerszijden hiervan een klein rechthoekig venster met een segmentboog. In de top van de gevel een rechthoekig venster.

De villa is gesitueerd in een ruime tuin met veel opgaand groen.

MOTIEVEN VOOR PLAATSING OP DE GEMEENTELIJKE MONUMENTENLIJST:

Van algemeen belang wegens:

- schoonheid, met name vanwege de voor de bouwperiode kenmerkende wijze van bouwen en detailleren;
- ensemblewaarde, met name als karakteristiek onderdeel van de villabebouwing aan de Stationsweg uit de periode voor 1940.”

In de directe omgeving van het plangebied staat een aantal gemeentelijke monumenten:

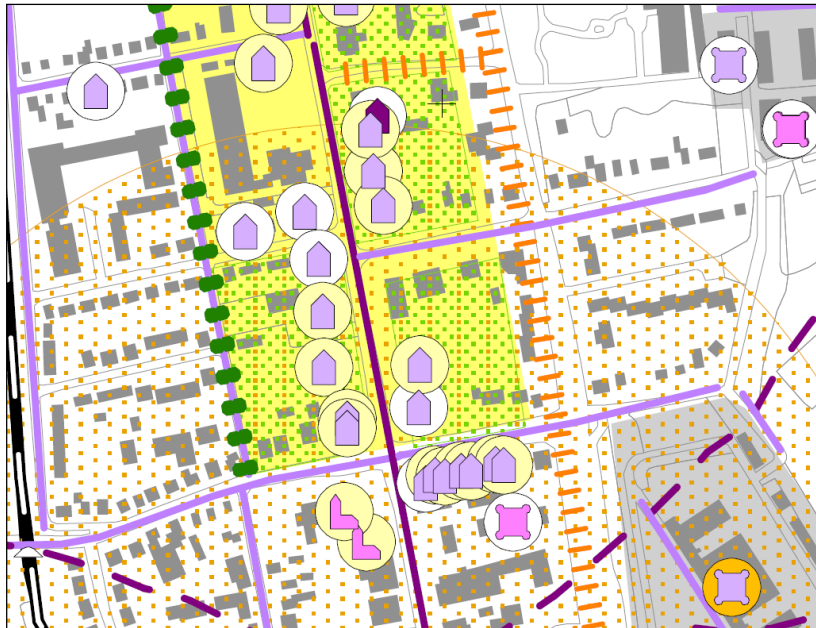
- Stationsweg 99 - villa Piermont (GM112);
- Stationsweg 100 - villa Ivernia (GM113);
- Stationsweg 104 - villa Paludana (GM115);

Historisch-ruimtelijke structuren

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Ede (deelkaart ‘historische bouwkunst en stedenbouw’) wordt de Stationsweg aangeduid als weg die voor 1832 werd aangelegd. Het Zwarte Laantje is opgenomen als weg die tussen 1832 en 1938 tot stand kwam. Beide historisch-ruimtelijke structuren hebben een hoge cultuurhistorische waarde. Dit geldt ook voor de bomenrijen langs het Zwarte Laantje. De villatuin van Stationsweg 102 heeft op de Cultuurhistorische Waardenkaart de aanduiding ‘Villatuinen en parken (1850-1940), geheel of gedeeltelijk nog bestaand’.

Aan weerszijde van de Stationsweg is op de Cultuurhistorische Waardenkaart een zone aangeduid als ‘Waardevolle historische stedenbouw - villaverkaveling’. In de beschrijving die in de toelichting op de Cultuurhistorische Waardenkaart is opgenomen, wordt over deze cultuurhistorisch waardevolle zone het volgende vermeld:

“De Stationsweg loopt in noord-zuidelijke richting, verbindt het station met het centrum en markeerde oorspronkelijk de grens tussen het Maanderzand en het heidegebied. Het deel tot aan de Beukenlaan werd vanaf 1874 op basis van het plan J. Tulp verkaveld. Aan weerszijden van de Stationsweg bevindt zich een verkaveling met ruime percelen. Aan de oostzijde van de Stationsweg staan de huizen (villa’s) ongeveer op gelijke afstand van de weg en hebben een bosstructuur in de achtertuinen. De westzijde is minder georganiseerd; er staan ook grotere, recente gebouwcomplexen tussen. Aan deze zijde loopt aan de achterkant het Zwarte Laantje parallel aan de Stationsweg. Dit is een informeel pad voor fietsers en voergangers. Aan weerszijden van het pad staan monumentale bomen. De Stationsweg zelf heeft geen laanbeplanting; monumentale solitaire bomen in de voortuinen bepalen het groene beeld van de weg.”



Figuur 8: Cultuurhistorische Waardenkaart - Deelkaart 'Historische bouwkunst en stedenbouw'

Historisch groen

Uit de bouwhistorische verkenning blijkt dat de huidige groenaanleg van de tuin van recente datum is en historisch niet waardevol is. De vijf monumentale bomen dateren met zekerheid uit de bouwperiode en zijn historisch waardevol.

3.11.3 Effecten van het planvoornemen op cultuurhistorische waarden

Het planvoornemen heeft betrekking op herbestemming van een villa en nieuwbouw aan de achterzijde ten behoeve van de realisatie van woonruimte voor mensen met geheugenproblemen. Belangrijk uitgangspunt voor de beoordeling van de verbouw en uitbreiding van het pand is dat de monumentale waarden van de villa (exterieur en interieur) en de tuin behouden en hersteld moeten worden.

De villa is een gemeentelijk monument dat in januari 2017 zwaar werd beschadigd door een brand. Het planvoornemen voorziet in behoud en herstel van dit gemeentelijk monument, hetgeen vanuit cultuurhistorisch perspectief zeer wenselijk is. Niet alleen is het pand op zichzelf vanwege de monumentale waarden beschermd als een gemeentelijk monument, ook draagt het pand in belangrijke mate bij aan de ruimtelijke karakteristiek van de Stationsweg. Behoud en herstel van de villa is dan ook essentieel voor de identiteit van dit cultuurhistorisch waardevol gebied.

In de bestaande villa worden gemeenschappelijke ruimtes (begane grond) en een ondernemerswoning (1^e verdieping) gerealiseerd, zodanig dat de historische indelingsstructuur vrijwel geheel wordt gerespecteerd. Het gebruik van de villa voor deze functies draagt er aan bij dat het monumentale interieur en exterieur gehandhaafd kunnen blijven, dan wel gerestaureerd kunnen worden conform de historische situatie.

In de uitbreiding aan de achterzijde van het pand worden de kamers voor bewoners ondergebracht. De uitbreiding is ondergeschikt aan de villa en wordt door middel van een tussenlid verbonden met het monument. Door de positionering van de uitbreiding ten opzichte van de bestaande villa zal de nieuwbouw geen significant negatief effect hebben voor het ruimtelijk beeld van de Stationsweg en de daarlangs gelegen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Ten aanzien van de tuinaanleg geldt dat in de bouwhistorische verkenning wordt geconstateerd, dat de inrichting historisch niet waardevol is. Desalniettemin zal de huidige aanleg van de

voortuin (oprit en gemetselde muurtjes) gehandhaafd blijven. Wel zullen parkeerplaatsen langs de randen van de voortuin worden aangelegd. De uitbreiding vindt plaats aan de achterzijde van de monumentale villa. Door behoud en herstel van de 'groene gordijnen' (bestaande bomen en nieuw toe te voegen haag aan de zuidzijde van de villa) zal de uitbreiding op het achterterrein vanaf de Stationsweg in beperkte mate zichtbaar zijn. Aan de zijde van het Zwarte Laantje blijven de bestaande haag en het gietijzeren hek gehandhaafd. De waardevolle bomen op het terrein blijven behouden. De nieuwbouw is aangepast op de waardevolle bomen.

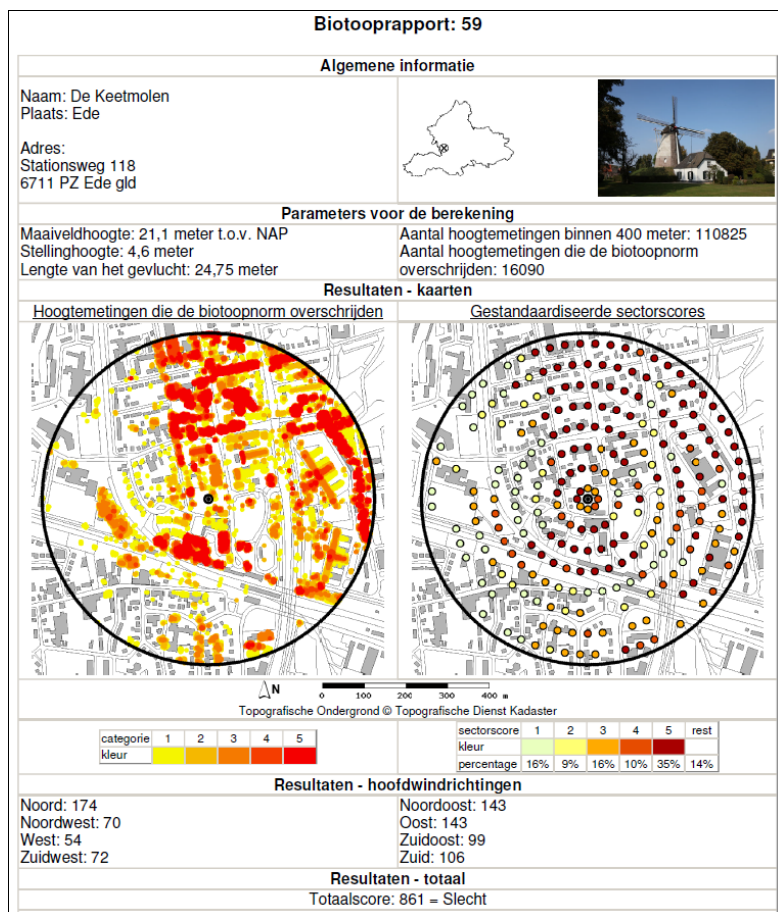
3.11.4 Molenbiotoop

Beleid/regelgeving

De provincie Gelderland streeft naar het behoud en bescherming van molenbiotopen. De omgevingsverordening Gelderland 2014 stelt dat gemeenten hiermee rekening dienen te houden bij het opstellen van bestemmingsplannen. De bescherming van molenbiotopen betreft vooral behoud van het functioneren door middel van een vrije windvang. Verder dient rekening te worden gehouden met de belevingswaarde en het historisch karakter van de omgeving van de molen. Het bestemmingsplan dient waarborgen te bieden ter bescherming van het functioneren van de molen door middel van een vrije windvang.

Aan de Stationsweg, in de nabijheid van het plangebied, staat de Keetmolen. Deze beltmolen uit 1865 is aangewezen als Rijksmonument (rijksmonumentnummer 14468). 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.

Het plangebied ligt op een afstand van circa 200 meter van de Keetmolen. Aan de noordzijde van de Keetmolen is al veel overschrijding in de hoogte van de bestaande bebouwing. De uitbreiding zal de windvang niet aantasten doordat de molen in de 'windschaduw' van de hogere kerk tussen de molen en het onderhavige plangebied staat. Dit wordt weergegeven op het kaartje 'Hoogtemetingen die de biotoopnorm overschrijden' uit de inventarisatie uit de Molenbiotoopinventarisatie.



Figuur 9: Hoogtemetingen die de biotoopnorm overschrijden
(bron: <http://gelderland.molenbiotoop.nl/biotooprapporten/59.pdf>)

Geconcludeerd kan dan ook worden dat het planvoornemen geen negatieve gevolgen heeft voor het zicht op de molen cq. de biotoop van dit monument.

3.12 (Brand)veiligheid

Bij verdere uitwerking van het plan zal in ieder geval rekening gehouden moeten worden met de volgende punten.

Voor een goede bereikbaarheid dient de infrastructuur te voldoen aan de voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid.

Indien een bouwwerk/woning meer dan 40 meter van de openbare weg gesitueerd is, dient de toegangsweg te voldoen aan de volgende eisen:

- het maximale gewicht : 30 ton (komt overeen met verkeersklasse 30)
- maximale asbelasting: 10 ton
- doorgangshoogte: 4,2 meter
- doorgangsbreedte: 3,5 meter (over een breedte van ten minste 3,25 meter verhard)
- buitenbochtstraal: 10 meter
- binnenbochtstraal: 5,5 meter

Een hulpverleningsvoertuig moet binnen 40 meter van een bouwwerk opgesteld kunnen worden. De benodigde ruimte voor een hulpverleningsvoertuig is 4 bij 10 m¹.

Indien de toegangsweg (bijvoorbeeld de inrit vanaf de openbare weg naar woning(en) en/of bijgebouwen) doodlopend is geldt ook het volgende:

- Doodlopende weg met keerlus en wegbreedte > 4,5 meter is toegestaan.
- Doodlopende weg zonder keerlus met een wegbreedte > 5 meter is toegestaan.

3.13 Wonen

Het plan Stationsweg 102 bestaat uit (onzelfstandige) woningen voor een specifieke doelgroep en heeft om die reden de bestemming 'maatschappelijk'. Er worden geen reguliere woningen gerealiseerd. Om die reden is dit plan niet opgenomen in de regionale woningbouwafspraken (zoals genoemd in paragraaf 2.2). Programmatische toetsing vindt plaats aan de hand van het 'afwegingskader nieuwe woonzorginitiatieven' (zie paragraaf 3.14).

Uiteraard moet het plan wel passen bij de ambities van de Woonvisie Ede 2030. Het plan scoort hierbij hoog op diverse sporen te weten spoor 2 (binnenstedelijke herontwikkeling van monumentale locatie), spoor 4 (huisvesting bijzondere doelgroepen in bestaande gevarieerde woon-werk omgeving), spoor 5 (een levensloopbestendige toevoeging in de wijk), spoor 6 (het plan bevindt zich op korte afstand van allerlei voorzieningen (centrum, winkelcentra, OV-knooppunt)) en spoor 7 (de villa is en blijft temidden van bijzonder groen gelegen aan de eveneens groene Stationsweg).

3.14 Zorg

Op het perceel Stationsweg 102 in Ede wordt de bestaande historische villa gerestaureerd en omgevormd tot woonruimte voor mensen met geheugenproblemen met een indicatie vanuit de WLZ (Wet langdurige zorg). Nieuwe woonzorginitiatieven worden in Ede op wenselijkheid getoetst aan de hand van het "afwegingskader nieuwe woonzorginitiatieven", zoals vastgesteld door burgemeester en wethouders op 14 november 2017.

Conclusie:

Het plan voldoet in voldoende mate aan bovengenoemd afwegingskader voor nieuwe woonzorginitiatieven in Ede.

4. Juridische aspecten

4.1 Algemeen

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

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

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

4.2 Hoofdopzet

In het bestemmingsplan hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Het betreft hier het bestemmingsplan “Ede, Stationsweg 102” in Ede en het bestaat uit een verbeelding (nummer E18012 d.d. 17-04-2018), toelichting en planregels.

4.3 Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

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

4.4 Bestemmingen

Het plangebied krijgt de bestemmingen ‘Tuin’ en ‘Maatschappelijk’.

Tuin

De bestemming ‘Tuin’ is gegeven aan de voorerven bij de woningen. Gebouwen zijn hierop niet toegestaan (met uitzondering van bestaande gebouwen). Op basis van een omgevingsvergunning kan van een bestemmingsplan worden afgeweken voor de realisatie van erkers, luifels en balkons aan de voor- en zijgevel met een diepte van maximaal 1,5 m (als er ten minste 2 m resteert tot de openbare weg).

Tevens heeft de achtertuin de bestemming ‘Tuin’ met de aanduiding ‘landschapswaarden’ gekregen. Deze aanduiding is opgenomen om de aanwezige cultuurhistorische landschapswaarden te beschermen.

Maatschappelijk

De maatschappelijke functie is ondergebracht onder de bestemming ‘Maatschappelijk’. De bebouwing is in een bouwvlak verval, waarbij tevens de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogten zijn aangegeven. Binnen de bestemming ‘Maatschappelijk’ is een zorginstelling voor mensen met geheugenproblemen, mogelijk.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

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

5.2 Economische uitvoerbaarheid

5.2.1 Eigendom

Het plangebied is kadastraal bekend onder Ede, sectie G nummer 7459. De oppervlakte bedraagt in totaal circa 3.900 m². Het plangebied is in eigendom bij de ontwikkelaar.

5.2.2 Planschade

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

5.2.3 Exploitatieplan

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

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

5.3 Overleg en inspraak

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

In het kader van artikel 3.1.1 Bro heeft de gemeente vooroverleg gevoerd met Rijkswaterstaat, Prorail, de Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed, de Gasunie, Tennet, Alliander en de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden.

Rijkswaterstaat

Vanuit Rijkswaterstaat is er geen aanleiding voor inhoudelijke opmerkingen op het plan.

Reactie gemeente

De reactie van de Rijkswaterstaat wordt voor kennisgeving aangenomen.

Prorail

Van ProRail is de volgende reactie ontvangen:

Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van de spoorlijn zien wij graag dat de aspecten Geluid en Externe Veiligheid op correcte wijze worden onderzocht en onderbouwd in het ontwerpbestemmingsplan.

Wij verzoeken u derhalve dit mee te nemen in de verdere procedure.

Reactie gemeente

De opmerking van ProRail is verwerkt in de paragrafen 3.7 en 3.9.

Rijksdienst voor het Cultureelerfgoed

Van de Rijksdienst voor het Cultureelerfgoed is geen reactie ontvangen.

Gasunie

Van de Gasunie is de volgende reactie ontvangen: Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid. Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen aardgastransportleiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Reactie gemeente

De reactie van de Gasunie wordt voor kennisgeving aangenomen.

TenneT

Door Tennet is aangegeven dat er geen eigendommen van Tennet betrokken zijn bij uw plan.

Reactie gemeente

De reactie van Tennet wordt voor kennisgeving aangenomen.

Alliander

Van Alliander is geen reactie ontvangen.

Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (Brandweer)

Door de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden wordt het volgende opgemerkt:

Bereikbaarheid

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

Opkomsttijd

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

De opkomstnorm voor een gezondheidsfunctie is maximaal 8 minuten.

De werkelijke opkomsttijd van de brandweer valt in dit geval binnen de norm zoals die in het Besluit veiligheidsregio's is vastgelegd. Daarom zijn er geen aanvullende voorwaarden noodzakelijk.

Externe Veiligheid

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

Reactie gemeente

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

5.3.2 Overleg met omwonenden

In het voortraject is er overleg geweest met de VvE Rozenburg Stationsweg en met diverse groeperingen die zich bezighouden met de cultuurhistorie in Ede.

De omwonenden en overige belanghebbenden zijn op 15 mei 2018 tijdens een informatieavond op de hoogte worden gebracht van de plannen van de initiatiefnemer.

5.3.3 Zienswijzen

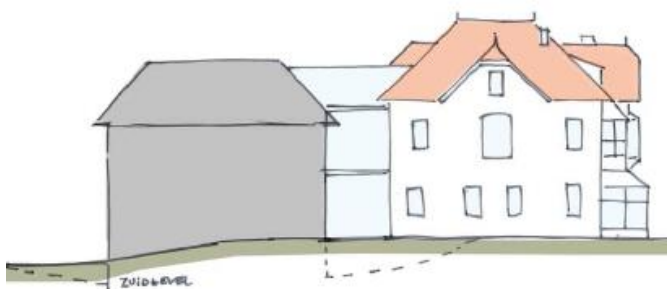
Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening van 3 mei tot en met woensdag 13 juni 2018 ter inzage gelegen.

Tijdens de terinzagelegging zijn er vijf zienswijzen op het plan ingediend. Deze zienswijzen zijn in de bij dit bestemmingsplan horende zienswijzennota samengevat en van een antwoord voorzien. Op 18 oktober 2018 zijn de indieners van de zienswijzen tijdens een zienswijzenoverleg in de gelegenheid gesteld hun zienswijze mondeling toe te lichten.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft er op 18 december 2018 onder voorzitterschap van wethouder Vreugdenhil nader overleg plaatsgevonden tussen de omwonenden van Stationsweg 102 in Ede en de initiatiefnemer. Na dit overleg zijn een aantal omwonenden en de architect van de initiatiefnemer met elkaar in overleg getreden over het ontwerp van de aanbouw aan de bestaande villa. Dit heeft er toe geleid dat het oorspronkelijke ontwerp is gewijzigd in een ontwerp dat wordt gedragen door zowel de initiatiefnemer als de omwonenden.



Figuur 10: Oorspronkelijk ontwerp



Figuur 11: Aangepast ontwerp

6. Handhaving

6.1 Algemeen

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

Handhaving bestaat uit drie fasen:

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

6.2 Handhavingsprocedure

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

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

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