



TOELICHTING

Bestemmingsplan “Ederveen, Hoofdweg 112”

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
1.1. AANLEIDING.....	3
1.2. LIGGING LOCATIE	4
1.3. PROCEDURE	5
1.4. LEESWIJZER.....	5
2. PLANBESCHIJVING	6
2.1. PLANMETHODIEK	6
2.2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE EN DE ONTWIKKELING	6
2.3. GELDENDE BESTEMMINGSPLAN VERSUS NIEUWE BESTEMMINGSPLAN	9
3. BELEIDS- EN WETGEVINGSKADER.....	11
3.1. INLEIDING.....	11
3.2. RIJKSBELEID	11
3.3. PROVINCIAAL BELEID.....	14
3.4. GEMEENTELIJK BELEID.....	17
3.5. CONCLUSIE BELEID	21
4. ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN	22
4.1. MILIEU	22
4.2. BODEM.....	22
4.3. WATER.....	24
4.4. ECOLOGIE.....	25
4.5. CULTUURHISTORIE	27
4.6. ARCHEOLOGIE	31
4.7. VERKEER EN PARKEREN	32
4.8. GELUID	32
4.9. LUCHTKWALITEIT	34
4.10. EXTERNE VEILIGHEID	34
4.11. (BRAND-)VEILIGHEID.....	35
4.12. GROEN	36
4.13. HOOGSPANNINGSLIJNEN, KABELS EN LEIDINGEN	38
4.14. DUURZAAMHEID.....	39
5. UITVOERBAARHEID.....	40
5.1. ALGEMEEN	40
5.2. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	40
6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	41
6.1. INLEIDING.....	41
6.2. PLANSYSTEMATIEK	41
6.3. BESTEMMINGSPLANREGELS.....	41
7. INSPRAAK, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN.....	45
7.1. INSPRAAK & (VOOR)OVERLEG.....	45
7.2. ZIENSWIJZEN EN VASTSTELLING	45
8. HANDHAVING	46
8.1. ALGEMEEN	46
8.2. HANDHAVINGSPROCEDURE	46

Toelichting

Als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening

1. Inleiding

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



Luchtfoto plangebied (Bron: geo.ede.nl, luchtfoto 2018)

1.1. Aanleiding

Er is een verzoek ingediend voor het realiseren van twee vrijstaande woningen en een appartementencomplex voor jongeren met een hulpvraag aan de Hoofdweg 112 in Ederveen (kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie H nummers 4273 (gedeeltelijk), 4274, 4275 en 4276). Het realiseren van de twee vrijstaande woningen en de appartementen past niet in het geldende bestemmingsplan 'Ederveen'. Het bestemmingsplan wordt hiervoor aangepast.



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

1.3. Procedure

Het opstellen van een bestemmingsplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (verder Wro) met het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (verder Bro). Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.1 van het Bro verplicht vooroverleg gevoerd te worden met diverse overlegpartners.

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

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt een inleiding op het plan gegeven. In hoofdstuk 2 wordt de gekozen planmethodiek beschreven, een beschrijving van de bestaande situatie en de ontwikkeling en het geldende en nieuwe bestemmingsplan. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 komen diverse aspecten aan de orde die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna. Hoofdstuk 5 bevat de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 6 geeft de juridische regeling en in hoofdstuk 7 beschrijft de procedurele aspecten van het plan en hoe burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 aandacht besteed aan het aspect handhaving van het bestemmingsplan. Voor zover in deze toelichting naar onderzoeken wordt verwezen, zijn deze onderzoeken als bijlage bij de toelichting opgenomen.

2. Planbeschrijving

2.1. Planmethodiek

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

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

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

2.2. Beschrijving bestaande situatie en de ontwikkeling

Huidige situatie

Hoofdweg 112 betreft een bestaande vrijstaande woning aan het centrale lint door Ederveen. De woning staat op een groot en diep perceel tussen de Wallenburg en de Munnikebeek. De bestaande woning is eenvoudig vormgegeven en bestaat uit één laag met een bescheiden kap die in de breedte is uitgebouwd. Het bouwvlak is daardoor ook relatief breed vergeleken met de omliggende woningen in het lint. Het perceel, met name de ruime voortuin, is rijk beplant. De woning ligt daardoor deels verscholen achter de dichte beplanting.

Het perceel grenst aan de westzijde aan de Hoofdweg. Aan de noordzijde wordt het perceel begrensd door de Wallenburg. Aan de oostzijde grenst het perceel aan het buitengebied van Ederveen. Aan de zuidzijde grenst het perceel aan de Munnikebeek.

Omgeving

De Hoofdweg is de ruimtelijke drager van het dorp Ederveen. Langs het lint staat verspreide dorpsbebouwing. De bebouwing is kleinschalig en bestaat uit een variatie van individuele panden uit verschillende tijdspannen met een zekere menging van functies. De diversiteit aan dorpsbebouwing op korte afstand van elkaar roept diverse sferen op. Karakteristiek voor de bebouwing langs dit deel van de Hoofdweg zijn vrijstaande of dubbele woningen op ruime percelen van een of twee lagen met kap. Het perceel vormt daarin onderdeel van een reeks bijzondere villa's, waaronder de monumentale villa Ruimzicht (Hoofdweg 116). Direct achter de lintbebouwing begint het buitengebied. Het gebied achter het lint is in de structuurvisie Ederveen aangewezen als gemeentelijke landschappelijke verbingszone. In de structuurvisie is hier dan ook geen uitbreiding van het dorp voorzien.

Kenmerkend voor deze plek zijn ook de ruime voortuinen met rijke beplanting. De Wallenburg en de Munnikebeek vormen hierbij fraaie landschappelijke elementen. De Wallenburg is een waardevol landschappelijk en cultuurhistorisch element. Ook de beplanting langs de Wallenburg is zeer waardevol met diverse waardevolle en monumentale bomen. De Munnikebeek is kenmerkend voor het landschap rond Ederveen, de watergang heeft vooral een functioneel karakter. De beplanting op de locatie draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de Munnikebeek. De overzijde van de straat kent een veel opener karakter met de kerk en pastoriewoning als verbijzondering in het lint. Ruimtelijk en cultuurhistorisch is het perceel zelf en de directe omgeving van belang als dorpsentree van Ederveen.

In de structuurvisie Ederveen is deze locatie aangewezen als inbreidingslocatie. Functioneel liggen hier volgens de structuurvisie kansen voor zorgwoningen. Ruimtelijk liggen er vooral kansen voor een verbetering van de landschappelijke kwaliteit van de Wallenburg en de inpassing van de Munnikebeek. Daarnaast zet de structuurvisie in op het tot uitdrukking laten komen van de samenhang in het ensemble rond dit deel van de Hoofdweg, inclusief zuidelijke entree, kerk, pastorie en de villa Ruimzicht (Hoofdweg 116).

De bestaande woning wordt gesloopt en het perceel krijgt een nieuwe invulling. Het plan bestaat uit twee delen: Twee woningen aan de Hoofdweg en een woongebouw met appartementen voor jeugdopvang aan de achterzijde van het perceel.

De twee woningen aan de Hoofdweg worden in situering en oriëntatie onderdeel van de lintbebouwing. De twee woningen staan op ruime percelen en liggen iets versprongen ten opzichte van elkaar. De situering is daarbij zoveel mogelijk afgestemd op de te behouden bomen. Ze krijgen elk een eigen vormgeving en architectuur. Van belang is dat de woningen een representatieve uitstraling krijgen die aansluit bij de omliggende woningen. In de huidige situatie wordt het beeld van het perceel met name bepaald door de (deels verwilderde) beplanting op het erf waar de woning achter schuilgaat. Met de nieuwe woningen zal ook de bebouwing (weer) onderdeel uit gaan maken van het straatbeeld. Hiermee dragen de woningen ook bij aan het ensemble van het entreegebied. De woningen krijgen een gezamenlijke oprit vanaf de Hoofdweg. Garages en schuren worden zoveel mogelijk achter de woningen gesitueerd zodat de individuele woningen het straat beeld bepalen.

Het woongebouw aan de achterzijde van het perceel vormt een bijzondere invulling die afwijkt van het huidige karakter van de lintbebouwing langs de Hoofdweg. De zorgwoningen liggen namelijk niet aan de Hoofdweg, maar achter de twee nieuwe woningen aan de zijde van het buitengebied. Uit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt is een toevoeging van solitaire bebouwing achter het lint geen voor de hand liggende invulling. Zelfstandige uitbreidingen achter het lint gaan al snel ten koste van een heldere opbouw van de dorpsrand en ten koste van de landschappelijke kwaliteit van het achterliggende waardevolle landschap. Het beoogde woongebouw voor jeugdopvang wordt echter als zeer wenselijke ontwikkeling voor Ederveen gezien en het sluit als functie goed aan bij de structuurvisie. Door uit te gaan van een compacte invulling, waarbij het woongebouw zo min mogelijk het achterliggende landschap in steekt, blijft de impact op het achterliggende landschap beperkt. De bebouwing blijft ook buiten de aangewezen landschappelijke verbindingzone. Het woongebouw wordt ontsloten via de Wallenburg. De Wallenburg is weliswaar geen reguliere weg, maar de weg heeft voldoende uitstraling als openbaar pad, waardoor het woongebouw toch een eigen ontsluiting heeft. Het woongebouw wordt in de richting van het landschap gesitueerd, met de nokrichting parallel aan de Wallenburg. Het krijgt een ruime eigen buitenruimte aan de zuidzijde van het pand. De inrit van het woongebouw ontsluit de benodigde parkeerplaatsen en dient tevens als ontsluiting voor een smalle strook weiland ten zuiden van het woongebouw. Deze strook blijft onbebouwd en draagt bij aan de overgang tussen de lintbebouwing en het buitengebied.

Woningen

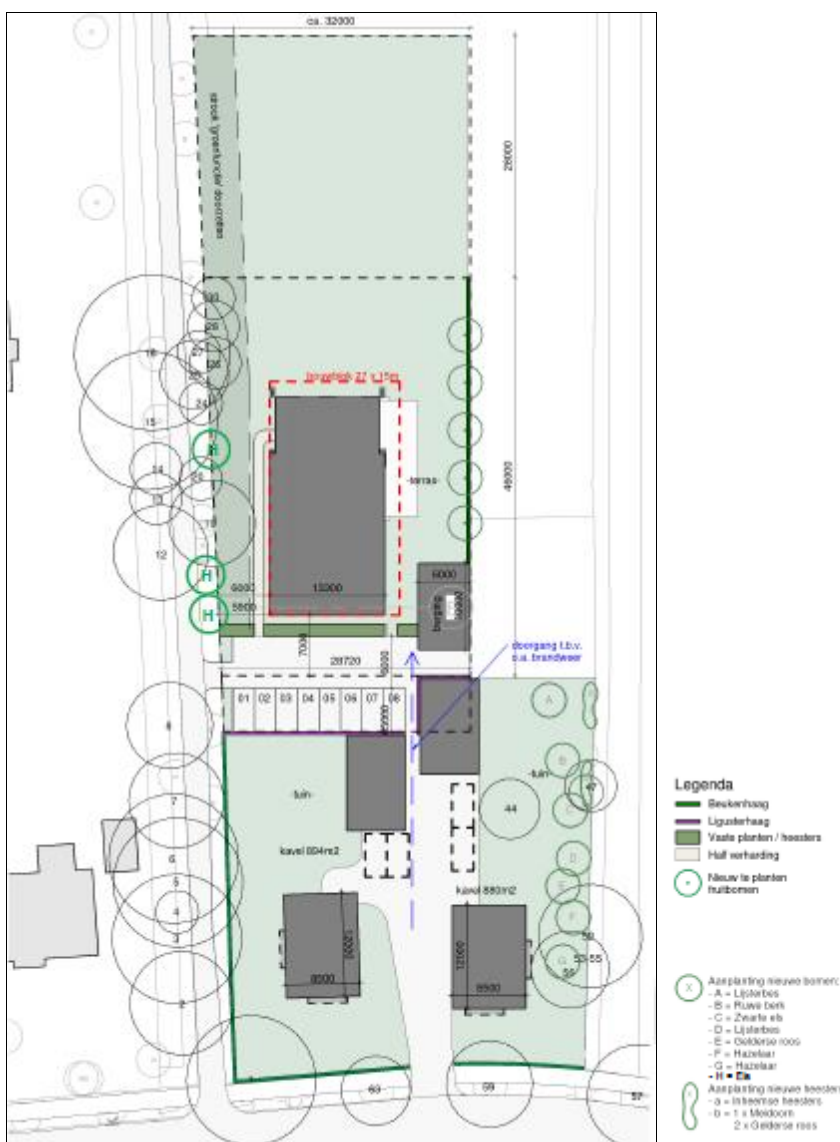
De vrijstaande woningen aan de Hoofdweg bestaan uit maximaal twee lagen met kap. De woningen sluiten aan bij het dorps straatbeeld en krijgen een representatieve en individuele uitstraling. Hierbij wordt de vormgeving afgestemd op het villakarakter van de naastliggende woningen aan de Hoofdweg. Het complex bestaat uit maximaal één bouwlaag met kap. Binnen het volume van het woongebouw is ook een beheerderwoning opgenomen. Het complex krijgt een bescheiden uitstraling. De vormgeving en architectuur sluiten aan bij de landelijke sfeer van het buitengebied. Zowel de gevel aan de westzijde als aan de oostzijde (zijde landschap) wordt vormgegeven als voorgevel. Bij alle bebouwing wordt gebruik gemaakt van natuurlijk materiaal- en kleurgebruik. Geen glimmende materialen. Gezien de situering in het entreegebied van Ederveen en de cultuurhistorische waarde van deze omgeving wordt voor de woningen en het woongebouw een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Landschap

Het perceel ligt in het veenontginningslandschap van Ederveen. Karakteristiek zijn de langgerekte oost-west lopende kavels met op de kavelgrenzen sloten en beplanting. Het bestaande groen op en rond de locatie is een waardevol onderdeel van de groenstructuur van Ederveen. De Wallenburg en de Munnikbeek zijn daarbij bepalend voor de ruimtelijke structuur van het dorp. De groenstructuur heeft niet alleen landschappelijke waarde maar ook een belangrijke cultuurhistorische en ecologische waarde. De structuurvisie zet daarbij in op het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit van de Wallenburg en de inpassing van de Munnikbeek. Het bestaande groen dient dan ook zoveel mogelijk ingepast te worden in het plan en waar mogelijk versterkt. De verharding dient daarbij tot het minimum te worden beperkt.

De Wallenburg vormt een waardevol landschappelijke en cultuurhistorische element. Ook de beplanting langs de Wallenburg is zeer waardevol met diverse waardevolle en monumentale bomen. De Wallenburg is ook onderdeel van de gemeentelijke ecologische verbingszone. De bebouwing in het plan wordt op voldoende afstand van de bomen gesitueerd, zodat de bestaande bomen behouden kunnen blijven. De weg heeft echter geen functie als volwaardige ontsluitingsweg en is kwetsbaar. De Wallenburg kan dan ook slechts beperkt worden benut. Het kan gebruikt worden als toegangsweg voor het woongebouw, maar aanpassingen aan het wegprofiel zijn niet mogelijk, omdat dit ten koste gaat van de waardevolle boombeplanting. Er mogen dan ook geen kabels en leidingen aangelegd worden en verbreden ten behoeve van de hulpdiensten is niet mogelijk. Hiervoor zullen alternatieve oplossingen gecreëerd moeten worden. De woningen en het woongebouw worden zodanig gesitueerd dat ook de bomen op het perceel zelf zoveel mogelijk behouden kunnen blijven.

Een goede landschappelijke inpassing is een belangrijk uitgangspunt voor het plan. Om dit te waarborgen is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt. Dit plan wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het BP en als bijlage toegevoegd.



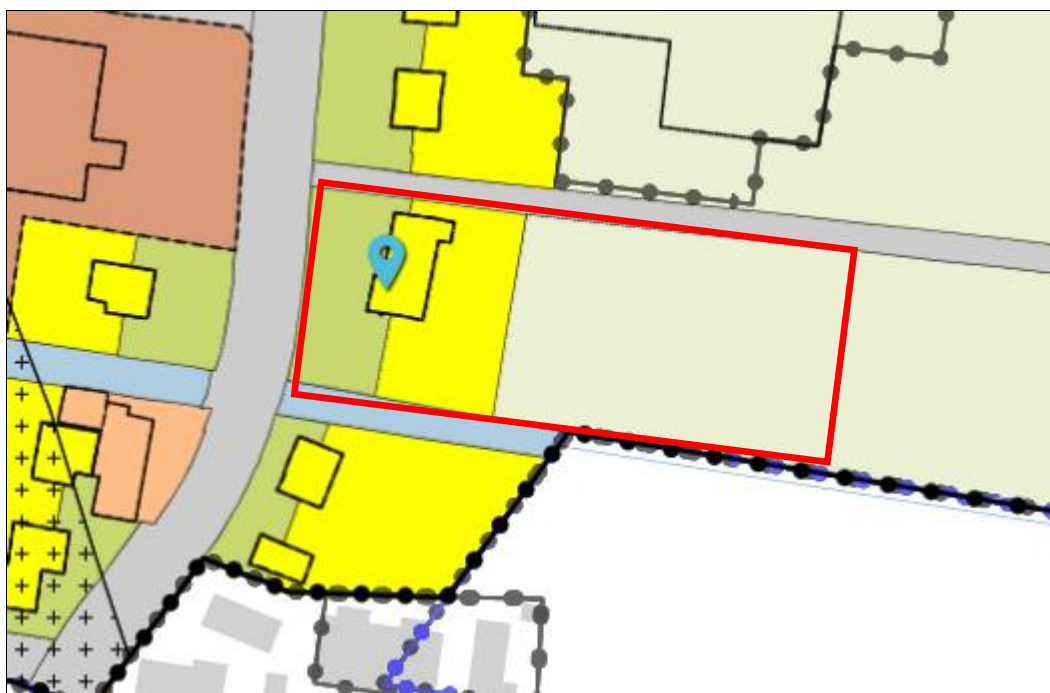
Het landschappelijke inpassingsplan bestaat uit de volgende elementen:

- De bebouwing volgt het landschap, de nokrichtingen staan haaks op de Hoofdweg.

- Een groot deel van de bestaande bomen blijft gehandhaafd. De bebouwing blijft op voldoende afstand van de Wallenburg en de Munnikebeek. Aan de oostkant van het zorgcomplex is een smal grindpad toegestaan, ligging wordt afgestemd op de bomen langs de Wallenburg.
- De erfafscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte krijgen hagen of hekwerken met beplantingen. Ook tussen de parkeerkoffer en de noordelijke woning komt een groene erfafscheiding (hoge haag of hek met beplanting). Aan de zuid- en oostkant van de zuidelijke woning is de keuze: geen erfafscheiding of een haag
- Ten zuiden van de het woongebouw worden nieuwe fruitbomen aangeplant.

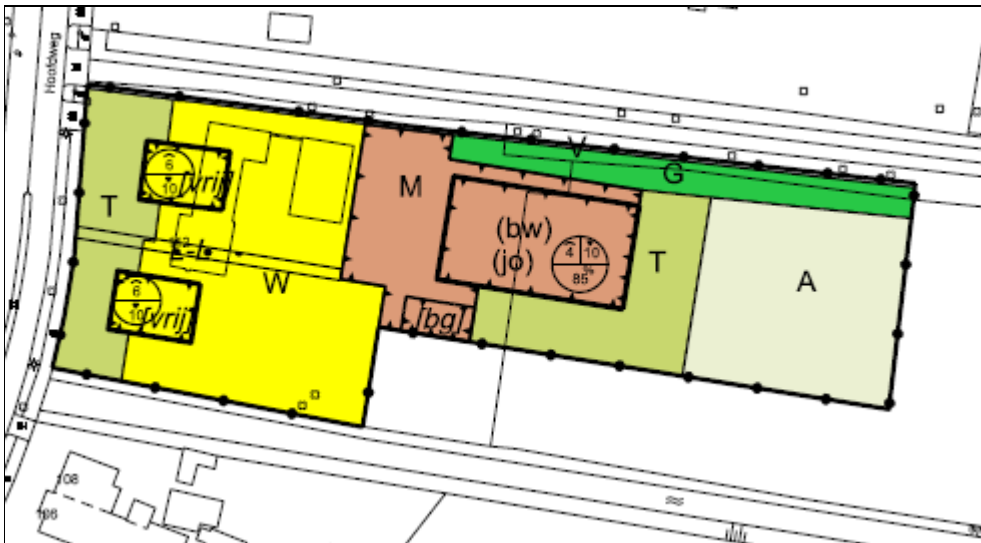
2.3. Geldende bestemmingsplan versus nieuwe bestemmingsplan

De betreffende locatie is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan Ederveen (vastgesteld 29 september 2011). In het bestemmingsplan heeft het betreffende perceel de bestemming Wonen, Agrarisch en Tuin. De gewenste woningen en appartementen kunnen niet worden gerealiseerd binnen de regels van het geldende bestemmingsplan omdat hiervoor geen juiste bestemming en geen bouwvlakken zijn opgenomen. De gewenste ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt middels een wijziging van het bestemmingsplan.



Uitsnede verbeelding geldende bestemmingsplan Ederveen

In het geldende bestemmingsplan is op de bestaande woning aan de Hoofdweg 112 de aanduiding twee-aaneen opgenomen. Bij deze ontwikkeling is echter het uitgangspunt dat de bestaande woning wordt omgezet naar twee vrijstaande woningen en dat op het achterterrein appartementen voor jongeren met een hulpvraag worden gerealiseerd. In dit appartementengebouw zal tevens een beheerderswoning worden gerealiseerd.



Verbeelding nieuwe bestemmingsplan Ederveen, Hoofdweg 112

3. Beleids- en wetgevingskader

3.1. Inleiding

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

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE

Het Rijk heeft in maart 2012 haar beleid uit de Nota Ruimte geactualiseerd door de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vast te stellen, met het motto 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig'. Het Rijk streeft hiermee naar een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen en laat meer over aan gemeenten en provincies.

Doelen

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

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

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

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

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

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

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

3.2.2. BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING (DECEMBER 2011)

Het rijksbeleid is nader vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) dat op 30

december 2011 in werking is getreden. Dit besluit bevat de juridische kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de rijksbufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, de mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met dit besluit maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het besluit kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit. Voor het plangebied gelden geen bepalingen waarmee rekening hoeft te worden gehouden bij het mogelijk maken van de beoogde woningbouw op deze locatie.

3.2.3. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

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

Overweging

Het plan voorziet in de bouw van twee vrijstaande woningen en acht appartementen (inclusief een beheerderswoning) op het perceel. In de huidige situatie is er sprake van een vrijstaande woning aan de voorzijde van de locatie.

De aanduiding twee-aaneen op de bestaande woning aan de voorzijde zal worden vervangen door twee woningen met de aanduiding 'vrijstaand'. Het gaat de facto dus om een toename met één woning en acht appartementen (inclusief een beheerderswoning) met een maatschappelijke bestemming. Als sprake is van een kleinschalige ontwikkeling, dan is er geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en is de ladder voor duurzame verstedelijking dus niet van toepassing. Eerder is bepaald dat bij de ontwikkeling van maximaal elf woningen geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat er geen toepassing hoeft te worden gegeven aan artikel 3.1.6 lid 2 Bro¹.

In het onderhavige geval gaat het derhalve niet om een stedelijke ontwikkeling en kan de ladderonderbouwing buiten beschouwing worden gelaten.

De behoefte aan de gekozen vorm van woningbouw is aanwezig.

3.2.4. BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING

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

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

3.2.5. 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 cultuurobjecten in overheidsbezit. De aanwijzing van ruimtelijk cultureel erfgoed - beschermde stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen - en omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving, wordt geregeld via de Omgevingswet, die op 22 maart 2016 door de Eerste Kamer is aangenomen, en naar verwachting in werking treedt per 2021. De Erfgoedwet anticipeert op de invoering van de Omgevingswet door overgangsrecht als gevolg waarvan delen van de Monumentenwet 1988 van kracht blijven, tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Het gaat om bepalingen die betrekking hebben op beschermde monumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten, archeologische monumentenzorg en handhaving. Ook andere zaken die uiteindelijk in de Omgevingswet worden geregeld, vinden tijdelijk een onderkomen in de Erfgoedwet. Belangrijke onderwerpen van het overgangsrecht zijn:

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

3.2.6. MONUMENTENWET (1988)

De bepalingen uit de Monumentenwet 1988 die in 2021 naar de Omgevingswet over zullen gaan, blijven van kracht tot de Omgevingswet in werking treedt. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet regelt de Monumentenwet onder meer de bescherming van gebouwde rijksmonumenten. De Monumentenwet is tevens het wettelijk kader voor de bescherming van bekende en te verwachten archeologische waarden en archeologische rijksmonumenten. De doorwerking in dit bestemmingsplan is elders beschreven.

3.2.7. DUURZAAMHEID

Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten hebben met uiteenlopende maatschappelijke partijen in het klimaatakkoord ondertekend. Hierin zijn afspraken gemaakt over reductie van de uitstoot van broeikasgassen, energiebesparing en een vergroting van het aandeel duurzame energie. Zo moet in 2030 de uitstoot van CO₂ met 49% zijn gedaald. De doelstellingen en verantwoordelijkheden zijn met het inwerkingtreden van de Klimaatwet juridisch verankerd. Voor de gemeente Ede als ondertekenaar van het Gelders Energie Akkoord geldt een bijdrage aan de Gelderse ambitie van 55% CO₂ reductie.

De energieprestatie die vereist is voor nieuwbouw (woningen en utiliteit) wordt weergegeven via de EPC-eis uit het Bouwbesluit. De EPC-eisen zijn voor het laatst aangescherpt per 1 januari 2015. Er wordt geen aanscherping van de EPC-eisen meer verwacht. Deze eisen worden namelijk per 1 januari 2020 vervangen door de invoering van de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen voor alle nieuwbouw (BENG). In deze score wordt uitgegaan van een maximale energiebehoefte, een maximaal aandeel fossiel en een eis m.b.t. minimaal aandeel hernieuwbare energie.

De Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor nieuwbouw verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Het gaat hierbij naast nieuwe woongebouwen ook om nieuwe kantoorgebouwen (en nevenfuncties) die groter zijn dan 100m². Omdat de Energieprestatiegarantie (EPG) steeds lager wordt, wordt de MPG van een gebouw steeds belangrijker als maat voor de duurzaamheid.

Aardgasvrij bouwen is met ingang van 1 juli 2018 wettelijk verplicht. De nieuwe wet heeft tot gevolg dat er geen bouwvergunningen meer worden afgegeven voor nieuwbouw (woningen en utiliteit) die aangesloten

wordt op een aardgasnet. Deze verandering geldt voor alle kleinverbruikers (max 40 m3 gas/uur), zoals woningen en kleine bedrijfsgebouwen.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. OMGEVINGSVISIE

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

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

Food Valley

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

De provincie en haar partners streven in de regio naar de inzet van de gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en provincie is nodig om de opgaven in FoodValley waar te maken. De gezamenlijke inspanningen, opgenomen in de Omgevingsvisie en in de Gebiedsagenda van de regio, richten zich op vijf speerpunten:

Bedrijven en bedrijvigheid

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

Onderwijs en arbeidsmarkt

- ✓ de kennisas Ede - Wageningen versterken;
- ✓ een goede match tussen onderwijs en arbeidsmarkt realiseren;

Mobiliteit en bereikbaarheid

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

Wonen en woningmarkt

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

Kwaliteit leefomgeving en duurzaamheid

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

Gelderse ladder

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

Doelen van de Gelderse ladder zijn:

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

Uitgangspunten voor de Gelderse ladder:

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

Randvoorwaarden bij locatiekeuze:

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

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

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

- 1) Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte;
- 2) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a blijkt dat sprake is van een actuele behoefte, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gebouwen door herstructurering, transformatie of anderszins;
- 3) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet middels benutting van beschikbare gebouwen kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door nieuwbouw op beschikbare gronden;
- 4) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel c, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de desbetreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in

- hoeverre in de behoefte kan worden voorzien door benutting van bestaande bebouwing in het landelijk gebied door hergebruik, herstructurering, transformatie of anderszins, die gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld;
- 5) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel d, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet middels benutting van bestaande bebouwing in het buitengebied van de desbetreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre kan worden voorzien in de behoefte op locaties aansluitend op het bestaand stedelijk gebied die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld;
 - 6) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel e, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet aansluitend op het bestaand stedelijk gebied van de desbetreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre kan worden voorzien in de behoefte op locaties die niet aansluiten op het bestaand stedelijk gebied, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

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

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

Over het plan is overleg gevoerd met de provincie. De provincie is positief over deze ontwikkeling, omdat er voor een specifieke doelgroep wordt gebouwd.

Regionale Woonagenda 2.0 / woningbouwafspraken Regio Food Valley

De provincie Gelderland maakt met haar regio's kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwafspraken op basis van bevolkingsprognoses, inschatting van marktkansen en feitelijke realisaties in de afgelopen jaren.

Deze afspraken zijn opgenomen in de Regionale Woonagenda 2.0 die begin 2018 is vastgesteld en voor de periode 2018 - 2021 geldt. In deze agenda zijn naast een set kwalitatieve afspraken en uit te werken thema's ook afspraken gemaakt over de te realiseren aantallen woningen per gemeente. Voor de gemeente Ede is een bandbreedte opgenomen voor de periode 2017 - 2027 van circa 4500 - 5500 woningen. Daarbovenop is nog een extra woningbehoefte berekend voor de Regio Food Valley van ruim 800 woningen voor de overloop vanuit de Utrechtse regio. Een belangrijk deel hiervan komt voor rekening van de gemeente Ede.

Het plan Hoofdweg 112 is opgenomen in het woningbouwprogramma voor de gemeente Ede, het zogenaamde Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW). In het IPW zijn de woningbouwprojecten opgenomen die gaan voorzien in de berekende aantallen (inclusief fasering en voorgenomen typologieën).

3.3.2. OMGEVINGSVERORDENING

Met de verordening stellen Provinciale Staten regels over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De Omgevingsverordening Gelderland is gelijktijdig met de Omgevingsvisie in werking getreden op 18 oktober 2014. Deze Omgevingsverordening is, net als de Omgevingsvisie, meerdere malen geactualiseerd. De laatste actualisatie van de Omgevingsverordening heeft door Provinciale Staten plaatsgevonden op 13 december 2017 (en is geconsolideerd augustus 2018). De regels in de Omgevingsverordening zijn gebaseerd op de provinciale Omgevingsvisie.

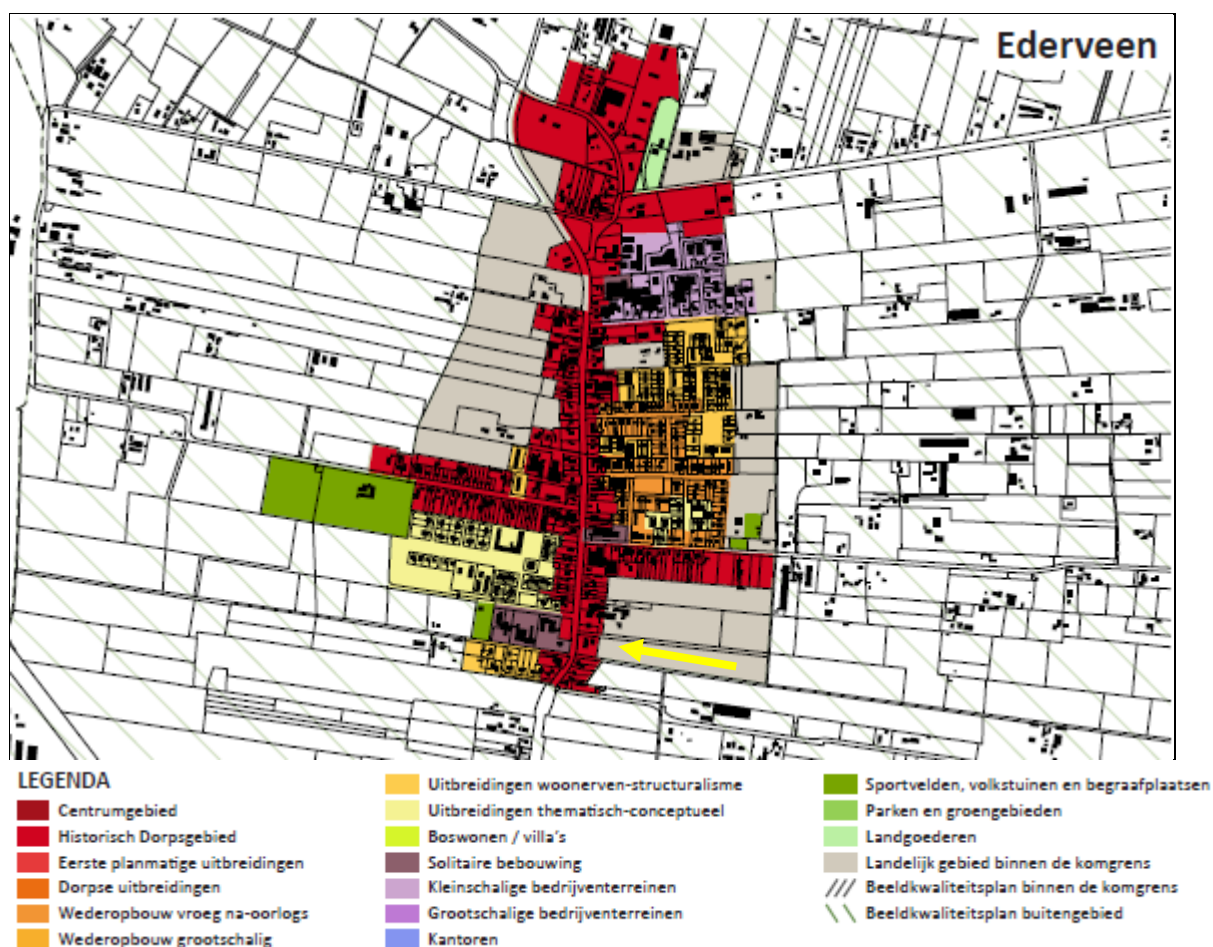
In de verordening is bepaald dat nieuwe woningbouwlocaties dienen te passen binnen de daarvoor opgestelde Woonprogramma's. In dit hoofdstuk is onderbouwd dat de woningbouwontwikkeling aansluit bij de actuele woningbouwvraag. Andere aspecten die aandacht krijgen in de omgevingsverordening zien op sectorale aspecten die in hoofdstuk 4 van deze toelichting nader worden besproken. Deze zijn ook in overeenstemming met de uitgangspunten van de omgevingsverordening.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. WELSTANDNOTA

Voor het gebied is de reguliere welstandsnota van kracht. De locatie valt binnen het deelgebied 'Landelijk gebied binnen de komgrens' en grenst direct aan het buitengebied. Binnen de criteria is aangegeven dat de functie bepalend is voor de vormgeving. Verder is aangegeven dat de vormgeving en het kleur- en materiaalgebruik ingetogen dient te zijn. De gegeven situatie vormt het uitgangspunt. Het complex krijgt een bescheiden uitstraling. De vormgeving en architectuur sluiten aan bij de landelijke sfeer van het buitengebied. Zowel de gevel aan de westzijde als aan de oostzijde (zijde landschap) wordt vormgegeven als voorgevel.

Bij alle bebouwing wordt gebruik gemaakt van natuurlijk materiaal- en kleurgebruik. Geen glimmende materialen. Gezien de situering in het entreegebied van Ederveen en de cultuurhistorische waarde van deze omgeving is voor de woningen en het woongebouw een beeldkwaliteitsplan opgesteld die onderdeel wordt van de welstandsnota. Concreet betekent dit dat de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit de omgevingsvergunningaanvraag zal toetsen aan het beeldkwaliteitsplan voor deze locatie.



Uitsnede gebiedskaart Ederveen Welstandsnota 2013

3.4.2. PARKEERBELEIDSPLAN

De gemeente Ede kent parkeerbeleid met eigen parkeernormering (Nota parkeernormering). Eén van de uitgangspunten van het parkeerbeleid is dat bij nieuw- en verbouwprojecten de eis gesteld wordt dat de hoeveelheid parkeerplaatsen die extra nodig is voor het betreffende project binnen het plangebied wordt gerealiseerd. De openbare ruimte wordt dan niet belast met een toegenomen parkeerdruk. Om te

kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij een nieuw- of verbouwproject (parkeernorm) vindt een toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen in de vastgestelde Nota Parkeernormering.

3.4.3. GEMEENTELIJK BELEID VERKEERS- EN VERVOERSPLAN

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

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

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

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

3.4.4. WATERPLAN

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

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

Hemelwaterbeleid

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

- foutieve afkoppeling zichtbaar (voorkoming bodemvervuiling)
- bewustwording burger
- verbeteren kwaliteit leefomgeving

Grondwatervisie

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

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

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

3.4.5. HANDBOEK GROENSTRUCTUUR & GROENBELEID EDE

Op 20 november 2003 heeft de gemeenteraad voor alle kernen van de gemeente een beleidsplan over groenstructuren vastgesteld. Het gemeentelijk beleid is gericht op het behouden van het structureel groen en de structurerende beplanting. Dit is in kaart gebracht in het groenstructuurplan. Een deel van het openbare

groen is dusdanig van karakter of omvang, dat het als structureel groen is aan te merken. Het gaat hier bijvoorbeeld om parken en plantsoenen.

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

3.4.6. DUURZAAMHEID

De gemeente Ede hecht veel waarde aan duurzaamheid. Om te zorgen dat we kunnen blijven wonen in een schone, groene en gezonde leefomgeving. Duurzaamheid betekent bij de ontwikkeling van een nieuwe locaties onder andere dat voldaan moet worden aan wettelijke milieueisen, op het gebied van bijvoorbeeld bodem, lucht en geluid. Daarnaast betekent duurzaamheid aandacht voor water (o.a. waterberging, met het oog op de voortgaande klimaatverandering) en voor inrichting van de openbare ruimte (materiaalgebruik, verharding, groen, verlichting). Tot slot zijn circulariteit en energie/klimaat een speerpunten als het gaat om duurzaamheid.

Burgemeester en wethouders hebben in juli 2017 besloten dat nieuwe woningen in de gemeente in principe niet meer op het aardgasnet zullen worden aangesloten. Met de wettelijke plicht met ingang van 1 juli 2018 is deze beslissing niet meer actueel. Burgemeester en wethouders kunnen echter nog wel voor een gebied bepalen dat daar het verbod op aardgas niet geldt. Een dergelijke aanwijzing mag alleen gebeuren op grond van zwaarwegende maatschappelijke belangen. Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Ede heeft echter besloten niet op voorhand gebruik te maken van de mogelijkheid om gebieden uit te sluiten van het verbod op aardgas.

Het aardgasvrij maken van gebouwen en het stimuleren van energiebesparing en duurzame energie past in de ambitie om in 2050 een energie neutrale gemeente te zijn. De weg hier naar toe heeft de gemeente Ede vastgelegd in de Routekaart Ede Energieneutraal. Om deze route succesvol af te leggen stimuleert de gemeente verdergaande reductie van de energiebehoefte, terugdringen van het gebruik van fossiele brandstoffen en de inzet van duurzame energie in plannen.

Voor de periode 2018-2022 betekent dit:

- een verdrievoudiging van het aantal zonnepanelen op daken binnen de gemeente. Binnen plannen en projecten kan hier vorm aan gegeven worden door:
 - Optimale positionering van het gebouw t.o.v. de zon
 - Dakconstructie voldoende sterk te maken voor het plaatsen van zonnepanelen / zonneboilers
 - Integratie van zonnepanelen in de daken
 - Het plaatsen van zonnepanelen / zonnecollectoren op het dak
- Toename van de opwekking van grootschalige duurzame energie (wind en zon) op basis van de “Wind- en Zonnewijzer; uitnodiging voor wind en zon” (2019)
- Besparing op de warmtevraag en een toename van het aandeel duurzame warmte. De wijze waarop dit per wijk wordt vorm gegeven legt de gemeente vast in haar Transitievisie Warmte (2021). Plannen en ruimtelijke ontwikkelingen dienen aan te sluiten op deze visie.
- Toename van het aandeel duurzame en schone mobiliteit door in plannen en bij ontwikkelingen rekening te houden met locatie en benutting van laadinfra t.b.v. elektrische voertuigen en het stimuleren van het fietsgebruik.
- Stimuleren van het sluiten van de grondstoffenkringloop door verdergaande toepassing van duurzame (innovatieve) materialen in gebouwen en omgeving via hernieuwbare grondstoffen, materialen met lagere CO₂ emissie bij productie en groene daken en gevels.

3.4.7. WOONVISIE

De eind 2015 vastgestelde ‘Woonvisie Ede 2030’ benoemt de ambities voor het wonen in de gemeente Ede tot 2030. De ambities zijn uitgewerkt in een achttal sporen. Uitgangspunt is het minimaal realiseren van het woningbouwprogramma dat past bij de groeiprognozes in bevolking en huishoudens. De Woonvisie benoemt de volgende sporen:

1. Groeien met Kwaliteit

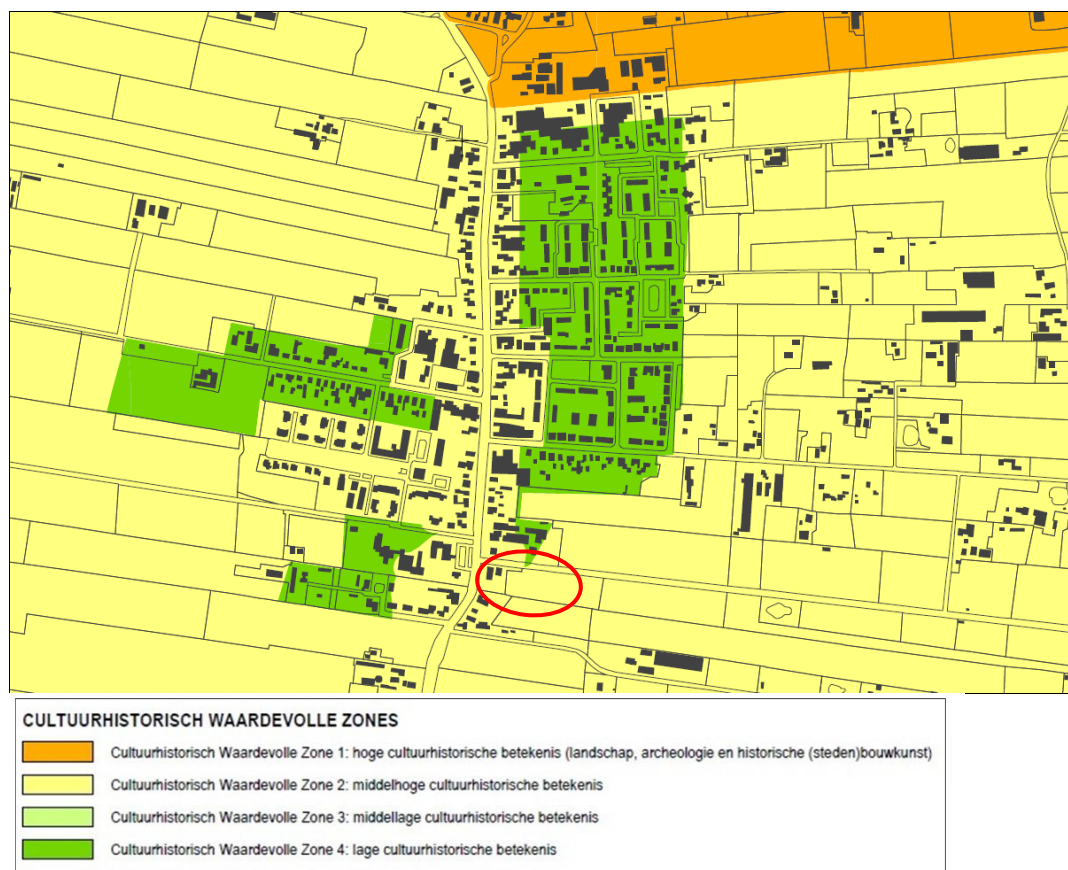
2. Balans bestaand nieuwbouwprogramma en nieuwe binnenstedelijke en -dorpse locaties
3. Betaalbare woningvoorraad
4. Gevarieerde opbouw wijken en dorpen
5. Duurzame en levensloopbestendige woningvoorraad
6. Wonen met een hoog voorzieningenniveau
7. Wonen in het groen
8. Wonen in Food Valley

De ontwikkeling scoort goed op diverse ambities van de Woonvisie. De realisatie van de woningen is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma/ Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW). Daarmee scoort de ontwikkeling op spoor 1. De woningen worden gerealiseerd op een herontwikkelingslocatie in het dorp (spoor 2) en dragen in belangrijke mate bij aan een gevarieerde opbouw van de bestaande woonomgeving (spoor 4). Daarnaast voorziet het plan in woningen voor bijzondere doelgroepen (jongeren met begeleiding). Hiermee scoort het plan hoog op spoor 6 (waarborgen dat mensen die een behoefte hebben aan maatschappelijke ondersteuning in het dorp kunnen blijven wonen). Daarbij zijn de dorpse voorzieningen op loopafstand te bereiken. Tot slot is de ontwikkeling ingepast in een ruime en groene omgeving (spoor 7)

3.4.8. ERFGOEDNOTA 'ERFGOED MET PERSPECTIEF' (2010)

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 onderstaande afbeelding). Voor een verdere onderbouwing van de totstandkoming van de cultuurhistorische zones wordt verwezen naar RAAP-rapport 2500, met name blad 2 en kaartbijlage 3 en 6.



De cultuurhistorische waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het bestemmingsplangebied valt gedeeltelijk binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 4 van de Cultuurhistorische Waardenkaart. Voor dit gebiedstype geldt de volgende beleidsstrategie:

“Als onderdeel van de cultuurhistorische leefomgeving heeft het gebied op dit moment weinig waarde. Het historisch karakter is grotendeels verstoord. Er is geen sprake van uitgesproken cultuurhistorische waarden of zelfzaamheid. Ontwikkelingen bieden een kans om de kwaliteit te verbeteren of cultuurhistorische waarden te (re)construeren. Daarbij is aandacht voor de cultuurhistorische kenmerken van het gebied gewenst.”

Het overig gedeelte van het plangebied valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 2 van de Cultuurhistorische Waardenkaart. Voor dit gebiedstype geldt de volgende beleidsstrategie:

“De historische situatie in deze gebieden is nog redelijk gaaf en er is sprake van waarde op regionaal niveau. Er is een hoge mate van zeggingskracht. Interventies kunnen aangegrepen worden om cultuurhistorische waarden, daar waar mogelijk en nodig, verder te versterken. Een historisch-ruimtelijke analyse is hierbij gewenst.”

In paragraaf 4.5 Cultuurhistorie 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. Tot slot wordt toegelicht op welke wijze de aanwezige cultuurhistorische waarden in dit bestemmingsplan worden geborgd.

3.5. Conclusie beleid

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

4. Onderzoek en randvoorwaarden

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

4.1. Milieu

Bedrijven en milieuzonering

De bestemmingswijziging betreft een wijziging van de bestemming op het perceel Hoofdweg 112 in Ederveen van 'wonen met aanduiding twee-aaneen' naar twee maal een vrijstaande woning, met aan de achterzijde aan de Wallenburgersteeg een kleinschalig woon-zorgcomplex.

Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe bestemming en de mogelijke belemmeringen voor omliggende bedrijven worden getoetst aan de brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

In de omgeving liggen vooral woonbestemmingen en enkele bedrijfsbestemmingen waaronder agrarisch.

Geur veehouderijen

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan toetst het bevoegde gezag dan enerzijds of ter plaatse een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd is. Anderzijds is het uitgangspunt dat vanwege het plan de omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan.

Uitgangspunt voor de toetsing zijn de normen en afstanden zoals die in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) zijn vastgelegd. Veel bedrijven hebben geen omgevingsvergunning milieu meer nodig maar vallen onder algemene milieuregels zoals vastgelegd in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Aangezien de geurnormen uit de Wgv vrijwel één op één zijn overgenomen in het Activiteitenbesluit, kunnen bedrijven die onder dit besluit vallen ook gewoon worden meegenomen in de Wgv-toets.

Met dit plan wordt een nieuw geurgevoelig object geïntroduceerd. De agrarische bedrijven in het betreffende gebied zijn verder weg gelegen en alle agrarische bestemmingen worden al eerder beperkt in hun mogelijkheden door aanwezige woonbestemmingen.

De omliggende agrarische bedrijven worden door deze wijziging van het bestemmingsplan niet belemmerd in hun bedrijfsvoering inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan.

Toetsing woon- en leefklimaat

Voor het woon- en leefklimaat bij woningen in het buitengebied is de geurbelasting van omliggende veehouderijen veelal bepalend. Zowel de voorgrondbelasting (vanwege een nabijgelegen bedrijf) als de achtergrondbelasting (vanwege alle bedrijven in de omgeving samen) en de vereiste vaste afstanden kunnen een rol spelen. De achtergrondbelasting op de nieuw te introduceren woongebouw zal niet te hoog zijn omdat er in de directe omgeving weinig meer veehouderijen (i.v.) met een relevante geuremissie zijn gelegen.

Belemmeringen omliggende bedrijven

Voor de omliggende niet agrarische bedrijven en overige bestemmingen zullen geen extra belemmeringen ontstaan.

Tegenover Hoofdweg 112 in Ederveen staat een kerkgebouw, deze staat op meer dan voldoende afstand (> 30 meter) tot aan waar de nieuwe vrijstaande woningen mogen worden gebouwd.

Conclusie

Aan de Hoofdweg 112 in Ederveen is het mogelijk de voorgenomen bestemming te wijzigen.

4.2. Bodem

Beleid/regelgeving

Bij het toekennen van bestemmingen is het van belang om te weten wat de kwaliteit van de bodem is. Het moet in strijd met een goede ruimtelijke ordening worden geacht, als gevoelige bestemmingen zoals woondoeleinden worden gepland op gronden die (later) verontreinigd blijken te zijn, maar een volledig schone grond is bij woningbouw ook weer geen absolute voorwaarde. Daarentegen worden aan niet-gevoelige bestemmingen, zoals "Verkeer", minder eisen gesteld aan de bodemkwaliteit. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de

aard van de verontreiniging en van de bestemming die beoogd is. Een verontreiniging die verspreid wordt door het grondwater naar omliggende gronden is over het algemeen eerder saneringsplichtig.

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

Wet bodembescherming

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

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

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

Met name de saneringsverplichtingen zijn voortaan gekoppeld aan ontoelaatbare risico's die samenhangen met het (toekomstig) gebruik van de bodem. De uitvoering van deze verplichte saneringen is meer flexibel geworden: het is niet altijd nodig het hele geval aan te pakken.

Er kan ook sprake zijn van deelsaneringen of een gefaseerde aanpak. De wettelijke doelstelling is voortaan functiegericht. De vernieuwde Wet Bodembescherming houdt daarnaast rekening met de (im)mobiliteit van de verontreiniging. Voortaan wordt de bodem geschikt gemaakt voor het voorgenomen gebruik, wordt de blootstelling en de verspreiding van de verontreiniging beperkt en worden de nodige beheersmaatregelen getroffen. Wanneer economische en maatschappelijke omstandigheden rond de verontreinigde locatie om uitstel vragen, kunnen tijdelijke maatregelen worden genomen, op voorwaarde dat de risico's voldoende worden beheerst.

Besluit Uniforme saneringen (BUS)

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

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

Gemeentelijk bodembeleid

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 12 juli 2018. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is. Daarnaast kent de

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

Situatie plangebied

De onderzoekslocatie is gelegen aan de Hoofdweg 112 te Ederveen en heeft een oppervlak van circa 4.200 m². Op de locatie is een woning met enkele bijgebouwen gesitueerd. Centraal binnen de onderzoekslocatie is een ondergrondse huisbrandolietank van circa 2.000 liter gesitueerd. Op 14 april 1994 is deze tank gereinigd en afgevuuld. De tank is echter niet verwijderd en is dus nog aanwezig. Van de sanering is een KIWA-certificaat aanwezig bij de omgevingsdienst De Vallei. Er is in de grond rondom de tank visueel geen verontreiniging aangetroffen. De locatie is deels voorzien van klinkers. Het overige terrein is in gebruik als tuin. Op de locatie is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door BOOT organiserend ingenieursburo BV. Aanleiding van het onderzoek is onderhavige voorgenomen sloop en nieuwbouw.

Conclusies uitgevoerd verkennend bodemonderzoek

Op 30 september 2019 is door BOOT organiserend ingenieursburo BV een verkennend bodemonderzoek gerapporteerd onder kenmerk P19-0404-002. Het verkennend bodemonderzoek heeft zich op de hele projectlocatie gericht inclusief de aanwezige ondergrondse hbo-tank.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bovengrond plaatselijk sporen baksteen en plastic zijn aangetoond. Op basis van het uitgevoerde veldwerk wordt de locatie als niet-asbestverdacht beschouwd. In de bovengrond is een licht verhoogd gehalte kwik aangetoond. De ondergrond is analytisch niet verontreinigd. In het grondwater is een licht verhoogd concentratie barium aangetoond.

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit voldoende in beeld gebracht en bestaan er geen bezwaren voor de voorgenomen herontwikkeling.

4.3. Water

Beleid/regelgeving

Watertoets

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

Situatie plangebied

Het huishoudelijk afvalwater dat vrijkomt bij de nieuwe woningen wordt via een verzamelriool in de toegangsweg afgevoerd naar het gemeentelijk vrijval vuilwaterriool in de Hoofdweg. Hemelwater mag niet op dit vuilwaterriool worden afgevoerd. Het hemelwater mag via een apart verzamelriool naar het hemelwaterriool in de Hoofdweg worden afgevoerd. Het hemelwaterriool in de Hoofdweg loost op oppervlaktewater. In dit geval wordt het hemelwater echter afgevoerd naar twee bestaande sloten, waarbij bij de huidige situatie wordt aangesloten. De bestaande sloten zijn C-watergangen conform de legger van het waterschap Vallei en Veluwe.

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

Het plangebied ligt op circa 5 kilometer van de Natura2000 gebieden Binnenveld en Veluwe. Externe effecten (verstoring) door bijvoorbeeld geluid, betreding en licht zijn daarom niet aan de orde. Wel kan het aspect stikstofdepositie van invloed zijn. Daarom zijn AERIUS-berekeningen voor zowel de bouw- als gebruiksfase gemaakt om de eventuele stikstofdepositiebijdrage van het plan op Natura2000 gebied in beeld te brengen. De uitgangspunten en conclusies van deze berekeningen staan beschreven in rapport 'Voortoets stikstofdepositie Hoofdweg 112, Ederveen' met kenmerk 30.30.03 van 14 oktober 2019, opgesteld door Buro SRO. Geconcludeerd wordt dat de stikstofdepositiebijdrage in zowel de bouw- als de gebruiksfase ten hoogste 0,00 mol/hectare/jaar bedraagt. Daarmee zijn significant negatieve effecten op Natura2000 gebied uitgesloten. Het aspect stikstofdepositie vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan en de bouw van de woningen.

Natura 2000

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

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

Het is krachtens de Wet natuurbescherming verboden zonder vergunning van gedeputeerde staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de 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.

Situatie plangebied Gebiedsbescherming

De locatie maakt geen deel uit van Natura 2000 gebied, op een afstand van circa 5 kilo meter van het Natura 2000 gebied 'Veluwe'. Gelet op de aard en schaal van de ontwikkeling en de afstand tot het Natura 2000 gebied is er geen sprake van externe werking. Verdere toetsing aan de Wet natuurbescherming is derhalve niet vereist.

Natuurnetwerk Nederland GNN/GO

De planlocatie maakt evenmin deel uit van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of de Groene Ontwikkelingszone (GO). Het GNN ligt op circa 150 meter afstand. Externe werking is niet aan de orde bij het GNN. Verdere toetsing aan het GNN/GO is niet vereist.

Houtopstanden

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Ederveen. Het onderdeel houtopstanden is daarom niet van toepassing.

Soortbescherming

In 2017 heeft er ecologisch onderzoek² plaatsgevonden in het plangebied daaruit kan het volgende worden geconcludeerd: Bij de uitvoering van het ruimtelijke plan hoeft geen rekening gehouden te worden met beschermde grondgebonden zoogdieren of vleermuizen. Voor ruimtelijke ingrepen bestaat een vrijstelling voor de (mogelijk) aanwezige grondgebonden zoogdieren. Er zijn geen vaste verblijfplaatsen voor vleermuizen of andere jaarrondbeschermde soorten aanwezig in de te slopen opstallen. De mogelijk aanwezige vliegroute zal geen negatieve effecten ondervinden mits er geen toename is van licht. Het terrein zal als foerageergebied aan betekenis toenemen door het aanplanten van een nieuwe elzensingel of een andere geschikte boomsoort.

Het onderdeel soortbescherming vormt daarom geen belemmering voor de voorgenomen ingreep.

Conclusie

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor de voorgenomen ingreep, mits de voorwaarden genoemd in de quickscan ecologie acht worden genomen. Het bestemmingsplan is uitvoerbaar.

4.5. Cultuurhistorie

Beleid/regelgeving

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

Situatie plangebied Cultuurhistorische analyse

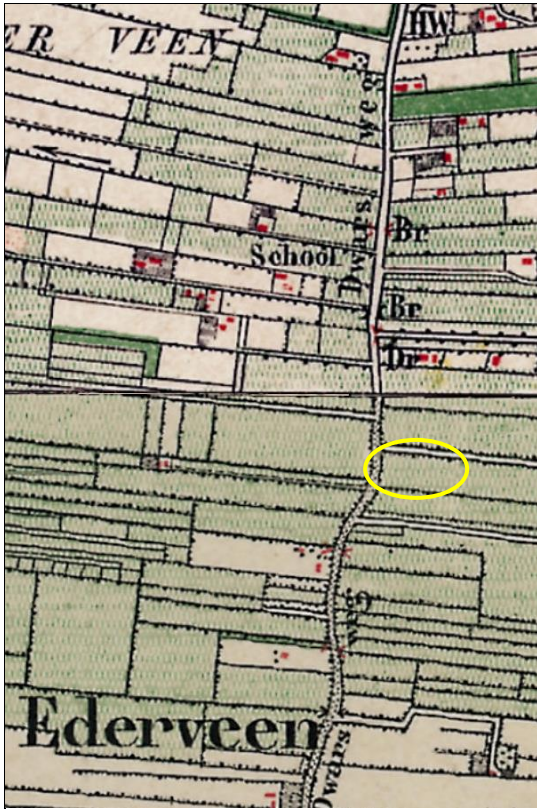
Ontwikkelingsgeschiedenis

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de dorpskern van Ederveen. Dit veenontginningsdorp behoorde tot de marken van Ede die de grond in hun bezit hadden. In 1790 maakten de Doesburger- en Eder Achterveners zich daaruit los en vormden een nieuwe onafhankelijke buurschap: Doesburger Achterveen of Heerenveensche ('t Ederveensche) Buurt. Vanuit de Hoofdweg - die tussen sloten op een hogere zandrug lag - werd het omliggende veen ontgonnen en het land opstrekend verkaveld. Door het afsteken van turf

² Quiscan Flora en Fauna, projectnummer 016-17, d.d. 2 maart 2017

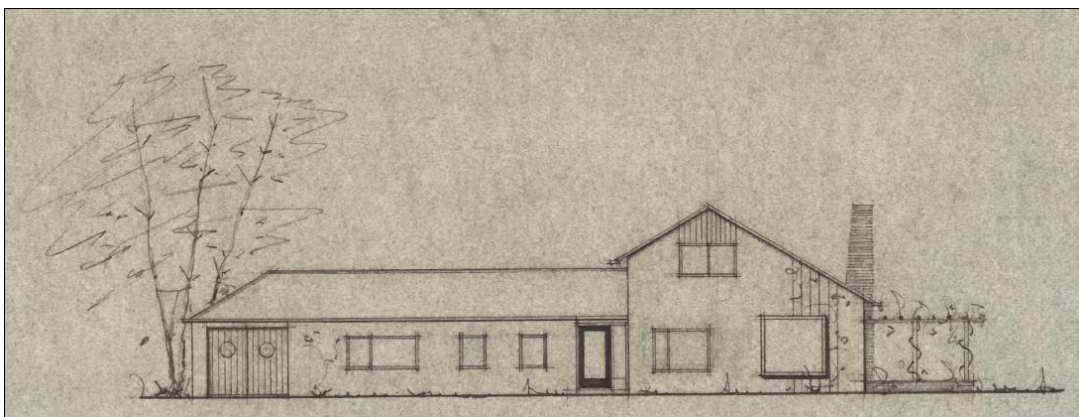
vanuit evenwijdig uitgegraven sloten ontstonden lange rechthoekige percelen loodrecht op de weg. De Wallenburgsteeg is ten tijde van de verving aangelegd als ontginningsweg.

Onderstaand fragment van de Chromotopografische kaart uit 1872 laat zien dat op het terrein van de huidige woning aan het einde van de negentiende eeuw nog geen bebouwing aanwezig was. De gronden waren destijds in gebruik als weiland. Ten noorden van het plangebied werd omstreeks 1916 de villa 'Ruimzicht' (Hoofdweg 116) met naastgelegen koetshuis (Hoofdweg 118-120) gebouwd.

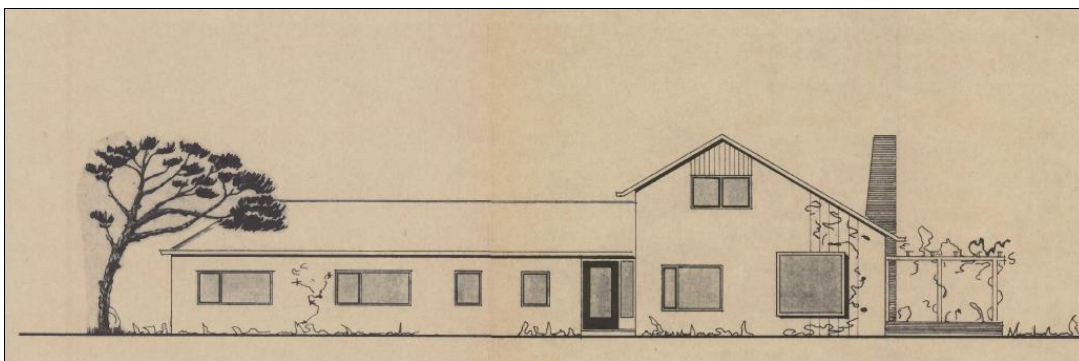


Fragment Chromotopografische kaart 1872 – het plangebied is geel omcirkeld (bron: www.topotijdreis.nl)

In de naoorlogse periode kwamen op het agrarisch perceel direct ten zuiden van de Wallenburgsteeg het huidige pand Hoofdweg 112 tot stand. Het betreft een woonhuis uit 1958 dat werd gebouwd in opdracht van de firma Bos. Uit de bouwtekening valt op te maken dat het woonhuis werd betrokken door Jan Bos (1901-1967), die midden jaren vijftig het bekende Ederveense familiebedrijf P. Bos Veevoerders had overgedragen aan zijn zoon Piet Bos (1933-2008). De woning werd gebouwd naar een ontwerp van het Veenendaalse architectenbureau H. Nieuwenhuys B.N.A. Het woonhuis bestaat uit een tweelaags bouwdeel met asymmetrisch lesenaarsdak met aan de noordzijde een langgerekte eenlaags zijvleugel. Op de begane grond van het hogere gedeelte van het pand waren oorspronkelijk de woonkamer, keuken en een slaapkamer gesitueerd. Op de verdieping bevonden zich twee slaapkamers. In de lage zijvleugel bevonden zich nog twee slaapkamers en een garage met berging. Markant elementen in het ontwerp van de woning vormden de schoorsteen in de zuidelijke zijgevel en het aangrenzende terras met pergola. Bijzonder is bovendien dat het pand een ondergrondse CV-ruimte kreeg.



Fragment van de bouwtekening van het woonhuis Hoofdweg 112, datering april 1958 (bron: Gemeentearchief Ede, identificatienummer 1958B0574 Tekeningen-2).



Fragment van de bouwtekening van het woonhuis Hoofdweg 112, datering februari 1977 (bron: Gemeentearchief Ede, identificatienummer 1977B0277 Tekeningen-3).

Aan het einde van de jaren zeventig werd het woonhuis verbouwd door de toenmalige eigenaar. De woonkamer werd daarbij vergroot door verplaatsing van een slaapkamer naar de voormalige garage met berging. Tevens werd op deze plek een extra slaapkamer gecreëerd. Achter de woning werd een nieuwe dubbele garage gebouwd, die door middel van een tuinmuur met pergola werd verbonden met het woonhuis. Gelet op het ontbreken van bouwtekeningen in het gemeentearchief hebben zich na de verbouwing in 1977 vermoedelijk geen grote wijzingen meer voorgedaan in de opzet en indeling van het pand. In de tuin rondom het woonhuis staan diverse solitaire bomen die gezien omvang en soort (naaldbomen, taxus) uit de bouwtijd van de woning stammen.

Cultuurhistorische waarden

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

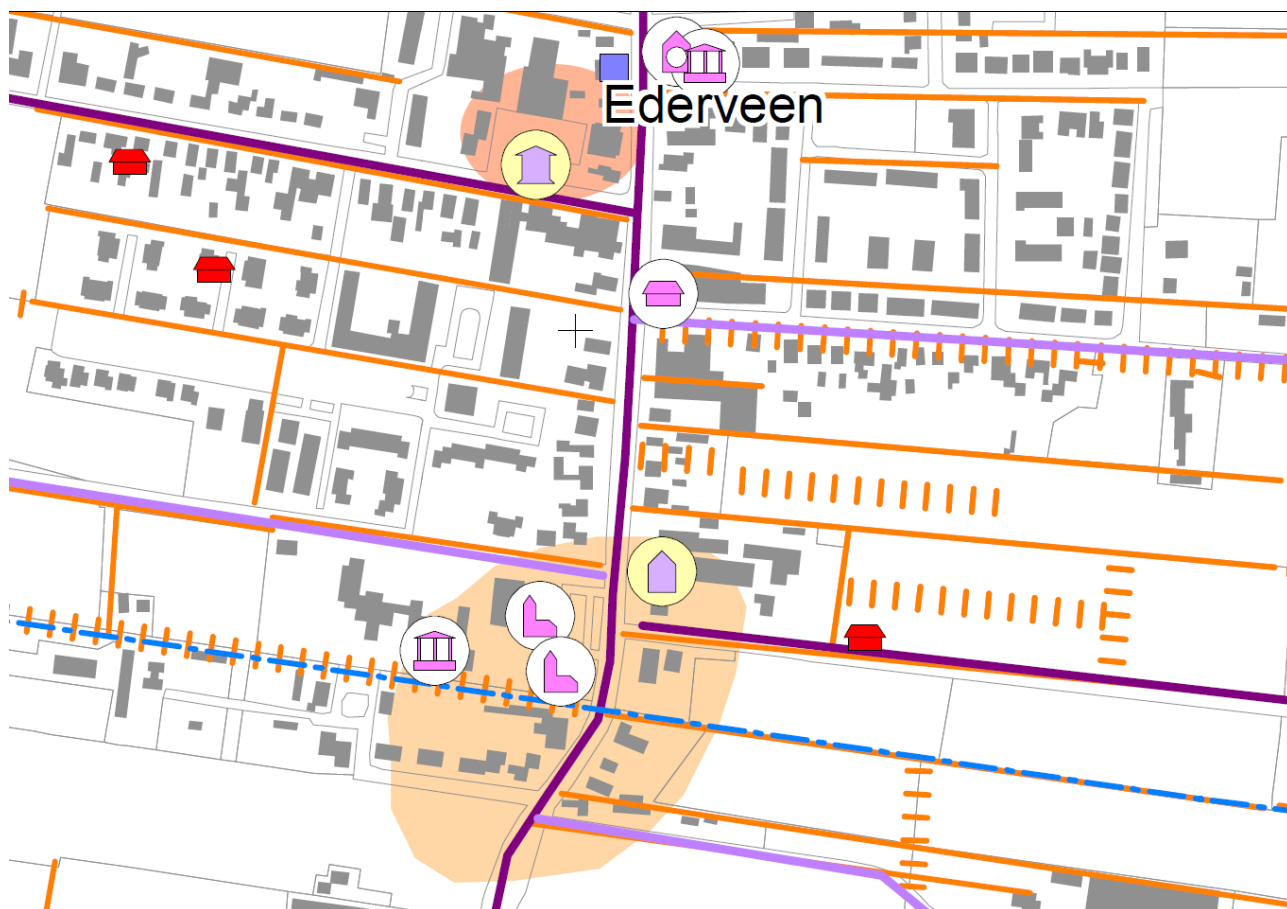
Het woonhuis Hoofdweg 112 heeft geen beschermde status als rijksmonument of gemeentelijk monument. Evenmin staat het pand op de lijst van potentiële karakteristieke pand. De nabij de planlocatie gelegen Villa Ruimzicht (Hoofdweg 116) geniet bescherming als gemeentelijke monument.

Beeldbepalende panden

Aan de overzijde van de Hoofdweg staan een kerk, pastorie en lagere school, die op de Cultuurhistorische Waardenkaart - deelkaart historische bouwkunst en stedenbouw - staan aangeduid als beeldbepalend pand.

Historisch-ruimtelijke structuren

De Hoofdweg en Wallenburgsteeg worden op de Cultuurhistorische Waardenkaart aangeduid als wegen die vóór 1832 werden aangelegd. Deze historisch-ruimtelijke structuren hebben een hoge cultuurhistorische waarde. Dit geldt eveneens voor de Munnikerbeek, die langs de zuidzijde van het plangebied stroomt.



Cultuurhistorische Waardenkaart - Fragment

Blijkens de deelkaart 'Historische bouwkunst en stedenbouw' van de Cultuurhistorische Waardenkaart ligt het plangebied binnen een zone die wordt aangeduid als 'dorpsentree'. De toelichting op de Cultuurhistorische Waardenkaart vermeldt dat de entrees aan de noord- en zuidzijde van het dorp beeldbepalend zijn voor het ruimtebeeld van Ederveen. De zuidelijke entree wordt gekenmerkt door een plantsoen, dat omringd wordt door vooroorlogse statige villa's enerzijds en een vroeg-naoorlogs religieus complex anderzijds, met doorzichten en verbinding via een zandpad naar het achterland. Binnen dit ensemble maakt het woonhuis van de familie Bos onderdeel uit van een kleine reeks villa's die aan de oostzijde van de Hoofdweg.

Historisch groen

Op het perceel rondom het naoorlogs woonhuis staan een diverse forse bomen, die vermoedelijk dateren uit de bouwperiode. Vanuit cultuurhistorisch perspectief is ook de beplantingsstructuur langs de Wallenburgsteeg zeer waardevol.

Conclusie

Vanwege de relatie met de Ederveense firma Bos is het naoorlogse woonhuis van bijzondere cultuurhistorische waarde. Op dit moment heeft het pand echter geen beschermde status als rijksmonument, gemeentelijk monument of karakteristiek pand. Om die reden zijn er vanuit cultuurhistorisch perspectief geen belemmeringen tegen de sloop van de aanwezige bebouwing.

Voor de historisch-ruimtelijke structuren in de omgeving van het plangebied heeft de voorgenomen planontwikkeling geen negatieve gevolgen. Het beloop en profiel van de Wallenburgsteeg en de Munnikebeek blijven ongewijzigd. Daarnaast geldt dat de historische beplantingsstructuur langs de

Wallenburgsteeg gehandhaafd blijft. Dit geldt eveneens in belangrijke mate voor de aanwezige beplanting uit de bouwtijd van het huidige woonhuis.

De planlocatie ligt in een zone die op de Cultuurhistorische Waardenkaart wordt aangeduid als 'dorpstree'. Het huidige woonhuis maakt onderdeel uit van een kleine reeks van villa's (Hoofdweg 112, 114 en 116). Vanuit cultuurhistorisch perspectief wordt geadviseerd om bij de architectonische vormgeving van de twee nieuwe woningen langs de Hoofdweg rekening te houden met de bestaande ruimtelijke karakteristiek, die bepaald wordt door representatieve bebouwing uit verschillende bouwperiodes.

4.6. Archeologie

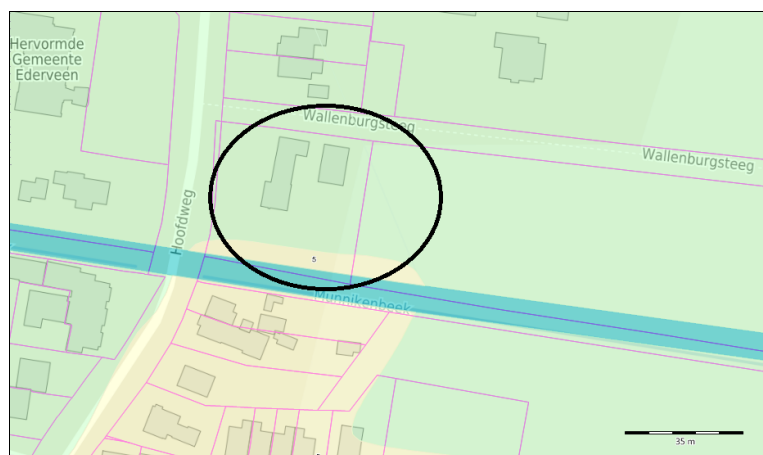
Algemeen

In 2018 is de erfgoednota 'Erfgoed maakt Ede! Erfgoedbeleid gemeente Ede 2018' door de gemeenteraad vastgesteld. In deze nota is het integrale erfgoedbeleid van de gemeente vastgelegd, waar archeologie een onderdeel van uit maakt. In de erfgoednota zijn de wettelijke kaders uit de Erfgoedwet uit 2016 verwerkt. Wat betreft archeologie zijn de wettelijke kaders in de Erfgoedwet niet wezenlijk veranderd. Het gemeentelijk archeologiebeleid zoals vastgesteld in de archeologienota uit 2012 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' blijft daarom van kracht.

De archeologienota uit 2012 stoelt op de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijzigingen 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 uit 2012 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.

Situatie plangebied

In het bijgevoegde figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De groene kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied laag is. De gele kleur geeft aan dat een zone van ca. 7 m breed langs de Munnikenbeek middelhoog is. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis.



Uitsnede CHW van het plangebied

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen.

Ten noordwesten van het plangebied, op circa 120 m, is in 2005 een booronderzoek uitgevoerd. Hieruit bleek dat er geen tot nauwelijks relevante archeologische lagen in de ondergrond aanwezig waren. Daarnaast was de samenstelling van de bodem dusdanig (zuur) dat de mate van conservering van eventueel archeologische resten matig zou zijn

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van twee woningen en een zorgvoorziening op het perceel aan de Hoofdweg 112 in Ederveen. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede 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. Gezien de overwegend lage archeologische verwachting en de middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied is een beschermende planologische regeling 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 (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).

4.7. Verkeer en Parkeren

Beleid/regelgeving

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

Zo wordt gekeken of de nieuwe ontwikkeling de verkeersveiligheid niet beïnvloed. Daarnaast is het uitgangspunt dat alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Situatie plangebied

Binnen het plangebied worden de benodigde aantallen parkeerplaatsen aangelegd op eigen terrein. De parkeerplaatsen worden zowel aangelegd in de Tuin- en Woonbestemming van de nieuw te realiseren woningen als op de nieuw aan te leggen weg. De ontsluiting van het plangebied verloopt via een directe verbinding op de Hoofdweg en men kan daarna in noordelijke of zuidelijke richting zijn weg vervolgen zowel met de fiets, via de aanwezige fietsvoorzieningen, als met de auto.

Conclusie

Verkeerskundig zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

4.8. Geluid

Beleid/regelgeving

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

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

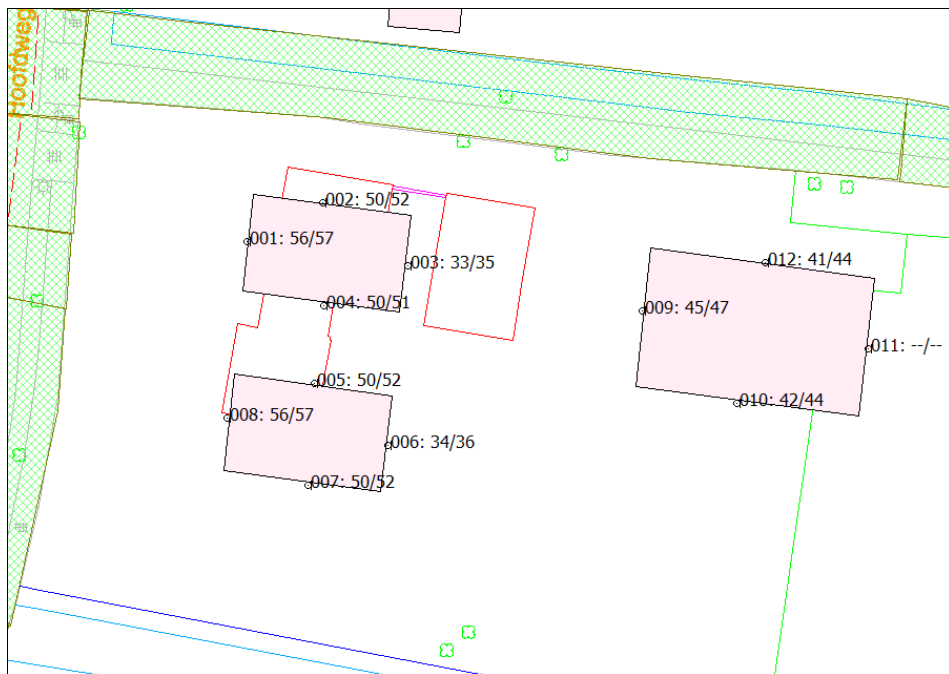
- Indien middels een ruimtelijk besluit de aanleg van een gemeentelijke of provinciale weg of een industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;
- indien middels een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone van een (spoor)weg of industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;
- indien een reconstructie/wijziging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

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

Situatie plangebied

Het perceel Hoofdweg 112 in Ederveen ligt binnen de invloedssfeer van de Hoofdweg en binnen de wettelijke zone van de Buurtweg. De woningen binnen het plangebied liggen op circa 20 meter uit de as van deze weg. Gezien de beperkte verkeersintensiteit van de Buurtweg (circa 1.350 motorvoertuigen/etmaal) en de grote afstand tussen het bouwplan en de weg, zal de wettelijke voorkeurswaarde niet worden overschreden. Nader onderzoek is niet nodig.

De overige rond het plangebied gelegen wegen (Hoofdweg, Nieuweweg, Schoolstraat en Wallenburg) hebben allen een 30 km/uur-regime. Deze wegen hebben geen wettelijke zone en vallen niet binnen de werkingssfeer van de Wet geluidhinder. Gezien de verkeersintensiteit en de afstand van de woningen tot de Hoofdweg is deze verkeersweg maatgevend voor de opredende geluidbelasting. De berekende geluidbelasting is in afbeelding 1 weergegeven.



Geluidbelasting Hoofdweg L_{den} in dB, excl. aftrek art. 110g Wgh.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor de wijziging van het bestemmingsplan. In kader van de omgevingsvergunning dient de initiatiefnemer middels nader onderzoek aan te tonen dat de binnenwaarde in de geluidgevoelige ruimten is gewaarborgd.

4.9. 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 vervuulende stoffen, waaronder benzeen, lood, zwaveldioxide en koolstofoxide, bevindt zich in Nederland ruim onder de grenswaarden.

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

Situatie plangebied

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Het plan Hoofdweg 112 in Ederveen valt hier ruimschoots binnen. Onderzoek naar de lokale luchtkwaliteit en toetsing aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer kan daarom achterwege worden gelaten.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

4.10. 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

In de omgeving van de plangebieden zijn volgens de risicokaart van de provincie Gelderland geen relevante risicobronnen gelegen. Het bedrijf P. Bos Veevoeders valt niet onder het Bevi en heeft geen invloed op de ontwikkeling. Over de wegen in en nabij de plangebieden vindt geen relevante hoeveelheid vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

4.11. (Brand-)Veiligheid

Beleid/regelgeving

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

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

Situatie plangebied

Voor wat betreft de bereikbaarheid wordt voldaan aan de voorwaarden zoals zijn opgenomen in de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid.

Conclusie

Deze nieuwe ontwikkeling is getoetst aan het Besluit veiligheidsregio's, Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid en het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan. Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn om het voorliggende bestemmingsplan mogelijk te maken.

4.12. Groen

Beleid/regelgeving

In 2013 is het bomenbeleidsplan vastgesteld. Uitgangspunt van het bomenbeleidsplan is de focus te leggen op de "belangrijke bomen". Vanuit het bomenbeleidsplan zijn de regels voor het kappen van bomen aangepast en zijn de groenstructuren voor de kernen van de gemeente vastgesteld. De kaarten opgesteld in de Visie Openbare Ruimte vormen hiervoor de basis. Op de groenstructuurkaarten zijn de gebieden vastgelegd waarop zich de hoofdgroen- en wijkgroenstructuren bevinden en zijn de gebieden vastgelegd met belangrijk particulier groen. Dit zijn de gebieden waar het groene karakter gehandhaafd dient te worden.

In de zomer van 2016 is de Visie Openbare Ruimte vastgesteld. Hierin is de globale visie voor de inrichting van de openbare ruimte neergelegd, globaal zijn spelregels voor burgerparticipatie omschreven en wordt er een aanzet gegeven naar de te verwachten opgaves die eraan komen voor de gemeente Ede.

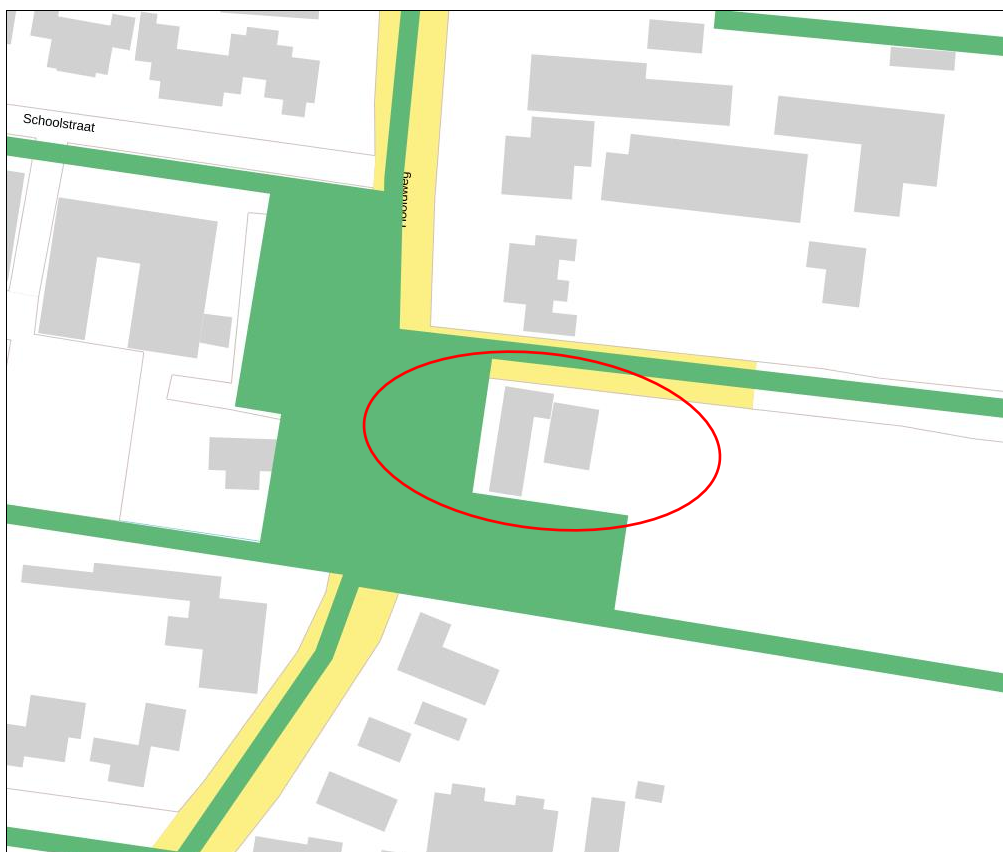
Begin 2017 is de Stadsvisie Ede vastgesteld. In deze visie is een gezamenlijke visie opgesteld waarin is beschreven wat de belangrijkste speerpunten zijn voor Ede. Duurzaamheid en een gezonde leefomgeving spelen hierin een belangrijke rol maar ook klimaatadaptatie³. Bomen en groen spelen een belangrijke rol in een gezonde leefomgeving. In nieuwe situaties is het daarom belangrijk voldoende ruimte voor groen te reserveren om hieraan bij te dragen.

Situatie plangebied

Groenstructuur

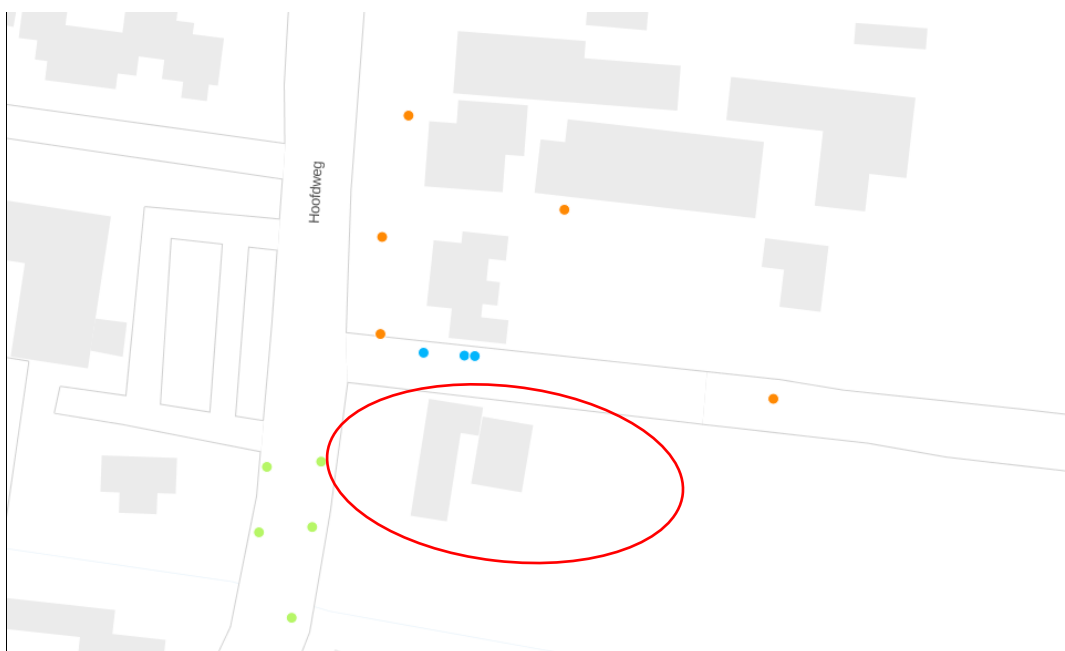
De te ontwikkelen locatie ligt aan de Hoofdweg in Ederveen. Het plangebied ligt deels binnen de hoofdgroenstructuur. Voor de ontwikkeling wordt als randvoorwaarde gesteld dat de plannen worden afgestemd op een goede aansluiting op de hoofdgroenstructuur.

³ Klimaatadaptatie is het proces waarbij de samenleving zich aanpast aan het actuele of verwachte klimaat en de effecten daarvan, om de schade die gepaard kan gaan met klimaatverandering te beperken en de kansen die de klimaatverandering biedt te benutten. Natuurlijke systemen passen zich uitsluitend aan bij het actuele klimaat en de effecten daarvan; menselijke interventies kunnen aanpassingen in natuurlijke systemen faciliteren (Bron: Planbureau voor de Leefomgeving).



Monumentale en waardevolle bomen

Er staan geen monumentale en/ of waardevolle bomen op het perceel Hoofdweg 112 in Ederveen. Wel staan er waardevolle bomen langs de Wallenburgsteeg. Indien de Wallenburgsteeg als toegang voor werkverkeer gebruikt gaat worden dienen er beschermingsmaatregelen genomen te worden.



Uitgangspunten voor groen

- Goede aansluiting op de hoofdgroenstructuur
- Beschermende maatregelen bij waardevolle bomen langs de Wallenburgsteeg indien de steeg wordt gebruikt als toegang voor werkverkeer.

4.13. Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen

Beleid/regelgeving

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

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

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

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

De zakelijk rechtstrook bedraagt:

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

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

De indicatieve magneetveldzone bedraagt:

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

Situatie plangebied

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

Conclusie

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

4.14. Duurzaamheid

4.14.1 Beleid regelgeving

Per 1 juli 2018 is de Gaswet veranderd. Hierdoor krijgen nieuwe gebouwen geen gasaansluiting meer. Dit komt door een verandering van de gasaansluitplicht. De wetswijziging heeft invloed op nieuwe gebouwen waarvan de bouwvergunning is aangevraagd na 30 juni 2018. Deze verandering geldt voor alle kleinverbruikers (maximaal 40 m³ gas/uur), zoals woningen en kleine bedrijfsgebouwen.

4.14.2 Beschouwing plangebied

Bij de ontwikkeling van het plangebied ligt ook een opgave bij het zo energiezuinig en toekomstbestendig maken van het gebied. Naast alle regelgeving wordt aansluiting gezocht bij de beleidsambities en de gemeentelijke Routekaart om in 2030 55% CO₂ te hebben gereduceerd, onafhankelijk van aardgas te worden en om in 2050 energieneutraal te zijn.

Dit kan door:

- Maximaliseren van het aantal zonnepanelen
- Besparing op de warmtevraag en een toename van het aandeel duurzame warmte
- Ruimte te reserveren voor duurzame en schone mobiliteit via locatie en benutting van laadinfra t.b.v. elektrische voertuigen en het stimuleren van het fietsgebruik.
- Het sluiten van de grondstoffenkringloop door verdergaande toepassing van duurzame (innovatieve) materialen in gebouwen en omgeving via hernieuwbare grondstoffen, materialen met lagere CO₂ emissie bij productie en groene daken en gevels.

4.14.3. Conclusie

Het aspect duurzaamheid biedt kansen en mogelijkheden voor dit plan.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Algemeen

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

5.2. Economische uitvoerbaarheid

5.2.1. EIGENDOM

Het plangebied betreft de percelen kadastraal bekend onder gemeente Ede, sectie H nummers 4273 (gedeeltelijk), 4274, 4275 en 4276. De oppervlakte bedraagt in totaal circa 4.200 m². Het plangebied betreft particulier eigendom.

5.2.1. PLANSCHADE

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

5.2.2. KOSTENVERHAAL

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

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

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

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

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Inleiding

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

6.2. Plansystematiek

Voor het bestemmingsplan 'Ederveen, Hoofdweg 112' is gebruik gemaakt van in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012). De kern van de voorgestelde regeling volgt uit twee uitgangspunten: zoveel mogelijk informatie op de verbeelding en zo eenvoudig mogelijke planregels.

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

6.3. Bestemmingsplanregels

6.3.1. HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

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

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

6.3.2. HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

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

Bestemmingsomschrijving

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

Bouwregels

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

Gebruiksregels

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

6.3.3. HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 10)

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

Algemene bouwregels (artikel 11)

In deze bepaling zijn algemene bouwregels opgenomen en regels voor wat betreft het opleggen van parkeernormen. Vanwege een wetwijziging in november 2014 staan parkeernormen niet meer in de bouwverordening, maar moeten worden opgenomen in ruimtelijke plannen.

Algemene gebruiksregels (artikel 12)

In dit artikel zijn gebruiksregels opgenomen ten aanzien van bebouwde en onbebouwde gronden voor alle opgenomen bestemmingen in het plan. Ook zijn regels opgenomen ten aanzien van het gebruik van gronden in relatie tot parkeernormering.

Algemene afwijkingsregels (artikel 13)

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

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

Algemene wijzigingsregels (artikel 14)

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

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

Algemene procedureregels (artikel 15)

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

Overige regels (artikel 16)

Binnen de overige regels worden de regels voor parkeren en voor laden en lossen gegeven.

6.3.4. HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGEL

Overgangsrecht (artikel 17)

Het overgangsrecht ziet zowel op bouwwerken als op gebruik die op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan aanwezig zijn, c.q. bestaat. Gedurende de werking van dit bestemmingsplan is het toegestaan bouwwerken die legaal zijn gebouwd, of nog kunnen worden gebouwd, in stand te houden en ook gedeeltelijk te vernieuwen (mits de maatvoering en locatie ongewijzigd blijft). Ook het legale gebruik van de gronden en bouwwerken zoals dit bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan mag worden voortgezet, mits dit gebruik na inwerkingtreding van het plan niet meer dan een jaar wordt onderbroken. Wijziging van het gebruik is alleen toegestaan indien hierdoor de strijd met de nieuwe bestemming wordt verkleind.

De bescherming van het overgangsrecht zoals hierboven beschreven vervalt op het moment dat een nieuw bestemmingsplan voor de betreffende gronden wordt vastgesteld.

Slotregel (artikel 18)

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

6.3.5. BESTEMMINGEN

Enkelbestemmingen

Agrarisch (artikel 3)

Rondom de kern van Ederveen en op enkele plekken in de kern is het (vroegere) agrarische gebruik in het plangebied nog terug te vinden. Deze gronden zijn (deels) nog voor agrarische doeleinden in gebruik en hebben daarom een agrarische bestemming gekregen. Op deze gronden is het bouwen van (bij)gebouwen uitsluitend toegestaan binnen de opgenomen bouwvlakken. Op de voorliggende locatie zijn geen bouwvlakken opgenomen omdat het realiseren van (bij) gebouwen op deze locatie binnen de bestemming Agrarisch niet gewenst is. Om het agrarische karakter te behouden is tevens een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden opgenomen die het aanbrengen van grote hoeveelheden oppervlakteverhardingen vergunningplichtig maakt.

Groen (artikel 4)

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. voet- en fietspaden;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. brandveiligheids- en blusvoorzieningen;
- g. toegangswegen ten behoeve van aangrenzende bestemmingen.

Maatschappelijk (artikel 5)

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' worden de appartementen voor de jongeren met een hulpvraag en de daarbij horende beheerderswoningmogelijk gemaakt. Op de verbeelding zijn binnen deze bestemming bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen dienen te worden gesitueerd. Daarbij zijn de maximale goot- en bouwhoogten aangegeven.

Tuin (artikel 6)

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

Verkeer (artikel 7)

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met bijbehorende voorzieningen;
- b. voet- en fietspaden met bijbehorende voorzieningen;
- c. parkeer- en fietsvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. brandveiligheids- en blusvoorzieningen.

Wonen (artikel 8)

Binnen de bestemming 'Wonen' wordt de woonfunctie mogelijk gemaakt. Wonen is toegestaan in de vorm van een woning dat wil zeggen dat de functie wonen gekoppeld is aan het 'begrip' woning (van artikel 1 van

de regels) zodat slechts één huishouden per woning is toegestaan. Op de verbeelding zijn binnen deze bestemming bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen dienen te worden gesitueerd. Daarbij zijn de maximale goot- en bouwhoogten aangegeven.

Wat betreft de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen worden, binnen de bestemming 'Wonen', de in de gemeente gebruikelijke mogelijkheden geboden: maximaal 50 m² tot een maximum van 50% van het perceel, voor zover gelegen buiten het bouwvlak. Deze zijn toegelaten op ten minste 3 meter achter de voorgevel van de woning, in het bouwvlak en daarbuiten. Aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid zijn onder bepaalde voorwaarden toegelaten, tot 30% van het bruto vloeroppervlak van de woningen met een maximum van 30 m². Hiervoor is via een afwijkingsregeling uitbreiding mogelijk tot maximaal 80 m².

Dubbelbestemming Leiding - Leidingstrook (artikel 9)

De voor 'Leiding - Leidingstrook' aangewezen gronden zijn, naast voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de in de grond aanwezige leidingen.

7. Inspraak, vooroverleg en zienswijzen

7.1. Inspraak & (voor)overleg

Inspraak

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

Overleg omwonenden

De initiatiefnemer heeft zijn plannen voorgelegd aan de bewoners van naastgelegen percelen. De bewoners hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het onderhavige plan.

Vooroverleg

Voordat het ontwerpbestemmingsplan in procedure is gebracht, zijn diverse instanties in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening geïnformeerd over de planvorming en in de gelegenheid gesteld om hierover te adviseren. De gemeente heeft hierop geen inhoudelijke reacties ontvangen.

7.2. Zienswijzen en vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening van 20 februari 2020 tot en met 1 april 2020 ter inzage gelegen. In deze periode is er één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is op 13 april 2020 door de betreffende reclamant weer ingetrokken.

8. Handhaving

8.1. Algemeen

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

Handhaving bestaat uit drie fasen:

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

8.2. Handhavingsprocedure

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

1. nadat een aanvraag om omgevingsvergunning bij de gemeente is ingediend, wordt de plaatselijke situatie gecontroleerd;
2. via controle achteraf op verleende omgevingsvergunningen;
3. via controles vanaf de openbare weg, luchtfoto's en aan de hand van klachten/meldingen van burgers.

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