



TOELICHTING

**bestemmingsplan
'Ederveen, Hoofdweg 168-176'**

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
1.1. AANLEIDING.....	3
1.2. LIGGING LOCATIE	3
1.3. GELDENDE BESTEMMINGSPLAN VERSUS NIEUWE BESTEMMINGSPLAN	3
1.4. PROCEDURE.....	4
1.5. LEESWIJZER.....	5
2. PLANBESCHIJVING	5
2.1. PLANMETHODIEK	5
2.2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....	5
2.3. BESCHRIJVING ONTWIKKELING	6
3. BELEIDS- EN WETGEVINGSKADER.....	9
3.1. INLEIDING.....	9
3.2. RIJKSBELEID	9
3.3. PROVINCIAAL BELEID.....	11
3.4. GEMEENTELIJK BELEID.....	13
3.5. CONCLUSIE BELEID	16
4. ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN	17
4.1. BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....	17
4.2. BODEM.....	17
4.3. CONVENTIONELE EXPLOSIEVEN (CE).....	18
4.4. WATER	19
4.5. ECOLOGIE.....	19
4.6. CULTUURHISTORIE	22
4.7. ARCHEOLOGIE	26
4.8. VERKEER EN PARKEREN	27
4.9. GELUID (WET GELUIDHINDER / VERKEERSLAWAAI)	27
4.10. LUCHTKWALITEIT	29
4.11. EXTERNE VEILIGHEID	29
4.12. (BRAND-)VEILIGHEID.....	30
4.13. GROEN	31
4.14. HOOGSPANNINGSLIJNEN, KABELS EN LEIDINGEN	32
5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	34
5.1. ALGEMEEN	34
5.2. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	34
6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	35
6.1. INLEIDING.....	35
6.2. PLANSYSTEMATIEK	35
6.3. BESTEMMINGSPLANREGELS.....	35
7. INSPRAAK, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN.....	38
7.1. INSPRAAK & (VOOR)OVERLEG.....	38
7.2. ZIENSWIJZEN.....	38
8. HANDHAVING	39
8.1. ALGEMEEN	39
8.2. HANDHAVINGSPROCEDURE	39
9. BIJLAGEN	40

1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de aanleiding voor de wijziging van het bestemmingsplan, het doel van het plan en de ligging van het plangebied aangegeven.

1.1. Aanleiding

In augustus 2019 is een principeverzoek ingediend voor het slopen van het huidige pand en het realiseren van een appartementengebouw voor 9 appartementen aan de Hoofdweg 168-176 in Ederveen.

Dit principeverzoek is positief ontvangen. Het nu voorliggende verzoek betreft het formele verzoek.

1.2. Ligging locatie

Het perceel Hoofdweg 168 - 176 te Ederveen ligt in de Kern Ederveen. Kadastraal is het bekend onder gemeente Ede, sectie H nummer 3334, 3534, 3535 en 3536.

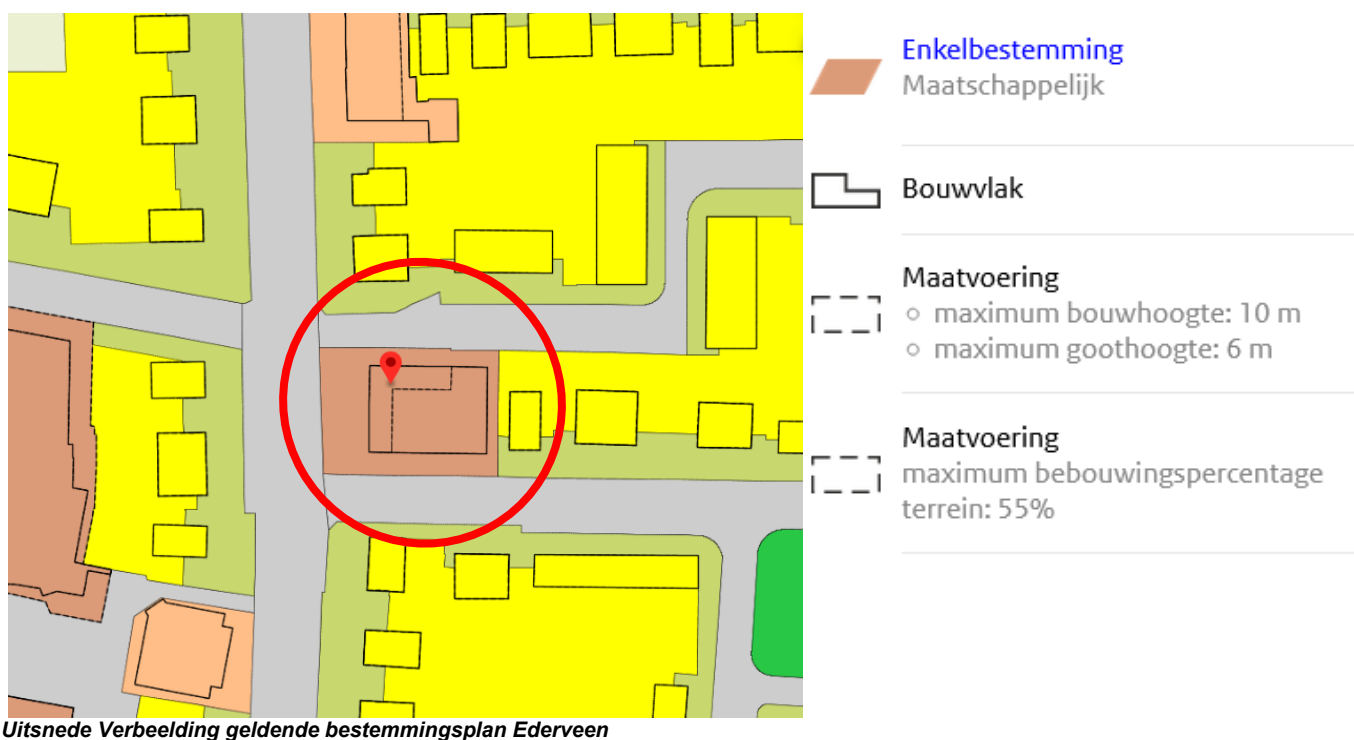


Ligging plangebied

1.3. Geldende bestemmingsplan versus nieuwe bestemmingsplan

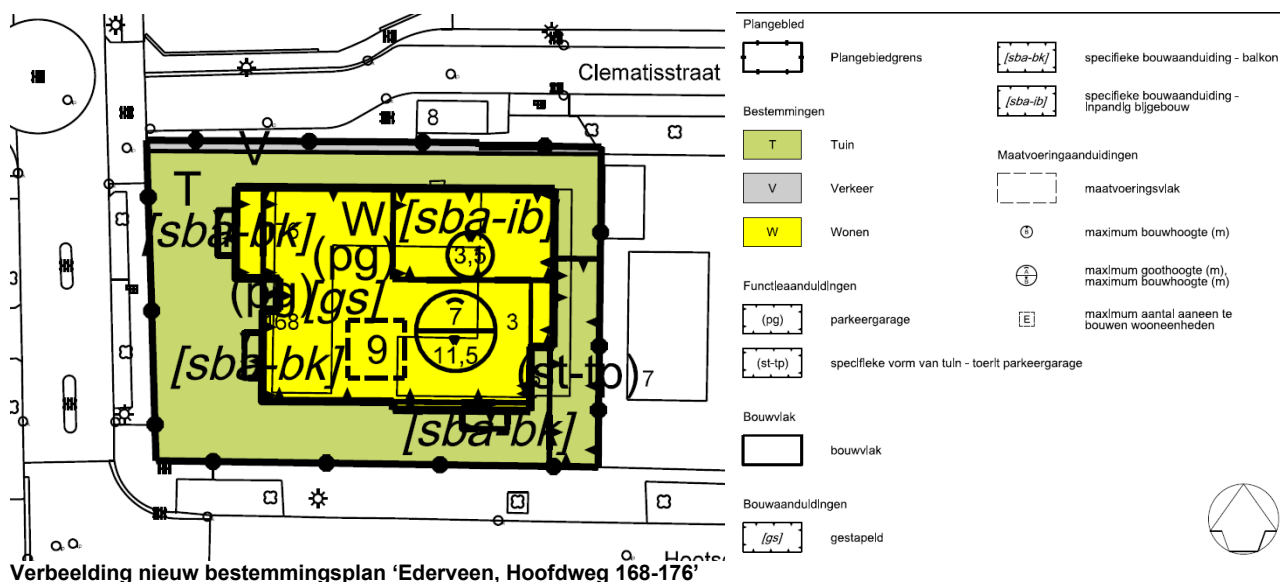
Geldend bestemmingsplan

De betreffende locatie is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan Ederveen (vastgesteld 29 september 2011). De huidige bestemming is enkelbestemming Maatschappelijk. Voor de maatvoering geldt een goothoogte van 6 meter en bouwhoogte van 10 meter voor bouwhoogte aan west en noordzijde. Voor het deel aan de oost- en zuidzijde geldt een bouwhoogte van 4 meter. Het bebouwingspercentage van het terrein bedraagt 55%.



Nieuw bestemmingsplan

De gewenste nieuwe ontwikkeling past niet in het huidige bestemmingsplan. Doormiddel van voorliggend bestemmingsplan wordt het juridisch kader gecreëerd, waardoor op deze locatie een nieuw appartementengebouw gerealiseerd kan worden. Middels het nieuwe bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om een appartementengebouw te realiseren voor 9 appartementen. Onder het gebouw wordt een parkeerkelder gerealiseerd.



1.4. Procedure

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

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 www.officielebekendmakingen.nl. In die periode wordt eenieder 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 besluit de gemeenteraad of het bestemmingsplan definitief wordt vastgesteld.

1.5. Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt een inleiding op het plan gegeven. In hoofdstuk 2 wordt de gekozen planmethodiek beschreven, de bestaande situatie en de ontwikkeling. 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.

2.2. Beschrijving bestaande situatie

De locatie ligt op de hoek van de Hoofdweg en de Hootsenstraat. De Hoofdweg vormt de centrale ruimtelijke drager van het dorp en is beeldbepalend voor Ederveen. De Hoofdweg kent een diversiteit aan dorpse bebouwing dat op korte afstand van elkaar diverse sferen oproept. Karakteristiek voor de bebouwing langs dit deel van de Hoofdweg zijn woningen, veelal vrijstaand, op ruime percelen. Deze bebouwing is nadrukkelijk met de voorzijde op de Hoofdweg georiënteerd en heeft een representatieve uitstraling.

De omliggende woningen bestaan in hoofdzaak uit bescheiden woningen van 1 laag met kap. Op de hoek Hoofdweg nr 186-Hortensiastraat is vrij recent een appartementengebouw gerealiseerd van 2 lagen met kap. Aan de andere zijde, in het centrumgebied van Ederveen staan ook panden van twee lagen met kap, met appartementen op de verdieping.

Direct grenzend aan het perceel staan langs de Hootsenstraat twee vrijstaande woningen van 1 laag met kap. Verder staan er eenvoudige rijwoningen uit de jaren 50 van twee lagen met een bescheiden kap. Een bijzonder element in de omgeving van de locatie is de Clematisstraat. Deze straat loopt met een zig-zag van de Hoofdweg naar de Hortensialaan en ontsluit in feite het binnenterrein tussen de Hoofdweg, Hootsenstraat, Azaleastraat en Hortensiastraat. Hierdoor grenst de locatie aan drie zijden aan een straat: Hoofdweg-Hootsenstraat en Clematisstraat. Aan de Clematisstraat staat kleine rijwoningen van 1 laag met een kap. De locatie ligt in de nabijheid van het centrumgebied van Ederveen.

Direct ten noorden van het perceel ligt aan de Clematisstraat een elektriciteitsgebouwtje. Dit gebouwtje staat tussen het perceel en de weg en is bepalend voor het straatbeeld.

Bij de huidige bebouwing op het perceel zelf is geen sprake van een representatieve uitstraling. Hier staat een functioneel vormgegeven gebouw van twee lagen en een plat dak, dat grotendeels verscholen ligt achter een grote haag. De locatie heeft de inrichting en uitstraling van een bedrijfslocatie. De locatie is volgebouwd en de bebouwing is rommelig en verouderd.

Het huidige pand heeft in het verleden gediend als politiebureau in combinatie met wijkzorg/gezondheidscentrum. De politiepost Ederveen is reeds lange tijd opgeheven. Met de ontwikkeling van een nieuw gezondheidscentrum ten zuiden van de locatie rond het plein Marktgebouw Ederveen zijn in de loop der jaren alle maatschappelijke functies, gezondheidszorg en wijkzorg, uit het pand verdwenen met

leegstand tot gevolg. De huidige eigenaar heeft om de leegstand tegen te gaan momenteel de ruimtes geschikt gemaakt voor arbeidsmigranten om de leefbaarheid van de locatie in stand te houden. Het gebouw heeft in de loop der tijd geen veranderingen ondergaan. Isolatie en comfortwaarde is onder de maat. Aanpassing/ renovatie is economisch gezien niet zinvol meer. Voor de huidige maatschappelijke bestemming is geen doelgroep meer aanwezig in Ederveen, waardoor deze bestemming niet meer kan worden ingevuld. De oorspronkelijke opzet en indeling maakt dat het complex niet functioneel geschikt te maken is voor andere doeleinden. Sloop en herontwikkeling is gezien de huidige situatie en het ontbreken van een markt voor de huidige bestemming de enige mogelijkheid.

2.3. Beschrijving ontwikkeling

Met een nieuwe functie op deze plek ontstaat de mogelijkheid om een kwaliteitsslag te maken in het straatbeeld van met name de Hoofdweg en de Hootsenstraat. Alle bestaande opstallen zullen worden gesloopt. Hierdoor wordt plaats gemaakt voor een nieuw op te richten kleinschalig appartementengebouw. Doelgroep voor de appartementen zijn senioren, die op zoek zijn naar een nieuwe woonomgeving, waar alle zorg gerelateerde voorzieningen mogelijk zijn. De goede bereikbaarheid, ruime appartementen, gebruiksvriendelijke voorzieningen, brancardlift sluiten dan ook goed aan op de woonwensen voor deze doelgroep. Daarnaast is de ligging nabij het centrum, met alle maatschappelijke voorzieningen en detailhandel/ supermarkt een ideale locatie voor de toekomstige bewoners.

Bebouwing

Op het perceel zal een kleinschalig appartementencomplex worden opgericht. Met het realiseren van een appartementengebouw is een oriëntatie naar alle straatzijden mogelijk, waardoor er geen achterkanten ontstaan en het gebouw zich ook nadrukkelijk kan presenteren aan de Hoofdweg. De locatie vraagt daarbij om een invulling die aansluit bij het kleinschalige dorpse karakter van Ederveen. Voor de vormgeving van het appartementengebouw wordt daarom uitgegaan van het principe van twee lagen met een zadeldak. Dakkapellen zijn daarbij in het dakvlak opgenomen.

In de bebouwing is plaats voor 9 appartementen. De bovenste appartementen liggen daarbij onder de kap. Deze kap wordt ten opzichte van het platte dak met ongeveer 1 meter verhoogd om hiermee de installaties, warmtepompen/ zonnepanelen aan het zicht te onttrekken.

Onder het gebouw wordt een parkeerkelder gerealiseerd voor parkeren van 14 voertuigen. De berggruimten voor de appartementen worden op de begane grond inpandig aan de noordzijde gesitueerd. Rond het gebouw zijn 4 parkeerplaatsen gelegen bestemd voor bezoekers.

De entree van het appartementengebouw is gelegen aan de zuidzijde van het perceel (Hootsenstraat). Voor de rooilijn van het complex wordt aansluiting gezocht bij de aangrenzende bebouwing/appartementen met een voorterrein van 8 meter. Met de goot- en bouwhoogte wordt aansluiting gezocht met de huidige goot- en bouwhoogten voor nieuwbouw gezinswoningen.

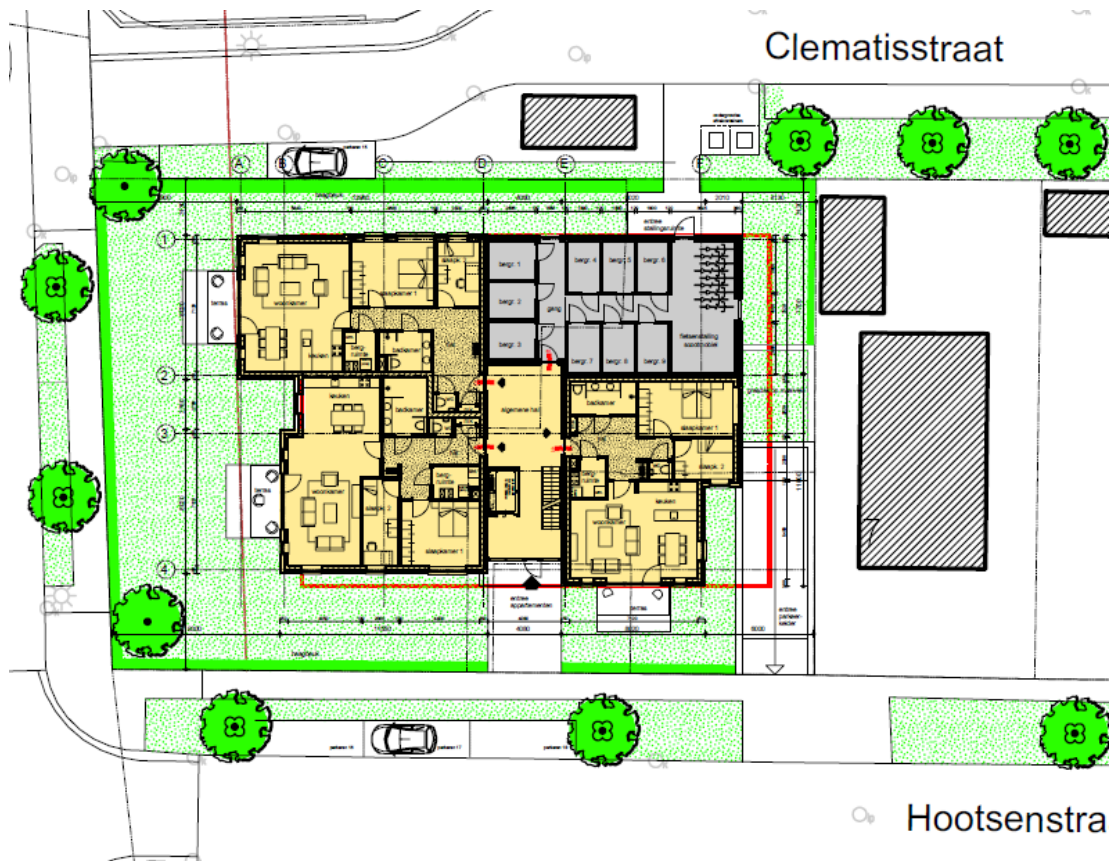
De uitstraling van de bebouwing krijgt een materiaal en kleurgebruik die verwantschap heeft met de aangrenzende bebouwing. Rode baksteen in combinatie met donkere dakafwerking en een royale kap. Met de kopgevels en detaillering/ gevelaccenten wordt verwantschap gezocht bij het dorpse karakter.

Terreininrichting

Het terrein rondom het complex krijgt een groene uitstraling. De huidige verharding en hoge hagen verdwijnen en worden vervangen door nieuwe haagbeukhaag rondom het perceel, gazon met enkele solitaire bomen. Het complex komt centraal op de kavel te staan, waardoor de ruimte tot aan de openbare weg met groen de beeldvorming van het appartementengebouw zal versterken.

De toegang naar de appartementen is aan de Hootsenstraat gesitueerd. De toegang naar de parkeerkelder is eveneens vanaf de Hootsenstraat bereikbaar via een hellingbaan. Deze hellingbaan ligt tussen het nieuwe appartementengebouw en de naastliggende woning aan de Hootsenstraat en wordt afgeschermd met een laag muurtje. In de parkeerkelder is er plaats voor stalling van 14 auto's. De bergingen staan niet los op het perceel maar zijn opgenomen in de bouwmassa. Door de bergingen op de begane grond aan de zijde van de Clematisstraat te situeren wordt deze lastige plek achter het elektriciteitsgebouwtje zo efficiënt mogelijk benut. Aan de Clematisstraat en de Hootsenstraat zijn er voor bezoekers in het openbare gebied aanvullend 4 parkeerplaatsen gecreëerd. Aan de zijde van de Clematisstraat worden twee parkeervakken gecreëerd te hoogte van de bestaande haag. De nieuwe haag wordt iets opgeschoven en vormt de nieuwe begrenzing van het perceel zelf. De brede inrit aan de zijde van de Hootsenstraat verdwijnt, waardoor het terrein aan de zuidzijde een groene inrichting kan krijgen. Langs de Hootsenstraat worden drie parkeerhavens gerealiseerd ten behoeve van de ontwikkeling.

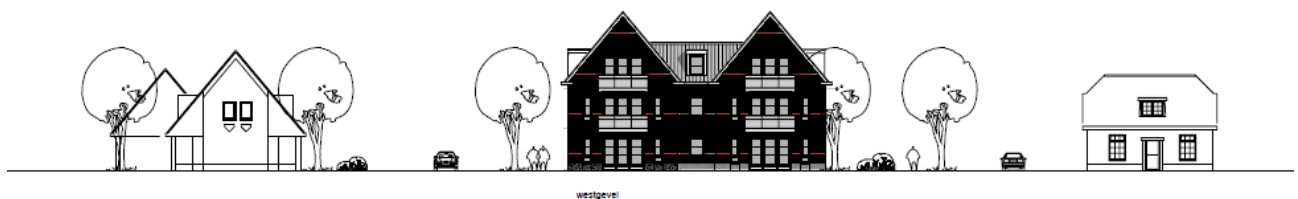
Aan de zijde van de Clematisstraat wordt een halfondergrondse afvalcontainer voor restafval van de nieuwe bewoners gesitueerd. Het trottoir naast het elektriciteitsgebouw is hiervoor voldoende breed. Ook ligt het daarmee bij de toegang naar de bergingen van het appartementengebouw. Vanwege de beperkte ruimte wordt slechts één container geplaatst. Het overige afval wordt in het appartementengebouw zelf verzameld.



Gewenste terreininrichting

Omgevingskwaliteit

De huidige bebouwing heeft weinig uitstraling en vormt ontsierende bebouwing in het straatbeeld. Ook heeft het gebouw geen heldere functie meer waardoor het gebruik vooral is gericht op het voorkomen van leegstand. Hiermee is de huidige situatie niet duurzaam en levert het een negatieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Met de sloop van de huidige bebouwing en een nieuwe invulling wordt een kwalitatieve winst gemaakt door een hoogwaardig appartementengebouw te creëren. Door het parkeren zoveel mogelijk in een parkeerkelder onder te brengen ontstaat er op maaiveld de mogelijkheid om veel verharding te vermijden en het perceel te vergroenen, waarmee het gebouw in een open groene setting kan staan. Daarnaast worden appartementen gecreëerd in de nabijheid van de voorzieningen in Ederveen, waarmee wordt voorzien in de woningbehoefte voor ouderen in Ederveen. De nieuwe ontwikkeling levert hiermee een bijdrage aan een prettige leefomgeving voor Ederveen.



Straatbeeld Hoofdweg



Straatbeeld Hootsenstraat



Gevelbeeld oostzijde (gericht naar bestaande bebouwing)



Straatbeeld Clematisstraat

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. NATIONALE OMGEVINGSVISIE EN BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING

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

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

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

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

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

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Daarbij zijn de belangrijkste inhoudelijke keuzes:

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

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

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

3.2.2. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

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

Bij iedere stedelijke ontwikkeling, zoals bedrijventerreinen, detailhandel of woningbouwlocaties, moet verantwoord worden dat deze in een actuele regionale vraag voorziet. Deze ladder is in oktober 2012 ingevoerd en leidde vanaf die datum tot veel jurisprudentie. Daarom is op 1 juli 2017 een nieuwe vereenvoudigde regeling met betrekking tot de ladder voor duurzame ontwikkeling in werking getreden. Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 Bro moet de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling en indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Overweging

Het plan voorziet in de bouw van een appartementencomplex bestaande uit 9 appartementen. Als sprake is van een kleinschalige ontwikkeling, dan wordt een uitzondering gemaakt op het begrip nieuwe stedelijke ontwikkeling en is de ladder voor duurzame verstedelijking dus niet van toepassing. Eerder is bepaald dat bij de ontwikkeling van maximaal elf woningen geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat er geen toepassing hoeft te worden gegeven aan artikel 3.1.6 lid 2 Bro¹.

Mocht de grens tussen het al dan niet vallen onder de ladder van duurzame verstedelijking bij elf woningen liggen, dan is er voldoende grondslag om tot een positieve ladderonderbouwing te komen.

Deze woningbouwontwikkeling voorziet in een actuele behoefte. De Regio Food Valley en daarmee ook de gemeente Ede groeit sterk (zowel Ede Stad als de kernen waaronder Ederveen) en er is veel behoefte aan woningen in diverse typologieën en prijs categorieën. De hoge aantallen gereedmeldingen van de afgelopen jaren en de prognoses voor de komende jaren (o.a. Primos) zijn een belangrijke graadmeter en onderbouwing hiervoor. Voor Ederveen geldt dat in eerste instantie voor de autonome groei wordt gebouwd. Dit plan voorziet in woningen voor senioren om zo de broodnodige doorstroming in Ederveen op gang te helpen.

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

3.2.3. DUURZAAMHEID

Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten hebben met uiteenlopende maatschappelijke partijen 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 komt geen aanscherping van de EPC-eisen meer. Deze eis wordt namelijk per 1 juli 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.

3.2.4. 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:

- De inzameling van het afvloeiende hemelwater, voor zover de perceeleigenaar dit water zelf niet kan verwerken (art. 3.5 lid 1).
- Verwerking van het ingezamelde hemelwater (art. 3.5 lid 2).
- 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.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. OMGEVINGSVISIE GAAF GELDERLAND

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is door Provinciale Staten vastgesteld op 19 december 2018. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 1 maart 2019 in werking getreden.

Deze Omgevingsvisie gaat over 'Gaaf Gelderland'. 'Gaaf' is een woord met twee betekenissen. 'Gaaf' betekent 'mooi' en gaat over wat – historisch en landschappelijk gezien - heel en mooi en ongeschonden is. Het beschermen waard! Maar 'Gaaf' verwijst ook naar dat wat 'cool' en nieuw en vernieuwend is; aantrekkelijk voor nieuwe generaties. Het ontwikkelen waard! Beide kanten zijn van toepassing op Gelderland en onlosmakelijk verbonden met de Gelderlanders. Beide aspecten zijn dan ook opgenomen in onze Gelderse Omgevingsvisie.

Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Dat is het streven. Dat is waar de provincie Gelderland aan wil werken. Dit doet de provincie door bij de uitoefening van haar taken de

focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – geeft de provincie hier richting aan. En door vier ‘spelregels’ of ‘Doe-principes’ – DOEN, LATEN, ZELF en SAMEN – geeft de provincie hier werking aan.

Aanvullend wordt in de bijlage van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland een vijftal wettelijk verplichte planfiguren voor het provinciaal beleid voor de leefomgeving beschreven. Dit gaat over planfiguren voor ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Deze thema's waren sinds 2014 integraal onderdeel van de Omgevingsvisie, maar zijn met de nieuwe Omgevingsvisie Gaaf Gelderland naar de bijlage verplaatst. Deze beleidswaarden worden door de provincie gecontinueerd. Dit gaat om de aanwijzing van functies van regionale oppervlaktewateren, van gebieden waar milieukwaliteit bijzondere bescherming behoeft, van Natura-2000 gebieden en van bijzondere natuurgebieden. Andere kaarten en functiebeschrijvingen uit de visie 2014 hebben een uitvoerend of informerend karakter en worden daarom overgeheveld naar programma's of andere beleidsdocumenten.

Voor het onderhavige bestemmingsplan wordt vastgesteld dat het plangebied is gelegen binnen de themakaart 'windenergie aandachtsgebied'. Dit is echter geen beperking voor de planontwikkeling. Het voorliggende bestemmingsplan 'Ederveen, Hoofdstraat 168 - 176' past binnen beleidskaders van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

3.3.2. OMGEVINGSVERORDENING

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

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

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

In de Omgevingsverordening zijn bepalingen opgenomen inzake de realisatie van nieuwe woningen. In artikel 2.2 is bepaald dat een bestemmingsplan alleen nieuwe woningen mogelijk mag maken als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. Zoals in paragraaf 3.2.4. en 3.3.3. van deze toelichting is beschreven, past het voorliggende plan binnen de regionale woningbouwafspraken en wordt voldaan aan de ladder van duurzame verstedelijking.

3.3.3. 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 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 gemeentelijk woningbouwprogramma, vormgegeven als het Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW), is in lijn met deze afspraken. Het woningbouwproject Hoofdweg 168 Ederveen is onderdeel van dit IPW.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. STRUCTUURVISIE EDERVEEN

Op 30 april 2015 is de structuurvisie Ederveen vastgesteld. In deze structuurvisie wordt gewerkt met een zogenaamde visiekaart. De visiekaart is een globale verbeelding van de in de Nota van uitgangspunten verwoorde ambities: de “kansenkaart”. Het gaat hierbij nadrukkelijk niet om een blauwdruk maar om een dynamisch plan dat in de loop der tijd op basis van nieuwe inzichten kan worden bijgestuurd en aangevuld. De aangegeven begrenzingen zijn dus niet keihard, maar kunnen worden gewijzigd wanneer dit bevorderlijk is voor een evenwichtige planontwikkeling. Bij de keuze van de diverse ontwikkellocaties hebben vooral het streven naar een compacte dorpsopbouw, de nabijheid van de belangrijkste voorzieningen, de potenties van de specifieke locatie (bereikbaarheid, eigendomsverhoudingen) en de landschappelijke randvoorwaarden zwaar gewogen.

Op basis van deze visiekaart ligt het gebied (deels) in de Hoofdwegzone. In deze zone rond het centrum en langs de Hoofdweg zijn kansen om in bescheiden mate locaties te (her)ontwikkelen. Daarbij kan worden gedacht aan in de schaal van het dorp passende bedrijvigheid, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en/of bijzondere woonvormen/ (gestapelde) woningbouw. Het voorliggende plan voorziet in woningbouw en past dus binnen dit uitgangspunt.

3.4.2. WELSTANDNOTA

Voor het gebied is de welstandsnota 2013 van kracht. Binnen de algemene criteria is aangegeven dat de functie bepalend is voor de vormgeving. In de welstandsnota ligt de locatie binnen de categorie “Historisch dorpsgebied”. De waarde van deze gebieden ligt in het historische karakter van de bebouwing en straten. Ze laten een beeld zien van de ontstaansgeschiedenis van de dorpen. De veelal kleinschalige en gevarieerde bebouwing en functies geven de straten levendigheid en een eigen kleur aan het dorp. Bij het beoordelen van de aanvraag om omgevingsvergunning beoordeelt de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit of het plan aan de welstandsnota voldoet.

3.4.3. 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.

3.4.4. GEMEENTELIJK BELEID VERKEERS- EN VERVOERSPLAN

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

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

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

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

3.4.5. WATERBELEID

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

- We streven naar een duurzame en gezonde stad
- We blijven gebruikt water hygiënisch verantwoord verwerken

- We houden schoon water schoon
- We hanteren de trits 'vasthouden, bergen en dan pas afvoeren van regenwater'
- We gebruiken regenwater waar het valt
- We benutten de inrichting van de openbare ruimte
- We gebruiken water om de herkenbaarheid van woonmilieus te versterken

Hemelwaterbeleid

In het Bouwbesluit 2012 is in artikel 6.18 aangegeven dat de perceelseigenaar de eerste verantwoordelijkheid heeft voor de opvang van hemelwater. De gemeente heeft hier eisen aan gesteld in het hemelwaterbeleid. In het document Hemel- en grondwaterbeleid, uitwerking van het GRP 2018-2022 d.d. 20 augustus 2019 zijn de doelstellingen ten aanzien van hemelwater uit gemeentelijk rioleringsplan operationeel uitgewerkt. Afkoppeling van daken gebeurt bij voorkeur via zichtbare afvoer en infiltratie en wel om de volgende reden.

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

Grondwatervisie

Ook voor grondwater is het beleid uit het GRP operationeel uitgewerkt in het document 'Hemel- en grondwaterbeleid' d.d. 20 augustus 2019. De grondwaterstand kan van nature langs de Veluweflank enorm fluctueren. Bovendien verwacht de provincie Gelderland in deze zogenaamde 'grondwaterfluctuatietoneel' in de toekomst ten gevolge van klimaatverandering een extra stijging van de grondwaterstand.

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

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

3.4.6. BOMEN- EN GROENBELEID EDE

Bomen

In 2013 is het bomenbeleidsplan vastgesteld. Uitgangspunt van het bomenbeleidsplan is de focus te leggen op de "belangrijke bomen", het aanplanten van de juiste boom op de juiste plek en diversiteit aanbrengen in het bomenbestand om weerbaar te zijn tegen ziektes en plagen. Vanuit het bomenbeleidsplan zijn de regels voor het kappen van bomen aangepast en zijn de groenstructuren voor de kernen van de gemeente vastgesteld. Op de groenstructuurkaarten zijn de gebieden vastgelegd waar zich de groenstructuren bevinden en zijn de gebieden vastgelegd met belangrijk particulier groen. Dit zijn de gebieden waar het groene karakter gehandhaafd dient te worden.

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

Groen

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

de eigenheid en identiteit draagt bij aan het realiseren van de ambities ten aanzien van cultuurhistorie, klimaat, ecologie en gezonde leefomgeving.

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

Visie openbare ruimte

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

3.4.7. DUURZAAMHEID EN ENERGIE

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

De gemeente hanteert sinds enkele jaren voor nieuwbouwlocaties geen bovenwettelijke energieprestatie-eisen meer. Dit heeft te maken met de aanscherping van de wettelijke EPC (EnergiePrestatieCoëfficiënt) in het (rijks-)Bouwbesluit (meest recent per 1 januari 2015). In 2020 vindt verdere aanscherping plaats: woningen moeten dan (bijna) energieneutraal worden gebouwd. Daarnaast geldt voor alle nieuwbouw dat de toegepaste (bouw)materialen moeten voldoen aan de MPG-eis (Milieu Prestatie Garantie). Omdat de Energieprestatiegarantie (EPG) steeds lager wordt, wordt de MPG van een gebouw steeds belangrijker als maat voor de duurzaamheid.

Burgemeester en wethouders hebben in juli 2017 besloten dat nieuwe woningen in de gemeente in principe niet meer op het aardgasnet zullen worden aangesloten. De gemeente Ede wil voorbereid zijn op de toekomst. Wereldwijd en ook in ons land is afgesproken dat er op termijn geen toekomst meer is voor fossiele energie, zoals aardgas. Verbranding van aardgas draagt namelijk bij aan de opwarming van de aarde. Bovendien raakt ons Nederlandse aardgas op en leidt onze gaswinning tot aardbevingsschade in Groningen. Uiterlijk in 2050 willen we alle woningen in ons land van het aardgasnet hebben losgekoppeld. Daarom wil de gemeente nu geen nieuwe woningen meer (laten) bouwen met aardgas.. Woningen worden gebouwd voor een periode van minimaal 80 jaar. Daarom kiezen we nu voor een energiesysteem in de woning dat toekomstbestendig is. De keuze ten aanzien van het duurzame energiesysteem laat de gemeente over aan de partijen die gaan bouwen. Aardgasloos bouwen is met ingang van 1 juli 2018 wettelijk verplicht (Wet Voortgang Energietransitie (VET)). De nieuwe wet heeft tot gevolg dat er geen omgevingsvergunningen meer worden afgegeven voor nieuwbouw die aangesloten wordt op een aardgasnet. Tenzij burgemeester en wethouders voor een gebied bepalen dat daar het verbod op aardgas niet geldt. Een dergelijke aanwijzing mag alleen gebeuren op grond van zwaarwegende maatschappelijke belangen. Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Ede heeft echter besloten niet op voorhand gebruik te maken van de mogelijkheid om gebieden uit te sluiten van het verbod op aardgas. Naast wettelijke eisen en gemeentelijk beleid stimuleert de gemeente om verdergaande reductie van de energiebehoefte, terugdringen van het gebruik van fossiele brandstoffen en de inzet van duurzame energie in bouwplannen op te nemen. De gemeente Ede zet voor de periode 2018-2022 in op een verdrievoudiging van het aantal zonnepanelen op daken binnen de gemeente. Inwoners en bedrijven zullen een belangrijke bijdrage aan deze opgave gaan leveren. Vandaar dat wij bij nieuwbouw vragen hier op in te spelen door:

- positionering van het gebouw ten opzichte van de zon;
- dakconstructie voldoende sterk te maken voor plaatsen van zonnepanelen / zonneboilers;
- integratie van zonnepanelen in de daken in het ontwerp mee te nemen;
- plaatsen van zonnepanelen / zonnecollectoren op het dak als integratie niet mogelijk / gewenst is.

3.4.8. WOONVISIE

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

De Woonvisie benoemt de volgende sporen:

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

Het plan Hoofdweg 168 Ederveen scoort hoog op diverse sporen van de Woonvisie. Het is onderdeel van het gemeentelijke woningbouwprogramma/ IPW en voorziet daarmee in de behoefte aan woningen in de gemeente Ede en Regio Food Valley (spoor 1). Het plan is centraal in het dorp gelegen op een herontwikkelingslocatie (spoor 2) en op korte afstand van voorzieningen zoals supermarkt, kerk en zorgfuncties (spoor 6). Daarnaast voorziet het plan in duurzame en levensloopbestendige woningen gericht op de seniore doelgroep (spoor 5). Het plan bestaat uit 9 woningen, waardoor de programmatische eisen uit de 'Beleidsnotitie betaalbare huur- en koopwoningen' niet gelden (tenminste 10 woningen). Woningen in het plan zijn in het middeldure en dure koopsegment gepositioneerd, waarmee de score op spoor 3 laag is. Wél zullen de woningen qua segmentering, locatie en typologie naar verwachting de seniore doelgroep uit Ederveen aanspreken en daarmee zorgen voor doorstroming in de bestaande woningvoorraad waardoor (meer) betaalbare woningen kunnen vrijkomen voor de jongere doelgroepen (starters, jonge doorstromers).

3.4.9. 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.

In paragraaf 4.6 worden de cultuurhistorische waarden beschreven die binnen en rondom het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen, waarbij aangegeven wordt op welke wijze de aanwezige cultuurhistorische waarden worden behouden en versterkt.

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 beoordeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze afstanden zijn van belang wanneer in de directe nabijheid van bedrijvigheid gevoelige bestemmingen zoals woningen worden gerealiseerd en vice versa. Middels nader onderzoek kan eventueel gemotiveerd afgeweken worden van de richtafstand uit de VNG-publicatie.

Situatie plangebied

De belendende percelen rond het plangebied zijn bestemd voor woondoeleinden en zijn direct beperkend voor de in de directe omgeving gelegen bedrijfsbestemmingen (enkelbestemming Gemengd-1) welke gelegen zijn op een afstand van circa 45 meter van het plangebied.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor dit 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 in situ vereist, om uiteindelijk vast te kunnen stellen of en hoe, bijvoorbeeld na sanering een beoogde nieuwe bestemming kan worden gerealiseerd.

Bodembeleid Ede

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 deze bestemmingswijziging is geen vrijstelling voor bodemonderzoek van toepassing omdat de locatie verdacht is voor bodemverontreinigingen vanwege een voorheen aanwezige ondergrondse HBO-tank. In verband met de functieverandering naar de bestemming Wonen en de voorgenomen nieuwbouw is in mei 2020 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Uit het rapport van het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat

1. in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan kobalt, nikkel en PAK aanwezig zijn.
2. in de ondergrond geen verhoogde gehalten aanwezig zijn.
3. in het grondwater een licht verhoogde gehalte aan barium aanwezig is.
4. ter plaatse van de voormalige olietank geen verontreiniging aanwezig is.

Deze 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.

4.3. Conventionele Explosieven (CE)

Beleid/regelgeving

Het landelijk beleid over conventionele explosieven is geregeld in ARBO-wetgeving.

Vanaf 1994 geldt vanuit de Arbeidsomstandighedenwet voor alle projecten in Nederland een wettelijke verplichting voor opdrachtgevers en werkgevers om voorafgaande aan de werkzaamheden een risico-inventarisatie en evaluatie (RI&E) uit te voeren in de "Veiligheid en Gezondheid" ontwerpfase (artikel 2.26 Arbowet). Dit is om te bepalen of er tijdens de uitvoeringsfase van projecten mogelijke risico's aanwezig zijn voor het uitvoerende personeel en de directe omgeving. De risico's moeten duidelijk zijn voordat er (beheers)maatregelen kunnen worden getroffen.

Om het maatschappelijk belang van veiligheid en gezondheid van en rondom de arbeid te waarborgen, is door de overheid gekozen voor een wettelijk verplichte certificatieregeling voor de borging van de kwaliteit/veiligheid voor het opsporen van CE. De regelgeving betreffende Arboveiligheid voor het opsporen van CE is vanaf 1 juli 2012 het Werkveld Specifiek Certificatie Schema voor het systeemcertificaat Opsporen Conventionele Explosieven (WSCS-OCE) in Nederland van kracht. In het WSCS-OCE worden eisen gesteld aan het opsporen van CE.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Ede heeft gekozen voor een redelijk en proportioneel beleid voor het opsporen van CE.

Belangrijkste uitgangspunten voor het beleid zijn:

- Redelijke, maatschappelijk verantwoorde en proportionele omgang/beleid. Redelijk betekent onder andere op basis van realistische inschattingen van risico's. Dit vraagt om onafhankelijke deskundigheid. Ook betekent dit dat erkend wordt dat risico's nooit tot nul te reduceren zijn, en er per definitie een 'restrisico' bestaat. Men moet zich realiseren dat zelfs met detectieonderzoek niet alle CE worden gevonden, maar dat kwaliteit hier wel een belangrijke factor in speelt. Proportioneel betekent dat de kosten van het beleid in verhouding moeten staan tot de opbrengsten.
- De gemeente Ede hanteert een passief CE beleid. Dit houdt in dat er niet actief naar CE wordt gezocht maar dat er pas wordt opgespoord indien de CE een aantoonbaar risico vormen bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten of andere grondroerende werkzaamheden. De gemeente Ede hanteert hierbij het motto: "Wat er ligt, ligt er goed".

Situatie plangebied

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

4.4. 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.

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. Wel is de locatie aangewezen als intrekgebied door de provincie. De regeling uit de provinciale verordening hiervoor is overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Vuilwater

In de openbare weg ligt een gemengd rioolstelsel voor de afvoer van hemelwater afstromend van terreinverhardingen en afvalwater. Het afvalwater van het pand wordt afgevoerd naar het gemengde stelsel aan de Hoofdweg.

Hemelwater

Het plan ligt in een gebied met hoge grondwaterstanden. Hiervoor ligt in de openbare ruimte een drainagestelsel in combinatie met oppervlaktewater. Infiltratie van hemelwater in de bodem is gezien de hoge grondwaterstanden niet mogelijk. In de omliggende wegen ligt ook geen regenwaterriool voor de afvoer van hemelwater van particuliere kavels. Het hemelwater mag daarom, net als het huishoudelijk afvalwater, worden afgevoerd naar het gemengde riool. Bij het omvormen moet door de installateur berekend worden of de huidige aansluiting van Ø125mm nog volstaat, omdat deze mogelijk niet voldoende capaciteit heeft. Zo niet dient er een nieuwe aansluiting aangevraagd te worden bij de gemeente Ede.

Grondwater

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

Conclusie

Vanuit water bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

4.5. Ecologie

4.5.1. WET NATUURBESCHERMING

Voor ruimtelijke ingrepen of bestemmingsplanwijzigingen is de natuurwetgeving relevant. Binnen de natuurwetgeving wordt onderscheid gemaakt in bescherming van soorten en gebieden. Onlangs zijn drie wettelijke regimes samengevoegd tot één nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. Vergelijkbaar met het oude wettelijke regime maakt de nieuwe Wet natuurbescherming onderscheid in gebieds-, soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. De gebiedsbescherming was voorheen met name gereguleerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en de soortenbescherming vond zijn grondslag in de oude Flora- en faunawet.

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 diersoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

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

4.5.1.1. Wet natuurbescherming, onderdeel Soortenbescherming

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

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

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

4.5.1.2. Wet natuurbescherming, onderdeel Gebiedsbescherming

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

Natura 2000

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

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

Het is krachtens de Wet natuurbescherming verboden zonder vergunning van gedeputeerde staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant versturend 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.

Stikstof

Een van de aspecten die een effect kunnen hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden is stikstofdepositie. De Nederlandse wet- en regelgeving voor stikstofdepositie vloeit voort uit de Wet natuurbescherming. De wetgever heeft in dit verband de volgende wet- en regelgeving tot stand gebracht:

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

Stikstofdepositie vormt al jarenlang een knelpunt bij de besluitvorming over plannen en projecten, omdat in veel Natura 2000-gebieden overbelasting van stikstofdepositie een probleem is voor de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor de voor stikstof gevoelige natuur in die gebieden. De natuurwetgeving beoogt een oplossing te bieden voor dit probleem. Het doel is het beschermen en ontwikkelen van kwetsbare, voor stikstof gevoelige natuur, terwijl tegelijkertijd economische ontwikkelingen mogelijk blijven. In het kader van het Programma Aanpak Stikstof zijn hiertoe maatregelen genomen die leiden tot een afname van stikstofdepositie (bronmaatregelen) en maatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden (herstelmaatregelen). Op termijn is het doel met deze gebied specifieke maatregelen in de verwezenlijking van de instandhoudingsdoelstellingen voor de voor stikstof gevoelige natuur in Natura 2000-gebieden en in de tussenliggende tijd in het voorkomen van verslechtering.

4.5.1.3. *Wet natuurbescherming, onderdeel Houtopstanden*

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

4.5.2. PROVINCIAAL BELEID

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

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

In het Gelders Natuurnetwerk geldt: in de basis hier geen nieuwe initiatieven. Er zijn enkele uitzonderingen mogelijk. Onder voorwaarden is een bepaalde uitbreiding van bestaande functies toegestaan. Geen negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het GNN toegestaan, ook geen externe effecten. 'Nee, tenzij'-toets.

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

4.5.3. 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.

4.5.4. SITUATIE PLANGEBIED

4.5.4.1. Wet natuurbescherming: onderdeel aspect soortbescherming

Door Els & Linde B.V. is in mei 2020 een quickscan ecologie uitgevoerd. Uit de resultaten van de quick scan ecologie van 28 april 2020 is gebleken dat de aanwezigheid van vleermuizen op de planlocatie op voorhand niet uit te sluiten is. De aanwezigheid van gierzwaluwen en huismussen is op voorhand uit te sluiten. De planlocatie bevat geen geschikte mogelijkheden voor gierzwaluwen en huismussen om zich op te houden en te vestigen. Er is geen nader onderzoek naar huismussen en gierzwaluwen nodig. Op de planlocatie is er mogelijkheid voor algemeen voorkomende broedvogels om te nestelen in de heg en struiken op de planlocatie. Er moet rekening gehouden worden met het broedseizoen voor en tijdens de werkzaamheden op de planlocatie. Werkzaamheden moeten daarom opgestart of uitgevoerd worden buiten het broedseizoen globaal lopend van half augustus tot half maart.

Els & Linde B.V. heeft in het voor- en najaar 2021 een onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd (Els & Linde B.V., projectnummer 20.342, dd 12 december 2021)(zie bijlage 3). Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er geen verblijfplaatsen van vleermuizen zijn gevestigd binnen de planlocatie. Voor de ruimtelijke plannen is daarom geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig.

4.5.4.2. Wet natuurbescherming: onderdeel aspect gebiedsbescherming Natura 2000

Het beschermde Natura 2000-gebied ligt op een afstand van ruim 5 Km van de planlocatie. De werkzaamheden betreffen sloop en bouw. De kans dat er een significante wijziging in de emissie is, is aanwezig. Daarom is door van Middendorp bouwkundig teken & adviesbureau B.V. een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. Hiervoor is voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase een aerius-berekening uitgevoerd. Uit beide berekeningen is gebleken dat er geen sprake is van depositie van stikstof hoger dan 0,00 m/h/j. Hierdoor is er geen aanvullende verplichting voor een Wet Natuurbescherming vergunning.

Andere aantastingen van kwalificerende habitats of soorten in het Natura 2000-gebied door de ruimtelijke ontwikkelingen, kunnen worden uitgesloten.

4.5.4.3. Wet natuurbescherming: onderdeel houtopstanden

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

4.5.4.4. GNN en GO

De gebieden die onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland liggen op enige afstand van de planlocatie. Gelet op de afstand, aard en de omvang van het voornemen, wordt geen effect verwacht.

4.5.4.5. Programma Biodiversiteit

In het plan worden nieuwe hagen en enkele solitaire bomen ingepast. De hagen worden rondom de nieuwbouw op de grenzen gerealiseerd. Deze hagen zorgen voor schuil- en foerageermogelijkheden voor diverse faunasoorten. Met deze inpassing van groen is er een natuurinclusief ontwerp gemaakt dat voldoet aan de doelstellingen van het programma biodiversiteit.

4.5.5. CONCLUSIE

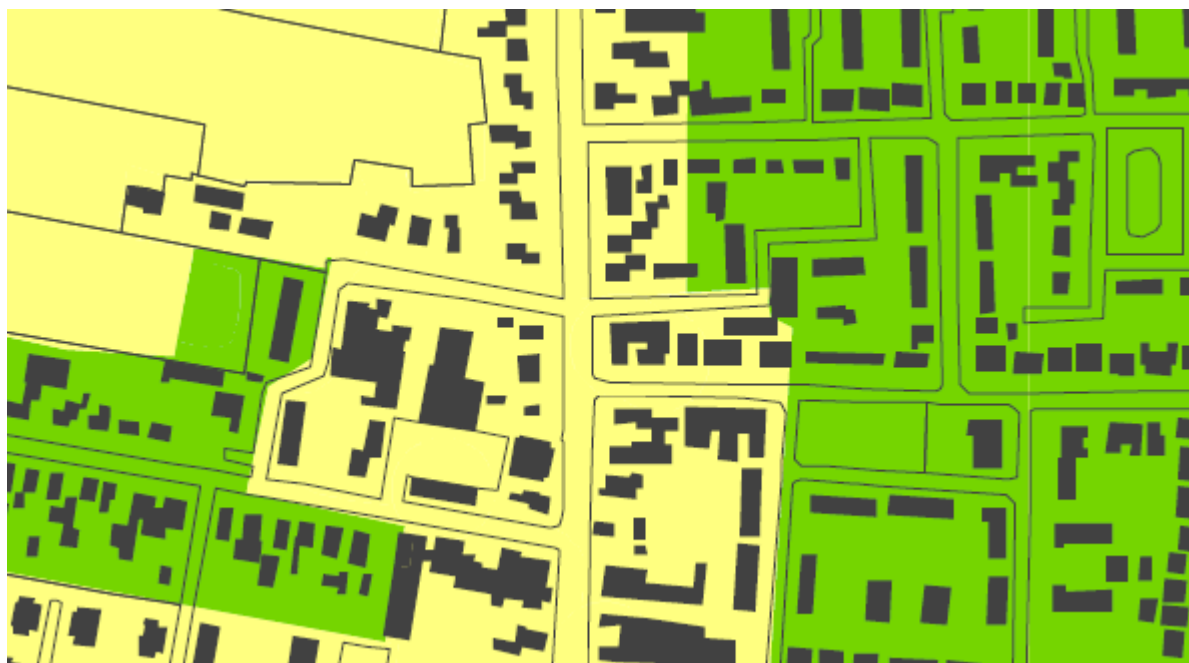
Mits bovenstaande voorwaarden in acht worden genomen vormt de Wet natuurbescherming en de omgevingsverordening van de Provincie Gelderland geen belemmering en voldoet het plan aan de doelstellingen van het Programma Biodiversiteit.

4.6. Cultuurhistorie

4.6.1. BELEIDSKADER

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

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



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.

4.6.2. CULTUURHISTORISCHE ANALYSE

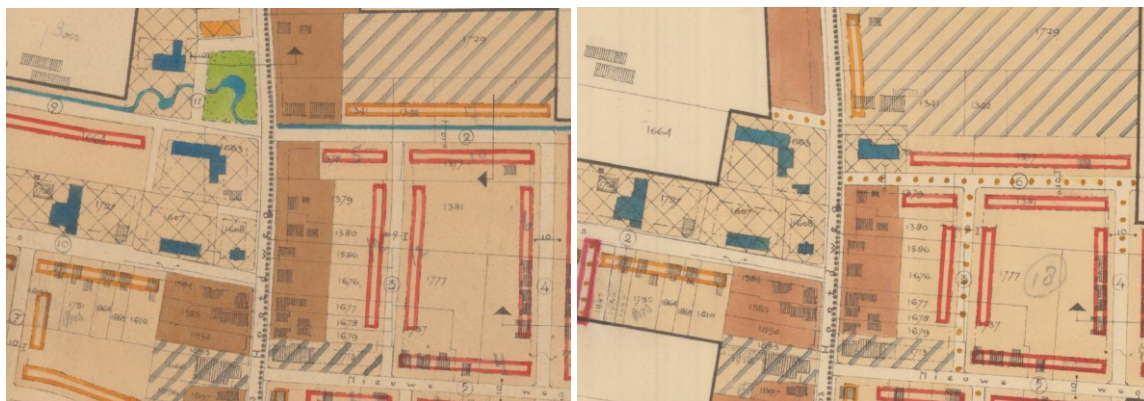
Ontwikkelingsgeschiedenis

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

Op het terrein van het huidige plangebied was tot het midden van de twintigste eeuw nog geen bebouwing aanwezig was. De gronden waren destijds in gebruik als weiland. Ten noorden van het plangebied stond een boerderij met boomgaard. Op de Chromotopografische kaart uit 1930 is ten westen van het plangebied,

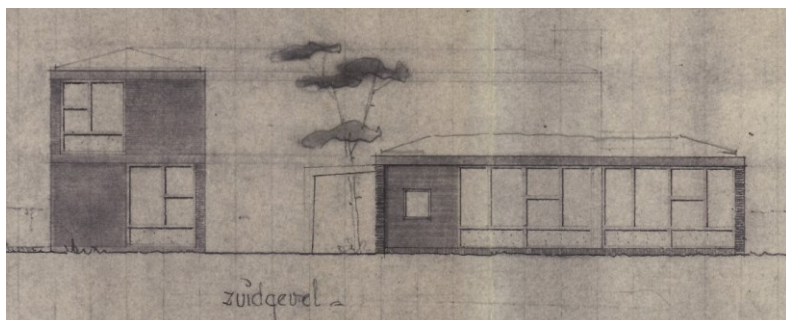
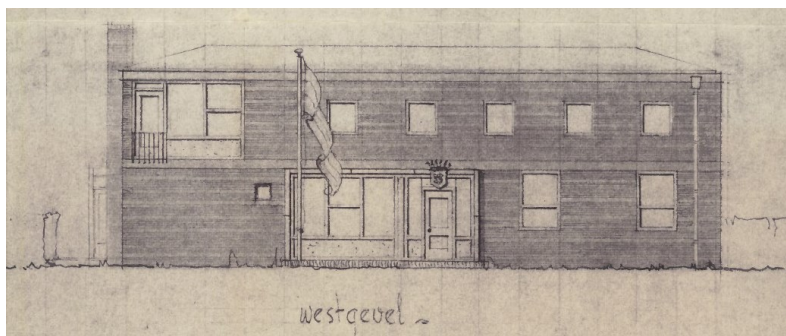
op enige afstand van de Hoofdweg, een nieuw erf aangeduid. Vermoedelijk is de Hootsenstraat in het eerste kwart van de twintigste eeuw aangelegd als ontsluitingsweg van dit erf.

In 1952 werd een uitbreidingsplan voor het dorp Ederveen opgesteld, waarbij de gronden binnen het plangebied werden bestemd voor 'dorpsbebouwing'. Op grond van het Uitbreidingsplan Ederveen 1952 zou langs de noordzijde van het huidige plangebied een nieuwe weg worden aangelegd, ter ontsluiting van een nieuwe woonwijk aan de oostzijde van het dorp. Op het Uitbreidingsplan Ederveen 1956 zijn de bebouwing binnen het huidige plangebied aangeduid als 'bijzondere bestemming'. In tegenstelling tot het eerdere uitbreidingsplan is de ontsluitingsweg aan de zuidzijde van dit perceel geprojecteerd.



Uitbreidingsplan Ederveen 1952 (links) en Uitbreidingsplan Ederveen 1956 (rechts).

In 1963 werd door de gemeente Ede een aanvraag ingediend voor de bouw van een politiepост en Groene Kruis-gebouw met twee woning. Het gebouw in verzakelijkt traditionalistische stijl werd gebouwd naar een ontwerp van architect H.J. Messelink. De hoofdopzet van het gebouw kenmerkt zich door een niet gesloten carrévormige plattegrond, waarbij het L-vormige politiebureau van twee bouwlagen en de eenaags vleugel van het Groene Kruisgebouw rondom een groen binnenhof liggen. Het sobere gebouw is opgetrokken in schoon metselwerk en beschikt over grote raampartijen.

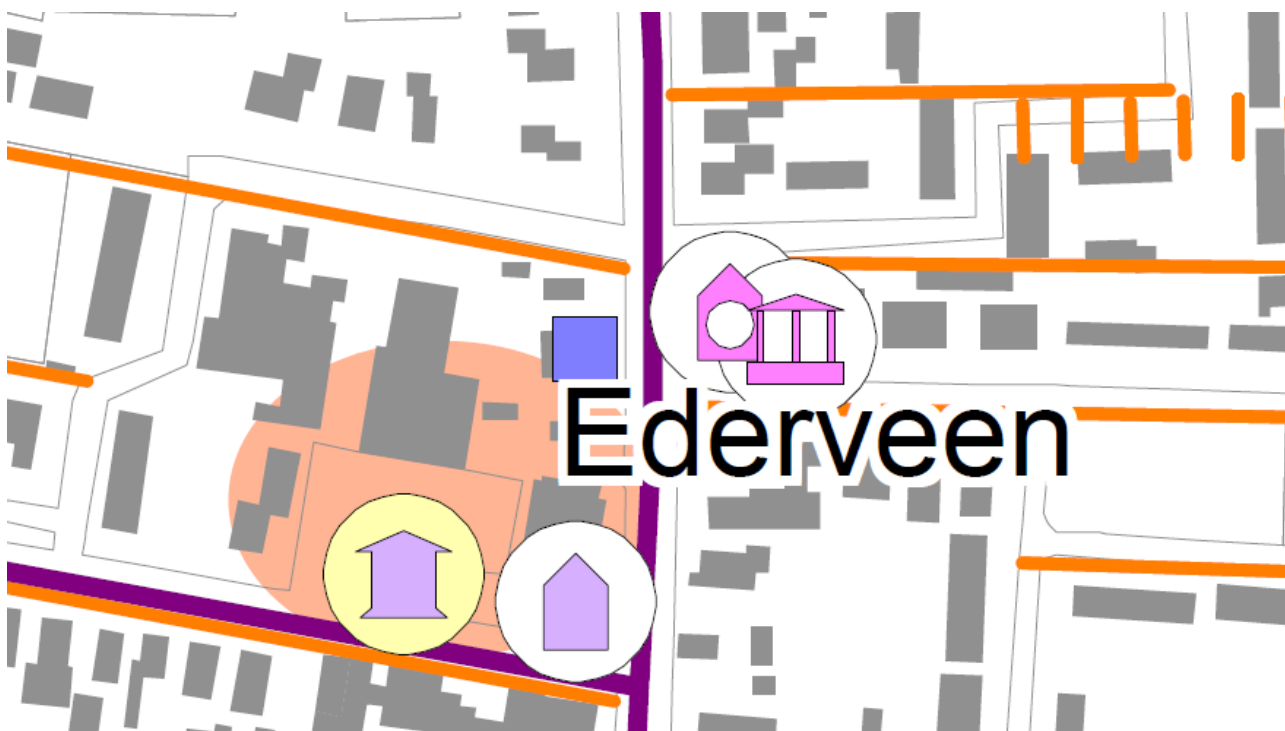


Bouwtekening politiebureau en Groene Kruisgebouw aan de Hoofdweg 168-176 te Ederveen uit 1963 (bron: Bouwarchief Ede, identificatienummer 1963B0861 Tekeningen-04)

Cultuurhistorische waarden

Historisch-ruimtelijke structuren

Blijkens de deelkaart 'Historische stedenbouw' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede komen in de omgeving van het plangebied enkele cultuurhistorisch waardevolle structuren voor. Het gaat daarbij om de Hoofdweg (paarse lijn) en historische kavelgrenzen van vóór 1832 (oranje lijnen).



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

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

De bebouwing binnen het plangebied heeft geen beschermde status als rijksmonument of gemeentelijk monument. Wel staat de bebouwing op de lijst van potentiële karakteristieke panden. Het pand is illustratief voor de toename van gemeentelijke administratieve en zorgtaken in de naoorlogse periode, alsmede representatief voor de naoorlogse stilistische en typologische ontwikkeling van overheidsgebouwen. Het pand is in hoofdvorm bewaard gebleven en op details gewijzigd. Het voormalig politiebureau en Groene Kruis-gebouw is een zeldzaam voorbeeld van een bewaard gebleven naoorlogs overheidsgebouw met een gecombineerde functie.

4.6.3. EFFECTEN VAN HET PLAN OP DE AANWEZIGE CULTUURHISTORISCHE WAARDEN

Gelet op de beleidsstrategie die behoort bij Cultuurhistorische Waardevolle Zone 2 van de Cultuurhistorische Waardenkaart is het uitgangspunt voor onderhavig planvoornemen dat aanwezige cultuurhistorische waarden behouden worden en waar mogelijk en nodig versterkt.

Het planvoornemen heeft betrekking op het slopen van het voormalig politiebureau annex Groene Kruis-gebouw en de bouw van een appartementengebouw op deze locatie. Geconstateerd wordt dat het planvoornemen geen negatieve gevolgen heeft voor de historisch-ruimtelijke structuren in de omgeving van het plangebied. Wel worden cultuurhistorische waarden aangetast door de sloop van het potentiële karakteristieke pand. Momenteel is gemeentelijk beleid in uitvoering dat uiteindelijk moet leiden tot het voorkomen van onnodige sloop van karakteristieke panden. Op dit moment zijn de sloopmogelijkheden voor het pand aan de Hoofdweg echter nog niet juridisch beperkt. In die zin bestaat er dan ook nog geen

afwegingsruimte op grond van planologische beperkingen ten aanzien van de sloop van het potentiële karakteristieke pand. Om die reden wordt geadviseerd om medewerking te verlenen aan het planvoornemen tot sloop en nieuwbouw op deze locatie, ondanks dat herbestemming en transformatie van de bestaande bebouwing vanuit cultuurhistorisch perspectief nadrukkelijk de voorkeur heeft.

4.7. Archeologie

Algemeen

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

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

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

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

Situatie plangebied

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013) geeft de groene kleur aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied laag is. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis. In het oude bestemmingsplan is geen dubbelbestemming archeologie voor het plangebied opgenomen.

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

In 2004 is ca. 200 meter ten zuidwesten van onderhavig plangebied een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd. Hier bleek de bodem te bestaan uit gooreerdgronden en ontbraken archeologische indicatoren. Op basis daarvan is geadviseerd geen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren.

Het plangebied is momenteel grotendeels bebouwd. Deze bebouwing zal worden gesloopt. In hoeverre de huidige bebouwing de bodem heeft verstoord is onbekend.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van de nieuwbouw. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Gezien de lage archeologische

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

verwachting en de middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied is een beschermende planologische regeling niet noodzakelijk.

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

4.8. Verkeer en Parkeren

Beleid/regelgeving

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

Zo wordt gekeken of de nieuwe ontwikkeling de verkeersveiligheid niet beïnvloed.

Daarnaast is het uitgangspunt dat alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Het plangebied is gelegen aan de Hootsenstraat in Ederveen. Verder zijn aansluitend de Hoofdweg aan de westzijde en de Clematisstraat aan de noordzijde gelegen. Alle drie de wegen zijn erftoegangswegen, waar 30 km/u de maximum snelheid is. De Hoofdweg heeft voor het dorp Ederveen echter wel een belangrijke ontsluitende functie en zal daarom meer verkeer verwerken dan de Hootsenstraat en de Clematisstraat. De intensiteiten op de omringende wegen zullen slechts beperkt toenemen en deze wegen kunnen dit voldoende verwerken.

Het parkeren wordt grotendeels binnen het bouwplan opgelost in een ondergrondse parkeerkleder waar 14 parkeerplaatsen zijn voorzien. Op maaiveld worden door dit plan 4 parkeerplaatsen aangelegd in de openbare ruimte. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend en zijn voor iedereen toegankelijk.

Fietsen kunnen in de aanwezige bergingen worden gestald en bezoekers kunnen eventueel nabij de voordeur de fiets stallen.

In 30km/u gebieden zijn geen fietsvoorzieningen gebruikelijk, met uitzondering van drukke fietsroutes wat hier niet het geval is. Op de omringende wegen zijn dan ook geen fietsvoorzieningen aanwezig. Natuurlijk wordt de naastgelegen Hoofdweg wel als fietsroute gebruikt om bij de voorzieningen in het dorp te komen of verder. Aanvullende fietsvoorzieningen voor deze ontwikkeling zijn niet noodzakelijk.

Conclusie

Verkeerskundig zijn er geen belemmeringen voor dit plan

4.9. Geluid (Wet geluidhinder / verkeerslawaaai)

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 wegverkeerslawaaai, spoorweglawaaai en industrielawaaai 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.

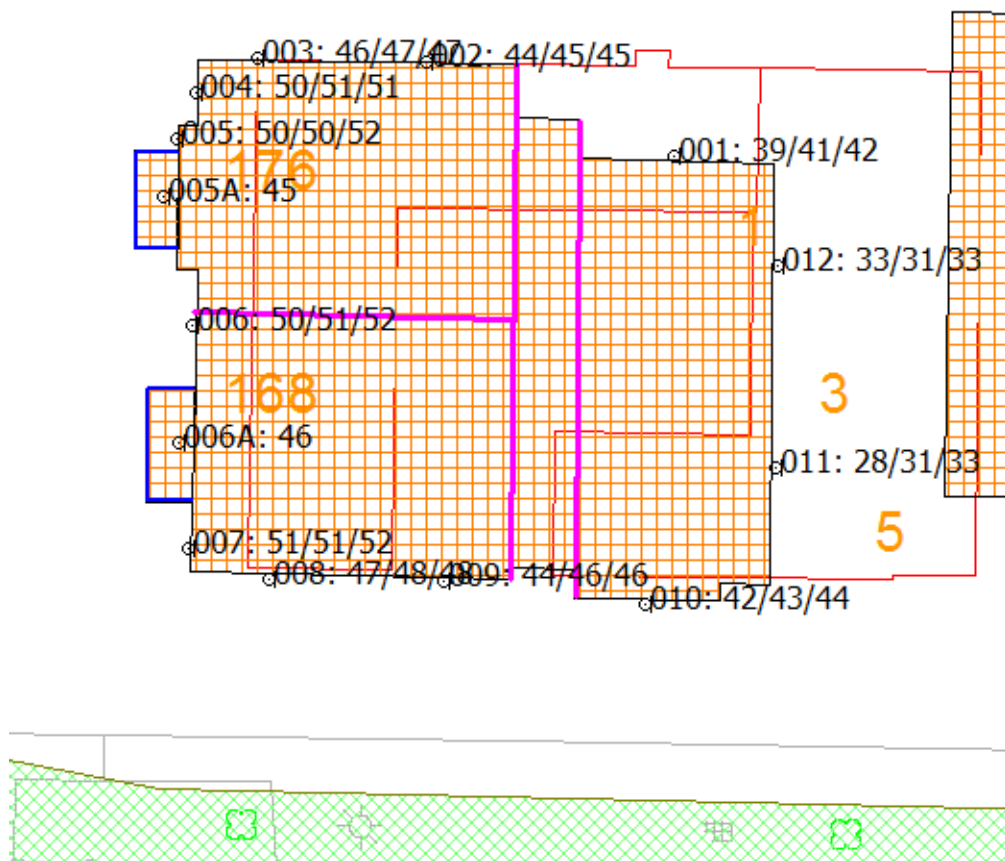
In bovenstaande situaties geldt voor nieuwe woningen in de zone van een verkeersweg een beschermingsniveau van 48 decibel (dB) en voor spoorlawaaai 55 dB. Dit is de wettelijke voorkeurswaarde. Door middel van een zogenaamde hogere waarde procedure kan het bevoegd gezag in bepaalde gevallen gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (zogenaamde hogere waarde) toestaan. De maximale ontheffingswaarde bedraagt voor nieuwe woningen in stedelijk gebied in de zone van een bestaande weg 63 dB en voor spoorlawaaai 68 dB.

Situatie plangebied

Voor de wegen rondom het plangebied geldt een maximum rijsnelheid van 30 km/uur. Vanwege het 30 km/uur-regime zijn deze wegen niet zoneplichtig volgens de Wet geluidhinder. Wel dient de invloed van deze wegen op de woningen in het kader van een goede ruimtelijke ordening te worden beschouwd. Hiervoor wordt bij een afweging van maatregelen aansluiting gezocht bij de normering uit de Wet geluidhinder.

De geluidsbelasting van omliggende 30 km/uur wegen is berekend (inclusief aftrek conform artikel 110 g Wet geluidhinder). Voor de Hootsenstraat, de Hortensiastraat, de Schras en de Van Wamelenweg blijkt dat de geluidsbelasting onder de voorkeurswaarde van 48 dB blijft. De geluidsbelasting voor de Hoofdweg bedraagt maximaal 52 dB indien bij de balkons op de eerste en tweede verdieping een balustradescherm van 1 meter hoog wordt toegepast en op de begane grond een terrasafscherming van 1 meter hoog of een logia met afscherming wordt toegepast.

Figuur 1: geluidbelasting Hoofdweg incl. Aftrek art. 110 g. Uitgangspunt balkonafscherming verdieping 1 en 2. Begane grond afscherming terras 1 m hoog.



Conclusie

Het plan kan voldoen aan het uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening, indien aan de zijde van de Hoofdweg afscherpende maatregelen worden genomen.

4.10. Luchtkwaliteit

Beleid/regelgeving

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

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

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

4.11. 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.

De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen schrijft voor hoe overheden dienen om te gaan met risico's als gevolg van transportassen zoals wegen en spoorwegen. Om meer afstemming te verkrijgen tussen transport van gevaarlijke stoffen, veiligheid en ruimtelijke ontwikkelingen is het Basisnet in ontwikkeling. 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. De resultaten van het basisnet zijn reeds verwerkt in de bestaande Circulaire. De circulaire wordt in de toekomst vervangen door het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev).

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 (spoor)wegen worden geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

4.12. (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 subaanrijdroutes vastgesteld. Wegen die zijn aangewezen als hoofd- of subaanrijdroute moeten te allen tijde voor brandweervoertuigen goed toegankelijk en berijdbaar zijn.

Situatie plangebied

Bluswater en Bereikbaarheid:

In verband met de brandbestrijding is het belangrijk dat de infrastructuur voldoet aan de specifieke eisen voor brandweervoertuigen en dat voorzien wordt in een adequate bluswatervoorziening. In de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid van Brandweer Nederland vindt u hiervoor de uitgangspunten. - De situatie van het plan past binnen de uitgangspunten/voorwaarden uit de genoemde Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid.

Opkomsttijd brandweer:

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 afhankelijk van de gebruiksfunctie en is vastgelegd in het Besluit veiligheidsregio's. - De opkomsttijd voor dit plan valt binnen de gestelde norm voor wonen van 8 minuten.

Externe veiligheid:

In de omgeving van het plangebied liggen geen relevante risicobronnen in het kader van Externe Veiligheid waarvan de effectafstanden over het plan reiken.

4.13. 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.

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.

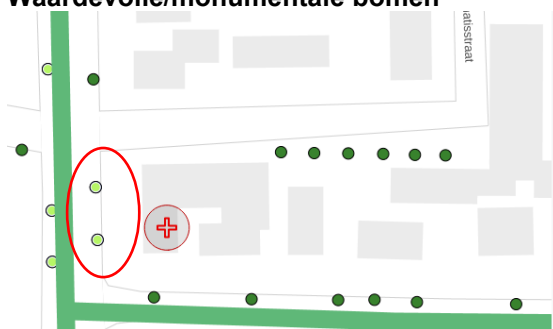
Situatie plangebied

Groenstructuur

De te ontwikkelen locatie aan de Hoofdweg 168 is aan beide zijde grenzend aan de hoofdgroenstructuur, zie hieronder de uitsnede van de groenstructuurkaart.



Waardevolle/monumentale bomen



Conclusie

Voor het te ontwikkelen gebied wordt als randvoorwaarde gesteld dat de plannen worden afgestemd op een goede aansluiting op de hoofdgroenstructuur. Bij de bouw (bouwverkeer en opslag materiaal) moet aandacht besteed worden aan waardevolle lindes op openbaar terrein. Deze mogen hierdoor niet worden aangetast.

4.14. 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.

5. Economische 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 onder gemeente Ede, sectie H, nummers 3334, 3534, 3535 en 3536. De oppervlakte bedraagt in totaal circa 1080 m². Het plangebied betreft particulier eigendom.

5.2.1. PLANSCHADE

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

5.2.2. KOSTENVERHAAL

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

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

Voor deze variant is gekozen. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. Hierin is opgenomen dat de kosten welke gemaakt worden in het kader van de ambtelijke begeleiding (procesmatig) van het bestemmingsplan, doorberekend worden aan de initiatiefnemer. Daarnaast worden ook de kosten voor de herinrichting van het openbare gebied als gevolg van deze ontwikkeling doorberekend aan de initiatiefnemer. Dit gebeurt op basis van de werkelijke kosten. Van te voren is wel een inschatting gemaakt van deze kosten, zodat door de initiatiefnemer bepaald kon worden of dit financieel haalbaar was. Hierdoor komen alle kosten voor rekening van de aanvrager van de bestemmingsplanherziening.

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

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Inleiding

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

6.2. Plansystematiek

Voor het bestemmingsplan 'Ederveen, Hoofdstraat 168 - 176' is gebruik gemaakt van in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

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 een aantal flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotregels. In de volgende paragraaf worden alle bestemmingen uitgebreid behandeld.

6.3. Bestemmingsplanregels

6.3.1. HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

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

6.3.2. HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

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

Bestemmingsomschrijving

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

Bouwregels

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

Gebruiksregels

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

6.3.3. HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 5)

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 6)

In deze bepaling zijn algemene bouwregels opgenomen.

Algemene gebruiksregels (artikel 7)

In dit artikel zijn gebruiksregels opgenomen ten aanzien van bebouwde en onbebouwde gronden voor alle opgenomen bestemmingen in het plan.

Algemene afwijkingsregels (artikel 8)

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 9)

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 10)

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

Overige regels (artikel 11)

In dit artikel wordt geregeld dat bij een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Daarbij moet worden voldaan aan de parkeeropgave, zoals neergelegd in de "Nota parkeernormering gemeente Ede 2017". Indien deze regeling wordt gewijzigd, moet rekening worden gehouden met deze wijziging. Bij een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken, indien anderszins in voldoende ruimte kan worden voorzien. Ten slotte kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken in bijzondere omstandigheden (zie hiervoor de hardheidsclausule), op basis van criteria van de "Nota parkeernormering gemeente Ede 2017 "

6.3.4. HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGEL**Overgangsrecht (artikel 12)**

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 13)

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

6.3.5. BESTEMMINGEN

Enkelbestemmingen

Tuin (artikel 3)

Rond het appartementencomplex is de bestemming Tuin gelegd. Op deze gronden kan het voorerf worden ingericht. Bebouwing is in principe niet toegestaan. Uiteraard is bebouwing in de vorm van erfafscheidingen tot 1 meter wel toegestaan. Parkeren op deze gronden, voor zover gelegen voor de voorgevel van de woning, is niet wenselijk en om die reden expliciet uitgesloten. Er is tevens een aanduiding opgenomen dat er in deze bestemming verharding is toegestaan ten behoeve van de inrit naar de ondergrondse parkeergarage.

Wonen (artikel 4)

Binnen de bestemming 'Wonen' wordt de woonfunctie mogelijk gemaakt. Wonen is toegestaan in de vorm van een woning dat wil zeggen dat de functie wonen gekoppeld is aan het 'begrip' woning (van artikel 1 van de regels) zodat slechts één huishouden is toegestaan. Op de verbeelding is binnen deze bestemming een bouwvlak aangegeven. Hierbinnen dient het hoofdgebouwen te worden gesitueerd. Het betreft een appartementencomplex. Via aanduidingen is aangegeven dat het hier gaat om gestapelde bouw en dat niet meer dan 9 appartementen zijn toegestaan. Tevens zijn binnen het bouwvlak de maximale goot- en bouwhoogten aangegeven. Ook is een aanduiding opgenomen dat binnen het bouwvlak een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd mag worden.

Onder de specifieke gebruiksregels is opgenomen dat het in gebruiknemen van het appartementencomplex enkel is toegestaan wanneer de bijgevoegde landschappelijke inpassing is uitgevoerd en in stand wordt gehouden.

7. Inspraak, vooroverleg en zienswijzen

7.1. Inspraak & (voor)overleg

Inspraak

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

Overleg omwonenden

Medio februari 2022 heeft initiatiefnemer de eigenaren/gebruikers van de aanliggende woningen bezocht en hen het plan gepresenteerd. De reactie van de omwonenden was positief. Over het algemeen vond men het een verfraaiing van de buurt en was men blij dat er geen winkels of iets dergelijks komen.

Vooroverleg

Voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd zijn diverse instanties in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening geïnformeerd over de planvorming en in de gelegenheid gesteld om hierover te adviseren. De instanties hebben ofwel aangegeven geen opmerkingen te hebben ofwel geen reactie gegeven.

7.2. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Ederveen, Hoofdstraat 168-176' heeft zes weken ter inzage gelegen voor eventuele zienswijzen. In deze periode is het voor een ieder mogelijk geweest 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.

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. Verkennend bodemonderzoek; Hoofdweg 168 te Ederveen (Vink Milieutechnisch Adviesbureau b.v. , datum 5 juni 2020, projectnummer P20M0054).
2. Quick scan ecologie, Hoofdweg 168 – 176 te Ederveen (Els & Linde B.V, datum 24 mei 2020, projectnummer 20.198).
3. Afdoend onderzoek Vleermuizen, Hoofdweg 168 - 176 te Ederveen (Els & Linde B.V, datum 12 december 2021, projectnummer 20.342).
4. Berekening Stikstof (Van Middendorp bouwkundig teken- en adviesbureau bv, datum 7 december 2022, ordernummer OZ20084).

Planregels

1. Staat van bedrijfsactiviteiten
2. Inrichtingsplan