

Toelichting



Bestemmingsplan ‘Lunteren, Vijfsprongweg 90-92’

21 september 2021

Versie 01

NL.IMRO.0228.BP2020VELU0005-0301

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging plangebied.....	4
1.3	Geldend plan	5
1.4	Procedure	5
1.5	Leeswijzer	6
2	HET PLAN.....	7
2.1	Planmethodiek	7
2.2	Bestaande situatie	7
2.3	Nieuwe situatie	8
3	BELEIDSKADER.....	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	10
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.1.4	Water	11
3.1.5	Ecologie/Natuur	12
3.1.6	Erfgoedwet	13
3.2	Provinciaal beleid.....	14
3.2.1	Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.....	14
3.2.2	Woningbouwafspraken Regio Food Valley	15
3.2.3	Omgevingsverordening Gelderland.....	16
3.3	Gemeentelijk beleid	17
3.3.1	Structuurvisie Ede Buitengebied	17
3.3.2	Funcatieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016.....	18
3.3.3	Menukaart Regio FoodValley	19
3.3.4	Erfgoedverordening Ede 2012	20
3.3.5	Nota "Archeologie in evenwicht"	20
3.3.6	Nota 'Erfgoed maakt Edel'	21
3.3.7	Cultuurhistorische Waardenkaart	21
3.3.8	Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede	21
3.3.9	Gemeentelijk Rioleringsplan 2018-2022, Verbindend Water	22
3.3.10	Woonvisie Ede 2030.....	22
3.3.11	Duurzaamheid en energie	23
3.3.12	Groenstructuur & Groenbeleid Ede	23
3.3.13	Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan (GVVP)	24
3.3.14	Fietsbeleid	24
3.3.15	Parkeerbeleidsplan.....	24
3.4	Conclusie beleid	24
4	ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN	25
4.1	Inleiding.....	25
4.2	Milieueffectrapport (MER).....	25
4.3	Milieuzonering.....	26
4.4	Geur veehouderijen	26
4.5	Ecologie/natuur.....	27
4.6	Water	30
4.7	Bodem.....	30
4.8	Archeologie	31
4.9	Cultuurhistorie.....	33
4.9.1	Cultuurhistorische waardenkaart (CHW).....	33
A.1	Besluit Ruimtelijke Ordening (2012).....	33
A.2	Erfgoednota 'Erfgoed maakt Edel' (2018).....	33
B.4	Conclusie	36
4.10	Landschap	36
4.11	Groen	37
4.12	Verkeer en parkeren	39
4.13	Geluid (wegverkeerslawaaai / Wet geluidhinder)	39
4.14	Luchtkwaliteit.....	40

4.15	Externe veiligheid	40
4.16	Brandveiligheid.....	42
4.17	Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen.....	43
5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	45
5.1	Kostenverhaal.....	45
5.2	Financiële haalbaarheid.....	45
6	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	46
6.1.	Inleiding.....	46
1.2.	Bestemmingsplanregels	46
6.1	Algemene regels.....	47
6.2	Overgangs- en slotbepalingen.....	47
7	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	49
7.1	Inleiding.....	49
7.2	Vooroverleg	49
7.3	Omgevingsdialoog	49
7.4	Zienswijzen	49
8	HANDHAVING.....	50
8.1	Handhaving in 3 fasen	50
8.2	Handhavingsprocedure.....	50
9	BIJLAGEN.....	51

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Vijfsprongweg 90 in Lunteren bevindt zich momenteel een villa, een aantal bijgebouwen en een recreatiewoning. De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om het bestemmingsplan te herzien.

Het verzoek betreft het realiseren van twee vrijstaande woningen (met een woonbestemming) op een perceel waar nu één villa (woonbestemming) en één recreatiewoning (bosbestemming) zijn toegestaan. De aanduiding 'villa' (maximaal 1.100 m³) en de recreatiewoning (maximaal 300 m³) zullen worden verwijderd. De twee nieuwe woningen krijgen een inhoud van maximaal 560 m³ met elk een bijgebouw van maximaal 75 m².

In deze toelichting leest u op welke manier - zowel procedureel als inhoudelijk - wij de veranderingen mogelijk maken.

1.2 Ligging plangebied



Afbeelding 1.1: Globale ligging van het plangebied (bron: Geo Ede)

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de percelen Vijfsprongweg 90 en 92 in Lunteren en is gelegen in het natuurgebied Veluwe. De percelen liggen op circa 2,3 kilometer ten noordoosten van de bebouwde kom van Lunteren. Kadastraal staan de percelen bekend als gemeente Lunteren, sectie B, nummers 2680 en 2681.



Afbeelding 1.2: Ligging perceel Vijfsprongweg 90-92 in Lunteren

1.3 Geldend plan

In het geldende bestemmingsplan 'Natuurgebied Veluwe' heeft het perceel Vijfsprongweg 90-92 verschillende bestemmingen. De villa en de bijgebouwen zijn gelegen binnen de bestemming 'Wonen'. Hierbij geldt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding- villa'. De recreatiewoning is gelegen binnen de bestemming 'Bos' ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning'. Verder heeft het zuidelijk deel van de percelen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'.



Afbeelding 1.3: Verbeelding van het bestemmingsplan 'Natuurgebied Veluwe' 2012 bij de Vijfsprongweg 90-92 in Lunteren

De realisatie van twee woningen binnen de bestemming 'Wonen' past niet binnen het bestemmingsplan, omdat ter plaatse van de bestemming 'Wonen' maximaal één woning is toegestaan.

1.4 Procedure

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

Het ontwerpbestemmingsplan - vrijgegeven door het college van B&W - wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Op de ingekomen reacties wordt gereageerd in een zienswijzennota. Daarnaast worden vooroverlegpartners, zoals de Provincie en de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) in deze fase betrokken bij de planvorming.

Het college van burgemeester en wethouders beoordeelt of de zienswijzen ontvankelijk zijn en of zij tot aanpassingen van het plan leiden. Tenslotte stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast, waarna hiertegen beroep kan worden ingesteld.

1.5 Leeswijzer

In deze toelichting wordt aangegeven hoe aan het geldende beleid is voldaan en tevens is het een weergave van de aanleiding en onderzoeksresultaten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2 beschrijft de planmethodiek, het plangebied in zijn huidige situatie en de nieuwbouwplannen;
- hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het relevante beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau;
- in hoofdstuk 4 zijn de omgevingsonderzoeken opgenomen, waaronder het onderzoek naar geluid, ecologie en milieuzonering;
- hoofdstuk 5 beschrijft op welke wijze het plan economisch uitvoerbaar wordt geacht;
- hoofdstuk 6 vormt de uitleg bij de planregels en de bijbehorende (digitale) verbeelding;
- hoofdstuk 7 bespreekt de procedurele aspecten van het plan;
- hoofdstuk 8 bespreekt tot slot de handhaafbaarheid van het bestemmingsplan.

Voor zover in deze toelichting naar onderzoeken wordt verwezen, zijn deze onderzoeken als bijlage bij de toelichting opgenomen.

2 Het plan

2.1 Planmethodiek

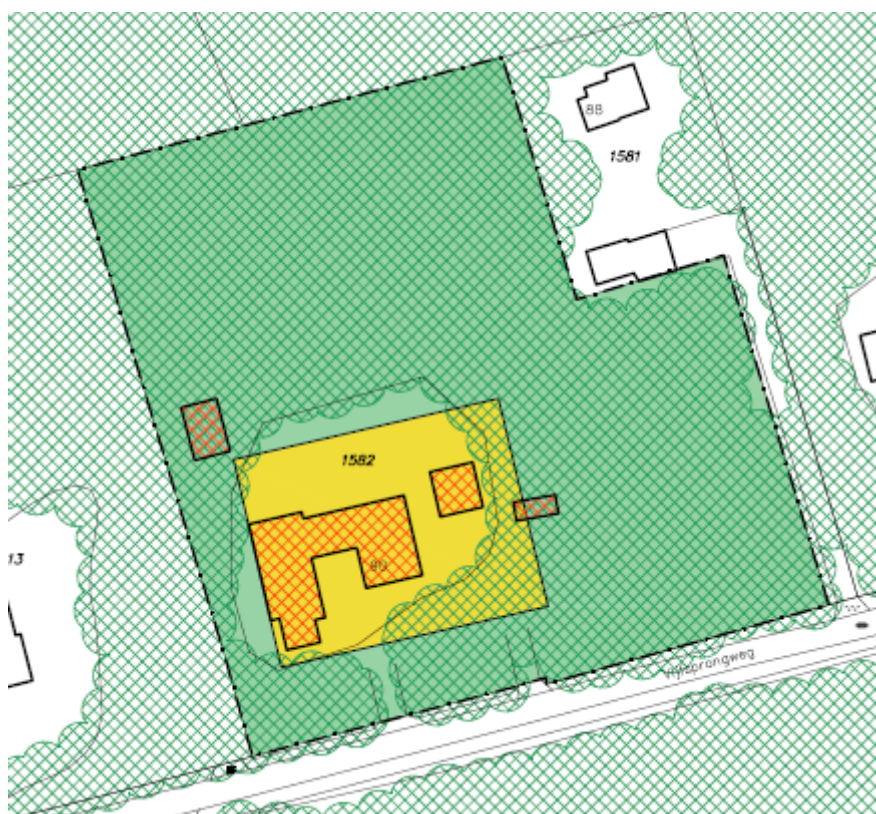
Het bestemmingsplan is opgebouwd uit een toelichting, planregels en een bijbehorende verbeelding. De planregels beschrijven wat maximaal toegestaan is in het gebied. Op de verbeelding is af te lezen welke functie waar geografisch gesitueerd is. De planregels en de verbeelding zijn juridisch bindend,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

Dit plan is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. De nieuwe 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 toelaatbare gebruik en bebouwingsmogelijkheden van het gebied.

Voor het opstellen en actualiseren 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, en bestaat uit modelregels en een uniforme wijze van de opmaak van de verbeelding.

2.2 Bestaande situatie

Op het perceel Vijfsprongweg 90-92 staat een grote villa met een oppervlakte van ca. 341 m² en een inhoud van ca. 1.561 m³. De bijgebouwen bij de villa hebben een gezamenlijke oppervlakte van ca. 74,5 m². De solitaire recreatiewoning heeft een oppervlakte van ca. 52,5 m².



Afbeelding 2.1 Situatietekening bestaande situatie

Volgens het huidige bestemmingsplan is een villa van maximaal 1.100 m³ toegestaan. Een grotere inhoud is toegestaan als ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Natuurgebied Veluwe' in 2013 de bestaande legale inhoud van de villa groter was dan 1.100 m³. In dit geval bedroeg deze inhoud 1.561 m³. Daarom is in dit geval 1.561 m³ positief bestemd.

De oppervlakte aan bijgebouwen bij de villa mag maximaal 150 m² bedragen. Verder geldt dat de maximale inhoud van de recreatiewoning maximaal 300 m³ mag bedragen en de oppervlakte van de recreatiewoning maximaal 75 m² mag bedragen. Deze maten worden niet overschreden. In de bestaande situatie voldoet de bebouwing aan het geldende bestemmingsplan.



Afbeelding 2.2 Een straatfoto van de huidige woning ter plaatse van de inrit

2.3 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie is sprake van twee vrijstaande woningen met een maximale inhoud van 560 m³ per woning. Daarnaast is per woning 75 m² aan bijgebouwen toegestaan.



Afbeelding 2.3 Situatiekening nieuwe situatie

In de bestaande situatie is in totaal $(1.561 + 300 =) 1.861$ m³ aan bebouwing toegestaan voor de villa en de recreatiewoning. In de nieuwe situatie zal deze inhoud 1.120 m³ bedragen, waardoor het plan leidt tot een aanzienlijke afname van 741 m³ aan hoofdgebouwen.

De maximale oppervlakte aan bijgebouwen blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd ten opzichte van de bestaande situatie. Het huidige bestemmingsplan staat maximaal 150 m² aan bijgebouwen toe bij de villa. Bij de recreatiewoning is geen vrijstaand bijgebouw toegestaan. Eventuele aangebouwde bijgebouwen worden tot de oppervlakte van de recreatiewoning gerekend. In de nieuwe situatie bedraagt de toegestane oppervlakte 75 m² per woning. Kortom, zowel in de huidige als in de nieuwe situatie is maximaal 150 m² aan bijgebouwen binnen het plangebied toegestaan.



Afbeelding 2.4 Een impressie van de toekomstige woning aan de Vijfsprongweg 92 in Lunteren

De gemeente heeft in een eerder stadium de verwachting uitgesproken dat de initiatiefnemer een tegenprestatie zal leveren bij de bouw van twee woningen in natuurgebied Veluwe. Er wordt gestreefd naar een gedragen ontwikkeling in samenhang met een maatschappelijke opgave (bijv. versterking natuur, recreatie, cultuur, etc.). De gemeente heeft de initiatiefnemer gevraagd om te onderzoeken of de nieuwe ontwikkeling voldoende bijdraagt aan de omgevingskwaliteit in Ede. Daarvoor maakt de gemeente gebruik van de 'Handreiking Omgevingskwaliteit'. In die handreiking staan 12 thema's centraal, die verdeeld zijn over drie pijlers; mensen, de aarde en onze welvaart. Hieronder een overzicht van de uitgangspunten voor deze ontwikkeling afgespiegeld tegen de drie genoemde pijlers.

Mens

- De nieuwe woningen worden energieleverende-, levensloopbestendige woningen;
- Realiseren van innovatieve kleine(re)/betaalbare woningen geschikt voor diverse doelgroepen. In plaats van de toegestane 660m³ worden het woningen met een maximale inhoud van 560 m³.

Aarde

- Behoud van waardevolle bomen en bosjes;
- Gebouwen en buitenruimte worden natuurinclusief uitgevoerd (plek bieden aan dieren en planten);
- Verduurzamen afvalwaterketen: scheiden schoon- en vervuild water, inzet waterstromen voor hergebruik/terugwinning van grondstoffen en energie;
- Rekening houden met het natuurlijke bodemsysteem;
- Beschermen van archeologische waarden in de bodem;
- Ontwikkelen en/of gebruiken van nieuwe duurzame technieken.

Welvaart

- Verminderen van het energiegebruik, zoals via isolatie, energiezuinige apparaten;
- Aardgasloos en energieneutrale nieuwbouw;
- Gebruiken van duurzame technieken voor energieopwekking;
- Benutten duurzaam opgewekte energie;
- Duurzame mobiliteit (minder kilometers, meer elektrisch).

De initiatiefnemers hebben hoge ambities en zijn vooruitstrevend op het gebied van bouwen, wonen, duurzaamheid en milieu. Op deze locatie zijn zij voornemens een bijzonder toekomstgericht project te realiseren. In dit geval gaat het om een ruimtelijke ontwikkeling die een belangrijke bijdrage levert aan de omgevingskwaliteit in Ede. Voor meer informatie, zie o.a. de bijlage 'Toelichting op aanvraag bestemmingsplanwijziging'.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) heeft betrekking op de ruimtelijke hoofdstructuur en het mobiliteitsbeleid voor Nederland. Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, alsook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht 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. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Nationaal Landschap

Het Rijk heeft de meest unieke of kenmerkende landschappen aangewezen als Nationaal Landschap. Deze landschappen weerspiegelen samen de diversiteit en ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Het Rijk laat het beleid ten aanzien van landschap op land over aan provincies en wil provincies meer ruimte geven bij de afweging tussen verstedelijking en landschap, om zo meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk. De provincie is verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor de nationale landschappen. De globale begrenzing hiervan is weergegeven in een bijlage van het SVIR. De provincie neemt, op basis van deze globale begrenzing, een gedetailleerde begrenzing op in hun structuurvisies en werken daarin de per nationaal landschap benoemde kwaliteiten uit. In paragraaf 3.2.1 wordt nader ingegaan op de relatie tussen de planlocatie en het nationaal landschap.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijkswegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater, maximering van het de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer en is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen. Per 1 juli 2016 zijn er nog enkele wijzigingen van de Barro van kracht geworden. Deze wijzigingen hebben geen directe invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

De realisatie van het plan past binnen de regels van het Barro en het Bro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierin staat het volgende vermeld:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving 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."

Uit het voorgaande blijkt dat in de eerste plaats sprake moet zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Onder stedelijke ontwikkeling wordt gezien het bepaalde in artikel 1.1.1 Besluit ruimtelijke ordening verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het Bro regelt geen ondergrens voor een minimale omvang als afbakening van de begripsbepaling 'stedelijke ontwikkeling'.

De Raad van State heeft echter wel een ondergrens opgenomen. Dit blijkt onder meer uit de 'overzichtsuitspraak ladder voor duurzame verstedelijking' van de Raad van State van 28 juni 2017.¹ Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. In dit geval worden een villa (burgerwoning) en een recreatiewoning gesloopt en worden er twee nieuwe burgerwoningen gebouwd. Per saldo neemt het aantal burgerwoningen met één toe. Dit aantal is minder dan 11. Het plan is daarom niet aan te merken als een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 3.1.6 Bro.

Hoewel de ladder van duurzame verstedelijking niet van toepassing is, is er wel sprake van behoefte aan de ontwikkeling. Er is sprake van een toename van woningbouw die opgenomen is in het gemeentelijke woningbouwprogramma/Integrale Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW) en de regionale woningbouwafspraken die begin 2018 in de Regionale Woonagenda 2.0 zijn vastgelegd. De ontwikkeling past tevens bij diverse (kwalitatieve) uitgangspunten van de Woonvisie Ede 2030.

3.1.4 Water

Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw

De kern van het advies van de commissie Waterbeheer 21^e eeuw is het water meer ruimte geven voordat het die ruimte neemt. Dit betekent dat in het landschap en de stad meer ruimte beschikbaar moet komen voor het opslaan van water. De strategie van het waterbeleid valt uiteen in drie sporen: Anticiperen in plaats van reageren, Meer ruimte naast techniek en Vasthouden, bergen en afvoeren.

¹ ABRvS 27 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724.

De Watertoets is een direct gevolg uit de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw. Het is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De waterparagraaf is verplicht en wordt hierna verder uitgewerkt.

Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 (hierna NWP2) geeft het integrale kader voor het waterbeleid van het Rijk voor de komende zes jaar en geeft uitvoering aan de Europese richtlijnen voor waterkwaliteit, de mariene strategie en de overstromingsrisico's. De Stroomgebiedbeheerplannen, het Programma van maatregelen mariene strategie, de Beleidsnota Noordzee en de Overstromingsrisicobeheerplannen maken onderdeel uit van het NWP2.

Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit NWP2 zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van het watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Hierbij wordt gestreefd naar een integrale benadering door economie (inclusief verdienvermogen), natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het beleid en de maatregelen in dit Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

3.1.5 Ecologie/Natuur

De Nederlandse natuur wordt op verschillende wijzen beschermd: de soortenbescherming, de gebiedsbescherming (via de Wet natuurbescherming, hierna ook afgekort als Wnb) en het beleid voor de voormalige Ecologische hoofdstructuur (dit laatste is inmiddels overgegaan in een provinciaal natuurnetwerk, genaamd het Gelders Natuurnetwerk (GNN)).

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

Natura 2000

De natuur binnen de Europese Unie is van grote biologische, esthetische en economische waarde. Om deze natuur te behouden heeft de Europese Unie het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden. Voor Nederland gaat het in totaal om 162 gebieden, die aangewezen zijn onder de Wet natuurbescherming, waaronder de Veluwe (gebiednr. 57) en (deels) het Binnenveld (gebiednr. 65) in de gemeente Ede. Voor deze gebieden gelden instandhoudingsdoelen, die zijn vastgelegd in een aanwijzingsbesluit en verder worden uitgewerkt in een Natura 2000 Beheerplan. De essentie van het beschermingsregime voor deze gebieden is dat deze instandhoudingsdoelen niet in gevaar mogen worden gebracht door plannen, projecten en handelingen binnen en buiten de beschermde gebieden.

De wet bevat de procedures die moeten worden gevoerd bij besluitvorming over deze plannen en projecten. Bij het nemen van dit projectafwijkingbesluit dient de plantoetsing volgens artikelen 2.7, lid 1 en 2.8 Wnb toegepast te worden: wanneer op voorhand kan worden uitgesloten dat het voornemen, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen en projecten significante gevolgen kan hebben voor het Natura 2000-gebied, kan het besluit genomen. Nader onderzoek (passende beoordeling) of een vergunning is dan niet nodig.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming deelt soorten in drie beschermingsregimes in:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn. Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).

Artikel 3.1

1. Het is verboden opzettelijk van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn te doden of te vangen.
2. Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen.
3. Het is verboden eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te rapen en deze onder zich te hebben.

4. Het is verboden vogels als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te storen.

2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de Bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.

Artikel 3.5

1. Het is verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidings-gebied opzettelijk te doden of te vangen.
2. Het is verboden dieren als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te verstoren.
3. Het is verboden eieren van dieren als bedoeld in het eerste lid in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen.
4. Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in het eerste lid te beschadigen of te vernielen.
5. Het is verboden planten van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel b, bij de Habitatrichtlijn of bijlage I bij het Verdrag van Bern, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

Artikel 3.10

1. Onverminderd artikel 3.5, eerste, vierde en vijfde lid, is het verboden:
 - a. in het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel A, bij deze wet, opzettelijk te doden of te vangen;
 - b. de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in onderdeel A opzettelijk te beschadigen of te vernielen, of;
 - c. vaatplanten van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel B, bij deze wet, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

De Wet natuurbescherming maakt invulling van de wet door provincies mogelijk, hiertoe kunnen provincies een eigen invulling geven aan de bescherming van soorten. Voor een aantal meer algemene soorten is een vrijstelling bij ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en/of bestendig beheer en onderhoud. Deze is voor Gelderland te vinden in bijlage 28 van de omgevingsverordening, onderdeel Wet natuurbescherming.

Daarnaast dient men wel voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, ongeacht beschermingsstatus, ontheffing of vrijstelling.

Stikstofdepositie

In een dichtbevolkt land als Nederland is het een uitdaging om een evenwicht te vinden tussen veerkrachtige natuur en gezonde economie. Het Rijk en provincies geven ruimte aan ondernemers, omdat ze belangrijk zijn voor onze economie. Tegelijkertijd moeten economische activiteiten passen binnen de draagkracht van de natuur, want economie en natuur hebben elkaar nodig.

Al jaren is er in Natura 2000-gebieden een overschot aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Dit is schadelijk voor de natuur. Het belemmert ook vergunningverlening voor economische activiteiten. Projecten mogen niet tot een toename aan stikstofuitstoot leiden. In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op dit aspect.

3.1.6 Erfgoedwet

De Erfgoedwet regelt de integrale bescherming van het waardevolle cultureel erfgoed. Sinds 1 juli 2016 zijn de verschillende wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed samengegaan in één wet. De wet regelt op rijksniveau wat verstaan wordt onder cultureel erfgoed en op welke wijze dit kan worden beschermd. De omgang met het onroerende erfgoed wordt straks geregeld in de nieuwe Omgevingswet. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn de artikelen hierover te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Het betreft:

- vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten;
- verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Belangrijke uitgangspunten uit de Monumentenwet 1988, zoals de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en het inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening en de financiering van onderzoek ('de verstoorder betaalt'), blijven dus onverminderd van kracht.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

Natuur- en landschapsbeleid

De provincie spant zich in voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap. Het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO) worden beschermd tegen aantasting van de kern-kwaliteiten: dat zijn de natuurwaarden, de potentiële waarden en de omgevingscondities. Het GNN is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. Het uitgangspunt is dat in het GNN geen nieuwe initiatieven plaatsvinden, behalve ontwikkelingen van een groot algemeen of provinciaal belang of waarvoor geen alternatieven bestaan. In de GO is ruimte voor economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden. De ecologische verbindingzones maken deel uit van de GO, evenals de weidevogelgebieden en de rustgebieden voor winter-ganzen. De provincie treft maatregelen vanwege de bescherming, de instandhouding of het herstel van biotopen, leefgebieden, een gunstige staat van instandhouding en het Natuurnetwerk Nederland. De provincie beschermt de achttien Natura2000 gebieden die in het GNN liggen. Verder richt het beleid zich op behoud van de basiskwaliteit van landschappen in Gelderland. Voor de landschappen van bovenregionale waarde geldt een beschermingsregime met kernkwaliteiten en met een juridisch vangnet in de verordening, zodat de provincie in gesprek kan komen indien het provinciaal belang in het geding raakt.

In paragraaf 4.5 van deze toelichting wordt nader ingegaan op het thema GNN en GO in relatie tot het onderhavige bestemmingsplan.

Milieubeleid

Een gezonde en veilige leefomgeving is de hoofdzaak van het milieubeleid. Dit vraagt om provinciaal beleid dat zorgt voor goede milieukwaliteit en veilige ruimtelijke keuzes. Gezondheidsschade, onacceptabele risico's en onaanvaardbare geur- en geluidhinder moeten worden voorkomen. Er wordt voldaan aan milieukwaliteitseisen. Spoedeisende bodemverontreiniging wordt gesaneerd. Ook is het van belang om op toekomstige ontwikkelingen te anticiperen, met name vanwege de energietransitie en klimaatverandering. Vooral in het stedelijk gebied kunnen de gevolgen hiervan van invloed zijn op de gezondheid. De provincie streeft naar een op gezondheid gerichte benadering van de kwaliteit van de leefomgeving en het milieu.

Woon- en leefomgeving

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan gezondheid. Goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis

en verbonden met elkaar voelen. In onze groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen. Tegelijkertijd investeren we in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied ons vertrekpunt. Wij geven de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen. Wij gaan voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, breiden we uit aan de randen van onze steden of dorpen.

Woonwensen veranderen door de tijd en met de leeftijd. Mensen worden ouder, wonen steeds langer alleen en zelfstandig, worden steeds meer energiebewust en zijn mobieler dan vroeger, waardoor ze ook meer en makkelijker verhuizen. De dynamiek op de woningmarkt is groot, ook als gevolg van ontwikkelingen in de Randstad. Het grootste deel van de woningen die we in 2050 in Gelderland nodig hebben, staat er al. Maar deze woningen zijn niet klaar voor de toekomst en moeten aangepast of vervangen worden. Soms zijn zelfs tijdelijke woonvormen nodig, willen we snel in kunnen spelen op de vraag. Voor ons staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen. We hebben zorg en aandacht voor de woonbehoeften van alle Gelderlanders en maken hier met onze partners afspraken over. Ook zijn de meeste woningen verre van energieneutraal en klimaatbestendig. Wij stimuleren innovaties op dit terrein, zoals het aardgasloos maken van bestaande woningen en het verduurzamen van woonwijken. Ook zijn wij met onze partners in gesprek over hoe we het vraagstuk van klimaat-adaptatie en wonen slimmer kunnen aanpakken. Voldoende groene ruimte, koele plekken, opvang van water in het licht van de klimaatverandering is immers van belang, zeker met het oog op de gezondheid van onze inwoners.

Waar we naar streven...

Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen; dat is wat wij willen. Zo versterken wij de economische kracht en kwaliteit van leven in Gelderland: nu en in de toekomst.

Onze ambitie

- Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaatadaptatieve maatregelen.
- Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas.
- Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

Onze aanpak

- We gaan in gesprek met de Gelderse regio's en maken regionale afspraken over een goede balans tussen de vraag en het aanbod van woningen. We hebben specifieke aandacht voor de gemeentegrens overstijgende woonvraagstukken.
- We stimuleren innovaties in woonwijken op het vlak van duurzaamheid en het omvormen van bestaande gebouwen tot woonruimte.

3.2.2 Woningbouwafspraken Regio Food Valley

De provincie Gelderland maakt met haar regio's (kwantitatieve en kwalitatieve) afspraken over het woningbouwprogramma.

In de zomer van 2017 heeft de regio Food Valley de positionpaper "Werken aan Extra woonkwaliteit in regio FoodValley" laten opstellen. Het schrijven van de paper past in de programmalijn 'Kwaliteit van wonen' in de in 2014 vastgestelde regionale woonagenda. De paper is gebruikt als inspiratiebron om met elkaar na te denken over de thema's die de kwaliteit van het wonen in onze regio in de komende jaren zullen bepalen. Centraal staat in de paper dat om de hiervoor genoemde uitdagingen van het wonen in de regio goed aan te gaan, niet alleen gewerkt moet worden aan het faciliteren van de groei (kwantiteit), maar vooral aandacht besteed dient te worden aan de kwalitatieve kant van vraag en aanbod. Daarbij is de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad van vitaal belang.

Mede op basis hiervan heeft op 3 november 2017 het regiobestuur ingestemd met vijf uitgangspunten voor woningbouw en woonbeleid in de regio. Kwantitatief hebben de uitgangspunten betrekking op de verdeling van woningbouw in de regio en de jaarlijkse bespreking van de woningbouwproductie. Kwalitatief zijn 7 thema's benoemd die uitwerking behoeven en op basis waarvan de regio ook

afspraken wil maken. Die uitwerking en afspraken vormen de kern van de *regionale woonagenda 2.0*. De planhorizon van de nieuwe woonagenda is 2021.

Op 13 maart 2018 heeft Gelderland het 'Uitvoeringsplan 2018-2021: Regionale Woonagenda 2.0, regio Food Valley' vastgesteld. Voor de periode 2017-2027 is voor de gemeente Ede voorzien in een bandbreedte van ca 4.450 à 5.440 woningen. Dit is exclusief sloop-nieuwbouw, extra toekomstige overloop en doelgroepen als studenten en expats. Ede beschikt vanaf 2017 over een woningbouwprogramma (zoals opgenomen in onder meer het Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW)) in de ordegrrootte van de bovenkant van deze bandbreedte. Als vervolg op de kwantitatieve afspraken maakt de gehele Regio Food Valley aanvullende kwalitatieve afspraken (in relatie tot de toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking). Dit is vastgelegd in de notitie 'Werken aan extra woonkwaliteit in regio Food Valley'.

In dit geval worden een villa (burgerwoning) en een recreatiewoning gesloopt en worden er twee nieuwe burgerwoningen gebouwd. Per saldo neemt het aantal burgerwoningen met één toe. Het aantal gerealiseerde woningen vanaf 2017 en de harde plancapaciteit bedragen gezamenlijk minder dan 5.440 woningen. Daarom voldoet het plan aan het 'Uitvoeringsplan 2018-2021: Regionale Woonagenda 2.0, regio Food Valley'.

3.2.3 Omgevingsverordening Gelderland

Met een omgevingsverordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Provinciale Staten van Gelderland hebben op 24 september 2014 de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Op 31 maart 2021 zijn de meest recente wijzigingen in de Omgevingsverordening vastgesteld. Deze wijzigingen zijn op 16 april 2021 in werking getreden.

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

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

In de Omgevingsverordening zijn onderwerpen genoemd die aandacht vragen in de uitwerking en motivering van dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 worden deze thema's beschreven in relatie tot dit bestemmingsplan. Verder is landschap en natuur van belang.

Landschap en natuur

Op de kaart van de Omgevingsverordening is het plangebied aangeduid als gronden binnen een Nationaal landschap.

Artikel 2.56 (ontwikkeling in Nationaal landschap)

1. Een bestemmingsplan voor gronden binnen een **Nationaal landschap** maar buiten de Groene ontwikkelingszone, het Gelders natuurnetwerk en de Nieuwe Hollandse Waterlinie, maakt ten opzichte van het op 17 oktober 2014 geldende bestemmingsplan alleen bestemmingen mogelijk die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap, bedoeld in **bijlage 6 Kernkwaliteiten Nationale Landschappen**, niet aantasten.

Voor ontwikkelingen binnen begrensde Nationaal Landschap, maar buiten GNN/GO en de Nieuwe Hollandse Waterlinie geldt de 'Ja-mits'-benadering: de kernkwaliteiten behouden te blijven of – waar mogelijk en ook wenselijk - versterkt te worden.

In genoemde bijlage 6 bij de verordening zijn de Kernkwaliteiten nader uitgewerkt. De Omgevingsvisie geeft aan dat de provincie bij het omgaan met kernkwaliteiten de ontwerpende benadering wil bevorderen. Daarom vraagt de provincie aan gemeenten om bij voorgenomen activiteiten in de Nationale Landschappen deze benadering te (laten) toepassen, om te kunnen komen tot een goed oordeel over de wenselijkheid van deze activiteiten.

Deze ontwerpende benadering is toegepast bij voornoemde documenten landschapsplan, inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan en de verantwoording van deze ontwerpende benadering dient onderdeel te zijn van de bestemmingsplantoelichting.

Uitwerking Kernkwaliteiten

De uit te breiden planlocatie behoort tot deelgebied 7. Nationaal Landschap De Veluwe (Bijlage 6, Kernkwaliteiten Gelderse Nationale Landschappen, vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 9 juli 2014).



Afbeelding 3.1: Begrenzing nationaal landschap op grond van artikel 2.56 van de 'Omgevingsverordening Gelderland'

Nationaal Landschap De Veluwe is beschreven in deelgebieden. De planlocatie is onderdeel van deelgebied 'I. Veluwemassief'. Dit deelgebied, met als ondertitel 'De groene long van Nederland' is met veel kernkwaliteiten beschreven, die evenwel niet allemaal op deze locatie van toepassing zijn.

Voor meer informatie wordt verwezen naar de bijlage 'Onderbouwing Nationaal Landschap' die als bijlage bij de toelichting is gevoegd. Op basis van deze toelichting luidt de conclusie dat wordt voldaan aan artikel 2.56 (ontwikkeling in Nationaal landschap) van de provinciale verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Ede Buitengebied

Op 29 september 2011 heeft de raad van de gemeente Ede de structuurvisie Buitengebied Ede 'Ruimte voor Kwaliteit' vastgesteld. In de Structuurvisie Buitengebied Ede zet de gemeente Ede de koers uit voor het buitengebied tot 2030.

Het uitgestrekte buitengebied van Ede kent grote tegenpolen. Aan de ene kant de Veluwe: een natuurgebied van (inter)nationale allure. Aan de andere kant het intensief gebruikte agrarische landschap van de Vallei. In het midden Ede—stad; een knooppunt van bedrijvigheid en grootschalige infrastructuur. De stad en het landschap zijn in beweging. De dynamiek lijkt soms te botsen met de wens tot behoud en verbetering van het leefmilieu van mens, dier en plant. Met de Structuurvisie Buitengebied wil de gemeente Ede ruimte geven aan de dynamiek van het buitengebied. De gemeente Ede wil daarbij sturen op ruimtelijke kwaliteit. De visie biedt een langetermijnvisie voor het buitengebied van Ede, met richtinggevend beleidssuitspraken voor de op te stellen bestemmingsplannen en ander ruimtelijk beleid. Daarnaast zet het plan concrete uitvoeringslijnen uit voor de korte en middellange termijn.

Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan nieuwe kwaliteit van het buitengebied van Ede; zowel op ruimtelijk/fysiek, economisch als op sociaal/maatschappelijk niveau. De visie op het buitengebied van Ede is gericht op de volgende vier beleidsdoelen:

- Een integrale ontwikkelingsgerichte aanpak. De ontwikkeling dient zich te richten op sterke economische dragers en een aantrekkelijke en duurzame inrichting.
- Een sterke samenhang tussen stad en land. Het buitengebied en de stedelijke samenleving vormen één geheel.
- Een sterk Groen blauw casco, dat de natuurkernen met elkaar verbindt. Het sterke Groen blauwe casco is noodzakelijk, als antwoord op de voortschrijdende uitbouw van de stedelijke gebieden van Ede en Veenendaal en de voortschrijdende dynamiek van het buitengebied.
- Een sterke eigenheid van Ede. Alle nieuwe ontwikkelingen – zowel in grootschalige ontwikkelingen als in kleinere particuliere initiatieven – dienen voort te bouwen op de huidige kenmerkende kwaliteiten van het Edese buitengebied.

De planlocatie is gelegen binnen natuurgebied Veluwe en recreatiecluster 'Otterlo en Lunteren'. Het onderhavige plan past binnen de gemeentelijke beleidsdoelen, omdat geen afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteiten van de Veluwe. Het plan ligt in een gebied waar verschillende functies met elkaar verweven worden, zoals wonen, bos, natuur en recreatie. Daarnaast wordt voorzien in een sterke landschappelijke versterking.

3.3.2 Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016

Het functieveranderingsbeleid is opgesteld vanuit de samenwerking tussen de gemeenten in het Gelderse gedeelte van de FoodValley regio en de gemeente Putten. Het gaat om de gemeenten Nijkerk, Putten, Barneveld, Scherpenzeel, Ede en Wageningen. Via dit beleid willen de regiogemeenten de problematiek van leegstaande stallen in het agrarisch buitengebied aanpakken en de kwaliteit van het landelijk gebied versterken. In ruil voor sloop van agrarische gebouwen (sloopcompensatie) worden onder voorwaarden diverse nieuwe ontwikkelingen geboden, zoals bijvoorbeeld een nieuwe woning of ander type bedrijf.

In april 2008 is de "Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten" vastgesteld met regionale beleidsafspraken over hoe de betrokken gemeenten om willen gaan met het toenemende probleem van leegstand van agrarische bedrijfsgebouwen. Het beleid stelt agrarische bedrijven in staat om de bedrijfsvoering op een maatschappelijk en ruimtelijk verantwoorde wijze te beëindigen.

Daarnaast leidt het tot kwaliteitsverbetering in het buitengebied door de sloopverplichting van overtollige bebouwing en landschappelijke inpassing bij hergebruik/nieuwbouw ten behoeve van nieuwe woonfuncties of niet-agrarische bedrijfsfuncties.

Dit regionale beleid is destijds tot stand gekomen als uitwerking van het provinciale functieveranderingsbeleid vanuit het Streekplan 2005. In 2012 is een "Nadere invulling" van de "Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten" opgesteld om een nadere uitwerking en aanvulling te geven van de beleidskaders en om in uitzonderingsgevallen maatwerk te kunnen toepassen in het verlengde van de beleidskaders. Vanuit de ervaringen van de regionale coördinatiegroep functieverandering en jurisprudentie van de Raad van State is de wens ontstaan om de beide beleidskaders samen te voegen en te actualiseren. Dit heeft geresulteerd in het 'Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016'.

Dit beleidsdocument is primair geen nieuw beleid. Wel wordt van de gelegenheid gebruik gemaakt om op een aantal onderwerpen enkele beleidsaanpassingen door te voeren. De beleidsuitgangspunten uit de voornoemde beleidskaders blijven in hoofdzaak in stand, evenals de in dit beleid aangegeven waarborgen voor ruimtelijke kwaliteit zoals de landschappelijke inpassing en de verevening.

De hoofdlijnen van de aanpassingen in het functieveranderingsbeleid 2016 zijn als volgt:

- Samenvoeging en actualisering van de beleidsdocumenten uit 2008 en 2012;
- Vereenvoudiging van de systematiek voor afroeping/korting van slooppunten;
- Een toekomstbestendige en flexibele basissystematiek voor functieverandering naar wonen/werken, met onder meer het 'woningrecht' en het 'bedrijfsrecht' als basis voor functieverandering naar wonen en/of werken. Deze biedt de regio een tool/knop voor bijsturing op beleid (verhoging/verlaging van benodigde slooppunten) zonder aanpassing van de systematiek;
- (Lichte) stijging van de benodigde compensatie van slooppunten voor functieverandering naar wonen en werken om in te spelen op de trend en ontwikkeling dat meer agrarische bedrijven zullen stoppen en dat meer (voormalige) agrarische bebouwing vrijkomt.

Op 19 april 2018 heeft de gemeenteraad de 'Beleidsuitwerking functiewisselingswoningen Ede' vastgesteld. In deze beleidsuitwerking is uitvoering gegeven aan de uitwerking ten aanzien van een aantal onderwerpen die zijn opgenomen in het 'Functieveranderingsbeleid FoodValley 2016'. Basisregeling is dat er 300 m² aangeleverd moeten worden voor een woonrecht en daarnaast nog 1,5 m² aangeleverd moeten worden per m³ woning.

Situatie plangebied

Het onderhavige plan voorziet niet in een functiewisseling, omdat het plan alleen voorziet in een vormwijziging van het bestemmingsvlak 'Wonen'. In dit geval worden een villa (burgerwoning) en een solitaire recreatiewoning gesloopt en worden er twee nieuwe burgerwoningen gebouwd. Per saldo neemt het aantal burgerwoningen met één toe.

In de nieuwe situatie is sprake van twee vrijstaande woningen met een maximale inhoud van 560 m³ per woning. Daarnaast is per woning 75 m² aan bijgebouwen toegestaan. In de bestaande situatie is in totaal (1.561 + 300 =) 1.861 m³ aan bebouwing toegestaan voor de villa en de recreatiewoning. Zowel de villa als de recreatiewoning zijn aan te merken als hoofdgebouw. In de nieuwe situatie zal de inhoud 1.120 m³ bedragen, waardoor het plan leidt tot een aanzienlijke afname van 741 m³ aan hoofdgebouwen.

De maximale oppervlakte aan bijgebouwen blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd ten opzichte van de bestaande situatie. Het huidige bestemmingsplan staat maximaal 150 m² aan bijgebouwen toe bij de villa. Bij de recreatiewoning is geen vrijstaand bijgebouw toegestaan. Eventuele aangebouwde bijgebouwen worden tot de oppervlakte van de recreatiewoning gerekend. In de nieuwe situatie bedraagt de toegestane oppervlakte 75 m² per woning. Kortom, zowel in de huidige als in de nieuwe situatie is maximaal 150 m² aan bijgebouwen binnen het plangebied toegestaan.

Bij het nieuwe plan blijft de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen gelijk in het plangebied, terwijl de maximaal toegestane inhoud afneemt met (1.861 - 1.120 =) 741 m³. Omgerekend staat 741 m³ gelijk aan (741 x 1,5 =) 1.111,5 sloopmeters.

Bij twee standaard woningen van (660 x 2 =) 1.320 m³ zou er een afname zijn geweest van (1.861 - 1.320 =) 541 m³. Dit is een aanzienlijke afname. Omgerekend levert 541 m³ een aantal van 811,5 sloopmeters op. Vanwege het feit dat het aantal hoofdgebouwen gelijk blijft en vanwege het feit dat er een grote afname is van de inhoud van de hoofdgebouwen, is het niet redelijk om 1,5 m² sloopmeters te vragen per m³ woning. Wel is het in lijn met het functieveranderingsbeleid om 300 m² aan compenserende sloopmeters te vragen voor het toevoegen van een extra woonrecht. Er wordt immers een extra burgerwoning toegevoegd.

De woningen in het nieuwe plan worden echter 560 m³ in plaats van 660 m³. Hiermee maakt het plan 1.120 m³ aan woningen mogelijk in plaats van 1.320 m³. Voor deze 200 m³ zou volgens het 'Functieveranderingsbeleid FoodValley' (200 x 1,5 =) 300 sloopmeters moeten worden gekocht. Nu de woningen 200 m³ kleiner zijn, is het redelijk om geen 300 sloopmeters voor het extra woonrecht te vragen.

Kortom, het plan voldoet aan het 'Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley'.

3.3.3 Menukaart Regio FoodValley

Algemeen

Op 29 november 2018 heeft de gemeenteraad de 'Menukaart Regio FoodValley' vastgesteld. De Menukaart voor bedrijven in het buitengebied heeft een meervoudige aanleiding. De Regio FoodValley streeft naar een sterke en internationaal concurrerende landbouw. Tegelijk vindt de regio het belangrijk dat de landbouw op een duurzame en maatschappelijk verantwoorde manier produceert, iets waartoe ook door de beide provincies Utrecht en Gelderland wordt opgeroepen. Als regio willen we versneld naar een duurzame landbouwsector toewerken. Maar niet alleen de landbouw verandert. Ook andere bedrijven en recreatiebedrijven ontwikkelen zich door. Bovendien neemt het aantal 'transformatieplekken' in het buitengebied verder toe met nieuwe vrijkomende agrarische bedrijfslocaties. De regio zoekt een antwoord op de veranderingen op het platteland met behoud van vitaliteit en kwaliteit. De Regio FoodValley is ervan overtuigd dat doorgroei van agrarische

en niet-agrarische bedrijven niet mogelijk is zonder voldoende maatschappelijk draagvlak en zonder dat dit leidt tot een betere kwaliteit van de leefomgeving en een duurzame veehouderij.

Naar aanleiding hiervan en als regionale uitwerking van het (Plussen)beleid van de provincie Gelderland en Utrecht is de Menukaart opgesteld als beleidskader voor de acht regiogemeenten. Doel van de Menukaart is ruimte bieden aan de ontwikkeling van het buitengebied en zo de vitaliteit en de omgevingskwaliteit van het buitengebied te versterken. De Menukaart is een regionaal afwegingskader voor uitbreidingsverzoeken van (agrarische) bedrijven in het buitengebied, die niet passen binnen het bestemmingsplan. Uitbreiding wordt gecombineerd met een maatschappelijke investering op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, milieu, dierenwelzijn en/of gezondheid en vindt in overleg met de ondernemer, de buurt en de gemeente plaats. De Menukaart is tot stand gekomen door middel van co-creatie en sluit goed aan bij het gedachtegoed van de aanstaande Omgevingswet.

Situatie plangebied

De Menukaart is zowel geschreven voor agrarische bedrijven als voor niet-agrarische bedrijven. De Menukaart is echter niet geschreven voor woningen. Daarom is de Menukaart niet van toepassing op dit initiatief.

In dit geval gaat het om een ruimtelijke ontwikkeling die erg wenselijk is. Het initiatief voorziet in:

- Een grote afname aan bebouwing (741 m³) bij een gelijk aantal hoofdgebouwen;
- Het bosperceel wordt versterkt door de sloop van de recreatiewoning;
- Oppervlakte van het bestemmingsvlak 'Wonen' blijft ongewijzigd;
- Ruimtelijke verbetering door sloop van oude villa en bouw van twee nieuwe kleine vrijstaande woningen;
- Wonen is passende functie in gebied, omdat sprake is van meerdere omliggende woningen in het bos;
- Een versterking van de duurzaamheid (nul-op-de-meterwoning);
- Een natuurinclusief ontwerp;
- Een levensloopbestendige woning.

Voor meer informatie, zie o.a. de bijlage 'Toelichting op aanvraag bestemmingsplanwijziging'.

Conclusie

De 'Menukaart Regio FoodValley' is niet van toepassing op het onderhavige initiatief.

3.3.4 Erfgoedverordening Ede 2012

Het gemeentelijke kader voor de doorwerking in bestemmingsplannen wordt bepaald door de Erfgoedverordening, vastgesteld door de gemeenteraad in 2012. De doelstellingen zijn vergelijkbaar met de Monumentenwet, maar dan op gemeentelijk niveau (gemeentelijke monumenten). De hieraan gerelateerde wettelijke bepalingen (Wabo) zeggen eveneens iets over het gebruik en over verstoringen van het beschermd monument. Dat kunnen bijvoorbeeld gebruiksvormen zijn die onwenselijke gebouwaanpassingen met zich meebrengen of verstoringen als gevolg van onevenredig grote uitbreidingsmogelijkheden, waardoor deze uitbreidingen niet meer als ondergeschikt aan het monumentale hoofdvolume ervaren worden. Om hierop in te spelen dienen gebruiksmogelijkheden en bouwrechten rond de beschermde monumenten eveneens weloverwogen te worden gekozen en terughoudend te worden ingevuld, opdat monumentale waarden ook planologisch worden geborgd. In de Erfgoedverordening (hoofdstuk 5) zijn regels opgenomen ten aanzien van de uitvoering van archeologisch onderzoek in de gemeente. Dit wordt verder uitgewerkt in paragraaf 4.9 en 4.10 van het onderhavige projectafwijakingsbesluit.

3.3.5 Nota "Archeologie in evenwicht"

De gemeentelijke archeologienota steunt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominente en volwaardige plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota 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. Het beleid in de archeologienota is gekoppeld aan de Cultuurhistorische Waardenkaart (hierna CHW) Ede.

3.3.6 Nota 'Erfgoed maakt Ede!'

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. In de erfgoednota zijn de wettelijke kaders uit de Erfgoedwet uit 2016 verwerkt.

Het beleidsstuk beschrijft waarom erfgoed voor Ede belangrijk is en formuleert de doelen en ambities op dit vlak. Er wordt beschouwd welke plek erfgoed inneemt als inspirerend onderdeel van onze leefomgeving en de vraag hoe de gemeente in de toekomst wil omgaan met cultuurhistorisch waardevolle gebieden. De rollen, taken en verantwoordelijkheden die de gemeente voor zichzelf en anderen zien wordt bepaald, waarbij het gaat om adequaat cultuurhistorisch onderzoek en kwalitatief hoogwaardige erfgoedzorg: bescherming, behoud en beheer van erfgoed. Deze taken worden niet gezien als bureaucratische verplichting, maar op een manier die enthousiasmeert en zorgt voor meerwaarde voor alle inwoners van de gemeente.

Kennis is nodig om erfgoed te waarderen en te selecteren en is dus een belangrijke pijler onder het erfgoedbeleid. Het beleid bevat daarom kennisbronnen van de gemeente, de wijze waarop deze kennis wordt gedeeld voorstellen voor het invullen van kennislacunes. Verder wordt ingegaan op de vraag hoe we activiteiten kunnen ontplooiën en ondersteunen, zodat erfgoed beter beleefd kan worden. Dit raakt aan recreatie en toerisme, maar ook aan herdenkingen en evenementen. En met de meer alledaagse momenten van erfgoedbeleving, die sterk afhankelijk zijn van erfgoededucatie, -presentatie en -communicatie.

Dit samenstel van onderdelen leidt tot het Erfgoedprogramma 2018-2022. Hierin staat hoe de beleidsdoelen worden bereikt, binnen welk tijdsbestek en welke middelen (capaciteit, financiën) daarvoor nodig zijn.

3.3.7 Cultuurhistorische Waardenkaart

De Cultuurhistorische Waardenkaart (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 afbeelding 10). Voor een verdere onderbouwing van de totstandkoming van de cultuurhistorische zones wordt verwezen naar RAAP-rapport 2500, met name deel IV en kaartbijlage 6 van het RAAP rapport.² In paragraaf 4.9 wordt nader ingegaan op de CHW in relatie tot het plangebied.

3.3.8 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede

Voor het gebied is het 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede' uit 2011 van kracht. Het beeldkwaliteitsplan richt zich op de vormgeving, situering en landschappelijke inpassing van gebouwen. Het beeldkwaliteitsplan heeft de status van welstandsnota voor het buitengebied. Bij de toetsing zal niet altijd toetsing aan alle beeldkwaliteitscriteria nodig zijn. Ontwikkelingen kunnen verschillen in de mate waarin er sprake is van verandering op het betreffende erf. Vervangende nieuwbouw op dezelfde plek is natuurlijk veel minder ingrijpend dan sloop van bedrijfsgebouwen en terugbouw van woningen. In het eerste geval kan bijvoorbeeld worden volstaan met toetsing aan de beeldkwaliteitscriteria op bebouwingsniveau. Bij de begeleiding van de bouwplannen door de gemeente zal worden aangegeven welke criteria van toepassing zijn. In bijzondere gevallen kunnen de beeldkwaliteitscriteria ontoereikend zijn. In zo'n geval kunnen de algemene welstandscriteria uit hoofdstuk 10 worden toegepast.

Bij het beoordelen van de aanvraag om omgevingsvergunning beoordeelt de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit of het plan aan het Beeldkwaliteitsplan voldoet.

Voor dit specifieke plan wordt een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan vastgesteld dat inzicht geeft in de beoogde ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Het wordt gebruikt bij de toetsing van bouwplannen

² Zie <https://www.ede.nl/vrije-tijd-en-toerisme/kunst-en-cultuur/cultuurhistorische-waardenkaart/>.

aan redelijke eisen van welstand. Het is na vaststelling door de gemeenteraad een aanvullend onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota.

3.3.9 Gemeentelijk Rioleringsplan 2018-2022, Verbindend Water

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

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

Hemelwaterbeleid

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

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

Grondwatervisie

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

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

3.3.10 Woonvisie Ede 2030

De 'Woonvisie Ede 2030' is op 17 november 2015 door de gemeenteraad vastgesteld. De Woonvisie benoemt de ambities voor het wonen in de gemeente Ede tot 2030. De ambities zijn uitgewerkt in een achttal sporen. Uitgangspunt is het minimaal realiseren van het woningbouwprogramma dat past bij de groeiprognozes in bevolking en huishoudens.

De Woonvisie benoemt de volgende sporen:

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

De twee vrijstaande woningen zijn opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma / Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW). In het IPW zijn de woningbouwprojecten opgenomen die gaan voorzien in de berekende aantallen (inclusief fasering en voorgenomen typologieën). Het gemeentelijk woningbouwprogramma maakt op haar beurt weer onderdeel uit van de Regionale Woonagenda 2.0 (vastgesteld begin 2018) waarin de regionale woningbouwafspraken zijn vastgelegd. De realisatie van twee vrijstaande woningen op deze locatie betreft een kleinschalige ontwikkeling. Het draagt o.a. bij aan spoor 5 (nul-op-de-meterwoning en levensloopbestendig) en spoor 7 (woning

wordt gerealiseerd in natuurgebied Veluwe). De ontwikkeling gaat daarnaast uit van een klein, maar bijzonder (en exclusief) woonmilieu. Hiermee voldoet de ontwikkeling ook aan spoor 8.

3.3.11 Duurzaamheid en energie

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

De gemeente hanteert sinds enkele jaren voor nieuwbouwlocaties geen bovenwettelijke energieprestatie-eisen meer. Dit heeft te maken met de aanscherping van de wettelijke EPC (EnergiePrestatieCoëfficiënt) in het (rijks-)Bouwbesluit (meest recent per 1 januari 2015). In 2020 vindt verdere aanscherping plaats: woningen moeten dan (bijna) energieneutraal worden gebouwd. Daarnaast geldt voor alle nieuwbouw dat de toegepaste (bouw)materialen moeten voldoen aan de MPG-eis (Milieu Prestatie Garantie). Omdat de Energieprestatiegarantie (EPG) steeds lager wordt, wordt de MPG van een gebouw steeds belangrijker als maat voor de 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. De gemeente Ede wil voorbereid zijn op de toekomst. Wereldwijd en ook in ons land is afgesproken dat er op termijn geen toekomst meer is voor fossiele energie, zoals aardgas. Verbranding van aardgas draagt namelijk bij aan de opwarming van de aarde. Bovendien raakt ons Nederlandse aardgas op en leidt onze gaswinning tot aardbevingsschade in Groningen. Uiterlijk in 2050 willen we alle woningen in ons land van het aardgasnet hebben losgekoppeld. Daarom wil de gemeente nu geen nieuwe woningen meer (laten) bouwen met aardgas.. Woningen worden gebouwd voor een periode van minimaal 80 jaar. Daarom kiezen we nu voor een energiesysteem in de woning dat toekomstbestendig is. De keuze ten aanzien van het duurzame energiesysteem laat de gemeente over aan de partijen die gaan bouwen. Aardgasloos bouwen is met ingang van 1 juli 2018 wettelijk verplicht (Wet Voortgang Energietransitie (VET)). De nieuwe wet heeft tot gevolg dat er geen omgevingsvergunningen meer worden afgegeven voor nieuwbouw die aangesloten wordt op een aardgasnet. Tenzij burgemeester en wethouders voor een gebied bepalen dat daar het verbod op aardgas niet geldt. Een dergelijke aanwijzing mag alleen gebeuren op grond van zwaarwegende maatschappelijke belangen. Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Ede heeft echter besloten niet op voorhand gebruik te maken van de mogelijkheid om gebieden uit te sluiten van het verbod op aardgas.

Naast wettelijke eisen en gemeentelijk beleid stimuleert de gemeente om verdergaande reductie van de energiebehoefte, terugdringen van het gebruik van fossiele brandstoffen en de inzet van duurzame energie in bouwplannen op te nemen.

Situatie plangebied

De initiatiefnemers hebben hoge ambities en zijn vooruitstrevend op het gebied van bouwen, wonen, duurzaamheid en milieu. Op deze locatie zijn zij voornemens een bijzonder toekomstgericht project te realiseren. Zie o.a. de bijlage 'Toelichting op aanvraag bestemmingsplanwijziging'.

3.3.12 Groenstructuur & Groenbeleid Ede

Groen in de bebouwde omgeving heeft meerdere functies. De aanwezigheid ervan is belangrijk. Groen draagt namelijk bij aan de herkenbaarheid (esthetische waarde) van de stad en de leefbaarheid (economisch, sociaal pedagogisch waarde) van de buurt. Daarnaast herbergt groen ook een recreatieve functie, natuurfunctie, klimaatfunctie en milieufunctie.

Om bovenstaande redenen vindt de gemeente Ede het wenselijk een duurzame groenstructuur na te streven, zorgvuldig met de groenstructuur om te gaan en steeds te zoeken naar de goede combinatie van functies.

Deze ambities zijn vertaald in de navolgende beleidskaders:

- Bomenbeleidsplan 2013;
- Visie Openbare Ruimte 2016;

- Aanpassing vergunningstelsel houtopstanden (inwerkingtreding 1 januari 2017). Deze aanpassing is verwerkt in de APV, beleidsregels vellen en herplant houtopstanden en de nadere regel vellen houtopstanden;
- Aanwijzingsbesluit groenstructuur kernen Ede (inwerkingtreding 1 januari 2017).

3.3.13 Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan (GVVP)

De hoofdlijnen van het verkeers – en vervoersbeleid binnen de gemeente Ede staan beschreven in het vigerende Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP-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 projectafwijkingbesluit 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.

3.3.14 Fietsbeleid

Het Fietsmobiliteitsplan is een uitwerking van het GVVP. Het Fietsmobiliteitsplan draagt bij aan drie doelstellingen, te weten:

1. Fietsveiligheid: de verkeersveiligheid van de (fiets)infrastructuur wordt op niveau gehouden en een verkeersveiliger gebruik wordt verwezenlijkt.
2. Duurzaamheid: het fietsbeleid levert een zichtbare bijdrage aan de klimaat- en energiedoelstelling van de gemeente Ede
3. Fietsstad: Ede wordt een echte fietsgemeente en kan zich meten met de andere fietssteden in Nederland.

3.3.15 Parkeerbeleidsplan

Eén van de uitgangspunten van het gemeentelijk parkeerbeleid is dat bij nieuw- en verbouwprojecten de hoeveelheid parkeerplaatsen die extra nodig is voor het betreffende project op eigen terrein 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 vigerende Nota Parkeernormering.

3.4 Conclusie beleid

In dit hoofdstuk is het relevante beleid beschreven van het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeente Ede. Het onderhavige bestemmingsplan past binnen de beschreven beleidskaders.

4 Onderzoek en randvoorwaarden

4.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moeten relevante aspecten in beeld worden gebracht. Het vaststellen van een bestemmingsplan kan gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, voor cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden, de waterhuishouding en andere waarden. In onderstaande paragrafen wordt op de verschillende thema's ingegaan.

4.2 Milieueffectrapport (MER)

Beleid/regelgeving

Bij de voorbereiding van een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan dient op grond van verschillende kaders nagegaan te worden of voor de activiteiten die met het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld of niet.

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) regelt wanneer een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen (onderdeel C) en wanneer er een m.e.r.-beoordeling aan de orde is (onderdeel D). In een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) kijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Als dat zo is, moet een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

In de situatie dat er niet wordt voldaan aan de voorwaarden in kolom 2 van onderdeel D kan het toch voorkomen dat er een MER gemaakt moet worden. In bepaalde gevallen kan een activiteit met een kleinere omvang wel degelijk belangrijke nadelige milieugevolgen hebben. In die situatie zal toch gekeken moeten worden of er eventueel een MER noodzakelijk is aan de hand van de criteria van Bijlage II van de Europese richtlijn 2001/42/EG.

Uit deze vormvrije m.e.r.-beoordeling zijn twee uitkomsten mogelijk:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. In dat geval zijn er geen extra procedurele verplichtingen. In de toelichting wordt gemotiveerd dat er geen m.e.r. of m.e.r.-beoordeling nodig is;
- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn **niet** uitgesloten. In deze situatie moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Situatie plangebied

In dit geval worden een villa (burgerwoning) en een recreatiewoning gesloopt en worden er twee nieuwe burgerwoningen gebouwd. Per saldo neemt het aantal burgerwoningen met één toe. Dit is geen activiteit die wordt benoemd in kolom 1 van het besluit m.e.r.

Zo is bijv. niet sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in onderdeel D van het Besluit m.e.r. onder categorie D 11.2. De Raad van State heeft overwogen dat het antwoord op de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. In een geval waarin de ontwikkeling van twaalf vrijstaande woningen werd mogelijk gemaakt, was gelet op de omvang ervan, niet sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Daarbij was ook van belang dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is.³ Analoog aan die uitspraak volgt dat de bouw van een extra burgerwoning niet is aan te merken als stedelijk ontwikkelingsproject.

³ ABRvS 15 januari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:100.

Conclusie

Kortom, er is geen m.e.r.-procedure, m.e.r.-beoordelingsprocedure of vormvrije m.e.r.-beoordeling vereist bij dit project.

4.3 Milieuzonering

Beleid/regelgeving

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009) worden richtafstanden gegeven voor het planologisch inpassen van gevoelige functies en hinderveroorzakende functies. Gevoelige bestemmingen in dit kader zijn alle bestemmingen waarbij dagelijks mensen aanwezig zijn, zoals woningen, kantoren of zorginstellingen. Bedrijven (zowel agrarisch als niet-agrarisch) kunnen hinder veroorzaken, zoals geluid-, stof- of geurhinder.

De brochure kent twee gebiedstypen: rustige woonwijken en gebieden met functiemenging. Gebieden met functiemenging kenmerken zich door een combinatie van woningen en bedrijvigheid. Ook gebieden die langs de hoofdinfrastructuur liggen worden aangemerkt als een gemengd gebied. In gebieden met functiemenging mag de richtafstand voor geluid met één stap worden verminderd. De richtafstand wordt gemeten van de grens van een inrichting tot de gevel van een gevoelige functie.

Situatie plangebied

Vanwege de gebiedskenmerken is in sprake van een rustig buitengebied. In de directe omgeving is sprake van een grote bosbestemming, verschillende woonbestemmingen en een recreatiebestemming.

In de huidige situatie is al sprake van een woonbestemming en de oppervlakte van het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt niet gewijzigd. Vanwege de grote afstand tot omliggende bedrijven zullen er geen belemmeringen optreden.

Conclusie

Het aspect milieuzonering is geen belemmering voor dit plan.

4.4 Geur veehouderijen

Beleid/regelgeving

Voor het agrarisch gebied wordt gekeken of voldaan kan worden aan de agrarische regelgeving zoals de Wet geurhinder en veehouderijen en de Wet luchtkwaliteit (vooral fijnstof).

Wanneer er een gevoelige functie wordt geïntroduceerd, toetst het bevoegde gezag of ter plaatse van de functie een acceptabel verblijfsklimaat 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.

Voor het woon- en leefklimaat is bij veehouderijen de geurbelasting 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.

Situatie plangebied

In de omgeving van het plangebied bevinden zich een aantal agrarische bedrijven.

Toetsing woon- en leefklimaat

De achtergrondbelasting op de woningen zal niet te hoog zijn, omdat er in de omgeving weinig veehouderijen (i.v.) met een relevante geuremissie zijn gelegen.

Belemmeringen omliggende bedrijven

Voor omliggende agrarische bedrijven zullen vanwege redelijk grote afstanden geen extra belemmeringen ontstaan. Bovendien zijn tussen de woningen en de omliggende agrarische bedrijven andere geurgevoelige objecten van derden (woningen) gelegen die dicht bij de agrarische bedrijven zijn gelegen. Verder speelt mee dat in de huidige situatie ook sprake is van een woonbestemming en dat de oppervlakte van het bestemmingsvlak 'Wonen' niet wordt gewijzigd.

Conclusie

De Wet geruinhinder en veehouderij vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.5 Ecologie/natuur

Beleid/regelgeving

Voor ruimtelijke ingrepen of bestemmingsplanwijzigingen is de natuurwetgeving relevant. Binnen de natuurwetgeving wordt onderscheid gemaakt in bescherming van soorten en gebieden. Onlangs zijn drie wettelijke regimes samengevoegd tot één nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. Vergelijkbaar met het oude wettelijke regime maakt de nieuwe Wet natuurbescherming onderscheid in gebieds- en soortenbescherming. De gebiedsbescherming was voorheen met name gereguleerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en de soortenbescherming vond zijn grondslag in de oude Flora- en faunawet. Daarnaast is er het provinciale beschermingskader van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelzone (GO) dat een samenhangend netwerk van natuurgebieden nastreeft.

Soortenbescherming

Vergelijkbaar met de oude Flora- en faunawet (april 2002) richt de Wet natuurbescherming zich op de instandhouding van populaties van soorten die bescherming behoeven.

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming in de nieuwe Wet natuurbescherming is mede gebaseerd op bepalingen vanuit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn verwerkt. Bij toetsing aan de Wet natuurbescherming gaat het om soorten en habitats waarvoor, krachtens de Habitat- en Vogelrichtlijn, Natura 2000-gebieden zijn aangewezen en instandhoudingsdoelen zijn geformuleerd.

Het is van belang na te gaan of er een Natura 2000-gebied binnen de invloedssfeer van de planlocatie ligt, waardoor er mogelijk sprake is van (significant) negatieve effecten. Indien dit het geval is, dienen de mogelijke effecten van de voorgenomen ingrepen op de instandhoudingsdoelen bepaald te worden. Dit kan leiden tot een vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming, middels een verstorings- en verslechteringstoets bij negatieve effecten en een passende beoordeling wanneer er significant negatieve effecten verwacht worden.

Gelders Natuur Netwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO)

De provincie Gelderland heeft in de Omgevingsvisie en -verordening gebieden aangewezen ter bescherming en versterking van de ecologische structuren. Bij toetsing aan de Wet natuurbescherming gaat het om soorten en habitats waarvoor, krachtens de Habitat- en Vogelrichtlijn, Natura 2000-gebieden zijn aangewezen en instandhoudingsdoelen zijn geformuleerd.

Het is van belang na te gaan of er een Natura 2000-gebied binnen de invloedssfeer van de planlocatie ligt, waardoor er mogelijk sprake is van (significant) negatieve effecten. Indien dit het geval is, dienen de mogelijke effecten van de voorgenomen ingrepen op de instandhoudingsdoelen bepaald te worden. Dit kan leiden tot een vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming, middels een verstorings- en verslechteringstoets bij negatieve effecten en een passende beoordeling wanneer er significant negatieve effecten verwacht worden.

Gelders Natuur Netwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO)

De provincie Gelderland heeft in de Omgevingsvisie en -verordening gebieden aangewezen ter bescherming en versterking van de ecologische structuren

In het Gelders Natuurnetwerk geldt: in de basis hier geen nieuwe initiatieven. Er zijn enkele uitzonderingen mogelijk. Dat zijn ontwikkelingen van een groot algemeen of provinciaal belang of

waarvoor – overtuigend gemotiveerd – geen alternatieven bestaan. Voor dergelijke uitzonderingen gelden specifieke spelregels die garanderen dat het Gelders Natuurnetwerk in stand blijft.

Een groot deel van de Gelderse natuurgebieden is internationaal beschermd: de Natura 2000-gebieden. Juist in deze gebieden moet de biodiversiteit worden behouden of verbeterd. De provincie geeft in het natuurbeleid prioriteit aan het behalen van de Natura 2000-doelen in de Natura 2000-gebieden.

De Gelderse Groene Ontwikkelingszone is een gebied waar partners en partijen juist worden uitgenodigd om actief 'groene' doelen mee te helpen realiseren. Er is in dit gebied ruimte voor de verdere ontwikkeling van bestaande en bij het gebied behorende bedrijvigheid of bewoning. Daarbij maakt de provincie onderscheid tussen de mate waarin partijen worden gevraagd om een –extra– bijdrage te leveren aan dit gebied. De provincie wil met haar beleid voor deze zone zo duidelijk mogelijke spelregels hanteren die recht doen aan de doelen in dit gebied.

Situatie plangebied

Gebiedsbescherming

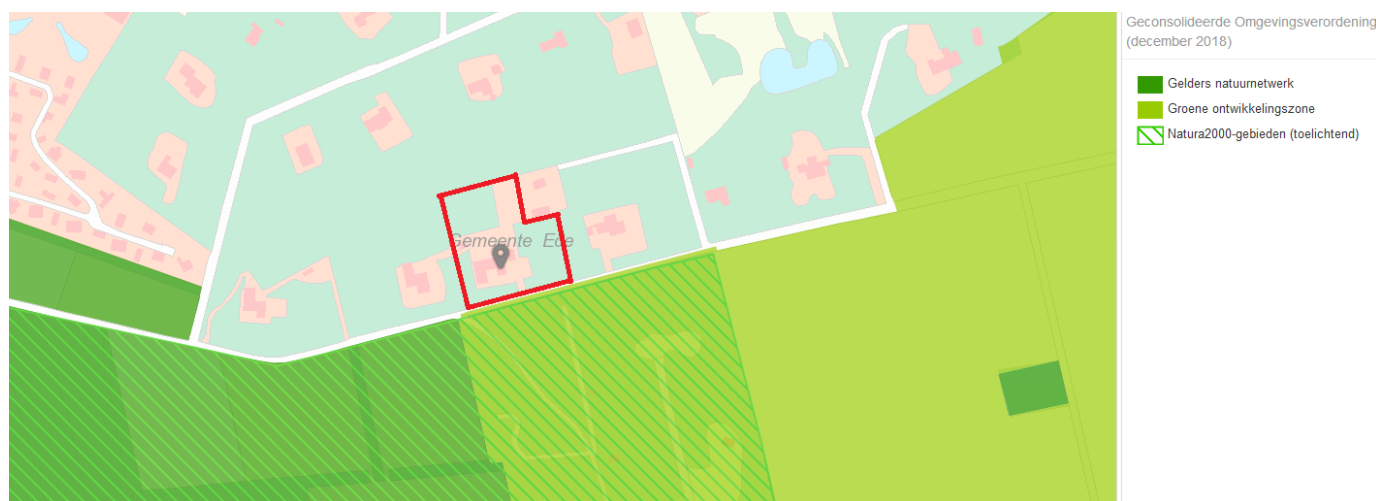
De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Gelders Natuurnetwerk en de Groene ontwikkelingszone. Op een afstand van circa 10 m ligt het Natura 2000-gebied De Veluwe. Op een afstand van circa 20 m ligt het Gelders Natuurnetwerk en op een afstand van circa 10 m ligt de Groene ontwikkelingszone.

Gelders Natuur Netwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO)

Ondanks dat de beoogde ontwikkeling buiten een beschermd gebied uitgevoerd wordt, kunnen er nog steeds effecten optreden. Ten aanzien van het Gelders Natuurnetwerk en de Groene ontwikkelingszone geldt dat externe werking geen toetsingskader is. Een 'Nee, tenzij-toets' is niet benodigd. Desalniettemin is wel beoordeeld of er effecten voor het gebied optreden in het kader van de toets aan het Natura 2000-gebied. Dit Natura 2000-gebied overlapt GNN en GO. Uit de toets blijkt dat er geen negatieve effecten optreden.

Voor meer informatie wordt verwezen naar de bijlage 'Ecologische Quick Scan Flora en Fauna' die als bijlage bij de toelichting is gevoegd.

Kortom, dit project leidt niet tot een aantasting van de kernfuncties en waarden van het GNN-gebied en het GO-gebied.



Afbeelding 4.1: Ligging plangebied (globale rode omlijning) ten opzichte van het Gelders Natuurnetwerk (GNN), de Groene Ontwikkelingszone (GO) en Natura 2000.

Natura 2000-gebied

Verder is het plangebied in de directe nabijheid gelegen van het Natura 2000-gebied De Veluwe. Voor het onderdeel gebiedsbescherming is een onderzoek gedaan naar het aspect stikstof. Door Tempel Advies is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd in september 2020. Voor de berekeningen van de

aanleg- en de gebruiksfase blijkt dat er per saldo geen toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied plaatsvindt.

Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Soortenbescherming

Er is een ecologische quickscan uitgevoerd, waarbij o.a. naar soortenbescherming is gekeken. Hiervoor heeft Blom Ecologie B.V. op 23 juni 2020 een veldbezoek uitgevoerd, zie de bijlage 'Ecologische Quick Scan Flora en Fauna' die als bijlage bij de toelichting is gevoegd.

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming. Mogelijk kan kolonisatie door rugstreeppadden gebeuren gedurende de werkzaamheden wanneer zandige terreinen ontstaan. Ten aanzien van de zorgplicht zijn de volgende maatregelen noodzakelijk:

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De werkzaamheden uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (1 maart t/m 1 september). Als de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- Negatieve invloeden op het nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Veluwe' dienen te worden voorkomen. Hiervoor wordt geadviseerd om niet te heien en geluid- en lichtuitstraling richting de Vijfsprongweg te voorkomen.
- Voor rugstreeppad dient het terrein gedurende de ontwikkeling ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.

Programma biodiversiteit

In het programma biodiversiteit is opgenomen dat in ruimtelijke ontwikkelingen de huidige natuurwaarden behouden moeten blijven en waar mogelijk moeten worden versterkt. In het plangebied zullen een groot deel van de bomen worden ingepast, daarnaast zullen de bomen die gekapt worden gecompenseerd. Hiermee voldoet de ontwikkeling aan de eisen van het programma biodiversiteit. Het landschappelijke inpassingsplan zal als voorwaardelijke verplichting worden opgenomen in het bestemmingsplan zodat de compensatie van de kap van de bomen is geborgd.

Conclusie

De Wet natuurbescherming en de Omgevingsvisie van de provincie Gelderland vormen geen belemmering voor de voorgenomen ingreep, mits een ontheffing van de Wet natuurbescherming wordt verleend en de gestelde voorschriften in de ontheffing nageleefd worden.

4.6 Water

Beleid/regelgeving

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 & Veluwe. 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

In het Bouwbesluit 2012 is in artikel 6.18 aangegeven dat de perceeleigenaar de eerste verantwoordelijkheid heeft voor de opvang van hemelwater. 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

Op grond van artikel 10.33 Wet milieubeheer hebben Gemeenten de zorgplicht ten aanzien van de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater, dat vrijkomt bij de binnen het grondgebied van de gemeente gelegen percelen. Percelen die, gerekend vanaf de kadastrale perceelsgrens, op 40 m van de gemeentelijke riolering liggen zijn verplicht aan te sluiten. Percelen die op een grotere afstand liggen moeten een individuele zuiveringsvoorziening (IBA) aanleggen, die voldoet aan de wettelijke eisen vastgelegd in het Besluit lozing afvalwater huishoudens en de bijbehorende Regeling lozing afvalwater huishoudens. Op basis van doelmatigheid kan hier in bepaalde gevallen van afgeweken worden.

Situatie plangebied

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

Ter plaatse van het plangebied is drukriolering aanwezig waarop het huishoudelijk afvalwater van de bestaande bebouwing is aangesloten. Nieuwe bebouwing op het perceel moet het huishoudelijk afvalwater hiervan ook op de drukriolering afvoeren. De bestaande villa en recreatiewoning hebben elk een eigen huisaansluiting op het drukriool van de gemeente Ede. Na sloop van deze twee panden wordt voor de nieuwbouw gebruik gemaakt van het bestaande aansluitrecht op de riolering.

Het regenwater mag per se niet worden aangesloten op de drukriolering, maar moet op eigen terrein worden verwerkt.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er ten aanzien van het aspect water geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.7 Bodem

Beleid/regelgeving

Sinds 1 januari 2008 is in het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk) vastgelegd hoe we in Nederland omgaan met het hergebruik van schone en licht verontreinigde grond en de bescherming van de bodem. Bij de verlening van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik.

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid. In de 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 19 juni 2018. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieu hygiënische kwaliteit is.

Daarnaast kent de gemeente Ede een vrijstellingsregeling. Dit houdt in dat B&W vrijstelling kan verlenen van de bodemonderzoekplicht bij een omgevingsvergunning of bij een bestemmingsplanwijziging, omdat er al voldoende gegevens zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit. Voorwaarde hierbij is wel dat uit historisch onderzoek is gebleken dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten of calamiteiten.

Situatie plangebied

Het betreft geen overgang naar een meer bodemgevoelige bestemming. Er is geen bodemonderzoek bekend. Uit de in 2020 uitgevoerde asbestinventarisatie blijkt dat er geen toepassingen van asbest zijn in de te slopen panden. De bodem is daarmee niet verdacht voor asbest.

Er is volgens het bodeminformatiesysteem van Ede op 31-12-1998 een huisbrandolietank met een inhoud van 3000 liter gereinigd en afgevuld. Bij dergelijke tanksanering vindt inspectie plaats op eventuele bodemverontreinigingen. Er zijn geen bodemverontreinigingen gemeld of gesaneerd.

Conclusie

Er zijn geen aanwijzingen dat in de bodem van deze locatie bodemverontreinigingen aanwezig zijn die een belemmering of risico kunnen vormen voor de woonbestemming. Op basis van deze informatie wordt vrijstelling voor bodemonderzoek verleend.

4.8 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 prominenter plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota 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.

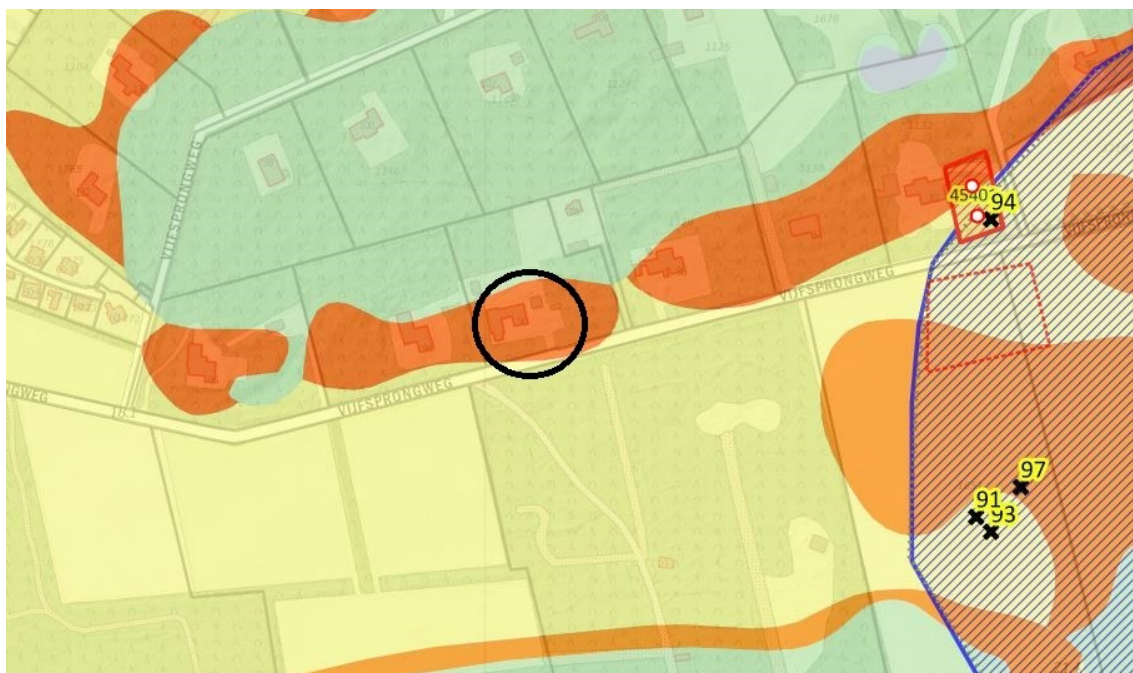
Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede.⁴

Situatie plangebied

In het bijgevoegde figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De oranje kleur geeft aan dat de

⁴Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neefjes, N.W. Willemse, T. Bouma, S. van der Veen & J.A. Wijnen, 2013: Cultuurhistorische Waardenkaart Ede; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en -stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede, RAAP-rapport 2500, Weesp.

trek kans op archeologische resten in het zuidelijk deel van het plangebied (waar de nieuwe bestemming wonen gewenst is) hoog is. Voor de noordelijke helft van het perceel geldt een lage archeologische verwachting. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een hoge (zuidzijde) en middelhoge (noordzijde) integrale cultuurhistorische betekenis.



Afbeelding 4.2: Plangebied op een uitsnede van de CHW

Het plangebied bevindt zich op ca. 250 ten westen van TAW17, waarbinnen zich vele vindplaatsen uit voornamelijk de prehistorie bevinden. Ook zijn er binnen het TAW meerdere archeologische rijksmonumenten gelegen, waaronder twee grafheuvels op ca. 290 m ten oosten van het plangebied.

Naar aanleiding van de voorgenomen ontwikkelingen en de hoge archeologische verwachting is er archeologisch onderzoek uitgevoerd op het terrein. Om te beginnen een bureau- en booronderzoek, daarin is een gespecificeerde verwachting opgesteld.⁵ Uit dat onderzoek is gebleken in dat delen van de zuidelijke helft van het terrein de bodem intact is en dat daar kans is op het aantreffen van archeologische sporen en vondsten. De diepte vanaf waar archeologische sporen verwacht kunnen worden varieert van 10 cm beneden maaiveld tot 50 cm beneden maaiveld. Op de plek van de voormalige bebouwing is de bodem verstoord.

Voorgenomen ontwikkeling van de woning met huisnummer 92 is grotendeels op de plek van de voormalige bebouwing gepland en wordt bovendien gefundeerd tot maximaal 50 cm beneden maaiveld. Dat is mogelijk zonder aanvullend archeologisch onderzoek.

Op de locatie van voorgenomen ontwikkeling van de woning met huisnummer 90 is een aanvullend proefsleufonderzoek uitgevoerd.⁶ Daarbij zijn geen sporen of vondsten aangetroffen. Op grond van dat onderzoek wordt het zuidelijke deel van het bouwvlak van deze woning vrijgegeven. Voor de overige delen van het terrein blijft de hoge verwachting zoals aangegeven op basis van het bureau- en booronderzoek van kracht.

Conclusie

Gelet op de bekende archeologische waarden in de directe omgeving van het plangebied en de archeologische verwachting conform de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Ede is de trek kans op archeologische resten in het plangebied hoog. Om te voorkomen dat eventueel archeologische waarden onevenredig verstoord worden bij een ontwikkeling, is een

⁵ L. Nijdam, 2020: *Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek - verkennende fase Vijfprongweg 90 en 92 te Lunteren, gemeente Ede (Gld)*, Laagland Archeologie Rapport 473, Almelo.

⁶ N. Hendriks & H. Oude Rengerink, 2021: *Inventariserend veldonderzoek - proefsleuven Vijfprongweg 92 te Lunteren, gemeente Ede (GD)*, Laagland Archeologie Rapport 596, Almelo.

dubbelbestemming archeologie in het huidige bestemmingsplan opgenomen. Op basis van bovengenoemde onderzoeken zullen deze regels deels van toepassing blijven in het gewijzigde bestemmingsplan. De zone met dubbelbestemming Waarde Archeologie 2 is scherper begrensd. Voor bodemingrepen hierbinnen groter dan 250 m² en dieper dan 50 cm beneden maaiveld dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Tevens is een zone met dubbelbestemming Waarde Archeologie 1 aangewezen, waar archeologische resten direct onder het oppervlak verwacht worden. In deze zone dient voor alle bodemingrepen groter dan 250 m² een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Aan een vergunningverlening kunnen voorwaarden voor archeologisch onderzoek worden verbonden.

4.9 Cultuurhistorie

Beleid/regelgeving

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, ook cultuurhistorische waarden in het plangebied worden meegewogen bij een afwijkingsbesluit in het kader van de Wro.

4.9.1 Cultuurhistorische waardenkaart (CHW)

A Beleidskader

A.1 Besluit Ruimtelijke Ordening (2012)

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

A.2 Erfgoednota 'Erfgoed maakt Ede' (2018)

Naar analogie van rijks en provinciaal beleid over erfgoed in de ruimtelijke ordening heeft ook de gemeente Ede via de Erfgoednota besloten om waardevolle cultuurhistorische elementen op te nemen in ruimtelijke plannen zodat ze - in het geval van ontwikkelingen - meegewogen worden in de integrale belangenafweging. Naast het waarborgen van cultuurhistorische waarden door behoud wordt erfgoed ingezet als inspiratiebron voor ruimtelijke opgaven: de plaatselijke identiteit als 'unique selling point' om de eigenheid van de gemeente te versterken. Bekeken wordt hoe erfgoed als inspiratiebron die ruimtelijke inrichting kan versterken. En omgekeerd hoe nieuwe functies kunnen bijdragen aan het behoud of de versterking van erfgoedwaarden.

A.3 Cultuurhistorische Waardenkaart Ede (2013)

Het kader voor de doorwerking van cultuurhistorie in ruimtelijke plannen wordt bepaald door wetgeving en beleid op verschillende niveaus, waaronder de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) Ede. 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.

B.1 Beleidsstrategie Cultuurhistorische Waardenkaart Ede

De cultuurhistorische waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het plangebied valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1 én 2 waarvoor de volgende beleidsstrategie van toepassing is:

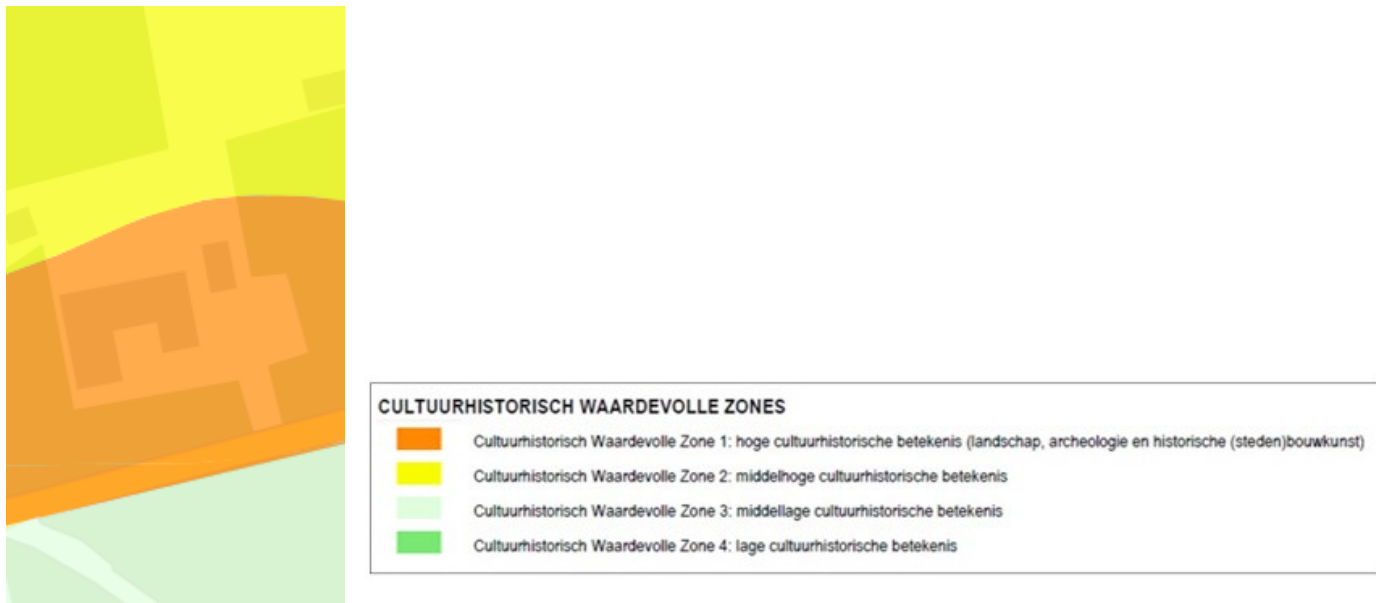
Cultuurhistorisch waardevolle zone 1

"Dit zijn de cultuurhistorische parelgebieden die identiteit geven aan Ede. De historische situatie is bovengronds goed herkenbaar of ondergronds bijzonder gaaf. De historische zeggingskracht is daardoor zeer hoog. Op nationaal niveau zijn deze cultuurhistorische

gebieden relatief zeldzaam. Ontwikkelingen zijn toegestaan als ze tenminste beogen cultuurhistorische waarden in stand te houden dan wel te versterken. Een historisch-ruimtelijke analyse is hierbij noodzakelijk. Het dagelijkse beheer dient mede gericht te zijn op instandhouding.”

Cultuurhistorisch waardevolle zone 2

“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.”



Afbeelding 4.3: Fragment Integrale waarderingskaart van de Cultuurhistorische Waardenkaart

In de navolgende paragraaf worden de cultuurhistorische waarden beschreven die binnen en rondom het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen voor de aanwezige cultuurhistorische waarden.

B.2. Cultuurhistorische analyse

Ontwikkelingsgeschiedenis

De bebossing van de uitgestrekte droge heidegebieden in de gemeente Ede werd mogelijk omdat, dankzij de komst van kunstmest en andere meststoffen de heide als beweidingsgebied voor schapen overbodig werd. Het overgrote deel werd bos. Jonge bossen werden aangelegd voor de houtproductie ter bevording van de bodemvruchtbaarheid om stuifzanden vast te leggen of om recreatie mogelijk te maken als jacht- of wandelbos of ter verfraaiing van het landschap. Pas halverwege de 20^{ste} eeuw kwam de Vijfsprongweg volledig in het bos te liggen. De bebouwing op dit perceel dateert pas uit de jaren zeventig van de twintigste eeuw. Ook de panden aan weerszijden dateren uit deze bouwperiode.



Afbeelding 4.4: Fragment Chromotopografische kaart 1850 – 1905 het plangebied is geel omcirkeld (bron: www.topotijdreis.nl)

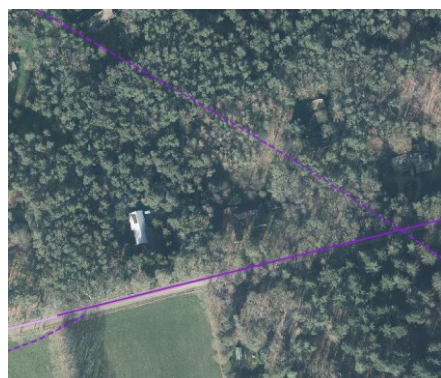


Afbeelding 4.5: Fragment Chromotopografische kaart 1951- 1975 het plangebied is geel omcirkeld (bron: www.topotijdreis.nl)

Cultuurhistorische waarde

Historisch-ruimtelijke structuren

Blijkens de deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede komen binnen het plangebied enkele cultuurhistorisch waardevolle structuren voor. Het gaat daarbij om een weg van voor 1832 - de paarse lijn, en een structuur die verdwenen is - de paarse gestippelde lijn. Deze structuur is overigens ook goed te zien op de eerste afbeelding van topotijdreis.



Kavelgrens	
	Orientatie en Ligging komen overeen
	Orientatie komt overeen, Ligging niet
Wegen	
	weg, voor 1832
	weg, voor 1832, verdwenen
	weg, tussen 1832 en 1930
	voetpad
	karrenspoor
Bomenrij	
	Bomenrij
Historische Groenstructuur	
	Bosjes en bosstroken
	Villatuinen en parken

Afbeelding 4.6: Fragment deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede

Historisch groen

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

De bebouwing binnen het plangebied aan de Vijfsprongweg 90-92 heeft geen beschermde status als rijksmonument of gemeentelijk monument. Evenmin staat de bebouwing op de lijst van potentiële karakteristieke panden.

B.3 Effecten van het plan op de aanwezige cultuurhistorische waarden

Gelet op de beleidsstrategie die behoren bij Cultuurhistorische Waardevolle Zone 1 en 2 van de Cultuurhistorische Waardenkaart is het uitgangspunt voor onderhavig planvoornemen dat aanwezige cultuurhistorische waarden behouden dan wel versterkt worden.

Ten aanzien van de historisch-geografische elementen en structuren geldt dat het planvoornemen geen effect heeft voor de historische wegen in de omgeving van het plangebied. Daarnaast sluit de nieuwbouw van de 2 vrijstaande woningen aan bij de maat en schaal van de andere panden aan de Vijfsprongweg. Daarbij worden de woningen goed ingepast in het bos, en sluit de ontwikkeling aan bij de kwaliteit van het landelijke wonen in het bos.

B.4 Conclusie

Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er geen bezwaar tegen het plan.

4.10 Landschap

Beleid

Voor het gebied is het 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede' uit 2011 van kracht. Het beeldkwaliteitsplan richt zich op de vormgeving, situering en landschappelijke inpassing van gebouwen. Het beeldkwaliteitsplan heeft de status van welstandsnota voor het buitengebied. Bij de toetsing zal niet altijd toetsing aan alle beeldkwaliteitscriteria nodig zijn. Ontwikkelingen kunnen verschillen in de mate waarin er sprake is van verandering op het betreffende erf. Vervangende nieuwbouw op dezelfde plek is natuurlijk veel minder ingrijpend dan sloop van bedrijfsgebouwen en terugbouw van woningen. In het eerste geval kan bijvoorbeeld worden volstaan met toetsing aan de beeldkwaliteitscriteria op bebouwingsniveau. Bij de begeleiding van de bouwplannen door de gemeente zal worden aangegeven welke criteria van toepassing zijn. In bijzondere gevallen kunnen de beeldkwaliteitscriteria ontoereikend zijn. In zo'n geval kunnen de algemene welstandscriteria uit hoofdstuk 10 worden toegepast.

Voor dit specifieke plan wordt een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan vastgesteld dat inzicht geeft in de beoogde ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Hierdoor is maatwerk mogelijk voor deze specifieke locatie. Het nieuwe beeldkwaliteitsplan wordt gebruikt bij de toetsing van bouwplannen aan redelijke eisen van welstand. Het is na vaststelling door de gemeenteraad een aanvullend onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota.

Situatie plangebied

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011 en het programma buitengebied uit 2016. Het perceel ligt in het boslandschap en is reeds goed ingepast. In de nieuwe opzet worden het twee compacte bouwvlakken met twee gebouwen die enerzijds familie van elkaar zijn, maar aan de andere kant door hoofdopzet verschillen. Hiermee wordt met een gevarieerde hoofdopzet toch een samenhangend plan gerealiseerd. Het bijgevoegde mini-beeldkwaliteitsplan biedt aanknopingspunten voor de uitwerking van beide percelen in samenhang. Naast de bestaande landschappelijke elementen draagt het terugbrengen van de hoeveelheid verhardingen en bebouwing en het versterken van de zone tussen woning en weg met inheemse boom- en struikvormers bij aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel.

Conclusie

Vanuit landschappelijk oogpunt is er sprake van een positieve ontwikkeling, mits de landschappelijke inpassing wordt uitgevoerd en in stand blijft. In het bestemmingsplan zal een planregel worden verbonden dat de bouwwerken pas ten behoeve van het project mogen worden gebruikt, nadat de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Dit wordt ook wel een voorwaardelijke verplichting genoemd.

4.11 Groen

Beleid

Bomen

In 2013 is het bomenbeleidsplan vastgesteld. Uitgangspunt van het bomenbeleidsplan is de focus te leggen op de “belangrijke bomen”, het aanplanten van de juiste boom op de juiste plek en diversiteit aanbrengen in het bomenbestand om weerbaar te zijn tegen ziektes en plagen. 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 groenstructuren bevinden en zijn de gebieden vastgelegd met belangrijk particulier groen. Dit zijn de gebieden waar het groene karakter gehandhaafd dient te worden.

Om het groene karakter in stand te houden hecht de gemeente er belang aan dat bomen binnen projecten gecompenseerd worden zodat er niet ingeboet wordt op het areaal bomen en groen. Per half 2020 heeft de gemeente een Bomenfonds om dit te borgen. Het gemeentelijk Bomenfonds biedt de mogelijkheid om bomen die niet gecompenseerd kunnen worden als ‘geld op de bank te zetten’, zodat de mogelijkheid bestaat om de financiële middelen van de bomen op een later moment in te zetten voor de aanplant van bomen op een andere locatie.

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

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

Japanse duizendknoop

Zorg voor aanvang van werkzaamheden voor een Japanse duizendknoop vrije omgeving.

De Japanse duizendknoop is een invasieve exoot: een plant die niet thuishoort in Nederland. De plant verdringt andere planten maar kan ook schade veroorzaken aan kabels en leidingen, schakelkasten, wegen, funderingen, grondlichamen en constructies. De Japanse duizendknoop verspreid zich ontzettend snel. Dit komt omdat er aan de stengels en wortels groeiknoppen zitten. Deze vormen nieuwe planten wanneer ze achterblijven in grondresten of maaisel.

Relevante informatie over de Japanse duizendknoop, de verspreiding en het werken in besmet gebied komt samen in een digitaal loket. Dit loket staat op de gemeentelijke website: <https://www.ede.nl/wonen-en-leven/natuur-en-landschap/japanse-duizendknoop/>. Het loket bevat informatie voor particulieren, aannemers en andere geïnteresseerde partijen.

Situatie

Monumentale en waardevolle bomen

Er staan geen monumentale bomen in het plangebied. Zie hieronder de uitsnede van de monumentale en waardevolle bomenkaart.



Afbeelding 4.7: Uitsnede monumentale en waardevolle bomenkaart

Groenstructuur

De te ontwikkelen locatie valt binnen de groenstructuur: hoofdgroenstructuur Veluwe, zie hieronder de uitsnede van de groenstructuurkaart.



Afbeelding 4.8: Uitsnede groenstructuurkaart

Voor de te ontwikkelen locatie heeft het Boomadviesbureau Duifhuizen op 13 juli 2020 een inventarisatie van de bomen uitgevoerd. Uit deze inventarisatie zijn een aantal beschermingswaardige bomen gekomen die tijdens de verdere werkzaamheden beschermd dienen te worden.

Het gaat om de bomen die in de overzichtslijst in de kolom “behoudenswaardig” zijn aangemerkt met “hoog”. Voor deze bomen dient, na het opstellen van het inrichtingsplan, een bomeneffect-analyse opgesteld te worden op vast te stellen welke negatieve effecten de bomen ondervinden van de voorgestelde bouwwerkzaamheden en de aanleg van inritten.

Uit de uitgevoerde bomeneffect-analyse blijkt dat de vier bomen duurzaam ingepast kunnen worden binnen het nieuwbouwproject, mits de bomen adequaat worden beschermd tijdens de uitvoering van de werkzaamheden. Geadviseerd wordt de 4 bomen d.m.v. bouwhekken af te screenen. Binnen deze (niet verplaatsbare hekken) mag geen enkele activiteit plaatsvinden.

Invasieve soorten

Voor zover bij ons bekend is er geen besmettingslocatie van de Japanse duizendknoop op de te ontwikkelen locatie.

Conclusie

Het aspect groen vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.12 Verkeer en parkeren

Beleid/regelgeving

Uitgangspunten voor nieuwe ontwikkelingen zoals deze zijn de door de raad vastgestelde 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan' (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

Het plangebied is verkeerskundig gelegen in het buitengebied. In dit geval worden een villa (burgerwoning) en een recreatiewoning gesloopt en worden er twee nieuwe burgerwoningen gebouwd. Per saldo neemt het aantal burgerwoningen met één toe.

Aan de voorzijde van het perceel zijn twee bestaande overzichtelijke uitwegen, waardoor op eigen terrein kan worden geparkeerd. De uitweg bij de Vijfsprongweg 90-92 is verkeerskundig gelegen buiten de bebouwde kom en wordt met name voor bestemmingsverkeer gebruikt. Hierdoor heeft de weg lage verkeersintensiteiten. Het veilig en doelmatig gebruik van de Vijfsprongweg verandert niet door het plan.

Het project moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op basis van de 'Nota Parkeernormering gemeente Ede'. Het onderhavige project voorziet in de realisering van in totaal twee woningen. In de bestaande situatie is sprake van één woning. Op basis van de 'Nota Parkeernormering gemeente Ede' geldt een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen voor een woning die groter is dan 120 m² bvo en die is gelegen in het buitengebied. Op het eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig voor het realiseren van vijf parkeerplaatsen. Hierdoor ontstaat er geen onevenredige toename van de parkeerdruk op de openbare ruimte.

Conclusie

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

4.13 Geluid (wegverkeerslawaaï / Wet geluidhinder)

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 geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï door middel van zonering. De Wgh is daarom sterk gelinkt aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De systematiek van de zonering Wet geluidhinder houdt in dat langs (spoor)wegen en rond gezonede 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 gezonede 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 gevallen geldt voor nieuwe situaties in de zone van een weg een beschermingsniveau van 48 decibel (dB). Dit is de wettelijke voorkeurswaarde. Door middel van een zogenaamde hogere waarde procedure kan het bevoegd gezag in bepaalde gevallen (indien bron- en overdrachtsmaatregelen tekort schieten) gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (zogenaamde hogere waarde) toestaan. Hier staat dan tegenover dat de geluidsisolatie van de betreffende woning onderzocht en, indien sprake is van overschrijding van de norm voor het binnenniveau in de woning, verbeterd dient te worden. De maximale ontheffingswaarde

ter plaatse van bestaande woningen bedraagt bij de aanleg van een nieuwe weg 63 dB in stedelijk gebied en 58 dB in buitenstedelijk gebied. In het geval van een reconstructie van een weg geldt een maximale ontheffingswaarde van 68 dB. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe woningen in buitenstedelijk gebied in de zone van een bestaande weg bedraagt 53 dB.

Beschouwing plansituatie

In dit geval worden een villa (burgerwoning) en een recreatiewoning gesloopt en worden er twee nieuwe burgerwoningen gebouwd. Per saldo neemt het aantal burgerwoningen met één toe. Op deze locatie wordt dus één extra geluidsgevoelige bestemming mogelijk gemaakt.

De Vijfsprongweg is een weg met een maximumsnelheid van 60 km/u. Vanwege de lage verkeersintensiteiten voldoet de geluidsbelasting aan de voorkeurswaarde van 48 dB. Een akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeerslawaaï geen belemmering vormt dit plan.

4.14 Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit, hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm), in werking getreden ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit 2005. In deze wet is gestreefd naar meer flexibiliteit als het gaat om de koppeling van luchtkwaliteitseisen en ruimtelijke ontwikkelingen. Deze flexibiliteit is met name terug te vinden in een verdeling in projecten die wel (IBM) of niet (NIBM) in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

De kritische componenten in Nederland zijn fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). De concentratie van de overige vervuilende stoffen, waaronder benzeen, lood, zwaveldioxide en koolstofoxide, bevindt zich in Nederland ruim onder de grenswaarden.

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

In dit geval worden een villa (burgerwoning) en een recreatiewoning gesloopt en worden er twee nieuwe burgerwoningen gebouwd. Per saldo neemt het aantal burgerwoningen met één toe. Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Dit aantal wordt niet overschreden. Ook zijn er volgens de monitoringsresultaten van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit geen (dreigende) overschrijdingen van de grenswaarden van de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) langs de wegen in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor dit plan.

4.15 Externe veiligheid

Inleiding

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.

Wet- en regelgeving

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.

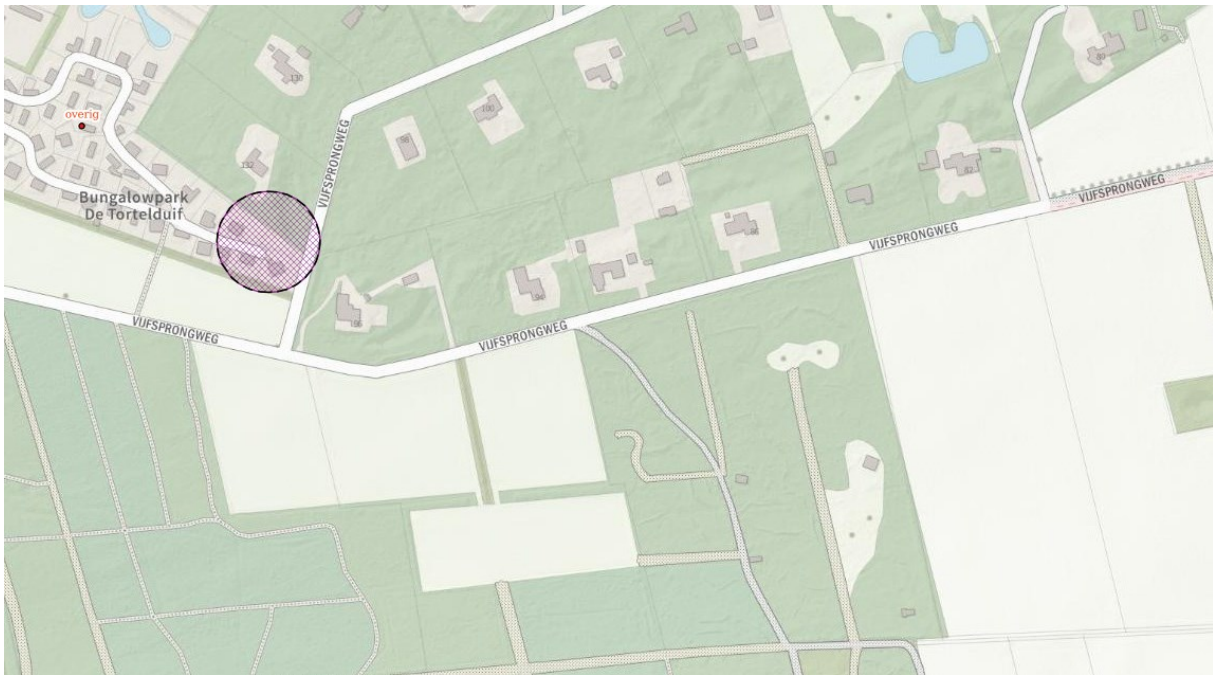
Om meer afstemming te verkrijgen tussen transport van gevaarlijke stoffen, veiligheid en ruimtelijke ontwikkelingen is op 1 april 2015 de Wet basisnet in werking getreden. Tegelijkertijd is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. Dit besluit schrijft voor hoe overheden 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

De woningen zijn aan te merken als kwetsbaar object. Om in beeld te brengen of er in het plangebied of in de nabijheid daarvan risicobronnen aanwezig zijn, is de provinciale risicokaart geraadpleegd (zie onderstaande figuur). Er zijn geen risicovolle activiteiten in de omgeving die van invloed zijn op het plangebied.

Er zijn dan ook geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plan in het kader van het Bevi, Bevt en Bevb. Daarnaast zal door onderhavig plan geen risicovolle functie worden toegelaten die, in het kader van het Bevi, Bevt en Bevb, van invloed is op gevoelige functies in de omgeving van het plangebied.



Afbeelding 4.9: Uitsnede risicokaart Nederland

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.16 Brandveiligheid

Beleidsregelgeving

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 2019, een uitgave van Brandweer Nederland, worden eisen gesteld voor de bereikbaarheid voor de hulpverleningsdiensten. Dit leidt tot het stellen van minimale afmetingen en bochtstralen zodat hulpverleningsvoertuigen een object of calamiteit goed kunnen bereiken en adequate hulp kunnen verlenen.

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

Beschouwing plansituatie

Opkomsttijd

In de Wet veiligheidsregio's worden eisen gesteld aan de opkomsttijden van de brandweer. Deze zijn als norm vastgelegd in het bijbehorende besluit. De opkomsttijd is de totale tijd die verstrijkt vanaf het moment dat de brandweer gealarmeerd wordt tot het moment dat de brandweer bij het betreffende adres arriveert. De maximale opkomsttijd is gerelateerd aan de gebruiksfunctie. De werkelijke opkomsttijd voor de Vijfprongweg 90-92 in Lunteren bedraagt 10 minuten. De werkelijke opkomsttijd van de brandweer overschrijdt de norm zoals die in het Besluit veiligheidsrisico's is vastgelegd. Dit betekent dat de brandweer in geval van een noodsituatie later zal arriveren dan landelijk is toegestaan en dus ook later zal kunnen aanvangen met blus- en reddingswerkzaamheden. Om die reden adviseert de brandweer om compenserende maatregelen toe te passen.

Bijvoorbeeld:

- Het installeren van gekoppelde rookmelders. Deze dienen niet alleen in de verkeersruimte (gang) per verdieping te worden geplaatst, zoals is voorgeschreven in het Bouwbesluit, maar deze rookmelders dienen ook conform de NEN 2555 in de verblijfsruimtes (woonkamer/slaapkamers) te worden geplaatst, zodat aanwezige personen zich, in geval van brand, tijdig in veiligheid kunnen stellen. Tevens kan bij een snellere alarmering door de extra rookmelders, de brandweer ook eerder worden gealarmeerd.

Bluswater en bereikbaarheid

De afstand naar de dichtstbijzijnde brandkraan aan de Vijfprongweg is meer dan 100 meter verwijderd van de opstelplaats van het brandweervoertuig. De brandweer adviseert daarom om het bovenstaande voorbeeld onder het kopje 'Opkomsttijd' in het plan op te nemen. Bij een eerdere alarmering is er ook meer tijd aanwezig voor de brandweer om de noodzakelijke extra handelingen uit te voeren voor het verkrijgen van bluswater.

Conclusie

De initiatiefnemer neemt bovenstaande compenserende maatregel op in zijn plan. Er zijn daarom geen belemmeringen voor het realiseren van het voorliggende project voor wat betreft het aspect brandveiligheid.

4.17 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:

- 50meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 50 kV-lijnen;
- 60meter 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 bevindt zich een gemeentelijk drukriool. Voor de onderbouwing wordt hierbij verwezen naar paragraaf 4.6. Ten behoeve van ontwikkelingen in het plangebied zal een KLIC-melding moeten worden ingediend voor aanvraag van de werkzaamheden.

Conclusie

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

5 Economische uitvoerbaarheid

5.1 Kostenverhaal

Exploitatieplan

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat bij een bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld indien er sprake is van een aangewezen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (zie artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening). Via het exploitatieplan kan de gemeente de kosten van de grondexploitatie (bouw- en woonrijp maken, nutsvoorzieningen, groenaanplant etc.) verhalen op de initiatiefnemer. De bouw van een of meer woningen is aangewezen als bouwplan waarvoor tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld (artikel 6.2.1, sub a Besluit ruimtelijke ordening). Het vaststellen van een exploitatieplan is echter niet noodzakelijk, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is, fasering niet nodig is en het stellen van eisen niet noodzakelijk is (artikel 6.12, lid 2 Wro). Er wordt namelijk een anterieure overeenkomst gesloten als bedoeld in artikel 6.24 Wro.

Anterieure overeenkomst

Vanwege het feit dat het onderhavige bestemmingsplan invloed heeft op de fysieke leefomgeving en dat effecten merkbaar kunnen zijn in de directe omgeving, kan er eventueel schade op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening ontstaan. Dit wordt ook wel planschade genoemd. Met de aanvrager van de omgevingsvergunning wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin staat dat dergelijke planschade geheel voor zijn rekening komt.

De gemeente neemt niet deel aan de ontwikkeling van het plan. Voor de gemeente zijn geen kosten te verwachten. Wel verzorgt de gemeente de planologische kaders na toetsing van de planontwikkeling. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente verzekerd via een anterieure overeenkomst.

5.2 Financiële haalbaarheid

In dit geval worden een villa (burgerwoning) en een recreatiewoning gesloopt en worden er twee nieuwe burgerwoningen gebouwd. Er is geen reden om aan te nemen dat de aanvrager niet voldoende financiële middelen heeft om het plan te realiseren. De gronden zijn reeds in eigendom van de aanvrager. Voor de bouw van de woningen kan een hypotheek worden aangevraagd. Bovendien gaat het hier om de bouw van slechts twee woningen, waardoor niet sprake is van groot project met veel stakeholders. Daarnaast speelt de aard van het plan een rol. Het plan voorziet in woningen en niet in een bedrijf waar de levensvatbaarheid van de onderneming een belangrijke rol speelt.

Kortom, het plan is financieel haalbaar.

6 Juridische planbeschrijving

6.1. Inleiding

Voor het onderhavige bestemmingsplan is gebruik gemaakt van in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 20012). 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 bepalingen voor het hele plangebied. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. In hoofdstuk III zijn de algemene regels opgenomen, waaronder algemene bouwregels en algemene aanduidingsregels. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf zijn alle bestemmingen uitgebreid behandeld.

1.2. Bestemmingsplanregels

Met de komst van de Wet ruimtelijke ordening kent een bestemmingsplan regels. Hierna zijn de planregels toegelicht, waarvoor een nadere toelichting noodzakelijk is.

Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren.

Begripsomschrijvingen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen gedefinieerd, die in de regels zijn 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 geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard. Hieronder valt tevens de wijze van peilbepaling.

Bestemmingsbepalingen

In dit hoofdstuk van de regels komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Per bestemming is kort aangegeven waarvoor deze bedoeld is.

Bos

Deze gronden zijn primair bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van het bestaande bos. Er is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor diverse werkzaamheden die niet het normale onderhoud of productie van bos betreffen. Binnen deze bestemming mogen geen bouwwerken worden gerealiseerd, anders dan beperkte bebouwing voor natuurbeheer.

Wonen

De woonbebouwing is opgenomen in de bestemming 'Wonen'. Het bestemmingsvlak 'Wonen' heeft een oppervlakte van ca. 1.532 m². De oppervlakte van het bestemmingsvlak 'Wonen' blijft ongewijzigd ten opzichte van het bestaande bestemmingsplan 'Natuurgebied Veluwe'. Binnen het bestemmingsvlak dient de bebouwing te worden gesitueerd. Hierbij zijn twee woningen toegestaan met een maximale inhoud van 560 m³ per woning, inclusief aan- en uitbouwen. Bij elke woning is maximaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan.

Waarde – Archeologie 1

Met de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 1" worden gebieden beschermd met een hoge archeologische waarde. Vanwege het uitgevoerde archeologische bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek wordt een specifieke bestemming opgenomen binnen een deel van het plangebied.

Voordat er ten behoeve van een samenvallende bestemming een omgevingsvergunning kan worden verleend, moet eerst worden nagegaan of daardoor geen onevenredige schade aan de

archeologische waarden wordt toegebracht. Om deze afweging mogelijk te maken, is de voorwaarde opgenomen dat er een archeologisch onderzoek moet worden ingediend bij de aanvraag om omgevingsvergunning, tenzij op voorhand duidelijk is dat dit niet noodzakelijk is. Voor andere werkzaamheden dan bouwen (bijvoorbeeld graven) is een vergunningstelsel opgenomen. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, en werkzaamheden wordt niet verleend, indien daardoor in onevenredige mate schade aan de archeologische waarde wordt of kan worden toegebracht. Slechts onder bepaalde voorwaarden is geen omgevingsvergunning noodzakelijk.

Er geldt een vrijstelling voor bouwwerken en/of werkzaamheden die niet groter zijn dan 250 m².

Waarde – Archeologie 2

Met de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 2” worden gebieden beschermd met een hoge archeologische waarde. Vanwege het uitgevoerde archeologische bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek wordt een specifieke bestemming opgenomen binnen een deel van het plangebied.

Voordat er ten behoeve van een samenvallende bestemming een omgevingsvergunning kan worden verleend, moet eerst worden nagegaan of daardoor geen onevenredige schade aan de archeologische waarden wordt toegebracht. Om deze afweging mogelijk te maken, is de voorwaarde opgenomen dat er een archeologisch onderzoek moet worden ingediend bij de aanvraag om omgevingsvergunning, tenzij op voorhand duidelijk is dat dit niet noodzakelijk is. Voor andere werkzaamheden dan bouwen (bijvoorbeeld graven) is een vergunningstelsel opgenomen. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, en werkzaamheden wordt niet verleend, indien daardoor in onevenredige mate schade aan de archeologische waarde wordt of kan worden toegebracht. Slechts onder bepaalde voorwaarden is geen omgevingsvergunning noodzakelijk.

Er geldt een vrijstelling voor bouwwerken en/of werkzaamheden die niet dieper gaan dan 50 cm en niet groter zijn dan 250 m².

6.1 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

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

Bestaande afmetingen, afstanden en percentages

In deze bepaling is een regeling opgenomen voor bestaande afwijkende afmetingen, afstanden en percentages. Uiteraard gaat het dan wel om legale situaties. Het opnemen van een regeling voor afwijkende bestaande maten, teneinde deze positief te bestemmen, moet voldoende transparant zijn. Een bestemmingsplan is namelijk het burgers bindende plan en moet rechtszekerheid bieden.

Ondergronds bouwen

In dit artikel is een regeling opgenomen voor ondergronds bouwen. Ter bescherming van de landschappelijke uitstraling, mogen ondergrondse bouwwerken uitsluitend toegankelijk zijn vanuit het hoofdbouwwerk.

Algemene afwijkingsregels

In dit bestemmingsplan is een algemene ontheffingsregeling opgenomen die ziet in algemeen voorkomende bouwwerken en afwijkingen van het bestemmingsplan.

6.2 Overgangs- en slotbepalingen

Overgangsbepalingen

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening

(Bro), moet een bestemmingsplan overgangsrecht bevatten zoals verwoord in het Bro. Op basis van deze regeling mogen bestaande (legale) bouwwerken blijven staan indien dit in het voorliggende bestemmingsplan niet positief is bestemd. Ook bestaand (legaal gebruik) mag worden gecontinueerd indien dit niet mogelijk is in het voorliggende bestemmingsplan.

Slotbepaling

Deze bepaling geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan: 'Lunteren, Vijfsprongweg 90-92'

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Het is vrijwel niet mogelijk iedereen tevreden te stemmen: bij het tegen elkaar afwegen van de diverse belangen kan het altijd mogelijk zijn dat één belang minder gewicht wordt toegekend dan het ander.

7.2 Vooroverleg

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven dat de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Als gevolg daarvan is een concept toegestuurd naar onze vaste vooroverlegpartners. De provincie en de brandweer hebben hierbij opmerkingen geplaatst. Deze opmerkingen zijn vervolgens verwerkt in het plan. De provincie verlangt een betere onderbouwing van het Nationale landschap. Hierop heeft de initiatiefnemer een verbeterde onderbouwing opgesteld. De brandweer heeft geadviseerd om een compenserende maatregel op te nemen om te voldoen aan de normen voor de opkomsttijd, bluswater en bereikbaarheid. De initiatiefnemer heeft deze compenserende maatregel verwerkt in zijn plannen.

7.3 Omgevingsdialoog

Op grond van artikel 3.1.6, sub e van het Besluit ruimtelijke ordening moet de wijze worden beschreven waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Van een initiatiefnemer wordt verwacht dat hij de directe omgeving bij zijn initiatief betreft via een omgevingsdialoog. Een goede dialoog over het plan met de buurt vergroot begrip en draagvlak en haalt informatie op, zodat het plan zo goed mogelijk past in zijn omgeving. Naast draagvlak en begrip kan er ook een (kwalitatief) beter plan ontstaan door participatie met de omgeving.

De initiatiefnemer van het plan heeft omwonenden en andere belanghebbenden zorgvuldig geïnformeerd over het plan. Ook is, waar mogelijk, rekening gehouden met de wensen van omwonenden en andere belanghebbenden. Een samenvatting van het omgevingsproces is weergegeven in de bijlage 'Omgevingsdialoog'. Dit document is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

De uitkomsten van de omgevingsdialoog heeft de gemeente betrokken bij de beoordeling van het plan.

7.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. De raad heeft het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld, omdat het vorige onderzoek naar stikstofdepositie was gebaseerd op oude gegevens. Het vorige onderzoek stamde namelijk uit september 2020, terwijl in oktober 2020 de berekeningsmethode van de Aeries-calculator is aangepast. Voor de definitieve vaststelling van het bestemmingsplan is dit gebrek hersteld. Uit het nieuwe onderzoek blijkt dat nog steeds wordt voldaan aan de normen voor gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming. Voor de conclusie heeft het onderzoek daarom geen gevolgen.

8 Handhaving

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

8.1 Handhaving in 3 fasen

Handhaving bestaat uit 3 fasen:

- handhaving start bij het bieden van de noodzakelijke informatie. Immers: onbekend maakt onbemind;
- bij concrete overtredingen zal primair in overleg worden getracht om tot een oplossing te komen;
- 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.

8.2 Handhavingprocedure

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

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

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

9 Bijlagen

1. Beeldkwaliteitsplan 'Lunteren, Vijfsprongweg 90-22'
2. Onderbouwing Nationaal Landschap
3. Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek
4. Archeologisch inventariserend veldonderzoek - proefsleuven
5. Bomeninventarisatie-rapport
6. Bomeneffectanalyse
7. Quicksan Wet natuurbescherming
8. AERIUS-berekening bouwfase
9. AERIUS-berekening gebruiksfase
10. Onderzoek stikstofdepositie
11. Toelichting op aanvraag bestemmingsplanwijziging
12. Omgevingsdialoog
13. Nota van Wijzigingen