



Ruimtelijke onderbouwing

‘Ede, Stationsweg 47’

Inhoud

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	4
1. INLEIDING	4
1.1 AANLEIDING	4
1.2 GELDEND BESTEMMINGSPLAN	5
1.3 LIGGING LOCATIE.....	5
1.4 PROCEDURE.....	6
1.5 LEESWIJZER.....	6
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	7
2.2 BESCHRIJVING ONTWIKKELING	7
BEELDKWALITEIT	8
3. BELEID.....	10
3.1 RIJKSBELEID	10
3.1.1. BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING.....	10
3.1.2. NATIONALE OMGEVINGSVISIE	10
3.1.3. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING	11
3.1.4. WATER.....	11
3.2. PROVINCIAAL BELEID	12
3.2.1. OMGEVINGSVISIE GAAF GELDERLAND.....	12
3.2.2. OMGEVINGSVERORDENING GELDERLAND.....	12
3.2.3. REGIONALE WOONAGENDA 2.0/ WONINGBOUWAFSPRAKEN REGIO FOOD VALLEY	13
3.3. GEMEENTELIJK BELEID	13
3.3.1 WELSTANDNOTA	13
3.3.2. PARKEERBELEIDSPLAN	13
3.3.3. GEMEENTELIJK BELEID VERKEERS- EN VERVOERSPLAN	13
3.3.4. WATERBELEID	14
3.3.5. HANDBOEK GROENSTRUCTUUR & GROENBELEID EDE	15
3.3.6. DUURZAAMHEID EN ENERGIE	15
3.3.7. WOONVISIE	16
3.3.8. ERFGOEDNOTA 'ERFGOED MAAKT EDE' (2018).....	16
4. ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN.....	17
4.1. INLEIDING	17
4.2 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	17

4.3. BODEM	17
4.4 CONVENTIONELE EXPLOSIEVEN (CE)	19
4.5. WATER	20
4.6. ECOLOGIE/NATUUR.....	21
4.7. ARCHEOLOGIE	24
4.8. CULTUURHISTORIE	25
4.9. GELUID (WEG- EN RAILVERKEERSLAWAAI)	30
SITUATIE PLANGEBIED	30
CONCLUSIE	31
4.10. LUCHTKWALITEIT.....	31
4.11. VERKEER EN PARKEREN	31
SITUATIE PLANGEBIED	32
4.12 EXTERNE VEILIGHEID.....	32
4.13. (BRAND)VEILIGHEID	33
4.14. HOOGSPANNINGSLIJNEN, KABELS EN LEIDINGEN	34
 5. UITVOERBAARHEID.....	 36
 5.1. ALGEMEEN	36
5.2. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	36
5.3. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID EN ZIENSWIJZEN	36
 BIJLAGEN	 37

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 het projectafwijkingbesluit, het doel van het plan en de ligging van het plangebied aangegeven. Dit wordt geïllustreerd door middel van een luchtfoto (zie figuur 1), waaruit de ligging van het plangebied blijkt.



Fig 1. Luchtfoto plangebied (rood omlijnd)

1.1 Aanleiding

Op het perceel wordt de bestaande bebouwing gesloopt. Daar komt een appartementencomplex met 3 appartementen voor in de plaats. Qua uiterlijk zal het één villa lijken.

Op meerdere punten wijkt het plan af van het bestemmingsplan, daarom wordt voor het plan nu een omgevingsvergunning aangevraagd met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo.

1.2 Geldend bestemmingsplan

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan 'Bezemronde 3, Kernen' (zie figuur 2). Het perceel heeft daarin de bestemming 'Gemengd', met een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2', een bouwvlak, een bouwaanduiding voor een vrijstaande woning en een maatvoering van maximum bouwhoogte 10 meter en maximum goothoogte 4 meter.

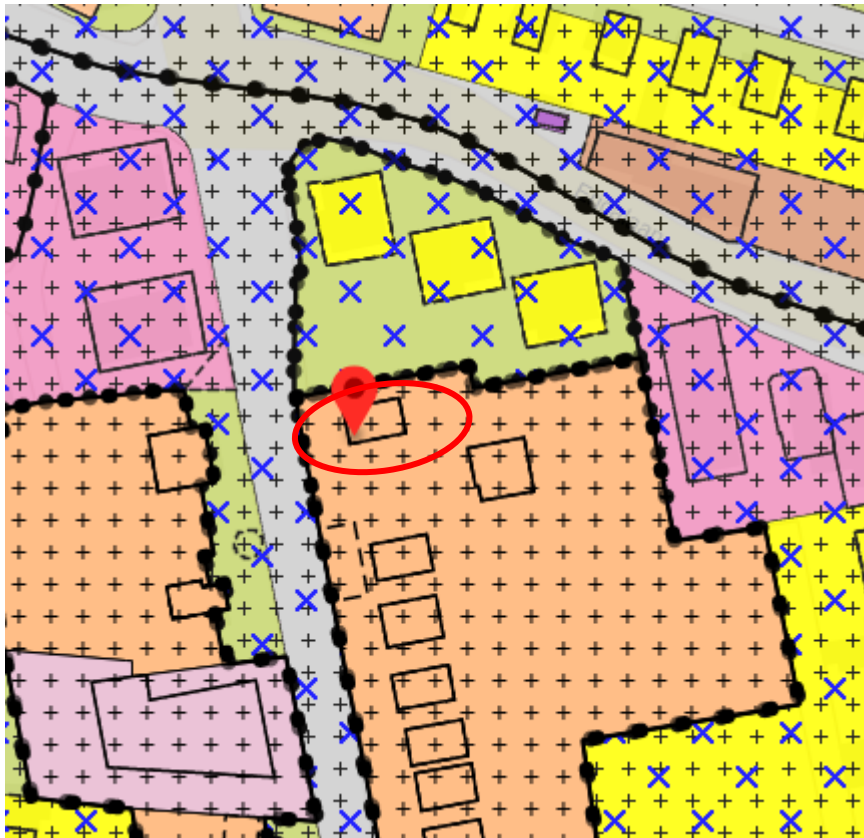


Fig 2. Uitsnede bestemmingsplan

1.3 Ligging locatie

Het plangebied ligt nabij het centrumgebied van Ede. Het ligt aan de zuidzijde daarvan. De Stationsweg is een gemengd gebied met wonen en bedrijvigheid.

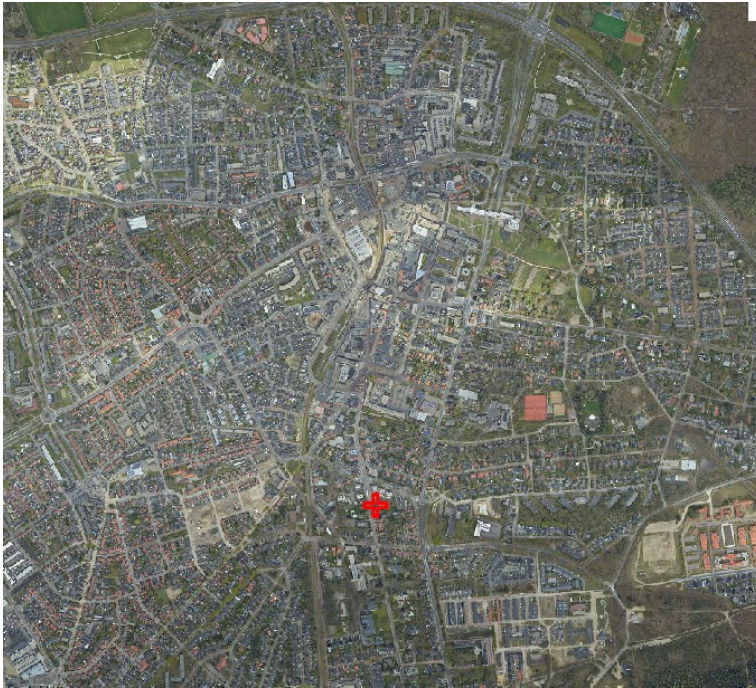


Fig 3. Ligging plangebied in kern Ede

1.4 Procedure

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt de mogelijkheid om middels een zogenaamd projectafwijkingsbesluit 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 gemeenteraad heeft het college van B&W een generieke verklaring van geen bedenkingen gegeven. Hierin is een aantal specifieke gevallen opgenomen, waarvoor geen aparte verklaring van geen bedenkingen aan de gemeenteraad hoeft te worden gevraagd. Eén van die categorieën is 'bouwen ten behoeve van de woonfunctie'. 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.

Het plan voor de realisatie drie appartementen aan de Stationsweg 47 in Ede voldoet aan die voorwaarden. Er is daarmee geen aparte verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt een inleiding op het plan gegeven en wordt de gekozen planmethodiek beschreven. Hoofdstuk 2 geeft een planbeschrijving van de bestaande en toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleid opgenomen. 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 beschrijft de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. Planbeschrijving

2.1 Beschrijving bestaande situatie

De locatie ligt aan de Stationsweg, de verbindingsweg tussen Ede centrum en het station. De straat wordt hier gekenmerkt door statige villa's en heeft een zeer groen karakter. Het groene straatbeeld komt voort uit de oorspronkelijke aanleg waarbij op de zijdelingse en op de achterste erfgronden bomen werden ingeplant. Hierdoor zijn de kenmerkende tuinkamers ontstaan waarbij het groen diep doordringt in het straatbeeld. Hiertussen staan statige villa's centraal op de percelen. Veel van deze villa's en bijbehorende tuinen zijn monumentaal.

Het perceel aan de Stationsweg 47 behoorde tot dit ensemble, maar in de huidige situatie is hier weinig van terug te vinden. Aan de noordzijde zijn 3 appartementengebouwen gerealiseerd, elk van 4 bouwlagen hoog. Direct achter het pand staat een woning op het binnenterrein. Deze is verder van de weg gesitueerd en doet niet mee in het straatbeeld. Ten zuiden staat op het buurterrein nog een monumentale bomenrij.

Het perceel is relatief klein vergeleken met andere percelen aan de Stationsweg. Het huidige pand heeft twee adressen (47 en 47A) en ligt decentraal op de kavel. Hiermee is de ruimte tot de zuidelijke perceelgrens beperkt. Het pand bestaat uit twee bouwlagen met kap, waarbij het aan de achterzijde flink is uitgebreid. De inrit tot het perceel ligt ten noorden van het pand. Aan de voorzijde staan twee volwassen bomen die belangrijk zijn voor het groene straatbeeld.

2.2 Beschrijving ontwikkeling

Het huidige pand wordt gesloopt voor nieuwbouw. Op het perceel komt een nieuw woongebouw met 3 appartementen. Het gebouw krijgt de verschijningsvorm van een vrijstaande villa. De inrichting van het terrein wordt aangepast met parkeerplaatsen achter en een tuin rondom het pand. De bestaande bomen op het voorterrein worden hierbij inpast.

Stedenbouwkundige opzet

De nieuwe ontwikkeling sluit aan op de bestaande omgeving en versterkt de oorspronkelijke opzet. Het woongebouw sluit in situering en oriëntatie aan op de omliggende bebouwing aan de Stationsweg. Het pand is centraal op het perceel gesitueerd met van minimaal 4 meter tot beide zijdelingse perceelgrenzen. De situering is daarbij afgestemd op de bomen aan de voorzijde en de voorgevelrooilijn van de panden ten zuiden aan de Stationsweg. Het behoudt circa 8 meter tot het openbaar gebied. Hierdoor ontstaat een goede aansluiting met behoud van het groene aangezicht. Aan de achterzijde is minimaal 11 meter vereist voor een passende parkeeroplossing, waarbij er meer ruimte ontstaat richting de woning achter het perceel.

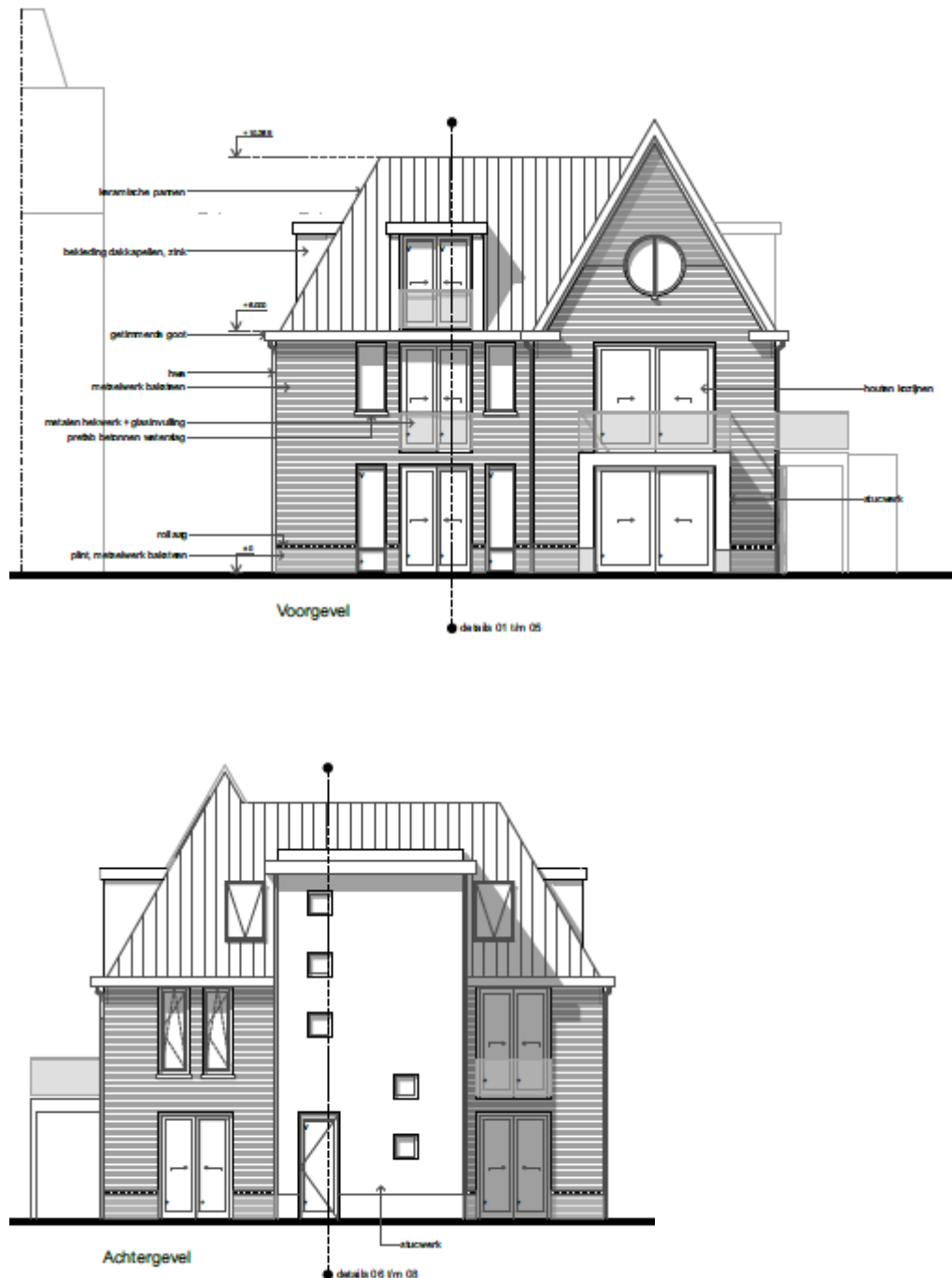
Het appartementengebouw heeft twee bouwlagen met een kap en krijgt de verschijningsvorm van een vrijstaande villa. Hiermee sluit het goed aan op het bestaande straatbeeld en krijgt het een karakter passend bij de omgeving. De appartementen zijn gericht op de openbare weg, waarbij ze bijdragen aan de sociale veiligheid en een representatief aanzicht. De entree, trappengang en liftschacht bevinden zich aan de achterzijde van het pand. Uitbreidingen zoals erkers en balkons zijn ondergeschikt en in lijn met de architectuur van omliggende villa's.

Inrichting

Het appartementencomplex ligt centraal op het perceel, waarbij het buiten de boomkroon van de bestaande bomen komt te staan. Het parkeren vindt plaats achter het pand. Er zijn in totaal 6 haakse parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers. Door het parkeren op het achterterrein te situeren, kan de voorzijde ingericht worden als representatieve voortuin. Het pand ligt daarbij in een groen ensemble, afgeschermd door hagen. Hierdoor versterkt het plan het groene karakter van de omgeving. Terrassen liggen daarbij los in de tuin. Bergingen bevinden zich eveneens aan de achterzijde zodat het straatbeeld wordt gekenmerkt door de vrijstaande villa. Het terrein wordt ontsloten door de oprit ten noorden van het pand.

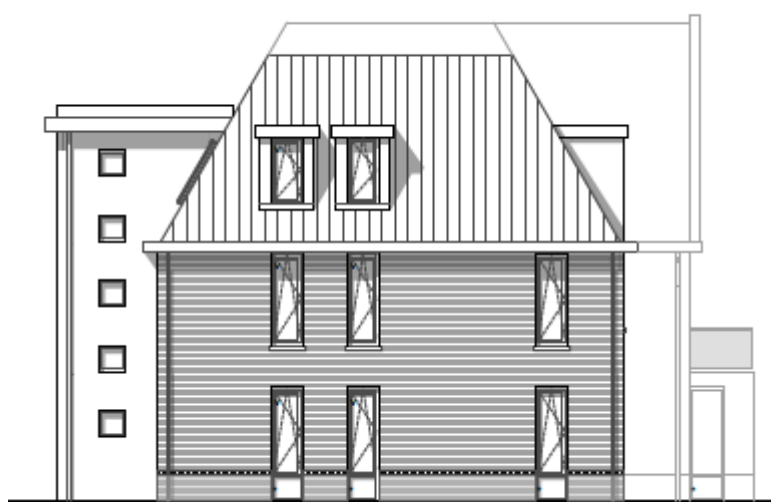
Beeldkwaliteit

Voor de Stationsweg 47 is geen beeldkwaliteitsplan opgesteld. Voor de toetsing gelden de algemene regels uit de welstandsnota. Het perceel ligt in het gebied met welstandsniveau 'bijzonder'. Hiermee is extra aandacht met betrekking tot architectuur en representativiteit vereist.





Rechter zijgevel



Linker zijgevel

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1. *Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening*

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen rekening houden met het Barro.

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de rijksoverheid bij algemene maatregel van bestuur (AmvB) regels kan stellen over onder andere de inhoud van bestemmingsplannen. Met het Barro heeft de rijksoverheid van deze bevoegdheid gebruik gemaakt. Het doel van het Barro is dat een aantal projecten die de rijksoverheid van rijksbelang vindt, dwingend worden geborgd in bestemmingsplannen of andere ruimtelijke plannen van lagere overheden. In het Barro zijn de projecten die van rijksbelang zijn met name genoemd en in de bijlagen met digitale kaartbestanden ingekaderd. Per project zijn vervolgens regels gegeven waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

In het Barro zijn de volgende projecten beschreven: Mainport Ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Op het voorliggende plan is het Barro op deze onderdelen niet van toepassing.

3.1.2. *Nationale Omgevingsvisie*

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

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

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

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

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

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

Daarbij zijn de belangrijkste inhoudelijke keuzes:

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

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

3.1.3. 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 moet de toelichting bij een bestemmingsplan of een ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning in de zin van artikel 2.12 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling en indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Planspecifiek

Er is in het onderhavige geval sprake van de toevoeging van drie woningen. Dit is niet te beschouwen als een stedelijke ontwikkeling. Dit leidt vervolgens tot de conclusie dat niet wordt toegekomen aan de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.4. Water

Waterwet (Ww)

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

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

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

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. 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 – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – geeft de provincie hier richting aan. En door vier 'spelregels' of 'Doe-principes' – DOEN, LATEN, ZELF en SAMEN – geeft de provincie hier werking aan.

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

Voor het onderhavige plan wordt vastgesteld dat het plangebied is gelegen binnen de volgende relevante thema's: 'intrekgebied' en 'grondwaterfluctatiezone'.

Intrekgebied

Het intrekgebied betreft beschermingsgebied grondwater waar het grondwater binnen duizend jaar bij een pompput voor de openbare drinkwatervoorziening kan zijn. Dit is echter geen beperking voor de planontwikkeling.

De hierboven genoemde thema's vormen geen belemmering voor de planontwikkeling. De ontwikkeling past binnen beleidskaders van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

3.2.2. Omgevingsverordening Gelderland

Met een omgevingsverordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie Gelderland heeft op 24 september 2014 de Omgevingsverordening vastgesteld. Op 15 december 2021 zijn de meest recente wijzigingen in de Omgevingsverordening vastgesteld. Deze wijzigingen zijn op 1 februari 2022 in werking getreden.

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

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. De verwachting is dat de omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Voor de onderhavige planontwikkeling bevat de Omgevingsverordening geen bepalingen die aandacht vragen. Het plan wordt in het kader van wettelijk vooroverleg aan de provincie voorgelegd.

3.2.3. Regionale woonagenda 2.0/ woningbouwafspraken regio food valley

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

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

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1 WELSTANDNOTA

Voor het gebied is de welstandsnota 2013 van kracht. Het plangebied valt daarin binnen het deelgebied Historisch dorpsgebied. De waarde van deze gebieden ligt in het historische karakter van de bebouwing en de straten. Ze laten een beeld zien van de ontstaansgeschiedenis van de dorpen. Bij het beoordelen van de aanvraag om omgevingsvergunning beoordeelt de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit of het plan aan de welstandsnota voldoet.

3.3.2. PARKEERBELEIDPLAN

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.

3.3.3. 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 plan gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen onderscheiden.

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

3.3.4. WATERBELEID

Waterwet (Ww)

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

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

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

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

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

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

Hemelwaterbeleid

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

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

Grondwatervisie

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

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

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

3.3.5. 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.

3.3.6. DUURZAAMHEID EN ENERGIE

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

De gemeente Ede wil in 2050 energieneutraal zijn. Het besparen en vervangen van fossiele energie door hernieuwbare energie (energietransitie) staat hierbij centraal. Voor Ede is deze ambitie een speerpunt, alle ruimtelijke ontwikkelingen dienen bij te dragen aan deze opgave. Vastgoedeigenaren en -bouwers wordt gevraagd hoe hun ontwikkeling bijdraagt aan de ambitie Ede energieneutraal. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het zeer energiezuinig en aardgasloos (ver)bouwen en realisatie van duurzame energieopwekking, bijvoorbeeld door het plaatsen van zonnepanelen.

Het bouwbesluit eist met de BENG-norm vanaf 1 januari 2021 dat bij nieuwbouw van woningen en andere categorie gebouwen invulling moet worden gegeven aan de volgende punten:

- Beperken van de behoefte aan energie;
 - beperken van de het gebruik van het primaire fossiele energie;
 - opwekken van duurzame energie voor verwarming en gebouw gebonden elektriciteitsgebruik.
- Daarnaast moet worden meegenomen het aspect koeling door het beperken van het risico van oververhitting.

De uitwerking kan op gebouwniveau of daarbuiten worden gerealiseerd.

Ten behoeve van de transitie naar emissieloze mobiliteit zal voldoende laadinfrastructuur voor elektrische auto's moeten worden gerealiseerd. Eisen daarvoor zijn opgenomen in het bouwbesluit.

Alle nieuwbouw zal voor toegepaste (bouw)materialen moeten voldoen aan de eisen die voor de MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) in het bouwbesluit zijn opgenomen.

De keuze ten aanzien van het duurzame energiesysteem laat de gemeente over aan de partijen die gaan bouwen. Aardgasloos bouwen is met ingang van 1 juli 2018 wettelijk verplicht (Wet Voortgang Energietransitie (VET)). De nieuwe wet heeft tot gevolg dat er geen omgevingsvergunningen meer worden afgegeven voor nieuwbouw die aangesloten wordt op een aardgasnet. Tenzij burgemeester en wethouders voor een gebied bepalen dat daar het verbod op aardgas niet geldt. Een dergelijke aanwijzing mag alleen gebeuren op grond van zwaarwegende maatschappelijke belangen. Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Ede heeft echter besloten niet op voorhand gebruik te maken van de mogelijkheid om gebieden uit te sluiten van het verbod op aardgas.

Naast wettelijke eisen en gemeentelijk beleid stimuleert de gemeente om verdergaande reductie van de energiebehoefte, terugdringen van het gebruik van fossiele brandstoffen en de inzet van duurzame energie in bouwplannen op te nemen. De gemeente Ede zet voor het realiseren van energie neutraal Ede in op zonnepanelen op daken binnen de gemeente. Inwoners en bedrijven zullen een belangrijke bijdrage aan deze opgave gaan leveren. Vandaar dat wij bij nieuwbouw vragen hier op in te spelen door:

- positionering van het gebouw ten opzichte van de zon;

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

3.3.7. WOONVISIE

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

De Woonvisie benoemt de volgende sporen:

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

3.3.8. ERFGOEDNOTA 'ERFGOED MAAKT EDE' (2018)

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

In paragraaf 4.8 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.

Conclusie

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

4. Onderzoek en randvoorwaarden

4.1. Inleiding

Bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning in de zin van artikel 2.12, lid 1, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moeten relevante aspecten in beeld worden gebracht. Het verlenen van een omgevingsvergunning kan gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, voor cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden, de waterhuishouding en andere waarden. In onderstaande paragrafen wordt op de verschillende thema's ingegaan.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Beleid/regelgeving

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

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

Situatie plangebied

Het plangebied ligt naast de bestemming 'Gemengd'. Deze bestemming is vergelijkbaar met maximaal categorie 2 volgens de VNG brochure. Categorie 2 heeft een richtafstand van 30 meter bij een rustige woonwijk. Het plangebied valt echter in gemengd gebied, waardoor de richtafstand 10 meter bedraagt. Hoewel niet overal wordt voldaan aan de richtafstand is het onwaarschijnlijk dat stap 2 van de VNG wordt overschreden met de mogelijkheden die de gemengde bestemming biedt. Nader onderzoek wordt daarmee niet noodzakelijk geacht.

De bedrijven in de omgeving worden al belemmerd door andere woningen/gevoelige objecten in de omgeving die dichterbij zijn gelegen. De bedrijven in de omgeving worden niet belemmerd door deze extra woonbestemming.

Conclusie

Milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

4.3. Bodem

Beleid/regelgeving

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

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is in ieder geval een verkennend onderzoek naar eventuele bodemverontreiniging noodzakelijk, waarbij vaak met een historisch vooronderzoek volstaan kan worden. Bij aanwijzingen voor eventuele verontreinigingen in de bodem (grond en/of grondwater) is verder onderzoek in situ vereist, om uiteindelijk vast te kunnen stellen of en hoe, bijvoorbeeld na sanering een beoogde nieuwe bestemming kan worden gerealiseerd.

Gemeentelijk bodembeleid

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid dat is vastgelegd in de nota Bodembeheer regio de Vallei uit 2012, samen met de gemeenten Barneveld, Nijkerk, Scherpenzeel en Wageningen. De bijbehorende regionale bodemkwaliteitskaart geeft de chemische bodemkwaliteit weer binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. De bodemkwaliteitskaart mag, onder voorwaarden, gebruikt worden als bewijsmiddel voor toe te passen grond in de regio. De actueel geldende bodemkwaliteitskaart is door burgemeester en wethouders vastgesteld op 19 juni 2018, met aanvulling voor PFAS op 20 september 2020.

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

Situatie plangebied

Het betreft hier geen overgang naar een meer bodemgevoelige bestemming of meer bodemgevoelig gebruik. Er is geen bodemonderzoek bekend. De planlocatie is vanuit het voormalig gebruik niet verdacht voor bodemverontreinigingen. Er wordt vrijstelling voor bodemonderzoek verleend.

Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.4 Conventionele Explosieven (CE)

Beleid/regelgeving

Het landelijk beleid over conventionele explosieven is geregeld in ARBO-wetgeving. Vanaf 1994 geldt vanuit de Arbeidsomstandighedenwet voor alle projecten in Nederland een wettelijke verplichting voor opdrachtgevers en werkgevers om voorafgaande aan de werkzaamheden een risico-inventarisatie en evaluatie (RI&E) uit te voeren in de “Veiligheid en Gezondheid” ontwerpfase (artikel 2.26 Arbowet). Dit is om te bepalen of er tijdens de uitvoeringsfase van projecten mogelijke risico's aanwezig zijn voor het uitvoerende personeel en de directe omgeving. De risico's moeten duidelijk zijn voordat er (beheers)maatregelen kunnen worden getroffen. Om het maatschappelijk belang van veiligheid en gezondheid van en rondom de arbeid te waarborgen, is door de overheid gekozen voor een wettelijk verplichte certificatieregeling voor de borging van de kwaliteit/veiligheid voor het opsporen van conventionele explosieven. De regelgeving betreffende Arboveiligheid voor het opsporen van conventionele explosieven is vanaf 1 juli 2012 het Werkveld Specifiek Certificatie Schema voor het systeemcertificaat Opsporen Conventionele Explosieven (WSCS-OCE) in Nederland van kracht. In het WSCS-OCE worden eisen gesteld aan het opsporen van conventionele explosieven.

Per 1 januari 2021 is het WSCS-OCE vervangen door het Certificaatschema voor het opsporen van Ontpofbare oorlogsresten (CS OOO). Daarmee is de formele goedkeuring van een projectplan voor opsporing door gemeente vanuit Arbowet komen te vervallen. Ook is daarmee de term Ontpofbare Oorlogsresten van toepassing geworden. In een Convenant van 1 april 2021 is vastgelegd dat de gecertificeerde opsporingsbedrijven de projectplannen nog steeds ter beoordeling voorleggen aan de gemeenten.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Ede heeft per 16 januari 2018 het beleid vastgelegd in het Beleid Opsporen Conventionele Explosieven. De gemeente heeft daarbij gekozen voor een redelijk en proportioneel beleid voor het opsporen van conventionele explosieven.

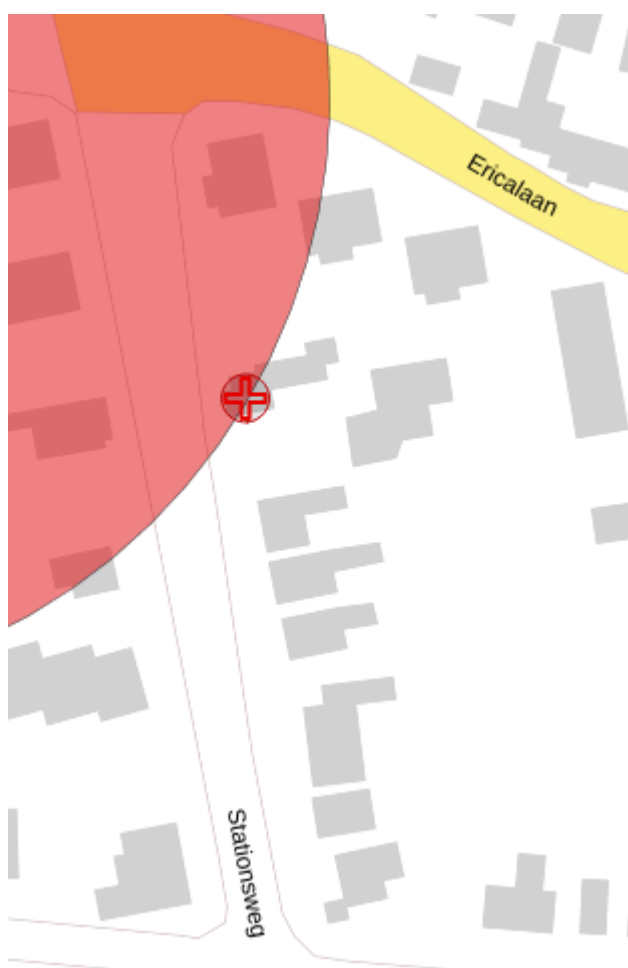
Belangrijkste uitgangspunten voor het beleid zijn:

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

Situatie plangebied

De omgeving van deze locatie is verdacht voor afwerpmunitie uit WO-II. Dit betekent dat waar sinds WO-II geen eerder grondverzet heeft plaatsgevonden de mogelijkheid bestaat om niet gesprongen explosieven (blindgangers) aan te treffen. Daarnaast zal onderzoek moeten plaatsvinden om veilig te kunnen werken. Als grondverzet plaatsvindt op eerder vergraven terreindelen of ter plaatse van voormalige bebouwing, dan is het aannemelijk dat geen niet gesprongen explosieven aanwezig zijn en speelt dit geen rol.

Daarbij wordt opgemerkt dat deze locatie voor een deel valt binnen de buitenste contour van de voor explosieven van afwerpmunitie verdachte zone die is ingetekend op basis van luchtfoto's met bomkraters. Deze contour betreft alleen de noordwesthoek van het perceel zoals weergegeven op onderstaand kaartbeeld.



Tekening: Conventionele explosieven -verdenkingenkaart van Ede: verdenking voor afwerpmunitie WO-II

Conclusie

Er kunnen op een deel van het terrein achtergebleven explosieven (blindgangers) aanwezig zijn, die speciale aandacht vragen bij eventueel grondverzet voor deze ontwikkeling. In het kader van de ARBO-regelgeving heeft voorafgaand aan de herontwikkeling een explosievenonderzoek¹ plaatsgevonden. Met het uitgevoerde vooronderzoek is de verdenking op explosieven voor deze locatie komen te vervallen.

4.5. 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 waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten hebben. Doorgaans vraagt de gemeente de watertoets namens zichzelf, een particulier of ondernemer aan bij de 'waterbeheerder'. Dat is in dit geval Waterschap Vallei en Veluwe.

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

¹ Aanvullend onderzoek conflictperiode ontplofbare oorlogsresten, Ede Stationsweg 47, RAP2204201_1606D1

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

Situatie plangebied

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

Hemelwater

Er wordt door het plan nieuw verhard oppervlak gerealiseerd in Ede-Hoog. Conform het beleid van de gemeente moet het hemelwater binnen het perceel in de bodem worden geïnfiltreerd met een buffer van 20 mm per vierkante meter verhard oppervlak.

Vuilwater

Het huishoudelijk afvalwater van woningen kunnen worden aangesloten op het gemeentelijk vrijverval riool.

Grondwater

Het vloerpeil van de woningen ligt minimaal 25 cm hoger dan de goothoogte van de weg en wordt afgestemd op de vloerpeilen van de omliggende woningen, om te voorkomen dat wateroverlast ontstaat.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het realiseren van dit plan.

4.6. Ecologie/natuur

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

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

Programma biodiversiteit gemeente Ede

Begin 2019 is door de gemeenteraad het programma biodiversiteit vastgesteld. In dit programma is opgenomen dat alle ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan het behoud en waar mogelijk de versterking van de biodiversiteit. Daarbij dient een natuurinclusief plan op te stellen die voldoet aan bovenstaand doelstelling. Ter inspiratie kan hiervoor gebruik worden gemaakt van de biomorfologische kaart: <https://geo.ede.nl/>

Situatie plangebied

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van Natura 2000 gebied en ligt op een afstand ruim 600 meter van het Natura 2000 gebied 'Veluwe'. Gelet op de aard en schaal van de ontwikkeling en de afstand tot het Natura 2000 gebied is mogelijk sprake van externe werking voor het aspect stikstof. Voor overige aspecten is externe werking, gezien de afstand tussen plangebied en Natura 2000 gebied, uitgesloten. Het stikstofdepositie-effect van het plan op Natura 2000 gebied is in beeld gebracht middels een Aeriusberekening. De bevindingen staan beschreven in het rapport Onderzoek stikstofdepositie Stationsweg 47 te Ede². Uit deze rapportage blijkt dat in de gebruiksfase het projecteffect op alle rekenpunten ten hoogste 0,00 mol/ha/j is. Geconcludeerd wordt dat het aspect stikstofdepositie geen significant negatieve effecten veroorzaakt ter plaatse van Natura 2000 gebied. Het plan is op dit punt uitvoerbaar.

Soortbescherming

Voor het plangebied heeft er een quickscan ecologie³ plaatsgevonden. Uit deze quickscan ecologie blijkt dat er geen beschermde soorten aanwezig zijn in het plangebied. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet Natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat verstorende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden. Werkzaamheden binnen het broedseizoen zijn mogelijk indien is vastgesteld dat er met de werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoord.

Bij de uitvoering dient rekening gehouden te worden met de algemene zorgplicht. Hiervoor zijn de volgende maatregelen noodzakelijk:

- Tijdens de uitvoering dient men alert te zijn op aanwezigheid van fauna en indien nodig dient men beschermende maatregelen te treffen.
- Bij onvoorziene situaties dient daarnaast contact opgenomen te worden met een ter zake kundige.

Programma biodiversiteit

In het plangebied worden meerdere maatregelen genomen om de biodiversiteit binnen het plangebied te versterken. In het ontwerp⁴ zijn de volgende natuurinclusieve maatregelen verwerkt:

- overstek of gootbekisting toegankelijk voor gierzwaluw
- groen sedumdak
- 5 nestelpannen
- spouwmuur toegankelijk voor vleermuizen + inbouwkasten voor vleermuizen
- instectensteen
- drinkplaats mussen en mezen
- insectvriendelijke struiken aanplanten
- inheems zaadmengsel toepassen

² Onderzoek stikstofdepositie, Sloop- en nieuwbouw 3 appartementen Stationsweg te Ede d.d. 16-4-2021

³ Quickscan beschermde planten- en diersoorten Stationsweg 47 te Ede, rapportnummer 2021.3890, september 2021

⁴ Bouwvoorbereiding inrichtingsplan terrein/ natuurinclusief ontwerp, Nieuwbouw 3 appartementen aan de Stationsweg 47 te Ede

- insectenhotel plaatsen 2
- mezenkast 1x

Er wordt daarmee voldaan aan de doelstellingen van het Programma biodiversiteit. De maatregelen zijn uitgewerkt in het ontwerp dat ter goedkeuring aan de gemeente is voorgelegd en integraal onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning. Als vergunningsvoorwaarde is opgenomen dat het natuurinclusief plan wordt uitgevoerd en duurzaam in stand wordt gehouden.

Conclusie

De wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Daarbij voldoet het plan aan het programma biodiversiteit en het puntensysteem natuurinclusief ontwerpen.

4.7. 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 wetwijziging van de Monumentenwet. Met deze wetwijzigingen heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning in de zin van artikel 2.12 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

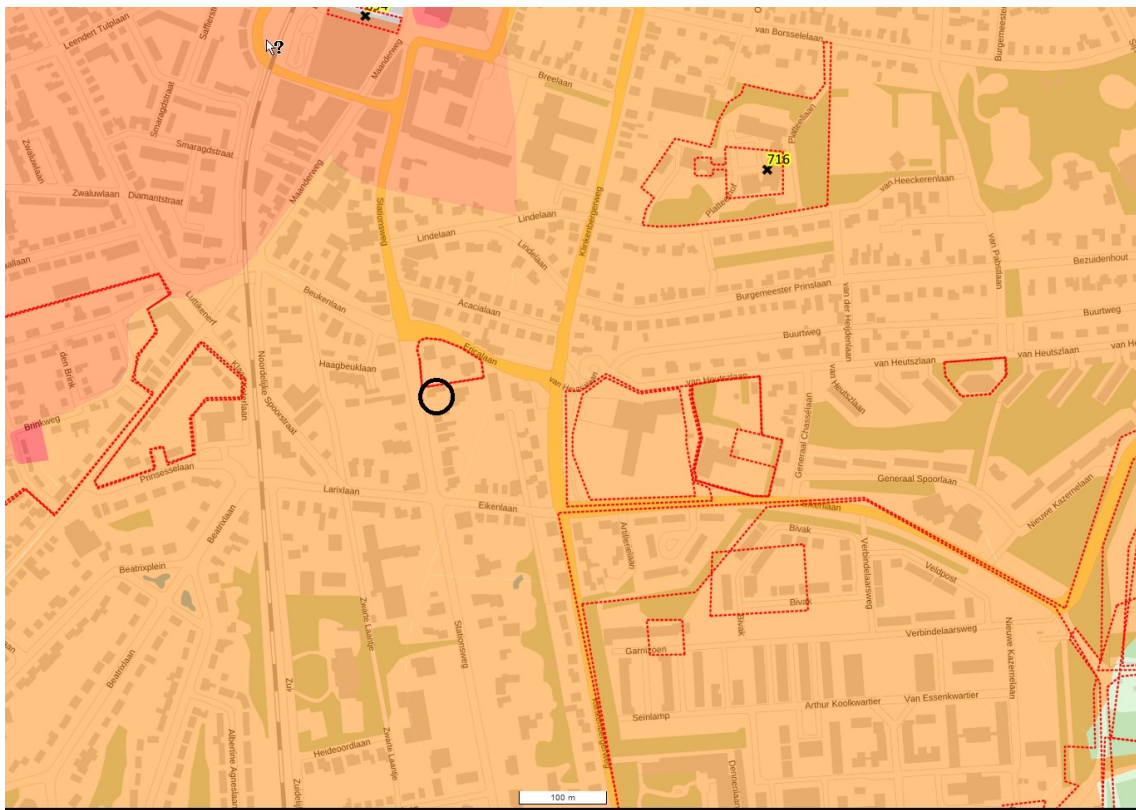
Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota uit 2012 is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch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

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige plangebied is gebruik gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede.⁵

Situatie plangebied

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

⁵ Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neefjes, N.W. Willemse, T. Bouma, S. van der Veen & J.A. Wijnen, 2013: Cultuurhistorische Waardenkaart Ede; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en -stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede, RAAP-rapport 2500, Weesp.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in zwarte cirkel.

In en in de directe omgeving (straal 250 meter) van het onderhavige plangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Wel is direct ten noorden van het plangebied in 2003 een archeologisch onderzoek uitgevoerd in de vorm van een inspectie tijdens sloopwerkzaamheden. Daarbij is waargenomen dat de bodemopbouw verstoord was. Circa 200 meter ten oosten van het plangebied is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. De vondst van één vermoedelijk prehistorisch spoor gaf geen aanleiding om daar vervolgonderzoek uit te laten voeren.

Conclusie

De voorliggende omgevingsvergunning voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van een appartementencomplex. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.

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

4.8. Cultuurhistorie

Beleidskader

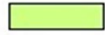
Het kader voor de doorwerking van cultuurhistorie in ruimtelijke plannen wordt bepaald door wetgeving en beleid op verschillende niveaus, waaronder de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) Ede. De CHW betreft een uitwerking van het gemeentelijke erfgoed- en archeologiebeleid. Het is een integraal ruimtelijk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

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

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



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. Het plangebied is rood omcirkeld.

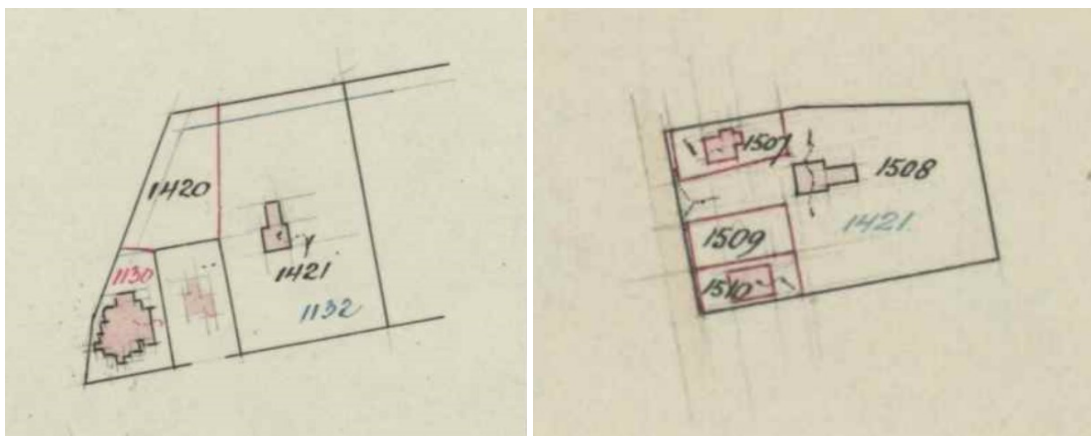
In de navolgende paragraaf worden de cultuurhistorische waarden beschreven die binnen en rondom het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen voor de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Cultuurhistorische analyse

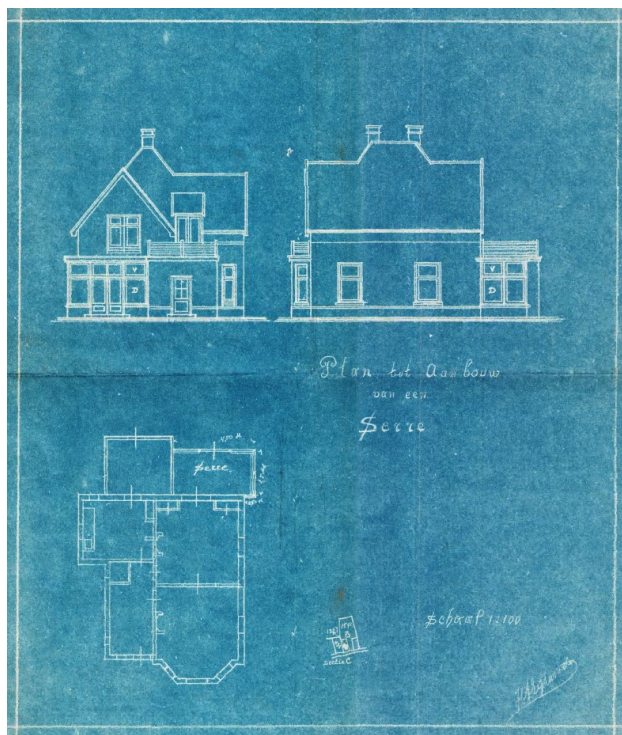
Ontwikkelingsgeschiedenis

De Stationsweg werd aan het begin van de 19^{de} eeuw aangelegd en vormde een belangrijke doorgaande route vanaf de Arnhemsestraatweg (een Rijksweg tussen Amsterdam en Arnhem die dateert uit 1823) richting Bennekom en Wageningen. Het deel van de Stationsweg ten zuiden van de Beukenlaan/Ericalaan werd vanaf 1874 ontwikkeld op basis van een plan van de lokale 'projectontwikkelaar' J. Tulp. Aan weerszijden van de kaarsrechte Stationsweg kwam een verkaveling met ruime, groen ingerichte percelen tot stand, waarop tussen 1880 en 1930 een groot aantal villa's verrees. In de voortuinen stonden hekwerken op de perceelsgrens, vaak rijkelijk gedecoreerd en qua vormgeving aansluitend bij de bouwstijl van de villa's.

De woning Stationsweg 47 werd midden jaren 20 van de twintigste eeuw gebouwd op een gedeelte van een perceel waarop reeds bebouwing aanwezig was, namelijk het huidige pand Stationsweg 49 dat op enige afstand van de weg staat. Uit historische bouwtekeningen blijkt dat in 1931 aan de achterzijde van het pand Stationsweg 47 een serre werd toegevoegd. In 1971 werd dit woonhuis ingrijpend verbouwd. Aan de achterzijde werd een grote uitbreiding gerealiseerd. Bovendien werd de indeling van diverse gevels van het pand gewijzigd, waarbij vensters en deuren werden verwijderd en toegevoegd. Bovendien werd de oorspronkelijke erker aan de voorzijde vervangen.



Kadastrale hulpkaarten uit 1923 (Ede, sectie C, archiefnummer 162) en 1928 (Ede, sectie C, archiefnummer 180). Tussen beide jaren werd op het perceel met nummer 1421 naast het bestaande pand Stationsweg 49 een aantal woningen gebouwd, waaronder de woning Stationsweg 47 op het afgescheide perceel 1507.



Bouwtekening ten behoeve van een aanbouw van een serre achter de woning Stationsweg 47 te Ede, datering 1931 (Bron: Bouwarchief Ede, inventarisnummer 1931B0042 Tekeningen-1).



Fragmenten bouwtekening voor de verbouwing en uitbreiding van het woonhuis Stationsweg 47 te Ede, bestaande toestand (boven) en nieuwe toestand (onder), datering 1971 (Bron: Bouwarchief Ede, inventarisnummer 1971B0240 Tekeningen-2).

Cultuurhistorische waarden

Historisch-stedenbouwkundig waardevol gebied

Aan weerszijden van de Stationsweg is op de Cultuurhistorische Waardenkaart een zone aangeduid als 'Waardevolle historische stedenbouw - villaverkaveling'. In de beschrijving die in de toelichting op de Cultuurhistorische Waardenkaart is opgenomen, wordt over deze cultuurhistorisch waardevolle zone het volgende vermeld:

"De Stationsweg loopt in noord-zuidelijke richting, verbindt het station met het centrum en markeerde oorspronkelijk de grens tussen het Maanderzand en het heidegebied. Het deel tot aan de Beukenlaan werd vanaf 1874 op basis van het plan J. Tulp verkaveld. Aan weerszijden van de Stationsweg bevindt zich een verkaveling met ruime percelen. Aan de oostzijde van de Stationsweg staan de huizen (villa's) ongeveer op gelijke afstand van de weg en hebben een bosstructuur in de achtertuinen. De westzijde is minder georganiseerd; er staan ook grotere, recente gebouwcomplexen tussen. Aan deze zijde loop aan de achterkant het Zwarte Laantje parallel aan de Stationsweg. Dit is een informeel pad voor fietsers en voetgangers. Aan weerszijden van het pad staan monumentale bomen. De Stationsweg zelf heeft geen laanbeplanting; monumentale solitaire bomen in de voortuinen bepalen het groene beeld van de weg."

Voor de ontwikkelingsrichting van dit historisch-stedenbouwkundig waardevolle gebied worden in de toelichting op de Cultuurhistorische Waardenkaart de volgende handreikingen gegeven:

"Structuur"

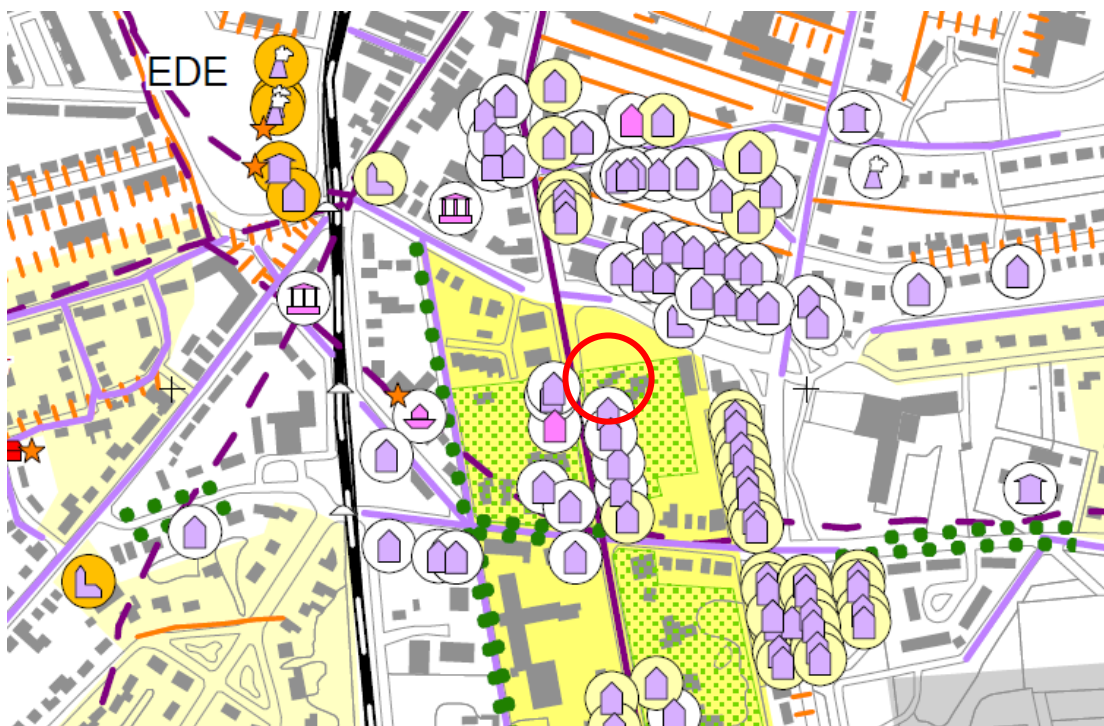
- *Behoud en koester de monumentale stedenbouwkundige structuur met ruime kavels, diepe voortuinen, villabebouwing en beboste achterterreinen. De ruimtelijke kwaliteit en samenhang zou toenemen wanneer op alle kavels weer villabebouwing of gebouwen met een vergelijkbaar bouwvolume zouden staan. De grote, recente eenheden doen afbreuk aan het karakteristieke bebouwingspatroon.*

“Bomen en groen”

- *De ruimtelijke kwaliteit en samenhang zou toenemen wanneer in meer voortuinen markante solitaire bomen worden aangeplant.*
- *Voor de continuïteit in het beeld verdient het aanbeveling om de open intervallen in de rijen van het Zwartelaantje weer op te vullen.”*

Historisch-ruimtelijke structuren

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Ede (deelkaart ‘historische bouwkunst en stedenbouw’) wordt de Stationsweg aangeduid als weg die voor 1832 werd aangelegd (paarse lijn). Deze historisch-ruimtelijke structuren heeft een hoge cultuurhistorische waarde. Het plangebied maakt onderdeel uit van een zone die op de Cultuurhistorische Waardenkaart wordt aangeduid als ‘Villatuinen en parken (1850-1940), geheel of gedeeltelijk nog bestaand’ (groene arcering).



Cultuurhistorische Waardenkaart - Deelkaart ‘Historische bouwkunst en stedenbouw’. Het plangebied is rood omcirkeld.

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

De bebouwing binnen het plangebied heeft geen beschermde status als rijksmonument of gemeentelijk monument. Evenmin staat de bebouwing op de lijst van (potentiële) karakteristieke panden. Het nabij de planlocatie gelegen woonhuis Stationsweg 58 (Villa fabrikant Olthof) geniet bescherming als gemeentelijk monument. In de omgeving van het plangebied staan verschillende potentiële karakteristieke panden, waaronder de woonhuizen Stationsweg 51, 53, 56 en 57.

Conclusie

Gelet op de beleidsstrategie die behoort bij Cultuurhistorische Waardevolle Zone 1 van de Cultuurhistorische Waardenkaart is het uitgangspunt voor onderhavig planvoornemen dat aanwezige cultuurhistorische waarden behouden dan wel versterkt worden.

Het planvoornemen heeft betrekking op de sloop van het pand Stationsweg 47 en de nieuwbouw van een appartementencomplex bestaande uit drie woningen. De te slopen bebouwing heeft geen beschermde status als rijks- of gemeentelijk monument of (potentieel)

karakteristiek pand. Door verbouwingen die in het verleden hebben plaatsgevonden, heeft het huidige pand een indifferente architectuurhistorische waarde. Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er dan ook geen bezwaar tegen vervangende nieuwbouw. Vanwege de ligging binnen een gebied met zeer hoge historisch-stedenbouwkundige waarde geldt dat nieuwbouw geen afbreuk mag doen aan het karakteristieke bebouwingspatroon langs de Stationsweg. Geconstateerd wordt dat de beoogde nieuwbouw wordt vormgegeven als een villa-achtig volume, dat zich door positionering, maat, vorm en geleding voegt in de stedenbouwkundige structuur.

Het inrichtingsplan gaat uit van de situering van parkeerplaatsen op het achterterrein. Aan de west- en zuidzijde van het gebouw wordt een tuin aangelegd. Deze inrichting van het terrein sluit aan bij de groene uitstraling van de overige percelen langs dit gedeelte van de Stationsweg. Geconcludeerd wordt dat de bebouwing en tuinaanleg refereren aan de historisch-ruimtelijke karakteristiek van de Stationsweg, die bepaald wordt door villa's op ruime groene kavels. Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er geen bezwaar tegen het plan.

4.9. Geluid (weg- en railverkeerslawaai)

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.

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

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

In bovenstaande situaties geldt voor nieuwe woningen in de zone van een verkeersweg een beschermingsniveau van 48 decibel (dB). 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

De Stationsweg wordt in de toekomst een fietsstraat met een snelheid van 30 km/uur. Een 30 km/uur weg heeft geen zone wat betreft de Wgh. In het kader van goede ruimtelijke ordening is de geluidsbelasting wel indicatief berekend⁶. Hier uit volgt dat de maximale geluidbelasting op de gevel maximaal 50 dB bedraagt inclusief aftrek art. 110g. Dat is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar lager dan de WHO waarde waarbij nog sprake is van een goed woon en leefklimaat (53 dB).

⁶ Rekenresultaten Stationsweg 47, Ede 2032, gemeente Ede d.d. 12-01-2021

De appartementen hebben allemaal een geluidsluwe gevel en geluidsluwe buitenruimte.

Conclusie

Geluid vanuit de Wet geluidhinder vormt geen belemmering.

4.10. Luchtkwaliteit

Beleid/regelgeving

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

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

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

Situatie plangebied

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Binnen het plangebied worden drie woningen gerealiseerd. De ontwikkeling valt daarmee ruimschoots binnen de NIBM-grens. Ook zijn er volgens de monitoringsresultaten van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit geen (dreigende) overschrijdingen van de grenswaarden van de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) langs de wegen in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

4.11. Verkeer en parkeren

Beleid/regelgeving

Het gemeentelijke beleidskader voor verkeer is het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan (GVVP), vastgesteld door de Gemeenteraad op 14 februari 2014. Het GVVP geeft de kaders aan waarbinnen verkeersprojecten worden gedefinieerd en geprioriteerd en verkeersbeleid in de dagelijkse praktijk wordt uitgevoerd. In het GVVP is onder meer de wegcategorisering vastgelegd. In deze categorisering worden gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen onderscheiden.

Parkeerbeleidsplan

In december 2017 is het nieuwe parkeerbeleidsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Ede. In de Nota parkeernormering gemeente Ede is het uitgangspunt dat bij nieuw- en verbouwprojecten het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. De openbare ruimte wordt dan niet belast met een toegenomen parkeerdruk. Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij een nieuw- of verbouwproject (parkeernorm) vindt toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen in de Nota parkeernormering.

In het parkeerbeleidsplan zijn tevens de verkeersgeneratie per functie weergegeven.

Bij een uitbreiding of functieverandering van bedrijven zal ook rekening gehouden moeten worden met een eventuele toename van het verkeer. De bestaande wegen moeten deze toename kunnen verwerken.

Fietsbeleid

Ede gaat voor de fiets! Dat is verwoord in het gemeentelijke Fietsplan “van peloton naar kopgroep” (april 2016). In de lijn met de Edese kernwaarden groen, gezond en actief willen we het fietsgebruik bevorderen. Aandacht daarbij is het maken van een samenhangend, compleet en aantrekkelijk hoofdfietsnetwerk, het realiseren van snelfietsroutes en een aantrekkelijk recreatief fietsnetwerk. Daarnaast is er aandacht voor fietsenstallingen en de verkeersveiligheid.

Ontwikkelingen binnen het plangebied mogen deze zaken niet beïnvloeden of in de weg staan en daar zal dan ook op getoetst worden.

Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Stationsweg wat een erftoegangsweg is maar nog niet als zodanig is ingericht. Momenteel mag er nog 50 km/u greden worden. Er is echter al uitvoerig met de buurt gecommuniceerd dat de Stationsweg een fietsstraat gaat worden met een bijbehorende maximum snelheid. Het raadsbesluit is hiervoor al genomen maar uitvoering wacht op gereed komen Parklaan en fietstunnel bij het nieuwe station, in het verlengde van de Stationsweg. Dit heeft echter geen enkele belemmering voor het voorliggende plangebied en er kan dus gebouwd worden zoals voorgesteld.

Het plan voorziet voldoende in de eigen parkeerbehoefte voor zowel de bewoners als eventuele bezoekers. Ook zijn er voor elke woning bergingen aanwezig.

De intensiteiten op de Stationsweg zullen door dit plangebied nauwelijks toenemen. Er komen slechts twee extra woningen bij wat circa 16 verkeersbewegingen extra geeft op de Stationsweg. Dit is voor de Stationsweg geen enkele belemmering.

Zoals gemeld wordt de Stationsweg een fietsstraat en is daarmee een belangrijke schakel tussen Ede centrum en Wageningen in de zogenoemde ‘doorfietsroute’. Het plangebied sluit daar dus excellent op aan en bewoners worden daarmee extra gestimuleerd om gebruik te maken van de fiets. Als men met de auto gaat, is men ‘te gast’ op dit deel van de Stationsweg en daar zal men rekening mee moeten houden en hun weggedrag op aan moeten passen.

Conclusie

Verkeerskundig zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

4.12 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 groepsrisicoverantwoording is de hoogte van het groepsrisico of de toename ervan onderdeel van de afweging. Daarnaast worden factoren meegenomen zoals mogelijke bronmaatregelen ter verlaging van het risico, eventuele alternatieven, de bestrijdbaarheid van het incident en de zelfredzaamheid van de personen in het invloedsgebied. Daarvoor wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM).

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

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

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

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

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

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

Situatie plangebied

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

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

4.13. (Brand)veiligheid

Beleid/regelgeving

In de Wet veiligheidsregio's, met het daarbij horende Besluit veiligheidsregio's, worden eisen gesteld aan de opkomsttijden voor brandweervoertuigen. Deze zijn afhankelijk van de bestemming. Voor gebouwen waarin geslapen wordt en verminderd zelfredzame mensen verblijven worden strengere eisen gesteld dan gebouwen waar dit niet zo is. In de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid, een uitgave van Brandweer Nederland, worden eisen gesteld voor de bereikbaarheid voor de hulpverleningsdiensten. Dit leidt tot het stellen van

minimale afmetingen en bochtstralen zodat hulpverleningsvoertuigen een object of calamiteit goed kunnen bereiken en adequate hulp kunnen verlenen.

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

Situatie plangebied

Voor wat betreft de bereikbaarheid wordt voldaan aan de voorwaarden zoals zijn opgenomen in de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid. Er bestaat geen aanleiding voor aanvullende voorwaarden.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van (brand)veiligheid is het plan uitvoerbaar.

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 brandweer dient te adviseren over de blus(on)mogelijkheden nabij de hoogspanningslijn. Tenslotte zal de nieuwe bebouwing zijn gebonden aan bepaalde bouwhoogte als gevolg van de hoogspanningslijn. Een bouwplan binnen de zakelijk rechtstrook (toetsingszone netbeheerder) van de lijn dient ter toetsing voorgelegd te worden aan de netbeheerder (TenneT voor 150 kV lijnen en Liander voor 50 kV lijnen).

De zakelijk rechtstrook bedraagt:

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

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

De indicatieve magneetveldzone bedraagt:

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

Situatie plangebied

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

Conclusie

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

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Algemeen

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

5.2. Economische uitvoerbaarheid

Eigendom

Het plangebied betreft het perceel kadastraal bekend onder gemeente Ede, sectie C nummer 3624. De oppervlakte bedraagt in totaal circa 494 m². Het plangebied betreft particulier eigendom.

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.

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

De ontwikkeling van het voorliggende plan betreft een particulier initiatief. De gemeente maakt geen andere kosten dan die worden gemaakt in het kader van het projectafwijkingsbesluit. Alle kosten komen voor rekening van de aanvrager. Er wordt een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten, waarin het wettelijk kostenverhaal wordt geregeld.

5.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid en zienswijzen

Overleg omwonenden

De initiatiefnemer heeft het plan voorgelegd aan bewoners van aangrenzende percelen en hen in de gelegenheid gesteld vragen te stellen. Het plan is bij deze bewoners goed ontvangen.

Vooroverleg

Het voorliggende plan is niet verzonden naar de overleginstanties (met uitzondering van de VGGM) in het kader van wettelijk vooroverleg (artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening). Dit heeft te maken met de geringe impact die het plan heeft. De overleginstanties (met welke geen procesafspraken zijn gemaakt over het al niet insturen van plannen) zijn voorafgaand aan het ontwerp van het projectafwijkingsbesluit geïnformeerd en zij zijn in de gelegenheid gesteld alsnog te reageren op het plan. Eventuele reacties kunnen bij het definitieve projectafwijkingsbesluit worden meegenomen.

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.

Bijlagen

1. Aanvullend onderzoek conflictperiode ontplofbare oorlogsresten, Ede Stationsweg 47, RAP2204201_1606D1, d.d. 14-6-2022
2. Onderzoek stikstofdepositie, Sloop- en nieuwbouw 3 appartementen Stationsweg te Ede d.d. 16-4-2021
3. Quicksan beschermde planten- en diersoorten Stationsweg 47 te Ede, rapportnummer 2021.3890, september 2021
4. Bouwvoorbereiding inrichtingsplan terrein/ natuurinclusief ontwerp, Nieuwbouw 3 appartementen aan de Stationsweg 47 te Ede, d.d. 14-02-2022
5. Cultuurhistorische Waardenkaart Ede, RAAP-rapport 2500 in te zien via https://ede.raadsinformatie.nl/document/3114442/1/RAAP-RAPPORT_2500_Sporen_van_ontwikkeling en https://geo.ede.nl/?@Cultuurhistorische_waardenkaart_extern
6. Rekenresultaten Stationsweg 47, Ede 2032, gemeente Ede d.d. 12-01-2021