



Bebouw Midreth B.V.

Postbus 196
3640 AD MIJDRECHT

Onderwerp
Omgevingsvergunning

Geachte heer [REDACTED]

Op 19 augustus 2019 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van 54 woningen en 3 appartementen op het perceel Verlengde Maanderweg ongenummerd, Soma terrein, in Ede, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie D, nummer 10971.

Besluit

Wij verlenen u de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit(en):

- (ver)bouwen van een bouwwerk
- gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening

De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van deze vergunning. Daarnaast verbinden wij voorschriften aan deze vergunning, waaraan u zich moet houden. U vindt deze in bijlage 1. Houd bij de uitvoering van uw plan ook rekening met de aandachtspunten uit bijlage 2.

Procedure

Voor uw aanvraag is volgens artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Uw aanvraag is getoetst aan de Wabo, het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht.

Beoordeling

Bouwen van een bouwwerk

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen.

De toetsingscriteria voor deze activiteit staan in artikel 2.10 van de Wabo. Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het bestemmingsplan, redelijke eisen van welstand, de bouwverordening en het Bouwbesluit.

Datum
21 juli 2020

Ons kenmerk
2019W1947

Nummer omgevingsloket
4568479

Behandeld door

[REDACTED]

Afschrift aan

[REDACTED]

Brandweer Gelderland-
Midden
risicobeheersing.brandweer@vggm.nl

Indieners zienswijze

Bijlage
- diverse

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



gemeente **wageningen**

provincie
Gelderland

Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan 'Ede, Somaterrein' de bestemmingen 'Woongebied-1', 'Woongebied-2', 'Wonen' met de bouwaanduiding aaneen gebouwd, Dubbelbestemming 'Waarde Archeologie-1' en de Gebiedsaanduiding 'wetgevingszone-wijzigingsgebied'.

Het bouwplan wordt groten deels gerealiseerd binnen de 'Waarde-Archeologie' bouwen op deze bestemming is op grond van artikel 11.3 niet toegestaan.

De in de artikelen 7.2.1 onder b, 7.2.1 onder c en 7.2.2 onder e aangegeven bouw- en goothoogten worden, door de bouwblokken 2.1 tot en met 2.7 van het bouwplan, overschreden.

De in artikel 8.2.1 onder d aangegeven minimale afstand van de voorgevel tot de perceelgrens is, bij de bouwnummers 22 tot en met 25 van blok 3.1, minder dan drie meter.

De in artikel 8.2.1. onder e aangegeven minimale afstand tot de achterste perceelgrens is, bij bouwnummer 35 van blok 3.3, minder dan 8 meter.

In blok 4 worden drie appartementen gerealiseerd, dit is op grond van artikel 6.2.1 onder c en i niet toegestaan.

Het in artikel 6.3 aangegeven aantal van 65 woningen wordt met 1 woning overschreden,

Op basis van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo wordt uw aanvraag daarom ook aangemerkt als een aanvraag voor de activiteit '*Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan*'. Door het vergunnen van deze activiteit, wordt voldaan aan de toetsingscriteria van artikel 2.10 van de Wabo.

Welstand

Op 7 november 2019 is het bouwplan beoordeeld en vastgesteld dat het voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

Uit bodemonderzoek ter plaatse van de geplande bouwlocatie blijkt dat de bodem is verontreinigd. De volgende bodemonderzoeken zijn hierbij relevant:

- verkennd bodem en asbestonderzoek Kerkweg 63 Ede, Tauw, kenmerk 1243496 d.d. 11 april 2017
- nader asbestonderzoek Kerkweg 63 Ede, Tauw, kenmerk 124396 d.d. 22 juni 2017
- Plan van aanpak herontwikkeling vml SOMA terrein, Tauw, kenmerk R02-1241954MCR-V01-srb d.d. 19 januari 2018
- Evaluatie sanering BUS immobiel Verlengde Maanderweg 125 Ede, Tauw d.d. 19 juli 2018

Uit bovenstaande bodemonderzoeken blijkt dat ter plaatse van een deel van het SOMA terrein een sanering heeft plaatsgevonden. De ODRA heeft deze sanering namens de provincie goedgekeurd. Het overige terrein bevat nog bodemvreemde materialen en lichte verontreinigingen.

Op dit terreindeel is het bovenstaande plan van aanpak van toepassing. Wij

geven goedkeuring aan dit plan van aanpak. In overleg met de gemeente Ede is afgesproken dat na uitvoering van het plan van aanpak zo spoedig mogelijk een evaluatieverslag aan ons ter beoordeling wordt toegestuurd. Het evaluatierapport is op 27 mei 2020 door ons ontvangen en voldoet aan de gestelde voorwaarden.

Voordat u met het bouwen kunt beginnen, moet u aantonen dat de bodem is gesaneerd en geschikt is gemaakt voor het bedoelde gebruik middels bovengenoemd saneringsverslag

Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1 van de Wabo en artikelen 6.3, 7.3, 8.3, 11.4 en 16 onder a van het bestemmingsplan kunnen wij voor de overschrijding van de bouw- en goothoogte, afstand van de perceelgrens van de voor- en achtergevel, het bouwen op de 'Waarde Archeologie' en het omzetten van aaneen gebouwde in gestapelde woningen van het bestemmingsplan afwijken. In dit geval staan wij de afwijkingen van het bestemmingsplan toe.

Het plan voldoet, gezien de geringe overschrijdingen, aan het beoogde beeld uit het opgestelde stedenbouwkundige plan en het beeldkwaliteitsplan.

Omdat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het plan een goede ruimtelijke onderbouwing heeft, kunnen wij op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo van het bestemmingsplan afwijken voor het realiseren van één extra appartement in blok 4. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, zie bijlage 3.

Om deze redenen verlenen wij u de omgevingsvergunning.

Stikstofberekening

U heeft een stikstofberekening aangeleverd waaruit blijkt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

Wet natuurbescherming

De aanwezigheid van beschermde natuurwaarden is op basis van de beschikbare informatie beoordeeld en voldoende aangetoond.

In het verleden zijn er op dit terrein gebouwen gesloopt die plaats moesten maken voor de nieuwbouw. Daarvoor heeft er ecologisch onderzoek plaatsgevonden. Uit dit onderzoek is gebleken dat er een kraamkolonie aanwezig was van de gewone dwergvleermuis. Hiervoor is een ontheffing verleend. Er zijn tijdelijk maatregelen genomen voor deze kolonie. Als voorwaarden is opgenomen dat er in de permanente (totale) nieuwbouw minimaal 4 kraamlocaties voor de gewone dwergvleermuis dient te worden gerealiseerd. Om deze reden nemen wij in dit besluit voorwaarden op ten aanzien van kraamverblijven voor de gewone dwergvleermuis.

Reacties

Tijdens de behandeling van uw aanvraag zijn reacties bij ons binnengekomen. De ingekomen reacties zijn echter geen aanleiding om van vergunningverlening af te zien.

Er is een uitgebreide zienswijze ingediend die op meer ziet dan alleen het bouwplan. Tijdens een gesprek bij de wethouder op 3 oktober 2019 tussen omwonenden en gemeente Ede zijn de genoemde punten besproken. Van dit gesprek is een verslag opgesteld. De aanwezigen hebben een afschrift van dit verslag ontvangen.

In de zienswijze wordt aangehaald dat de kopgevel van de rijwoningen dicht op de Kerkweg is gesitueerd. Dit punt hebben wij meegenomen in de beantwoording van de zienswijze voor het besluit voor de 28 woningen (kenmerk 2019W1779). Voor het overige bevat de zienswijze geen zaken die specifiek op de nu voorliggende vergunning zien.

Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn van 6 weken. Mocht er gedurende deze termijn ook een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend, dan treedt de omgevingsvergunning niet in werking voordat de rechter op dat verzoek heeft beslist.

Beroep

Binnen 6 weken na de dag van bekendmaking, kan tegen dit besluit schriftelijk beroep ingesteld worden. Ook u kunt beroep instellen tegen dit besluit. In de bijlage kunt u lezen hoe u dit moet doen.

Leges

Voor het behandelen van uw aanvraag bent u leges verschuldigd. Het legesbedrag is berekend volgens de legesverordening van de gemeente Ede en is als volgt opgebouwd:

(ver)bouwen van een bouwwerk	€	104.603,81
gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening	€	4.784,00
<i>Totaal bedrag leges</i>	€	<i>109.387,81</i>

Binnenkort ontvangt u hiervoor een factuur van de gemeente Ede.

Het legesbedrag voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' is berekend op basis van de vastgestelde bouwkosten van € 6.345.858,93, exclusief BTW.

De vastgestelde bouwkosten wijken af van de bouwkosten die u heeft opgegeven. Bij de bepaling van de bouwkosten gaan wij uit van de prijzen in het (online) rekenprogramma 'Basisbedragen Gebouwen' van het Nederlands Bouwkosten Instituut. Hierbij worden de grondkosten, de inrichtingskosten en de bijkomende kosten niet meegerekend.

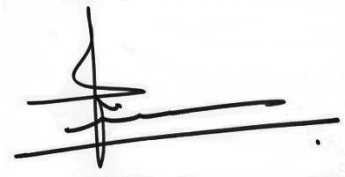
Vragen?

Pagina
5 van 58

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan contact op met [REDACTED]
[REDACTED] Wilt u dan zo
vriendelijk zijn om ons kenmerk (2019W1947) te noemen?

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van de gemeente Ede,
namens deze,

A handwritten signature in black ink, consisting of several horizontal and vertical strokes, appearing to be a stylized name.

[REDACTED]
Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bijlage 1: Voorschriften

Wij verbinden de volgende voorschriften aan deze vergunning:

Bouwen van een bouwwerk

1. De omgevingsvergunning en alle daarbij behorende gewaarmerkte stukken moeten te allen tijde op de bouwplaats aanwezig zijn. Aan de hand van deze stukken zal de toezichthouder de bouw ter plaatse controleren. Het ontbreken van deze stukken kan leiden tot het (tijdelijk) stilleggen van de bouwwerkzaamheden.
2. U stuurt het team Handhaving (info@oddevallei.nl) uiterlijk drie weken voordat u met de bouwwerkzaamheden begint de berekeningen en tekeningen van de funderings-, beton-, staal- en andere constructies. U kunt pas met de bouw beginnen als het team Handhaving u hiervoor toestemming gegeven heeft.
3. Het bouwwerk moet worden uitgezet conform de op de vergunningstekening aangegeven situatie. Dit moet door een medewerker van het team Handhaving worden goedgekeurd, voordat u met de bouw begint.
4. U neemt bij het bepalen van het peil en de exacte situering van het bouwplan de aanwijzingen in acht die een medewerker van het team Handhaving u geeft.
5. U moet de aanwijzingen van een medewerker van het team Handhaving te allen tijde in acht nemen.
6. Het terrein waarop u de werkzaamheden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en aangrenzende percelen zijn afgescheiden.
7. Het bouwafval moet op de bouwplaats deugdelijk worden gescheiden.
8. U moet de start van de onderstaande werkzaamheden (indien van toepassing) schriftelijk melden aan het team Handhaving (info@oddevallei.nl):
 - Uiterlijk twee werkdagen voor de start van de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden (inclusief ontgravingswerkzaamheden).
 - Uiterlijk twee werkdagen voor het inbrengen van de funderingspalen, inclusief de proefpalen.
 - Uiterlijk twee werkdagen voor het begin van de grondverbeteringswerkzaamheden.
 - Uiterlijk één werkdag voor het storten van beton.
 - Uiterlijk één werkdag voor het verwerken van beton-, metsel- of buitenpleisterwerk bij temperaturen beneden +2° Celsius.
 - Op de dag dat het bouwwerk (of een gedeelte ervan) gereed is en vóórdat het in gebruik wordt genomen.
9. U dient minimaal drie weken voordat het heien wordt ingepland een plan van aanpak van de trilling monitoring te overleggen. In het plan dienen de volgende aspecten duidelijk te worden aangegeven:
 - Planning en data 's van de gehele heisessie;
 - Soort en lengte van de te heien palen;
 - Diepte en soort van voorboring en bij welke heisessie;
 - Start trilling meting met tijdsinterval van voor de heisessie i.v.m. trillingen wegverkeer en de daarbij behorende correcties;
 - Hoeveelheid trilling meters per woonperceel voor zowel de begane grond als de verdieping;
 - Plan van verplaatsing trilling meters bij verschuiving van heistelling.

10. U dient in deze woningen minimaal 2 kraamverblijven voor de gewone dwergvleermuis te realiseren conform de verleende ontheffing met kenmerk FF/75C/2015/0505. Deze kraamverblijven zullen permanent in de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Deze verblijven zullen moeten worden gerealiseerd onder begeleiding van een ter zake kundig ecooloog*.

Pagina
7 van 58

[*] Onder een ter zake kundige wordt verstaan een persoon die op HBO, dan wel universitair niveau een opleiding heeft genoten met als zwaartepunt (Nederlandse) ecologie en/of als ecooloog werkzaam is voor een ecologisch adviesbureau dat is aangesloten bij het netwerk Groene Bureaus en/of zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de soortenbescherming en is aangesloten bij de daarvoor in Nederland bestaande organisaties (zoals Das en Boom, VZZ, RAVON, Vogelbescherming Nederland, Vlinderstichting, Natuurhistorisch genootschap, KNNV, NJN, IVN, EIS Nederland, FLORON, VOFF, SOVON, etc.)

Bijlage 2: Algemene informatie en aandachtspunten bij de omgevingsvergunning

U heeft een omgevingsvergunning gekregen. Voordat u begint met het uitvoeren van uw plan, is het belangrijk de onderstaande informatie te lezen. Deze kan namelijk nog van invloed zijn op uw werkzaamheden.

De informatie uit punt 1 is voor elk plan van belang. Informatie onder punt 2 zijn specifieke aanwijzingen, die eventueel ook voor u van belang zijn.

1. Algemeen

Beroepstermijn

De vergunning is niet meteen onherroepelijk. Tot 6 weken nadat het besluit is gepubliceerd, kunnen belanghebbenden beroep instellen. Ook kunnen belanghebbenden de rechter verzoeken om de werking van het besluit te schorsen. Als de rechter het verzoek honoreert, kan het in het uiterste geval ertoe leiden dat u geen gebruik kunt maken van deze vergunning.

Rechten van derden

Door het verlenen van deze vergunning wijzigen de rechten van en verplichtingen tegenover derden niet. Hieronder kunnen bijvoorbeeld ook de rechten van uw gemeente of uw burens vallen. Denk bijvoorbeeld aan eigendomsrechten.

Wijzigen van uw plan

Als u uw plan wilt wijzigen, dan heeft u mogelijk een nieuwe omgevingsvergunning nodig. In dat geval raden wij u aan om tijdig contact op te nemen met het team Vergunningverlening, telefoonnummer [REDACTED].

2. Andere toestemmingen

Deze omgevingsvergunning geldt alleen voor de vergunde werkzaamheden. Afhankelijk van uw situatie heeft u mogelijk andere vergunningen nodig of moet u bepaalde meldingen doen.

Gebruik openbaar gebied

Is het voor de uitvoering van uw plan nodig dat u gebruik maakt van de openbare weg, waaronder trottoirs, voor het plaatsen, leggen, laten staan, etc. van bouwmaterialen of machines? In dat geval heeft u mogelijk een aparte toestemming nodig. Wij adviseren u tijdig contact op te nemen met uw gemeente.

Rioolaansluiting

Neemt u voor het aanvragen van of informatie over een rioolaansluiting tijdig contact op met uw gemeente.

Afvoer vrijgekomen grond

Als meer dan 50 m³ grond vrijkomt bij de bouwwerkzaamheden en van het perceel wordt afgevoerd, moet dit minimaal 5 werkdagen voor daadwerkelijke afvoer worden gemeld in het kader van het Besluit bodemkwaliteit via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl.

Over het algemeen kan deze grond, als deze ook zintuiglijk waarneembaar niet verontreinigd is, zonder aanvullende keuring worden toegepast in de

Regio de Vallei (gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Scherpenzeel of Wageningen). Indien uit onderzoek (zintuiglijk en/of analytisch) blijkt dat de partij grond niet schoon is, dan zal aanvullend onderzoek (partijkeuring volgens het Besluit bodemkwaliteit) moeten uitwijzen wat de toepassingsmogelijkheden zijn van deze grond.

Ook als meer dan 50 m³ grond wordt aangevoerd bij de bouwwerkzaamheden, moet dit minimaal 5 werkdagen voor daadwerkelijke aanvoer worden gemeld in het kader van het Besluit bodemkwaliteit via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl. Hergebruik van vrijkomende grond op het perceel is zonder belemmeringen mogelijk.

Sloopmelding en asbestinventarisatie

Gaat u – voordat u gaat bouwen – ook (een gedeelte van) een bouwwerk slopen? Als de hoeveelheid sloopafval geschat wordt op meer dan 10 m³ moet u hiervan een melding doen, ongeacht eventueel hergebruik. Als u asbest wilt laten verwijderen, is een sloopmelding altijd verplicht.

U kunt de sloopmelding doen via www.omgevingsloket.nl. U moet de sloopmelding minimaal vier weken voor de start van de sloopwerkzaamheden doen.

Als u sloopwerkzaamheden in gebouwen van vóór 1994 gaat uitvoeren, moet u bij de sloopmelding altijd een volledig asbestinventarisatierapport indienen. Dit rapport moet aan specifieke eisen voldoen en opgesteld zijn door een gecertificeerd asbestinventarisatiebedrijf. Meer informatie over dit onderwerp vindt u www.infomil.nl/asbest.

Waterschap

Vinden uw werkzaamheden in de buurt van een watergang plaats? Dan moet u daarover overleggen met het betreffende waterschap. Het is namelijk verboden om zonder toestemming van het waterschap binnen een bepaalde afstand van een watergang bepaalde werkzaamheden uit te voeren.



**Ruimtelijke Onderbouwing
'Ede, Somaterrein: toevoegen van een
appartement'**

**met toepassing van artikel 2.12, lid 1,
sub a, onder 3 van de Wabo**

INHOUDSOPGAVE

Pagina
12 van 58

1.	<u>INLEIDING</u>	13
1.1.	<u>AANLEIDING</u>	13
1.2.	<u>LIGGING LOCATIE</u>	14
1.3.	<u>GELDEND BESTEMMINGSPLAN</u>	15
1.4.	<u>PROCEDURE</u>	16
1.5.	<u>WERKWIJZE</u>	16
1.6.	<u>LEESWIJZER</u>	17
2.	<u>PLANBESCHRIJVING</u>	18
2.1.	<u>BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE VAN HET SOMATERREIN</u>	18
2.2.	<u>BESCHRIJVING ONTWIKKELING SOMATERREIN WAARBINNEN HET EXTRA APPARTEMENT WORDT TOEGEVOEGD</u>	18
2.3.	<u>BEELDKWALITEIT</u>	19
3.	<u>BELEIDS- EN WETGEVINGSKADER</u>	20
3.1.	<u>INLEIDING</u>	20
3.2.	<u>RIJKSBELEID</u>	20
3.3.	<u>PROVINCIAAL BELEID</u>	24
3.4.	<u>GEMEENTELIJK BELEID</u>	26
3.5.	<u>CONCLUSIE BELEID</u>	30
4.	<u>ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN</u>	31
4.1.	<u>BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING</u>	31
4.2.	<u>BODEM</u>	31
4.3.	<u>WATER</u>	33
4.4.	<u>ECOLOGIE</u>	34
4.5.	<u>CULTUURHISTORIE</u>	39
4.6.	<u>ARCHEOLOGIE</u>	40
4.7.	<u>VERKEER EN PARKEREN</u>	41
4.8.	<u>GELUID</u>	43
4.9.	<u>LUCHTKWALITEIT</u>	46
4.10.	<u>EXTERNE VEILIGHEID</u>	46
4.11.	<u>TRILLINGEN</u>	49
4.12.	<u>(BRAND-)VEILIGHEID</u>	50
4.13.	<u>GROEN</u>	51
4.14.	<u>HOOGSPANNINGSLIJNEN, KABELS EN LEIDINGEN</u>	52
4.15.	<u>ENERGIE</u>	53
5.	<u>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</u>	55
5.1.	<u>KOSTENVERHAAL</u>	55
5.2.	<u>GRONDEXPLOITATIE</u>	55
6.	<u>VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN</u>	56
6.1.	<u>VOOROVERLEG</u>	56
6.2.	<u>ZIENSWIJZEN EN VASTSTELLING</u>	56
7.	<u>BIJLAGEN</u>	57

Ruimtelijke onderbouwing

als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo en artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht.

1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de aanleiding voor de toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo (hierna aangeduid als projectafwijkingbesluit), het doel van het plan en de ligging van het plangebied aangegeven. Dit wordt geïllustreerd door middel van een luchtfoto (zie onderstaand figuur), waaruit de ligging van het plangebied blijkt.



Luchtfoto ligging plangebied

1.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing vloeit voort uit het verzoek dat is ingediend voor het realiseren 31 appartementen en 35 aaneengesloten woningen aan de zuidelijke en zuidoostelijke rand van het plangebied van het bestemmingsplan 'Ede, Somaterrein' (vastgesteld 28 juni 2018). Volgens dit bestemmingsplan kunnen binnen de bestemming 'Wonen', ter plaatse van de aanduiding gestapeld, maximaal 28 gestapelde woningen worden gerealiseerd. Ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen

maximaal 37 aaneengesloten woningen worden gebouwd. In het bestemmingsplan is een zogenaamde binnenplanse afwijking (artikel 6.3) opgenomen waarmee het college van B&W de bevoegdheid hebben om de aanduiding 'gestapeld' om te zetten naar de aanduiding 'aaneengebouwd' en omgekeerd. Voorwaarde is dat het totaal aantal woningen niet meer bedraagt dan 65. Van deze bevoegdheid maakt het college in dit geval gebruik. Naast de toepassing van de bevoegdheid, gaat het plan uit van een totaal van 66 woningen. Dat is één woning (in dit geval een appartement) meer dan is toegestaan. Om die reden is een projectafwijkingsbesluit nodig. Deze ruimtelijke onderbouwing toont aan dat dit haalbaar is.

1.2 Ligging locatie

De locatie 'Somaterrein' ligt aan de noordzijde van de spoorlijn Utrecht-Arnhem en betreft grofweg de driehoek tussen de spoorlijn, Kerkweg en Verlengde Maanderweg/Hakselseweg. De bestaande woningen en bedrijven aan de Kerkweg (in de zuidoosthoek) vallen buiten de herontwikkeling en maken geen onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Ede, Somaterrein'.



Ligging van de locatie binnen Ede (bron: google.maps)

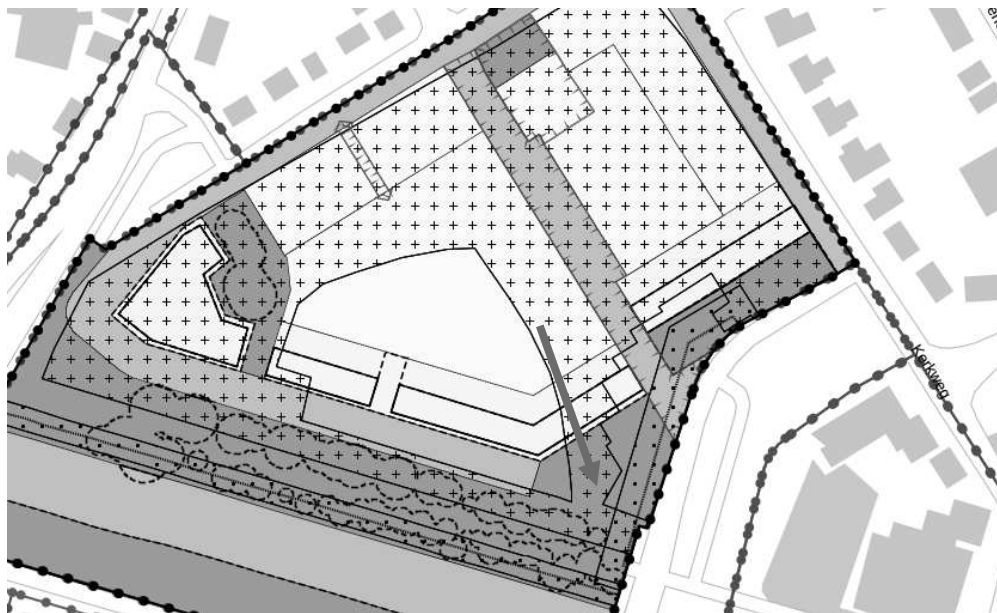


Ligging van de wijk (bron: google.maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

De betreffende locatie is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan 'Ede, Somaterrein' (vastgesteld 28 juni 2018). In het bestemmingsplan heeft de locatie waar het extra appartement wordt gerealiseerd de bestemming 'Wonen' met de bouwaanduiding 'aaneengesloten'. Omdat het maximaal aantal woningen wordt overschreden bij de toepassing van de binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan (artikel 6.3) kan het extra appartement niet worden gerealiseerd binnen het geldende bestemmingsplan. Om het gewenste appartement mogelijk te maken is het voorliggende projectafwijakingsbesluit nodig (zie ook paragraaf 1.1 Aanleiding).

Het extra appartement waarop de voorliggende onderbouwing van toepassing is, ligt in de oksel van het derde bouwvlak (geteld vanuit de westkant) aan de zuidkant van het plangebied.



Ligging van het extra appartement binnen het plangebied van bestemmingsplan 'Ede, Somaterrein'

1.4 Procedure

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt de mogelijkheid om middels een zogenaamd projectafwijakingsbesluit medewerking te verlenen aan ruimtelijke ontwikkelingen die niet in het bestemmingsplan passen. Voorwaarde is dat er een ruimtelijke onderbouwing moet worden opgesteld waaruit de ruimtelijke inpasbaarheid van het initiatief blijkt. Daarnaast moet de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeven, waaruit blijkt dat zij instemmen met de verwezenlijking van het initiatief. De Wabo maakt het de gemeenteraad mogelijk om een generieke verklaring van geen bedenkingen te verlenen, die tevens een categorisering van soorten projecten kan bevatten. Op 3 maart 2016 heeft de gemeenteraad een dergelijke generieke verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Met deze verklaring verleent de gemeenteraad een mandaat aan het college voor burgemeester en wethouders om – voor een aantal specifieke ruimtelijke ontwikkelingen – een projectafwijakingsbesluit te nemen zonder de gemeenteraad te consulteren. De realisatie van dit extra appartement betreft een dergelijke ruimtelijke ontwikkeling. Het bouwen ten behoeve van een woonfunctie (woningen, zorgcentra, woonwagens etcetera) inclusief bij die functies behorende bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen (garages, carports, parkeerkelders, zwembaden etc.) is namelijk als specifieke ruimtelijke ontwikkeling opgenomen. Voorwaarde is dat het gaat om een bestaande woonfunctie en dat het plan ook in de nieuwe vorm, passend is binnen de afspraken die gemaakt zijn met betrekking tot de woningbouwprogrammering. Aan deze voorwaarde wordt bij dit plan voldaan. Het plan past namelijk binnen de programmatische ruimte (zie hierover ook paragraaf 3.2.3).

1.5 Werkwijze

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt in veel paragrafen gebruik gemaakt van de toelichting van het onderliggende bestemmingsplan 'Ede, Somaterrein'. Dit bestemmingsplan is namelijk zeer recent vastgesteld, te weten 28 juni 2018 en is op de meeste onderdelen nog actueel. Hetzelfde geldt voor de uitgevoerde onderzoeken. Om deze reden kan de toelichting

van het onderliggende bestemmingsplan op de meeste onderdelen worden gebruikt ter onderbouwing van de toevoeging van een extra appartement.

Pagina
17 van 58

Voor de beschrijving van het ontwikkelingsplan en beeldkwaliteit geldt ook dat wordt teruggevallen op de stedenbouwkundige opzet van het onderliggende bestemmingsplan omdat daaraan in feitelijk opzicht niks verandert. Het extra appartement wordt immers binnen de bestaande contouren van het bouwvlak toegevoegd.

1.6 Leeswijzer

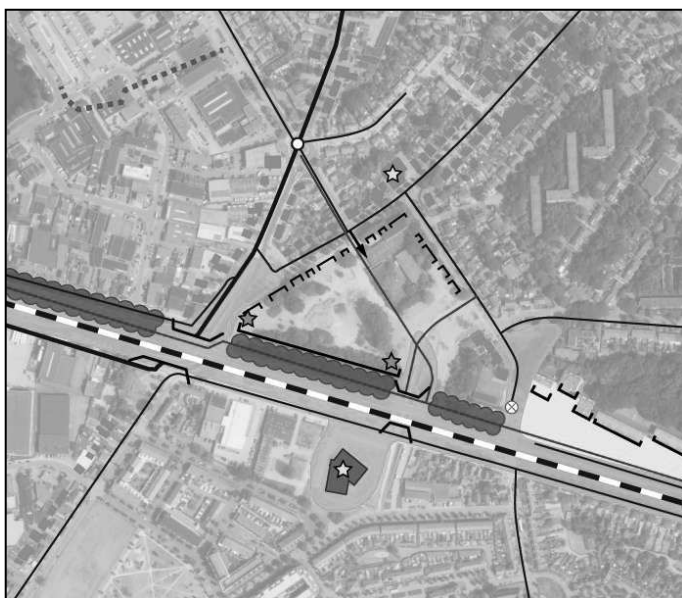
In hoofdstuk 1 wordt een inleiding op de ruimtelijke onderbouwing van dit projectafwijkingbesluit gegeven en wordt de gekozen procedure beschreven. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie en de ontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 komen diverse aspecten aan de orde die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het plangebied zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna. Hoofdstuk 5 bevat de economische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 6 beschrijft de procedurele aspecten van het plan en hoe burgers en organisaties bij de voorbereiding van het plan zijn betrokken. Voor zover in deze ruimtelijke onderbouwing naar onderzoeken wordt verwezen, zijn deze onderzoeken als bijlage bij de onderbouwing opgenomen.

2 Planbeschrijving

2.1 Beschrijving bestaande situatie van het Somaterrein

Belangrijke structuren in het gebied zijn het historische bebouwingslint van de Verlengde Maanderweg aan de noordzijde van het terrein en de Klaphekweg daar dwars op. De bebouwingsstructuur van de omringende wijk kenmerkt zich door kleinschalige lintbebouwing. Het stratenverloop is geknikt, soms licht gebogen en niet orthogonaal. De bestaande situatie wordt daarnaast gekenmerkt door waardevolle bestaande bomen en boomgroepen en een forse lijnvormige groenstructuur langs het spoor.

In de zuidwesthoek grenst het plangebied aan de gerealiseerde spoortunnel in het verlengde van de Hakselseweg. In de zuidoosthoek ligt de fietstunnel onder het spoor door.



Hoofdstructuren plangebied

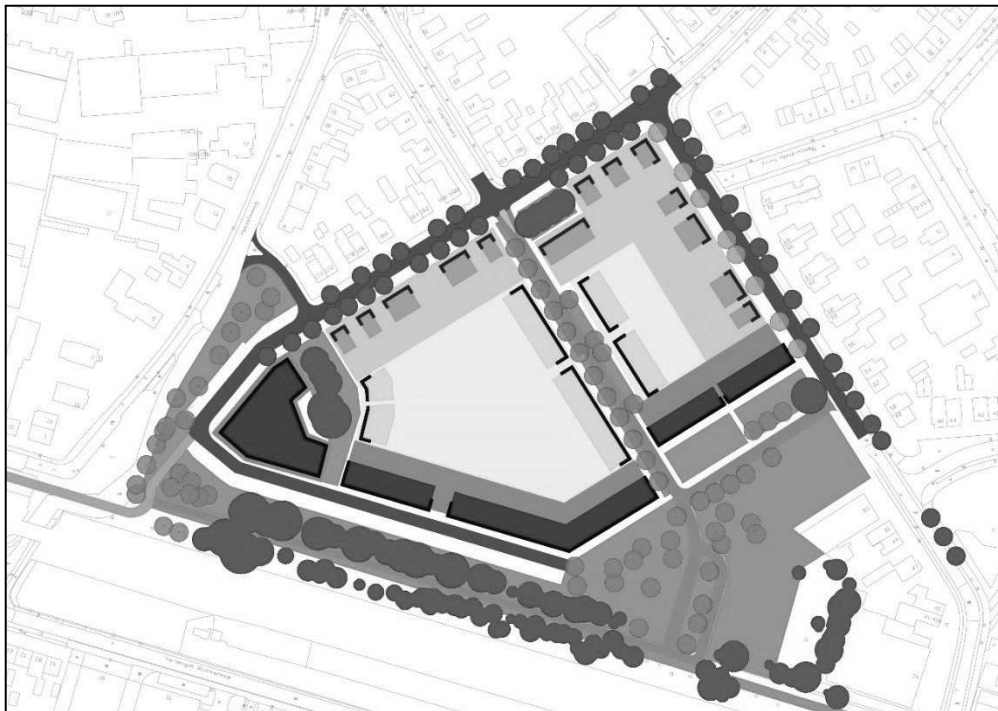
2.2 Beschrijving ontwikkeling Somaterrein waarbinnen het extra appartement wordt toegevoegd

Stedenbouwkundige opzet

De wijk wordt opgezet als stedelijke tuinwijk. Een robuust, groen raamwerk vormt het kader voor het plan. De blokopzet is kleinschalig en er is veel differentiatie door de verschillende woonvormen en diversiteit in openbare ruimte in de wijk.

Aan de spoorzone krijgt het gebied een meer robuust karakter, met een tamelijk aaneengesloten bebouwing. Hier is zicht op een groene rand en ruimte voor wandelen, rennen en spelen. De hoeken worden hier als verbijzondering uitgevoerd. De aaneengesloten wand langs de spoorzone heeft tevens een functie als geluidsbuffer naar de woonwijk. Aan de linten van de Verlengde Maanderweg en de Kerkweg wordt de bebouwingsopzet kleinschaliger en heeft een meer gevarieerd dorps karakter passend bij de historische linten. In het midden komt een aantrekkelijk besloten woongebied met grondgebonden woningen. Langs het fietspad en in het middengebied is ruimte voor bijzondere rijwoningen. De woningen langs het park met de bestaande bomengroep zorgen voor een levendig gebied en bieden ruimte

aan een doorgang naar het middengebied.



Stedenbouwkundig plan in hoofdlijnen

Groenstructuur

De bestaande boomstructuur langs het spoor wordt behouden. De volgroeide bomen en houtwallen vormen een belangrijk onderdeel van het groen kapitaal van de wijk. De bestaande groenstructuren vormen tevens de dragers voor ecologische verbindingen in en om het plangebied. Op het terrein wordt een aantal bestaande, waardevolle, grote bomen in de nieuwe situatie ingepast. De bomencluster op de kop van de Verlengde Maanderweg krijgt in een parkje een belangrijke plek. De volgroeide lindes op de kruising Hakselseweg Verlengde Maanderweg markeren de entree tot de wijk vanaf deze centrale hoofdtoegangsroute.

Hierdoor is er meteen al groen met een bijzonder karakter aanwezig.

Langs de nieuwe fietsroute wordt een stevige nieuwe bomenrij aangeplant. Langs de linten en in de middengebieden zijn hagen en voortuinen belangrijk voor het bepalen van het groene karakter van de wijk. Rond de speelplekken en in de parkeerhoven worden bomen geplant.

Speelplekken

Binnen het plangebied zijn een speelplek en een aantal speelaanleidingen voor verschillende doelgroepen gepland.

Duurzaamheid

In de wijk is gasloos bouwen het uitgangspunt. Alternatieve energiebronnen worden ingezet. Daarbij kan gedacht worden aan stadswarmte. Voor de inrichting van de buitenruimte wordt gekozen voor robuuste materialen met een lange levensduur.

2.3 Beeldkwaliteit

Het Somaterrein wordt als Edese tuinwijk ontwikkeld. In het plangebied worden binnen dit geheel drie gebieden met verschillende beeldkwaliteit onderscheiden: de zuidrand aan de kant van het spoor, de linten en het middengebied. Voor het plangebied is het beeldkwaliteitsplan 'Somaterrein Ede' vastgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan maakt integraal deel uit van de welstandsnota.

3 Beleids- en wetgevingskader

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

Doelen

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

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

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

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

Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het bepalen van

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

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

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

3.2.2 Besluit Algemene regels ruimtelijke ordening (december 2011)

Het rijksbeleid is nader vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) dat op 30 december 2011 in werking is getreden. Dit besluit bevat de juridische kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de rijksbufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, de mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

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

3.2.3 Ladder voor Duurzame verstedelijking

Tevens is in de Structuurvisie de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Bij iedere stedelijke ontwikkeling, zoals bedrijventerreinen, detailhandel of woningbouwlocaties, moet verantwoord worden dat deze in een actuele regionale vraag voorziet. Deze ladder is in oktober 2012 ingevoerd en leidde vanaf die datum tot veel jurisprudentie. Daarom is op 1 juli 2017 een nieuwe vereenvoudigde regeling met betrekking tot de ladder voor duurzame ontwikkeling in werking getreden. Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 Bro juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 5.20 Besluit omgevingsrecht moet de ruimtelijke onderbouwing bij een projectafwijakingsbesluit, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling en indien het projectafwijakingsbesluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Overweging

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

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

Er is sprake van een zeer beperkte toename van woningbouw (1 appartement) in een plan dat opgenomen is in het gemeentelijke woningbouwprogramma/ Integrale Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW) en de regionale woningbouwafspraken die begin 2018 in de Regionale Woonagenda 2.0 zijn vastgelegd. De ontwikkeling past tevens bij diverse (kwalitatieve) uitgangspunten van de Woonvisie Ede 2030.

Dit leidt tot de conclusie dat de ontwikkeling in lijn is met de uitgangspunten van de landelijke en provinciale laddertoets. De behoefte aan de gekozen vorm van woningbouw is aanwezig.

3.2.4 Water

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
- Vasthouden, bergen en afvoeren

De watertoets is een direct gevolg uit Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw. Het beschrijft het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De zogenaamde waterparagraaf is verplicht en wordt verder uitgewerkt in hoofdstuk 4.

Het Nationaal Waterplan is het formele plan van de rijksoverheid voor het nationale waterbeleid, waarin hoofdlijnen, principes, richting en een vooruitblik richting 2050 zijn opgenomen. In de waterwet is vastgelegd dat het rijk dit plan eens in de zes jaar opstelt. Dit plan is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en de partiele herzieningen hiervan. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan heeft betrekking op het gehele watersysteem, zowel oppervlaktewater, grondwater als de bijbehorende waterkeringen, oevers en dergelijke. Het waterbeleid voor het stedelijk gebied is erop gericht om opgeven voor natuur, energie, wonen, recreatie, cultureel erfgoed en

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

economie (inclusief indienvermogen) zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen.

Waterwet (Ww)

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

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

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

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

- de trits 'vasthouden, bergen en dan pas afvoeren van regenwater'
- Scheiden van vuil en schoon water
- Vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving

3.2.5 Duurzaamheid

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

De energieprestatie die vereist is voor nieuwbouw (woningen en utiliteit) wordt weergegeven via de EPC-eis uit het Bouwbesluit. De EPC-eisen zijn voor het laatst aangescherpt per 1 januari 2015. Er komt geen aanscherping van de EPC-eisen meer. Deze eis wordt namelijk per 1 juli 2020 vervangen door de invoering van de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen voor alle nieuwbouw (BENG).

In deze score wordt uitgegaan van een maximale energiebehoefte, een maximaal aandeel fossiel en een eis m.b.t. minimaal aandeel hernieuwbare energie.

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

gebouw steeds belangrijker als maat voor de duurzaamheid.

Aardgasvrij bouwen is met ingang van 1 juli 2018 wettelijk verplicht. De nieuwe wet heeft tot gevolg dat er geen bouwvergunningen meer worden afgegeven voor nieuwbouw (woningen en utiliteit) die aangesloten wordt op een aardgasnet. Deze verandering geldt voor alle kleinverbruikers (max 40 m3 gas/uur), zoals woningen en kleine bedrijfsgebouwen.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie gaaf Gelderland

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

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

Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Dat is het streven. Dat is waar de provincie Gelderland aan wil werken. Dit doet de provincie door bij de uitoefening van haar taken de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – geeft de provincie hier richting aan. En door vier 'spelregels' of 'Doe-principes' – DOEN, LATEN, ZELF en SAMEN – geeft de provincie hier werking aan.

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

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

FoodValley

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

en de groene leefomgeving.

De regio wil in een goede balans de specifieke kwaliteiten verder ontwikkelen. Deelaspecten daarbij zijn: werken, onderwijs, wonen, bereikbaarheid, vernieuwing landbouw, duurzaamheid en kwaliteit van de leefomgeving. De regio heeft deze doelen opgenomen in de Gebiedsvisie 2013 van de regio FoodValley.

De provincie en haar partners streven in de regio naar de inzet van de gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en provincie die nodig is om de opgaven in FoodValley waar te maken. De gezamenlijke inspanningen, opgenomen in de Omgevingsvisie en in de Gebiedsagenda van de regio, richten zich op vijf speerpunten:

- Bedrijven en bedrijvigheid
- Onderwijs en arbeidsmarkt
- Mobiliteit en bereikbaarheid
- Wonen en woningmarkt
- Kwaliteit leefomgeving en duurzaamheid

Dit is echter geen beperking voor de planontwikkeling. Het voorliggende projectafwijakingsbesluit past binnen beleidskaders van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

Regionale Woonagenda 2.0/ woningbouwafspraken Regio Food Valley

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

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

De berekende aantallen woningen zijn opgenomen in het woningbouwprogramma voor de gemeente Ede, het zogenaamde Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW). In het IPW zijn de woningbouwprojecten opgenomen die gaan voorzien in de berekende aantallen (inclusief fasering en voorgenomen typologieën). Het plan SOMA is (inclusief één extra woning) opgenomen in het IPW.

3.3.2 Omgevingsverordening

Met de verordening stellen Provinciale Staten regels over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen en projectafwijakingsbesluiten. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De Omgevingsverordening Gelderland is gelijktijdig met de Omgevingsvisie in werking getreden op 18 oktober 2014.

Deze Omgevingsverordening is, net als de Omgevingsvisie, meerdere malen

geactualiseerd. De regels in de Omgevingsverordening zijn gebaseerd op de provinciale Omgevingsvisie.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Stadsvisie Ede

In de Stadsvisie Ede, vastgesteld op 6 april 2017, krijgen gemeentelijke ambities uit de Visie Ede 2025 en het collegeconvenant 2014-2018 een ruimtelijke vertaling. Ede kiest voor Food en duurzaamheid, in een jonge en groene stad van ontmoeten en verbinden. En doet dat op de Edese manier. In de visie wordt gewerkt aan de hand van 5 leidende principes.

1. Netwerkstad in Foodhart;
2. Krachtige en complementaire brandpunten;
3. Herkenbare stad aan Veluwe en Vallei;
4. Duurzame en Gezonde stad;
5. Levensloopbestendige wijken.

In de stadsvisie Ede wordt het plangebied binnen het Mozaïek Frankeneng omschreven als "een plek met potentie voor (bijzondere) woonfuncties. Voor het hele gebied is het van belang te werken aan klimaatadaptatie en energietransitie". De inzet op vergroening en verduurzaming vergroot de aantrekkelijkheid en versterkt het Edese stadsbeeld. De stedelijke dynamiek representeert zich aan de assen: spoorlijn en de Keesomstraat, door middel van voorkanten, kwalitatief fraaie gevels en groen. In het gebied Frankeneng is aandacht voor de lange lijnen die continuïteit en oriëntatie bieden en versterking van het groen-blauwe netwerk langs het spoor(...). Grote wegen en snelfietsroutes maken onderdeel uit van het stedelijk en landschappelijk weefsel en worden met zorg ontworpen en ingepast.

Ambitie

Op het Somaterrein wordt een robuuste, duurzame woonwijk ontwikkeld, met een gedifferentieerd woningaanbod en plek voor bijzondere woonfuncties. De inzet op vergroening en verduurzaming versterkt het Edese stadsbeeld.

De wijk sluit aan op de bestaande linten van de Verlengde Maanderweg en de Kerkweg.

Langs het spoor wordt een voor Ede beeldbepalende rand met kwalitatief hoogwaardige architectuur tot stand gebracht.

De oude linten zorgen voor oriëntatie in het plangebied, hun ruimtelijke structuur wordt gekoesterd en versterkt.

Groen, water en cultuurhistorie worden meer aanwezig en beleefbaar. Milieuvriendelijk verkeer bepaalt meer en meer de inrichting van de stad. Er komt meer ruimte voor de fiets door meer snelfietsroutes. De openbare ruimte nodigt uit tot gezond gedrag, onder andere bewegen en ontmoeten.

Levensloopbestendige wijken: Het woonprogramma is gemengd in types en prijsklassen. Iedere wijk heeft haar eigen ruimte voor bewegen en ontmoeten, waarbij stadslandbouw als kans wordt benut om food met de stadsbewoners te verbinden.

3.4.2 Visie openbare ruimte

In de Visie Openbare Ruimte wordt een aantal structuren op het Somaterrein

specifiek aangegeven:

- Als belangrijke infrastructuur worden de Verlengde Maanderweg, Kerkweg en Klaphekweg (incl. de (fiets)route via het Somaterrein in het verlengde van de Klaphekweg) aangeduid.
- Als hoofdgroenstructuur worden de Verlengde Maanderweg, Kerkweg en de groenzone (houtwal) langs het spoor aangeduid. De groenzone langs het spoor is tevens aangeduid als cultuurhistorische route.
- In de Visie Openbare Ruimte worden drie inrichtingsniveau 's onderscheiden (Basis, Plus en Top). Voor het Somaterrein geldt het inrichtingsniveau Basis, met uitzondering van de hoofdfietsroute in het verlengde van de Klaphekweg én de Verlengde Maanderweg tussen Klaphekweg en Kerkstraat. Hier geldt het inrichtingsniveau Plus.

3.4.3 Parkeerbeleidsplan

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

Eén van de uitgangspunten van het parkeerbeleid is dat bij nieuw- en verbouwprojecten de eis gesteld wordt dat de hoeveelheid parkeerplaatsen die extra nodig is voor het betreffende project binnen het plangebied wordt gerealiseerd. De openbare ruimte wordt dan niet belast met een toegenomen parkeerdruk. Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij een nieuw- of verbouwproject (parkeernorm) vindt een toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen in de vastgestelde Nota Parkeernormering.

3.4.4 Gemeentelijk beleid Verkeers- en Vervoersplan

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

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

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

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

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

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

3.4.5 Waterplan

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

gidsprincipes voor de omgang met water, die in het Gemeentelijk rioleringsplan worden beschreven zijn:

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

Hemelwaterbeleid

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

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

Grondwatervisie

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

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

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

3.4.6 Handboek Groenstructuur & Groenbeleid Ede

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

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

3.4.7 Duurzaamheid

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

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

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

Voor de periode 2018-2022 betekent dit:

- een verdrievoudiging van het aantal zonnepanelen op daken binnen de gemeente. Binnen plannen en projecten kan hier vorm aan gegeven worden door:
 - Optimale positionering van het gebouw t.o.v. de zon
 - Dakconstructie voldoende sterk te maken voor het plaatsen van zonnepanelen / zonneboilers
 - Integratie van zonnepanelen in de daken
 - Het plaatsen van zonnepanelen / zonnecollectoren op het dak
 - Toename van de opwekking van grootschalige duurzame energie (wind en zon) op basis van de "Wind- en Zonnewijzer; uitnodiging voor wind en zon" (2019)
 - Besparing op de warmtevraag en een toename van het aandeel duurzame warmte. De wijze waarop dit per wijk wordt vorm gegeven legt de gemeente vast in haar Transitievisie Warmte (2021). Plannen en ruimtelijke ontwikkelingen dienen aan te sluiten op deze visie
 - Toename van het aandeel duurzame en schone mobiliteit door in plannen en bij ontwikkelingen rekening te houden met locatie en benutting van laadinfra t.b.v. elektrische voertuigen en het stimuleren van het fietsgebruik
 - Stimuleren van het sluiten van de grondstoffenkringloop door verdergaande toepassing van duurzame (innovatieve) materialen in gebouwen en omgeving via hernieuwbare grondstoffen, materialen met lagere CO2 emissie bij productie en groene daken en gevels.

3.4.8 Woonvisie Ede 2030

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

De Woonvisie benoemt de volgende sporen:

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

Het plan SOMA scoort goed op spoor 1 (groeien met kwaliteit), spoor 2 (ruimte voor binnenstedelijke inbreiding), spoor 3 (grotere goedkope huur- en koopwoningvoorraad in o.a. Ede Stad), spoor 4 (gevarieerde opbouw wijken, ruimte voor diverse doelgroepen en portemonnees) en spoor 6 (wonen met een hoog voorzieningenniveau; winkels, voorzieningen en andere faciliteiten op korte afstand). Het extra appartement in dit plan scoort daarmee ook op bovenstaande sporen en draagt op die manier bij aan de kwantitatieve en kwalitatieve ambities van de Woonvisie.

3.4.9 Erfgoednota 'Erfgoed maakt Ede' (2018)

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

In paragraaf 4.5 worden de cultuurhistorische waarden beschreven die binnen en rondom het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen, waarbij aangegeven wordt op welke wijze de aanwezige cultuurhistorische waarden worden behouden en versterkt.

3.5 Conclusie beleid

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

4 Onderzoek en randvoorwaarden

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

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Beleid/regelgeving

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

Situatie plangebied

Binnen het bestaande bouwvlak van het bestemmingsplan 'Ede, Somaterrein' wordt een extra appartement gerealiseerd. Hiermee heeft het plangebied geen onacceptabele invloed op de directe omgeving.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich diverse bedrijfsmatige functies. In de onderstaande tabel zijn de voor het plangebied relevante locaties samengevat. Het plangebied ligt langs het doorgaande spoor Utrecht-Arnhem. Vanwege de ligging langs deze hoofdinfrastructuur wordt het plangebied getypeerd als 'gemengd gebied'. De richtafstanden zoals weergegeven in de tabel zijn hierom met één afstandsstap verlaagd.

Adres	Bestemming	Richtafstand	Afstand tot woningen plangebied
Verlengde Maanderweg 160, 160A	Horeca	0	20
Verlengde Maanderweg 146	Maatschappelijk - religie	10	23
Kerkweg ong.	Maatschappelijk (onderwijs, zorg, religie, kinderopvang)	10	25
Kerkweg 53	Kleine bedrijven	10	60
Verlengde Blokkenweg 16-18	Detailhandel	0	96

Uit de tabel blijkt dat in alle gevallen voldaan wordt aan de richtafstand.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van milieuzonering bestaat er geen bezwaar tegen het bouwplan.

4.2 Bodem

Beleid/regelgeving

Bij het toekennen van bestemmingen is het van belang om te weten wat de kwaliteit van de bodem is. Het moet in strijd met een goede ruimtelijke ordening worden geacht, als gevoelige bestemmingen zoals woondoeleinden worden gepland op gronden die (later) verontreinigd blijken te zijn, maar een volledig schone grond is bij woningbouw ook weer geen absolute voorwaarde.

Besluit Uniforme saneringen (BUS)

Op 14 februari 2006 is het Besluit Uniforme Saneringen (BUS) in werking getreden. Deze landelijke uniforme regeling maakt het mogelijk eenvoudige saneringen in korte tijd af te ronden. Een sanering wordt via een standaard meldingsformulier aangemeld en binnen vijf weken kan gestart worden met het saneren.

Gemeentelijk bodembeleid

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid. Middels een 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 31 mei 2012. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is. Daarnaast kent de gemeente een vrijstellingsregeling. Dit houdt in dat B&W vrijstelling kunnen verlenen van de bodemonderzoeksplicht bij een bouwvergunning of bij een bestemmingsplanwijziging omdat er al voldoende gegevens zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit, zoals bijvoorbeeld een bodemkwaliteitskaart in combinatie met een bodembeheersplan. Voorwaarde hierbij is wel dat uit historisch vooronderzoek is gebleken dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten of calamiteiten.

Situatie plangebied

Bodemverontreiniging

Het te ontwikkelen gebied betreft het voormalige SOMA-terrein in Ede. Dit was een beroepsopleidingscentrum met oefenterrein voor de bouw- en infrasector. Aan de noordzijde wordt het terrein begrensd door de Kerkweg, aan de zuidzijde door de ligging van het spoor. In het verleden zijn meerdere onderzoeken uitgevoerd. In 2017 zijn deze onderzoeken geactualiseerd middels de volgende uitgevoerde onderzoeken:

- Onderzoeksopzet bodem- en verhardingsonderzoek SOMA-terrein Ede, TAUW, Kenmerk N001-1243496DEM-bdv-V01-NL, 6 januari 2017
- Verkennend bodem- en asbestonderzoek Kerkweg 63 te Ede, TAUW, Kenmerk R001-1243496HXB-mwl-V01-NL, 11 april 2017
- Kerkweg 63 te Ede - NOA -Tauw, TAUW, Kenmerk R002-1243496HXB-srb-V01-NL, 22 juni 2017

Uit het uitgevoerde nader bodemonderzoek is gebleken dat:

1. In de bodem tot circa 2 m -mv van de gehele werkplaats verhoogde gehalten aan minerale olie voorkomen. De gehalten aan minerale olie overschrijden de achtergrondwaarden en/of interventiewaarden. De interventiewaarde-overschrijdingen bevinden zich met name in de bovenste bodemlaag (0,0-0,5 m -mv) en zeer plaatselijk in de ondergrond (0,5-1,0 m -mv). De omvang van de verontreiniging met

minerale olie (>I) in de bodemlaag 0,08 - 0,5 wordt geschat op 115 m³. In de bodemlaag van 0,5-1,0 wordt de omvang van de verontreiniging (>I) geschat op 35 m³. De omvang van de verontreiniging (>T en <I) in de bodemlaag van 0,5-2,0 m -mv wordt geschat op 90 m³.

2. De grond is tot circa 0,9 m -mv geroerd, in deze geroerde laag is in (zeer) lichte mate bijmenging van baksteen, plastic, glas, rioolbuis, klinkers, metaal en asbest waargenomen. Op het maaiveld is in de zuidwest hoek van het terrein asbestverdacht materiaal waargenomen.
3. Ter plekke van de zuidwesthoek van het terrein is in de bodem asbest aangetroffen, maar er geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging. De gemeten gehalten liggen ruim onder de interventiewaarde van 100 mg/kg.ds. Op basis van het aanwezige asbestgehalte bestaat er geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling op de locatie.

De milieuhygiënische kwaliteit van het terrein is vastgelegd. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met minerale olie. Deze verontreiniging is inmiddels gesaneerd. Op 1 oktober 2019 is door de provincie Gelderland ingestemd met de uitgevoerde sanering en is de gehele minerale olieverontreiniging verwijderd (zaaknummer brief 195278804).

Conventionele explosieven

Op het terrein zijn twee locaties aanwezig die verdacht zijn voor gedumpte conventionele explosieven (CE). Voorafgaand aan de uitvoering wordt er een bureaustudie gedaan, waarbij onder andere wordt gekeken naar de naoorlogse activiteiten. Met deze studie kan het CE-verdachte gebied verder worden verkleind. Daarna wordt bepaald welk deel van de verdachte gebieden worden gedetecteerd, benaderd en vrijgegeven.

Conclusie

Voorafgaand aan de uitvoering is een explosievenonderzoek noodzakelijk.

4.3 Water

Beleid/regelgeving

Watertoets

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

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

Situatie plangebied

Om de waterhuishoudkundige omstandigheden goed te kunnen bepalen is ter plaatse onderzoek gedaan naar ondermeer de bodemsamenstelling en de doorlatendheid. (CC58, NOT20170501, Wareco, 8 mei 2017).

Het plangebied kent een maaiveld hoogte variërend van 17.20m⁺-NAP tot 15.80m⁺-NAP. Het maaiveld verloopt van Oost (hoog) naar West (laag) daarnaast is binnen het plangebied ook een verloop in Noord-zuidelijke richting, waar het maaiveld aansluit op de fietstunnel onder het spoor door. Het plangebied ligt in het 'hoge' en droge gedeelte van Ede. Is gesitueerd ten oosten van de gedraineerde gebieden van Ede en bevindt zich ook ten oosten van de grondwaterfluctuatieszone. Het grondwater in het plangebied bevindt zich op ca. 2,5 meter diepte van het maaiveld. De bodemopbouw laat zien dat er sprake is van geroerde grond. De bovengrond bevat resten van puin en steen. Bestaat grotendeels uit fijn zand, zwak tot matig ziltig is het plangebied geschikt voor de infiltratie van hemelwater.

Uit booronderzoek blijkt dat aan de zuidzijde van het plangebied, nabij de geprojecteerde snelfietsroute de grond minder doorlatend is dan verwacht mag worden op basis van de grondsamenstelling. Naar verwachting is de grond ter plaatse verdicht tijdens de realisatie van de fietstunnel onder het spoor.

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Hemelwater wordt conform het hemelwaterbeleid op een duurzame wijze opgevangen en in het plangebied geïnfiltreerd door middel van een infiltratieriool. Waar kansen zijn om het hemelwater te bergen en infiltreren op maaiveld niveau wordt dit infiltratieriool gecombineerd met bijvoorbeeld groene greppels of wadi's.

Het infiltratieriool sluit op de Verlengde Maanderweg aan op een groter netwerk van infiltratierioolen en maakt zo onderdeel uit van een groot en duurzaam infiltratiesysteem.

Het afvalwater afkomstig van huishoudens wordt middels een afvalwaterriool gescheiden ingezameld en in de Verlengde Maanderweg en de Kerkweg aangesloten op het gemeentelijke riool om verder afgevoerd te worden naar de Rioolwaterzuivering aan de Dwarsweg.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van dit plan.

4.4 Ecologie

Beleid/regelgeving

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is gericht op:

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

de biologische diversiteit en hun cultuurhistorische betekenis, mede ter vervulling van maatschappelijke functies.

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

Zorgplicht

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

Soortbescherming

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

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

Gebiedsbescherming

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

Natura 2000

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

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

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

Houtopstanden

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

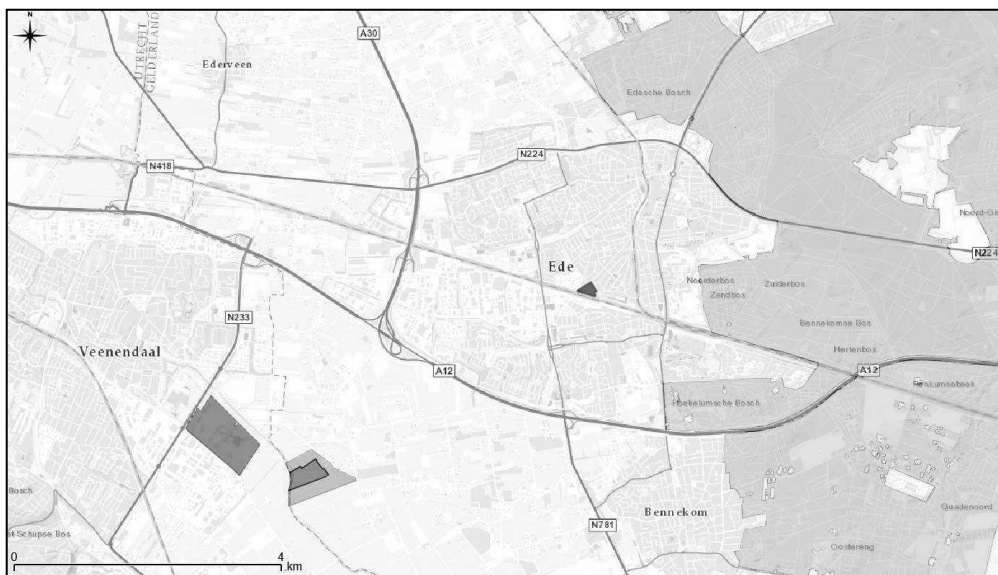
Natuurnetwerk Nederland

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

Situatie plangebied

Gebiedsbescherming

De onderzoekslocatie ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toenamen van geluid, licht of depositie van stikstof. Externe effecten als gevolg van de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie zijn, gezien de ligging in de bebouwde kom, beperkt tot toename van stikstofdepositie. Geluid en licht zullen niet kunnen doordringen naar de Natura 2000-gebieden. Gezien de aanzienlijke afstand tussen het plangebied en de Natura 2000 gebieden Veluwe en Binnenveld (respectievelijk circa 1,5 kilometer en ruim 4 kilometer) en het uitgangspunt dat gasloos gebouwd gaat worden, zal geen significante stikstofdepositie optreden vanwege de voorgenomen ontwikkeling. Voor het aspect stikstofdepositie is het toevoegen van 1 extra woning gezien de relatief grote afstand tussen het plangebied en Natura 2000 gebied (ca 1,7 km) geen probleem. De bijdrage van de bouw en het gebruik van 1 woning op deze afstand komt nooit boven de grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar uit.



Ligging onderzoekslocatie ten opzichte van de Natura 2000 (groen Veluwe, oranje Binnenveld)

Er worden geen negatieve effecten verwacht op het de twee aanwezige Natura 2000-gebieden. Er is daarom ook geen vergunning noodzakelijk voor het onderdeel gebiedsbescherming in het kader van de Wet Natuurbescherming.

Gelderse Natuurnetwerk GNN/GO

De onderzoekslocatie maakt geen deel uit van het Gelders Natuurnetwerk. De onderzoekslocatie ligt echter ook niet in de nabijheid van een gebied, behorend tot het Natuurnetwerk. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich circa 1,6 kilometer ten oosten van de onderzoekslocatie. Het betreft de Veluwe. Door de voorgenomen plannen op de onderzoeklocatie in combinatie met de afstand, zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van het Gelderse Natuurnetwerk niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het Gelderse Natuurnetwerk wordt niet noodzakelijk geacht.

Houtopstanden

Op de locatie zijn houtopstanden aanwezig die vallen onder artikel 4.3 van de Wet natuurbescherming. De te vellen houtstanden zijn gelegen binnen de door de gemeente vastgestelde grenzen van de bebouwde kom. Hiervoor geldt binnen de Wet natuurbescherming onderdeel houtopstanden geen meldingsplichten of herplantplicht.

Soortbescherming

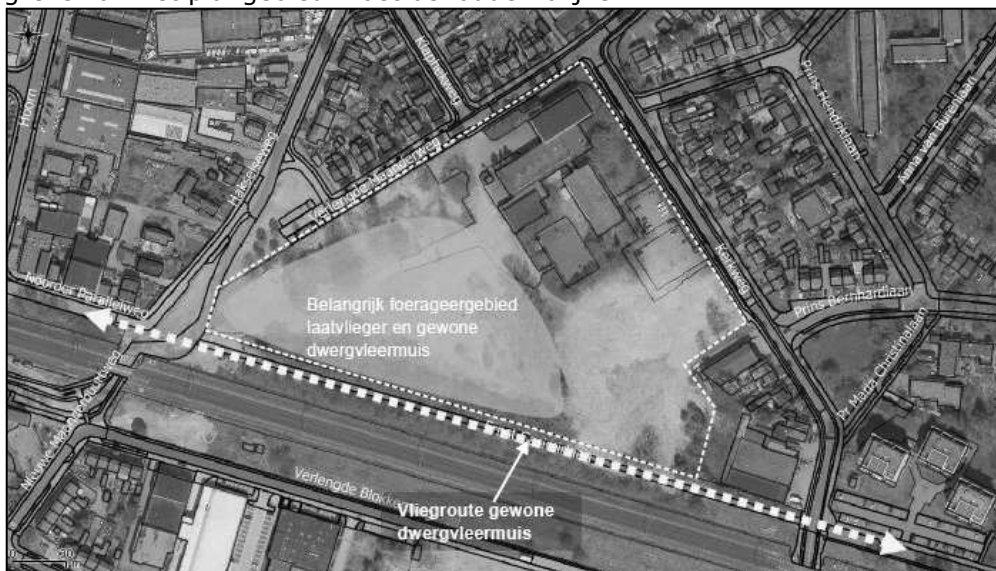
In het gehele plangebied is door middel van vleermuisonderzoek aangetoond dat er verschillende functies en soorten aanwezig zijn. Voor een deel zijn deze functies op hun oorspronkelijke plek reeds verdwenen, als gevolg van sloopwerkzaamheden. Nader onderzoek naar functies in de slopen bebouwing of op overige delen van de onderzoekslocatie is niet noodzakelijk. In voldoende mate is in beeld wat het gebruik door vleermuizen is.

Voor de aangetroffen verblijfplaatsen is ontheffing verleend voor het verstoren (kenmerk: FF/75C/2015/0505. Eén van voorwaarden die hieraan zijn gesteld is dat de nieuwbouw geschikt gemaakt wordt als verblijfplaats voor vleermuizen. Dit betekent dat er 'natuurinclusief' ontworpen dient te

worden.

Pagina
38 van 58

De conclusies ten aanzien van de overige (te behouden) functionaliteit voor vleermuizen, zoals in 2013 is aangetoond moet bij de planvorming betrokken worden. Op basis van het uitgevoerde onderzoek betreft het de locaties zoals aangegeven in onderstaande figuur. De donkerte en luwte aan de zuidelijke grens van het plangebied moet behouden blijven.



In het stedenbouwkundig plan is voorzien in behoud van het merendeel van de bomen binnen het in bovenstaand figuur aangegeven foerageergebied. Aan de zuidgrens is er een buffer tussen de groenstrook en de bebouwing in de vorm van parkeerhavens en een toegangsweg. De bomen op het westelijke deel worden ingepast binnen het te bebouwen deel. Alleen de bomenrij op het oostelijk deel van het foerageergebied komen te vervallen. Daarentegen wordt de nieuwe toegangsweg door het gebied voorzien van nieuwe laanbeplanting en aan de oostkant van het plangebied een nieuwe groene zone gecreëerd. Uitgaande van behoud van donkerte aan de zuidzijde van het gebied (hetgeen eenvoudig te realiseren is, door het plaatsen van vleermuisvriendelijke lichtpunten (amber- tot roodkleurig) aan de zuidzijde van de weg en gebruik van armaturen zonder lichtuitstraling aan de achterzijde en andere belangrijke groenzones en -structuren), blijft de functie als foerageergebied en vliegroute voor vleermuizen behouden.

In het voorgaande onderzoek (Econsultancy, 2013 rapport 13035303) werd ten aanzien van zoogdieren geconcludeerd dat in het kader van de zorgplicht bij graafwerkzaamheden rekening gehouden moet worden met de aanwezigheid van konijnen. De hollen bevinden zich voornamelijk aan de zuidzijde van het gebied.

Overige beschermde soorten zijn in het kader van de Wet Natuurbescherming niet aangetroffen. Maar voor alle in het wild levende soorten is de algemene zorgplicht van kracht. In dit geval met name amfibieën en kleine zoogdieren.

Conclusie

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor de voorgenomen wijziging, mits bovenstaande voorwaarden in acht worden genomen.

4.5 Cultuurhistorie

Beleid/regelgeving

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

Cultuurhistorisch waardevolle zone 2

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



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

Fragment Integrale waarderingskaart van de Cultuurhistorische Waardenkaart

Situatie plangebied

Het onderhavige gebied kent in grote lijnen twee bovengrondse tijdslagen: de periode voor de vestiging van de SOMA-school en de periode erna. Tot eind jaren '50 was het plangebied een stuk bos langs de spoorlijn, met een aantal paden en lanen. Dwars over het gebied liep een pad in het verlengde van de Klaphekweg. De meest recente gebruiker van dit gebied was het SOMA-college (SOMA = Stichting tot Opleidingen van Machinisten voor Aannemersbedrijven). Deze school ontstond uit de Stichting Bevordering

Wegenbouw (SBW). Deze stichting kocht een stuk bosgrond in de gemeente Ede om ongehinderd het werken met machines en het 'werken aan de weg' te oefenen. De school opende in 1958. In 1999 verhuisde het SOMA College naar Harderwijk om het groeiende aantal studenten en het machinepark meer ruimte te geven.

De opstallen van het SOMA-college, die in zijn laatste vorm voornamelijk uit de jaren '70 dateerden, bezitten geen bijzondere architectuurhistorische of cultuurhistorische waarde.

Belangrijke structuren in het gebied zijn het historische bebouwingslint van de Verlengde Maanderweg aan de noordkant van het terrein, en de Klaphekweg daar dwars op. De bebouwingsstructuur van de omringende wijk kenmerkt zich door kleinschalige lintbebouwing. Het stratenverloop is geknikt, soms licht gebogen en kent over het algemeen geen rechte/haakse hoeken. De bestaande situatie wordt daarnaast gekenmerkt door waardevolle bestaande bomen en boomgroepen en een forse lijnvormige groenstructuur in de vorm van een houtwal langs het spoor. De groenstructuren worden grotendeels in het plan opgenomen. Bovendien komt de nieuwe weg door het gebied (van noordwest naar zuidoost) op de plaats van de oudere voortzetting van de Klaphekweg.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het toevoegen van een extra appartement in het bestaande bouwvlak vanuit cultuurhistorisch oogpunt geen bezwaar oproept.

4.6 Archeologie

Beleid/ regelgeving

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

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

Situatie plangebied

Bij het vaststellen van de archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruik gemaakt van de resultaten van de in het plangebied uitgevoerde archeologische onderzoeken.²

² Porreij-Lyklema, T.E. & E.H. Boshoven, 2017: Plangebied Somaterrein, gemeente Ede; archeologisch vooronderzoek: een aanvullend bureau- en inventariserend veldonderzoek (verkenkend booronderzoek). RAAP-Notitie 5822, Weesp.

Conclusie

Om vast te stellen of binnen het gebied behoudens waardige archeologische resten aanwezig zijn, is achtereenvolgens een verkennend archeologisch booronderzoek en een waarderend proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Hieruit bleek dat in een groot deel van het plangebied sprake was van behoudens waardige archeologische resten uit de late prehistorie en de middeleeuwen. In de zomer van 2019 is vervolgens een archeologische opgraving uitgevoerd. Hierbij zijn de archeologische resten *ex situ* (uit de bodem) behouden. Binnen het plangebied zijn geen archeologische resten meer aanwezig. Vanuit archeologie zijn er derhalve geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Verkeer en Parkeren

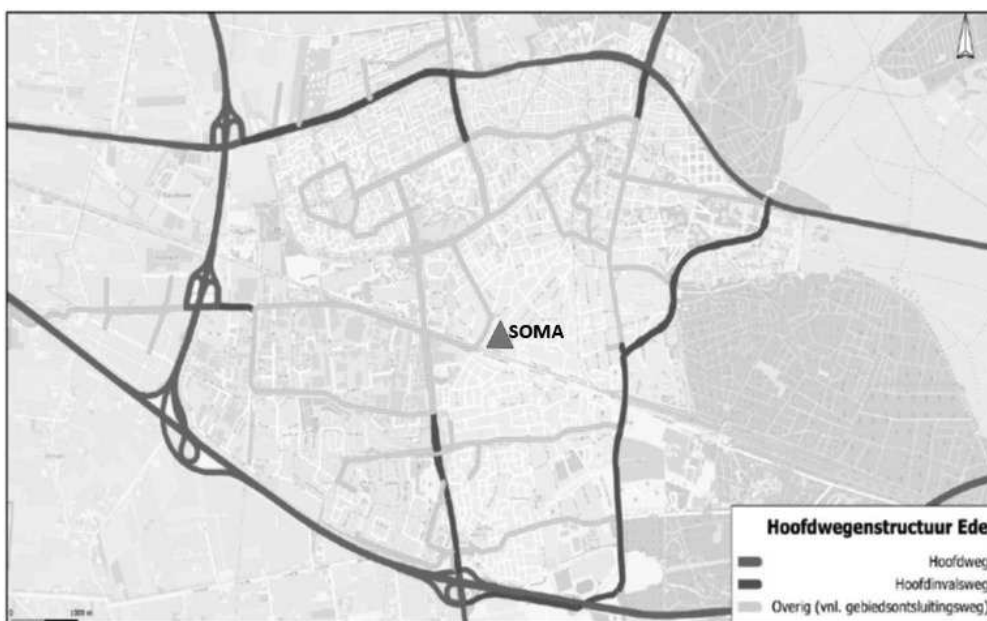
Beleid/regelgeving

Het ruimtelijk kader voor de doorwerking van verkeer en parkeren in gemeentelijke ruimtelijke plannen wordt bepaald door beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 3 is hier aandacht aan besteed. Uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen in Ede zijn de door de raad vastgestelde 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoers Plan' (GVVP) en de nota 'Parkeernormering gemeente Ede'. Daarnaast wordt gekeken naar de verkeersgeneratie voor de toekomstige situatie. Dit op basis van de landelijke gegevens van de CROW (nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer en openbare ruimte). Bij een ruimtelijk besluit wordt beoordeeld of door de nieuwe ontwikkeling de verkeersveiligheid niet negatief wordt beïnvloed.

Situatie plangebied

Infrastructuur

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door het spoor, aan de westzijde door de Hakselseweg, aan de noordzijde door de Verlengde Maanderweg en aan de oostzijde door de Kerkweg. De Hakselseweg (verbinding Frankeneng-Hakselseweg-Klaphekweg) maakt onderdeel uit van de hoofdwegenstructuur van Ede en is in het gemeentelijke verkeer en vervoersplan gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg (50 km/u). In onderstaande afbeelding is de hoofdwegenstructuur van Ede weergegeven.



Hoofdwegstructuur Ede

De Hakselseweg gaat ongelijkvloers onder het spoor door (via Koepeltunnel) en sluit ten zuiden van het spoor aan op de Frankeneng. De overige genoemde wegen zijn gecategoriseerd als erftoegangsweg (maximaal 30 km/u).

Aan de zuidoostzijde van het plangebied ligt een ruimtereservering voor een eventuele autotunnel Kerkweg. Vanwege de invoering van het Programma Hoogfrequent Spoor (PHS) zal de gelijkvloerse Spoorwegovergang Kerkweg volgens de huidige planning in 2020 gesloten worden. Voor het opheffen van de gelijkvloerse overgang is reeds een (onttrekkings)besluit genomen, de daadwerkelijke uitvoering hangt samen met de aanbestedingsprocedures voor het nieuwe station Ede-Wageningen. De vraag is of de gelijkvloerse spoorwegovergang vervangen moet worden door een ongelijkvloerse (tunnel). Daar dient nog een besluit over genomen te worden.

Verkeersgeneratie

In het plangebied komen 113 wooneenheden. Dit levert een verkeersproductie op van circa 700 motorvoertuigen op een gemiddelde weekdag. Circa 1/3 deel van deze bewegingen komen voort vanuit het woonprogramma ten oosten van de fietsroute door Soma. Deze woningen ontsluiten op de Kerkweg. De overige 2/3 deel van de verkeersproductie ontsluit via de Verlengde Maanderweg. De omliggende wegen kunnen deze aantallen verkeer prima verwerken. Op de Verlengde Maanderweg rijden (westelijk deel) circa 900 motorvoertuigen op een gemiddelde werkdag. Hoewel de intensiteit in relatieve zin fors toeneemt levert de toevoeging van circa 500 voertuigen per etmaal op een wegvak in absolute verkeerskundige zin niet tot problemen. Op de Kerkweg rijden circa 5.200 motorvoertuigen op een gemiddelde weekdag. De invloed van toevoeging van circa 250 motorvoertuigen op de Kerkweg is zeer beperkt gezien de huidige intensiteit op dit wegvak.

Fietsroutes

De Klaphekweg en Verlengde Maanderweg zijn binnen Ede belangrijke fietsroutes. Over de Klaphekweg via het Somaterrein en de Somatunnel naar de Zanderijweg loopt een hoofd(school)fietsroute Barneveld-Lunteren-Ede.

Deze route verbindt Barneveld met de Kenniscampus aan de Zandlaan en is momenteel al een van de drukst bereden fietsroutes in Ede. Door zijn status zal dit fietspad als een solitaire fietsroute door het plangebied van Soma gerealiseerd worden. De fietsroute over de Verlengde Maanderweg behoort ook tot het hoofdfietsnetwerk en is een oude radiaal vanuit het centrum naar het zuidwesten van de Ede. Op deze route wordt het fietscomfort door een herinrichting verbeterd.

Op onderstaande afbeelding staan de gemeentelijke fietsroutes door en rondom het plangebied afgebeeld.

Parkeren

De woonontwikkeling binnen het plangebied moet in voldoende eigen parkeerbehoefte te voorzien. De parkeerbehoefte wordt getoetst aan het vigerende parkeerbeleid (nota parkeernormering). De parkeernorm is afhankelijk van de locatie binnen Ede en van de woninggrootte. Hoe groter (en daarmee duurder) de woning des te hoger de parkeerbehoefte per woning.

Het plangebied valt binnen het parkeergebied Ede-stad (is rest bebouwde kom). Ongeveer de helft van het woonprogramma bestaat uit sociale huurwoningen. Voor deze categorie woningen wordt in het huidige parkeerbeleid een vaste en lagere parkeernorm gehanteerd.

In de noordwesthoek van het plangebied is een openbaar gelegene parkeervoorziening met 17 parkeerplaatsen aanwezig. Door de bouw van de woonwijk is deze parkeervoorziening niet meer beschikbaar. Binnen het inrichtingsplan van Soma worden 17 extra parkeerplaatsen opgenomen in de openbaarheid ter compensatie van deze parkeervoorziening.

Het Somaterrein zelf beschikte over parkeercapaciteit waar door de directe omgeving gebruik van wordt gemaakt. Vooral de nabij gelegen kerk De Tabernakel maakte gebruik van deze parkeercapaciteit. Met het bestuur van de kerk heeft de gemeente afspraken gemaakt tot het gebruik van een (tijdelijke) parkeerlocatie binnen de ruimtereservering van een eventuele kerkwegtunnel ten zuidoosten van het plangebied.

Er wordt in het plangebied voorzien in de parkeervraag die nodig is voor de toevoeging van de extra woning.

Conclusie

Verkeerskundig zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

4.8 Geluid

Beleid/regelgeving

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

systematiek van geluidproductieplafonds.

Pagina
44 van 58

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

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

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

Situatie plangebied

Het bestemmingsplan maakt herontwikkeling mogelijk, waarbij (huur)woningen en appartementen worden gerealiseerd. Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de Frankeneng-Hakselseweg en de spoorweg Utrecht-Arnhem. De geluidsbelasting van de nieuwe woningen is onderzocht, zie rapport: 'Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï. ten behoeve van Bestemmingsplan Somaterrein Ede, met kenmerk E16.011 van 21 december 2017. Middels een projectafwijkingsbesluit wordt 1 extra appartement aan de zuidelijke en zuidoostelijke rand van het plangebied toegevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege het spoor Utrecht-Arnhem ter plaatse van de toegevoegde woning hoger is dan de wettelijke voorkeurswaarde van 55 dB. De geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 60 dB. Vanwege het wegverkeer wordt ter plaatse van de gevels de wettelijke voorkeurswaarde van 48 dB niet overschreden (zie figuur 4, spoorlawaaï) in het akoestisch onderzoek. Wel wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van respectievelijk 68 dB (spoorlawaaï).

Om de geluidsbelasting vanwege het verkeerslawaaï te reduceren zijn verschillende geluidsmaatregelen mogelijk, zoals het toepassen van 'stil' asfalt en/of het plaatsen van geluidschermen. Het spoortraject Utrecht-Arnhem is ter plaatse van het plangebied voorzien van raildempers en een geluidscherm. Het verlengen en/of verhogen van het geluidscherm is vanuit stedenbouwkundig/ landschappelijk oogpunt niet wenselijk. Daarom maken burgemeester en wethouders in kader van railverkeer gebruik van de bevoegdheid tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. In het vigerende bestemmingsplan is de hogere waarde vastgelegd voor de eerstelijns bebouwing en is als zodanig ook van toepassing op de toegevoegde woning.

Vanwege de geluidsbelasting hoger dan de voorkeurswaarde ter plaatse van de toegevoegde woning is een bouwakoestisch onderzoek³ uitgevoerd en bijgevoegd bij de aanvraag omgevingsvergunning. Het uitgangspunt hierbij is de geluidbelasting van het railverkeer. In dit onderzoek wordt voorgeschreven welke geluidsvoorzieningen nodig zijn om aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 voor het binnen-niveau in de woningen te kunnen voldoen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect railverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor het toevoegen van de extra woning aan de zuidelijke en zuidoostelijke rand van het plangebied. De hogere grenswaarde is in het vigerende bestemmingsplan voor de eerste lijnbebouwing vastgelegd en van toepassing voor de extra toegevoegde woning. Door middel van bouwakoestisch onderzoek is bepaald welke aanvullende geluidsisolatievoorzieningen aan de gevel- en dakopbouw van de woningen moeten worden doorgevoerd.

³ Akoestisch onderzoek geluidwering gevel, rapportnummer 20197025.R01.V02, d.d. 22 juli 2019

4.9 Luchtkwaliteit

Beleid/regelgeving

Op 15 november 2007 is de zogenoemde Wet luchtkwaliteit, hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm), in werking getreden ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit 2005. In deze wet is gestreefd naar 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 maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit. Middels de jaarlijkse monitoring wordt de luchtkwaliteit in heel Nederland op leefniveau getoetst aan de grenswaarden. Indien nodig wordt middels maatregelen bijgestuurd om tijdig aan de normen te voldoen.

Situatie plangebied

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Binnen het plangebied wordt is sprake van vervangende woningbouw. Er is geen sprake van toevoeging van woningen. Ook zijn er volgens de monitoringsresultaten van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit geen (dreigende) overschrijdingen van de grenswaarden van de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) langs de wegen in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

4.10 Externe Veiligheid

Beleid/regelgeving

Externe veiligheid gaat over het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's voor mens en milieu bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij uitsluitend om de kans dat derden (omwonenden) dodelijk letsel oplopen door een calamiteit bij een bedrijf of door een ongeval bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. Rond bedrijven en

langs routes (of buisleidingentracés) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zijn daarom invloedsgebieden ingesteld waarbinnen de risico's moeten worden onderzocht en getoetst voor toekomstige bebouwing. Deze risico's worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR) en betreffen alleen de personen die niet deelnemen aan deze activiteiten.

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

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

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

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

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

De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen schrijft voor hoe overheden dienen om te gaan met risico's als gevolg van transportassen zoals wegen en spoorwegen. Om meer afstemming te verkrijgen tussen transport van gevaarlijke stoffen, veiligheid en ruimtelijke ontwikkelingen is het Basisnet in ontwikkeling. Het Basisnet bevat een netwerk van alle relevante routes van gevaarlijke stoffen, zowel via het spoor als over de weg en het water. In het basisnet worden de maximale toelaatbare risico's langs die gevaarlijke routes in zones en tabellen vastgelegd. De resultaten van het basisnet zijn reeds verwerkt in de bestaande Circulaire. De circulaire wordt in de toekomst vervangen door het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev).

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

groepsrisico.

Pagina
48 van 58

Situatie plangebied

Ten noorden van de spoorlijn Utrecht-Arnhem ligt volgens de risicokaart van de provincie Gelderland een hogedruk aardgasleiding. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van deze leiding. Andere risicobronnen liggen op grotere afstand van het plan en zijn niet relevant. De hogedruk aardgasleiding is hiermee de enige relevante risicobron voor het plangebied.

In rapport 'Onderzoek externe veiligheid hoge druk aardgasleiding ten behoeve van Ontwikkeling Somaterrein en Park De Blokken, Ede' met kenmerk E16.008 van 25 november 2016 is inzicht gegeven in de omvang van de optredende risico's.

Uit het onderzoek blijkt dat de betreffende leiding, N-568-10, ter hoogte van het plangebied geen plaatsgebonden risico 10^{-6} /jaar heeft. Hiermee wordt voldaan aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico.

Het groepsrisico bedraagt zowel in de autonome als de plansituatie 0,06 keer de oriëntatiewaarde. Ten gevolge van de planontwikkeling is derhalve geen sprake van een significante wijziging van het groepsrisico.

Aangezien het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde van het groepsrisico blijft de verantwoording van het groepsrisico beperkt tot de volgende onderdelen:

- De aanwezigheid en de op grond van het besluit te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de leiding.
- Het groepsrisico per kilometer buisleiding.
- De mogelijkheden tot voorbereiding en bestrijding en beperking van een ramp of zwaar ongeval.
- De mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de buisleiding om zich in veiligheid te brengen indien een ramp of ongeval zich voordoet.

Over de laatste twee punten heeft de veiligheidsregio adviesrecht. De gemeente Ede heeft de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM) om dit advies gevraagd. In de onderstaande verantwoording is dit advies betrokken.

Binnen het plangebied worden circa 100 woningen gerealiseerd. De personendichtheid komt hiermee overeen met de kwalificatie 'rustige woonwijk' zoals opgenomen in de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico. De bijbehorende personendichtheid bedraagt 25 personen per hectare. Buiten het plangebied is sprake van een stedelijke omgeving. Naast wonen komen gemengde functies voor (zuidzijde spoor) en ten zuidwesten ook bedrijventerrein. De personendichtheid bedraagt globaal 25 tot 40 personen per hectare.

Zoals bovenstaand vermeld bedraagt het groepsrisico van de maatgevende kilometer leiding ter plaatse van het plangebied 0,06 keer de oriëntatiewaarde van het groepsrisico.

Bestrijdbaarheid

De gasleiding ligt ter hoogte van het plangebied zeer diep vanwege de onlangs gerealiseerde autotunnel Hakselseweg en de Somafietstunnel onder

het spoor door. De kans dat een ongeval met de leiding voorvalt is zeer klein. In geval van een calamiteit is de leiding goed bereikbaar.

Zelfredzaamheid

Binnen het plangebied wordt gemengde woningbouw gerealiseerd. Door middel van meerdere ontsluitingsroutes kan van de bron af in noordelijke richting worden gevluht. Het plangebied is voor hulpdiensten benaderbaar via de Kerkweg, de Verlengde Maanderweg en het fietspad parallel gelegen aan het spoor.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

4.11 Trillingen

Beleid/regelgeving

Treinverkeer, maar ook bouwwerkzaamheden en wegverkeer, kunnen aanleiding geven tot trillingen in gebouwen. Deze trillingen kunnen leiden tot verstoring van gevoelige apparatuur, hinder of schade. In Nederland bestaat tot op heden geen wetgeving voor het voorkomen van hinder of schade door trillingen, zoals die wel bestaat voor geluidhinder (Wet geluidhinder). Dit betekent niet dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen het aspect trillingen geen aandachtspunt is in de afwegingen. De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, waarin de zorg voor een goede ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Daarvoor is het nodig om mogelijke trillingshinder in kaart te brengen en deze te betrekken in de beoordeling.

De volgende richtlijnen en beleidsregels worden gebruikt bij de afweging rond trillingen:

- SBR-richtlijnen:
 - Deel A, Schade aan gebouwen
 - Deel B, Hinder voor personen in gebouwen
 - Deel C, Storing aan apparatuur
- Beleidsregel trillinghinder spoor (Bts).

De minister van Infrastructuur en Milieu heeft in 2012 de Beleidsregel trillinghinder spoor (Bts) opgesteld, die een wijziging van en aanvulling op de eerder gebruikte SBR B-richtlijn is. In 2014 is een aangevulde versie van de Bts gepubliceerd.

Situatie plangebied

Het plan maakt toevoeging mogelijk van 1 extra woning langs de spoorweg Utrecht-Arnhem. Op basis van de afstand tot het spoor (circa 50 meter) en het spoorgebruik is trillingshinder in de woningen niet uit te sluiten. Daarom is een trillingsonderzoek uitgevoerd waarin getoetst wordt aan de streefwaarden uit de SBR-B richtlijn. De resultaten van dit onderzoek staan beschreven in het rapport 'Resultaten trillingsmetingen Somaterrein Ede' met kenmerk M.2017.0959.00.R001 van 21 december 2017 opgesteld door DGMR. Dit onderzoek is van toepassing op de extra toegevoegde woning. Hierna volgt een samenvatting van de onderzoeksresultaten.

Uit de trillingsmetingen die zijn uitgevoerd binnen het plangebied en de daarop gebaseerde berekende trillingsprognoses na invoering van het

Programma Hoogfrequent Spoor (PHS), blijkt dat overschrijdingen van de streefwaarden uit de SBR-B richtlijn ter plaatse van de eerstelijnsbebouwing langs het spoor niet zijn uit te sluiten.

Op basis van deze resultaten, trekken we de conclusie dat trillingshinder in de te bouwen eerstelijnswohnungen goed voorkomen kan worden, door tijdens het ontwerp van de woning rekening te houden met trillingen. Aan de ontwikkelaar wordt als eis meegegeven dat de woning moet voldoen aan de streefwaarden voor SBR-B. Dit wordt juridisch geborgd in de regels van het bestemmingsplan. Dit kan gerealiseerd worden door het toepassen van trillingsreducerende maatregelen zoals het aanbrengen van isolatie om de fundering. Zodra de details over de toe te passen constructie van de woning bekend zijn, zal de ontwikkelende partij een nauwkeuriger prognose van de trillingsniveaus in de woningen laten opstellen en deze bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen voegen. Met een dergelijke berekening dient aangetoond te worden dat in de te bouwen woning aan de streefwaarden volgens SBR-B wordt voldaan. Op die manier wordt geborgd dat de woning wat betreft trillingen een goed woon- en leefklimaat bieden.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect trillingen een aandachtspunt vormt voor het plan. Aan de ontwikkelaar wordt als eis meegegeven dat de woning, indien nodig door het toepassen van trillingsreducerende maatregelen, moet voldoen aan de streefwaarden voor SBR-B zoals aangegeven in het hierboven genoemde rapport. Daarmee is een goede ruimtelijke ordening op het aspect trillingen gewaarborgd.

4.12 (Brand-)Veiligheid

Beleid/regelgeving

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

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

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

Situatie plangebied

De brandweer, GGD, GHOR en politie zien geen belemmeringen voor het bestemmingsplan 'Ede, Somaterrein', indien in de verdere planvorming rekening wordt gehouden met een aantal aandachtspunten voor de fysieke veiligheid, gezondheid, geluid en klimaatbestending. Hiermee moet ook rekening worden gehouden in geval van toevoegen van een extra appartement.

Conclusie

Dit aspect vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.13 Groen

Beleid/regelgeving en situatie plangebied

Stadsvisie Ede

In de Stadsvisie Ede is één van de leidende principes: duurzame en gezonde stad. Duurzaamheid en gezondheid zijn thema's die de komende jaren meer dan in het verleden een bepalende rol gaan spelen in ruimtelijke ordening. Voor de gemeente is een duurzame en gezonde stad, een stad die bewust omgaat met haar natuurlijke omgeving. De stad wil groen zijn, zowel fysiek, als in gedrag. In een duurzame en gezonde stad is groen ons kapitaal. Bodem, groen en water zijn waardevol voor gebruik en beleving, maar vooral ook voor biodiversiteit, gezondheid en klimaatadaptatie. De stad ontwikkelt daarvoor een ruimtelijk raamwerk waarin groene, recreatieve en ecologische kwaliteiten van de stad en het buitengebied zijn geborgd. Bestaand groen en water worden beschermd, de samenhang wordt vergroot en waar mogelijk komt nieuw groen en water tot stand. Het zijn de groen- en waterstructuren langs de verschillende wegen en het spoor die de stad dooraderen en een raamwerk vormen met het buitengebied. Verbindingen, zoals de natuurlijke bermen langs de wegen en de continue oost-westverbindingen op de gradiënt van hoog naar laag (ecozone A12, spoorzone, N224), moeten behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden.

Bomenbeleidplan

In 2013 is het bomenbeleidplan vastgesteld. Uitgangspunt van het bomenbeleidplan is de focus te leggen op de "belangrijke bomen". Vanuit het bomenbeleidplan zijn de regels voor het kappen van bomen aangepast en zijn de groenstructuren voor de kernen van de gemeente vastgesteld. De kaarten opgesteld in de Visie Openbare Ruimte vormen hiervoor de basis. Op de groenstructuurkaarten zijn de gebieden vastgelegd waarop zich de hoofdgroen- en wijkgroenstructuren bevinden en zijn de gebieden vastgelegd met belangrijk particulier groen. Dit zijn de gebieden waar het groene karakter gehandhaafd dient te worden. In de zomer van 2016 is de Visie Openbare ruimte vastgesteld. De Visie Openbare ruimte geeft integrale kaders voor het waarborgen van een goede Edese leefomgeving. In de Stadsvisie Ede spelen duurzaamheid en een gezonde leefomgeving spelen een belangrijke rol maar ook klimaatadaptatie. Bomen en groen spelen een belangrijke rol in een gezonde leefomgeving. In nieuwe situaties is het daarom belangrijk voldoende ruimte voor groen te reserveren om hieraan bij te dragen.

Groenstructuur Ede

De Verlengde Maanderweg, de Kerkweg en de zone langs het spoor zijn aangewezen als hoofdgroenstructuur. Instandhouding cq versterken van de groene structuren is uitgangspunt. Bij de hoofdgroenstructuren gaat het om groene structuren die voor Ede als geheel van belang zijn. Om die reden dient er bij het ontwikkelen van plannen zorgvuldig te worden omgegaan met deze structuren.

Daarnaast is voor de fietsroute middendoor het uitgangspunt deze ook groen in te richten, om als vleermuisroute te kunnen functioneren. In het beeldkwaliteitsplan Somtaterrein wordt omschreven hoe wordt omgegaan met de groenstructuren als belangrijk onderdeel van de ontwikkeling tot tuinwijk.

Conclusie

Dit aspect vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.14 Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen

Beleid/regelgeving

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

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

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

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

De zakelijk rechtstrook bedraagt:

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

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

De indicatieve magneetveldzone bedraagt:

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

Situatie plangebied

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

Conclusie

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

4.15 Energie

Beleid/regelgeving

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

Situatie plangebied

Bij de ontwikkeling van het plangebied ligt ook een opgave bij het zo energiezuinig en toekomstbestendig maken van het gebied. Naast alle regelgeving wordt aansluiting gezocht bij de beleidsambities en de gemeentelijke Routekaart om in 2030 55% CO₂ te hebben gereduceerd, onafhankelijk van aardgas te worden en om in 2050 energieneutraal te zijn.

Conclusie

- Maximaliseren van het aantal zonnepanelen
- Besparing op de warmtevraag en een toename van het aandeel duurzame warmte
- Ruimte te reserveren voor duurzame en schone mobiliteit via locatie en benutting van laadinfra t.b.v. elektrische voertuigen en het stimuleren van het fietsgebruik.
- Het sluiten van de grondstoffenkringloop door verdergaande toepassing van duurzame (innovatieve) materialen in gebouwen en omgeving via hernieuwbare grondstoffen, materialen met lagere CO₂ emissie bij productie

en groene daken en gevels.

5 Economische uitvoerbaarheid

5.1 Kostenverhaal

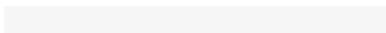
In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat bij een projectafwijkingsbesluit een exploitatieplan moet worden vastgesteld indien er sprake is van een aangewezen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening). Via het exploitatieplan kan de gemeente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

De gemeente hoeft geen exploitatieplan vast te stellen in het geval dat de gemeente de kosten van de grondexploitatie op een andere manier kan verhalen. Dit is onder meer het geval indien een anterieure overeenkomst is gesloten.

Het betreft hier grond in eigendom van de gemeente. Voor de overdracht van voormelde gronden zijn met de ontwikkelende partijen koopovereenkomsten gesloten. Hierin zijn nadere afspraken gemaakt over onder andere eigendomsgrens, oppervlakte van het perceel, (wijziging van) het bouwplan, uitvoering van archeologisch onderzoek en de planschade. De grondexploitatiekosten worden verhaald via de uitgifte van de grond, waardoor het verhaal van kosten anderszins verzekerd. Er zal dan ook geen exploitatieplan worden vastgesteld.

5.2 Grondexploitatie

Onder andere de bovengenoemde kosten zijn opgenomen in een grondexploitatie. Dit bestemmingsplan is daarmee financieel uitvoerbaar.



6 Vooroverleg en zienswijzen

6.1 Vooroverleg

In het kader van het bestemmingsplan 'Ede, Somaterrein' heeft het vooroverleg plaatsgevonden met Provincie Gelderland, Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (Brandweer en Volksgezondheid) omdat het voorliggende projectafwijkingsbesluit een dusdanige ondergeschikte wijziging is ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is dit niet opnieuw voorgelegd aan deze instanties.

6.2 Zienswijzen en vaststelling

Het ontwerp projectafwijkingsbesluit wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. In deze periode krijgt een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen.

7 Bijlagen

1. Beeldkwaliteitsplan Somaterrein
2. Notitie doorlatendheid en herbruikbaarheid bodem mei 2017
3. Ontheffing ffwet Verlengde Maanderweg 125 Ede
4. Quicksan flora en fauna SOMA-terrein te Ede, 3 juli 2017
5. Cultuurhistorische Waardenkaart Ede, RAAP-rapport 2500 is in te zien via <https://gemeentearchief.ede.nl/geschiedenis-van-edelarcheologie>
6. Archeologisch vooronderzoek: een aanvullend bureau- en inventariseren veldonderzoek (verkennend booronderzoek)
7. Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven
8. Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï, 21 december 2017 (kenmerk E.16.011)
9. Besluit hogere waarden t.b.v. bestemmingsplan 'Ede, Somaterrein'
10. Akoestisch onderzoek geluidwering gevel, rapportnummer 20197025.R01.V02, d.d. 22 juli 2019
11. Onderzoek externe veiligheid hoge druk aardgasleiding ten behoeve van Ontwikkeling Somaterrein en Park De Blokken, Ede, 25 november 2016 (kenmerk E16.008)
12. Resultaten trillingsmetingen Somaterrein Ede, 21 december 2017 (kenmerk M.2017.0959.00R001)

Bijlage 4: Informatie over beroep instellen

Pagina
58 van 58

Hoe dient u beroep in?

Bent u het niet eens met het besluit, dan kunt u hiertegen beroep instellen. Dit doet u door een brief te schrijven aan de rechtbank in Arnhem. Het postadres van de rechtbank is:

Rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

U kunt ook digitaal beroep instellen. U moet daarvoor een webformulier invullen. Dit formulier vindt u op www.rechtspraak.nl.

Wat zet u in uw beroepschrift?

In uw beroepschrift moet het volgende staan:

- uw naam, adres, telefoonnummer en e-mailadres;
- de datum van uw brief;
- een omschrijving van het besluit waartegen u beroep instelt;
- het zaaknummer;
- de reden(en) waarom u beroep instelt;
- uw handtekening.

Stuur als dit mogelijk is ook een kopie mee van het besluit waartegen u beroep instelt. Als iemand anders namens u beroep instelt, dan moet u een schriftelijke machtiging meesturen.

Welke termijn heeft u voor het indienen van beroep?

U heeft *zes weken* de tijd om beroep in te stellen. De termijn begint op de dag na de datum waarop het besluit ter inzage is gelegd. De rechtbank moet uw beroep voor het einde van de termijn hebben ontvangen. Na ontvangst van uw beroepschrift stuurt de rechtbank u een ontvangstbevestiging en informeert u over de verdere procedure.

Voorlopige voorziening

Als u beroep instelt, heeft dat geen gevolgen voor de geldigheid van het besluit. Als u dit niet wenselijk vindt, kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank om een voorlopige voorziening vragen. Dat is een tijdelijke oplossing voor de periode dat uw beroepschrift nog in behandeling is. Het verzoek om een voorlopige voorziening stuurt u aan:

Rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht
De voorzieningenrechter
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

Kosten?

U bent voor het instellen van beroep een vergoeding verschuldigd: griffierecht. Ook voor een voorlopige voorziening betaalt u griffierecht. De hoogte van de bedragen kunt u vinden op www.rechtspraak.nl.

Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

T 088 – 116 99 00
E info@oddevallei.nl
www.oddevallei.nl

KvK 56714297