



Bestemmingsplan

Ede, Soembahof

November 2021

BIJLAGEN bij plantoelichting

1. ODRA instemming sanering (mei 2021)
2. Verkennend bodem-, asbest- en verhardingsonderzoek (Ingenieursbureau Land 2019)
3. Geohydrologisch onderzoek (Ingenieursbureau Land, november 2020)
4. Bomeneffectanalyse BEA (Pius Floris 21 december 2020)
5. Quicksan flora en fauna (rapport 9542.001, d.d. 11 april 2019)
6. Rapport stikstofdepositie (9542.008 D3, 18 december 2020) Soembaplein te Ede
7. Archeologisch Verkennend booronderzoek (Raap, 2020)
8. Archeologisch Proefsleuvenonderzoek (rapport 5460 ADC april 2021)
9. Akoestisch onderzoek wegverkeer Soembaplein_20095_2020-11-20
10. Geluidweringsonderzoek Soembaplein_20095_2020-12-21

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding.....	5
1.1.	Aanleiding.....	5
1.2.	Ligging plangebied	5
1.3.	Geldend bestemmingsplan	5
1.4.	Leeswijzer	6
2.	Het plan.....	7
2.1.	Huidige situatie.....	7
2.2.	Stedenbouwkundig plan.....	7
2.3.	Beeldkwaliteit	9
3.	Beleid	10
3.1.	Rijksbeleid	10
3.1.1.	Besluit algemene regeling ruimtelijke ordening	10
3.1.2.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
3.1.3.	Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.1.4.	Cultuurhistorie	12
3.1.5.	Ecologie/Natuur	12
3.1.6.	Water.....	12
3.1.7.	Duurzaamheid en energie.....	13
3.2.	Provinciaal en regionaal beleid	15
3.2.1.	Omgevingsvisie Gelderland	15
3.2.2.	Omgevingsverordening Gelderland	16
3.2.3.	Regionale Woonagenda 2.0/ woningbouwafspraken Regio Food Valley.....	17
3.2.4.	Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan	17
3.2.5.	Gelders Natuurnetwerk (GNN)	18
3.3.	Gemeentelijk beleid.....	19
3.3.1.	Stadsvisie Ede	19
3.3.2.	Erfgoednota 'Erfgoed maakt Ede' (2018)	19
3.3.3.	Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) (2012).....	19
3.3.4.	Handboek Groenstructuur & Groenbeleid Ede	20
3.3.5.	Woonvisie Ede 2030	21
3.3.6.	Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan	21
3.3.7.	Parkeerbeleidsplan	22
3.3.8.	Duurzaamheid en energie.....	22
3.3.9.	Programma biodiversiteit gemeente Ede.....	23
4.	Onderzoek en randvoorwaarden	24
4.1.	Inleiding	24
4.2.	Milieuzonering	24
4.3.	Bodem	24
4.4.	Water	25
4.5.	Groen	26
4.6.	Ecologie.....	28
4.7.	Cultuurhistorie	32
4.8.	Verkeer en parkeren	36
4.9.	Geluid	37
4.10.	Luchtkwaliteit	39
4.11.	Externe veiligheid	40
4.12.	Veiligheid	41
4.13.	Duurzaamheid en energie	41
5.	Economische uitvoerbaarheid	43
5.1.	Algemeen	43
5.2.	Kostenverhaal	43
5.3.	Planschade.....	43

6.	Juridische planbeschrijving	44
6.1.	Inleiding	44
6.2.	Inleidende regels	44
6.3.	Bestemmingsbepalingen	44
6.4.	Algemene regels	44
6.5.	Overgangs- en slotregels	45
6.6.	Bestemmingen	45
7.	Inspraak en overleg	47
7.1.	Participatie	47
7.2.	Formeel voorverleg	47
7.3.	Zienswijzen	47
8.	Handhaving	48
8.1.	Algemeen	48
8.2.	Handhavingsprocedure	48

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Initiatiefnemer is al langere tijd eigenaar van de locatie op de hoek van de Soembalaan en Veenderweg. Hij wil de voormalige bedrijfslocatie herontwikkelen naar woningbouw met in een hofje op het binnenterrein 8 boven- en benedenwoningen (sociale huur Woonstede) plus 8 hoek- en rijwoningen (vrije sector). Verder komen aan de Veenderweg 2 woningen in een twee-onder-een kaptype (vrije sector).

Het creëren van woningen op de plek waar nu een braakliggend bedrijfsterrein ligt draagt bij aan de kwaliteit van de woonomgeving. Om dit kleinschalige woningbouwproject in de huidige situatie financieel mogelijk te maken is dit minimaal aantal woningen nodig.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied betreft een braakliggend binnenterrein in het blok tussen Veenderweg, Soembalaan en Javalaan.



Afbeelding: ligging plangebied

1.3. Geldend bestemmingsplan

De betreffende locatie heeft in het geldende bestemmingsplan 'Molenstraat', vastgesteld door de gemeenteraad op 1 juli 2010, een bedrijfsbestemming en een dubbelbestemming Waarde-Archeologie. Vanuit planologisch en milieutechnisch oogpunt is het wenselijk om de bedrijfsbestemming op deze locatie te saneren. Het perceel is namelijk omringd met woonfuncties.



Afbeelding: uitsnede geldend bestemmingsplan

1.4. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft inzicht in de planontwikkeling. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het relevante rijks -, provinciale -, regionale, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 worden randvoorwaarden en milieuaspecten besproken waarmee in de planontwikkeling rekening moet worden gehouden, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna. Hoofdstuk 5 gaat in op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 6 gaat in op de verschillende bestemmingen en regels die in de planregels en op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn gebruikt. Het is een meer toegankelijke uitleg van de vaak juridische termen. Hoofdstuk 7 beschrijft kort de voorgeschiedenis van dit bestemmingsplan en biedt ruimte voor toekomstige aanvullingen ten aanzien van vooroverleg en zienswijzen. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 aandacht besteed aan het aspect handhaving van het bestemmingsplan.

2. Het plan

2.1. Huidige situatie

De locatie ligt vrij centraal in Ede aan de rand van de Indische buurt, die is gebouwd in de jaren '50 van de vorige eeuw. Het plangebied ligt achter de Soembalaan en vormt grotendeels een achterterrein. Alleen aan de zuidzijde grenst de locatie met een smalle strook direct aan de Veenderweg. Op de locatie was een bedrijf gevestigd, maar het ligt nu al jaren braak temidden van de bestaande bebouwing.

De omgeving betreft veelal wonen. De Veenderweg is een van de oude linten van Ede en kent een variatie aan bebouwing. De noordzijde van de Veenderweg kenmerkt zich door de oude lintbebouwing met vrijstaande en dubbele woningen met her en der enige bedrijvigheid op de achtererven. Deze lintbebouwing met schuren op het achtererf bepaalt de zuid- en oostgrens van het perceel. De overige grenzen worden bepaald door de achtertuinen van de bebouwing van de Indische buurt. Langs de westelijke grens staat een flat van 3 lagen met voorzieningen op de begane grond en wonen erboven. De noord-westgrens en de noordelijke grens van het terrein worden bepaald door de achtertuinen van grondgebonden woningen aan de Soembalaan en de Javalaan.

Het perceel zelf is grotendeels leeg. Langs de randen van het perceel staan enkele bomen. Het groen op de locatie heeft een beperkte kwaliteit en heeft geen bijzondere waarde. De bestaande beplanting op de locatie moet worden gekapt om de woningbouw mogelijk te maken.

2.2. Stedenbouwkundig plan

De locatie betreft een oud bedrijfsperceel, zoals er verscheidene in het verleden langs de historische uitvalstroutes zijn gevestigd. Gaandeweg verdwijnen steeds meer van dit soort bedrijfspercelen ten behoeve van woningbouw. Het betreffende perceel ligt al sinds 2013 braak, maar tot op heden was hier nog niet een nieuwe invulling aan gegeven. Met het creëren van woningbouw op deze locatie ontstaat de mogelijkheid het gebied weer een duidelijke functie en een kwaliteitsimpuls te geven. Bovendien kan daarmee worden bijgedragen aan de grote vraag naar woningbouw.

De invulling van dit soort locaties vraagt evenwel om maatwerk. De invulmogelijkheden van relatief kleine locaties op achterterreinen binnen de bestaande stedelijke weefsel zijn beperkt. De uitdaging is om een volwaardige woonplek te creëren met een eigen openbare ruimte dat op een logische wijze aansluit op de bestaande omgeving.

Het plan bestaat daartoe uit twee delen. Er wordt een nieuw doodlopend woonstraatje gecreëerd dat aansluit op de Soembalaan ter hoogte van nr 16. Dit straatje wordt aan weerszijden bebouwd met woningen in een aaneengesloten bouwvolume van twee lagen met kap. Aan de noordzijde wordt een 8-tal kleine beneden-bovenwoningen gerealiseerd. De achterzijden van deze woningen grenzen aan de achterzijden van de woningen aan de Javalaan. Aan de zuidzijde wordt een rijtje van 8 eengezinswoningen gerealiseerd. De achterzijden van deze woningen grenzen aan de achterzijde van de percelen aan de Veenderweg.

Beide bouwblokken krijgen een kleine voortuin aan het nieuwe straatje en een bescheiden achtertuin met berging aan de andere zijde. Vrijwel alle achtertuinen zijn bereikbaar via een achterpad. De benedenwoningen maken daarbij gebruik van het bestaande achterpad bij de woningen aan de Javalaan. De bovenwoningen hebben geen tuin en worden voorzien van een balkon aan de straatzijde. Op die manier hebben ze een buitenruimte aan de zuidzijde. Elke bovenwoning krijgt een opgang vanaf de straat, die gedeeld wordt met de benedenwoning. De bergingen van de bovenwoningen krijgen een aparte plek in de noord-oostelijke hoek van het plangebied. Hier ligt ook een parkeerterrein. De rest van de parkeerplaatsen worden langs de nieuwe woonstraat gesitueerd.

Aan de zijde van de Veenderweg wordt een twee-kapper gerealiseerd. Deze woningen worden direct ontsloten vanaf de Veenderweg. Het bouwvolume bestaat uit twee lagen met kap en voegt zich naar het bestaande bebouwingslint met een variatie aan vrijstaande en dubbele woningen.

Op deze manier worden woningen voor diverse doelgroepen gecreëerd.

Parkeren

De woningen aan de Veenderweg krijgen een parkeerplaats op eigen terrein. De woningen aan het nieuwe straatje parkeren in de openbare ruimte. Alleen voor de westelijke hoekwoning is er een parkeermogelijkheid op eigen terrein.

Groen

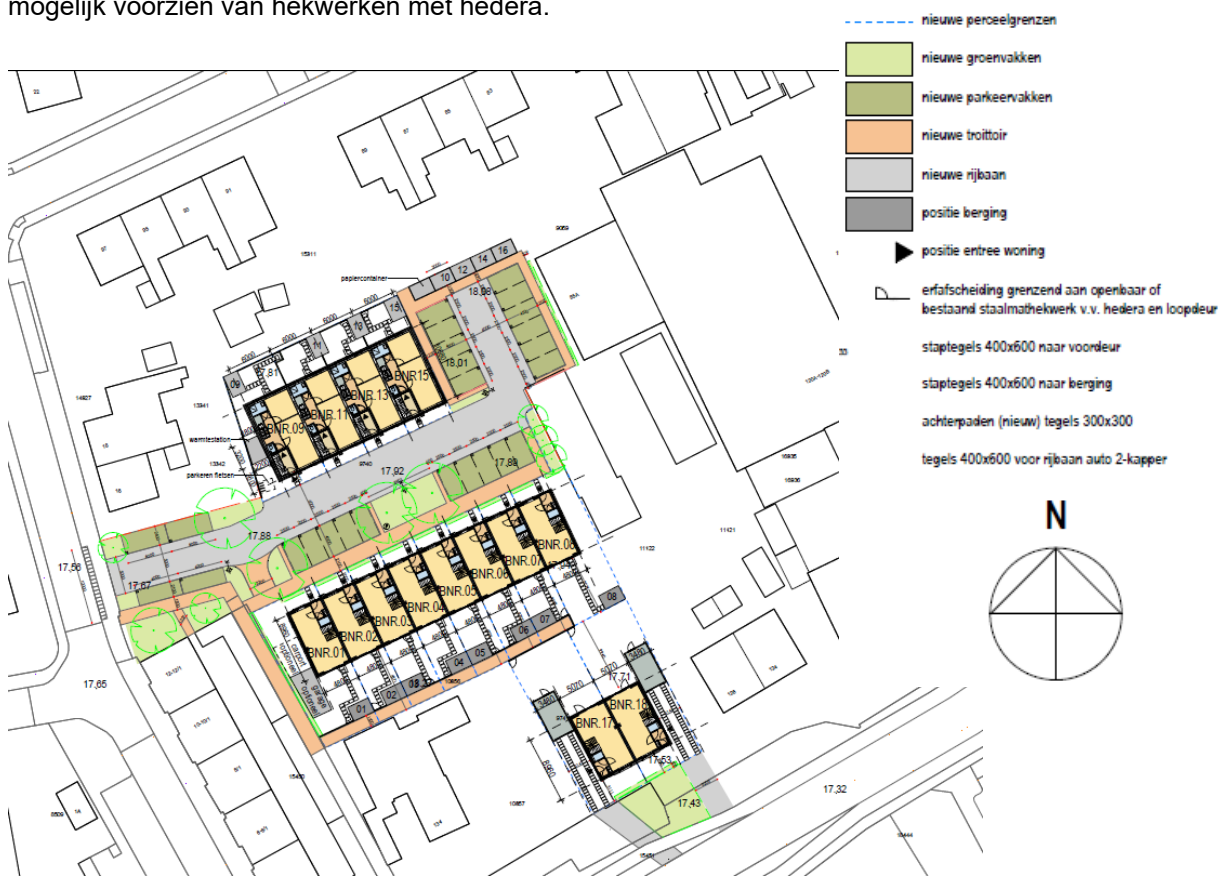
Locaties op achterterreinen bieden vaak te weinig ruimte en mogelijkheden om én het benodigde aantal woningen én een behoorlijk aandeel groen te realiseren. Op deze locatie is ervoor gekozen om in te zetten op een gevarieerd woningaanbod voor diverse doelgroepen. De ruimte voor groen binnen het plan is daardoor beperkt.

Het groen binnen het plangebied wordt bepaald door de prive-tuinen en enkele plantvakken in de openbare ruimte. Om zoveel mogelijk een groen beeld in de openbare ruimte te creëren worden de privé-tuinen aan de voorzijde voorzien van een haag. Daarnaast wordt het parkeren in het straatje afgewisseld met plantvakken. Deze worden voorzien van bomen en heesters. Deze bomen worden o.a. geplant ter compensatie van de bomen die gekapt worden.

Aan het einde van het straatje wordt eveneens een plantvak gerealiseerd. Hiermee wordt niet alleen de achterliggende schuur afgeschermd, maar er ontstaat ook een vriendelijke groene beëindiging van de straat.

Aan weerszijden van de toegangsweg naar het hofje wordt (naast de bestaande woningen aan Soembaplein nummers 12 en 16) een openbaar groenstrook ingericht / bestemd. En de bergingen worden voorzien van een groendak.

De erven aan de Veenderweg worden eveneens voorzien van een haag. Daarnaast krijgt de ruimte tussen beide inritten een groene inrichting. Hier zal ook een boom worden toegevoegd. Verder worden de erfafscheidingen die grenzen aan bestaande percelen of openbaar zoveel mogelijk voorzien van hekwerken met hедера.



Afbeelding: verkavelingsstudie (indicatief/voorbeeld)



Afbeelding: bouwmassa studie (indicatief/voorbeeld)

2.3. Beeldkwaliteit

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 maakt dit gebied deel uit van de categorie "Historisch dorpsgebied" vanwege de historische lintbebouwing met individuele panden langs de Veenderweg.

Bij de opzet van de Welstandsnota is steeds uitgegaan van hele percelen, ofwel een perceel behoort als geheel tot één categorie. Met de nieuwe invulling wordt het bestaande perceel verdeeld in meerdere percelen. Eén deel, de twee-onder-eenkapper, grenst nog aan de Veenderweg. De Welstandsnota 2013 vormt daarmee voldoende toetsingskader voor deze dubbele woning.

Het andere deel wordt echter een nieuw straatje vanaf de Soembalaan en heeft ruimtelijk gezien geen directe relatie meer met de Veenderweg. Het nieuwe straatje met rijwoningen en beneden-bovenwoningen sluit in opzet juist aan bij de achterliggende buurt. Deze achterliggende buurt valt binnen de welstandscategorie "Wederopbouw vroeg na-oorlogs". Voor de toetsing wordt er daarom vanuit gegaan dat de begrenzing van deze categorie wordt aangepast aan de nieuwe indeling van het perceel. Voor de beoordeling van de woningen aan het nieuwe straatje geldt daarmee de categorie "Wederopbouw vroeg na-oorlogs" als toetsingskader.

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

3. Beleid

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Besluit algemene regeling ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten voortaan bij het vaststellen van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen rekening houden met het Barro. In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de rijksoverheid bij algemene maatregel van bestuur (AmvB) regels kan stellen over onder andere de inhoud van bestemmingsplannen. Met het Barro heeft de rijksoverheid van deze bevoegdheid gebruik gemaakt. Het doel van het Barro is dat een aantal projecten, die de rijksoverheid van rijksbelang vindt, dwingend worden geborgd in bestemmingsplannen of andere ruimtelijke plannen van lagere overheden. In het Barro zijn de projecten die van rijksbelang zijn met name genoemd en in de bijlagen met digitale kaartbestanden ingekaderd. Per project zijn vervolgens regels gegeven waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. In het Barro zijn geen projecten beschreven die voor dit bestemmingsplan van belang zijn.

3.1.2. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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 van maart 2012.

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.

3.1.3. 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).

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

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

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

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

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

In de geldende planologische situatie was reeds bedrijfsbebouwing aanwezig. Op dezelfde locatie is nu sprake van woningbouw, waardoor er weliswaar sprake is van een andere functionele invulling maar er geen sprake is van nieuw beslag op de ruimte. Ten opzichte van hetgeen het geldende bestemmingsplan toelaat, is er geen sprake van 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling.

Nu er geen sprake is van nieuwe stedelijke ontwikkeling hoeft strikt genomen de ladder van duurzame verstedelijking niet te worden doorlopen.

Toch wordt kort ingegaan op de motivatie van de regionale behoefte (stap 1) en opvangen binnen bestaand stedelijk gebied (stap 2),

Bestaand stedelijk gebied

Wat de tweede stap betreft van de ladder van duurzame verstedelijking, namelijk of de regionale behoefte kan worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied, kan worden

opgemerkt dat uit het bovengenoemde blijkt dat de regionale behoefte aan wonen, werken en cetera volledig kan worden opgevangen in binnenstedelijk gebied. Verder is het bestemmingsplan op dit punt getoetst aan de Omgevingsverordening Gelderland. Hieruit blijkt dat het terrein is aangemerkt als bestaand stedelijk gebied.

3.1.4. Cultuurhistorie

Sinds 1 januari 2012 bepaalt artikel 3.1.6, tweede lid van Besluit ruimtelijke ordening dat cultuurhistorische waarden in bestemmingsplannen afgewogen moeten worden. In de toelichting van een bestemmingsplan moet dan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied mogelijk aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten waarden rekening is gehouden. Hiervoor is het noodzakelijk dat de aanwezige cultuurhistorische waarden in beeld zijn, bijvoorbeeld via een cultuurhistorische waardenkaart. Het bestemmingsplan moet aangeven welke afweging er is gemaakt in de omgang met de aanwezige waarden en deze geborgd zijn in het bestemmingsplan.

3.1.5. Ecologie/Natuur

Wet Natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is gericht op:

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

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

Natuurnetwerk Nederland (Gelderse Natuurnetwerk (GNN))

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen (zie paragraaf 3.2.5.)

De beoogde ontwikkeling zal in deze toelichting aan bovenstaande aspecten worden getoetst.

3.1.6. Water

Waterwet (Ww)

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

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

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

Hemel- en grondwaterbeleid

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

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

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

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

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

3.1.7. Duurzaamheid en energie

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 is namelijk per 1 januari 2021 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. Er wordt landelijk gewerkt om ook het aandeel circulaire materialen in de MPG-score te integreren. Want in 2030 moet het aandeel circulaire materialen stevig zijn toegenomen.

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. Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Gelderland

Algemeen

Op 19 december 2018 stelde Provinciale Staten van Gelderland de omgevingsvisie Gaaf Gelderland vast. Deze visie is op 1 maart 2019 in werking getreden en daarmee het geldende toetsingskader voor dit bestemmingsplan.

In de Omgevingsvisie wordt het hoofddoel als volgt omschreven:

‘Vanuit ons rijke verleden en het heden werken we aan de toekomst. We bevinden ons op een cruciaal punt in de tijd. De wereld verandert ingrijpend. We zien veel op ons afkomen. Het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering, internationalisering. Deze wereldwijde ontwikkelingen raken ook Gelderland en zetten druk op de Gelderse leefomgeving. Ze vragen van ons stevige antwoorden en oplossingen als investering in de toekomst. Niet alles kan zomaar. Balans is nodig. De Gelderse leefomgeving is in omvang beperkt. We zullen keuzes moeten maken. Met de schaarse ruimte ende vele uiteenlopende belangen en inzichten gaat dit niet vanzelf. We zullen met elkaar in gesprek moeten gaan en samen keuzes moeten maken over de vraagstukken die voorliggen en de betekenis daarvan voor de inrichting van Gelderland. Zoeken naar synergie, samenhang en uitruilmogelijkheden. Alleen dan kunnen we Gelderland ook in de toekomst gaaf te houden.

Daarom zetten wij een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.’

Onder Gezond en Veilig wordt verstaan ‘een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoonmilieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat betekent voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat is aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.

Schoon en welvarend betekent een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Ambities

Vanuit bovenstaand kader zijn 7 ambities geformuleerd:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam
- Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen
- Biodiversiteit: werken met de natuur
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

Ruimtelijk

Al sinds 2014 is de ruimtelijke ontwikkeling van Gelderland een maatschappelijke opgave met verantwoordelijkheden voor overheden, organisaties en partners. De provincie draagt op een toekomstbestendige manier bij, met beleid dat een duurzame economische structuur in de provincie en regio's versterkt en dat richting geeft aan de vestigingsmogelijkheden en milieugebruiksruimte voor bedrijven. Het provinciaal belang is gelegen in het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit. Onze klimaatbestendigheid wordt vergroot, de mogelijkheden om zonne- en windenergie op te wekken zijn in kaart gebracht (zie themakaart) en onze natuur- en landschappelijke kwaliteit blijft behouden. De provincie zet zich in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken,

gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen. De kwalitatieve regionale opgave voor wonen is van provinciaal belang, net als het belang dat bij locaties met een bovenlokaal ontwikkelpotentieel die potenties benut worden. Het beleid voorziet in provinciale kaders voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in gemeentelijke plannen en voor zorgvuldige locatie-afwegingen op regionaal niveau, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking wordt ingezet. Voor wonen en werken geldt een regionale aanpak die gericht is op een gezonde en veilige woonomgeving, waarin mensen zich met elkaar verbonden voelen en die goed bereikbaar is en goede voorzieningen heeft. Voor ontwikkelingen in de niet grondgeboden landbouw hanteert de provincie het 'plussenbeleid'. Daarmee geeft de provincie veehouders de ruimte om hun bedrijf te ontwikkelen, maar onder voorwaarden. Bij ruimtelijke ontwikkelingen en bij het beheer van terreinen wil de provincie dat aandacht wordt besteed aan onder andere het risico op natuurbranden.

Wonen en woningmarkt

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

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

Voor het onderhavige bestemmingsplan geldt dat het plangebied ligt binnen de themakaarten 'windenergie aandachtsgebied' en 'waterbeleid-intrekgebied'. Intrekgebied betreft beschermingsgebied grondwater waar het grondwater binnen duizend jaar bij een pompput voor de openbare drinkwatervoorziening kan zijn. Dit is echter geen beperking voor de planontwikkeling.

3.2.2. Omgevingsverordening Gelderland

Met de verordening stellen Provinciale Statenregels over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels.

De Omgevingsverordening Gelderland is gelijktijdig met de vorige versie van de Omgevingsvisie in werking getreden op 18 oktober 2014. De laatste versie van de verordening is vastgesteld op 19 december 2018. De regels in de Omgevingsverordening zijn gebaseerd op de provinciale Omgevingsvisie.

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.

Voor de onderhavige planontwikkeling bevat de Omgevingsverordening de volgende bepalingen die de aandacht vragen:

Op grond van de Omgevingsverordening is het thema Wonen relevant voor de woningbouw op aan het Soembahof. Voor de provincie is woonprogrammering een aangelegenheid van provinciaal belang. Het gaat om afstemming met buurprovincies, voorkomen van concurrentie om inwoners en bijbehorende onbedoelde migratiestromen tussen regio's en gemeenten, keuze van de beste locaties voor woningbouw, verkleinen van de kans op leegstand, voorzien in de aangetoonde kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de Gelderse bevolking en bevorderen van regionale samenwerking. Daarom kiest de provincie voor een regierol en stelt zij de kwantitatieve opgave voor wonen per regio vast.

Binnen de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen kunnen gemeenten en andere relevante partijen in de regio vervolgens gezamenlijk nagaan wat nodig is voor een goed functionerende regionale woningmarkt. Dat begint bij kennis van de bestaande woningvoorraad. Nieuwbouw vindt bij voorkeur plaats aanvullend op de kansen en mogelijkheden in de bestaande woningvoorraad en in vrijkomend en leegstaand vastgoed. Als partijen de problematiek goed in beeld hebben, kunnen zij op het juiste schaalniveau afspraken maken over oplossingen. Voor sommige segmenten of typen projecten is dat lokaal, voor andere subregionaal of regionaal. Ook kunnen zij de risico's van overprogrammering onderzoeken en betrekken bij het bepalen van de focus en prioritering in de binnenregionale programmering. Alleen door samen te werken kunnen partijen een eventuele mismatch tussen vraag en aanbod opheffen en kan de woningvoorraad ook in de toekomst blijven aansluiten op de veranderende vraag.

In de Omgevingsverordening zijn voor het voorliggende plangebied onder andere bepalingen opgenomen die gaan over uitbreiding, nieuw- en/of hervestiging van glastuinbouw. Daarnaast geldt dat er geen winning van fossiele energie mogelijk mag worden gemaakt in het bestemmingsplan, omdat het een intrekgebied betreft. Dit is opgenomen als een zogenaamde instructieregel in de omgevingsverordening. Hetgeen betekent dat deze regeling doorwerkt in het voorliggende bestemmingsplan. De betreffende bepaling is dan ook overgenomen in het plan uit de Omgevingsverordening. Daarmee is het bestemmingsplan in lijn met de Omgevingsverordening.

3.2.3. 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. De berekende aantallen woningen zijn opgenomen in het woningbouwprogramma voor de gemeente Ede, het zogenaamde Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW). In het IPW zijn de woningbouwprojecten opgenomen die gaan voorzien in de berekende aantallen (inclusief fasering en voorgenomen typologieën). De beoogde woningbouw maakt onderdeel uit van het IPW.

3.2.4. Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan

De provincie Gelderland streeft in het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP-2) een duurzame mobiliteit na. Daarbij ondersteunt het verkeers- en vervoerssysteem een sterke economie en welvaart, terwijl het de sociale integratie stimuleert. Dit wil de provincie bereiken door een aanpak die bestaat uit vier sporen: voorkomen, beter benutten, bouwen en beprijzen (in concreto, parkeergelden). Voorkomen door ruimtelijke economische ontwikkelingen veel beter af te stemmen op de aanwezige infrastructuur en ze zoveel mogelijk te concentreren en te bundelen. Beter benutten van de bestaande wegen, fietspaden en openbaar vervoerverbindingen. Bouwen van de projecten uit het Statenakkoord en door het onderhoud van infrastructuur te combineren met het duurzaam veilig maken ervan. Hierbij start de provincie met het aanpakken van de grootste knelpunten. Beprijzen wordt op termijn ook als een mogelijkheid gezien om bereikbaarheidsproblemen aan te pakken.

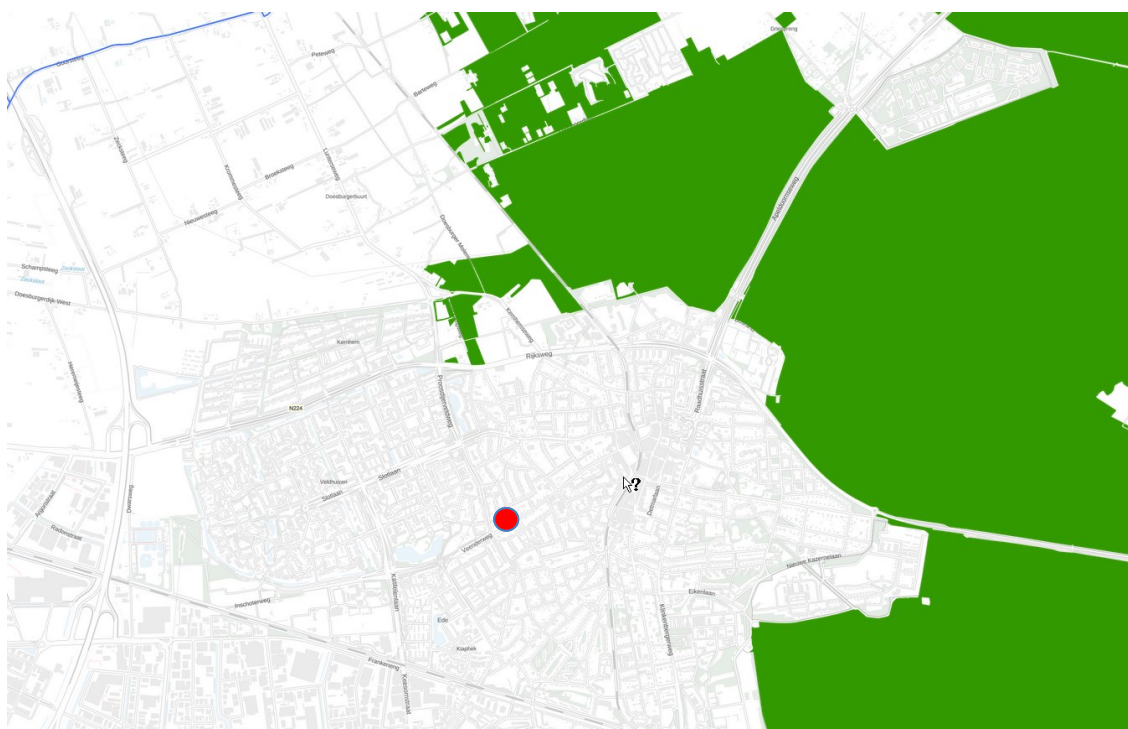
3.2.5. Gelders Natuurnetwerk (GNN)

Om de biodiversiteit nu en voor toekomstige generaties Gelderlanders veilig te stellen, beschermt de provincie het Gelders Natuurnetwerk. Het Gelders Natuurnetwerk is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. Dit Gelders Natuurnetwerk bestaat uit alle terreinen met een natuurbestemming binnen de voormalige EHS.

Een groot deel van de Gelderse natuurgebieden is internationaal beschermd: de Natura 2000-gebieden. Juist in deze gebieden moet de biodiversiteit worden behouden of verbeterd. De provincie geeft in het natuurbeleid prioriteit aan het behalen van de Natura 2000-doelen in de Natura 2000-gebieden. Het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone vervullen daarnaast een belangrijke rol bij het behoud van de biodiversiteit.

Binnen de ecologische hoofdstructuur geldt de 'nee, tenzij'-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is, als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.

Zie voor de voor het bestemmingsplan relevante waarden paragraaf 4.6.



Afbeelding: Uitsnede Kaart Gelderse Natuurnetwerk (GNN)

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Stadsvisie Ede

De basis voor de Stadsvisie wordt gevormd door 5 leidende principes. Deze leidende principes beschrijven op hoofdlijnen de ontwikkelingen die we in Ede-stad willen stimuleren: ofwel welke functies willen we waar creëren of versterken.

De Stadsvisie zet in op een duidelijke sturing in het bouwbeleid. Uitgangspunt is zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte. Groen, water en open ruimte zijn waardevol voor de stad en worden niet opgeofferd zonder dat er een meerwaarde aangetoond wordt t.a.v. de leidende principes uit de Stadsvisie. De kavel heeft nu een bedrijfsbestemming en was voorheen bebouwd met bedrijfsbebouwing en voorzien van grote delen verharding. Er is dan ook geen sprake van een onbebouwde locatie, maar van een transformatie. De bouw van de woningen leidt daarmee niet tot een verdichting ten koste van groen en open ruimte. Er behoeft dan ook geen meerwaarde aangetoond te worden.

In de stadsvisie Ede maakt de locatie deel uit van het woonmilieu oud-dorps. E.e.a. houdt in dat de invulling kleinschalig en dorps moet zijn. De nieuwe invulling sluit daar op aan.

3.3.2. Erfgoednota 'Erfgoed maakt Ede' (2018)

Naar analogie van rijks en provinciaal beleid over erfgoed in de ruimtelijke ordening heeft ook de gemeente Ede via de erfgoednota besloten om waardevolle cultuurhistorische elementen op te nemen in ruimtelijke plannen, zodat ze - in het geval van ontwikkelingen - meegewogen worden in de integrale belangenafweging.

Naast het waarborgen van cultuurhistorische waarden door behoud, wordt erfgoed ingezet als inspiratiebron voor ruimtelijke opgaven: de plaatselijke identiteit als 'unique selling point' om de eigenheid van de gemeente te benadrukken. 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 2012 werden in de gemeentelijke nota 'Archeologie in Evenwicht' beleidsregels opgenomen met betrekking tot de omgang met archeologie in het proces van ruimtelijke planvorming. Het archeologiebeleid maakt inmiddels integraal onderdeel uit van het erfgoedbeleid (2018). In de erfgoednota zijn echter geen wezenlijke wijzigingen in genoemde archeologische beleidsregels aangebracht. De gemeente is wettelijk verplicht bij het bestemmen van grond rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. De gemeente heeft de eigen – in landelijke wetgeving geboden – beleidsruimte benut door vrijstellingen van archeologisch onderzoek te definiëren en archeologieregels in bestemmingsplannen op eigen wijze in te vullen en te motiveren. Dit heeft geleid tot een verruiming (versoepeling) van de in landelijke wetgeving vastgelegde ondergrenzen.

De erfgoednota vormt, samen met de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW), de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

3.3.3. Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) (2012)

De CHW betreft een uitwerking van het gemeentelijke erfgoedbeleid. Het is een integraal ruimtelijk beleidskader waarin alle aardkundige, archeologische, historisch landschappelijke en historisch (steden-)bouwkundige sporen bijeen zijn gebracht en integraal zijn gewogen. Daarmee is een totaalbeeld ontstaan van aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden. De integrale cultuurhistorische beleids- en waarderingskaart, de feitelijke CHW, toont vier categorieën cultuurhistorisch waardevolle zones (zie onderstaande afbeelding). Voor een verdere onderbouwing van de totstandkoming van de cultuurhistorische zones wordt verwezen naar RAAP-rapport 2500, met name deel IV en kaartbijlage 6.¹

¹ Zie <https://www.ede.nl/vrije-tijd-en-toerisme/kunst-en-cultuur/cultuurhistorische-waardenkaart/>.

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

Afbeelding: Plangebied op een fragment van de integrale waarderingskaart van de Cultuurhistorische Waardenkaart (bron: Cultuurhistorische waardenkaart Ede, deelkaart Integrale Waardering)

In paragraaf 4.7 worden de archeologische en 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 archeologische en cultuurhistorische waarden worden behouden en versterkt. Tot slot wordt toegelicht op welke wijze de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden in dit bestemmingsplan worden geborgd.

3.3.4. Handboek Groenstructuur & Groenbeleid Ede

Beleid

Bomen

In 2013 is het bomenbeleidsplan vastgesteld. Uitgangspunt van het bomenbeleidsplan is de focus te leggen op de “belangrijke bomen”, het aanplanten van de juiste boom op de juiste plek en diversiteit aanbrengen in het bomenbestand om weerbaar te zijn tegen ziektes en plagen. Vanuit het bomenbeleidsplan zijn de regels voor het kappen van bomen aangepast en zijn de groenstructuren voor de kernen van de gemeente vastgesteld. 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 moet 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.

3.3.5. Woonvisie Ede 2030

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

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

In de Woonvisie 2030 (2015) van de gemeente Ede is de ambitie vastgelegd dat er voor iedere portemonnee passende en betaalbare huisvesting beschikbaar is, zowel in de stad als in de dorpen. In de Woonvisie staat beschreven dat er een schaarste is in dit segment. Het aantal goedkope huurwoningen in de gemeente Ede ligt onder het landelijk gemiddelde. Dit betekent dat we sturen op voldoende betaalbare huurwoningen in de gemeente Ede. In het bestuursakkoord van 2018-2022 wordt dit ook onderstreept. In 2019 is dit vastgelegd in de 'Beleidsnotitie betaalbare huur- en koopwoningen'

Het project Soembahof maakt onderdeel uit van het woningbouwprogramma van de gemeente Ede en is opgenomen in het Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW) en de regionale afspraken. Het project betreft ondermeer 8 sociale huurwoningen en draagt bij aan het vergroten van het aanbod aan betaalbare (sociale) huurwoningen (spoor 3) in Ede. Het aandeel betaalbaar in dit plan is conform de bepalingen in de Beleidsnotitie betaalbare huur- en koopwoningen. Daarnaast worden twee koopwoningen en 8 grondgebonden vrije sector koopwoningen gerealiseerd. Met deze mix tussen koop- en huurwoningen wordt een verbetering van de sociale opbouw beoogd (sporen 4 en 5). Uitgaande van dit aantal en type woningen is gekeken naar de meest optimale invulling van de locatie. Daarnaast is het een binnenstedelijke locatie op korte afstand van diverse voorzieningen waardoor het project ook goed scoort op de sporen 2 en 6. Kortom: het plan past daarmee in het woonbeleid van de gemeente Ede en de regionale woningbouwafspraken.

Conform doelgroepenverordening is in de planregels vastgelegd dat 8 woningen (45% van het totaal) bedoeld is voor de categorie sociale huur.

3.3.6. Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan

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

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

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

3.3.7. Parkeerbeleidsplan

In december 2007 is het Parkeerbeleidsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Ede. In de vigerende Nota parkeernormering gemeente Ede is het uitgangspunt dat bij nieuw- en verbouwprojecten het parkeren op eigen terrein (of binnen het plangebied) wordt opgelost. De openbare ruimte wordt dan niet belast met een toegenomen parkeerdruk. Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij een nieuw- of verbouwproject (parkeernorm), vindt toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen in de Nota parkeernormering. Deze beleidsnota is een uitwerking van het Parkeerbeleidsplan.

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

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

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

Voor de periode 2018-2022 betekent dit:

- een verdrievoudiging van het aantal zonnepanelen op daken binnen de gemeente. Binnen plannen en projecten kan hier vorm aan gegeven worden door:
 - Optimale positionering van het gebouw t.o.v. de zon
 - Dakconstructie voldoende sterk te maken voor het plaatsen van zonnepanelen / zonneboilers
 - Integratie van zonnepanelen in de daken
 - Het plaatsen van zonnepanelen / zonnecollectoren op het dak

- Toename van de opwekking van grootschalige duurzame energie (wind en zon) op basis van de "Wind- en Zonnewijzer; uitnodiging voor wind en zon" (2019)
- Besparing op de warmtevraag en een toename van het aandeel duurzame warmte. De wijze waarop dit per wijk wordt vorm gegeven legt de gemeente vast in haar Transitievisie Warmte (2021). Plannen en ruimtelijke ontwikkelingen dienen aan te sluiten op deze visie.
- Toename van het aandeel duurzame en schone mobiliteit door in plannen en bij ontwikkelingen rekening te houden met locatie en benutting van laadinfra t.b.v. elektrische voertuigen en het stimuleren van het fietsgebruik.
- Stimuleren van het sluiten van de grondstoffenkringloop door verdergaande toepassing van duurzame (innovatieve) materialen in gebouwen en omgeving via hernieuwbare grondstoffen, materialen met lagere CO2 emissie bij productie en groene daken en gevels.

De gemeente heeft bij verschillende bouwopgaven bovenstaande duurzaamheidsambities vertaald in een GPR score van 8 of hoger of door een BREAM doelstelling te formuleren. Dit doel wordt opgenomen in een nota van uitgangspunten of een ontwikkelovereenkomst. Door de inzet van deze instrumenten stuurt de gemeente wel op de duurzame doelen maar niet op de maatregelen.

3.3.9. Programma biodiversiteit gemeente Ede

In 2019 heeft de gemeenteraad het programma biodiversiteit vastgesteld. In dit programma is opgenomen dat alle ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan het behoud en waar mogelijk de versterking van de biodiversiteit. Daarbij moet een natuurinclusief plan worden opgesteld dat voldoet aan de eerder genoemde doelstelling.

Zie voor de voor het bestemmingsplan relevante uitwerking paragraaf 4.6.

4. Onderzoek en randvoorwaarden

4.1. Inleiding

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

4.2. Milieuzonering

Toetsingskader

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. Door middel van nader onderzoek kan eventueel gemotiveerd afgeweken worden van de richtafstand uit de VNG-publicatie.

Situatie plangebied

Ten westen van het plangebied zijn de percelen bestemd als gemengd-1 met op de begane grond dienstverlenende bedrijven, detailhandel, horeca (2 en 3) en wonen op verdieping. Door de woningfunctie op de verdieping van deze percelen worden de genoemde functies op de begane grond al beperkt in de mogelijke milieueffecten op de omgeving. Dit omdat deze functies voor de bovenwoningen moeten voldoen aan de milieuregelgeving. De nieuwe woningen vormen daarom geen nieuwe beperking voor deze functies op de begane grond.

Ten oosten van het plangebied is een deel van het perceel bestemd voor detailhandel. Door de verschillende functies in het gebied, is het gebied op basis van de VNG-brochure te beschouwen als omgevingstype "gemengd gebied". Ondanks dat de bestaande woningen de mogelijkheden voor de detailhandel al enigszins beperken, geldt er een richtafstand van 10 meter. Er wordt gemeten vanaf de bestemmingsplangrens van de detailbestemmingstemming tot aan de gevel van de nieuwe woningen (rekening houdend met vergunningsvrij bouwen). Het woningbouwplan voldoet aan de randvoorwaarde om 10 meter afstand aan te houden tussen de nieuwe woningen en de detailhandelbestemming.

Conclusie

De randvoorwaarde betreft een afstand aan te houden van 10 meter tussen de nieuwe woningen en de detailhandelbestemming ten oosten van het plangebied. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor dit plan.

4.3. Bodem

Bodem

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, met aanvulling voor PFAS op 20 september 2020.

Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is. Daarnaast kent de gemeente Ede een vrijstellingsregeling voor

bodemonderzoek. Dit houdt in dat het college van burgemeester en wethouders vrijstelling kan verlenen van de bodemonderzoeksplicht, omdat al bruikbare recente gegevens beschikbaar zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit. Vrijstelling kan ook worden verleend indien uit historisch onderzoek is gebleken dat het terrein onverdacht is voor bodemverontreinigingen. In de bouwverordening en de nota Bodembeheer is deze vrijstellingsregeling opgenomen voor de toetsing van bouwvergunningen en voor de toetsing van ruimtelijke plannen, zoals bestemmingswijzigingen.

Plansituatie

Het plangebied betreft een voormalig bedrijventerrein dat is omringd door woningen en schuren. Tussen 2000 en 2013 zijn de bedrijfsgebouwen gesloopt. Vanwege de voormalige bedrijfsactiviteiten is de bodem van het terrein verdacht voor bodemverontreinigingen. In de periode van 1995 tot en met 2003 hebben op het terrein verschillende bodemonderzoeken plaatsgevonden. Daarbij is aangetoond dat sprake was van een geval van ernstige bodemverontreiniging aan oplosmiddelen, olie en aromaten in grond en grondwater. Hierop is in 2006 een saneringsplan ingediend bij de provincie Gelderland. In 2008 en 2009 is een grondsanering uitgevoerd met een plaatselijke ontgraving tot maximaal 3,5 m-mv. Daarna heeft monitoring van de verontreinigingen in het grondwater plaatsgevonden van 2018 tot 2020 om het verloop van verspreiding en natuurlijke afbraak te volgen. Op 26 mei 2021 heeft de Omgevingsdienst Regio Arnhem ingestemd met het evaluatieverslag van deze bodemsanering. De uitvoering van deze sanering was functiegericht (wonen) en kosteneffectief (grondwater stabiel). De nog aanwezige grondwaterverontreiniging is beoordeeld als voldoende stabiel om de grondwatermonitoring en sanering te beëindigen. Er is nog sprake van een plaatselijke restverontreiniging in de ondergrond. Vanwege de achterblijvende verontreinigingen in grond en grondwater gelden er gebruiksbependingen ten aanzien van onttrekking van grondwater en grondverzet van de restverontreiniging (meldingsplicht).

In 2019 is een verkennend bodem-, asbest- en verhardingsonderzoek uitgevoerd in verband met de voorgenomen herontwikkeling van een woonlocatie. Daarbij is een plaatselijke asbestverontreiniging aangetoond van de inspoelzone of 'druppelzone' van een asbestdak van een schuur van naastgelegen perceel. Hier wordt nog een bodemsanering uitgevoerd op basis van het Besluit Uniforme Saneringen (BUS).

Explosieven

Het plangebied is niet verdacht voor Ontploffbare Oorlogsresten (niet gesprongen explosieven) uit WO-II.

Conclusie

Nadat een bodemsanering is uitgevoerd van de plaatselijke verontreiniging aan asbest en met het resultaat is ingestemd, zal de bodem van de locatie geschikt zijn voor een woonbestemming. Vanwege de aanwezige restverontreinigingen in grond en grondwater gelden er gebruiksbependingen, maar die vormen geen belemmering voor deze herontwikkeling en de wijziging van de bestemming naar de functie wonen.

4.4. Water

Watertoets

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

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

in de watertoets. De gemeente Ede is hier verantwoordelijk voor een goede borging van de waterbelangen.

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.

Vuilwater

Het vuilwater afkomstig van het terrein dient te worden aangesloten op het bestaande gemengde riool in de Soembalaan.

Hemelwater

Het regenwater dat binnen het plangebied valt wordt in principe vastgehouden binnen het plangebied. Het verhard oppervlak van het plangebied zal in de toekomst naar verwachting circa 2325 m² zijn. Op basis van een minimaal benodigde waterberging van 40 mm over het verhard oppervlak, moet er binnen het plangebied dus circa 93 m³ regenwater geborgen worden.

Voor het plangebied is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat het goed mogelijk is om het regenwater te infiltreren in de ondergrond. Hierbij heeft het vanuit beheer- en onderhoudsaspecten de voorkeur dat de waterberging bovengronds op openbaar terrein wordt gerealiseerd, zoals bijvoorbeeld in een wadi. Ondergrondse oplossingen zoals IT-riolen of andere infiltratievoorzieningen zijn onder voorwaarden ook toepasbaar. Deze voorzieningen moeten worden aangelegd boven de GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand).

Grondwater

Het plangebied dient zodanig te worden ontworpen dat er geen overlast op zal treden vanwege de van nature aanwezig grondwaterstanden in het gebied. De ontwerpnormen voor de ontwateringsdiepte zijn als volgt:

- | | |
|---------------------------------|--------------------|
| • Woningen met kruipruimte: | 0,70 m - vloerpeil |
| • Woningen zonder kruipruimte: | 0,50 m - vloerpeil |
| • Tuinen en groenvoorzieningen: | 0,50 m - maaiveld |
| • Primaire wegen: | 0,90 m - kruin weg |
| • Secundaire wegen: | 0,70 m - kruin weg |
| • Woonstraten: | 0,70 m - kruin weg |

Uit het geohydrologisch onderzoek blijkt dat de van nature optredende grondwaterstanden in het gebied ruim onder deze minimale ontwateringsdiepten blijven. Het is daarom niet noodzakelijk hiervoor aanvullende maatregelen te treffen.

Hoogten

Het vloerpeil van de woningen ligt minimaal 30 cm hoger dan de goothoogte van de weg, om te voorkomen dat bij water-op-sstraat situaties wateroverlast in de woningen ontstaat.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor dit plan.

4.5. Groen

Beleid en regelgeving bomen & groen

Bomen en groen spelen een belangrijke rol in een gezonde leefomgeving. In nieuwe situaties is het daarom belangrijk voldoende ruimte voor groen te reserveren om hieraan bij te dragen.

Bomen

Ede bestaat voor 90% uit groen. Bomen leveren een belangrijke bijdrage aan dit karakter. Om dit groene karakter te behouden heeft de gemeente Ede een overzicht van alle waardevolle en

monumentale bomen in Ede, ook op particulier terrein. Door inzichtelijk te maken waar deze bomen in Ede staan, kunnen we de bomen beter beschermen. Een deel van de bomen in de gemeente zijn monumentale en waardevolle bomen. Dit zijn oude bomen die belangrijk zijn voor de herkenbaarheid van de omgeving.

Groen

In het groenbeleid is een visie vastgelegd voor de kernen. De kern Ede ligt in de overgangszone tussen de Veluwe en de Vallei. Centraal voor Ede staat het versterken van deze zone in de beleving van de groenstructuur. Het versterken van de verschillende landschappelijke karakters en versterken van de groenvoorzieningen.

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 ligt buiten de groenstructuur.

Monumentale en waardevolle bomen

Voor het perceel is een Bomeneffectanalyse uitgevoerd. Op basis van deze gegevens is vast te stellen dat er sprake is van 1 waardevolle boom. Het gaat hier om boom 8; een *Larix decidua* met een stamdiameter van 54 cm. Op basis van de stamdiameter wordt aangenomen dat deze boom ouder is dan 40 jaar. Bomen met deze boomwaarde zijn bomen waar de gemeente zorgvuldig mee omgaat.



Japanse duizendknoop

Het plangebied heeft voor zover bekend geen besmettingshaard van de Japanse duizendknoop.

Conclusie

Uit de bomeneffectanalyse is gebleken dat alle bomen in het projectgebied niet duurzaam te behouden zijn. De voorgenomen werkzaamheden zijn van zeer belemmerende invloed op de bomen. Daarnaast heeft een deel van de aanwezige bomen een matige kroon, waaronder de waardevolle boom. Het verplanten van de aanwezige bomen wordt ook niet als mogelijkheid gezien. Het gegeven advies is bomen rooien, inclusief de waardevolle boom. Wij volgen dit advies op. Binnen het project moet voldaan worden aan de compensatieplicht die opgelegd wordt door de ODDV in de nog aan te vragen en te ontvangen kapvergunning.

4.6. Ecologie

Toetsingskader

Wet natuurbescherming (Wnb)

Zorgplicht

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

Soortbescherming

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

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

- andere soorten (*artikel 3.10*).

Gebiedsbescherming

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

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

Houtopstanden

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

Programma biodiversiteit gemeente Ede

In 2019 heeft de gemeenteraad het programma biodiversiteit vastgesteld. In dit programma is opgenomen dat alle ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan het behoud en waar mogelijk de versterking van de biodiversiteit. Daarbij moet een natuurinclusief plan worden opgesteld dat voldoet aan de eerder genoemde doelstelling. Ter inspiratie kan hiervoor gebruik worden gemaakt van de biomorfologische kaart: <https://geo.ede.nl/index.php?@Bio-morfologische-kaart>.

Natuurinclusief ontwerp/bouwen

De gemeente Ede heeft beleid op het gebied van klimaatadaptatie en biodiversiteit. Dit betekent onder meer dat in de openbare ruimte en bebouwing gestreefd wordt naar het minimaliseren van verharding en het waar mogelijk toepassen van beplanting (ook tegen gevels en op daken). Regenwater wordt afgekoppeld. Gebouwen moeten huisvesting bieden aan dieren zoals vleermuizen, gierzwaluwen, huismussen. Beplantingskeuze is afgestemd op het foerageren, beschutten en huisvesten van dieren en er is sprake van diversiteit in soorten. In het voorjaar van 2020 is het puntensysteem natuurinclusief bouwen vastgesteld.

Natuurinclusief bouwen is in Ede de norm. Natuurinclusief bouwen zorgt voor een gezonde leefomgeving voor mens en dier. In de maatregelencatalogus staan praktische tips. Met elke maatregel worden punten behaald. Het aantal punten dat nodig is, hangt af van de investering van het project.

Situatie plangebied

Econsultancy heeft een quickscan flora en fauna uitgevoerd aan de Soembaplein te Ede (rapport 9542.001, d.d. 11 april 2019).

De quickscan flora en fauna is uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanwijziging en heeft als doel in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op Natura 2000-gebieden, houtopstanden die middels de Wet natuurbescherming zijn beschermd, of op gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland.

Toetsing onderdeel soortbescherming

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in onderstaande tabel. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Tabel 1. Overzicht geschiktheid plangebied voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden en snoeiafval buiten het broedseizoen uitvoeren bij werken binnen broedseizoen broedvogelcontrole uitvoeren
	jaarrond beschermd	nee	nee	nee	nee	-
Vleermuizen	verblijfplaatsen	nee	nee	nee	nee	-
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van diverse muizensoorten, konijnen en/of egels.
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten als kleine watersalamander, bruine kikker, gewone pad, etc.
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-

Overtredingen ten aanzien van algemene broedvogels kunnen worden voorkomen door groen te verwijderen buiten het broedseizoen of een broedvogel check voorafgaand aan de start van de werkzaamheden indien in het broedseizoen gewerkt dient te worden. Daarnaast dient bij werkzaamheden te allen tijde de zorgplicht in acht te worden genomen ten aanzien van onder andere algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van

sporen of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Toetsing onderdeel Gebiedsbescherming

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Veluwe, bevindt zich op circa 2 kilometer afstand ten oosten van de onderzoekslocatie.

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toenamen van geluid, licht of depositie van stikstof. Externe effecten als gevolg van de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie zijn, gezien de afstand (± 2 km) tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden in combinatie met de aard van de plannen (sloop en woningbouw) niet te verwachten.

Stikstof

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000 gebied. Het Natura 2000 gebied 'Veluwe' ligt op circa 2 kilometer afstand het meest nabij het plan. Om een eventueel stikstofdepositie-effect op Natura 2000 gebied uit te sluiten is een onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek staan beschreven in rapport 'Onderzoek stikstofdepositie Soembaplein te Ede' van 18 december 2020 met kenmerk 9542.008, versie D3 opgesteld door Econsultancy. Uit deze rapportage blijkt dat in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen stikstofdepositie-effect ter plaatse van Natura 2000 gebied optreedt van meer dan 0,00 mol/hectare/jaar. Geconcludeerd wordt dat het aspect stikstofdepositie geen significant negatieve effecten veroorzaakt ter plaatse van Natura 2000 gebied. Het plan is op dit punt uitvoerbaar.

Toetsing GNN/GO

De onderzoekslocatie is op ruim 1 kilometer afstand van een onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland gelegen. Door de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie in combinatie met de afstand, zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland derhalve niet worden aangetast.

Toetsing Houtopstanden

De bomen op de onderzoekslocatie vallen niet onder de definitie houtopstanden, als bedoeld in paragraaf 4.1 van de Wet natuurbescherming. De te vellen bomen op de onderzoekslocatie betreft een houtopstand op erven of in tuinen. Voor deze houtopstand geldt geen meldingsplicht en herplant-plicht.

Natuurinclusief ontwerp/bouwen

Het natuurinclusieve ontwerp op deze locatie zal hoofdzakelijk gericht zijn op gebouwbewonende soorten. De woningen moeten in ieder geval geschikt worden voor huismussen, gierzwaluwen en huismussen. De maatregelen worden uitgevoerd conform het gemeentelijk puntensysteem (<https://www.ede-natuurlijk.nl/natuurinclusief>)

Te behalen punten:	85
Biomorfologische eenheid:	S86, Indische buurt
Ambassadeur:	Gierzwaluw

Belangrijke maatregel in deze eenheid is natuurinclusief bouwen voor de **gierzwaluw, huismus en vleermuis**. In het voorliggende plan zal worden voldaan aan het minimaal aantal punten van 85. In de verkaveling en massastudie (30 september 2020), staat aangegeven dat er indien nodig voorzieningen komen voor vogels. Hierbij zijn inbouwkasten voor gierzwaluwen en huismussen afgebeeld. Tevens staat er mogelijk groene parkeervakken (niet wenselijk vanuit beheer) en incidenteel groen aan de gevel.

Om aan het aantal punten te voldoen dienen minimaal de volgende maatregelen te worden toegepast:

Maatregel

	punten	V-factor	totaal
Bebouwing		3	
3 Inbouwsteen huismus alle kopgevels	2		6
Vogelschroot daken naar 2° panlat	2		6
Spouwruimte vleermuizen alle kopgevels	2		6
Inbouwvoorziening laatvlieger kopgevels	2		6
Aanpassen nokvorst gierzwaluw	2		6
Overstek of gootbekisting Gierzwaluw	2		6
<i>Met ambassadeursbonus gierzwaluw</i>	5		5
Tuinen en erven		2	
Hagen (minimaal 50% van tuinafscheiding, 2 punten per tuin, max 20 punten) (2 woningen Veenderweg)	4		8
Aanplant minimaal 5 insectenvriendelijke struiken	5		10
Egelsnelweg (openingen van 13 x13 cm onderin schutting bij elke tuin)	10		20
Groene buitenruimte		2	
Bloemrijke boomspiegel	4		8
TOTAAL			87

Het natuurinclusief ontwerp moet onderdeel van het landschappelijk inpassingsplan zijn. Het inpassingsplan wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels zodat de uitvoering hiervan is geborgd.

Conclusie

Gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden en de beoogde planontwikkeling is de wijziging van het bestemmingsplan uitvoerbaar. Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden moet het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht worden genomen, hetgeen goed mogelijk is. Daarnaast moet het plan natuurinclusief worden ontwikkeld conform het gemeentelijke puntensysteem voor natuurinclusief bouwen.

4.7. Cultuurhistorie Archeologie

Algemeen

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

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

Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota uit 2012 is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch onderzoek opgenomen en is een verruiming

(versoepeling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. De nota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de resultaten van het in het plangebied uitgevoerde archeologisch verkennend booronderzoek en karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek, alsmede de resultaten van het bodemonderzoek.²

Situatie plangebied

Om uit te sluiten of in het bestemmingsplan archeologische waarden aanwezig zijn, is door een gekwalificeerde archeologische onderzoeksbureau allereerst een inventariserend veldonderzoek in de vorm van verkennende boringen uitgevoerd. Dit onderzoek heeft aangetoond dat de bodem in het plangebied grotendeels intact is.

Dit onderzoek is gevolgd door een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek. Hieruit is gebleken dat in het noordelijk deel van het plangebied een behoudenswaardige archeologische vindplaats aanwezig is. Op grond van het vondstmateriaal gaat het vermoedelijk om een vindplaats uit de ijzertijd. Er zijn paalkuilen en losse kuilen aangetroffen. De vindplaats bevindt zich op ca. 1,60 meter onder het huidige maaiveld, op ca. 16,40 +NAP. Het proefsleuvenonderzoek heeft uitgewezen dat de vindplaats zich niet naar het zuiden toe uitstrekt.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de directe mogelijkheid tot realisatie van nieuwbouw.

In het plangebied uitgevoerd archeologisch verkennend booronderzoek en karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek heeft duidelijk gemaakt dat in het noordelijk deel van het bestemmingsplangebied een intacte archeologische vindplaats aanwezig is. Deze vindplaats dateert op grond van het aangetroffen vondstmateriaal vermoedelijk in de ijzertijd.

De in het plangebied aanwezige archeologische (verwachtings)waarden worden beschermd met behulp van een medebestemming 'Waarde-Archeologie' met daaraan gekoppeld een vergunningstelsel. Beoogde ontwikkelingen dieper dan 1,10 cm beneden maaiveld (16,80 +NAP) kunnen alleen doorgang vinden onder de voorwaarde van aanvullend archeologisch onderzoek. Hierbij is rekening gehouden met de diepte van de archeologische vindplaats met een marge van ca. 40 cm. Dit archeologisch onderzoek moet voldoen aan de richtlijnen in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en aan door burgemeester en wethouders van de gemeente Ede gestelde voorwaarden.

Aanvullend archeologisch onderzoek is in deze gebieden niet noodzakelijk wanneer op basis van archeologisch onderzoek, of naar het oordeel van een archeologisch deskundige namens de gemeente, is aangetoond dat archeologische (verwachtings)waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Dit geldt bijvoorbeeld indien aantoonbare technische maatregelen worden getroffen waardoor de archeologische (verwachtings)waarden in de bodem (in situ) kunnen worden behouden.

Het uitgevoerde archeologische onderzoek heeft uitgewezen dat in het zuidelijk deel van het plangebied geen archeologische vindplaats aanwezig is. In het centrale noordelijke deel is eveneens geen archeologische vindplaats (meer) aanwezig. Eventuele archeologische resten zijn hier reeds verstoord door eerder uitgevoerde bodemsanering. Nader archeologisch onderzoek wordt hier niet noodzakelijk geacht. Uitvoering van de bestemming zal hier niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. 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).

Historische bouwkunst en stedenbouw

² Witmer, E.M. & J. Vosselman, 2020: Plangebied Veenderweg-Soembaplein te Ede, gemeente Ede; archeologisch vooronderzoek: een inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek). Weesp.

Bot, M. 2021: Eerste bevindingen en waardering Ede Veenderweg - Soembaplein. ADC rapport 5460.

Beleidskader

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

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

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 (historische bouwkunst en stedenbouw).

Ontwikkelingsgeschiedenis

Het Soembaplein maakt onderdeel uit van een wederopbouwwijk die vanaf de jaren '50 aan de westzijde van de dorpskern werd gerealiseerd. In stedenbouwkundig opzicht gaat het organisch gegroeide dorp Ede in de omgeving van het plangebied over in de planmatige opgezette nieuwbouwwijk Veldhuizen. De omliggende wijk wordt gedomineerd door geschakelde woningen (4 tot 6 woningen) uit de jaren 1954-1955. De Veenderweg is een oudere structuur met lintbebouwing, die in het verleden werd aangeduid als Veenweg.

Uit navolgende luchtfoto blijkt dat de gronden binnen het plangebied tot het midden van de 20^{ste} eeuw in gebruik waren als landbouwgrond. Omstreeks 1956 werden op het terrein een werkplaats en houtloods gebouwd. Ook kwam in 1957 op het adres Veenderweg 128 een kantoorgebouwtje tot stand. In de jaren 60 van de vorige eeuw werd de fabriek enkele malen uitgebreid. In 1981 werd nog een verfopslagruimte bijgebouwd. De oude bedrijfsbebouwing werd in 2012-2013 gesloopt. Nadien was er sprake van een braakliggend terrein.



Links: Luchtfoto van de Indische Buurt omstreeks 1951 (bron Gemeentearchief Ede, identificatienummer GA11316). Rechts op de voorgrond is de Veenderweg zichtbaar. De gronden binnen het plangebied waren destijds nog onbebouwd.

Rechts: Kadastrale hulpkaart 1958 (bron: Kadaster Archiefviewer, Ede01, sectie K, archiefnummer 1193, perceelsnummer 9517).

Cultuurhistorische waarden

Waardevolle stedenbouw

Aan de oostzijde grenst het plangebied aan het historisch-stedenbouwkundig waardevol ensemble 'Kastelenlaan e.o.'. In de toelichting op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede wordt dit ensemble als volgt getypeerd:

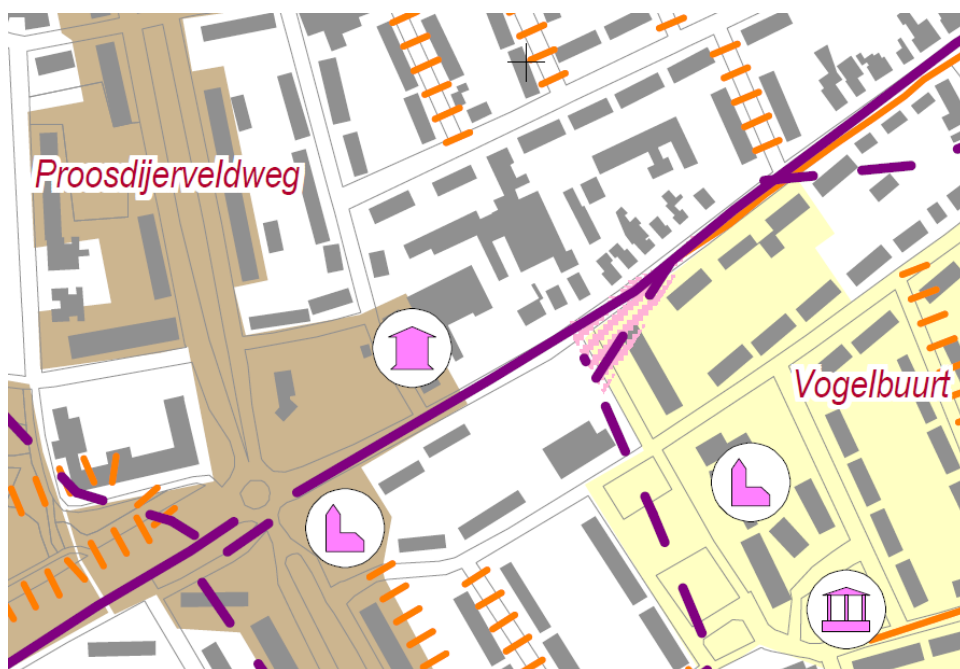
"Grootschalige stedenbouwkundige compositie aan de Kastelenlaan en de voortzettingen langs de Slotlaan en de Veenderweg als onderdeel van de naoorlogse stadsring. Hoogbouw werd ingezet om de hoofdstructuur te accentueren, maar ook om een ruimtelijke relatie te slaan tussen de diverse delen van Ede, dat wil zeggen ruimtelijk op elkaar te betrekken doordat de ene hoogbouw duidelijk waarneembaar is vanuit de andere. Deze noordwestelijke hoek van de ring wordt gemarkeerd door hoogbouw van uiteenlopende soort. In hun gestrektheid begeleiden de flats de hoofdroutes (evenwijdige situering) en markeren ze de rijrichting bij de kruisingen (haakse situering). De zone langs de Veenderweg is verbijzonderd door een park met vijver en drie sterflats."

Ten zuidoosten van het plangebied ligt nog een historisch-stedenbouwkundig waardevolle ensemble, namelijk de Vogelbuurt:

"Woonbuurt ter plaatse van de Spechtlaan, Merellaan, Wielewaallaan, Korhoenlaan, Leeuweriklaan en Ganzeweide. Kleine parochiebuurt met aan de westzijde een voorzieningencentrum met kerk en scholen (katholieke enclave in de stad). De kerk en het gedraaide schoolgebouw hebbene een centrale positie in de buurt. De symmetrisch opgezette lanen hebben aan weerszijden van de weg diepe voortuinen. De woningen aan de lanen bestaan uit identieke huizenrijen van twee bouwlagen met schilddak. De woningen hebben een sobere baksteenarchitectuur met gemetselde versieringen en een karakteristieke witte band onder de goot."

Historisch-ruimtelijke structuren

Blijkens de deelkaart 'Historische stedenbouw en bouwkunst' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede komt nabij het plangebied een cultuurhistorisch waardevolle structuur voor. Het gaat daarbij om de Veenderweg. Deze oude uitvalsweg was voor 1832 al aanwezig.



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

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

Binnen het plangebied bevinden zich geen objecten of terreinen die beschermd zijn als gemeentelijk monument of rijksmonument. Direct ten westen van het plangebied staat het naoorlogse woon-winkelcomplex Soembalaan 2-12, dat beschermd is als gemeentelijk monument (monumentnummer GM179). Het betreft een kleine buurtwinkelcentrum met bovenwoningen dat in 1953 werd gerealiseerd naar een ontwerp van architecten J.C. de Vries en Th. Wijnalda. Het complex is gebouwd in verzakelijkt traditionalistische stijl.



Contour van het gemeentelijk monument Soembaplein 2-12 (monumentnummer GM179)

Effecten van het plan op de aanwezige cultuurhistorische waarden

Gelet op de beleidsstrategie die behoort bij Cultuurhistorische Waardevolle Zone 1 van de Cultuurhistorische Waardenkaart vormt het uitgangspunt voor onderhavig planvoornemen dat aanwezige cultuurhistorische waarden behouden dan wel versterkt worden. Geconstateerd wordt dat zich binnen het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle objecten of structuren bevinden. Het planvoornemen heeft geen effect voor de historische waardevolle structuren (Veenderweg) en historisch-stedenbouwkundige gebieden ('Kastelenlaan e.o.' respectievelijk 'Vogelbuurt'), die in de omgeving van het plangebied liggen.

De voorgestelde planontwikkeling met geschakelde bebouwing sluit aan op de stedenbouwkundige opzet van de Indische Buurt. Daarnaast past de bouw van een twee-onder-een-kap-woning op een ruim kavel bij de historisch-stedenbouwkundige karakteristieken van de Veenderweg. De nieuwbouw blijft door schaal en maat ondergeschikt aan het monumentale woon-winkelcomplex Soembalaan 2-12, dat ontworpen is als stedenbouwkundig accent bij de entree tot de Indische Buurt. Geconcludeerd wordt dat er vanuit cultuurhistorisch perspectief geen bezwaar tegen het planvoornemen bestaat.

4.8. Verkeer en parkeren

Huidige situatie

Op dit moment is het plangebied braakliggend. Aan de Veenderweg heeft een bedrijf gestaan met een ontsluiting naar de Veenderweg. Dit bedrijfsgebouw is in 2012 gesloopt. Het bijbehorende parkeerterrein was informeel in gebruik als parkeerruimte voor de omgeving. De ontwikkelende partij heeft het terrein met bouwhekken afgesloten.

Ontsluiting

Het plangebied wordt een erftoegangsweg. De verblijfsfunctie staat hierbij voorop. Ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Soembalaan naar de Veenderweg. De Veenderweg maakt deel uit van het hoofdnetwerk voor zowel auto- als fietsverkeer en biedt aansluiting op het regionale netwerk. De tweekapper ontsluit rechtstreeks op Veenderweg. Dit overeenkomstig het oorspronkelijke bedrijf en naastgelegen woningen. De nieuwe woningen genereren ongeveer 120 voertuigbewegingen per weekdag. De verkeersstructuur kan deze toename verwerken.

Interne verkeerscirculatie

Het plangebied betreft een doodlopende weg. Er is geen sprake van een interne verkeerscirculatie en doorgaande verkeersstructuren.

Parkeren

Bij de beoordeling of een project in voldoende parkeergelegenheid voorziet moet alleen rekening worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het te realiseren project. Het informele parkeren op de oude bedrijfslocatie hoeft derhalve niet te worden gecompenseerd.

In het plangebied worden 8 sociale huurappartementen, 8 rijwoningen en 1 tweekapper gerealiseerd. Er is sprake van een licht theoretisch parkeertekort van 3 parkeerplaatsen incl. compensatie van de parkeerplaatsen die op de Soembalaan vervallen. Door de verwachting dat eigen opritten in dat geval intensiever worden gebruikt, is het werkelijke tekort naar verwachting nihil.

Conclusie

Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen belemmeringen tegen vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.9. Geluid

Wettelijk kader

Sinds het eind van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industriewawaai 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 geluidsgevoelige bestemmingen in de zone van een weg een beschermingsniveau van 48 decibel (dB). Dit is de wettelijke voorkeurswaarde. Door middel van een zogenaamde hogere waarde procedure kan het bevoegd gezag in bepaalde gevallen, indien geluidsmaatregelen niet doelmatig zijn, gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (zogenaamde hogere waarde) toestaan. De

maximale ontheffingswaarde bedraagt voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen in stedelijk gebied in de zone van een bestaande weg 63 dB.

Situatie plangebied

De nieuwe woningen zijn gelegen binnen de geluidszone van de Veenderweg (50 km/uur). Daarnaast liggen de nieuwe woningen nabij enkele woonstraten, zoals de Soembalaan, de Javalaan en de Ganzeweide. Deze woonstraten hebben een 30 km/uur-regime. Formeel geldt voor deze 30 km-uur wegen volgens de Wet geluidhinder (Wgh) geen onderzoeksplicht. De woonstraten hebben lage verkeersintensiteiten. Gezien de lage verkeersintensiteiten is het te verwachten dat de er geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB is. Voor de omliggende woonstraten is daarom in het kader van een goede ruimtelijke ordening geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Vanwege de ligging binnen de geluidszone van de Veenderweg is voor het woningbouwplan een akoestisch onderzoek opgesteld (Akoestisch onderzoek wegverkeer Soembaplein, Ede, De Milieuadviseur, 27 november 2020, Projectnummer: 20095). Uit onderzoek blijkt dat de hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de Veenderweg, 59 dB bedraagt (inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh). Bij de nieuwe woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh overschreden, echter de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB wordt niet overschreden.

Om een aanvaardbaar akoestisch klimaat te realiseren is het van belang dat de woningen beschikken over een geluidsluwe zijde en geluidsluwe buitenruimte. Daarnaast dienen slaapkamers (tenminste 1) zoveel als mogelijk aan de geluidsluwe zijde worden gepositioneerd. Uit het onderzoek blijkt dat de nieuwe woningen aan deze voorwaarden voor aanvaardbaar akoestisch klimaat kunnen voldoen.

In het akoestisch onderzoek is de haalbaarheid van geluidsreducerende maatregelen beschouwd.

Bronmaatregelen

Ten opzichte van het bestaande dichte asfaltbeton is een geluidsreductie van 2,3 dB haalbaar door het toepassen van een dunne deklaag type A op de Veenderweg. Door het toepassen van dit wegdek wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB nog steeds overschreden op de nieuwe woning door de Veenderweg. De hoogste geluidsbelasting bedraagt 57 dB door het toepassen van een dunne deklaag type A.H et vervangen van het huidige dicht asfaltbeton op de Veenderweg door een stiller wegdek is financieel niet rendabel aangezien er slechts 18 woningen wordt gerealiseerd.

Overdrachtsmaatregelen

Het vergroten van de afstand tussen de Veenderweg en de nieuwe woning, zodanig dat de geluidsbelasting wel voldoet aan de voorkeursgrenswaarde, zorgt voor een dusdanig grote afstand dat dit niet wenselijk is.

Verder is het plaatsen van een effectief geluidsscherm langs de Veenderweg is niet gewenst vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt. Tevens zullen de kosten voor het plaatsen van een scherm dusdanig hoog zijn dat dit vanuit financieel oogpunt niet rendabel is voor het plan. Het aanleggen van een geluidswal is niet gewenst gezien het ruimtebeslag hiervan.

Maatregelen bij de ontvanger

De maatregelen die kunnen worden genomen bij de ontvanger (woningen) zijn erop gericht om te voldoen aan de binnenwaarde van 33 dB. Mogelijk moeten voor de woningen met een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde aanvullende isolerende voorzieningen worden getroffen om de akoestische binnenwaarde te halen.

Gezien de beperkte schaal van het woningbouwplan (realisatie van 18 woningen) is het niet mogelijk of gewenst om effectieve maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen

terugbrengen tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor 12 woningen is daarom een hogere waarden besluit noodzakelijk vanwege de geluidsbelasting afkomstig van de Veenderweg. De verlening van de hogere waarde vindt plaats in een aparte hogere waarde-procedure gelijktijdig met de ruimtelijke procedure.

Conclusie

Op basis van het akoestisch onderzoek heeft de gemeente een hogere waardebesluit Wet geluidhinder vastgesteld.

Verder is voor de tweekapperwoningen die het dichtst zijn gelegen aan de Veenderweg een aanvullend bouwakoestisch onderzoek moet worden opgesteld waarin onderzocht wordt of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn om de binnenwaarde van 33 dB uit het Bouwbesluit 2012 bij deze twee woningen te halen. Dit bouwakoestisch onderzoek kan worden ingediend bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor bouwen.

4.10. Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

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

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

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

Situatie plangebied

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Binnen het plangebied worden 18 woningen toegevoegd. De ontwikkeling valt daarmee ruimschoots binnen de NIBM-grens. Ook zijn er volgens de monitoringsresultaten van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit geen (dreigende) overschrijdingen van de grenswaarden van de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO2) en fijn stof (PM10) langs de wegen in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Het aspect Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

4.11. Externe veiligheid

Inleiding

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

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

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

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

Wettelijk kader

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

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

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

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

Situatie plangebied

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

Conclusie

Het aspect Externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

4.12. Veiligheid

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

4.13. Duurzaamheid en energie

Bij de ontwikkeling van het plangebied ligt ook een opgave bij het zo energiezuinig en toekomstbestendig maken van het gebied en duurzaam en circulair bouwen.

Energie

Naast alle regelgeving wordt aansluiting gezocht bij de beleidsambities en de gemeentelijke Routekaart om in 2030 55% CO₂ te hebben gereduceerd, onafhankelijk van aardgas te worden en om in 2050 energieneutraal te zijn.

Dit kan door:

- *Maximaliseren van het aantal zonnepanelen*

Denk hierbij ook aan een zuidverkaveling waardoor optimaal gebruik kan worden gemaakt van passieve zonne-energie.

- *Besparing op de warmtevraag en een toename van het aandeel duurzame warmte*

Over de keuzes is afstemming met de netwerkbeheerder noodzakelijk en daarnaast van belang dat de toekomstige bewoners worden meegenomen in de keuzes door het voorleggen van opties met bijbehorende voor- en nadelen en voorlichting te geven over juist en energiebesparend gebruik.

Gezondheid en (geluids)hinder is een aandachtspunt bij duurzame oplossingen. Verduurzamen kan namelijk zowel positieve als negatieve gevolgen hebben voor de kwaliteit van het binnenmilieu/gezondheid (bijv. geluidshinder van buitenunits van luchtwarmtepompen en balansventilatieunits (in pandig)).

- *Ruimte te reserveren voor duurzame en schone mobiliteit via locatie en benutting van laadinfra t.b.v. elektrische voertuigen en het stimuleren van het fietsgebruik.*

Mobiliteit zal zich in sneltreinvaart ontwikkelen richting elektrisch. Ruimte en infra voor opladen moet zowel op eigen terrein als in de openbare ruimte gerealiseerd worden. Een mogelijkheid hierbij is dat de laadpalen infra onderdeel worden van een Smart-Grid. Om de parkeerdruk te verminderen kan gedacht worden aan een experiment met deelauto's ter vervanging van een tweede auto van bewoners. Omgeving zo inrichten dat gebruik van fiets en lopen zoveel mogelijk gestimuleerd wordt als primaire vervoerskeuze.

Duurzaam en circulair bouwen

- *Er zal ruimte worden gegeven aan innovatieve ontwikkelingen in bouwmethoden en energietoepassingen.*

Het sluiten van de grondstoffenkringloop door verdergaande toepassing van duurzame (innovatieve) materialen in gebouwen en omgeving via hernieuwbare grondstoffen, materialen met lagere CO₂ emissie bij productie en groene daken en gevels.

Wat betreft materiaalgebruik is 'circulariteit' een duurzaamheidspierpunt binnen de gemeente Ede. In dit gebied wordt hier invulling aan geven door te kiezen voor gebruikte grondstoffen en materialen, welke na gebruik weer in de kringloop gebracht kunnen worden. In de bouwopgave kan ook aandacht worden besteed aan de klimaatbestendigheid op gebouw niveau (opwarming binnen beperken): hittestress tegen te gaan door beschaduwden van (kleinere) ramen, kleur van de gevel.

Voor de openbare ruimte geldt circulariteit in staatmeubilair, speeltoestellen en bestratingsmaterialen, energiezuinige verlichting, inrichting en onderhoud groen en wellicht ruimte voor (kleinschalige / educatieve) energieopwekking.

Metten van het DUBO gehalte

De Dubo ambities worden gemeten aan de hand van actuele maatstaven. De meest voor de hand liggende keus is toepassing van specifieke programma's (GPR-Gebouw) die alle ontwerpvrijheid bij de ontwerper laten liggen. Alleen het ambitieniveau wordt van te voren vastgesteld. Met deze programma's kan in een vroeg stadium al bekeken worden of de ambities die gesteld zijn, gehaald kunnen worden.

Conclusie

Het aspect duurzaamheid biedt kansen en mogelijkheden voor dit plan.

5. Economische uitvoerbaarheid

5.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

5.2. Kostenverhaal

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat bij een bestemmingsplan het kostenverhaal moet zijn verzekerd. Het is nodig dat hiervoor een exploitatieplan wordt opgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Hieronder wordt het sluiten van een anterieure overeenkomst onder verstaan. De rol van de gemeente bij de ontwikkeling is faciliterend van aard. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Dat betekent dat het voor dit bestemmingsplan niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

5.3. Planschade

Vanwege het feit dat de onderhavige planherziening invloed heeft op de fysieke leefomgeving en dat effecten merkbaar kunnen zijn in de directe omgeving kan er eventueel schade ex artikel 6.1 Wro (planschade) ontstaan. Met de ontwikkelaar zal worden overeengekomen dat dergelijke schade geheel voor zijn rekening is.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Inleiding

Voor het bestemmingsplan Ede, Soembahof is gebruik gemaakt van in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012). De kern van de voorgestelde regeling volgt uit twee uitgangspunten: zoveel mogelijk informatie op de verbeelding en zo eenvoudig mogelijke planregels. Zoals algemeen bekend bij werken met een standaard is maatwerk noodzakelijk vandaar dat de standaard op bepaalde punten is aangepast. De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende bepalingen voor het hele plangebied. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk III regelt de algemene bepalingen waaronder een aantal flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen.

6.2. Inleidende regels

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

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

6.3. Bestemmingsbepalingen

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.

Bouwplanregels

Planregels die aangeven waar, wat en hoe hoog gebouwd mag worden.

Daarnaast komen in sommige bestemmingsplanregels ook nog de volgende onderdelen voor: Afwijken van de bouwregels, nadere eisen, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels, wijzigingsbepalingen, regels voor de uit te werken bestemmingen, een vergunningstelsel voor cultuurhistorie.

Voor de aspecten archeologie, cultuurhistorie en landschap is een dubbelbestemming opgenomen. Bij deze dubbelbestemming is doorgaans een vergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van een werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

6.4. Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

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

Algemene bouwregels

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

Algemene gebruiksregels

In deze bepaling staan regels in welke gevallen er sprake is van strijdig gebruik, waaronder het gebruik van gronden waarbij niet in eigen parkeergelegenheid is voorzien. Dit wijkt af van wat is opgenomen in de geldende parkeernota.

Algemene aanduidingsregels

Voor dit plan geldt de gebiedsaanduiding 'milieuzone-intrekgebied'.

In de Omgevingsverordening van provincie Gelderland is namelijk opgenomen dat er geen winning van fossiele energie mag worden mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan, omdat het een intrekgebied betreft. Dit is opgenomen als een zogenaamde instructieregel in de omgevingsverordening. Hetgeen betekent dat deze regeling doorwerkt in het voorliggende bestemmingsplan. De betreffende bepaling is dan ook overgenomen in het plan uit de Omgevingsverordening. Daarmee is het bestemmingsplan in lijn met de provinciale verordening.

Algemene afwijkingsregels

In dit uitwerkingsplan is een algemene afwijkingsregeling opgenomen die ziet in algemeen voorkomende bouwwerken en afwijkingen van het plan.

Algemene wijzigingsregels

Deze bevoegdheid heeft ten eerste betrekking op het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouw grenzen.

Algemene procedureregels

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

6.5. Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

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

Slotregel

Deze bepaling geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan: "Ede, Soembahof".

6.6. Bestemmingen

Groen

Er is niet veel openbaar groen in het plangebied. Enkele plantvakken zijn uit het inrichtingsplan overgenomen en als groen bestemd, omdat deze bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Dit betreft de openbaar groenstroken langs de entree, het plantvak tussen de parkeervakken en de groenvoorziening tegen het bestaande bijgebouw aan het einde van het doodlopende straatje.

Tuin

De bestemming 'Tuin' ligt op de voortuinen bij de woningen. Gebouwen zijn hierop niet toegestaan. Op basis van een omgevingsvergunning kan van een bestemmingsplan worden afgeweken voor de realisatie van bijvoorbeeld erkers met een diepte van maximaal 1,5 m (mits er tenminste 2 m resteert tot de openbare weg). Parkeren op deze gronden is niet wenselijk en om die reden niet mogelijk gemaakt binnen deze bestemming.

Verkeer

De verkeersontsluiting van het hof met bijbehorende bermen en trottoirs zijn geregeld in de bestemming 'Verkeer'. Binnen deze bestemming zijn naast weg, voet- en fietspaden ook groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk. Ook een warmteoverslagstation (WOS) past hierin. Dit biedt enige flexibiliteit ten aanzien van de inrichting, waarbij dan niet steeds een planherziening is vereist.

Wonen

Ter plaatse van de te realiseren woningbouw is de bestemming Wonen gehanteerd. Op de verbeelding zijn binnen deze bestemming bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gesitueerd. Daarbij zijn de maximale goot- en bouwhoogten aangegeven. Tevens is inzichtelijk om welke woningtypen het gaat (vrijstaand, twee-onder-een-kapwoningen of gestapeld). Bij de beneden-bovenwoningen is het maximaal aantal wooneenheden op 8 gesteld. De bergingen behorend bij de appartementen zijn aangeduid als bijgebouwen.

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

Waarde-Archeologie

In een groot deel van het plangebied worden de aanwezige archeologische (verwachtings-)waarde beschermd met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' met daaraan gekoppeld een vergunningstelsel. Bij elke bodemverstoring met een diepte van meer dan 1,10 - mv (16,80 +NAP) is aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk. Tevens is in het artikel een wijzigingsregel opgenomen om de bestemming 'Waarde – Archeologie' van gronden te laten vervallen, indien aangetoond is dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Voorwaardelijke verplichting

Dit plan heeft een voorwaardelijke verplichting, voor de borging van de landschappelijke inpassing van het gebied. Het landschappelijk inrichtingsplan (LIP) zit als bijlage bij de planregels.

7. Inspraak en overleg

7.1. Participatie

Om de buurt over de plannen te informeren heeft initiatiefnemer een omgevingsdialoog georganiseerd. Op 5 en 6 oktober 2020 hebben er keukentafelgesprekken plaatsgevonden met direct betrokkenen. Daarnaast is er een brief gestuurd naar de bredere omgeving waarin de plannen toegelicht zijn en waarin verwezen werd naar een filmpje over het plan en men in de gelegenheid werd gesteld vragen te stellen over het plan. Het dialoog is vooral informierend van aard, omdat de kaders weinig andere invullingen mogelijk maken gezien met het beoogde programma en de beschikbare ruimte.

Voor 5 en 12 juli 2021 heeft initiatiefnemer de omgeving uitgenodigd aan de keukentafel ten behoeve van een inhoudelijk gesprek over de plannen zoals die nu in concept voor liggen.

Tijdens de periode van ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan was nog een bewonersavond gepland om het definitieve plan te presenteren en eventuele vragen rondom het plan en de procedure te beantwoorden. Vanwege geldende Covid-maatregelen werden geïnteresseerden verzocht zich vooraf aan te melden. Van deze gelegenheid werd geen gebruik gemaakt met als gevolg dat de bewonersavond is geannuleerd.

7.2. Formeel voorverleg

Met de formele overlegpartners zoals Provincie Gelderland, Waterschap en Vggm (in het kader van artikel 3.1.1 Bro) geldt de werkafspraken dat enkel vooroverleg noodzakelijk is waar belangen worden geraakt van de betreffende partners.

7.3. Zienswijzen

De formele procedure is gestart met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening. Het plan lag van donderdag 19 augustus tot en met woensdag 29 september 2021. Eenieder werd in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Communicatie rondom het project wordt gezamenlijk door Bruil, Woonstede en gemeente Ede opgepakt. Waarin de initiatiefnemer de organisatorische en de gemeente vooral een adviserende rol heeft.

8. Handhaving

8.1. Algemeen

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

Handhaving bestaat uit drie fasen:

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

8.2. Handhavingsprocedure

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

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

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