



Toelichting Bestemmingsplan

‘Wekerom, Edeseweg 103’

11 november 2021

Versie 0301

NL.IMRO.0228.BP2020WKRM0001-0301

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	7
1.1	AANLEIDING	7
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	7
1.3	PROCEDURE.....	9
1.4	GELDENDE BESTEMMINGSPANNEN	9
1.5	LEESWIJZER	10
2	PLANBESCHRIJVING	11
2.1	PLANMETHODIEK	11
2.2	BESTAANDE SITUATIE	11
2.3	TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	11
2.4	WELSTANDSNOTA	12
3	BELEID	13
3.1	RIJKSBELEID	13
3.2	PROVINCIAAL BELEID.....	16
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	18
3.4	CONCLUSIE BELEID.....	22
4	ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN	23
4.1	INLEIDING	23
4.2	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	23
4.3	HOOGSPANNINGSLIJNEN.....	24
4.4	BODEM	25
4.5	WATER.....	26
4.6	ECOLOGIE/NATUUR	27
4.7	ARCHEOLOGIE	31
4.8	CULTUURHISTORIE.....	33
4.9	GELUID (WEG- EN RAILVERKEERSLAWAAI)	38
4.10	LUCHTKWALITEIT	39
4.11	VERKEER EN PARKEREN.....	39
4.12	EXTERNE VEILIGHEID	41
4.13	VEILIGHEID	42
4.14	KABELS EN LEIDINGEN	43
4.15	ENERGIE/DUURZAAMHEID	43
5	UITVOERBAARHEID.....	44
5.1	FINANCIËLE UITVOERBAARHEID.....	44

5.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	44
6	<u>JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....</u>	45
6.1	INLEIDING	45
6.2	BESTEMMINGSPLANREGELS	45
7	<u>INSPRAAK EN OVERLEG.....</u>	47
7.1	INSPRAAK	47
7.2	VOOROVERLEG.....	47
7.3	ZIENSWIJZEN.....	47
8	<u>HANDHAVING.....</u>	48
8.1	ALGEMEEN	48
8.2	HANDHAVINGSPROCEDURE	48

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Edeseweg 103 in Wekerom ligt een voormalig Siloterrein. De silo is al enige jaren niet in gebruik. Dat geldt tevens voor het benzineservicestation dat eerder aan de oostzijde van het perceel aanwezig was.

Inmiddels is het perceel met de silo in eigendom overgegaan, waarna gesprekken zijn gestart over een herontwikkeling van het perceel. Het idee is om er een supermarkt te vestigen, met op de verdieping appartementen. De nieuwe supermarkt past qua formaat en toegankelijkheid bij de tegenwoordige en toekomstige behoefte van consumenten en is van belang om een compleet dagelijks aanbod voor Wekerom voor de toekomst te waarborgen, de afvloeiing naar andere kernen te verminderen en hiermee de leefbaarheid te versterken (conform Retailvisie Ede 2030). De nieuwe grote supermarkt voorziet daarmee in een actuele behoefte. Hiernaast een tweede kleinere supermarkt in stand houden is echter gezien de schaal van Wekerom teveel van het goede en onwenselijk. Om die reden is ervoor gekozen de bestaande supermarktllocatie tevens onderdeel te laten zijn van de bestemmingsplanprocedure. Deze locatie krijgt vervolgens ook een andere planologische invulling.

In de nieuwbouw wordt een supermarkt gevestigd op de begane grond, en 32 appartementen op de verdiepingen. 15 van deze appartementen zijn sociale huurappartementen, de overige vormen onderdeel van de vrije marktsector en zullen verkocht worden. Onder het pand wordt een parkeergarage gerealiseerd, die samen met de parkeerplaatsen op het omliggende terrein voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Het plan is om de nieuwbouw (bouwkundig en functioneel) te koppelen aan de naastgelegen Welkoop (Edeseweg 103b). Er komt een doorgang tussen beide winkels, wat zorgt voor extra synergie. Ook wordt overwogen om kleinschalige retailers een plaats te geven in de nieuwbouw, zodat een beter gedefinieerd en toekomstbestendig voorzieningen-/centrumgebied ontstaat ('dorp-skern', zie ook Retailvisie). Omdat er ook qua parkeeroplossing veel samenhang is tussen beide percelen, is het perceel Edeseweg 103b ook bij het plangebied getrokken.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een woonperceel aan de westzijde aangekocht. Dit perceel krijgt tevens een gemengde bestemming.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan kan globaal als volgt worden omschreven:

- de noordzijde grenst aan (de achtertuin behorend bij) woonpercelen langs de Edeseweg en een bedrijfsgebouw aan de Lage Valkseweg;
- de zuidzijde grenst aan de openbare weg Lage Valkseweg;
- de oostzijde grenst aan de openbare weg Edeseweg;
- de westzijde grenst aan woonpercelen langs de Lage Valkseweg.

Tevens voorziet het bestemmingsplan in een (ondergeschikte) aanpassing van de bestemming op het perceel Edeseweg 118 in Wekerom: om twee supermarktllocaties in Wekerom te voorkomen, komt hier de nadere aanduiding 'supermarkt' te vervallen.



Fig 1: Globale ligging van het plangebied

1.3 Procedure

Het vaststellen van een bestemmingsplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Tijdens het opstellen van een bestemmingsplan moet op grond van 3.1.1. van de Bro verplicht vooroverleg gevoerd worden met diverse overlegpartners.

De formele bestemmingsplanprocedure start met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken. Hierover is gepubliceerd in Ede Stad, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het plan; dit is niet gebeurd. Vervolgens stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Wekerom' uit 2010. Hierin heeft het zuidelijk deel van het perceel de bestemming 'bedrijf' (maximaal bedrijfscategorie 2/3.1). Op een deel is tevens een tankstation (zonder verkoop LPG) toegestaan. Het noordelijk deel, waar momenteel de Welkoop gevestigd is, heeft de bestemming 'detailhandel', waarbij middels een aanduiding tevens groothandel is toegestaan. Daarnaast bevindt zich binnen het plangebied nog een perceel met de bestemming 'bedrijf - nutsvoorziening'.

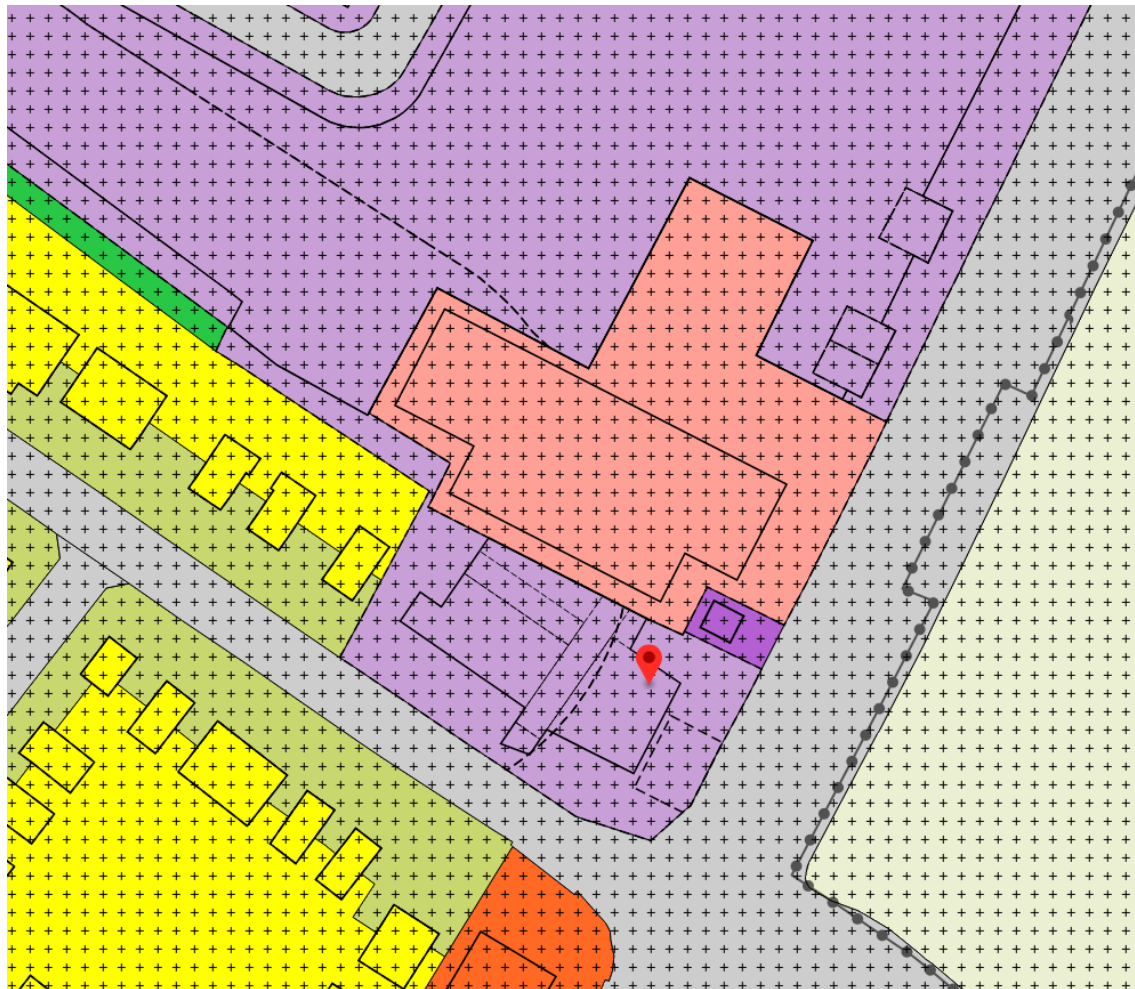


Fig 2. Geldend bestemmingsplan Edeseweg 103

Het beoogde nieuwbouwplan past niet binnen het geldende bestemmingsplan. In het zuidelijk deel, waar zich het voormalig siloterrein bevindt, is geen detailhandel of woningbouw toegestaan. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de passende planologische basis om de herontwikkeling te realiseren.

Daarnaast wordt het bestemmingsplan dat geldt voor de Edeseweg 118 op onderdelen aangepast. De detailhandelsfunctie blijft hier behouden, maar de specifieke mogelijkheid om een supermarkt te exploiteren komt te vervallen. Tevens worden hierover afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst, omdat met enkel de aanpassing van het bestemmingsplan beëindiging van de supermarktfunctie niet afdwingbaar is.

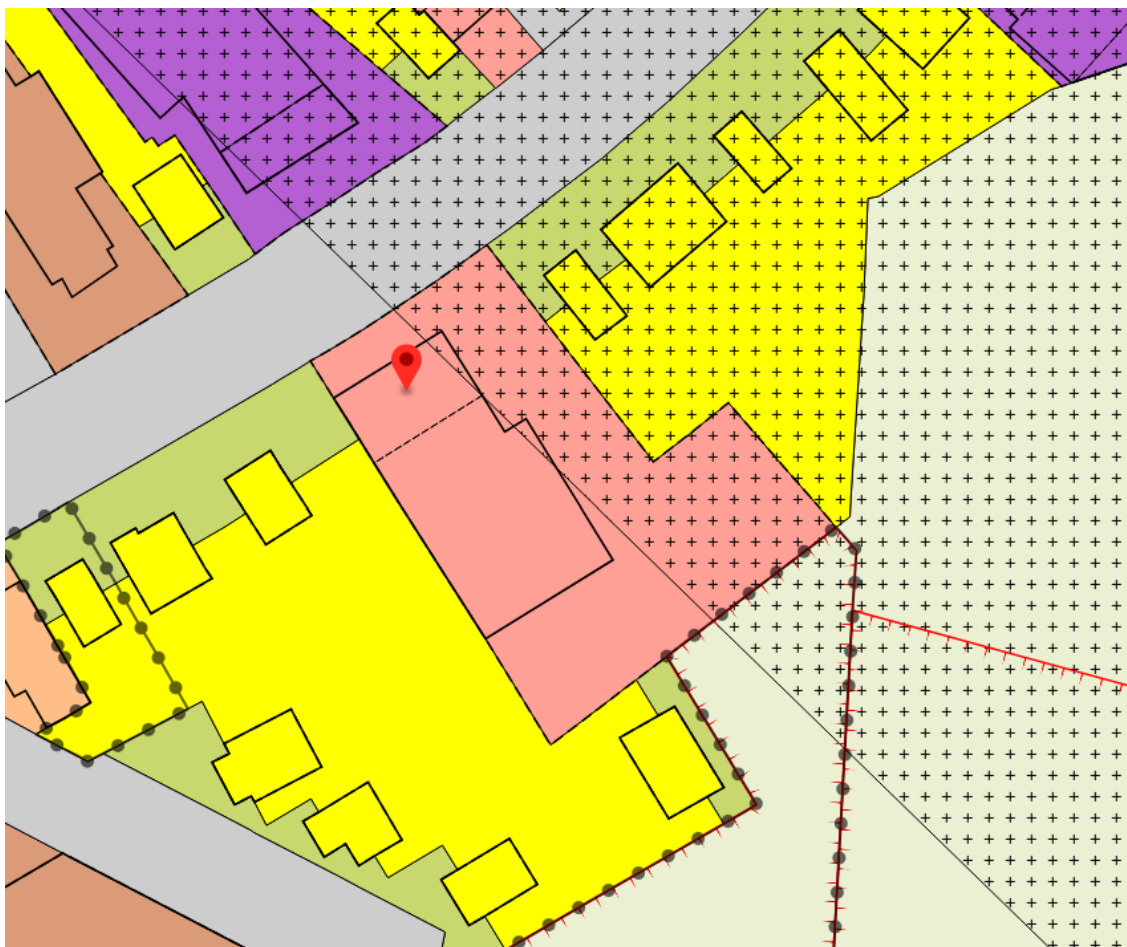


Fig 3. Geldend bestemmingsplan Edeseweg 118

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt een inleiding op het plan gegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft het gebied, de gekozen planmethodiek en het grotere kader waarin dit bestemmingsplan geplaatst moet worden. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante rijks -, provinciale -, regionale, en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 worden de verschillende haalbaarheidsaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 beschrijft de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 6 bevat de juridische regeling en in hoofdstuk 7 worden de uitkomsten van het vooroverleg opgenomen. De bijlagen behorend bij het bestemmingsplan zijn opgenomen in hoofdstuk 8.

2 Planbeschrijving

2.1 Planmethodiek

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

2.2 Bestaande situatie

2.2.1 Huidige locatie

Het Siloterrein is een markante locatie in Edes en Wekeroms gebied. De oude silo maakt deel uit van het verhaal over het agrarische dorp en is belangrijk voor de identiteit van Wekerom. De locatie bevindt zich bij de entree van het dorp, op een kruising van de twee belangrijke, van oudsher aanwezige verbindingswegen: Edeseweg en Otterloseweg-Lage Valkseweg. Zoals kerken een oriëntatiefunctie en betekenis voor de bredere omgeving hebben, hebben silo's dat ook, zeker in een agrarisch gebied als deze. De huidige silo is al enige tijd niet in gebruik en is vervallen. Het gebouw en de plek vraagt om een nieuwe invulling die het weer een centrale betekenis geeft in het dorp.

2.2.2 Omgeving

Het Siloterrein ligt op een kruispunt van routes en sferen. Enerzijds de steeds grootschaliger sfeer van de ondernemende kant van Wekerom: het nieuwe bedrijfsterrein Wekerom het Laar aan de oostzijde, langs de Edeseweg, en de oudere bedrijven aan de noordzijde. Anderzijds de kleinschalige woonomgeving aan de west- en zuidzijde langs de Lage Valkseweg.

2.3 Toekomstige situatie

2.3.1 Stedenbouwkundige opzet

De stedenbouwkundige opzet ontleent haar karakteristiek aan de oude silo: een trots industrieel gebouw. Het ligt langgerekt langs de Lage Valkseweg en bestaat uit drie bouwdelen. Elk bouwdeel is anders, maar het gebouw is toch een eenheid, door materialisering en ritmiek. Het vormt een drie-eenheid. Witte accenten en in- en uitsprongen maken het bebouwingsbeeld fris en luchtig. Het middelste deel vormt, met de uitstekende kop, het hoogteaccent. De buitenruimte is functioneel en robuust en sluit aan bij de industriële uitstraling van het gebouw.

2.3.2 Plan buitenruimte

De terreininrichting is overzichtelijk, doelmatig en aangenaam. Er is voldoende ruimte voor functies zoals parkeerplaatsen voor de auto's en fietsen, stalling winkelwagens en afvalinzameling. Een robuust en ingetogen karakter past bij de industriële karakteristiek van de nieuwbouw. Met bomen en groen wordt het beeld verzacht. De bomen veraangenamen het klimaat en dragen bij aan de biodiversiteit.

Een driedeling van de buitenruimte sluit aan bij de functionaliteit en geleding van het gebouw:

- Een aangenaam entreegebied op de hoek, verrijkt met groen, biedt ruimte voor voetgangers en fietsers.
- Een logistiek gebied met deels parkeren bij het voormalige laadperron met stenig karakter. De grote schaal van dit gebied in de nieuwbouw vraagt om een groene geleding, passend bij de overgangen van het logistiek hof naar het 'maalterij-deel' en 'silo-deel'.
- Een overgangsbied richting de Welkoop met een voetgangersroute naar het parkeren rondom de Welkoop en integratie van inrit parkeergarage.

Het plan sluit goed aan op de omgeving voor de bereikbaarheid per fiets, te voet en met de auto. Bouwkundige objecten en meubilair in de buitenruimte zijn passende bij de architectuur ontworpen en gematerialiseerd. Het plan houdt rekening met de waardevolle bomen binnen de hoofdgroenstructuur langs de Edeseweg.

2.4 Welstandsnota

Voor het gebied geldt de gemeentelijke welstandsnota, waarbij het als 'kleinschalig bedrijfsterrein' is aangewezen. De hierbij horende beeldkwaliteitseisen volstaat niet als toetsingskader voor de gewenste ontwikkeling. Voor het gebied is daarom een apart beeldkwaliteitsplan opgesteld.¹ Hierin worden meer specifieke ontwikkelingsgerichte criteria voor toetsing opgenomen. Bij het beoordelen van de aanvraag om omgevingsvergunning beoordeelt de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit of het plan aan het beeldkwaliteitsplan voldoet. Het beeldkwaliteitsplan wordt - na vaststelling door het college van Burgemeester en Wethouders - onderdeel van de welstandsnota.

¹ Beeldkwaliteitsplan Siloterrein Wekerom, februari 2021, gemeente Ede

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Besluit algemene regeling ruimtelijke ordening

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

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

In het Barro zijn de volgende projecten beschreven: Mainport Ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Voor het onderhavige bestemmingsplan is het Barro op deze onderdelen niet van toepassing.

3.1.2 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige duurzame leefomgeving en geldt tot de invoering van de Omgevingswet als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. De NOVI vervangt vrijwel geheel de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van circa 1 miljoen nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. De NOVI geeft richting door strategische keuzes te maken. Ook maakt de NOVI ruimte voor maatwerk in de regio en een gebiedsgerichte aanpak. Vier prioriteiten staan centraal:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer sturing en richting vanuit het Rijk. De opgaven rond wonen, klimaat, energie, circulaire economie, verkeer en vervoer en landbouw zijn zo groot en ingewikkeld dat meer sturing vanuit het Rijk gevraagd wordt. Bijvoorbeeld bij ontwikkellocaties voor woningbouw in stedelijk netwerk Nederland, door het sturen op clustering van logistieke functies en door functies beter af te stemmen op natuur en landschap. Zo kan het Rijk samen met andere partijen gebiedsgericht tot juiste keuzes en een integrale aanpak komen.

Behoud van omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle ontwikkelingen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid plaatsvinden. De NOVI maakt hierbij gebruik van drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor eenvoudige functies

2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Daarbij zijn de belangrijkste inhoudelijke keuzes:

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast;
- De transitie van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie is er oog voor omgevingskwaliteit;
- De transitie naar een circulaire economie met behoud van concurrentiekracht en een aantrekkelijk vestigingsklimaat;
- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee wordt gestuurd op de verstedelijking in samenhang met bereikbaarheid en wordt het potentieel van heel Nederland benut. Woningbouw wordt versneld met oog voor omgevingskwaliteit;
- Concentratie van de stedelijke ontwikkeling/logistieke functies en daarmee behoud van openheid van het landschap;
- Op termijn herindeling van het landelijk gebied in goed evenwicht met natuur en landschap en werken aan de omslag naar de kringlooplandbouw.

3.1.3 Ladder van duurzame verstedelijking

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 Bro (gewijzigd per 1 juli 2017) moet de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

3.1.3.1 Stedelijke ontwikkeling

Een eerste belangrijke vraag die beantwoord moet worden, is of de ontwikkeling zich kwalificeert als een stedelijke ontwikkeling. In dat geval is namelijk (pas) een toets aan de ladder van duurzame verstedelijking nodig.

Het project gaat uit van de bouw van een winkel en 32 appartementen in verschillende segmenten. Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Wekerom. De afgelopen jaren is - voornamelijk in de jurisprudentie van de Raad van State - steeds duidelijker vast komen te liggen wanneer een bepaald plan zich als stedelijke ontwikkeling kwalificeert.

Volgens de Nota van Toelichting op het Bro worden ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder.

Daarnaast is in dit kader de jurisprudentie over 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' relevant. De laddertoets geldt alleen voor 'nieuwe' stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er volgens het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of gerealiseerd kon worden.

Volgens het vigerende bestemmingsplan kan op het zuidelijk gelegen deel van het perceel in ieder geval een bedrijfsgebouw worden gerealiseerd. Hiervan is de bouwmassa beperkt door gemaximaliseerde bouwhoogtes en een bouwvlak.

Het nieuwbouwplan gaat uit van de realisatie van totaal andere functies op het perceel, namelijk detailhandel en wonen. Verder wordt geconstateerd dat het onderhavige plan een nieuw beslag op de ruimte doet, aangezien er buiten de bouwvlakken van het vigerende bestemmingsplan wordt gebouwd.

Dat maakt dat gesproken kan worden over een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De vervolgvraag is of deze plaatsvindt in bestaand stedelijk gebied. Onder de term bestaand stedelijk gebied wordt verstaan het 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Het staat vast dat sprake is van bestaand stedelijk gebied. Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Wekerom, ingesloten door andere stedelijke functies.



Fig. Ligging plangebied in het centrum van de bebouwde kom.

Op basis van het vigerende plan kan op het perceel ook een aanzienlijk programma aan bebouwing worden gerealiseerd. Tevens hoeft er geen nieuwe infrastructuur te worden aangelegd voor de toekomstige verkeersbewegingen, maar kan gebruik worden gemaakt van de bestaande ontsluiting.

3.1.3.2 Programmering en segmentering

Detailhandel

De ontwikkeling voldoet aan de ladder van duurzame verstedelijking indien deze voorziet in een behoefte aan extra detailhandelsoppervlakte. Vanuit dat perspectief is het daarmee van belang om de (regionale) behoefte aan het gewenste programma te onderbouwen. In de Retailvisie is al aangegeven dat uitbreiding/verplaatsing van de supermarkt in Wekerom een reële optie is

om afvloeiing naar andere kernen te verminderen en het voorzieningenniveau en daarmee de leefbaarheid van Wekerom sterk te verbeteren. In de supermarktbranche is de afgelopen jaren een ontwikkeling gaande die maakt dat de minimale vloeroppervlakte stijgt. Het aanbod, maar ook de vrije ruimte in winkels stijgt om klanten te kunnen blijven binden. Voor Wekerom betekent dit dat een nieuwe supermarktllocatie een must is: de huidige locatie is - ondanks eerdere pogingen daartoe - niet geschikt om duurzaam uit te breiden en is in dat opzicht dan ook niet toekomstbestendig. Daarbij kan de nieuwe locatie een centrumfunctie gaan vervullen, als het aankomt op retail in Wekerom. In het pand kunnen namelijk ook de plaatselijke slager, bakker, bloemenhandel etc. een ruimte huren. Ook is de Welkoop al aanwezig op hetzelfde terrein.

Voor zover relevant is in regionaal verband voldoende marktruimte voor een supermarkt van de voorgestelde omvang.

Woningbouw

De ontwikkeling voldoet aan de ladder van duurzame verstedelijking indien deze voorziet in een behoefte aan woningbouw. Vanuit dat perspectief is het daarmee van belang om de (regionale) behoefte aan het gewenste programma te onderbouwen.

Het plan gaat uit van de realisatie van 32 appartementen, waarvan 15 bedoeld zijn voor de sociale sector. Deze woningbouw is opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma/ Integrale Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW) en de regionale woningbouwafspraken die eind 2017 zijn vastgelegd. De ontwikkeling past tevens bij diverse (kwalitatieve) uitgangspunten van de Woonvisie Ede 2030, en scoort daarin voornamelijk goed op de sporen 'betaalbare woningvoorraad', 'nieuwe binnenstedelijke locatie' en gevarieerde opbouw wijken en dorpen'. Nu de woningbouw is opgenomen in de gemeentelijke en regionale programmering en past in de gemeentelijke woonvisie, is de conclusie dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van de ladder van duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is door Provinciale Staten vastgesteld op 19 december 2018.

De Omgevingsvisie gaat over de belangrijkste maatschappelijke opgaven in Gelderland. De Omgevingsvisie kent twee hoofddoelen:

- een duurzame economische structuur;
- het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Aan de hand van drie thema's - Divers Gelderland, Dynamisch Gelderland en Mooi Gelderland - zijn de hoofddoelen uitgewerkt in ambities per regio. De gemeente Ede ligt binnen de regio FoodValley. Onder het thema Divers Gelderland wordt gesteld dat de kwaliteit van de leefomgeving samen met het vestigingsklimaat de kracht van de regio vormt.

Voor onderhavig bestemmingsplan is het volgende thema's relevant:

- Duurzame verstedelijking en wonen (artikel 3.1.2. en 3.1.3. Omgevingsvisie)

Duurzame verstedelijking en Wonen

Het accent verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. De provincie en partners gaan nieuwe ontwikkelingen bezien in samenhang met de bestaande voorraad. Dit vereist een denk- en cultuuromslag. Als leidend principe hanteren de provincie en partners de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. De provincie en partners maken samen kwalitatief goede afwegingen in een stad, dorp of regio!

Gedeputeerde Staten hebben eind 2017 met de notitie 'Ruimte voor goed wonen' de koers voor Wonen vastgesteld. Daarin staan de woonbehoeften per Gelderse woonregio, maatwerk en flexibele plannen centraal. Voor de regio Foodvalley is daarin opgenomen dat de druk op de woningmarkt groot is en er ruimte is voor nieuwe ontwikkelingen.

Zoals in paragraaf 3.1.3 is beschreven betreft de onderhavige planontwikkeling een transformatielocatie. De concrete behoeftevraag is daarbij eveneens onderbouwd.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Met een omgevingsverordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie Gelderland heeft op 24 september 2014 de Omgevingsverordening vastgesteld, die vervolgens op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Deze Omgevingsverordening is partieel gewijzigd. Voor de beoordeling van het onderhavige bestemmingsplan is getoetst aan de geconsolideerde Omgevingsverordening Gelderland december 2018.

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

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

Voor de onderhavige planontwikkeling bevat de Omgevingsverordening slechts één bepaling die aandacht vraagt, namelijk de bepaling over het behoeftevraagstuk (afdeling 2.1 Omgevingsverordening). Voor de onderbouwing van dit aspect wordt korthedshalve verwezen naar paragraaf 3.2.3. Het plan is informeel met de provincie afgestemd, en wordt in het kader van wettelijk vooroverleg tevens aan de provincie voorgelegd.

3.2.3 Woningbouwafspraken Regio Food Valley / 'Werken aan extra woonkwaliteit in regio Food Valley' (2017/2018)

De provincie Gelderland maakt met haar regio's (kwantitatieve en kwalitatieve) afspraken over het woningbouwprogramma. Op basis van bevolkingsprognoses (eind 2016/ medio 2017) zijn - samen met een inschatting van marktkansen en feitelijke realisaties in de afgelopen jaren - de eerdere woningbouwafspraken naar boven aangepast (vastgesteld eind 2017). Voor de gemeente Ede is voor de periode 2018-2027 een bandbreedte voorzien van circa 4.500 - 5.500 woningen, exclusief extra overloop vanuit de Utrechtse regio (deze is op circa 700 geprognostiseerd). Ede beschikt vanaf 2017 over een woningbouwprogramma (zoals opgenomen in onder meer het Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW)) in de ordegrootte van de bovenkant van deze bandbreedte. Het project Siloterrein Wekerom is opgenomen in dit woningbouwprogramma en het IPW.

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurplan Wekerom

Voor het plangebied Wekerom is een Structuurplan (thans Structuurvisie) opgesteld. In het structuurplan zijn ontwikkelingen voorzien die bijdragen aan het versterken van de kwaliteiten en karakteristieken van het dorp. De karakteristieken van het dorp bestaan uit de stedenbouwkundige structuurelementen en ruimtelijke dragers en landschappelijke zones in het landschap.

De belangrijkste drager is de Edeseweg, met haaks daarop de Lage Valkseweg/ Otterloseweg en de Koperensteeg en de Willinkhuizerbeek en de Groote Valkschebeek. Ten behoeve van de ruimtelijk-visuele structuur dient te worden gestreefd naar:

- het zorgvuldig afronden van de dorpskern;
- het waarborgen en het versterken van de relaties tussen de kern en de omgeving;
- het behoud van waardevolle open gebieden, grenzend aan de kern;
- het creëren van een centrumgebied;
- het versterken van de dragers van de landschappelijke en stedenbouwkundige structuur;
- het versterken van de verschillende te onderscheiden eenheden (deelgebieden) in de bebouwingsstructuur;
- het behouden en zo nodig verder ontwikkelen van zowel de Groote Valkschebeek als de Willinkhuizerbeek als waardevol landschappelijk element;
- het verbeteren van de kwaliteit, de samenhang en de leefbaarheid van de openbare ruimte en het groen;
- het verbeteren van overgangen tussen privé en openbaar terrein.

De doelstelling voor de toekomst is in het structuurplan als volgt geformuleerd: het streven naar een kleine compacte kern met behoud van het landelijk agrarisch karakter, maar wel met voldoende bebouwing voor de eigen behoefte. Maatregelen richten zich op:

- behouden van de leefbaarheid van de kern;
- woningbouw gericht op de eigen woningbehoefte, met name voor starters en ouderen;
- versterken verkeersroutes en recreatieve routes;
- verbeteren verblijfskwaliteit;
- versterken dorpshart;
- verbeteren entreegebied ter plaatse van de kruising Edeseweg - Lage Valkseweg als overgang van landelijk gebied naar kern.

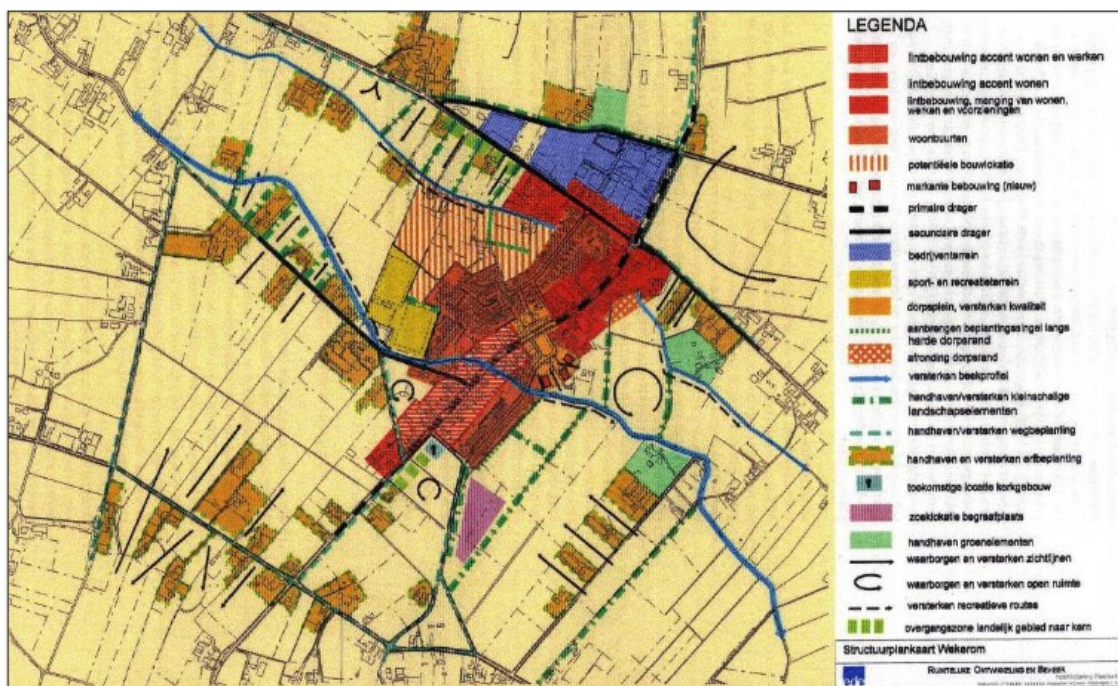


Fig 4. Structuurplankaart Wekerom

Het streven is in zijn algemeenheid gericht op een compacte kern waarbij inbreiden boven uitbreiden gaat.

Het plan voor de herontwikkeling van het siloterrein was ten tijde van het vaststellen van het structuurplan nog niet bekend. Desondanks draagt het bij aan diverse uitgangspunten en doelstellingen uit deze visie. Zo wordt met de realisatie van een supermarkt en bijbehorende speciaalzaken een (nieuw) centrumgebied gerealiseerd, zorgt het plan voor een betere afscheiding tussen het openbaar en privéterrein ter plaatse, wordt voorzien in woningbouw ten behoeve van de lokale gemeenschap (met een aanzienlijke bijdrage in de sociale sector). In zijn algemeenheid draagt het plan bij aan behoud en versterking van de leefbaarheid en het voorzieningenniveau in de kern.

3.3.2 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. In paragraaf 4.11 wordt hier verder op ingegaan.

3.3.3 Cultuurhistorie

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.

Nota 'Archeologie in evenwicht' (2012)

De gemeentelijke archeologienota stoelt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominente en volwaardige plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden.

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

Cultuurhistorische waardenkaart (CHW) (2012)

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

De integrale cultuurhistorische beleids- en waarderingskaart, de feitelijke CHW, toont vier categorieën cultuurhistorisch waardevolle zones. Voor een verdere onderbouwing van de totstandkoming van de cultuurhistorische zones wordt verwezen naar RAAP-rapport 2500, met name deel IV en kaartbijlage 6.²

In paragraaf 4.8 worden de cultuurhistorische waarden beschreven die binnen en rondom het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen, waarbij aangegeven wordt op welke wijze de aanwezige cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt.

3.3.4 Duurzaamheid

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

Daarnaast betekent duurzaamheid werken aan beperking van het autoverkeer, aandacht voor water (o.a. waterberging, met het oog op de voortgaande klimaatverandering) en voor openbaar groen (dat zorgt voor verkoeling en voor opname van het broeikasgas CO₂).

Tot slot is het thema energie/klimaat een speerpunt als het gaat om duurzaamheid. Het gemeentelijk beleid is gericht op energiebesparing en op inzet van duurzame energie. Het gebruik van fossiele brandstoffen wil de gemeente zoveel mogelijk beperken, omdat dit gebruik de belangrijkste oorzaak is van de opwarming van de aarde.

Met name in hoofdstuk 4 van deze toelichting van het bestemmingsplan zal op al deze aspecten worden ingegaan. Zowel het rijk als de provincie Gelderland vragen van de gemeente om in bestemmingsplannen rekening te houden met duurzaamheid.

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

3.3.5 Woonvisie

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

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

De herontwikkeling scoort hoog op de diverse ambities van de Woonvisie.

De realisatie van 32 woningen is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma/ Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW). Het woningbouwprogramma maakt op haar beurt weer onderdeel uit van de regionale kwantitatieve woningbouwafspraken die eind 2017 zijn vastgesteld. Daarmee scoort het plan op spoor 1.

Het plan is een binnendorpse ontwikkeling nabij (nieuwe) voorzieningen, maar ook nabij het buitengebied. Het plan scoort daarmee hoog op sporen 2, 6 en 7. Daarnaast wordt een substantieel deel (bijna 50%) van de woningen in de sociale huursector ontwikkeld, waarmee ook op spoor 3 een hoge score wordt behaald.

Het plan voorziet in appartementen voor diverse doelgroepen (waaronder zowel starters, jonge doorstromers als senioren) en is qua doelgroep en verschijningsvorm een aanvulling op de bestaande woningvoorraad maar ook nieuw te ontwikkelen plannen zoals Wekerom Oost. Daarmee wordt ook voldaan aan sporen 4 en 5.

3.3.6 Bomen- en groenbeleid Ede

3.3.6.1 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. Op de groenstructuurkaarten zijn de gebieden vastgelegd waar 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.

3.3.6.2 Groen

Op 14 juli 2020 heeft de gemeenteraad het groenbeleidsplan over het groenblauwe raamwerk vastgesteld. Doel van het robuuste groenblauwe raamwerk is om de toekomstbestendige groenblauwe koers te bepalen voor de komende tien jaar. Het raamwerk geeft vier speerpunten: kwaliteit en identiteit, klimaat en water, ecologie en biodiversiteit, gezonde leefomgeving. Basis zijn de kernkwaliteiten van het cultuurhistorische en natuurlijk landschap en het netwerk van natuurgebieden en ecologische verbindingen. Het raamwerk is herkenbaar op verschillende schaalniveau's. De landschappen van de Veluwe en de Vallei met het waardevolle overgangslandschap van de Flank vormen de basis van het robuuste groenblauwe

raamwerk. Het benut de eigenheid en identiteit van de verschillende Edese landschappen, en specifiek de Flank met het karakteristieke reliëf, de hoge Veluwerand en de overgang naar de lager gelegen Vallei. Versterking van de eigenheid en identiteit draagt bij aan het realiseren van de ambities ten aanzien van cultuurhistorie, klimaat, ecologie en gezonde leefomgeving.

Het gemeentelijk beleid is gericht op het behouden van het structureel groen en blauwe raamwerk. Dit is in kaart gebracht op de groenstructuurkaarten. Een deel van het openbare groen is dusdanig van karakter of omvang, dat het als structureel groen is aan te merken. Het gaat hier bijvoorbeeld om parken en plantsoenen.

3.3.6.3 Visie openbare ruimte

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.

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 'Wekerom, Edeseweg 103' 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 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1 Beleid/regelgeving

De VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009) is een algemeen geaccepteerd hulpmiddel in de ruimtelijke ordening. In de publicatie wordt voor een aantal milieuaspecten per milieucategorie een indicatieve afstand aangegeven die aangehouden wordt voor de beoordeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze afstanden zijn van belang wanneer in de directe nabijheid van bedrijvigheid geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen worden gerealiseerd en vice versa. Door middel van nader onderzoek kan eventueel gemotiveerd afgeweken worden van de richtafstand uit de VNG-publicatie.

4.2.2 Beschouwing plansituatie

Omdat de planlocatie in een gebied met matige tot sterke functiemenging ligt, is er sprake van gemengd gebied. Direct ten noordwesten van het plangebied is een bedrijventerrein gelegen. Op het bedrijventerrein zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan bedrijven tot bedrijfscategorie 3 toelaatbaar. Alleen in een strook achter de woningen aan de lage Valkseweg tot 18 zijn bedrijven tot categorie 2 toelaatbaar. Om te beoordelen of er sprake is van goede ruimtelijke ordening en de nieuwe supermarkt niet tot onevenredige hinder leidt is een akoestisch onderzoek³ uitgevoerd.

Er is getoetst aan de VNG publicatie “*Bedrijven en milieuzonering*, editie 2009”. Hieruit volgt dat er kan worden voldaan aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als er sprake is van een etmaalwaarde van 50 dB(A) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau. 70 dB(A) etmaalwaarde voor het maximaal geluidniveau (piekgeluiden); 50 dB(A) etmaalwaarde ten gevolge van verkeersaantrekkende werking.

Wanneer niet aan deze waarden kan worden voldaan dient een motivering aan te tonen waarom er toch sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat voor alle bedrijven wordt voldaan aan de 50 dB(A) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau. De verkeer aantrekkende werking ten aanzien van de nieuwe woningen en de supermarkt draagt op deze locatie niet tot een significante geluidsbijdrage. Wanneer gekeken wordt naar de gecumuleerde geluidsbelasting blijkt dat voor het merendeel van de appartementen kan worden voldaan aan de VNG publicatie. Alleen aan de achterzijde van de appartementen aan de noordoostzijde (rekenpunten 01.3, 02.1, 03.1, 04.1, 05.1 en 06.1) treden niveaus op boven de 55 dB(A) etmaalwaarde tot maximaal 57 dB(A). Door toepassing van schermen aan de galerijen en door de plafonds van de galerijen absorberend uit te voeren, worden de geluidpieken met circa 2 dB gereduceerd (NPR 5272:2003) en wordt voldaan aan de richtwaarde van stap 3 van de VNG-Brochure.

Vanwege de Welcoop (detail handel direct ten noorden van het plangebied) en de nieuw te bouwen supermarkt wordt in de dagperiode op sommige appartementen het maximale geluidniveau van 70 dB(A) overschreden. Hoewel deze overschrijdingen hoger zijn dan de

³ Bouwplan Edeseweg 103 in wekerom Akoestisch onderzoek industrielaawaai, SPA WNP Ingenieurs, d.d. 16-06-2021, rapportnummer 21900423.r02a

VNG publicatie aangeeft, stelt de gemeente dat hier toch sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Gelet op het feit dat de appartementen dienen te voldoen aan de standardeisen van het Bouwbesluit en de gevels een geluidwering van minimaal 20 dB dienen te bezitten, wordt in de appartementen voldaan aan de daar te hanteren richtwaarden van 55 dB(A) voor geluidpieken. Met andere woorden, in de appartementen is sprake van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van de maximale geluidniveaus. Daarnaast leiden maximale geluidniveaus, veroorzaakt door laad/losactiviteiten, over het algemeen niet tot hinder (zie toelichting Activiteitenbesluit milieubeheer). De buitenruimtes van de appartementen bevinden zich aan de geluidluwe zijde.

4.2.3 Conclusie

Wanneer de in het akoestisch onderzoek beschreven maatregelen worden toegepast bij de nieuwe appartementen voor de bedrijven, wordt voldaan aan de standardeisen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer en de VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering, editie 2009" er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Milieuzonering vormt geen belemmering.

4.3 Hoogspanningslijnen

4.3.1 Beleid/regelgeving

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

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

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

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

De zakelijk rechtstrook bedraagt:

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

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

De indicatieve magneetveldzone bedraagt:

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

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

4.3.2 Beschouwing plansituatie

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

4.3.3 Conclusie

Het aspect hoogspanningslijnen vormt geen belemmering voor dit plan.

4.4 Bodem

4.4.1 Beleid/regelgeving

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid dat is vastgelegd in de nota Bodembeheer regio de Vallei uit 2012, samen met de gemeenten Barneveld, Nijkerk, Scherpenzeel en Wageningen. De bijbehorende regionale bodemkwaliteitskaart geeft de chemische bodemkwaliteit weer binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. De bodemkwaliteitskaart mag, onder voorwaarden, gebruikt worden als bewijsmiddel voor toe te passen grond in de regio. De actueel geldende bodemkwaliteitskaart is door burgemeester en wethouders vastgesteld op 19 juni 2018, met aanvulling voor PFAS op 20 september 2020.

Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is. Daarnaast kent de gemeente Ede een vrijstellingsregeling voor bodemonderzoek. Dit houdt in dat het college van burgemeester en wethouders vrijstelling kan verlenen van de bodemonderzoeksplicht, omdat al bruikbare recente gegevens beschikbaar zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit. Vrijstelling kan ook worden verleend indien uit historisch onderzoek is gebleken dat het terrein onverdacht is voor bodemverontreinigingen.

In de bouwverordening en de nota Bodembeheer is deze vrijstellingsregeling opgenomen voor de toetsing van bouwvergunningen en voor de toetsing van ruimtelijke plannen, zoals bestemmingswijzigingen.

4.4.2 Situatie plangebied

Op deze bestemmingswijziging is geen vrijstelling voor bodemonderzoek van toepassing omdat de bodem van de locatie door de voormalige bedrijfsactiviteiten van een mengvoederfabriek en een tankstation verdacht is voor bodemverontreinigingen. Op de locatie zijn in het verleden diverse bodemonderzoeken uitgevoerd en heeft ook bodemsanering plaatsgevonden.

In verband met de functieverandering en voorgenomen nieuwbouw is in november/december 2020 een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek naar asbest in bodem uitgevoerd. Uit het rapport van het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat

- in de bovengrond plaatselijk licht verhoogde gehalten PAK en PCB's aanwezig zijn.
- in het grondwater licht verhoogde gehalten aan zware metalen aanwezig zijn.
- geen verontreinigingen zijn aangetroffen ter plaatse het voormalige tankstation.
- in en op de bodem zintuiglijk en analytisch geen asbest of asbestverdacht materiaal is aangetroffen.

Er zijn bij het onderzoek geen restverontreinigingen van eerder uitgevoerde saneringen aangetroffen. Uit het evaluatieverslag van een in 2016 uitgevoerde bodemsanering blijkt dat er plaatselijk nog wel sprake is van een restverontreiniging onder een schone leeflaag van 1 meter dikte. Dit betreft een grondverontreiniging aan PAK en zware metalen van beperkte omvang op het buitenterrein ten zuidwesten van het pand. Deze is vanwege een betonnen bak of fundering in de ondergrond niet volledig verwijderd. Dit terreindeel is in de nieuwe invulling bestemd voor parkeren, dus zal deze restverontreiniging geen rol gaan spelen bij de herontwikkeling. De bodem onder het huidige pand is niet onderzocht, maar er is geen aanleiding om hier bodemverontreinigingen verwachten.

4.4.3 Conclusie en aanbevelingen

De lichte bodemverontreinigingen en de aanwezige restverontreiniging vormen geen risico bij het nieuwe gebruik. De milieuhygiënische bodemkwaliteit van het terrein is hiermee voldoende bekend en vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

4.5 Water

4.5.1 Beleid/regelgeving

Watertoets

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

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

Waterwet (Ww)

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

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

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

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2018 - 2022, Verbindend water. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede en Waterschap Vallei & 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

Hemelwaterbeleid

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

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

Grondwatervisie

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

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

4.5.2 Voorlopige conclusie

Er worden geen bijzonderheden verwacht op het gebied van water(beheer). Aan deze paragraaf wordt in het definitieve bestemmingsplan inhoudelijk invulling gegeven.

4.6 Ecologie/natuur

4.6.1 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-, soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. 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.

De Wet natuurbescherming is gericht op:

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

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

Het eerste artikel in de Wet natuurbescherming heeft betrekking op de zorgplicht en is gericht op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om

minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

Onderdeel 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.

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

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

Onderdeel Gebiedsbescherming

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

Natura 2000

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

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

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

Onderdeel Houtopstanden

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

Onderdeel stikstof

Een van de aspecten die een effect kunnen hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden is stikstofdepositie. De Nederlandse wet- en regelgeving voor

stikstofdepositie vloeit voort uit de Wet natuurbescherming. De wetgever heeft in dit verband de volgende wet- en regelgeving tot stand gebracht:

- de Wet natuurbescherming, hoofdstuk 2.
- het Besluit natuurbescherming, hoofdstuk 2, op grond waarvan de vergunningplicht niet geldt indien grenswaarden voor een melding van toepassing zijn;
- de Regeling natuurbescherming, waarin naast de regels die gelden ten aanzien van bepaling, reservering en toedeling van ontwikkelingsruimte onder meer de lijst van prioritaire projecten is opgenomen.

Stikstofdepositie vormt al jarenlang een knelpunt bij de besluitvorming over plannen en projecten, omdat in veel Natura 2000-gebieden overbelasting van stikstofdepositie een probleem is voor de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor de voor stikstof gevoelige natuur in die gebieden. De natuurwetgeving beoogt een oplossing te bieden voor dit probleem. Het doel is het beschermen en ontwikkelen van kwetsbare, voor stikstof gevoelige natuur, terwijl tegelijkertijd economische ontwikkelingen mogelijk blijven. In het kader van het Programma Aanpak Stikstof zijn hiertoe maatregelen genomen die leiden tot een afname van stikstofdepositie (bronmaatregelen) en maatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden (herstelmaatregelen). Op termijn is het doel met deze gebied specifieke maatregelen in de verwezenlijking van de instandhoudingsdoelstellingen voor de voor stikstof gevoelige natuur in Natura 2000-gebieden en in de tussenliggende tijd in het voorkomen van verslechtering. Overigens geldt dat met de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019, het PAS is vernietigd. De ontwikkeling steunt dan ook niet op regelgeving die gold ten tijde van het PAS.

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. Onder voorwaarden is een bepaalde uitbreiding van bestaande functies toegestaan.

Een groot deel van de Gelderse natuurgebieden is reeds 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.

4.6.2 Situatie plangebied

4.6.2.1 Wet natuurbescherming: onderdeel aspect soortbescherming

In november 2020 is door Eco-Line een ecologisch flitsonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de planlocatie geen essentiële betekenis voor beschermde soorten heeft, met uitzondering van de vleermuis. Vanuit ecologisch oogpunt is op basis van de huidige argumentatie niet met zekerheid te zeggen dat de bebouwing ongeschikt is voor vleermuizen. Er is dus een mogelijkheid dat vleermuizen gebruik maken van het plangebied. Nader onderzoek voor vleermuizen wordt conform het vleermuisprotocol 2021 uitgevoerd van april tot oktober 2021. De resultaten worden meegenomen in de definitieve versie van het bestemmingsplan.

Enkele maatregelen die getroffen moeten worden, zijn dat er tijdens de werkzaamheden voorzichtig moet 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. Daarnaast moet er gelegenheid gegeven worden aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden. Om vleermuizen niet te verstoren is het nodig om de planlocatie tijdens werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur 's nachts niet te verlichten. Tevens is het vereist om de werkzaamheden in de periode april tot en met oktober de werkzaamheden tussen zonsopkomst en zonsondergang uit te voeren. Mocht verlichting benodigd zijn, dan vleermuisvriendelijke verlichtingswijzen toepassen.

De werkzaamheden bij voorkeur uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio augustus). 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. Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.

Er geldt een vrijstelling voor de algemeen beschermde soorten (Omgevingsverordening Gelderland). Overigens blijft de algemene zorgplicht altijd van kracht. Het aanvragen van een ontheffing is niet nodig.

4.6.2.2 Wet natuurbescherming: onderdeel aspect gebiedsbescherming Natura 2000

Het plangebied ligt op ca. 1.400m van Natura2000-gebied Veluwe. Het betreft een voormalige voederfabriek. Na controle van de AERIUS-berekeningen uitgevoerd door SPA WNP volgt dat er geen natuurgebieden zijn met rekenresultaten hoger dan 0,05 mol/ha/jaar (aanlegfase) en 0,00 mol/ha/jaar (gebruiksfase).

Ook andere externe effecten zijn niet te verwachten gezien de afstand tot het Natura 2000 gebied en de beperkte ontwikkeling die er plaats vindt.

Aanvullend onderzoek of een vergunning Wet natuurbescherming is niet nodig.

4.6.2.3 Wet natuurbescherming: onderdeel houtopstanden

Het onderdeel houtopstanden is niet van toepassing aangezien er geen houtopstanden worden verwijderd die aan de eisen van dergelijke houtopstanden voldoen.

4.6.2.4 GNN en GO

Het plangebied is gelegen op 1.300 meter afstand van een onderdeel van het Gelders Natuurnetwerk. Het Natuurnetwerk betreft in Gelderland een louter planologische bescherming van de aangewezen gebieden zelf. Aangezien het planvoornemen niet leidt tot een wijziging van de bestemming van het aangrenzende onderdeel van het Natuurnetwerk zijn aanvullende maatregelen of aanvullend advies ten aanzien van het GNN of GO niet aan de orde.

4.6.2.5 Programma Biodiversiteit

De gemeente Ede hecht veel waarde aan het bevorderen van biodiversiteit. Daarom wijzen wij u op maatregelen die u kunt treffen om de biodiversiteit te bevorderen. Daarbij kan gedacht worden aan bouwkundige aanpassingen (zoals het inbouwen van nestkasten en vleermuis kasten) of aanleg van landschapselementen (zoals de aanplant van inheemse bomen of struiken). Er zijn voor dit plan enkele aanbevelingen gegeven om in te passen om de biodiversiteit van de omgeving te bevorderen. Er wordt aangedragen dat in de nieuwbouw voorzieningen getroffen worden voor vleermuizen, huismussen, gierzwaluwen en slechtvalken. In samenspraak met de opdrachtgever worden deze maatregelen toegepast in de bebouwing. Voor het natuurinclusief bouwen is door initiatiefnemer een overzicht opgesteld van de te nemen maatregelen. Deze wordt betrokken bij de uitvoering van het plan en inrichting van het gebied.

Biomorfologische kaart

gebied: Wekerom dorp
 ambassadeur: Huismus
 plankosten: grootschalig project < € 5.000.000,-
 vereist aantal punten: 85

vermenigvuldigingsfactor		3	2	2	1	1	
maatregel:	punten	bebouwing	natte omgeving	tulnen & erven	groene buitenruimte	verharding	TOTAAL
	sedumdak > 50m²	15	3	0	0	0	45
	vleermuiskast	2	3	0	0	0	6
	vleermuisvriendelijke zolder	15	3	0	0	0	45
							96

4.6.3 Conclusie

Mits bovenstaande voorwaarden in acht worden genomen vormt de Wet natuurbescherming en de omgevingsverordening van de Provincie Gelderland geen belemmering en voldoet het plan aan de doelstellingen van het Programma Biodiversiteit.

4.7 Archeologie

4.7.1 Beleid/regelgeving

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

⁴ Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neefjes, N.W. Willemse, T. Bouma, S. van der Veen & J.A. Wijnen, 2013: Cultuurhistorische Waardenkaart Ede; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig,

4.7.2 Situatie plangebied

In het bijgevoegde figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De groene kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied laag is. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een lage integrale cultuurhistorische betekenis.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen waardevolle archeologische terreinen. Ten noorden van het plangebied bevindt zich een Archeologisch Rijksmonument, Het Laar. Het betreft een terrein met daarin overblijfselen van een versterkt huis met gracht, vermoedelijk daterend uit de Late Middeleeuwen (rood gearceerd terrein & vondstnummer 319).

In de nabije omgeving van het plangebied zijn verschillende archeologische onderzoeken uitgevoerd. Direct ten oosten van het huidige plangebied, op de locatie 'Het Laar', is een bureau- en booronderzoek uitgevoerd. De bodem ter plaatse bleek verstoord te zijn. Ten westen van het plangebied, aan de Lage Valkseweg 30, is eveneens een booronderzoek uitgevoerd. De bodem ter plaatse bleek te bestaan uit een laaggelegen beekeerdgrond, gronden die in het verleden te nat waren voor bewoning. Ook de bodem op de locaties Lage Valkseweg 23 en projectgebied 'Wekerom West'; ten zuidwesten van het plangebied, bleken te bestaan uit de lager gelegen beekeerdgronden.

Ten noorden van het plangebied (vondstnummer 491) is 'veel vuursteenmateriaal' aangetroffen. Het betreft hier vermoedelijk vuursteen dat meer naar het noordoosten is aangetroffen, op de daar gelegen dekzandrug.



Fig 5. Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartblad archeologie (RAAP-rapport 2500), met plangebied in zwart

4.7.3 Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van supermarkt met appartementen. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke

archeologisch, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en -stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede, RAAP-rapport 2500, Weesp.

archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Gezien de lage archeologische verwachting en de lage integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied is een beschermende planologische regeling niet noodzakelijk.

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

4.8 Cultuurhistorie

4.8.1 Beleid/regelgeving

In hoofdstuk 3 is ingegaan op de relevante regelgeving inzake cultuurhistorie. 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. In het navolgende wordt deze cultuurhistorische analyse beschreven en worden conclusies getrokken in relatie tot de voorgenomen planontwikkeling.

4.8.2 Situatie plangebied

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.

De cultuurhistorische waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het plangebied valt binnen de zones 3 (lichtgroen) en 4 (groen) van de Cultuurhistorische Waardenkaart. Voor deze gebiedstypen gelden de volgende bevindingen en beleidsstrategieën:

Zone 3: *'Het aanwezige erfgoed is een weerslag van de plaatselijke historische ontwikkeling en als zodanig onderdeel van het cultuurlandschap van Ede. Het gebied draagt bij aan de lokale identiteit, maar de samenhang is op onderdelen vertroebeld. Ontwikkelingen bieden een kans om de kwaliteit te verbeteren. Bij deze transformatie dient een basiszorgvuldigheid te worden betracht, met aandacht voor de historische kenmerken van het gebied.'*

Zone 4: *'Als onderdeel van de historische leefomgeving heeft het gebied op dit moment weinig waarde. Het historische karakter is grotendeels verstoord. Er is geen sprake van uitgesproken cultuurhistorische waarde of zeldzaamheid. Ontwikkelingen bieden een kans om de kwaliteit te verbeteren of cultuurhistorische waarden te (re)construeren. Daarbij is aandacht voor de historische kenmerken van het gebied gewenst.'*

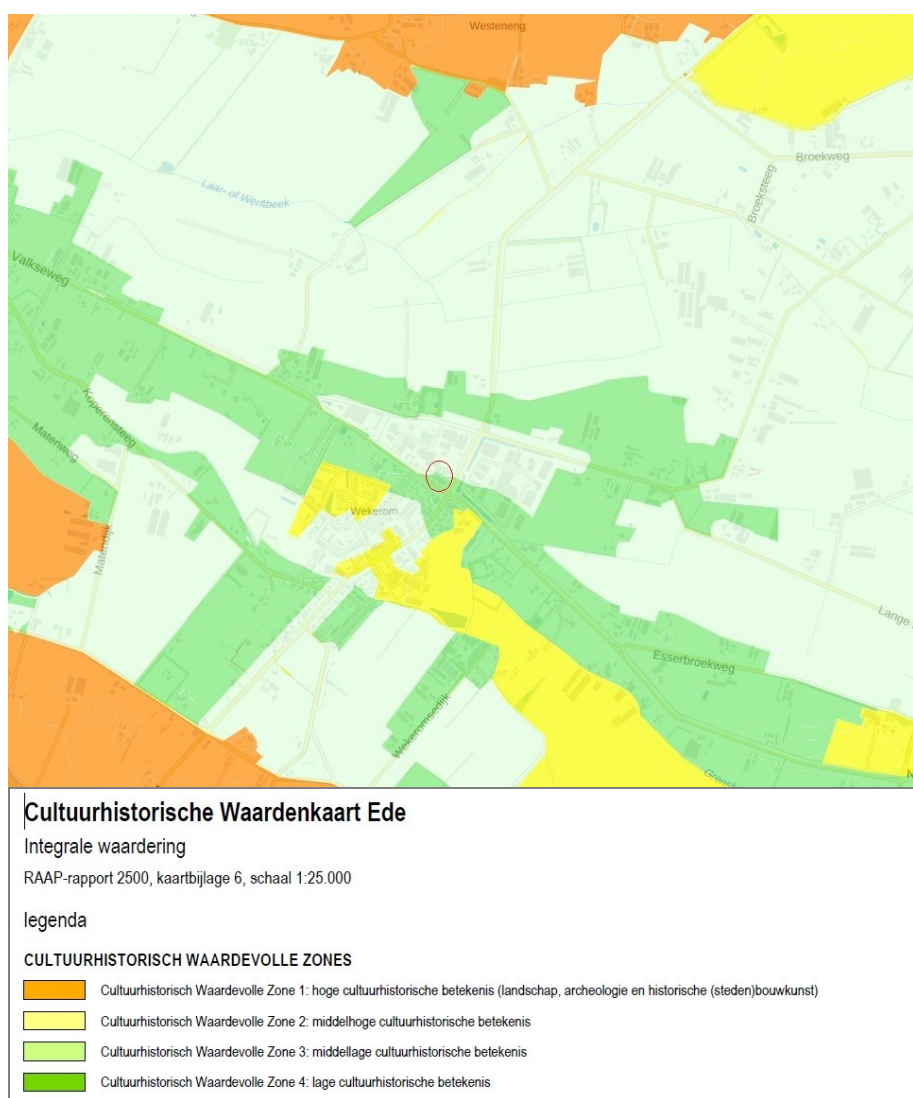


Fig 6.: Integrable waarderingskaart CHW Ede, met rood omcirkeld plangebied

4.8.3 Cultuurhistorische analyse

4.8.3.1. Ontwikkelingsgeschiedenis

Vanaf de tweede helft van de 19e eeuw verplaatste de dorpskern zich geleidelijk in noordelijke richting. Door verstuiwing werden de vruchtbare akkers namelijk overstoven door zand waar vrijwel niets op wilde groeien. De boeren trokken noordwaarts, waar de lager gelegen natte gronden werden ontgonnen. Bovendien maakte de uitvinding van de kunstmest de aanwezigheid van heide - naar inzichten van destijds - overbodig.

De samenbundeling van krachten leidde de komst van de landbouwcoöperaties in, waaronder de 'Coöperatieve aankoopvereniging Harskamp en Omstreken', die aan de viersprong een eerste silogebouw in gebruik hadden. Op zondag 26 november 1944 werd de omgeving van de coöperatieve aankoopvereniging Harskamp en Omstreken gebombardeerd door de geallieerde strijdkrachten. De vooroorlogse bebouwing rond de kruising, waaronder het coöperatiegebouw en een horecavoorziening, werd zwaar beschadigd. Na de Tweede Wereldoorlog herrees in 1952 de coöperatie, naar plannen van architect Chr. de Heer en de technische dienst COOP uit Rotterdam. Ook het café-restaurant Het Witte Paard werd weer opgebouwd.

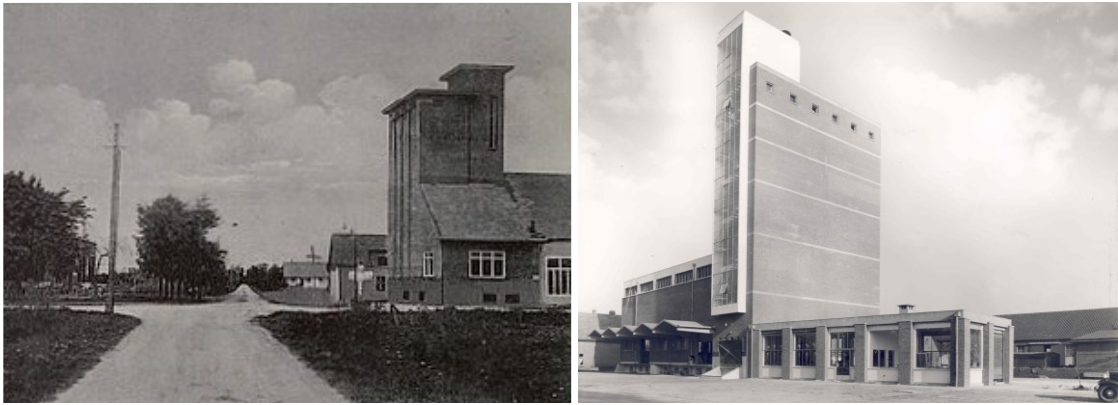


Fig 7. Vooroorlogse silo van de Coöperatieve aankoopvereniging Harskamp en Omstreken (links, circa 1920), en de in 1952 naar een ontwerp van architect C. de Heer herbouwde silo.

Het uitbreidingsplan in onderdelen Wekerom uit 1952-1953 was gericht op komvorming. Het nieuwe dorpshart was gedacht op de vrijwel onbebouwde broekgronden tussen de twee beken, ten zuiden van de grote kruising. Het voorstel bestond uit een bajonetstructuur langs en over de Edeseweg: de A.G. Wijersweg, het Dorpsplein op de kruising met de Edeseweg, en het vervolg van de bajonet in de Evekinkweg. Ten noorden daarvan was vooral plaats voor bedrijven.

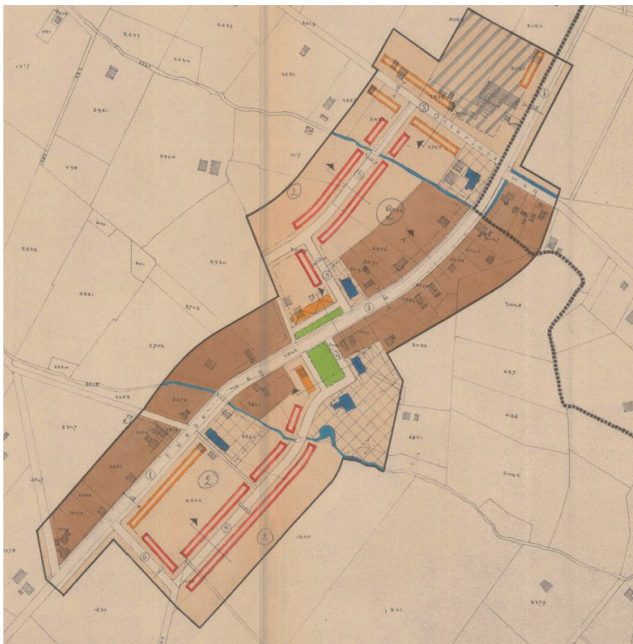


Fig 8. Uitbreidingsplan Wekerom uit 1952.

4.8.3.2. Cultuurhistorische waarden

1. Historisch-ruimtelijke structuur

In verband met de hierboven geschetste ontwikkelingsgeschiedenis zijn in cultuurlandschappelijke zin geen noemenswaardige waarden aanwezig.

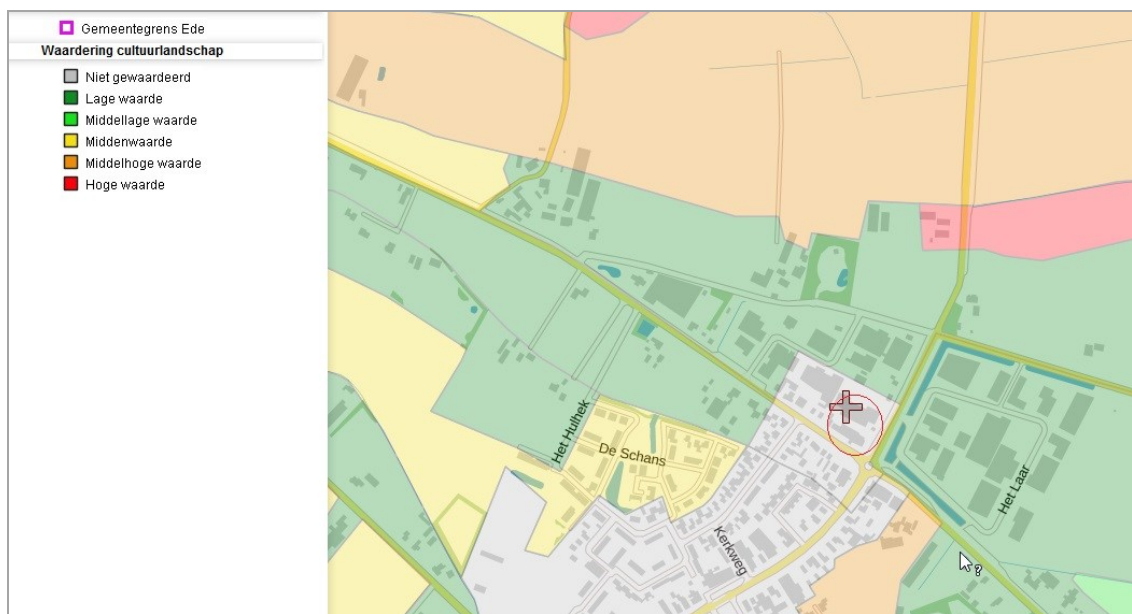


Fig 9. Historisch-geografische kaartlaag met waardering CHW Ede.

II. Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

De bebouwing in het plangebied heeft geen beschermde status als rijks- of gemeentelijk monument. Ook is er geen sprake van karakteristieke panden die reeds op grond van het bestaande bestemmingsplan (een vorm van) planologische bescherming genieten.

Het naoorlogse silogebouw van de coöperatieve aankoopvereniging 'Harskamp en Omstreken' is echter zonder meer karakteristiek te noemen. Het vormt één van de meest beeldbepalende gebouwen van Wekerom, en maakt tezamen met 'Het Witte Paard' onderdeel uit van een ensemble wederopbouwarchitectuur aan het kruispunt, waar ten gevolge van oorlogsschade herbouw heeft plaatsgevonden: toonbeeld van herrezen Wekerom. Daarnaast vormt de silo een goed voorbeeld van wederopbouwarchitectuur gebouwd in de zogenaamde 'Shake hands' stijl, waarbij invloeden uit de modernistische architectuur gecombineerd werden met traditionele materialen zoals baksteen.

Om deze reden is voorafgaand aan de planvorming langjarig gezocht naar reële mogelijkheden om het bestaande gebouw te behouden, middels herbestemming naar een nieuwe functie. Hiertoe bleken geen haalbare mogelijkheden te bestaan, als gevolg van een combinatie van factoren als ligging, bouwtechnische en bouwfysische staat, architectonische beperkingen en onevenredig hoge aanpassingskosten.

Om de herinnering aan dit Wekeromse 'landmark' echter niet verloren te laten gaan, is een analyse gemaakt van de belangrijkste karakteristieken van het coöperatiecomplex. Deze kunnen vervolgens dienen als inspiratiebron voor de nieuwe inrichting van het perceel.

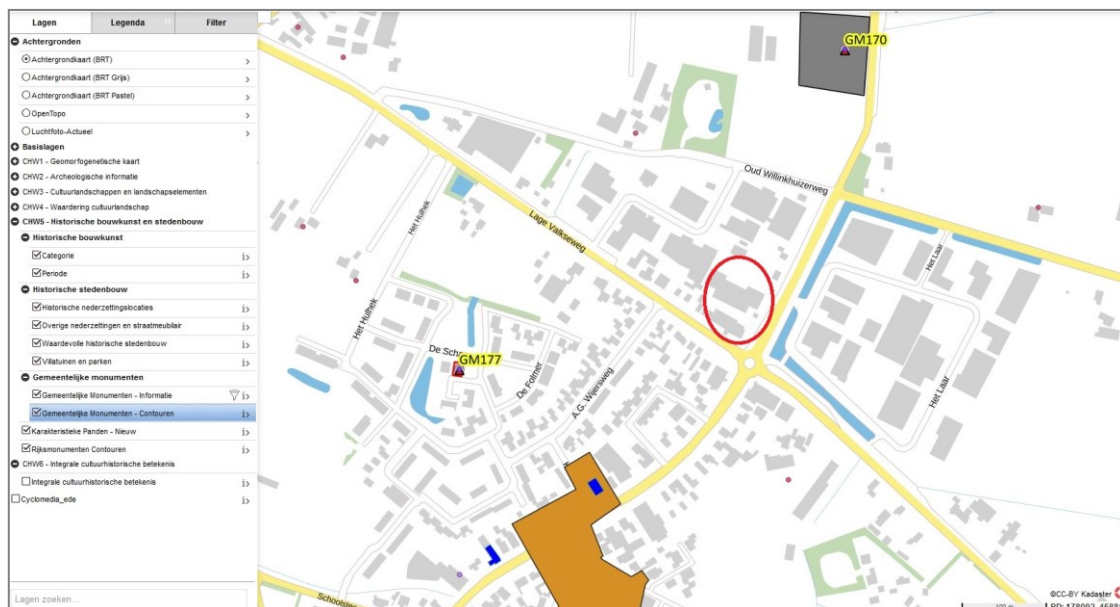


Fig 10. historisch-bouwkundige en historisch-stedenbouwkundige kaartlagen CHW Ede.



Fig 11. Staat coöperatiegebouw anno 2011

4.8.4. Effecten van het plan op de aanwezige cultuurhistorische waarden

Gelet op de beleidsstrategieën die horen bij de van toepassing zijnde cultuurhistorische waardevolle zones van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede, is de aanwezige kwaliteit gering, en bieden ontwikkelingen een kans om deze kwaliteit te verbeteren of cultuurhistorische waarden te (re)construeren, waarbij aandacht voor de historische kenmerken van het gebied gewenst is. Relevante historisch-geografische effecten zijn er niet. Historisch-stedenbouwkundige effecten zijn er evenmin. En nu herbestemming van het beeldbepalende silogebouw niet haalbaar is gebleken, wordt ingezet op nieuwbouw waarin gerefereerd wordt aan de belangrijkste karakteristieken van het historische coöperatiecomplex. Historisch-bouwkundige effecten worden daardoor geminimaliseerd. Een zorgvuldige inpassing van de nieuwe bebouwing is daarbij uiteraard wenselijk.

4.8.5. Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit cultuurhistorisch perspectief geen belemmeringen bestaan voor het planvoornemen.

4.9 Geluid (weg- en railverkeerslawaai)

4.9.1 Beleid/regelgeving

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

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

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

In bovenstaande situaties geldt voor nieuwe woningen in de zone van een verkeersweg 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 gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (zogenaamde hogere waarde) toestaan.

4.9.2 Situatie plangebied

Het plan voorziet in het toevoegen van geluidgevoelige bestemmingen (woningen) binnen de geluidszone van de N801 en de Edeseweg. De overige wegen liggen op grotere afstand van het plangebied en/of de verkeersintensiteit is er dusdanig gering dat deze wegen niet relevant zijn met betrekking tot de geluidbelasting. Daarom dient getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. In het akoestisch onderzoek⁵ is de geluidsbelasting op de gevel van de nieuw te bouwen woningen berekend.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting bij de nieuwe woningen, zowel ten gevolge van de N801 als van de Edeseweg, hoger is dan de voorkeurswaarde van 48 dB, maar lager dan de maximale ontheffing van 63 dB overeenkomstig de Wet geluidhinder. In het akoestisch onderzoek zijn maatregelen onderzocht om de geluidsbelasting terug te dringen tot 48 dB, hieruit kwam naar voren dat er geen reële mogelijkheden bestaan om de geluidsbelasting terug te dringen tot de voorkeursgrenswaarde. De gemeente zal hogere grenswaarden afgeven voor de nieuw te bouwen woningen.

Vanuit de gemeente is de wens dat er sprake is van een geluidluwe buitenruimte per woning. Er zijn nieuwe woningen die zonder aanvullende voorzieningen geen geluidluwe gevel of geluidluwe buitenruimte hebben. Met gebruikelijke maatregelen is het niet mogelijk om voldoende geluidreductie te realiseren, waarmee overal een geluidluwe gevel en buitenruimte gerealiseerd wordt. Wel worden enkele woningen voorzien van loggia's met goede geluidabsorberende plafonds en worden enkele balkons voorzien van glazen schuifschermen

⁵ Bouwplan Edeseweg 103 te Wekerom Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder Wegverkeerslawaai, 16-06-2021, SPA WNP Ingenieurs, rapportnummer 21900423.R01a.

op de borstweringen. Door deze geluidreducerende maatregelen beschikken alle nieuwe woningen over een geluidluwe gevel. Alleen de woningen in het noordwestelijke deel hebben geen eigen geluidluwe buitenruimten. Dit wordt gecompenseerd door de geluidluwe gezamenlijke buitenruimte.

4.9.3 Conclusie

Wanneer aan de voorwaarden wordt voldaan zoals is beschreven in het akoestisch onderzoek is er geen belemmering voor het plan. De geluidsbelasting wordt opnieuw getoetst in de vergunningfase.

4.10 Luchtkwaliteit

4.10.1 Beleid/regelgeving

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

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

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

4.10.2 Beschouwing plansituatie

Er is geen sprake van uitbreiding van activiteiten die in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de lokale luchtkwaliteit.

4.10.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1 Beleid/regelgeving

Het gemeentelijke beleidskader voor verkeer is het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan (GVVP), vastgesteld door de Gemeenteraad op 14 februari 2014. Het GVVP geeft de kaders aan waarbinnen verkeersprojecten worden gedefinieerd en geprioriteerd en verkeersbeleid in

de dagelijkse praktijk wordt uitgevoerd. In het GVVP is onder meer de wegencategorisering vastgelegd. In deze categorisering worden gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen onderscheiden.

Parkeerbeleidsplan

In december 2017 is het nieuwe parkeerbeleidsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Ede. In de Nota parkeernormering gemeente Ede is het uitgangspunt dat bij nieuw- en verbouwprojecten het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. De openbare ruimte wordt dan niet belast met een toegenomen parkeerdruk. Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij een nieuw- of verbouwproject (parkeernorm) vindt toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen in de Nota parkeernormering.

In het parkeerbeleidsplan zijn tevens de verkeersgeneratie per functie weergegeven.

Bij een uitbreiding of functieverandering van bedrijven zal ook rekening gehouden moeten worden met een eventuele toename van het verkeer. De bestaande wegen moeten deze toename kunnen verwerken.

Fietsbeleid

Ede gaat voor de fiets! Dat is verwoord in het gemeentelijke Fietsplan “van peloton naar kopgroep” (april 2016). In de lijn met de Edese kernwaarden groen, gezond en actief willen we het fietsgebruik bevorderen. Aandacht daarbij is het maken van een samenhangend, compleet en aantrekkelijk hoofdfietsnetwerk, het realiseren van snelfietsroutes en een aantrekkelijk recreatief fietsnetwerk. Daarnaast is er aandacht voor fietsenstallingen en de verkeersveiligheid.

Ontwikkelingen binnen het plangebied mogen deze zaken niet beïnvloeden of in de weg staan en daar zal dan ook op getoetst worden.

4.11.2 Beschouwing plansituatie

Het plangebied is gelegen op de kruising van twee gebiedsontsluitingswegen, de Lage Valkseweg en de Edeseweg, waar 50 km/u gereden mag worden. De Lage Valkseweg is tevens een Provinciale weg.

Langs beide wegen liggen fietsvoorzieningen, Langs de Edeseweg zijn dat vrijliggende fietspaden en langs de Lage Valkseweg fietssuggestiestroken. Beide wegen hebben voldoende capaciteit om een toename in intensiteiten te kunnen verwerken.

Binnen het plangebied wordt niet volledig voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. Toch kan worden ingestemd met deze ontwikkeling. In de parkeerbehoefteberekening zijn alle winkelfuncties voor 100% meegerekend. Gelet op de omvang van de retailfunctie zal naar verwachting een groot deel gecombineerd winkelbezoek plaatsvinden, waardoor de parkeerbehoefte voor het totaal in de regel lager zal zijn. Daarnaast is de winkel centraal gelegen en dus ook met de fiets en te voet prima bereikbaar van vrijwel de gehele bebouwde kom van Wekerom. Ook het tijdstip van bezoek kan men aanpassen al naar gelang de drukte op de parkeerplaats. Dit zal ertoe leiden dat klanten hun bezoekgedrag, juist op de piekmomenten, zullen aanpassen aan de parkeerdruk.

Om parkeerproblemen voor de bewoners te voorkomen kan er gekozen worden voor vaste plekken, alleen heeft dat wel weer gevolgen voor de totale capaciteit omdat er geen sprake meer zal zijn van medegebruik. Toch is deze doelgroep gebaat bij voldoende parkeergelegenheid, maar de maatgevende periode is voor deze doelgroep doorgaans de werkdag avond/nacht en op dat moment is er voldoende parkeercapaciteit. Alleen op de zaterdagmiddag kunnen er tekorten ontstaan. Bij een supermarkt is de doorloop van het parkeren doorgaans redelijk hoog, dus voor vaste bewoners komt er dan vrij snel een plek vrij: ook hier worden dus geen onoverkomenlijke knelpunten verwacht.

4.11.3 Conclusie

Verkeerskundig zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

4.12 Externe veiligheid

4.12.1 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.

4.12.2 Wettelijk kader

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.

4.12.3 Beschouwing plansituatie

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland liggen geen risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied. Over de rond het plangebied gelegen wegen worden geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd.

4.12.4 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

4.13 Veiligheid

4.13.1 Beleid/regelgeving

Conform de wet- en regelgeving adviseert Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden bij ruimtelijke ontwikkelingen over gezondheid, (externe) veiligheid en de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid.

In de *Wet veiligheidsregio's*, met het daarbij horende *Besluit veiligheidsregio's*, worden eisen gesteld aan de opkomsttijden voor brandweervoertuigen. Deze zijn afhankelijk van de bestemming. Voor gebouwen waarin geslapen wordt en verminderd zelfredzame mensen verblijven worden strengere eisen gesteld dan gebouwen waar dit niet zo is.

In de *Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid*, een uitgave van Brandweer Nederland, worden eisen gesteld voor de bereikbaarheid voor de hulpverleningsdiensten. Dit leidt tot het stellen van minimale afmetingen en bochtstralen zodat hulpverleningsvoertuigen een object of calamiteit goed kunnen bereiken en adequate hulp kunnen verlenen. Met betrekking tot voldoende bluswater zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf de bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan.

Voor de bereikbaarheid van hulpverleningsvoertuigen voor de gemeente Ede zijn in het *Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan* hoofd- en subaanrijroutes vastgesteld. Wegen die zijn aangewezen als hoofd- of subaanrijroute moeten te allen tijde voor brandweervoertuigen goed toegankelijk en berijdbaar zijn.

4.13.2 Beschouwing plangebied

Bereikbaarheid

Voor wat betreft de bereikbaarheid wordt voldaan aan de voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid. Wij zien daarom geen aanleiding om hieraan aanvullende voorwaarden te stellen. Voor verdere uitwerking van het plan wordt onder punt 4.13.1 correct verwezen naar de bereikbaarheid van hulpverleningen voertuigen.

Opkomsttijd

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

De opkomstnorm voor een gezondheidszorgfunctie is maximaal 8 minuten. De werkelijke opkomsttijd voor de Edeseweg 103 te Wekerom bedraagt minder dan 8 minuten.

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

Bluswatervoorziening

Voor een adequate brandbestrijding dient de brandweer tijdig over voldoende bluswater te kunnen beschikken. Ook hiervoor zijn voorwaarden gesteld.

Voor dit plan betekent dat, dat het brandweervoertuig de hoofdtoegang tot maximaal 40 meter moet kunnen naderen (opstelplaats). Vervolgens dient de brandweer binnen een afstand van maximaal 100 meter vanaf de opstelplaats over een primaire bluswatervoorziening (brandkraan) met een capaciteit van minimaal 30 m³ per uur te kunnen beschikken.

In dit plan bevindt de dichtstbijzijnde primaire bluswatervoorziening, met een capaciteit van minimaal 30 m³ per uur, zich op een afstand van minder dan 100 meter.

De primaire bluswatervoorziening voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid. Om die reden zijn er geen aanvullende voorwaarden nodig.

4.13.3 Conclusie

Vanuit het oogpunt van (brand)veiligheid is het plan uitvoerbaar

4.14 Kabels en leidingen

De kabels en leidingen op het perceel zijn in kaart gebracht via een Klic-melding. Waar nodig worden kabel- en leidingtracés aangepast aan de nieuwe infrastructuur.

4.15 Energie/Duurzaamheid

4.15.1 Beleid

De gemeente Ede heeft een Routekaart naar Energieneutraal uitgestippeld. Doel is dat de gemeente in 2050 energieneutraal is. Dit betekent een een stevige inzet op energiebesparing en een versnelling op de hoeveelheid lokaal opgewekte duurzame energie. Deze ambitie wordt onbereikbaar als nieuwe ontwikkelingen geen rekening houden met de opdracht tot energiebesparing en -opwekking.

4.15.2 Beschouwing plansituatie / conclusie

Het bouwplan dient te voldoen aan de energie- en isolatieeisen die gelden in het kader van de bouwregelgeving (met name het Bouwbesluit). Er vindt geen aansluiting op het gasnetwerk plaats. Uiteraard worden mogelijkheden zoals zonne-energie betrokken bij de verdere uitwerking van het bouwplan.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat bij een bestemmingsplan het kostenverhaal moet zijn verzekerd. Het is nodig dat hiervoor een exploitatieplan wordt opgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Hieronder wordt het sluiten van een anterieure overeenkomst onder verstaan.

De rol van de gemeente bij de ontwikkeling is faciliterend van aard. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Dat betekent dat het voor dit bestemmingsplan niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voormalige siloterrein is al sinds langere tijd niet in gebruik. Dit zorgt ervoor dat het perceel en pand in enige mate verloederen. Een herontwikkeling van het perceel is dan ook een positieve ontwikkeling ten opzichte van de bestaande situatie.

Met het onderhavige plan worden twee belangrijke maatschappelijke doelstellingen voor Wekerom gefaciliteerd: het toevoegen van woningen (deels in het goedkope segment), en het realiseren van ruimte voor een toekomstbestendige supermarkt. Ondanks de aanzienlijke bouwmassa, voorziet de ontwikkeling in een uitvoering die recht doet aan de (cultuur)historische kenmerken van het perceel en haar bebouwing. Dit maakt dat een dergelijk bouwwerk op deze plaats kan landen: toekomstgericht in functie, met een uitstraling die past in het historisch beeld van de locatie.

In het proces dat is doorlopen, is door initiatiefnemer overleg met de omgeving van het perceel gevoerd. In zijn algemeenheid bestaat er draagvlak voor de ontwikkeling. Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn dan ook geen zienswijzen ingediend.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Wekerom, Edeseweg 103' is opgesteld volgens de standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012). De kern van de voorgestelde regeling volgt uit twee uitgangspunten: zoveel mogelijk informatie op de kaart en zo eenvoudig mogelijke planregels. Zoals algemeen bekend, bij werken met een standaard, is maatwerk noodzakelijk. Vandaar dat de standaard op bepaalde punten is aangepast.

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken en zijn opgenomen in het tweede gedeelte van dit bestemmingsplan. Hoofdstuk I bevat de inleidende bepalingen voor het hele plangebied. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk III regelt de algemene bepalingen waaronder een aantal flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsmogelijkheden. Ten slotte regelt hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. Hieronder wordt een toelichting gegeven op de gekozen bestemmingen.

6.2 Bestemmingsplanregels

In een bestemmingsplan worden de bestemmingen die op de verbeelding zijn weergegeven voorzien van planregels. In de planregels behorend bij de bestemming is beschreven wat mogelijk is binnen de specifieke bestemming. Hieronder worden de planregels nader toegelicht.

6.2.1 Inleidende regels

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

Begripsomschrijvingen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe de maten (hoogten, oppervlaktes etc.) die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, bepaald moeten worden. Hieronder valt tevens de wijze van peilbepaling.

6.2.2 Bestemmingsregels

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

Gemengd

De nieuwbouw wordt gerealiseerd binnen de bestemming 'gemengd', nu hier zowel een supermarkt (begane grond) als appartementen (verdieping) worden gerealiseerd. De gemengde bestemming maakt deze combinatie mogelijk, waarbij diverse randvoorwaarden gelden waaraan het bouwplan moet voldoen. Met een specifieke aanduiding 'supermarkt' is de komst van de supermarkt in deze bestemming mogelijk gemaakt.

Detailhandel

De bestemming 'detailhandel' blijft gelden voor de locatie ten noorden van de nieuwbouw en de locatie aan de Edeseweg 118. Binnen deze bestemming zijn allerlei vormen van detailhandel mogelijk. Daar waar de aanduiding 'groothandel' geldt, is tevens groothandel toegestaan. Evenwel ontbreekt op beide percelen de aanduiding 'Supermarkt', waarmee deze bij recht niet meer is toegestaan. Voor het perceel Edeseweg 118 geldt in eerste instantie nog wel het overgangsrecht, tot de nieuwe supermarkt daadwerkelijk in bedrijf is.

Bedrijf - Nutsvoorziening

Ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' is een gebouw ten behoeve van nuts-voorzieningen toegestaan.

6.2.3 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 vergunning gebeurd is.

Algemene bouwregels

In deze regels worden algemene uitgangspunten gegeven die gelden bij bouwactiviteiten.

Algemene gebruiksregels

Deze bepaling geeft aan in welke gevallen er in ieder geval sprake is van strijdig gebruik.

Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn voorschriften gegeven om monumentale en waardevolle bomen te beschermen.

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene wijzigingsbepalingen

Deze bevoegdheid heeft betrekking op het aanbrengen van wijzigingen ten behoeve van het overschrijden van bestemmingsgrenzen en bouwvlakgrenzen.

Algemene procedurebepalingen

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

6.2.4 Overgangs- en slotbepalingen

Overgangsbepalingen

Bepalingen, die betrekking hebben op het overgangsrecht: bouwwerken die op het moment van terinzagelegging van het plan bestaan, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de in het nieuwe plan gegeven bebouwingsregels. Het gebruik van de gronden en opstallen, dat afwijkt van de planregels in het nieuwe plan, kan onder overgangsrecht eveneens worden voortgezet.

Slotbepaling

Deze bepaling geeft de naam van het bestemmingsplan aan: 'Wekerom, Edeseweg 103'.

7 Inspraak en overleg

7.1 *Inspraak*

Initiatiefnemer heeft het afgelopen jaar veelvuldig contact gehad met inwoners van Wekerom en de dorpsraad. Eveneens is op een tweetal momenten een centraal georganiseerde dorpsbijeenkomst aangegrepen om het plan te presenteren. Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt nogmaals een (fysieke) informatiebijeenkomst georganiseerd, indien dat in lijn met de coronamaatregelen mogelijk is.

7.2 *Vooroverleg*

In artikel 3.1.1 Besluit Ruimtelijke ordening is het wettelijk vooroverleg beschreven. De relevante vooroverlegpartners zijn benaderd. Er zijn geen inhoudelijke reacties ontvangen.

7.3 *Zienswijzen*

Het ontwerpbestemmingsplan 'Wekerom, Edeseweg 103' is zes weken ter inzage gelegd. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

8 Handhaving

8.1 Algemeen

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

Handhaving bestaat uit drie fasen:

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

8.2 Handhavingsprocedure

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

- Nadat een aanvraag om omgevingsvergunning 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 of de overtreding in is strijd met het bestemmingsplan of de welstandseisen) dan vindt een gesprek plaats tussen de overtreder en de gemeente. De bedoeling van dit gesprek is om gezamenlijk tot een oplossing te komen. Zonodig treedt de gemeente op en kan er een dwangsom worden opgelegd of bestuursdwang worden toegepast.