

Toelichting



Bestemmingsplan

**‘Ederveen, Hoofdweg 244, Bruinehorst 2-2A-2B en
Hoofdweg naast 207’**

13 december 2023

Versie: Ontwerp

NL.IMRO.0228.BP2023EDRV0003-0201

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en begrenzing	4
1.3. Geldend bestemmingsplan	5
1.4. Leeswijzer	5
2. HET PLAN	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Nieuwe situatie	6
2.3 Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing en BKP	9
3. BELEIDSKADER	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	10
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.2 Provinciaal beleid	11
3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	11
3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland	12
3.3 Gemeentelijk beleid	12
3.3.1 Omgevingsvisie Ede 2040	12
3.3.2 Structuurvisie Ederveen 2015	13
3.3.3 Woonvisie	14
4. ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN	15
4.1 Inleiding	15
4.2 Milieueffectrapportage	15
4.3 Milieuzonering	16
4.4 Ecologie/natuur	17
4.5 Water	18
4.6 Bodem	21
4.7 Archeologie	21
4.8 Cultuurhistorie	22
4.9 Verkeer en parkeren	22

4.10 Geluid (Wegverkeerslawaaï/Wet geluidhinder)	24
4.11 Luchtkwaliteit	25
4.12 Externe veiligheid	25
4.13 Brandveiligheid	26
4.14 Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen	27
4.15 Groen en bomen.....	27
4.16 Klimaatadaptatie	28
5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	30
5.1 Kostenverhaal.....	30
5.2 Financiële haalbaarheid	30
6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	31
6.1 Inleiding	31
6.2 Inleidende bepalingen	31
6.3 Bestemmingsbepalingen	31
6.4 Algemene regels.....	32
6.5 Overgangs- en slotbepalingen	32
7. HANDHAVING	33
7.1 Handhaving in 3 fasen.....	33
7.2 Handhavingprocedure	33
8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	34
8.1 Vooroverleg	34
8.2 Omgevingsdialoog.....	34
8.3 Zienswijzen	34
BIJLAGEN	35

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op Ribesstraat 5 en Hoofdweg 244 in Ederveen is E.J. Bos Diervoeding gevestigd. Als middelgroot bedrijf opereert E.J. Bos Diervoeding landelijk, voornamelijk gericht op de productie van varkens-, pluim- en rundveevoer. Als gevolg van groei en veranderende marktomstandigheden heeft het bedrijf diverse bouwplannen.

- Op korte termijn is het bedrijf voornemens een nieuwe opslagloods te bouwen ten noorden van de huidige bedrijfslocatie, op de plek van het voormalige agrarische bedrijf op Bruinehorst 2-2A-2B. E.J. Bos Diervoeding heeft dat agrarisch bedrijf jaren geleden reeds opgekocht met het doel de nieuwe loods te realiseren. Voor de bouw van de loods loopt een vergunningprocedure bij de Omgevingsdienst Regio Nijmegen (ODRN), omdat de ODRN het bevoegd gezag is voor de inrichting. De gemeenteraad van Ede heeft voor de ontwikkeling reeds een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven. De verwachting is dat de ontwerpvergunning voor de loods op korte termijn wordt verleend (zaaknummer ODRN: W.Z23.101513.02).
- Na realisatie van de nieuwe opslagloods wil het bedrijf tevens een nieuw kantoorpand en een nieuwe operatorruimte aan de Hoofdweg realiseren. Daarbij worden de drie bestaande bedrijfswoningen gesaneerd. Omdat deze bedrijfswoningen in de nieuwe situatie niet meer nodig zijn, heeft het bedrijf aan de gemeente Ede gevraagd om (in samenhang met het wegbestemmen van de bedrijfswoningen) een kleinschalige woningbouwontwikkeling te mogen realiseren op de locatie aan de overzijde van de Hoofdweg, direct ten noorden van Hoofdweg 207. De woningbouwontwikkeling heeft als doel om een bijdrage te leveren aan de lokale woningbouwbehoefte van Ederveen.

De afgelopen tijd is gewerkt aan de nadere uitwerking van het plan. Belangrijk criteria daarbij waren een goede inpassing van het nieuwe kantoor en de operatorruimte in het dorpslint van Ederveen en het ontwikkelen van een woningbouwplan aan de overzijde van de Hoofdweg dat aansluit op de lokale behoefte, zodat de ontwikkeling van meerwaarde is voor het dorp Ederveen. De uitwerking heeft inmiddels geleid tot een inrichtingsplan en bijbehorend beeldkwaliteitsplan. Op basis daarvan is onderhavig ontwerpbestemmingsplan uitgewerkt.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied bestaat uit de locaties Hoofdweg 244, Bruinehorst 2-2A-2B en Hoofdweg naast 207. Op Hoofdweg 244 bevindt zich in de huidige situatie één van de bedrijfswoningen, de andere twee bedrijfswoningen bevinden zich op Bruinehorst 2-2A-2B. Op de locatie Bruinehorst 2-2A-2B zal het nieuwe kantoor worden ontwikkeld, met aan de achterzijde de ontwikkeling van de nieuwe opslagloods. Tot slot is de woningbouwontwikkeling beoogd op het perceel aan de Hoofdweg naast 207. Het plangebied is hieronder indicatief rood omlijnd:



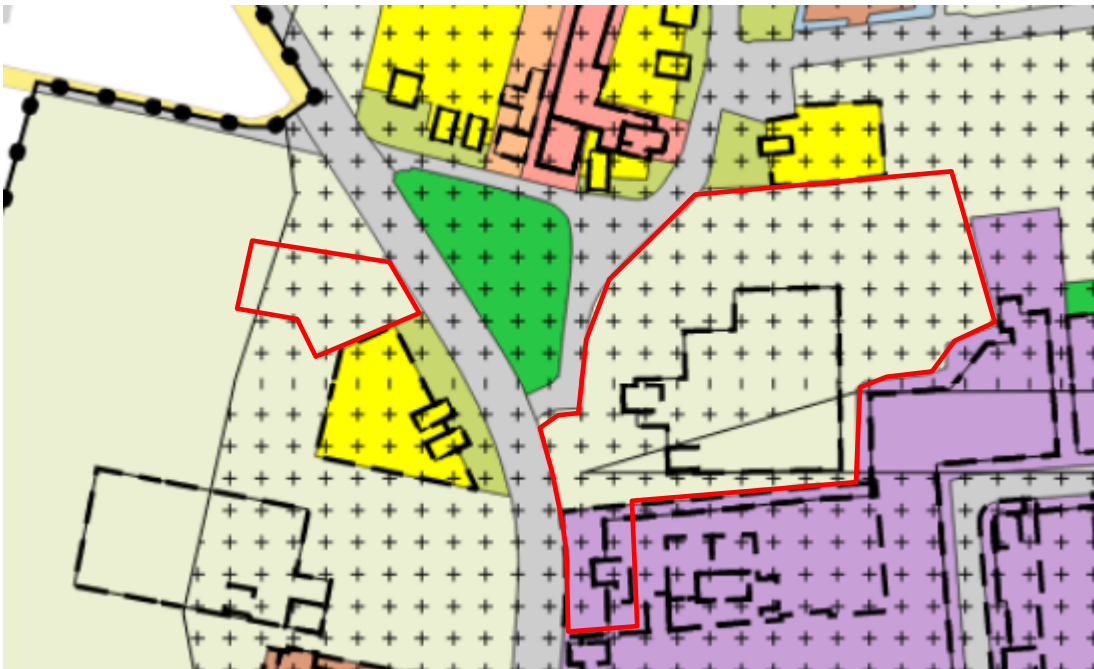
Afbeelding 1.1: Indicatieve ligging plangebied (rood omlijnd, luchtfoto 2022)

De ontwikkeling van de nieuwe loods is onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan, vanuit de verwachting dat de loods is vergund op het moment dat het bestemmingsplan definitief ter vaststelling wordt aangeboden aan de raad. De vergunning wordt daarmee direct ingepast in het nieuwe bestemmingsplan. Mocht de vergunning voor de loods uiteindelijk niet worden verleend of als er sprake is van een bezwaar- of beroepsprocedure tegen de loods, dan wordt voorafgaand aan vaststelling van het bestemmingsplan onderzocht wat dit betekent voor een eventuele ambtshalve wijziging van het bestemmingsplan en bijbehorend inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan.

1.3. Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Ederveen', vastgesteld in 2011. Het plangebied bestaat uit een deel van de huidige bedrijfsbestemming die geldt ter plaatse van Hoofdweg 244, op deze locatie wordt de bestaande bedrijfswoning wegbestemd. Op Bruinehorst 2-2A-2B geldt nu een agrarische bestemming, met daarbij deels een bestemming voor een agrarisch bouwvlak voor het voormalig agrarisch bedrijf dat hier gevestigd was. Aan de overzijde van de Hoofdweg, naast Hoofdweg 207, geldt nu eveneens een agrarische bestemming (onbebouwd).

Een groot deel van het plangebied kent een dubbelbestemming 'Archeologie' vanwege de daar aanwezige archeologische verwachtingswaarde.



Afbeelding 1.2: Uitsnede huidig bestemmingsplan (indicatief rood omljnd)

Op het plangebied zijn tevens de parapluplannen 'Ede, Parapluplan Parkeren' en 'Ede, Parapluplan Wonen' van kracht. Deze zijn voor de voorgenomen ontwikkeling niet relevant, de algemene bepalingen uit deze parapluplannen worden overgenomen in het voorliggende plan.

1.4. Leeswijzer

Het vervolg van deze toelichting is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt eerst nader ingegaan op het voorgenomen plan. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van de relevante beleidskaders opgenomen. In hoofdstuk 4 komen diverse omgevingsaspecten aan de orde die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het plangebied. De economische aspecten worden behandeld in hoofdstuk 5 en in hoofdstuk 6 wordt aandacht besteed aan de juridische planopzet. Hoofdstuk 7 gaat in op de handhaving, waarna in hoofdstuk 8 wordt afgesloten met een beschrijving van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. Het plan

2.1 Bestaande situatie

Op onderstaande luchtfoto is de bestaande situatie in het plangebied weergegeven, gezien vanuit westelijke richting. Ter plaatse van Bruinehorst 2, 2A en 2B bevindt zich het voormalige agrarische bedrijf, met de aanwezigheid van diverse voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Op Hoofdweg 244 bevindt zich een bedrijfswoning behorend bij E.J. Bos Diervoeding. Achter de woning bevindt zich de diervoederfabriek, die wordt gekenmerkt door de hoge, beeldbepalende silo met de rode accenten. De fabriek wordt aan twee zijden omringd door andere bedrijvigheid, als onderdeel van het bedrijventerrein aan de Ribesstraat e.o. Het huidige, verouderde kantoor van E.J. Diervoeding bevindt zich achter de fabriek op Ribesstraat 5.

De beoogde woningbouwlocatie naast Hoofdweg 207 is moment in gebruik als grasland. Relevant om te vermelden is dat de woning Hoofdweg 207 in 2018 is gerealiseerd, waarbij de mogelijkheid voor één extra vrijstaande woning bij Hoofdweg 205 is wegbestemd. Hiermee is de bebouwing dus reeds enigszins uitgebreid in noordelijke richting. De beoogde ontwikkeling sluit daarop aan.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto bestaande situatie plangebied

2.2 Nieuwe situatie

Zoals beschreven in hoofdstuk 1 voorziet dit bestemmingsplan, naast de planologische inpassing van de vergunning voor de loods, in drie onderdelen:

- Het realiseren van een nieuw kantoor op Bruinehorst 2-2A-2B
- Het realiseren van een operatorruimte op Hoofdweg 244

- Het realiseren van een woningbouwontwikkeling naast Hoofdweg 207, in samenhang met het wegbestemmen van de bedrijfswoningen op Bruinehorst 2-2A-2B en Hoofdweg 244.

De ontwikkelingen zijn hieronder weergegeven op een integraal inrichtingsplan:



Afbeelding 2.1 : Inrichtingsplan

De verschillende onderdelen van het plan worden hieronder nader besproken:

Kantoor

Het kantoor wordt nieuw gebouwd t.b.v. personeel en directie van E.J. Bos Diervoeding. Met het kantoor wenst het bedrijf het personeel een prettige, moderne werkomgeving te bieden. Daarnaast is het kantoor ook bedoeld om externe relaties op een goede wijze te kunnen ontvangen en het bedrijf en de producten op passende wijze te kunnen presenteren. Het kantoor wordt opgebouwd uit drie bouwlagen, waarbij de bovenste laag wordt voorzien van een kap. Onder het kantoor zal een berging (o.a. voor fietsen) worden gerealiseerd. Deze berging wordt ontsloten via een compacte hellingbaan aan de achterzijde van het gebouw.

Operatorruimte

De operatorruimte is bedoeld voor personeel dat in nauwe relatie staat met de productie-activiteiten in de fabriek. Ook voor dit personeel wenst het bedrijf een prettige, open werkomgeving te creëren.



Afbeeldingen 2.2 en 2.3: Impressie (indicatief) nieuw kantoor en operatorruimte, met op de achtergrond de nieuwe loods

Woningen

Bij de uitwerking van de woningbouwontwikkeling is uitgegaan van een erfopzet die past aan de rand van Ederveen, op de overgang naar het agrarisch gebied. Om die reden is gekozen voor een vrijstaande hoofdwoning met de verschijningsvorm van een boerderijwoning, met daarachter een schuurvolume (woongebouw), waarin zich 4 wooneenheden bevinden. Op deze wijze ontstaat één erf dat qua karakter waarin een totaal programma van 5 woningen wordt samengebracht.

Gelet op de behoefte voor Ederveen aan woningen voor starters of senioren is er dus uitdrukkelijk niet voor gekozen om te kiezen voor een ontwikkeling met drie vrijstaande woningen in samenhang met het verdwijnen van de drie bestaande vrijstaande bedrijfswoningen. Door te kiezen voor 4 woningen in het schuurvolume wordt ingespeeld op lokale behoefte, waarbij de samenhang met de vrijstaande woning (als drager van het nieuwe erf) zorgt voor een passende erfopzet op de locatie.



Afbeeldingen 2.4 en 2.5 : Impressie (indicatief) nieuwe erf

2.3 Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing en BKP

In bijlage 1 bij deze toelichting is het beeldkwaliteitsplan voor de ontwikkeling opgenomen. Het beeldkwaliteitsplan bevat een nadere beschrijving van de kenmerken van de omgeving en de uitgangspunten voor de beoogde ontwikkeling op het gebied van situering en bouwmassa, vormgeving en architectuur en inrichting van erf en buitenruimte.

Kortheidshalve wordt voor een nadere toelichting op de uitgangspunten en de beoogde beeldkwaliteit verwezen naar het BKP. Het BKP is in november 2023 reeds oriënterend besproken met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). De CRK heeft daarbij opmerkingen en aanbevelingen meegegeven die worden betrokken bij de nadere uitwerking van het plan. Op hoofdlijnen was de CRK echter positief over de ontwikkeling, waardoor het BKP kan dienen als onderlegger voor dit bestemmingsplan. Het BKP zal bij uiteindelijke vaststelling van het bestemmingsplan worden aangeboden aan de gemeenteraad, met als voorstel om het BKP toe te voegen aan de gemeentelijke welstandsnota. Daarmee gaat het BKP het toetsingskader vormen voor de beoordeling van de vergunningaanvragen die volgen uit dit plan.

Het inrichtingsplan (bijlage bij de planregels) bevat daarnaast de vereiste landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing. Bijvoorbeeld als het gaat om aanleg en versterking van groenstructuren aan de noordzijde van de nieuwe loods en het kantoor en de groenstructuur aan de noordzijde van het nieuwe erf. Daarnaast regelt het inrichtingsplan ook de aanleg van verhardingen, aanplant van bomen rond de gebouwen en de wijze waarop in het parkeren wordt voorzien. Het inrichtingsplan wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

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

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

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

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

Daarbij zijn de belangrijkste inhoudelijke keuzes:

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

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de rijksoverheid bij algemene maatregel van bestuur (AMvB) regels kan stellen over onder andere de inhoud van bestemmingsplannen. Met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) heeft de rijksoverheid van deze bevoegdheid gebruik gemaakt. In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee het nationaal ruimtelijk beleid juridisch verankerd is richting lagere overheden. Het doel van het Barro is

dat een aantal projecten die de rijksoverheid van rijksbelang vindt, dwingend worden geborgd in bestemmingsplannen of andere ruimtelijke plannen van lagere overheden. In het Barro zijn de projecten die van rijksbelang zijn met name genoemd en in de bijlagen met digitale kaartbestanden ingekaderd. Per project zijn vervolgens regels gegeven waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het gaat om de volgende projecten: Mainport Ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

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

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling raakt niet direct aan nationale belangen en/of bepalingen uit het Barro.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van het nut en de noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6 Bro als volgt omschreven:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Ingevolge artikel 1.1.1. lid 1 aanhef en onderdeel i Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Planspecifiek

Het plan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de vorm van ontwikkeling van het kantoor. De woningbouwontwikkeling wordt niet gezien als stedelijke ontwikkeling, daarvoor is de omvang te beperkt. Uit de jurisprudentie volgt dat er bij woningen pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij 12 of meer woningen.

Ten aanzien van het kantoor geldt dat de ontwikkeling plaatsvindt in bestaand stedelijk gebied, de locatie is immers zowel feitelijk als planologisch gelegen in de kern van Ederveen. De behoefte aan het kantoor is reeds gemotiveerd in paragraaf 2.2, met het kantoor wil het bedrijf zowel voorzien in een moderne werkomgeving voor het eigen personeel en daarnaast voldoende ruimte creëren voor het ontvangen van externe relaties en het presenteren van het bedrijf. Het huidige, verouderde kantoor op Ribesstraat 5 kan niet aan deze eisen voldoen.

Gelet op de ligging in stedelijk gebied en de specifieke behoefte vanuit het bedrijf kan worden volstaan met deze globale onderbouwing in het kader van de laddertoets.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is door Provinciale Staten vastgesteld op 19 december 2018 en op 1 maart 2019 in werking getreden. In de omgevingsvisie wordt ingezet op het gezond, veilig, schoon en welvarend houden en maken van Gelderland. Hierbij heeft de provincie ambities geformuleerd op de volgende thema's:

- Energietransitie;
- Klimaatadaptatie;
- Circulaire economie;
- Biodiversiteit;
- Bereikbaarheid;
- Vestigingsklimaat en
- Woon- en leefomgeving.

Planspecifiek

Het plan raakt slechts op hoofdlijnen aan diverse ambities op de genoemde thema's. De uitbreiding van de bedrijfslocatie en het toevoegen van woningen bevordert de kwaliteit van de leefomgeving, de kwaliteit van het woningaanbod en de toekomstbestendigheid van bedrijfslocaties. De Omgevingsvisie Gelderland bevat verder geen concrete kaders waaraan de ontwikkeling moet/kan worden getoetst.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Met een omgevingsverordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Provinciale Staten van Gelderland hebben op 24 september 2014 de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Op 21 december 2022 zijn de meest recente wijzigingen in de Omgevingsverordening vastgesteld. 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.

Planspecifiek

De Omgevingsverordening bevat voor het plangebied geen relevante specifieke regels waaraan dient te worden getoetst. In algemene zin schrijft de Omgevingsverordening voor dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden met klimaatadaptatie. Ze hiervoor de paragrafen water, groen/bomen en klimaatadaptatie in hoofdstuk 4.

3.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente Ede kent beleidsnota's voor een aanzienlijk aantal sectorale onderwerpen. In deze paragraaf wordt de bespreking van het gemeentelijk beleid beperkt tot de, voor dit plan, meest relevante/maatgevende beleidskaders. Het beleid op overige thema's wordt (waar nodig) besproken of verwerkt in de toelichting op de diverse omgevingsaspecten in hoofdstuk 4.

3.3.1 Omgevingsvisie Ede 2040

In 2022 is de omgevingsvisie voor Ede tot 2040 vastgesteld. Dit is de algemene ontwikkelvisie voor de gemeente Ede. In de vorm van vijf strategische keuzen wordt richting gegeven aan de ruimtelijke ontwikkeling voor de komende twintig jaar. De strategische keuzen vormen een stip op de horizon en het afwegingskader voor initiatieven en projecten. Onder elke keuze zijn doelstellingen vermeld om deze ambities te realiseren. Elk initiatief dient bij te dragen aan het realiseren van deze doelstellingen.

De vijf strategische keuzes zijn hieronder kort benoemd.

1. Leven in gezonde wijken, dorpen en buurtschappen
2. Duurzame mobiliteit en energie
3. De natuur als basis en de Veluwe centraal
4. Werk maken van Foodvalley
5. Compacte groei vanuit de eigenheid van Ede

Omdat doelstellingen en keuzes in de Omgevingsvisie op hoofdlijnen zijn beschreven, blijven beleidskaders in de bestaande structuurvisies en andere beleidsdocumenten voor de aankomende jaren nog relevant voor de uitvoeringspraktijk. Daarmee kunnen deze bestaande structuurvisies en beleidsdocumenten op dit moment dan ook nog niet worden ingetrokken. Intrekking is aan de orde bij de gebiedsgerichte en thematische uitwerking. De strategische keuzes uit de Omgevingsvisie Ede vormen wel de basis voor de beoordeling van ruimtelijke initiatieven en is een voorrangsregeling noodzakelijk in geval van een tegenstrijdigheid met de bestaande structuurvisies. Daarom wordt in de Omgevingsvisie uitdrukkelijk bepaald dat deze omgevingsvisie voorrang heeft ten opzichte van bestaande structuurvisies en andere beleidsdocumenten in geval van tegenstrijdige bepalingen.

Planspecifiek

De ontwikkeling van onderhavig plan is niet expliciet voorzien in de Omgevingsvisie. Wel draagt het plan bij aan de doelstelling uit de Omgevingsvisie om op bestaande bedrijfslocaties te investeren in de kwaliteit en toekomstwaarde. De bedrijfsontwikkeling zelf is concreet voorzien in de structuurvisie voor Ederveen uit 2015, zie hiervoor de volgende paragraaf.

Op het gebied van woningbouw is voor Ederveen in de Omgevingsvisie een ‘eigen behoefte’ voorzien van 300 tot 400 woningen. De woningbouwontwikkeling in dit plan levert hier met vijf woningen een bescheiden bijdrage, waarbij tevens wordt ingespeeld op lokale vraag naar woningen voor starters en/of senioren. Daarbij wordt opgemerkt dat de ontwikkeling zeer beperkt van omvang is, waardoor dit plan niet van invloed is op structurele keuzes voor Ederveen die nog moeten worden gemaakt als het gaat om de locatiekeuze voor grotere in- en uitbreidingslocaties. Onderhavige woningbouwontwikkeling moet worden gezien als onderdeel van het totaalplan voor de ontwikkeling van E.J. Bos Diervoeding, die al langere tijd is voorzien.

3.3.2 Structuurvisie Ederveen 2015

Ederveen is met haar ca. 3.400 inwoners één van de kleine, vitale kernen van de gemeente Ede. Met haar dorpse sfeer, bloeiende verenigingsleven en aangename woonomgeving is het er goed wonen en werken. Het dorp ligt tussen Renswoude, Lunteren, De Klomp en Veenendaal op ongeveer 8 kilometer van de hoofdkern Ede.

Door haar bijzondere ligging in het relatief natte veengebied van de Gelderse vallei heeft het dorp een geheel eigen identiteit. De kenmerkende veenontginningenstructuur, de markante Hoofdweg en de prominente bouwmassa's van twee veevoederfabrieken zijn belangrijke dragers van de dorpskarakteristiek.

De structuurvisie voor Ederveen richt zich op hoofdlijnen, niet op details. Daarbij is nadrukkelijk gekeken naar zowel het regionale als het lokale schaalniveau. Met het weergegeven streefbeeld is nadrukkelijk geen eindbeeld of blauwdruk beoogd, maar een dynamische, strategische denkrichting geschets, die steeds kan worden geactualiseerd op basis van de dan geldende werkelijkheid.

Planspecifiek

In de structuurvisie voor Ederveen is voorzien dat ter hoogte van Bruinehorst 2-2A-2B een afronding van het bedrijventerrein zou plaatsvinden. In de structuurvisie is dat als volgt verwoord:

“De plek waar een bescheiden uitbreiding van het bedrijventerrein mogelijk is. Het gaat hier om een locatie waar een agrarisch bedrijf was gevestigd. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels gestaakt. Een afronding van het bedrijventerrein is de meest voor de hand liggende functie voor dit deel van Ederveen.”

Bovenstaand citaat heeft daarbij betrekking op het gebied dat hieronder met nummer 4 op de structuurvisiekaart is aangeduid.



Afbeelding 3.1: Uitsnede structuurvisiekaart Ederveen 2015

Uit de structuurvisie valt tevens af te leiden dat wordt gestreefd naar een groene dorpsentree van Ederveen rondom de Bruinehorst. Voorliggend plan bevat, naast de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen, ook een uitgebreid landschappelijk inpassingsplan waarbij bestaande groenstructuren worden versterkt en nieuwe groenstructuren worden gerealiseerd. Het plan levert daarmee een bijdrage aan de doelstelling uit de structuurvisie voor de noordelijke entree van Ederveen.

3.3.3 Woonvisie

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

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

Planspecifiek

Vanuit de afdeling Wonen is aangegeven dat in Ederveen behoefte is aan doorstroming voor ouderen (die een gezinswoning achterlaten voor een gezin dat door wil stromen) of aan betaalbare woningen voor starters.

Het plan voorziet enerzijds in het realiseren van een vrijstaande woning, die ruimtelijk noodzakelijk is als drager van het nieuw te creëren erf. De vier woningen in het schuurvolume zijn kleiner en hebben de mogelijkheden om voorzieningen (badkamer, slaapkamer) op de begane grond te realiseren. Daarnaast is de initiatiefnemer voornemens om de woningen via een erfpachtconstructie aan te bieden. Dit draagt bij aan de betaalbaarheid.

Samengevat levert het plan een bijdrage aan diverse sporen uit de woonvisie, zoals betaalbaar wonen (spoor 3), een gevarieerd aanbod (spoor 4) en wonen in het groen met aandacht voor duurzaamheid en levensloopbestendigheid (sporen 5 en 7).

4. Onderzoek en randvoorwaarden

4.1 Inleiding

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

Belangrijke opmerking hierbij is dat in dit hoofdstuk niet wordt ingegaan op het plandeel voor de nieuwe opslagloods. Deze loods doorloopt een afzonderlijke vergunningprocedure, het bestemmingsplan anticipeert hierop. Voor de onderbouwing van de opslagloods wordt daarom verwezen naar de lopende vergunningprocedure bij de Omgevingsdienst regio Nijmegen (zaaknummer ODRN: W.Z23.101513.02).

4.2 Milieueffectrapportage

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

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) regelt wanneer een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen (onderdeel C) en wanneer er een m.e.r.-beoordeling aan de orde is (onderdeel D). In een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) kijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Als dat zo is, moet alsnog een m.e.r.-procedure worden doorlopen. In de situatie dat er niet wordt voldaan aan de drempelwaarden in kolom 2 van onderdeel D kan het toch voorkomen dat er een MER gemaakt moet worden. In bepaalde gevallen kan een activiteit met een kleinere omvang namelijk wel degelijk belangrijke nadelige milieugevolgen hebben. In die situatie zal toch gekeken moeten worden of er eventueel een MER noodzakelijk is.

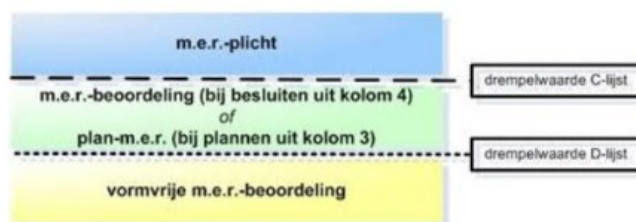
Planspecifiek

Met de beoogde realisatie van een kantoor is sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2). Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd. De woningbouwontwikkeling en de bouw van de operatorruimte kwalificeren op zichzelf mogelijk niet als stedelijk ontwikkelingsproject. Vanwege de samenhang zijn deze echter wel betrokken in deze (vormvrije) m.e.r. beoordeling.

Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Voor de beoogde ontwikkeling geldt dat de (indicatieve) drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. niet worden overschreden. In het geval van een activiteit met een omvang die onder de drempelwaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de 'Europese richtlijn milieueffectbeoordeling' te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten, een zogenaamde '(vormvrije) m.e.r.- beoordeling'. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-plichtig.



Afbeelding 4.1: Schematische weergave drempelwaarden m.e.r. beoordeling

De activiteit valt op basis van de beschrijving in hoofdstuk 2 van deze toelichting ruim beneden de gestelde drempelwaarden, waardoor geen sprake is van een directe m.e.r.-(beoordelings)plicht. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag zich ervan moet vergewissen of de activiteit, wanneer deze onder de drempelwaarden zit, daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben, waarbij het in het bijzonder moet worden nagegaan of sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Dit is de zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling. Bij een vormvrije m.e.r. mag de mate diepgang worden afgestemd op de omvang en overige belangrijke kenmerken van het project.

Bij het bepalen van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu wordt, conform de Bijlage III van de Europese Richtlijn, ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit wordt verricht;
- de kenmerken van het potentiële effect.

1. De kenmerken van het project

- Het initiatief voorziet in een nieuw kantoor met een operatorruimte en een woningbouwplan van een relatief beperkte omvang, ver beneden de voor de m.e.r.-beoordeling gedefinieerde drempelwaarden.
- De gebouwen worden niet aangesloten op het gasnet.
- Gelet op de beoogde functie van de gebouwen, de locatie van de ontwikkeling en de omvang van het plan zijn er geen bijzondere kenmerken op het gebied van gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen of risico's op ongevallen of risico's voor de menselijke gezondheid. Effecten in de bouwfase zijn tijdelijk en lokaal van aard, waar nodig worden hinderbeperkende maatregelen getroffen. Cumulatie met andere projecten in de omgeving is niet aan de orde.
- Op het gebied van verontreiniging en hinder is relevant dat de ontwikkeling deels voorziet in vervanging van bestaande kantoor en woonfuncties. Hierdoor heeft plan geen grote nieuwe verkeersaantrekkende werking.

2. De plaats waar de activiteit wordt verricht

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van Ederveen. In de bestaande situatie is er reeds sprake van een bedrijfsmatige functie of is er sprake van agrarische grond of voormalige agrarische bebouwing. Op korte afstand bevinden zich geen natuurgebieden. Op het gebied van stikstofdepositie op Natura 2000 zijn gevolgen tevens uitgesloten. Wel kent een deel van het plangebied een beschermende regeling voor archeologische waarden.

3. De kenmerken van het potentiële effect

Op basis van de bovengenoemde kenmerken van de activiteit en de plaats is alleen het volgende potentiële milieueffect aan te wijzen:

- effect op archeologische waarden

Dit effect is onderzocht in het kader van het plan, zie paragraaf 4.7. Daaruit blijkt dat het plan niet zal leiden tot aantasting van belangrijke archeologische waarden.

Op grond van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu als gevolg van het initiatief kunnen worden uitgesloten. Het bestemmingsplan kan zonder m.e.r.-(beoordeling) worden vastgesteld. Voorafgaand aan terinzagelegging van dit plan zal het college op basis van deze paragraaf een (vormvrij) m.e.r. beoordelingsbesluit nemen. Deze beslissing wordt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan bekend gemaakt.

4.3 Milieuzonering

Beleid/regelgeving

De VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009) is een algemeen gebruikt hulpmiddel in de ruimtelijke ordening. In de publicatie wordt voor een aantal milieuaspecten per milieucategorie een indicatieve afstand (richtafstand) aangegeven die aangehouden wordt voor de beoordeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze afstanden zijn van belang wanneer in de directe nabijheid van

bedrijvigheid geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen worden gerealiseerd en andersom.

De brochure kent twee gebiedstypen: 'rustige woonwijken' en 'gebieden met functiemenging'. Gebieden met functiemenging kenmerken zich door een combinatie van woningen en bedrijvigheid. Ook percelen langs de hoofdinfrastructuur gelden als gebied met functiemenging. In dit soort gebieden mag de algemene richtafstand voor geluid met één stap worden verminderd; er gelden dus iets minder zware eisen dan bij een 'rustige woonwijk'. De richtafstand wordt gemeten van de grens van een inrichting tot de gevel van een gevoelige functie.

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een groot deel van milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan door middel van nader onderzoek eventueel gemotiveerd afgeweken worden van de richtafstand uit de VNG- publicatie. In deze paragraaf zijn de omliggende bedrijven bekeken in het kader van de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar en daar waar relevant is hier aandacht aan besteed.

Planspecifiek

De omgeving van het plangebied kan gekarakteriseerd worden als gemengd gebied, gelet op de afwisseling van functies.

Woningen

Ten aanzien van de woningen dient beoordeeld te worden of deze hinder ondervinden van, danwel hinder opleveren voor, omliggende bedrijven. Omliggend aan de woningbouwlocatie zijn enkele bedrijven gelegen, namelijk het agrarische bedrijf aan Hoofdweg 191 en het garagebedrijf aan Brinklanderweg 3. In beide gevallen reikt de richtafstand niet tot het plangebied, daarmee kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn. Ook tot het bedrijf van E.J. Diervoeding en andere bedrijvigheid in het gebied rond de Ribesstraat wordt voldaan aan de richtafstand.

Kantoor

Op basis van de VNG brochure wordt een kantoor gezien als bedrijf in milieucategorie 1. Ondanks dat het kantoor deel uitmaakt van het reeds bestaande categorie 4.1 bedrijf staat het bestemmingsplan alleen het gebruik t.b.v. een kantoor toe. Binnen de daarbij behorende richtafstand van 10 meter zijn geen kwetsbare functies gelegen, daarmee kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn.

Voor de operatorruimte geldt dat deze binnen de bestaande bedrijfsbestemming wordt gebouwd. Daarbij treden er vanuit milieuzonering geen wijzigingen op.

Het aspect milieuzonering wordt nog nader uitgewerkt en onderbouwd richting definitieve vaststelling van het plan.

4.4 Ecologie/natuur

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 1 januari 2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wnb worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

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

De provincie Gelderland heeft in de Omgevingsvisie en -verordening gebieden aangewezen ter bescherming en versterking van de ecologische structuren. Dit zijn het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszones.

Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in standhouden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Programma biodiversiteit

In 2019 is door het college van Ede het programma biodiversiteit vastgesteld. Hierin is vastgelegd dat elke ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage moet leveren aan de versterking van de biodiversiteit.

Planspecifiek

Het plangebied ligt op circa 4.000 meter afstand van het Natura-2000 gebied 'Veluwe'. Het plangebied is geen onderdeel van Natuurnetwerk Nederland.

Voor het plan is een quickscan ecologie uitgevoerd (bijlage 2 bij deze toelichting). Uit de quickscan volgt dat er geen effecten op natuurgebieden worden verwacht. Wel is nader onderzoek naar diverse soorten geadviseerd.

Het nader onderzoek is uitgevoerd door Bureau Buitenwaard (bijlage 3 bij deze toelichting). Uit het onderzoek is gebleken dat er drie vaste rust- en verblijfplaatsen van de huismus in het onderzoeksgebied aanwezig zijn, maar geen verblijfplaatsen van vleermuizen. Op basis van het onderzoek worden passende maatregelen genomen om de effecten op de vast rust- en verblijfplaatsen van de huismus zoveel mogelijk te beperken.

Volledigheidshalve is voor de ontwikkeling ook een stikstofdepositieberekening gemaakt (bijlage 4 bij deze toelichting). Uit de berekening blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot stikstofdepositie op Natura 2000 gebied.

Bij de realisatie van het plan zal voldoende aandacht moeten worden besteed aan biodiversiteit. Dit betekent dat moet worden voldaan aan het puntensysteem van de gemeente Ede met betrekking tot natuurinclusief bouwen. Omdat het plan nog nader in detail moet worden uitgewerkt, is er nog geen sprake van een uitgewerkt maatregelenpakket met bijbehorende score. Het voldoen aan het puntenaantal wordt geborgd als voorwaardelijke verplichting in de planregels (als onderdeel van de algemene bouwregels). Hiermee is geborgd dat zal worden voldaan aan het gemeentelijk beleid.

4.5 Water

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan. Concreet zijn de watertoets en het gemeentelijk waterbeleid van toepassing op het plan.

Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw

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

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

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.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

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.

Hemel- en grondwaterbeleid

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Water- en Rioleringsprogramma 2024 - 2028. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede en Waterschap Vallei en Veluwe.

De belangrijkste gidsprincipes voor de omgang met water, die in het Water- en Rioleringsprogramma 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
- We stellen hoge(re) eisen aan de bescherming tegen wateroverlast in gebieden met economische en bezoekersintensieve functies

De uitgangspunten uit het Water- en Rioleringsprogramma 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.

Hemelwater

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

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

Grondwater

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

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

Hoogten

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

Planspecifiek

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

Om het voornemen te toetsen aan het waterbeleid, is de watertoets uitgevoerd. Het resultaat is als bijlage bijgevoegd (bijlage 5 bij deze toelichting). Op basis van de watertoets is naar voren gekomen dat er een aantal aandachtspunten gelden voor de beoogde ontwikkelingen.

Vasthouden - bergen - afvoeren

Hemelwater ter plaatse van het kantoor wordt afgekoppeld, infiltratie vindt plaats op eigen terrein doormiddel van infiltratiebuizen en/of kratten met een capaciteit van 60 mm per m². Exacte vormgeving wordt uitgewerkt bij vergunningaanvraag. Op deze wijze wordt het water ter plaatse geïnfiltreerd. Hemelwater ter plaatse van de woningen wordt doormiddel van een molgoot afgevoerd naar de nieuw aan te leggen sloot in de houtwal.

Grondwaterneutraal bouwen

Gedurende de realisatie wordt rekening gehouden met grondwaterneutraal bouwen, hierbij zal geen structurele onttrekking van grondwater plaatsvinden.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Gedurende de realisatie en ingebruikname wordt er geen verontreiniging geloosd in het hemelwater.

Toename verharding

Het planvoornemen leidt tot een significante toename aan verharding, mede dankzij wegen en parkeerplekken. Waar mogelijk wordt er halfverharding aangelegd om infiltratie mogelijk te maken.

Leggerwatergang

De woningen worden ontsloten op de Hoofdweg, parallel aan deze weg loop een belangrijke watergang. Het planvoornemen maakt gebruik van reeds bestaande inritten waardoor geen nieuwe duikers aangelegd hoeven te worden. Op deze wijze wordt de watergang zo min mogelijk beïnvloed.

Afvalwater

Afvalwaterafvoer wordt aangesloten op bestaande gemeentelijke vuilwaterriolering.

4.6 Bodem

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

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid. In de bodemkwaliteitskaart wordt de chemische bodemkwaliteit weergegeven binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. De bodemkwaliteitskaart is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 19 juni 2018. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is.

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

Planspecifiek

Ten behoeve van het planvoornemen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Hunneman Milieu advies. De conclusie van het onderzoek is hieronder weergegeven, voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 6 bij deze toelichting.

Op de locatie aan de Hoofdweg ongenummerd is in de vaste bodem een licht verhoogd gehalte aan kwik aangetoond. Het aangetoonde gehalte vormt geen aanleiding tot nader onderzoek. In het grondwater zijn licht tot matig verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. Het verhoogd aangetoonde gehalte aan koper overschrijdt de tussenwaarde. Aangezien er op de locatie geen duidelijk aanwijsbare antropogene bron aanwezig is, betreft het aangetoonde gehalte aan koper naar verwachting een van nature verhoogde achtergrondwaarde. Derhalve bestaat er geen noodzaak tot nader onderzoek.

Op de aan de Bruinehorst 2 is zintuiglijk en analytisch geen asbest aangetroffen. In de vaste bodem is een licht verhoogd gehalte aan PAK aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan geen bezwaren voor de voorgenomen herinrichting van beide locaties.

Geadviseerd wordt om bij de ontwikkeling van de locaties te werken met een gesloten grondbalans. Indien grond vrijkomt en van de locatie wordt afgevoerd is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing (Bbk). De aangetoonde verhogingen in de vaste bodem kunnen, bij toetsing aan het Bbk, beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik elders. Af te voeren grond dient eventueel AP-04 te worden ingekeurd, voor de bepaling van de definitieve afzetmogelijkheden.

4.7 Archeologie

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

De archeologienota uit 2012 stoelt op de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijzigingen heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominenter plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat

plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

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

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede.¹

Planspecifiek

Voor het plan is advies gevraagd aan de archeoloog van de gemeente Ede. Het advies is uitgewerkt in een memo (bijlage 7 bij deze toelichting). Uit het memo volgt dat er geen reden is voor archeologisch onderzoek, de ontwikkeling zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Korthedshalve wordt voor een nadere onderbouwing verwezen naar het memo.

4.8 Cultuurhistorie

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

Hieronder 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.

Planspecifiek

Het plangebied kent geen bouwwerk met een aanduiding als rijks- of gemeentelijk monument ofwel aangemerkt als beeldbepalend of karakteristiek in het geldende bestemmingsplan. Uit overleg met de cultuurhistorisch adviseur van de gemeente Ede is gebleken dat de ter plaatse cultuurhistorische waarde is gebaseerd op eventuele archeologische waarden. Nu die waarden bij deze ontwikkeling niet worden bedreigd (zie voorgaande paragraaf) kan een nadere cultuurhistorische analyse achterwege blijven.

4.9 Verkeer en parkeren

In de Koersnota Mobiliteit sluit het mobiliteitsbeleid van de gemeente Ede aan op de leidende principes van de Omgevingsvisie. Dat betekent dat de mobiliteit verduurzaamt. Om de gemeente Ede duurzaam bereikbaar te maken, moet de mobiliteit verminderen, veranderen en verschonen. Met verminderen doelen we bijvoorbeeld op een slimme ruimtelijke ordening, maar ook vaker thuiswerken, waarbij de verplaatsingen kort blijven of overbodig worden. Met veranderen en verschonen doelen we primair op het gebruik van andere vervoerwijzen voor niet-noodzakelijke autotrips en van schonere vervoermiddelen voor de noodzakelijke autotrips.

Voor het netwerk voor fietsers en voetgangers wordt daarom ingezet op het aanleggen van ontbrekende of verbeteren van zwakke schakels. Ontsluiting met goede fietsroutes is essentieel om de competitiviteit van fietsen naar het werk op niveau te brengen. Voor voetgangers gaat de aandacht vooral uit naar het realiseren van toegankelijke routes tussen huis en primaire voorzieningen. De openbare ruimte nodigt uit tot een actieve leefstijl, waarbij lopen en fietsen op de eerste plaats staan. In deze beweegvriendelijke omgeving wordt ook gezond recreëren gestimuleerd.

¹ Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neefjes, N.W. Willemse, T. Bouma, S. van der Veen & J.A. Wijnen, 2013: Cultuurhistorische Waardenkaart Ede; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en -stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede, RAAP-rapport 2500, Weesp.

De auto blijft belangrijk voor de lange ritten naar verspreid gelegen bestemmingen, en voor vervoersbehoeften waar fiets, lopen en openbaar vervoer niet in kunnen voorzien. Om de leefbaarheid in verblijfsgebieden te beschermen, wordt het wegennet zodanig ingericht, dat doorgaand verkeer waar nodig buitenom wordt geleid. Fietzers verkrijgen hierdoor meer ruimte en vlottere, veilige routes, en daarmee een betere concurrentiepositie ten opzichte van de auto.

Voor het openbaar vervoer wordt vooral ingezet op een krachtig netwerk op de langere afstanden met veel potentie. Om het reizen mogelijk te houden voor mensen die niet over fiets of auto beschikken, dient het openbaar vervoer wel over een minimale geografische dekking te beschikken, en daar waar nodig (vraagafhankelijk) maatwerkvervoer aan te bieden. De ruimte voor infrastructuur wordt slim benut. De dimensionering van de infrastructuur wordt integraal afgestemd op randvoorwaarden vanuit groen, ecologie en klimaatadaptatie, waarbij een verkeersveilige weginrichting een randvoorwaarde is.

Nota Parkeernormen 2023

De Nota Parkeernormen 2023 vloeit voort uit de Koersnota Mobiliteit. In deze nota zijn voor diverse functies parkeernormen opgenomen voor zowel auto's als voor fietsen, die als basis dienen voor het bepalen van benodigde parkeercapaciteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

De openbare ruimte in de omgeving van het plangebied mag namelijk niet worden belast met een onacceptabele hogere parkeerdruk. Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij een nieuw- of verbouwproject (parkeernorm) vindt toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen en woningtype. Het beleid biedt echter, mits voldoende onderbouwd, de mogelijkheid voor alternatieven, zoals bijvoorbeeld extra fietsparkeervoorzieningen of deelmobiliteit, om af te wijken van de parkeernorm.

Planspecifiek

Parkeren wordt voorzien op eigen terrein, op basis van de Nota parkeernormen Ede 2023 geldt voor de woningen afgerond een parkeerbehoefte van 2 parkeerplekken per woning. In totaal moet voor de woningbouwontwikkeling dan ook worden voorzien in 10 parkeerplaatsen. 2 van deze parkeerplaatsen worden bij de vrijstaande woning op het eigen erf gerealiseerd. De overige 8 plaatsen worden gerealiseerd op het gezamenlijke erf.

Voor het kantoor geldt een norm van 2,6 parkeerplaats per 100 m² bvo. Het exacte aantal m² bvo moet nog worden uitgewerkt. In het plan is nu voldoende ruimte gereserveerd aan de zij- en achterkant van het kantoorpand.

Wat betreft de verkeersgeneratie geldt dat het plangebied wordt ontsloten via de Hoofdweg. Dit is een 30 km/u weg die Ederveen ontsluit in zuidelijke richting naar Veenendaal en Ede en in noordelijke richting naar Lunteren. De verkeersgeneratie kan berekend worden aan de hand van de kencijfers van de publicatie 'CROW 381 Toekomstbestendig parkeren' uit 2018'.

De rijwoningen (koop tussen/hoek) hebben een verkeersaantrekkende werking van maximaal 7,5 mvt/etmaal in de rest bebouwde kom van sterk stedelijk gebied. De vrijstaande woning (koop vrijstaand) heeft een verkeersaantrekkende werking van maximaal 8,6 mvt/etmaal in de rest bebouwde kom van sterk stedelijk gebied.

De verkeersgeneratie van de kantoorlocatie neemt niet toe ten opzichte van de bestaande situatie, het nieuwe kantoor dient ter vervanging van het oude kantoor aan de andere zijde van het bedrijfsperceel. Het verschil ten opzichte van de bestaande situatie betreft de ontsluiting, waar voorheen het kantoor via de Ribesstraat en de Seringstraat ontsloten wordt op de Hoofdweg zal dat voortaan direct op de Hoofdweg gebeuren. Uiteraard kan het voormalige kantoor opnieuw in gebruik worden genomen voor een andere (kantoor)functie, maar gelet op de omvang van het kantoor blijft de bijdrage aan de verkeersgeneratie gering.

De verkeersgeneratie neemt met onderhavig initiatief toe met 46,1 mvt licht verkeer per etmaal en eventueel een lichte toename als gevolg van herinvulling van het bestaande kantoor. Gezien de ligging van het plangebied en de verkeerssituatie ter hoogte van het plangebied wordt aangenomen dat dit niet tot problemen leidt met de verkeersafwikkeling in het plangebied.

4.10 Geluid (Wegverkeerslawaaï/Wet geluidhinder)

Sinds het eind van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industriewaaï door middel van zonering. De Wgh is daarom sterk gelinkt aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

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

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

In bovenstaande gevallen geldt voor nieuwe situaties in de zone van een weg een beschermingsniveau van 48 decibel (dB). Dit is de wettelijke voorkeurswaarde. Door middel van een zogenaamde hogere waarde procedure kan het bevoegd gezag in bepaalde gevallen (indien bron- en overdrachtsmaatregelen tekortschieten) gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (zogenaamde hogere waarde) toestaan. Hier staat dan tegenover dat de geluidsisolatie van de betreffende woning onderzocht en, indien sprake is van overschrijding van de norm voor het binnenniveau in de woning, verbeterd dient te worden. De maximale ontheffingswaarde ter plaatse van bestaande woningen bedraagt bij de aanleg van een nieuwe weg 63 dB in stedelijk gebied en 58 dB in buitenstedelijk gebied. In het geval van een reconstructie van een weg geldt een maximale ontheffingswaarde van 68 dB. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe woningen in buitenstedelijk gebied in de zone van een bestaande weg bedraagt 53 dB.

Planspecifiek

Ten behoeve van het planvoornemen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door SPA WNP ingenieurs. De conclusie van het onderzoek is hieronder weergegeven, voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 8 bij deze toelichting.

De nieuwe woningen liggen binnen de bebouwde kom in de geluidzones van de Hoofdweg (buiten de bebouwde kom) en de Brinklanderweg. Voor de Hoofdweg, binnen de bebouwde kom, geldt een maximale rijsnelheid van 30 km/uur. Ondanks het feit dat er geen sprake is van een geluidzone langs deze weg, is in het voorliggende onderzoek de geluidbelasting vanwege deze weg toch berekend. De overige wegen liggen op grotere afstand van het plangebied en/of de verkeersintensiteit is er dusdanig gering, dat deze wegen niet relevant zijn met betrekking tot de geluidbelasting.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting bij de nieuwe woningen, ten gevolge van het verkeer op de:

- Hoofdweg (buiten de bebouwde kom) en de Brinklanderweg lager zal zijn dan de voorkeurswaarde. De Wet geluidhinder vormt dan ook geen belemmering voor het realiseren van de nieuwe woningen;
- Hoofdweg (binnen de bebouwde kom) alleen ter plaatse van de vrijstaande woning iets hoger is dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder, maar ruim lager dan de maximale ontheffing zoals deze geldt voor gezonede wegen. Op basis hiervan wordt gesteld dat de geluidbelasting vanwege het verkeer op de Hoofdweg aanvaardbaar is. Omdat 30 km/uur - wegen volgens de Wet geluidhinder niet gezonede zijn, kan (en hoeft) voor de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op deze wegen geen hogere waarde te worden verleend. Opgemerkt wordt dat er geen reële maatregelen te treffen zijn, waardoor de geluidbelasting van deze 30 km/uur-weg gereduceerd kan worden tot de voorkeurswaarde. De woning beschikt over meerdere geluidluwe gevels en buitenruimten.

De gecumuleerde geluidbelasting, zonder aftrek art.110g Wgh, bedraagt maximaal 55 dB.

Op basis van het rapport wordt geconcludeerd dat de Wgh geen belemmering vormt voor het plan.

4.11 Luchtkwaliteit

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

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

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

Planspecifiek

De ontwikkeling kan, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een project dat niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Vanuit de wet milieubeheer gelden grenswaarden voor stikstofdioxide (NO_2), fijn stof (PM_{10}) en zeer fijn stof ($PM_{2,5}$). Daarnaast hanteert de World Health Organization (WHO) advieswaarden voor stikstofdioxide, fijn stof en zeer fijn stof. Op de planlocatie wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden voor NO_2 , PM_{10} en $PM_{2,5}$.

4.12 Externe veiligheid

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

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

personen in het invloedsgebied. Daarvoor wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM).

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

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

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

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

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

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

Planspecifiek

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

4.13 Brandveiligheid

Om een veilige omgeving te creëren of te behouden is er op het gebied van fysieke veiligheid een aantal aspecten waarmee rekening gehouden moet worden.

Zo worden er eisen gesteld aan de bereikbaarheid van de openbare wegen voor de hulpverleningsdiensten. Dit leidt tot het stellen van minimale afmetingen en bochtstralen zodat hulpverleningsvoertuigen een object of calamiteit goed kunnen bereiken en adequate hulp kunnen verlenen. Met betrekking tot voldoende bluswater in het openbare wegennet zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf de bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan. In de "Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid" een uitgave van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding worden deze eisen gesteld.

Tevens worden er eisen gesteld aan de opkomsttijden voor brandweervoertuigen. Deze zijn afhankelijk van de bestemming. Voor gebouwen waarin geslapen wordt en verminderd zelfredzame mensen verblijven worden strengere eisen gesteld dan gebouwen waar dit niet zo is. De opkomsttijden zijn gesteld in de Wet veiligheidsregio's (1 oktober 2010) met het daarbij behorende Besluit veiligheidsregio's. In het Besluit zijn de tijdnormen voor de opkomsttijden vastgelegd.

Planspecifiek

Bij de nadere uitwerking van het plan zal rekening worden gehouden met bovenstaande eisen en vindt ook overleg plaats met de brandweer. Er is geen aanleiding dat deze eisen de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staan.

4.14 Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen

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

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

De magneetveldzone rond de hoogspanningslijnen markeert een gebied waarin het magnetische veld, gemiddeld over een jaar genomen, sterker is dan 0,4 microtesla. De breedte van de zone wordt afgeleid uit de nominale stroom waarvoor de hoogspanningslijn is ontworpen. De keuze voor deze magneetveldzone sluit goed aan bij internationale epidemiologische onderzoeken. Ook dient rekening te worden gehouden met de mogelijke effecten op technische apparatuur in de nabijheid van het magnetisch veld. De gemeentelijk brandweer dient te adviseren over de blus(on)mogelijkheden nabij de hoogspanningslijn. Tenslotte zal de nieuwe bebouwing zijn gebonden aan bepaalde bouwhoogte als gevolg van de hoogspanningslijn. Een bouwplan binnen de zakelijk rechtstrook (toetsingszone netbeheerder) van de lijn dient ter toetsing voorgelegd te worden aan de netbeheerder (TenneT voor 150 kV lijnen en Liander voor 50 kV lijnen).

De zakelijk rechtstrook bedraagt:

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

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

De indicatieve magneetveldzone bedraagt:

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

Planspecifiek

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen (bovengrondse) hoogspanningsleidingen aanwezig. In het plangebied komen geen andere ruimtelijke relevante kabels en leidingen voor die van invloed zijn de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Dit aspect behoeft om die reden geen nadere aandacht.

Voor de verdere realisatie van het plan zal indien nodig een KLIC-melding gedaan worden om te achterhalen of er andere kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn.

4.15 Groen en bomen

Bomenbeleidsplan

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

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

Groenbeleidsplan

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 schaalniveaus. 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.

Herplantplicht en bomenfonds

Herplantplicht en bomenfonds zijn verplicht van toepassing bij de kap van monumentale of waardevolle bomen of bomen binnen de groenstructuur met een omtrek van meer dan 80 centimeter.

Herplant moet zoveel mogelijk plaatsvinden in de directe omgeving. De kaders voor herplant zijn als volgt:

- Voor te kappen monumentale of waardevolle bomen geldt de volgende eis ten aanzien van herplant: Stamomtrek moet 20-25 cm zijn.
- Voor het kappen van bomen in de groenstructuur met een omtrek van meer dan 80 cm geldt de volgende eis ten aanzien van herplant: Stamomtrek moet 18-20 cm zijn.

Bomenfonds

Wanneer fysieke herplant echt niet mogelijk blijkt wordt het bomenfonds van toepassing. Er moet een Het bomenfonds is ook van toepassing wanneer bomen binnen de groenstructuur met een omtrek van meer dan 80 centimeter gekapt worden.

Planspecifiek

Bij de uitwerking van het plan is zoveel mogelijk rekening gehouden met het behoud van belangrijke bomen en groenstructuren. Voor de ontsluiting van de locaties wordt gebruik gemaakt van bestaande uitritten aan de Hoofdweg, waardoor tevens geen effecten worden verwacht op de groenstructuur langs de Hoofdweg.

In het kader van de nadere uitwerking van het plan zal nog een Bomeneffectanalyse worden uitgevoerd, zodat het effect van het recent afgeronde inrichtingsplan kan worden getoetst. Daarbij wordt opgemerkt dat het plan voorziet in aanplant van diverse nieuwe groenstructuren en/of bomen, waardoor op voorhand kan worden vastgesteld dat er compensatiemogelijkheden zijn als de conclusies van de BEA daartoe aanleiding geven.

4.16 Klimaatadaptatie

De hoofdlijnen van het klimaatadaptatiebeleid binnen de gemeente Ede staan beschreven in het Programma Klimaatadaptatie. Uitgangspunt is het reduceren van kwetsbaarheden ten gevolge van

klimaatverandering. Het betreft hier risico's als effect van extreme neerslag, extreme hitte en extreme droogte. Het klimaatadaptatiebeleid biedt doormiddel van onderstaande kaders een uitgangspunt voor een toekomstbestendige stad:

- Wateroverlast wordt, wanneer mogelijk, voorkomen door het realiseren van voldoende bergingsruimte om extreme neerslag tijdelijk op te vangen en vertraagd af te voeren;
- Neerslag wordt zoveel en waar mogelijk op de plek van inslag geïnfiltreerd ter voorkoming van droogte en wateroverlast;
- Onnodige opwarming van publieke en private verblijfsruimtes wordt voorkomen en de aanwezigheid van koele plekken in a nabije omgeving wordt gefaciliteerd.

Planspecifiek

Het plan voorziet in het toevoegen van nieuwe groenstructuren en andere maatregelen t.b.v. groen en natuur. Hiermee wordt de biodiversiteit vergroot en verkleint hittestress. Ten aanzien van de extra verharding wordt tegelijkertijd voorzien in mogelijkheden voor infiltratie. Vanuit klimaatadaptatie levert het plan daarmee een bijdrage aan de doelstellingen.

5. Economische uitvoerbaarheid

5.1 Kostenverhaal

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat bij een bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld indien er sprake is van een aangewezen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (zie artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening). Via het exploitatieplan kan de gemeente de kosten van de grondexploitatie (bouw- en woonrijp maken, nutsvoorzieningen, groenaanplant etc.) verhalen op de initiatiefnemer.

Op de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen geldt een uitzondering op het moment dat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is. In dit geval worden de kosten gedekt door het sluiten van een anterieure overeenkomst voor de plankosten met de initiatiefnemer. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro.

Vanwege het feit dat het onderhavige bestemmingsplan invloed heeft op de fysieke leefomgeving en dat effecten merkbaar kunnen zijn in de directe omgeving, kan eventueel schade op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening ontstaan. Dit wordt ook wel planschade genoemd. In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat dergelijke planschade voor rekening komt van de initiatiefnemer.

5.2 Financiële haalbaarheid

Het plan voorziet in investeringen in een nieuw kantoorpand en operatorruimte in combinatie met een woningbouwontwikkeling. Alle grond in het plan is reeds in eigendom van de initiatiefnemer. Er bestaat geen reden om aan te nemen dat het plan economisch niet uitvoerbaar is.

6. Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

Voor het onderhavige bestemmingsplan is gebruik gemaakt van in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012). De kern van de voorgestelde regeling volgt uit twee uitgangspunten: zoveel mogelijk informatie op de verbeelding en zo eenvoudig mogelijke planregels.

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende bepalingen voor het hele plangebied. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. In hoofdstuk III zijn de algemene regels opgenomen, waaronder algemene bouwregels en algemene aanduidingsregels. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen.

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

6.2 Inleidende bepalingen

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

Begripsomschrijvingen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

6.3 Bestemmingsbepalingen

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

Agrarisch

Deze gronden zijn bedoeld om te worden ingericht als onbebouwde agrarische grond, bijvoorbeeld in de vorm van grasland. Tevens mogen op deze gronden landschapselementen worden gerealiseerd. Bebouwing op deze gronden is uitgesloten.

Bedrijventerrein

Deze gronden zijn bestemd voor het diervoederbedrijf, aansluitend op de bestaande bestemming voor het bedrijventerrein. Binnen de bestemming zijn de opslagloods en het kantoor specifiek bestemd, zodat hier geen zware bedrijfsactiviteiten mogelijk worden gemaakt.

Groen

Deze gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor groenvoorzieningen, landschapselementen, bermen en beplantingen. Daarnaast zijn binnen deze bestemming ook bepaalde andere voorzieningen toegestaan, waaronder voorzieningen voor de waterhuishouding en in- en uitritten cq. toegangswegen voor de aangrenzende bestemmingen.

Wonen

Deze gronden zijn bestemd voor de nieuwe woningen en bijbehorende (eigen) erven.

Tuin

Het gezamenlijke erf en de voortuinen bij de woningen zijn bestemd als Tuin. Hier gelden specifieke regels voor het gebruik en de inrichting van de grond, ter waarborging van het onbebouwde en groene karakter.

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 bouwmogelijkheden, als dat al voor een in het verleden verleende bouwvergunning gebeurd is.

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn algemene regels over bouwen opgenomen. Ook is de verplichting tot natuurinclusief bouwen onder deze regels opgenomen.

Algemene gebruiksregels

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

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt omschreven in welke gevallen kan worden afgeweken van de bestemmingsregels. Hiertoe kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen.

Algemene wijzigingsregels

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

Daarnaast bevat dit plan de bevoegdheid om bouwgrenzen, tevens bestemmingsgrenzen, te overschrijden. Hiervoor gelden dezelfde afmetingen als in voorgaande alinea benoemd.

Algemene procedureregels

In dit artikel is de procedure bij afwijking en wijziging van het plan of bij het stellen van nadere eisen beschreven.

Overige regels

De overige regels bevatten bepalingen over het voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen. Daarnaast zijn de voorwaardelijke verplichtingen voor uitvoering van het inrichtingsplan in dit hoofdstuk opgenomen, zodat deze van toepassing zijn op alle bestemmingen.

6.5 Overgangs- en slotbepalingen

Overgangsbepalingen

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

Slotbepaling

Deze bepaling geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan: 'Ederveen, Hoofdweg 244, Bruinehorst 2-2A-2B en Hoofdweg naast 207'.

7. Handhaving

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

7.1 Handhaving in 3 fasen

Handhaving bestaat uit 3 fasen:

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

7.2 Handhavingprocedure

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

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

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

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

8.1 Vooroverleg

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven dat de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Voor dit plan geldt dat er geen sprake is van zodanige ontwikkelingen dat vooroverleg met relevante partners vereist is.

8.2 Omgevingsdialoog

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

Voor dit plan geldt dat er in oktober 2022 reeds een informatieavond voor de omgeving is georganiseerd. Tijdens deze avond is het plan voor de loods gepresenteerd en is tevens een doorkijk gegeven naar de beoogde realisatie van het kantoor en de woningen. Er waren 37 bezoekers aanwezig, na afloop zijn 11 reactieformulieren ontvangen.

Over het kantoor is destijds alleen opgemerkt dat deze een afschermende werking zou kunnen hebben voor het zicht op de loods. In het voorliggende plan is dat deels het geval, verder wordt de loods wordt vanaf de Hoofdweg vooral landschappelijk ingepast door aanplant van een boomgaard en een solitaire boom.

Ten aanzien van de woningen is aandacht gevraagd voor een goede inpassing t.o.v. het naastgelegen perceel. Het plan houdt rekening met de wens van deze bewoners om de achterzijde van hun perceel vrij te houden van bebouwing en zoveel mogelijk afstand te houden tot hun woning, onder andere door de positie van het schuurvolume met de vier nieuwe woningen en de positie van het gezamenlijke erf aan de voorzijde van die woningen.

Op zeer korte termijn zal de initiatiefnemer opnieuw een informatieavond organiseren, zodat de omgeving wordt geïnformeerd over het ontwerpbestemmingsplan en het BKP en daarop kan reageren (al dan niet door een formele zienswijze in te dienen).

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd. In deze periode kan iedereen een zienswijze over het plan kenbaar maken bij de gemeenteraad. Bij definitieve vaststelling van het bestemmingsplan wordt vermeld of er zienswijzen zijn ingediend. Indien er zienswijzen worden ingediend, worden deze samengevat en beantwoord in een 'Nota zienswijzen'.

Bijlagen

1. Ontwerp-beeldkwaliteitsplan
2. Quicksan ecologie
3. Soortgericht onderzoek
4. Stikstofonderzoek
5. Watertoets
6. Bodemonderzoek
7. Memo archeologie
8. Akoestisch onderzoek