



TOELICHTING

**Bestemmingsplan
'Ede, Reehorsterweg 27-29'**

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	4
1.1. AANLEIDING.....	4
1.2. LIGGING LOCATIE	5
1.3. PROCEDURE	5
1.4. LEESWIJZER.....	6
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1. PLANMETHODIEK	7
2.2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE EN DE ONTWIKKELING	7
2.3. GELDENDE BESTEMMINGSPLAN VERSUS NIEUWE BESTEMMINGSPLAN	8
3. BELEIDS- EN WETGEVINGSKADER.....	11
3.1. INLEIDING.....	11
3.2. RIJKSBELEID	11
3.3. PROVINCIAAL BELEID.....	14
3.4. GEMEENTELIJK BELEID.....	16
3.5. CONCLUSIE BELEID	19
4. ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN	20
4.1. BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....	20
4.2. BODEM.....	20
4.3. WATER	21
4.4. ECOLOGIE.....	22
4.5. CULTUURHISTORIE	25
4.6. ARCHEOLOGIE	29
4.7. VERKEER EN PARKEREN	31
4.8. GELUID (WET GELUIDHINDER, VERKEERSLAWAAI).....	31
4.9. LUCHTKWALITEIT	33
4.10. EXTERNE VEILIGHEID	34
4.11. (BRAND-)VEILIGHEID.....	35
4.12. GROEN	36
4.13. HOOGSPANNINGSLIJNEN, KABELS EN LEIDINGEN	38
4.14. DUURZAAMHEID.....	38
5. UITVOERBAARHEID.....	40
5.1. ALGEMEEN	40
5.2. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	40
5.3. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	40
6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	41
6.1. INLEIDING.....	41
6.2. PLANSYSTEMATIEK	41
6.3. BESTEMMINGSPLANREGELS.....	41
7. INSPRAAK, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN.....	44
7.1. OVERLEG OMWONENDEN	44
7.2. VOOROVERLEG	44
7.3. ZIENSWIJZEN.....	44
8. HANDHAVING	45

8.1.	ALGEMEEN	45
8.2.	HANDHAVINGSPROCEDURE	45
9.	BIJLAGEN	46

Toelichting

Als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

1. Inleiding

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



Luchtfoto plangebied (Bron: geo.ede.nl, luchtfoto 2019)

1.1. Aanleiding

Er is een verzoek ingediend voor het realiseren van een appartementengebouw van drie bouwlagen met in totaal 20 appartementen aan de Reehorsterweg 27-29 in Ede (kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie D nummer 7437). De realisatie van het project past niet in het geldende bestemmingsplan 'Zandlaan'. Het bestemmingsplan wordt hiervoor aangepast.



Illustratie van de nieuwbouw

1.2. Ligging locatie

Het plangebied ligt in het zuidoosten van de kern Ede op de hoek van de Reehorsterweg en de Hoefweg.



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

1.3. Procedure

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

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

1.4. Leeswijzer

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

2. Planbeschrijving

2.1. Planmethodiek

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

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

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

2.2. Beschrijving bestaande situatie en de ontwikkeling

Huidige situatie

Het plangebied is gelegen op de hoek van de Reehorsterweg en de Hoefweg in Ede. Het perceel meet circa 50 meter breed en 34 meter diep. Aan de voorzijde is het perceel grotendeels wild begroeid. Achter het hoofdgebouw is het perceel volledig verhard en in gebruik als schoolplein en tevens als parkeermogelijkheid voor auto's en fietsen.

De bestaande bebouwing bestaat uit een rechthoekig hoofdgebouw over vrijwel de gehele breedte van het perceel in twee bouwlagen. Het gebouw is in architectonisch opzicht van magere kwaliteit. Aan de achterzijde bevindt zich nog een bouwdeel van circa 15 bij 11 meter ook in twee bouwlagen. Het pand was in gebruik als schoolgebouw.

Omgeving

Het gebied rondom de Reehorsterweg is sterk in beweging. Tot enkele jaren geleden was het gebied nog vooral in gebruik voor industrie, bedrijvigheid en (groot)handel. Geleidelijk aan wordt het gebied steeds verder getransformeerd naar een woongebied. Direct ten oosten van het plangebied, aan de oostzijde van de Hoefweg, bevinden zich nog bedrijven in de lichte milieucategorieën. Verder naar het oosten en het noorden zijn nieuwe woonwijken verrezen. Enkele percelen liggen nog braak. Ten (noord)westen van het plangebied bevindt zich nog in meer of mindere mate oorspronkelijke lintbebouwing bestaande uit vrijstaande woningen. Ten zuidwesten tenslotte zijn enkele jaren geleden nieuwe woonblokken opgericht in vier of vijf bouwlagen specifiek voor studentenhuisvesting. In de bredere omgeving bevinden zich diverse grote onderwijsinstanties.

Nieuwe situatie

De bestaande bebouwing wordt volledig gesloopt en het perceel krijgt een nieuwe invulling. Grotendeels binnen de footprint van het bestaande gebouw wordt een nieuw gebouw opgericht in twee volwaardige bouwlagen en een derde bouwlaag in de kap. De kaprichting ligt parallel aan de Reehorsterweg met uitzondering van de bouwdelen op de kopse kanten van het gebouw. Deze zijn een kwart slag gedraaid waarbij ook de kaprichting haaks op de Reehorsterweg komt te staan. De voorgevelrooilijn ligt in lijn met de omliggende bebouwing. Het gebouw wordt uitgevoerd in bruine baksteen met donker gekleurde dakpannen zonder balkons aan de voorzijde. Aan de achterzijde wordt het gebouw uitgevoerd met galerijen.

In het gebouw worden 20 appartementen van circa 50 m² GBO gerealiseerd. De hoofdentree van het gebouw bevindt zich aan de voorzijde. De toegang tot de appartementen bevindt zich aan de achterzijde van het gebouw. Voor de bewoners is voorzien in een inpandige fietsenberging in de ruimte naast de hoofdentree. Voor de hoofdentree wordt een voorziening getroffen voor de stalling van bezoekersfietsen.

Aan de achterzijde van het gebouw worden op maaiveld (circa) 31 parkeerplaatsen aangelegd, alleen toegankelijk vanaf de Hoefweg. Boven het zuidelijk deel van de parkeerplaats worden met een carportachtige constructie zonnepanelen boven de parkeerplaatsen geplaatst.

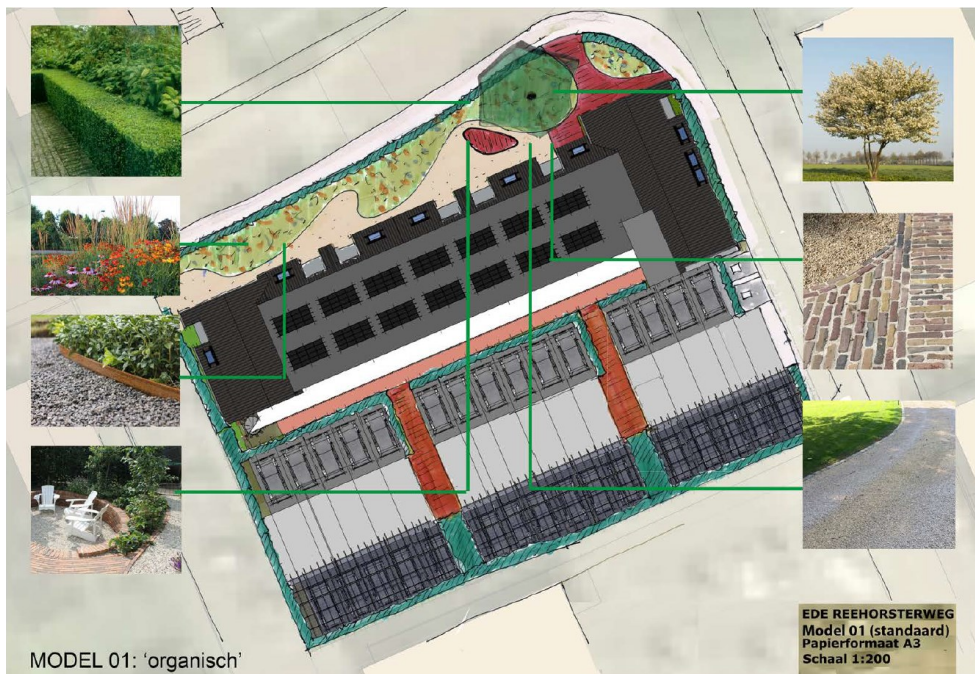
Groen

Het perceel heeft in de bestaande situatie alleen aan de voorzijde een groene invulling. Ook in de nieuwe situatie dient de voortuin weer groen ingevuld te worden. Het voorterrein wordt gemeenschappelijk groen waarvan het eigendom en beheer bij de VVE komen te liggen. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat er schuttingen, privéterrassen etc komen.

De parkeervoorziening aan de achterzijde van het gebouw wordt groen ingepast met hagen en bomen. De hoogte en type boombeplanting dient afgestemd te worden op de beoogde plaatsing van zonnepanelen.

Landschappelijk inpassingsplan

Voor het perceel is een 'Landschappelijk inpassingsplan' opgesteld (zie bijlage 2 van de planregels). Het inpassingsplan bevat een ontwerp voor de inrichting van de buitenruimte inclusief verhardingen, groenelementen en materiaalgebruik. Door middel van een voorwaardelijke verplichting (zie artikel 9) is het verboden gesteld om de gronden en/of gebouwen in gebruik te nemen voordat is voorzien in de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing zoals omschreven in het 'Landschappelijk inpassingsplan'.



Landschappelijk inpassingsplan

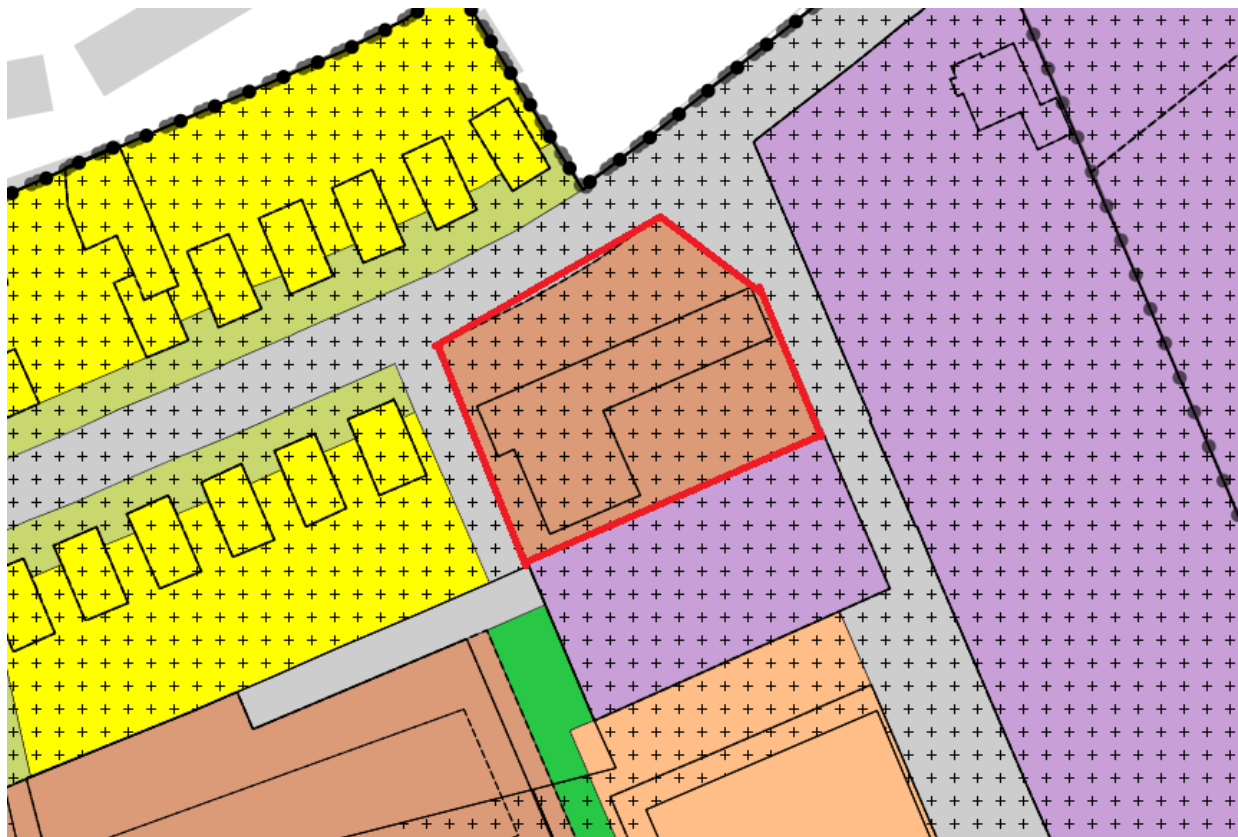
Beeldkwaliteit

Voorliggend plan voldoet niet zonder meer aan de welstandsnota. Het plan is ook niet opgenomen in beeldkwaliteitsplannen welke voor verschillende locaties in de omgeving zijn opgesteld zoals de kenniscampus en een deel van het Reehorsterweggebied. Voor het gebied is daarom een eigen beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie bijlage 1). Hierin worden 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.

2.3. Geldende bestemmingsplan versus nieuwe bestemmingsplan

De betreffende locatie is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan 'Zandlaan e.o.' (vastgesteld op 15 december 2011). Het gewenste bouwplan kan niet worden gerealiseerd binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. De gewenste ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt middels een wijziging van het bestemmingsplan.

In het geldende bestemmingsplan heeft het betreffende perceel de bestemming 'Maatschappelijk' met de functieaanduiding 'onderwijs'. Het perceel is daarmee bestemd voor onderwijs- en kinderopvanginstellingen en bijbehorende sportaccommodaties en aan onderwijs ondergeschikte horeca. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak opgericht te worden waarbij de maximale bouwhoogte 8 meter bedraagt.



Uitsnede verbeelding geldende bestemmingsplan 'Zandlaan e.o.'

In het nieuwe bestemmingsplan krijgt het perceel grotendeels de bestemming 'Wonen'. De gronden voor het hoofdgebouw krijgen de bestemming 'Tuin'. In het plan wordt gewerkt met een bouwvlak, een bouwaanduiding en een maximale bouw- en goothoogte.



Verbeelding nieuwe bestemmingsplan 'Ede, Reehorsterweg 27-29'

3. Beleids- en wetgevingskader

3.1. Inleiding

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

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE

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

Doelen

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

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

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

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

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

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

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

3.2.2. BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING (DECEMBER 2011)

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

december 2011 in werking is getreden. Dit besluit bevat de juridische kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de rijksbufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, de mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

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

3.2.3. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

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

In de eerste stap moet gemotiveerd worden dat er een regionale behoefte is aan wonen, werken, detailhandel en/of overige stedelijke voorzieningen (zorg, onderwijs, sport etc.). In het Streekplan Gelderland 2005 is de WERV-regio, waartoe Ede ook behoort, aangeduid als Economisch Kerngebied. Inmiddels werkt Ede samen met een aantal andere gemeenten onder de naam Regio Foodvalley. De regio biedt een uitstekende infrastructuur voor werken, wonen en bezoeken. Daarnaast blijkt uit zowel de provinciale als de gemeentelijke Woonvisie en uit de Beleidsnotitie betaalbare huur- en koopwoningen dat er specifiek behoefte bestaat aan betaalbare woningen. Het plan sluit aan bij deze behoefte.

Wat de tweede stap betreft van de ladder van duurzame verstedelijking, namelijk of de regionale behoefte kan worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied, kan worden opgemerkt dat de regionale behoefte aan wonen, werken et cetera volledig kan worden opgevangen in binnenstedelijk gebied. Verder is het bestemmingsplan op dit punt getoetst aan de Ruimtelijke Verordening Gelderland. Op grond van deze verordening mogen binnen bestaand stedelijk gebied nieuwe woningen worden gerealiseerd. Uit de verbeelding die als bijlage bij deze verordening is gevoegd, blijkt dat het perceel aan de Reehorsterweg is aangemerkt als bestaand stedelijk gebied. Ook aan de tweede stap van de ladder van duurzame verstedelijking is dus voldaan.

De derde stap gaat erover dat als de regionale behoefte niet kan worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied, moet worden gezocht naar een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden. Deze stap is niet relevant, nu de regionale behoefte al binnen binnenstedelijk gebied kan worden opgevangen

3.2.4. BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING

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

3.2.5. ERFGOEDWET (2016)

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De Erfgoedwet vervangt en integreert verschillende wettelijke regelingen op het gebied van het cultureel erfgoed. Het gaat in de Erfgoedwet primair om het aanwijzen van rijksmonumenten en de zorg voor cultuurobjecten in overheidsbezit. De aanwijzing van ruimtelijk cultureel erfgoed - beschermde stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen - en omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving, wordt geregeld via de Omgevingswet, die op 22 maart 2016 door de Eerste Kamer is aangenomen, en naar verwachting in werking treedt per 2021. De Erfgoedwet anticipeert op de invoering van de Omgevingswet door overgangsrecht als gevolg waarvan delen van de Monumentenwet 1988 van kracht blijven, tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Het gaat om bepalingen die betrekking hebben op beschermde monumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten, archeologische monumentenzorg en handhaving. Ook andere zaken die uiteindelijk in de Omgevingswet worden geregeld, vinden tijdelijk een onderkomen in de Erfgoedwet. Belangrijke onderwerpen van het overgangsrecht zijn:

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

3.2.6. MONUMENTENWET (1988)

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

3.2.7. DUURZAAMHEID

Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten hebben met uiteenlopende maatschappelijke partijen in juni 2019 het klimaatakkoord ondertekend. Hierin zijn afspraken gemaakt over reductie van de uitstoot van broeikasgassen, energiebesparing en een vergroting van het aandeel duurzame energie. Zo moet in 2030 de uitstoot van CO₂ met 49% zijn gedaald. De doelstellingen en verantwoordelijkheden zijn met het inwerkingtreden van de Klimaatwet juridisch verankerd. Voor de gemeente Ede als ondertekenaar van het Gelders Energie Akkoord geldt een bijdrage aan de Gelderse ambitie van 55% CO₂ reductie.

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

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

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

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

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. OMGEVINGSVISIE

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

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

Food Valley

Ede ligt in de Foodvalley; het is een belangrijke voedingsbodem voor de Nederlandse economie en een inspirerende kennisregio in Europa. Karakteristiek voor FoodValley zijn de toonaangevende innovatie en vakkennis op het gebied van agrofood, het aantrekkelijke vestigingsklimaat en de groene leefomgeving.

De regio wil in een goede balans de specifieke kwaliteiten verder ontwikkelen. Deelaspecten daarbij zijn: werken, onderwijs, wonen, bereikbaarheid, vernieuwing landbouw, duurzaamheid en kwaliteit van de leefomgeving. De regio heeft deze doelen opgenomen in de (concept-) Gebiedsagenda van de regio FoodValley.

De provincie en haar partners streven in de regio naar de inzet van de gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en provincie die nodig is om de opgaven in FoodValley waar te maken. De gezamenlijke inspanningen, opgenomen in de Omgevingsvisie en in de Gebiedsagenda van de regio, richten zich op een aantal speerpunten waaronder Wonen en Woningmarkt. Er moet in dit kader een:

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

Wonen en woningmarkt

De regio heeft de ambitie om een aantrekkelijke en duurzame leefomgeving te bieden om de eigen bevolking en mensen van elders blijvend te binden aan de regio. Dit ook in relatie tot de ambitie om een mondiale speler op Food gebied te worden en kenniswerkers van elders bereid te vinden om zich hier te vestigen.

De regio heeft een sterke en gezonde woningmarkt. De komende vijftien jaar heeft de Regio FoodValley nog met een sterke demografische groei te maken én er sprake is van een verdergaande huishoudensverduunning. De economische en bevolkingsontwikkelingen vragen wel om onderlinge afstemming. Regionaal woningmarkt onderzoek wijst uit dat de regio FoodValley niet één samenhangende woningmarkt is. Tussen Ede, Veenendaal en Barneveld is sprake van uitwisseling van woningzoekenden die een samenhangende benadering wenselijk maakt. In het noorden is een overloofunctie vanuit Amersfoort te zien. Afstemming van woningaantallen is gewenst om mismatch van vraag en aanbod en ongewenste concurrentie te voorkomen.

De realisatie van 20 appartementen past goed in de uitgangspunten zoals deze zijn genoemd in de Omgevingsvisie. Er zijn geen belemmeringen op dit punt te verwachten bij de verdere uitwerking van de woningbouw.

Gelderse ladder

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

ruimtelijke ordening) geïncorporeerd.

Doelen van de Gelderse ladder zijn:

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

Uitgangspunten voor de Gelderse ladder:

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

Randvoorwaarden bij locatiekeuze:

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

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

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

- 1) Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte;
- 2) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a blijkt dat sprake is van een actuele behoefte, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gebouwen door herstructurering, transformatie of anderszins;
- 3) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet middels benutting van beschikbare gebouwen kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door nieuwbouw op beschikbare gronden;
- 4) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel c, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de desbetreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte kan worden voorzien door benutting van bestaande bebouwing in het landelijk gebied door hergebruik, herstructurering, transformatie of anderszins, die gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld;
- 5) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel d, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet middels benutting van bestaande bebouwing in het buitengebied van de desbetreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre kan worden voorzien in de behoefte op locaties aansluitend op het bestaand stedelijk gebied die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld;

- 6) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel e, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet aansluitend op het bestaand stedelijk gebied van de desbetreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre kan worden voorzien in de behoefte op locaties die niet aansluiten op het bestaand stedelijk gebied, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

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

In paragraaf 3.2.3 is beschreven dat de ontwikkeling in dit bestemmingsplan voorziet in een actuele behoefte die binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

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

Regionale Woonagenda 2.0 / woningbouwafspraken Regio Food Valley

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

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

Het plan Reehorsterweg 27-29 is opgenomen in het woningbouwprogramma voor de gemeente Ede, het zogenaamde Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW). In het IPW zijn de woningbouwprojecten opgenomen die gaan voorzien in de berekende aantallen (inclusief fasering en voorgenomen typologieën).

3.3.2. OMGEVINGSVERORDENING

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

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

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. PARKEERBELEIDSPLAN

De gemeente Ede kent parkeerbeleid met eigen parkeernormering (Nota parkeernormering).

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

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

3.4.2. GEMEENTELIJK BELEID VERKEERS- EN VERVOERSPLAN

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

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

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

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

3.4.3. Water

Waterwet (Ww)

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

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.

Hemel- en grondwaterbeleid

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

De uitgangspunten uit het gemeentelijk rioleringsplan en de wijze van omgaan met hemel- en grondwater zijn nader uitgewerkt in het document 'hemel- en grondwaterbeleid' van de gemeente Ede.

Zo wordt het hemelwater in het hoge deel van Ede bij voorkeur geïnfiltreerd in de ondergrond, en wordt het water in het lage deel van Ede geborgen in het oppervlaktewater. Hierbij gelden voor infiltratie in de ondergrond de bergingseisen van de gemeente, en zijn bij berging in het oppervlaktewater de eisen van het waterschap van toepassing. Ook wordt er onderscheid gemaakt om welk type ontwikkeling het gaat, de bergingseisen bij de ontwikkeling van een nieuwbouwwijk zijn anders dan bij een aanpassing van een particulier perceel zonder gevolgen in de openbare ruimte.

Voor het grondwater geldt dat de grondwaterstand van nature langs de Veluweflank enorm kan fluctueren. Bovendien verwacht de provincie Gelderland in deze zogenaamde 'grondwaterfluctuatietoneel' in de toekomst ten gevolge van klimaatverandering een extra stijging van de grondwaterstand. Nieuwe ontwikkelingen dienen hier rekening mee te houden. Per type functie is de gewenste ontwateringsdiepte aangegeven. Met haar grondwaterbeleid streeft de gemeente Ede naar balans in haar stedelijke grondwatersystemen, waarbij enerzijds grondwateroverlast wordt voorkomen en anderzijds wordt gezorgd dat zo min mogelijk grondwater van hoge kwaliteit wordt afgevoerd.

3.4.4. HANDBOEK GROENSTRUCTUUR & GROENBELEID EDE

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

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

3.4.5. 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 locatie onder andere dat voldaan moet worden aan wettelijke milieueisen, op het gebied van bijvoorbeeld bodem, lucht en geluid. Daarnaast betekent duurzaamheid aandacht voor water (o.a. waterberging, met het oog op de voortgaande klimaatverandering) en voor inrichting van de openbare ruimte (materiaalgebruik, verharding, groen, verlichting). Tot slot zijn circulariteit en energie/klimaat een speerpunt als het gaat om duurzaamheid.

Met ingang van 1 juli 2018 geldt een wettelijk verbod op aansluiten op aardgas. Burgemeester en wethouders kunnen echter nog wel voor een gebied bepalen dat daar het verbod op aardgas niet geldt. Een dergelijke aanwijzing mag alleen gebeuren op grond van zwaarwegende maatschappelijke belangen. Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Ede heeft echter besloten niet op voorhand gebruik te maken van de mogelijkheid om gebieden uit te sluiten van het verbod op aardgas.

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

Voor de periode 2018-2022 betekent dit:

- een verdrievoudiging van het aantal zonnepanelen op daken binnen de gemeente. Binnen plannen en projecten kan hier vorm aan gegeven worden door:
 - Optimale positionering van het gebouw t.o.v. de zon
 - Dakconstructie voldoende sterk te maken voor het plaatsen van zonnepanelen / zonneboilers
 - Integratie van zonnepanelen in de daken
 - Het plaatsen van zonnepanelen / zonnecollectoren op het dak
 - Het plaatsen van zonnepanelen boven parkeerplaatsen (solar carports)
- Toename van de opwekking van grootschalige duurzame energie (wind en zon) op basis van de "Wind- en Zonnewijzer; uitnodiging voor wind en zon" (2019)
- Besparing op de warmtevraag en een toename van het aandeel duurzame warmte. De wijze waarop dit per wijk wordt vorm gegeven legt de gemeente vast in haar Transitievisie Warmte (2021). Plannen en ruimtelijke ontwikkelingen dienen aan te sluiten op deze visie.

- Toename van het aandeel duurzame en schone mobiliteit door in plannen en bij ontwikkelingen rekening te houden met locatie en benutting van laadinfra t.b.v. elektrische voertuigen en het stimuleren van het fietsgebruik. Binnen plannen en projecten kan hier vorm aan gegeven worden door:
 - Laadpalen in te passen bij parkeerplaatsen;
 - Mantelbuizen aan te leggen zodat in de toekomst gemakkelijk laadpalen geplaatst kunnen worden;
 - Bij de eventuele aanleg of uitbreiding van het elektriciteitsnet rekening te houden met toekomstige laadinfrastructuur (voldoende capaciteit);
 - Fietsparkeerplekken voor bezoekers (extra naast eisen in bouwbesluit);
 - (elektrische) deelauto's inpassen in het plan (eventueel gecombineerd met minder aan te leggen parkeerplaatsen).
- Stimuleren van het sluiten van de grondstoffenkringloop door verdergaande toepassing van duurzame (innovatieve) materialen in gebouwen en omgeving via hernieuwbare grondstoffen, materialen met lagere CO₂ emissie bij productie en groene daken en gevels.

3.4.6. 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 groei prognoses in bevolking en huishoudens. De Woonvisie benoemt de volgende sporen:

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

De ontwikkeling scoort hoog op diverse ambities van de Woonvisie. De realisatie van de woningen is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma / Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW). Daarmee scoort de ontwikkeling op spoor 1. De woningen worden gerealiseerd op een herontwikkelingslocatie in de stad (spoor 2) en dragen bij aan een gevarieerde opbouw van de bestaande woonomgeving (spoor 4), aangezien de beoogde typologie gecombineerd met prijs categorie (betaalbare koopappartementen) in het bredere plangebied Reehorst nog niet voorzien was. Belangrijk om te vermelden is dat deze ontwikkeling uitgaat van 100% betaalbare koopwoningen. Daarmee scoort het project hoog op spoor 3 en draagt het in zeer hoge mate bij aan realisatie van de beleidsdoelstellingen in de Woonvisie en de 'Beleidsnotitie betaalbare huur en koopwoningen' uit 2019. Tot slot past het plan in spoor 8, aangezien er een product wordt aangeboden voor ondermeer jonge starters/afgestudeerden etc.

3.4.7. ERFGOEDNOTA 'ERFGOED MET PERSPECTIEF' (2010)

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

3.5. Conclusie beleid

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

4. Onderzoek en randvoorwaarden

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

4.1. Bedrijven en milieuzonering

Beleid / regelgeving

De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) is een algemeen geaccepteerd hulpmiddel in de ruimtelijke ordening. In de publicatie wordt voor een aantal milieuaspecten per milieucategorie een indicatieve afstand aangegeven die aangehouden wordt voor 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.

Beschouwing plansituatie

De huidige bestemming is maatschappelijk met functieaanduiding onderwijs. Het bouwblok voor de beoogde woningbouw blijft daarbij binnen de grenzen van het bouwblok van de huidige bestemming. Een onderwijsgebouw is een geluid gevoelig, geurgevoelig en kwetsbaar object. Dit geeft al beperkingen voor de bedrijven in de omgeving die vergelijkbaar zijn met de beperkingen die gelden voor een woonfunctie.

Het perceel ten zuiden van de Reehorsterweg 27 is bestemd voor bedrijven in milieucategorie 2. Er geldt een richtafstand van 10 meter gemeten voor een gemengd gebied vanaf de grens van de bedrijvenbestemming. De beoogde woningbouw ligt op meer dan 10 meter van de grens van de bedrijvenbestemming.

Het perceel ten oosten aan de Reehorsterweg 25 is bestemd voor bedrijven in milieucategorie 2. Ook hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter. De beoogde woningbouw is gesitueerd op circa 7 meter. Er kan gemotiveerd worden afgeweken van deze richtafstand omdat in de huidige bestemmingsplan al de gevoelige functie onderwijs is toegestaan. De woningbouw geeft daarom geen extra beperking voor het bedrijf.

De ten zuidwesten gelegen onderwijsbestemming (milieucategorie 2) heeft ten opzichte van woningbouw een richtafstand van 10 meter. Aan deze afstand wordt voldaan. Bovendien wordt deze functie al beperkt door de woning aan de Reehorsterweg 29. De beoogde woningbouw geeft ten opzichte van deze woning geen extra beperking.

Conclusie

Bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

4.2. Bodem

Beleid/regelgeving

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

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is in ieder geval een verkennend onderzoek naar eventuele bodemverontreiniging noodzakelijk, waarbij vaak met een historisch vooronderzoek volstaan kan worden. Bij aanwijzingen voor eventuele verontreinigingen in de bodem (grond en/of grondwater) is verder onderzoek

vereist, om uiteindelijk vast te kunnen stellen of en hoe, bijvoorbeeld na sanering een beoogde nieuwe bestemming kan worden gerealiseerd.

Gemeentelijk bodembeleid

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.

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.

Situatie plangebied

Op het terrein zijn een aantal verdachte activiteiten uit het verleden bekend (o.a. een benzineservicestation) en op basis van de asbestinventarisatie is er sprake van meerdere toepassingen van asbest in het gebouw. Op deze bestemmingswijziging is geen vrijstelling voor bodemonderzoek van toepassing omdat de locatie daarmee verdacht is voor bodemverontreinigingen.

Conclusies uitgevoerd bodemonderzoek

In verband met de functieverandering naar wonen en de voorgenomen nieuwbouw is in september 2018 een verkennend bodemonderzoek inclusief vooronderzoek uitgevoerd:

- Verkennend bodemonderzoek Reehorsterweg 27 te Ede Gld, rapportnummer 181710, 27 september 2018 Van de Poel B.V. (zie bijlage 4).

Uit het rapport van het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat

1. in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan minerale olie, PCB en PAK aanwezig zijn.
2. in het grondwater een licht verhoogde concentratie aan zink aanwezig is.
3. in en op de bodem zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen.

Conclusie

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

Conventionele explosieven

Het terrein is niet verdacht zijn voor gedumpte conventionele explosieven (CE).

4.3. Water

Beleid/regelgeving

Watertoets

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

Binnen de kern Ede is het oostelijk deel 'hoog en droog' en het westelijk deel 'laag en nat'. Het waterschap heeft in het oostelijk deel geen belangen, omdat het grondwater hier diep zit en er geen oppervlaktewater

aanwezig is. Gemeente Ede en Waterschap Vallei en Veluwe hebben daarom afgesproken dat ten oosten van de lijn Proosdijerveldweg-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.

Situatie plangebied

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

Vuilwater

Op het perceel wordt het huishoudelijk afvalwater gescheiden van het hemelwater. Het huishoudelijk afvalwater dat vrijkomt bij de appartementen wordt via perceelriolering aangesloten op het bestaande gemengde vrijvervalriool in de Reehorsterweg.

De gemeente Ede heeft plannen om in de Reehorsterweg een gescheiden rioolstelsel aan te leggen. De ontwikkeling van het appartementencomplex zal hier naar alle waarschijnlijkheid op vooruitlopen. De gemeente Ede zal bij het aanleggen van het gescheiden rioolstelsel de rioolhuisaansluiting van het complex aansluiten op het nieuwe vuilwaterriool.

Hemelwater

Het hemelwater dat valt op de verharding binnen het perceel wordt geïnfiltreerd in de bodem. Hiervoor wordt een infiltratievoorziening aangelegd met een minimale inhoud van 40 mm ten opzichte van het verharde oppervlak op het perceel. De voorziening mag bovengronds een overloop hebben via maaiveld naar het omliggende openbaar gebied. Bijvoorbeeld via een laaggelegen kolk op het perceel, waaruit het overtollige water omhoog komt bij hevige buien en vervolgens naar openbaar gebied kan stromen.

Grondwater

De gemiddeld hoogste grondwaterstanden bevinden zich op minimaal 2 meter beneden maaiveld. De bodem bestaat voornamelijk uit zandgrond. Dit maakt dat infiltratie goed mogelijk is. Indien er een kelder onder het gebouw komt, wordt geadviseerd deze waterdicht te maken.

Hoogten

Het vloerpeil van de woningen ligt minimaal 25 cm hoger dan de goothoogte van de weg, om te voorkomen dat bij water-op-s straat situaties wateroverlast in de woningen ontstaat.

Conclusie

Het aspect Water vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.4. Ecologie

Beleid/regelgeving

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is gericht op:

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

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

Zorgplicht

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

Soortbescherming

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

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

Gebiedsbescherming

Natura 2000

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

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

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

Houtopstanden

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

Natuurnetwerk Nederland

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

Gemeentelijk beleid

Het Programma Biodiversiteit (vastgesteld 21 maart 2019) richt zich op herstel, behoud en versterking van biodiversiteit op het Edes' grondgebied. Om dit te bereiken wordt natuurinclusief ontwerpen als belangrijke maatregel binnen het ruimtelijk spoor genoemd.

Situatie plangebied

Het plangebied betreft een schoolgebouw in Ede, gemeente Ede, Provincie Gelderland. Het plangebied ligt in stedelijk gebied. Binnen het plangebied behoort het gebouw, het plein binnen de hekken en het groen wat binnen de afrastering van het plangebied valt.

Voor de locatie is een quickscan ecologie uitgevoerd (Bijlage 2: Quickscan in het kader van de Wet natuurbescherming en Verordening ruimte voor het plangebied Reehorsterweg 27-29 in Ede, Ecoresult dd 1 mei 2020, kenmerk ER20200115v02). De conclusies van het rapport zijn hieronder kort samengevat. Het rapport bevat verder adviezen met betrekking tot natuurinclusief bouwen.

Gebiedsbescherming

Het meest dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Veluwe op ongeveer 0,5 km ten oosten van het plangebied. Invloeden (ook van buitenaf) mogen de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden niet in gevaar brengen. Negatief effect door verandering hydrologie, geluid, trilling of verlichting is op voorhand uitgesloten wegens de afstand tot het dichtstbijzijnde beschermde natuurgebied en de aard van de werkzaamheden (sloop/nieuwbouw), en tussenliggende bebouwing. Echter, de aard van de werkzaamheden, de korte afstand tot het Natura 2000 gebied en de hoeveelheid stikstofgevoelige habitats leiden er toe dat negatieve effecten van (stikstof)emissie niet op voorhand zijn uitgesloten.

Er is daarom een Aeriusberekening (zie bijlage 3) uitgevoerd voor de sloop/aanlegfase en de gebruiksfase van deze ontwikkeling. Uit deze berekening bleek dat er depositiewaarde hoger dan 0,00 mol/ha/jr te verwachten is. Door de initiatiefnemer is hierop een vergunning Wet natuurbescherming aangevraagd via het stikstofregistratiesysteem (SSRS). De aanvraag is ontvankelijk verklaard en geregistreerd onder zaaknummer 2020-004176. Op 22 september 2020 is de vergunning door de Provincie verleend. Hiermee is aangetoond dat het aspect stikstof geen beperkingen oplevert voor het plan.

Natuurnetwerk Nederland GNN/GO

Het meest dichtstbijzijnde onderdeel van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) is de Veluwe op ongeveer 0,5 km ten oosten van het plangebied (Zie Afbeelding 4). In de provincie Gelderland is er geen sprake van toetsing op externe werking van verstoringfactoren op het GNN. Op basis van de afstand van dit gebied tot het plangebied valt dus op voorhand uit te sluiten dat er sprake is van (tijdelijke) negatieve impact op de wezenlijke waarden en kenmerken van bovengenoemd gebied. Aanvullend (veld)onderzoek is niet noodzakelijk.

Houtopstanden

Er zijn twee kleine bomen aanwezig binnen het plangebied die naar verwachting gerooid zullen worden. Echter bevindt het plangebied zich binnen de bebouwde kom en er zijn geen werkzaamheden gepland waarbij houtopstanden groter dan 10 are of 20 bomen in een rij verwijderd worden. In dit geval wordt de Wet natuurbescherming, onderdeel houtopstanden niet overtreden. Aanvullende maatregelen zijn niet nodig.

Soortbescherming

Het plangebied is ongeschikt als voortplantings-, vaste rust- en/of verblijfplaats van vogels met jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen en andere beschermde soorten met vaste rust- en verblijfplaatsen zoals vleermuizen. Aanvullend onderzoek is daarom niet nodig. Het aanvragen van een ontheffing op de Wet natuurbescherming is niet nodig.

Het plangebied is geschikt als voortplantingsplaats voor algemene vogels (Struikbroeders). Schadelijke effecten door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten van algemene vogels zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken.

- Indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen (15 maart – 15 augustus) worden uitgevoerd, dient een deskundig ecooloog bij het werk te worden betrokken en te controleren op aanwezige, in gebruik zijnde nesten.

Op aanwijzing van betreffende persoon dient het werk te worden uitgevoerd teneinde in gebruik zijnde nesten van vogels niet te verstoren. Voorafgaand van de werkzaamheden dienen eventuele aanwezige ongebruikte nesten verwijderd te worden en wordt kort (maximaal 1 week) voor aanvang van de werkzaamheden door een ecooloog gecontroleerd of er aanwezige nesten gebruikt worden. De werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd of uitgesteld op aanwijzingen van de ecooloog.

Programma biodiversiteit

Vanuit het programma biodiversiteit wordt er voor elke ontwikkeling een bijdrage gevraagd aan de biodiversiteit. Er zal daarom een natuurinclusief inrichtingsplan moeten worden aangeleverd waarmee de biodiversiteit in het plangebied zal worden versterkt. Dit is opgenomen in een voorwaardelijke verplichting in de planregels. Dit plan zal later worden getoetst door de gemeente ecooloog en waar nodig worden aangepast.

Conclusie

De Wet natuurbescherming en het programma biodiversiteit vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling mits aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan.

4.5. Cultuurhistorie

A. Beleidskader

A.1 Besluit Ruimtelijke Ordening (2012)

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

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

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

A.3 Cultuurhistorische Waardenkaart Ede (2013)

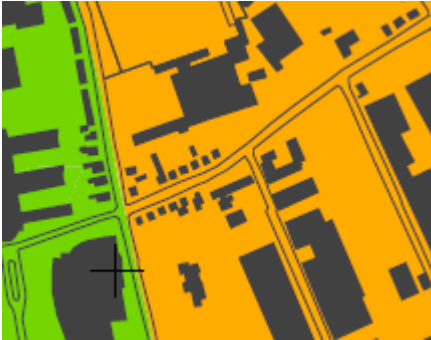
Het kader voor de doorwerking van cultuurhistorie in ruimtelijke plannen wordt bepaald door wetgeving en beleid op verschillende niveaus, waaronder de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) Ede. De CHW betreft een uitwerking van het gemeentelijke erfgoed- en archeologiebeleid. Het is een integraal ruimtelijk beleidskader waarin alle aardkundige, archeologische, cultuurlandschappelijke en historisch (steden-) bouwkundige sporen bijeen zijn gebracht en integraal zijn gewogen. Daarmee is een helder totaalbeeld ontstaan van aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden.

B.1 Beleidsstrategie Cultuurhistorische Waardenkaart Ede

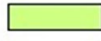
De cultuurhistorische waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het plangebied valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1 waarvoor de volgende beleidsstrategie van toepassing is:

Cultuurhistorisch waardevolle zone 1

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



CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE ZONES

- | | |
|---|---|
|  | Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1: hoge cultuurhistorische betekenis (landschap, archeologie en historische (steden)bouwkunst) |
|  | Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 2: middelhoge cultuurhistorische betekenis |
|  | Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 3: middellage cultuurhistorische betekenis |
|  | Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 4: lage cultuurhistorische betekenis |

Fragment Integrale waarderingskaart van de Cultuurhistorische Waardenkaart

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

B.2. Cultuurhistorische analyse

Ontwikkelingsgeschiedenis

Het huidige plangebied stond in de 19^e eeuw op de topografische kaarten vermeld als 'Over Eng'. De noord-zuid begrenzingen (Oude Kerkweg en Diedenweg) zijn oude structuurlijnen die vóór 1832 al bestonden. Rond de eeuwwisseling bestond het plan hier gedeeltelijk een park (Park Reehorst) te gaan aanleggen, maar dit werd niet gerealiseerd - zie kaartje hieronder Situatie 1902. Waar in het noordelijke deel (Reehorst-Noord) in 1924 voor het eerst een kavel bestemd als sportterrein, is de invulling voor het huidige plangebied open gelaten. In 1954-1955 volgde een totaalplan voor Ede, door gemeentelijk stedenbouwkundige Lammers. De toelichting bij het plan werd conform de nieuwe modernistische principes uitgesplitst in de stedelijke functies wonen, werken, recreëren en verkeer (functiescheiding). Groen voor passieve recreatie in de stad werd niet nodig geacht vanwege de overdaad aan natuur in de directe omgeving.

Eind jaren vijftig werd de Reehorsterweg 27 - 29 bebouwd, te zien op de chromotopografische kaart uit 1958.



Fragment Chromotopografische kaart situatie 1872 – situatie 1902 (bron: www.topotijdreis.nl)



Uitbreidingsplan Ede 1924



Uitbreidingsplan 1953-1954



Fragment Chromotopografische kaart situatie 1958



Foto Archief GA 37144 1960-1970

Het gebied rondom de Reehorsterweg is al decenia lang sterk in beweging. Tot enkele jaren geleden was het gebied nog vooral in gebruik voor industrie, bedrijvigheid en (groot)handel. Dit is goed afleesbaar uit de foto uit de jaren zeventig uit het archief van de gemeente. Geleidelijk aan wordt het gebied steeds verder getransformeerd naar een woongebied.

Cultuurhistorische waarden

Historisch-ruimtelijke structuren

Blijkens de deelkaart 'Historische stedenbouw' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is te zien dat de Reehorsterweg een weg dateert tussen 1832 en 1938, de lichtpaarse lijn. Verder komen er binnen het plangebied geen cultuurhistorische waardevolle structuren voor.



Fragment deelkaart 'Historische bouwkunst en stedenbouw' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

De bebouwing binnen het plangebied Reehorsterweg 27-29 Ede heeft geen beschermde status als rijksmonument of gemeentelijk monument. Evenmin staat de bebouwing op de lijst van potentiële karakteristieke panden.

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

Gelet op de beleidsstrategie die behoort bij Cultuurhistorische Waardevolle Zone x van de Cultuurhistorische Waardenkaart is het uitgangspunt voor onderhavig planvoornemen dat aanwezige cultuurhistorische waarden behouden dan wel versterkt worden. Ten aanzien van historisch-geografische elementen en structuren geldt dat het planvoornemen geen effect heeft hiervoor. De historische weg blijft immers gehandhaafd. Het planvoornemen voorziet in het realiseren van appartementen. De nieuwe bebouwing sluit door de maat en schaal aan op de dorpse bebouwingskarakteristiek van de omgeving. Geconcludeerd wordt dat de nieuwe woningen door hun positionering en omvang geen significant negatief effect zullen hebben voor het ruimtelijk beeld.

B.4 Conclusie

Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er geen bezwaar tegen het plan.

4.6. Archeologie

Algemeen

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

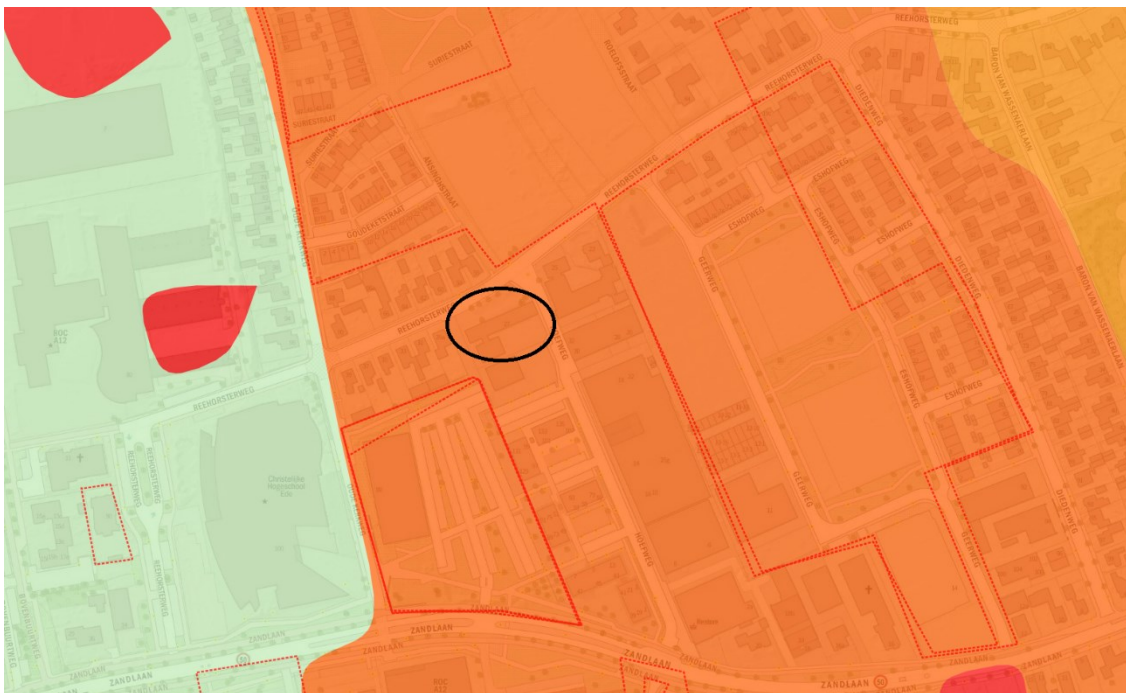
De archeologienota uit 2012 stoelt op de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijzigingen heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota uit 2012 is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch onderzoek opgenomen en is een verruiming (versoepeling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. De nota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

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

Situatie plangebied

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



Het plangebied (in zwarte cirkel) op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartblad archeologie.

In en in de directe omgeving (straal 150 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten of waardevolle archeologische terreinen.

In plangebied 'Park Reehorst', ten noorden van onderhavig plangebied, zijn in de periode 2014-2017 en in 2020 diverse archeologische onderzoeken uitgevoerd. Samengevat bleken in het hele gebied 'Park Reehorst' nederzittingsresten aanwezig. Enkele overblijfselen dateren uit de Midden- en Late Bronstijd (1800 tot 800 voor Chr.), maar de meeste restanten komen uit de Late IJzertijd (225 tot 25 voor Chr.) en Volle en Late Middeleeuwen (900 tot 1200 na Chr.). Er zijn complete erven met vele tientallen boerderijen, spiekers, schuren, roedenbergen, waterputten, omheiningen en karrensporen opgegraven. In het noordoosten, direct ten westen van de Diedenweg, werd een klein crematiegrafveld blootgelegd uit de Midden- en Late IJzertijd (ca. 400 tot 100 voor Chr.). Ook elders kwamen prehistorische crematiegraven aan het licht. Verspreid over het terrein zijn tenslotte sporen uit de Tweede Wereldoorlog gedocumenteerd: overblijfselen van een kleine stelling, direct ten zuiden van de Sportlaan, en enkele loopgraven ten westen van de Diedenweg. Zowel loopgraven als stelling zijn vermoedelijk aangelegd in de winter van 1944/45 en, ook gezien het ontbreken van vondstmateriaal, nooit actief bij gevechtshandelingen gebruikt.

Ten zuidwesten van onderhavig plangebied in het plangebied 'Kenniscampus-Sonocoterrein' is in 2014 een archeologische begeleiding uitgevoerd. Bij dit onderzoek is vastgesteld dat het plangebied in de Late-IJzertijd, maar waarschijnlijk al vanaf het Laat-Neolithicum of Bronstijd, in gebruik is genomen door de mens. Een haardkuil en enkele losse vondsten uit de Steentijd of het begin van de Bronstijd wijzen op kortstondige menselijke aanwezigheid of eventueel akkerbouw ter plaatse. De meeste archeologische sporen, waaronder kuilen en paalkuilen dateren uit de Late-IJzertijd. De sporen waren goed geconserveerd onder het esdek en waren goed herkenbaar in het vlak en de coupes.

Binnen onderhavig plangebied is een oud kantoorpand aanwezig. Uit tekeningen uit het bouwarchief blijkt dat onder het volledige pand fundering aanwezig is, naar verwachting tot onder het archeologisch niveau. Eventuele archeologische resten ter hoogte van het oude kantoorpand zijn daarom naar verwachting vergraven.

Conclusie

Gelet op de bekende archeologische waarden in de directe omgeving van het plangebied en de archeologische verwachting conform de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Ede is de trefkans

op archeologische resten in het plangebied hoog. De nieuwbouw van de voorgenomen ontwikkeling wordt grotendeels uitgevoerd ter hoogte van de te slopen bebouwing, waarvan bekend is dat deze volledig is gefundeerd. Archeologische resten zullen naar verwachting al zijn verstoord. Archeologisch onderzoek in het kader van de huidige ontwikkeling is daarom niet noodzakelijk.

Om te voorkomen dat eventueel archeologische waarden bij toekomstige ontwikkelingen onevenredig verstoord worden, is een dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 in het huidige bestemmingsplan opgenomen. Op basis van bovenstaande zullen deze regels van toepassing blijven in het gewijzigde bestemmingsplan. Voor bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Aan een vergunningverlening kunnen voorwaarden voor archeologisch onderzoek worden verbonden.

4.7. Verkeer en Parkeren

Beleid/regelgeving

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

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

De gemeente Ede zet ook in op duurzame mobiliteit. Dat betekent onder andere dat emissieloze vervoerswijzen (OV, fiets, lopen, elektrisch vervoer) prevaleren boven gemotoriseerd verkeer en dat deze maximaal worden gefaciliteerd. Bijvoorbeeld door laadinfrastructuur aan te leggen, fietsparkeerplekken in de openbare ruimte te voorzien, parkeerplekken aan de randen van woonwijken/buurtten te situeren en ruimte te bieden aan deelmobiliteit.

Situatie plangebied

Deze ontwikkeling is gelegen langs twee erftoegangswegen, de Reehorsterweg en de Hoefweg en valt binnen een 30 km/u zone.

Met de aanleg van 31 parkeerplaatsen wordt het parkeren op eigen terrein opgevangen waarbij rekening is gehouden met een kleine overloop van bezoekersparkeren in de openbare ruimte.

Er is in een ruimte voor fietsen van bezoekers voorzien op eigen terrein en daarmee wordt voorkomen dat er zwerf fietsen rondom het gebouw zullen worden geplaatst.

Voor eventuele grote voertuigen vanuit de Hoefweg is voldoende ruimte aanwezig om de bochten te kunnen nemen, mits er niet te dicht bij de bocht wordt geparkeerd, wat sowieso verboden is.

De verkeersintensiteiten zullen op de omringende wegen nauwelijks toenemen. Voor de 20 appartementen zullen er circa 120 verkeersbewegingen per dag plaatsvinden. Dit is geen toename in absolute zin omdat de oude functie ook een verkeersgeneratie had. Deze 120 verkeersbewegingen kunnen daarnaast in 3 verschillende richtingen worden afgewenteld waarmee er slechts sprake is van een zeer geringe toename in de omringende wegen.

Via de Reehorsterweg is er een vlotte fietsverbinding richting de Edeseweg of de Bovenbuurtweg. Deze wegen maken onderdeel uit van onze hoofdfietsstructuur. Via de Hoefweg kan men in zuidelijke richting rijden naar de Zandlaan wat tevens een hoofdfietsontsluiting is.

Conclusie

Er zijn verkeerskundig geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

4.8. Geluid (Wet geluidhinder, verkeerslawaaï)

Beleid/regelgeving

Sinds het eind van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï door middel van

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

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

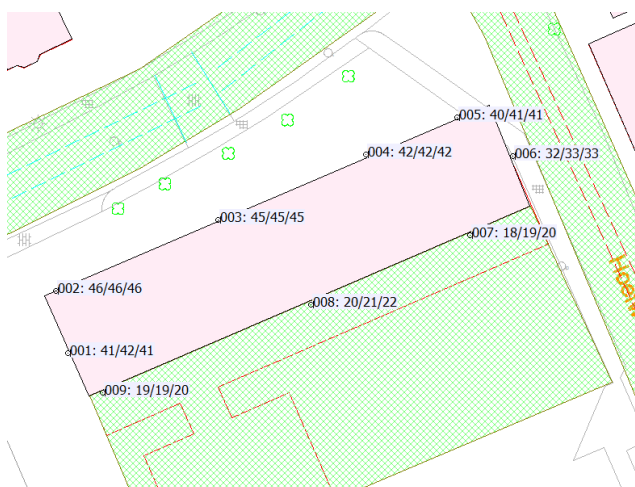
- Indien middels een ruimtelijk besluit de aanleg van een gemeentelijke of provinciale weg of een industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;
- indien middels een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone van een (spoor)weg of industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;
- indien een reconstructie/wijziging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

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

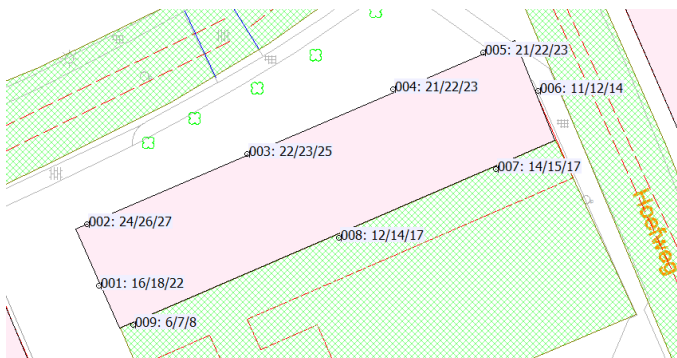
Situatie plangebied

Het plan voorziet in vervangende nieuwbouw, waarbij planologisch een bestemming voor onderwijs (andere geluidgevoelige gebouwen) wordt vervangen voor 20 woningen (geluidgevoelige objecten). Het plan is gelegen binnen de geluidszone (200 meter) van de Zandweg. Daarom dient getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Aangezien de afstand tot de zandweg circa 150 meter bedraagt, is het aannemelijk dat ter plaatse de nieuwe woningen zal worden voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde.

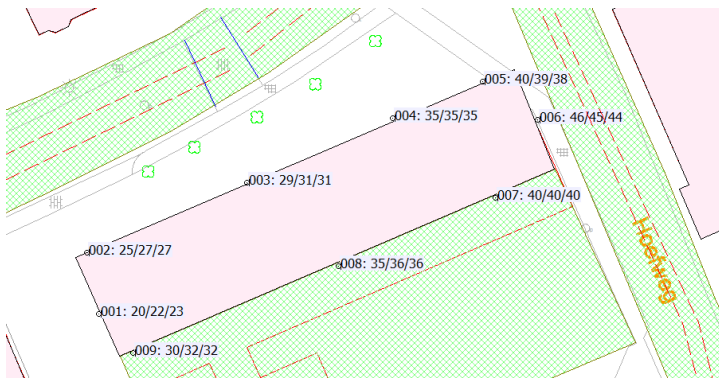
Een geluidsgevoelige bestemming, zoals woningen, die gerealiseerd wordt langs een 30 km-weg wordt niet beoordeeld in het kader van de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een aanvaardbaar akoestische kwaliteit worden bereikt. Voor de 30 km-wegen, Reehorsterweg, Oude Kerkweg en Hoefweg is een indicatieve berekening uitgevoerd van de geluidsbelasting (zie de hieronder opgenomen figuren). Hieruit blijkt dat de geluidsbelasting van deze 30-km wegen onder de voorkeurswaarde van 48 dB blijven en er daardoor sprake is van een aanvaardbare akoestische kwaliteit.



Reehorsterweg Geluidbelasting lager als L_{den} incl. aftrek art.110g Wgh.



Oude Kerkweg Geluidbelasting lager als L_{den} incl. aftrek art.110g Wgh.



Hoefweg Geluidbelasting lager als L_{den} incl. aftrek art.110g Wgh.

Conclusie

Het aspect verkeerslawaaï vormt geen belemmering voor dit plan.

4.9. Luchtkwaliteit

Beleid/regelgeving

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

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

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

Situatie plangebied

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Binnen het plangebied worden 20 woningen toegevoegd. De ontwikkeling valt daarmee ruimschoots binnen de NIBM-grens. Ook zijn er volgens de monitoringsresultaten van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit geen (dreigende) overschrijdingen van de grenswaarden van de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) langs de wegen in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

4.10. Externe Veiligheid

Beleid/regelgeving

Externe veiligheid gaat over het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's voor mens en milieu bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij uitsluitend om de kans dat derden (omwonenden) dodelijk letsel oplopen door een calamiteit bij een bedrijf of door een ongeval bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. Rond bedrijven en langs routes (of buisleidingentracés) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zijn daarom invloedsgebieden ingesteld waarbinnen de risico's moeten worden onderzocht en getoetst voor toekomstige bebouwing. Deze risico's worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR) en betreffen alleen de personen die niet deelnemen aan deze activiteiten.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Bij overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico of een significante toename dient het bevoegd gezag het groepsrisico te betrekken bij de vaststelling van het ruimtelijk besluit. Voor deze groepsrisico verantwoording is de hoogte van het groepsrisico of de toename ervan onderdeel van de afweging. Daarnaast worden factoren meegenomen zoals mogelijke bronmaatregelen ter verlaging van het risico, eventuele alternatieven, de bestrijdbaarheid van het incident en de zelfredzaamheid van de personen in het invloedsgebied. Daarvoor wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM).

Ongevallen met gevaarlijke stoffen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

- bedrijven;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

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

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

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

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

Situatie plangebied

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. Verder worden in het plangebied zelf geen nieuwe risicobronnen toegestaan.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

4.11. (Brand-)Veiligheid

Beleid/regelgeving

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

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

Situatie plangebied

De Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) heeft het plan getoetst aan de voorwaarden in de Wet Veiligheidsregio's van oktober 2010 en het daarbij behorende Besluit Veiligheidsregio's en de voorwaarden in de handreiking 'Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid van Brandweer Nederland' van november 2012. Het plan is niet getoetst aan het Bouwbesluit.

Bereikbaarheid

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

Opkomsttijd

In de Wet veiligheidsregio's worden eisen gesteld aan de opkomsttijden van de brandweer. Deze zijn als norm vastgelegd in het bijbehorende Besluit. De opkomsttijd is de totale tijd die verstrijkt vanaf het moment dat de brandweer gealarmeerd wordt tot het moment dat de brandweer bij het betreffende adres arriveert. De maximale opkomsttijd is gerelateerd aan de gebruiksfunctie. De opkomstnorm voor een standaardfunctie is maximaal 8 minuten. De werkelijke opkomsttijd voor Reehorsterweg 27-29 Ede 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 60 m³ per uur te kunnen beschikken.

In dit plan bevindt de dichtstbijzijnde primaire bluswatervoorziening, in de vorm van een ondergrondse brandkraan met een capaciteit van 60 m³ per uur, zich op een afstand van 30 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.

Externe Veiligheid

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

Conclusie

Het aspect (brand-)veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

4.12. Groen

Beleid/regelgeving

Bomen

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

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

Begin 2017 is de Stadsvisie Ede vastgesteld. In deze visie is een gezamenlijke visie opgesteld waarin is beschreven wat de belangrijkste speerpunten zijn voor Ede. Duurzaamheid en een gezonde leefomgeving spelen hierin een belangrijke rol maar ook klimaatadaptatie¹. Bomen en groen spelen een belangrijke rol in een gezonde leefomgeving. In nieuwe situaties is het daarom belangrijk voldoende ruimte voor groen te reserveren om hieraan bij te dragen.

Japanse duizendknoop

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

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

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

Situatie plangebied

Groenstructuur

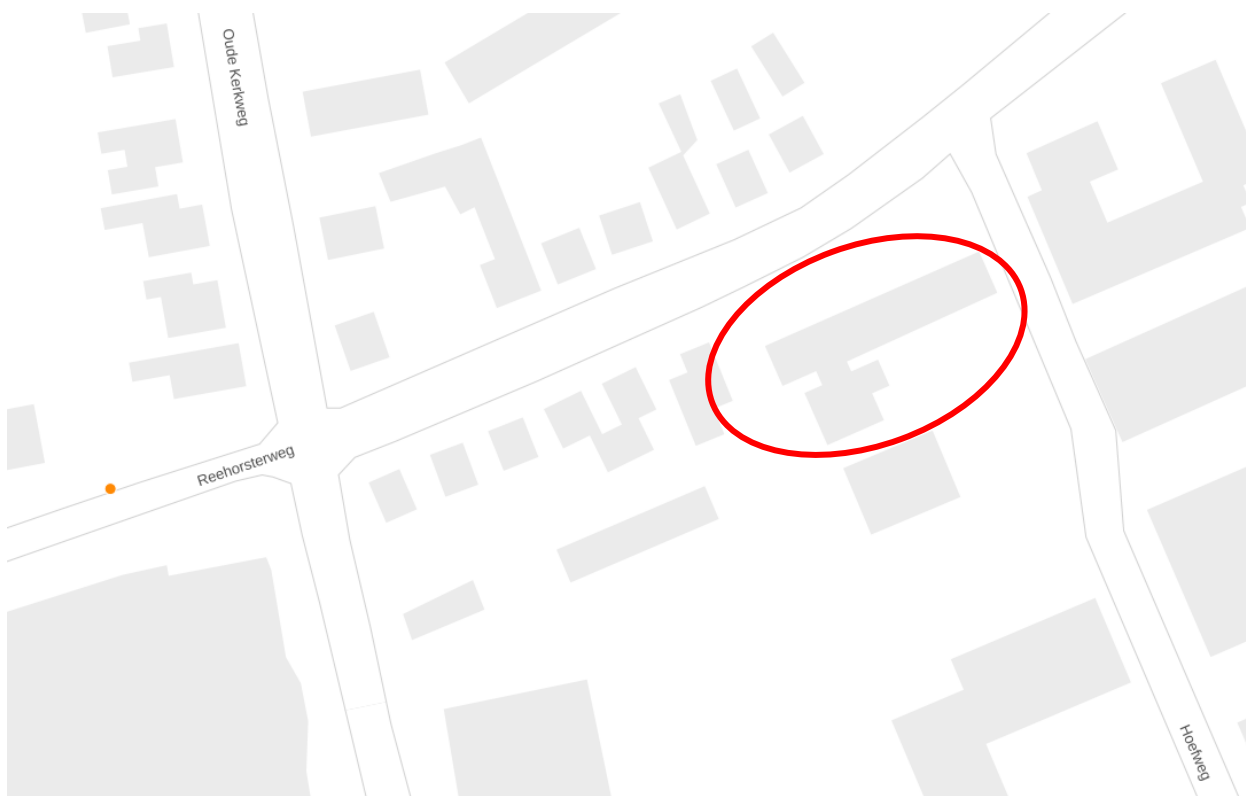
De te ontwikkelen locatie, Reehorsterweg 27-29 te Ede valt buiten de groenstructuur, zie hieronder de uitsnede van de groenstructuurkaart.

¹ Klimaatadaptatie is het proces waarbij de samenleving zich aanpast aan het actuele of verwachte klimaat en de effecten daarvan, om de schade die gepaard kan gaan met klimaatverandering te beperken en de kansen die de klimaatverandering biedt te benutten. Natuurlijke systemen passen zich uitsluitend aan bij het actuele klimaat en de effecten daarvan; menselijke interventies kunnen aanpassingen in natuurlijke systemen faciliteren (Bron: Planbureau voor de Leefomgeving).



Monumentale en waardevolle bomen

Er bevinden zich geen monumentale of waardevolle bomen op de locatie Reehorsterweg 27-29 te Ede.



Conclusie

Voor het te ontwikkelen gebied gelden geen randvoorwaarden vanuit groenbeleid.

4.13. Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen

Beleid/regelgeving

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

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

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

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

De zakelijk rechtstrook bedraagt:

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

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

De indicatieve magneetveldzone bedraagt:

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

Situatie plangebied

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

Conclusie

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

4.14. Duurzaamheid

4.14.1 Beleid regelgeving

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

De overige aspecten ten aanzien van duurzaamheid betreffen binnen dit project met name verkeersgerelateerde onderwerpen. Deze zijn in de betreffende paragraaf beschreven.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Algemeen

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

5.2. Economische uitvoerbaarheid

5.2.1. EIGENDOM

Het plangebied betreft het perceel kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie D nummer 7437. De oppervlakte bedraagt 1.805 m². Het plangebied betreft particulier eigendom.

5.2.1. PLANSCHADE

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

5.2.2. KOSTENVERHAAL

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

Op de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen geldt een uitzondering op het moment dat de gemeente de kosten van de grondexploitatie op een andere manier kan verhalen (artikel 6.12 lid 2 Wro). Bij deze ontwikkeling is sprake van een situatie als bedoeld in artikel 6.2.1. onder a van de Bro, het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 Wro kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-. De ontwikkeling van het voorliggende plan betreft een particulier initiatief waarbij het parkeren in principe op eigen terrein plaatsvindt. De gemeente maakt geen andere kosten dan die in het kader van het maken van het bestemmingsplan.

Omdat (vrijwel) alle kosten voor rekening van de aanvrager komen en er een planschadeovereenkomst wordt gesloten, is het kostenverhaal hiermee anderszins verzekerd. Bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan besluit de raad om geen exploitatieplan vast te stellen. Kostenverhaal vindt plaats via de Legesverordening.

De economische uitvoerbaarheid is niet in het geding.

5.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het voortraject is een constructief overleg met de omgeving van het pand gevoerd. In eerste instantie was een informatieavond voor de buurt gepland maar deze kon als gevolg van de coronacrisis geen doorgang vinden. Daarop is een informatieve video gemaakt. Omwonenden hebben een link gekregen om de film te kunnen bekijken en een reactie achter te laten. Van 7 omwonenden is een reactie ontvangen. De reacties waren in hoofdzaak positief met een enkele kanttekening en verzoek. Deze opmerkingen zijn betrokken bij de verdere planvorming.

Al met al heeft het plan een goed draagvlak in de omgeving. Het ruimtelijke aanzicht van het plangebied wordt in grote mate verbeterd, en een (verdere) verloedering van het huidige pand wordt voorkomen.

Het plan voorziet in de toevoeging van 20 woningen in het goedkope segment. Hiermee levert het een belangrijke bijdrage aan de woningopgave van Ede.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Inleiding

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

6.2. Plansystematiek

Voor het bestemmingsplan 'Ede, Reehorsterweg 27-29' is gebruik gemaakt van in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012). De kern van de voorgestelde regeling volgt uit twee uitgangspunten: zoveel mogelijk informatie op de verbeelding en zo eenvoudig mogelijke planregels. Bij werken met een standaard is maatwerk soms noodzakelijk. Vandaar dat de standaard op bepaalde punten is aangepast

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

6.3. 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.

6.3.1. INLEIDENDE REGELS

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

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

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

6.3.2. BESTEMMINGSGEEL

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

Bestemmingsomschrijving

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

Bouwregels

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

Gebruiksregels

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

Dit bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

Tuin

De gebieden rond de gebouwen hebben de bestemming Tuin. Op deze gronden kan het erf worden ingericht. Bebouwing is in principe niet toegestaan. Uiteraard is bebouwing in de vorm van erfafscheidingen wel toegestaan. Parkeren op deze gronden, voor zover buiten de specifieke aanduidingen, is niet toegestaan.

Wonen

In het bestemmingsplan wordt de bouw van een appartementengebouw mogelijk gemaakt. De situering van het gebouw is beperkt tot het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Verder gelden maximale bouw- en goothoogtes. Tevens is het maximaal aantal appartementen vastgelegd.

Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)

Voor een gedeelte van het plangebied geldt een hoge verwachtingswaarde. Ter bescherming van eventuele archeologische vindplaatsen is deze bestemming opgenomen. Indien meer dan 250 m² met een diepte van meer dan 40 cm verstoord wordt, is aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk. Tevens is in het artikel een wijzigingsregel opgenomen om de bestemming 'Waarde – Archeologie' van gronden te laten vervallen, indien aangetoond is dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

6.3.3. ALGEMENE REGELS

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 6)

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

Algemene bouwregels (artikel 7)

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

Algemene gebruiksregels (artikel 8)

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

Algemene aanduidingsregels (artikel 9)

In de algemene aanduidingsregels zijn voorschriften gegeven om ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - Voorwaardelijke verplichting' de ruimtelijke en landschappelijke belangen te waarborgen.

Algemene afwijkingsregels (artikel 10)

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

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

Algemene wijzigingsregels (artikel 11)

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

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

Algemene procedureregels (artikel 12)

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

Overige regels (artikel 13)

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

6.3.4. HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGEL**Overgangsrecht (artikel 14)**

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

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

Slotregel (artikel 15)

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

7. Inspraak, vooroverleg en zienswijzen

7.1. Overleg omwonenden

De initiatiefnemer heeft zijn plannen voorgelegd aan de bewoners van de omliggende percelen. Vanwege de coronacrisis heeft geen informatieavond plaats gevonden maar is een informatieve video gemaakt waarop men kon reageren. Van 7 omwonenden is een reactie ontvangen. De reacties waren in hoofdzaak positief met een enkele kanttekening en verzoek. Deze opmerkingen zijn betrokken bij de verdere planvorming.

7.2. Vooroverleg

In artikel 3.1.1 Besluit Ruimtelijke ordening is het wettelijk vooroverleg beschreven. De relevante vooroverlegpartners zijn geïnformeerd over de planvorming en in de gelegenheid gesteld om hierover te adviseren. Van de vooroverlegpartners is bericht ontvangen dat zij geen op- of aanmerkingen hebben op het plan.

7.3. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Ede, Reehorsterweg 27-29' heeft zes weken gelegen voor eventuele zienswijzen. In deze periode is het voor een ieder mogelijk om een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

8. Handhaving

8.1. Algemeen

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

Handhaving bestaat uit drie fasen:

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

8.2. Handhavingsprocedure

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

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

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

9. Bijlagen

Toelichting

1. Beeldkwaliteitsplan
2. Quicksan in het kader van de Wet natuurbescherming en Verordening ruimte voor het plangebied Reehorsterweg 27-29 in Ede, Ecoresult dd 1 mei 2020, kenmerk ER20200115v02
3. AERIUS stikstofdepositieberekening, SPA WNP dd 26 maart 2020, kenmerk 21900730.B01
4. Verkennend bodemonderzoek Reehorsterweg 27 te Ede Gld, Van de Poel B.V. dd 27 september 2018, rapportnummer 181710

Planregels

1. Staat van bedrijfsactiviteiten
2. Landschappelijk inpassingsplan