

Projectafwijkingsbesluit 'De Klomp, Pakhuisweg 1a-1'

Het realiseren van een bedrijfspand

Ruimtelijke onderbouwing

Inhoud

1. Inleiding.....	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Begrenzing van het plangebied	3
1.3. Procedure	4
1.4. Leeswijzer	4
2. Planbeschrijving.....	5
2.1. Planmethodiek.....	5
2.2. Bestaande situatie.....	5
2.3. Toekomstige situatie	5
3. Beleidskader	7
3.1. Inleiding.....	7
3.2. Rijksbeleid	7
3.3. Provinciaal beleid.....	12
3.4. Gemeentelijk beleid	16
4. Onderzoek en randvoorwaarden	21
4.1. Inleiding.....	21
4.2. Bodem	21
4.3. Conventionele explosieven (CE)	21
4.4. Water	22
Figuur met C-watergang in geel (bron: Legger Waterschap Vallei en Veluwe)	23
4.5. Ecologie	23
4.6. Archeologie.....	25
4.7. Cultuurhistorie	27
4.8. Geluid	31
4.9. Luchtkwaliteit	32
4.10. Milieuzonering	32
4.11. Verkeer en parkeren.....	33
4.12. Kabels en leidingen.....	33
4.13. Externe veiligheid	33

4.14.	Veiligheid	35
4.15.	Energie.....	36
5.	<i>Uitvoerbaarheid.....</i>	37
5.1.	Kostenverhaal	37
5.2.	Economische uitvoerbaarheid.....	37
5.3.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
6.	<i>Inpraak, vooroverleg en zienswijzen</i>	39
6.1.	Procedure van stedenbouwkundig plan naar ontwerp.....	39
6.2.	Zienswijzen	39

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op 7 mei 2020 is er voor het gebied in en rond Pakhuisweg in de Klomp de 'Structuurvisie Pakhuisweg 2030' vastgesteld. Deze visie is samen met de buurt opgesteld en nodigt bewoners en ondernemers uit om gezamenlijk aan de leefomgeving van het buurtschap te werken. Met als doel een verbetering van het woon-, werk en leefklimaat. De koers voor 2030 is samen te vatten in twee hoofdthema's; een levend buurtschap en een natuurlijk goed toeven. Er zijn zeven doelstellingen waar de gemeente Ede en het buurtschap de komende 10 jaar gezamenlijk aan werken. De tweede ambitie is het 'creëren van een goed ondernemersklimaat' door planologisch extra mogelijkheden te creëren voor een aantal bedrijfsgebouwen.

Het perceel aan de Pakhuisweg 1a-1 is ook opgenomen in de structuurvisie als locatie om hier een extra bedrijfspand toe te voegen. Op dit moment is op dit perceel reeds een bedrijfsbestemming gevestigd, met de mogelijkheid om één bedrijfspand te realiseren. Dit pand is echter al vergund. En kan worden gerealiseerd op het westelijk deel van het perceel (kadastraal bekend gemeente Ede, sectie M, nr. 1179). Aan de oostzijde is er nog meer dan voldoende ruimte om een extra bedrijfspand te realiseren. Dit deel van het perceel beschikt niet over een apart bouwblok. De wens is om van de mogelijkheid van de structuurvisie gebruik te maken en aan de bestemming 'bedrijf' een bouwvlak voor een bedrijfspand toe te voegen op het oostelijk deel van het perceel, waar dan tevens een zelfstandige inrichting kan worden gevestigd. Hiervoor is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend.

1.2. Begrenzing van het plangebied

Het plangebied wordt begrensd door een bosstrook aan de zuidzijde, een bedrijfspand aan de oostzijde, en een horecagelegenheid aan de westzijde. Ten noorden van het perceel liggen percelen met een woonbestemming.



Fig 1. Plangebied (rood omlijnd)

1.3. Procedure

Ten behoeve van het plan is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Indien een plan niet binnen de kaders van het bestemmingsplan past, dient te worden gezien of medewerking kan worden verleend op grond van een afwijking. De grondslag hiervoor staat in artikel 2.12 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). In artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3, is opgenomen dat medewerking kan worden verleend indien een goede ruimtelijke onderbouwing voor een plan kan worden opgesteld. Dit is het zogenaamde projectafwijkingsbesluit.

De voorbereiding van een projectafwijkingsbesluit is deels gelijk aan die van een bestemmingsplanwijziging. Er dient op grond van artikel 3.1.1 van het Bro verplicht vooroverleg gevoerd te worden met diverse overlegpartners. Dit vooroverleg vindt deels plaats gedurende de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt in het kader van de zienswijzeprocedure, zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening.

Daarnaast is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Met de publicatie van het ontwerpbesluit start formeel de juridische procedure. Het ontwerpbesluit wordt gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het plan en bijbehorend ontwerpbesluit.

Er wordt beoordeeld of de zienswijzen tijdig zijn ingediend en ontvankelijk zijn, en of zij tot aanpassingen van het plan leiden.

Voor een projectafwijkingsbesluit geldt dat de gemeenteraad, in beginsel, een verklaring van geen bedenkingen moet afgeven. De gemeenteraad heeft een generieke verklaring van geen bedenkingen afgegeven, voor categorieën plannen waarvan zij op voorhand geen bezwaar tegen hebben. In die gevallen hoeft geen aparte Vggb door de gemeenteraad te worden afgegeven.

Het betreft de realisatie van een bedrijfspand op een perceel dat momenteel al een bedrijfsbestemming heeft. Het ligt in een gebied waar verschillende bedrijfsgebouwen geconcentreerd zijn. In dat opzicht is het een plan dat valt onder de generieke verklaring van geen bedenkingen (categorie i), te weten het 'afwijken van de voorgeschreven bebouwingsoppervlakte'. Er wordt immers bebouwing toegevoegd waar momenteel nog geen bouwbaarheid is.

1.4. Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2 beschrijft de planmethodiek, het plangebied in zijn huidige situatie en de nieuwbouwplannen;
- hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het relevante beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau;
- in hoofdstuk 4 zijn de omgevingsonderzoeken opgenomen, waaronder het onderzoek naar geluid, ecologie en milieuzonering;
- hoofdstuk 5 beschrijft op welke wijze het plan economisch en maatschappelijk uitvoerbaar wordt geacht;
- hoofdstuk 6 bespreekt de procedurele aspecten van het plan;

Voor zover in deze toelichting naar onderzoeken wordt verwezen, zijn deze onderzoeken als bijlage bij de toelichting opgenomen.

2. Planbeschrijving

2.1. Planmethodiek

Het bestemmingsplan is opgebouwd uit een toelichting, planregels en een bijbehorende verbeelding. De planregels beschrijven wat maximaal toegestaan is in het gebied. Op de verbeelding is af te lezen welke functie waar geografisch gesitueerd is. De planregels en de verbeelding zijn juridisch bindend, de toelichting is dat niet en is vooral verklarend voor de gemaakte keuzes in het plan.

2.2. Bestaande situatie

Op dit moment is het perceel waar de ontwikkeling plaatsvindt onbebouwd en heeft het een bedrijfsbestemming. Het gebied is in gebruik voor opslag van materialen.

2.3. Toekomstige situatie

2.3.1. ALGEMEEN

De wens is om op binnen het plangebied een bouwvlak op te nemen, waar een bedrijfsgebouw van maximaal 300 m² gebouwd kan worden. De (huidige) bedrijfsbestemming blijft onverminderd en onveranderd aanwezig. Verder zal er een landschappelijke inpassing plaatsvinden.

2.3.2. RELATIE STRUCTUURVISIE

De structuurvisie kent, kijkend naar de Pakhuisweg, grofweg een tweedeling in gebiedstypologie. In de structuurvisie Pakhuisweg is dit perceel aangewezen als locatie waar een bedrijfsbestemming met bijbehorende bebouwing toegevoegd kan worden. Het gebouw krijgt qua bouwmassa en uitstraling dezelfde randvoorwaarden mee als naastgelegen bedrijfspanden. Met dit bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de beoogde ontwikkeling uit de structuurvisie.

2.3.3. STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING

Binnen de structuurvisie Pakhuisweg zijn er enkele uitbreidingszones voor bedrijven aangegeven ten zuiden van de Pakhuisweg. Er wordt daarbij uitgegaan van bedrijfsbebouwing in het groen. Dit betekent dat er lucht en ruimte tussen bebouwing behouden moet blijven met vrijstaande bedrijfsgebouwen. Het huidig perceel flankiert een horecabestemming en een opslag voor auto's. Het volume haaks op de weg gesitueerd, geheel ten westen van het perceel. Er zit ruime afstand tussen horeca en bedrijfshal waardoor achterliggend groen goed zichtbaar blijft. Het bedrijfsgebouw behoudt minimaal 15m afstand tot het hart van de weg en heeft een enkele inrit tot het perceel. Het achterste deel van het erf is gereserveerd voor opslag, het voorste deel voor parkeren binnen een groene inpassing. Zo blijft een nette uitstraling geborgd.

Het volume heeft een kaprichting haaks op de weg. Door de goot op 4m en nok op 9 meter is de kap goed zichtbaar. In volume opbouw aan bij de kleinere maat van de woonbebouwing aan de overzijde. Ter hoogte van de overheadeur is een enkele opbouw gemaakt als krachtig accent op het dakvlak. De voorzijde is grotendeels in glas en hout uitgevoerd, evenals de opbouw op het dak, met hier en daar gevelgroen aan de zijgevel. Hierdoor krijgt het pand een duurzame uitstraling.

2.3.4. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

In de structuurvisie wordt gesproken dat er landschappelijk gezien sprake moet zijn van een samenhangen en compact erf, omzoonmd door groen. Hiervoor is een inrichtingsplan voor dit erf opgesteld.



Fig 2. Landschappelijk inpassingsplan

Dit landschappelijk inpassingsplan wordt als voorschrift gekoppeld aan de omgevingsvergunning en dient duurzaam in stand te worden gehouden. Onderdeel van het inpassingsplan is dat de kademuren op de zuidelijke perceelgrens verwijderd moeten worden.

2.3.5. OPENBARE RUIMTE, VERKEER EN PARKEREN

De ontwikkeling vindt plaats op terrein dat in eigendom is van de initiatiefnemer. Er wordt met deze ontwikkeling geen openbare ruimte toegevoegd.

Het plan heeft geen invloed op de lokale verkeersstructuren. Er wordt aangesloten op de bestaande verkeersstructuur, waarbij de uitrit van het perceel aansluit op de Pakhuisweg. Dat is in de huidige situatie ook het geval.

3. Beleidskader

3.1. Inleiding

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

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. NATIONALE OMGEVINGSVISIE

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.

3.2.2. BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING (DECEMBER 2011)

Het rijksbeleid is nader vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). 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 gemeentelijke bestemmingsplannen 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 de beoogde bouwlocatie.

3.2.3. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is het betreffende artikel (3.1.6 Bro) aangepast: hiermee zijn de vereisten aan de ladderonderbouwing ten aanzien van ontwikkelingen in het bestaande stedelijk gebied minder stringent geworden.

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro luidt als volgt:

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

3.2.4. STEDELIJKE ONTWIKKELING

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

Het project gaat uit van de realisatie van een bedrijfsgebouw in een gebied dat in de bebouwde kom van Ede/De Klomp ligt. De afgelopen jaren is - voornamelijk in de jurisprudentie van de Raad van State - steeds duidelijker vast komen te liggen wanneer een bepaald plan zich als stedelijke ontwikkeling kwalificeert.

Of er bij de toevoeging van een bedrijfsgebouw sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voorziet het plan in de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens in beginsel bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m². Het gebouw kent een vloeroppervlakte van maximaal 300 m², dus in dat opzicht is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Evenwel ziet de Raad van State ook een handvat in de oppervlakte van het terrein waar de ontwikkeling plaatsvindt: bij een terrein kleiner dan 500 m² is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Het onderhavige terrein is meer dan 500 m² groot. Evenwel is de bedrijfsbestemming op dat volledige terrein al aanwezig. In principe verandert er wat betreft de functionele mogelijkheden van het terrein niets, en hoeft dus niet getoetst te worden aan het ‘terreincriterium’ van de Raad van State. Daarmee is in beginsel geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Voor de volledigheid doorlopen we in deze toelichting toch het vervolg van de ladder van duurzame verstedelijking.

3.2.5. BESTAAND STEDELIJK GEBIED

De vervolgvraag is of de ontwikkeling plaatsvindt in bestaand stedelijk gebied. Zo ja, dan is de onderbouwing van de behoeftevraag voldoende voor een goede ladderonderbouwing. Binnen het bestaand stedelijk gebied heeft het gemeentebestuur immers veel vrijheid voor het toevoegen van stedelijke functies, mits de behoefte daar is en er niet gebouwd wordt voor de leegstand (elders).

Het Pakhuisweggebied is van oudsher een buurtschap, maar in de laatste decennia 'vastgegroeid' aan de kern Ede. Met name de realisatie van bedrijventerrein A12 heeft hiervoor gezorgd. Dit was ook de belangrijkste reden om een structuurvisie op te stellen, waarmee een grondslag ontstond om de beleidskaders voor het buitengebied niet van toepassing te verklaren op het Pakhuisweggebied.

Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt 'het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Het Pakhuisweg heeft zich in de loop der jaren ontwikkeld tot een onderdeel van het stedelijk weefsel dat zelfstandig - maar de afgelopen jaren ook als onderdeel van Ede - gekwalificeerd kan worden aan stedelijk gebied. De ontwikkeling van het perceel Pakhuisweg 1a-1 vindt plaats in de kern van het Pakhuisweggebied, zodat het in bestaand stedelijk gebied ligt.

3.2.6. BEHOEFTE

In de kernen en in het buitengebied zien we een sterke behoefte aan kleinschalige en/of nevenschikte bedrijfsruimten voor beginnende en kleinere bedrijven. Vestiging van deze bedrijfsactiviteiten op een bestaand bedrijventerrein is vaak (nog) niet realiseerbaar vanwege ondermeer de bescheiden omvang en/of de prille levensfase van het bedrijf. De ontwikkeling in dit plan voorziet in de behoefte naar deze kleinschalige bedrijfsruimten in de kernen en buitengebied en is tevens in lijn met de uitspraken van de Structuurvisie voor dit gebied.

3.2.7. ECOLOGIE

3.2.7.1. 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 gebiedsbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Rode lijst-soorten

Naast de Wet Natuurbescherming en de daarin genoemde soorten onderscheid men ook nog de soorten die worden genoemd op de Rode Lijsten. Ze hebben geen wettelijke status, maar geven wel de kwetsbaarheid van soorten aan. Er wordt bijvoorbeeld aangegeven of een soort bijna is uitgestorven of bedreigd is in zijn voorkomen in Nederland. Een soort die bescherming geniet

onder de Wet natuurbescherming kan ook op de Rode Lijst voorkomen, maar een soort op de Rode Lijst is niet automatisch beschermd onder de Wet Natuurbescherming.

3.2.7.2. 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.

3.2.7.3. 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).

3.2.7.4. Gebiedsbescherming

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

Natura 2000

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

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

Het is krachtens de Wet natuurbescherming verboden zonder vergunning van gedeputeerde staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de 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.

3.2.7.5. 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.

3.2.7.6. *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 omgevingsvisie en verordeningen.

3.2.7.7. *Stikstofdepositie*

In een dichtbevolkt land als Nederland is het een uitdaging om een evenwicht te vinden tussen veerkrachtige natuur en gezonde economie. Het Rijk en provincies geven ruimte aan ondernemers, omdat ze belangrijk zijn voor onze economie. Tegelijkertijd moeten economische activiteiten passen binnen de draagkracht van de natuur, want economie en natuur hebben elkaar nodig.

Al jaren is er in Natura 2000-gebieden een overschot aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Dit is schadelijk voor de natuur. Het belemmert ook vergunningverlening voor economische activiteiten. Daarom heeft het Rijk het initiatief genomen om deze stikstofproblemen aan te pakken. In de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) werken overheden en maatschappelijke partners samen om de stikstofuitstoot te verminderen en daarmee ook economische ontwikkelingen mogelijk te maken. Daarbij dient wel te worden opgemerkt dat onlangs (29 mei 2019) een belangrijke uitspraak door de Raad van State is gedaan inzake het PAS.

Rijk, provincies en natuurorganisaties nemen maatregelen om de natuur te herstellen, door bijvoorbeeld stikstofrijke grondlagen te verwijderen. Agrarische ondernemers nemen maatregelen in hun bedrijfsvoering, zoals mest aanwenden met weinig stikstofverliezen en het gebruik van aangepast voer. Door deze combinatie van maatregelen ontstaat er ruimte voor nieuwe economische activiteiten. In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op dit aspect.

3.2.8. **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 de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e 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 paragraaf 4.4.

Nationaal Waterplan 2016 - 2021

Het Nationaal Waterplan is het formele rijksplan 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 december plan is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en de partiële herzieningen hiervan. Op basis van de

Wet ruimtelijke ordening is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens 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 opgaven voor natuur, energie, wonen, recreatie, cultureel erfgoed en economie (inclusief verdienvermogen) 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:

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.

3.2.9. BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden.

De wijziging houdt in dat bij het opstellen van een bestemmingsplan de gemeente handelt conform artikel 3.1.6, tweede lid, onder a. Door een wijziging van dit artikel dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden, in een bestemmingsplangebied moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen. Voor enkele specifieke belangen, zoals archeologie, was in het Bro al voorgeschreven dat in de toelichting bij het bestemmingsplan dient te worden aangegeven op welke wijze met deze belangen is omgegaan. Deze wijze van borging via het systeem van de ruimtelijke ordening bestond in het Bro nog niet voor cultuurhistorische waarden in het algemeen.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. OMGEVINGSVISIE GELDERLAND

Ter vervanging van de Structuurvisie Gelderland (voorheen Streekplan 2005) heeft de provincie een nieuwe Omgevingsvisie vastgesteld op 9 juli 2014. De omgevingsvisie is op 18 oktober 2014 in werking getreden en daarmee het geldende toetsingskader voor dit bestemmingsplan. De laatste versie van de omgevingsvisie is vastgesteld op 19 december 2018.

Voor de realisatie van het onderhavige project is het van belang om vast te stellen dat in de nieuwe Omgevingsvisie de vastgestelde contouren van stedelijke vernieuwing zijn losgelaten. De sturing en beoordeling van plannen wordt in de nieuwe Omgevingsvisie hoofdzakelijk gebaseerd op de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik en het woningbouwprogramma.

Om zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening en omgevingsbeleid hanteert de provincie een zogenaamde duurzaamheidsladder, een processchema dat alle mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven voor stedelijke functies, via beleidskaders begeleidt naar een optimale locatiekeuze. Nadrukkelijk wil de provincie de ladder inzetten voor het 'goede gesprek' over ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven. In de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is de Rijksladder voor duurzame verstedelijking (opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Besluit

ruimtelijke ordening) geïncorporeerd.

Doelen van de Gelderse ladder zijn:

- Begeleiden van de bundeling van de verstedelijking in Gelderland en op gepaste wijze ruimte geven aan spreiding van stedelijke functies in landelijk gebied. De provincie faciliteert het actuele veranderingsproces van nieuwbouw naar beheer en vernieuwing stedelijk gebied.
- Voorkomen van nieuwe ontwikkelingen die ten koste gaan van bestaand stedelijk gebied (m.a.w. omvorming van bestaand stedelijk gebied bevorderen).
- Bevorderen van vraaggerichte programmering waarbij de behoefte aan de betreffende stedelijke functie centraal staat en aangetoond moet worden.
- Stimuleren van overtuigende motivering in en transparante besluitvorming over ruimtelijke plannen.

Uitgangspunten voor de Gelderse ladder:

- Bij verstedelijking in eerste instantie de focus leggen op de bestaande voorraad aan gebouwen (denk aan hergebruik en transformatie) en in tweede instantie aan beschikbare gronden (denk aan nieuwbouw). Eerst in stedelijk gebied dan in landelijk gebied.
- Het stedelijk gebied niet bij voorbaat volbouwen. Het gaat om het maken van een zorgvuldige afweging, waarbij stedenbouw, wateropvang, klimaatadaptatie en leefomgevingskwaliteiten redenen kunnen zijn om 'open' plekken in het stedelijk weefsel te handhaven en te versterken.
- Aandacht voor stads- en dorpsrandzones door introductie van het al dan niet grenzen aan bestaand stedelijk gebied.
- In z'n algemeenheid geeft grondeigendom alleen geen recht om te mogen bouwen.

Randvoorwaarden bij locatiekeuze:

- Behoeft stedelijke functie aantonen in relatie tot de bestaande of te herstructureren voorraad.
- Meer aandacht voor passende ontsluiting en betere benutting van multimodale knooppunten.
- Meewegen van gebiedskwaliteiten en omgevingscondities op gebied van milieu, gezondheid en veiligheid.
- Rekening houden met het generieke beleid voor de betreffende functie en de daarbij behorende gebiedscategorieën

De Gelderse ladder omvat zes stappen om tot een zorgvuldige afweging van locatiekeuzes voor stedelijke functies in stedelijk én in landelijk gebied te komen. De Gelderse ladder is een verbijzondering van de rijksladder voor duurzame verstedelijking en is verankerd in de omgevingsverordening.

In de Omgevingsvisie is de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik als volgt opgebouwd.

- 1) Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte;
- 2) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a blijkt dat sprake is van een actuele behoefte, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gebouwen door herstructurering, transformatie of anderszins;
- 3) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet middels benutting van beschikbare gebouwen kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door nieuwbouw op beschikbare gronden;
- 4) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel c, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de desbetreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte kan worden voorzien door benutting van bestaande bebouwing in het landelijk gebied door hergebruik, herstructurering, transformatie of anderszins, die gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld;

- 5) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel d, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet middels benutting van bestaande bebouwing in het buitengebied van de desbetreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre kan worden voorzien in de behoefte op locaties aansluitend op het bestaand stedelijk gebied die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld;
- 6) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel e, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet aansluitend op het bestaand stedelijk gebied van de desbetreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre kan worden voorzien in de behoefte op locaties die niet aansluiten op het bestaand stedelijk gebied, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Belangrijk is dat de toepassing van de Gelderse ladder niet 'mechanisch' gaat werken. Dat betekent dat de ladder niet als een strak keurslijf moet gaan dienen maar als een richtinggevend instrument. Het is een instrument voor het goede gesprek, zo vroeg mogelijk in het plantraject.

Relevantie

Het plan betreft een kleinschalige ontwikkeling die betrekking heeft op het toevoeging van één kleinschalig bedrijfspand aan de Pakhuisweg in De Klomp. Deze is gesitueerd buiten het GNN en GO. Het voornemen leidt niet tot aantasting van landschappelijke kernkwaliteiten en past daarmee in de Omgevingsvisie.

Voor het overige haakt het plan aan bij een aantal specifieke onderdelen uit de omgevingsvisie:

3.3.1.1. Food Valley

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 (concept-) Gebiedsagenda van de regio FoodValley.

De provincie en haar partners streven in de regio naar de inzet van de gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en provincie is nodig 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

- ✓ de Topsector Food verder uitbouwen;
- ✓ het toerisme verder ontwikkelen;
- ✓ bedrijventerreinen;
- ✓ ontwikkelen bedrijventerreinen en kennisas

Onderwijs en arbeidsmarkt

- ✓ de kennisas Ede - Wageningen versterken;
- ✓ een goede match tussen onderwijs en arbeidsmarkt realiseren;

Mobiliteit en bereikbaarheid

- ✓ bepalen van de beste locaties voor gespecialiseerde bedrijfsterreinen;
- ✓ mobiliteitsmanagement;
- ✓ een aantal knelpunten aanpakken;

Wonen en woningmarkt

- ✓ afstemming van de ontwikkelingen op de woningmarkt;
- ✓ woonbeleid ook laten gaan over het bestaande woningaanbod;

Kwaliteit leefomgeving en duurzaamheid

- ✓ dynamiek is nodig om de economische waarde te behouden;
- ✓ anticiperen op meer extreme weersomstandigheden

3.3.1.2. Grondwaterfluctuatietoneel

In een zone rondom het Veluwemassief, aan de oostzijde van de stuwwal van Nijmegen en een zone langs de Randmeren is sprake van een (smalle) zone die extra gevoelig is voor grondwateroverlast, de zogenoemde grondwaterfluctuatietoneel. Via informatie over de grondwaterfluctuatietoneel wil de provincie de beschikbare inzichten beschikbaar stellen. Een deel van het terrein aan de Onderlangs valt onder deze zone.

Als de klimaatverandering doorzet, dan zullen de grondwaterstanden structureel blijven stijgen; daarnaast kunnen ook langjarige (niet trendmatige) schommelingen van de neerslag voor hoge grondwaterstanden zorgen. De combinatie van deze twee processen zorgt ervoor dat in de grondwaterfluctuatietoneel de kans op grondwateroverlast verder toeneemt. Daardoor kan in gebieden waar nu geen overlast is, wateroverlast optreden.

Het is daarom van belang om hiermee bij de inrichting of herinrichting van stedelijk gebied, via de watertoets, rekening te houden en zo nodig maatregelen te nemen. De stijging van de grondwaterstand in de grondwaterfluctuatietoneel zal van plaats tot plaats kunnen verschillen, maar de provincie houdt rekening met een lokale stijging van de grondwaterstand langs de randen van de Veluwe tot circa 80 centimeter.

3.3.2. OMGEVINGSVERORDENING GELDERLAND

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

De Omgevingsverordening Gelderland is gelijktijdig met de Omgevingsvisie in werking getreden op 18 oktober 2014. De laatste versie is vastgesteld op 31 maart 2021. De regels in de Omgevingsverordening zijn gebaseerd op de provinciale Omgevingsvisie. In de verordening is bepaald dat nieuwe woningbouwlocaties dienen te passen binnen de daarvoor opgestelde Woonprogramma's. In dit hoofdstuk is onderbouwd dat de woningbouwontwikkeling aansluit bij de actuele woningbouwvraag in de kern Ede. Andere aspecten die aandacht krijgen in de omgevingsverordening zien op sectorale aspecten die in hoofdstuk 4 van deze toelichting nader worden besproken. Deze zijn ook in overeenstemming met de uitgangspunten van de omgevingsverordening.

Het perceel is gelegen in het intrekgebied. Nu het bestemmingsplan niet de winning van fossiele energie mogelijk maakt, is het plan niet in strijd met de bijbehorende regeling uit de Omgevingsverordening.

3.3.3. REGIONALE AFSPRAKEN INZAKE BEDRIJVENTERREINEN

Van toepassing is de Visie werklocaties FoodValley en Regionaal Programma Werklocaties 2021-2025 Food Valley.

De werklocaties in de gemeente Ede en regio Foodvalley zijn belangrijke dragers van de economie. Om deze sterke positie als economisch sterke en innovatieve regio binnen Nederland vast te houden is een actuele werklocatievisie nodig die de basis vormt voor regionale programmeringsafspraken. De visie geeft inzicht in trends en ontwikkelingen op de (middel)lange termijn en de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven. De huidige en gewenste economische positie, het behouden van de (gewenste) kwaliteit van onze werklocaties en de positie van werklocaties binnen de bredere welvaart in Regio Foodvalley zijn binnen de visie en het uitvoeringskader belangrijke thema's.

In de visie zijn leidende principes opgenomen die in het programma werklocaties uitgewerkt zijn naar concrete kwantitatieve en kwalitatieve afspraken. Beide beleidsdocumenten dragen bij aan versterking van een gezond vestigingsklimaat en een brede welvaart in de gemeente Ede en bieden ruimte voor toekomstige ontwikkelingen op het gebied van bedrijventerreinen.

De visie is vertaald naar concrete handelingsperspectieven voor de periode 2021 - 2025. Deze concrete handelingsperspectieven vormen het Regionaal Programma Werklocaties (het RPW). In de visie en het RPW wordt ook aandacht geschonken aan ruimtebehoefte van bedrijven in de kernen en buitengebied die niet op werklocaties zijn gevestigd, maar vanuit maatschappelijk oogpunt of beperkte uitbreidingsmogelijkheden in de huidige situatie wel gewenst zijn op formele werklocaties. Dit is niet van toepassing op dit plan.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. STRUCTUURVISIE PAKHUISWEG

Op 3 maart 2020 is er voor het gebied in en rond Pakhuisweg in de Klomp de 'Structuurvisie Pakhuisweg 2030' vastgesteld. Deze visie is samen met de buurt opgesteld en nodigt bewoners en ondernemers uit om gezamenlijk aan de leefomgeving van het buurtschap te werken. Met als doel een verbetering van het woon-, werk en leefklimaat. De koers voor 2030 is samen te vatten in twee hoofdthema's; een levend buurtschap en een natuurlijk goed toeven. Er zijn zeven doelstellingen waar de gemeente Ede en het buurtschap de komende 10 jaar gezamenlijk aan werken:

1. Versterken van de woonbuurt
2. Ruimte voor ondernemers
3. Revitaliseren Maanderbuurtweg
4. Optimale bereikbaarheid en leefbaarheid
5. Prettige verblijfsruimte
6. Aantrekkelijke dorpsentree
7. Versterken biodiversiteit

De tweede ambitie is het creëren van 'ruimte voor ondernemers' door planologisch extra mogelijkheden te creëren voor een aantal bedrijfsgebouwen. Het perceel aan de Pakhuishuisweg 1b is één van de opgenomen locaties uit de structuurvisie waar een extra bedrijfsgebouw kan worden gerealiseerd.

3.4.2. VIGEREND PLANOLOGISCH REGIME

Op dit moment geldt het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012'. Het heeft de bestemming Bedrijf, zonder nadere aanduidingen of bouwvlak.

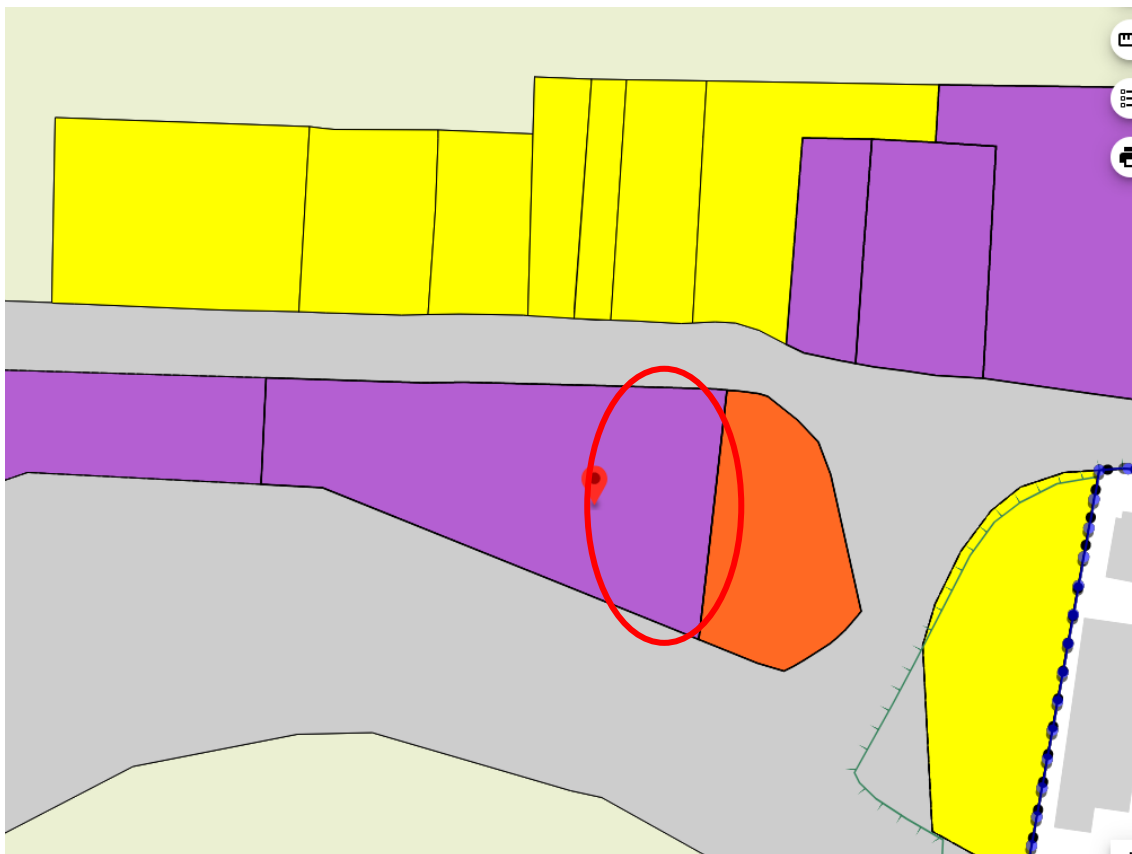


Fig 5. Verbeelding geldend bestemmingsplan

De ontwikkeling van het plan past niet in het vigerende plan, vanwege het ontbreken van een bouwvlak en/of de mogelijkheid een tweede bedrijfspan en tweede inrichting in het plangebied te realiseren. Om deze reden wordt door middel van een projectafwijkingbesluit een goede ruimtelijke onderbouwing verzorgd, op basis waarvan wel medewerking kan worden verleend.

3.4.3. 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 woonlocatie onder andere dat voldaan moet worden aan wettelijke milieu-eisen, op het gebied van bijvoorbeeld bodem, lucht en geluid.

Daarnaast betekent duurzaamheid werken aan beperking van het autoverkeer, aandacht voor water (o.a. waterberging, met het oog op de voortgaande klimaatverandering) en voor openbaar groen (dat zorgt voor verkoeling en voor opname van het broeikasgas CO₂).

Het thema energie/klimaat is een speerpunt als het gaat om duurzaamheid. Het gemeentelijk beleid is gericht op energiebesparing en op inzet van duurzame energie. Het gebruik van fossiele brandstoffen wil de gemeente zoveel mogelijk beperken, omdat dit gebruik de belangrijkste oorzaak is van de opwarming van de aarde. Per 1 juli 2018 geldt een wettelijke regeling die aansluiting van nieuwbouwwoningen op het gasnet in beginsel verbiedt.

3.4.4. VERKEERSBELEID

In het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan (GVVP) uit 2014 zijn de beleidskaders vastgesteld voor verkeer en vervoer in de gemeente Ede. In het GVVP is onder meer de wegcategorisering vastgesteld. Dit gaat uit van een verdeling van het netwerk naar gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen, conform de principes van Duurzaam Veilig. Binnen de mazen van gebiedsontsluitingswegen bevinden zich de verblijfsgebieden met erftoegangswegen. Hierop

geldt een snelheid van 30 km/uur binnen de bebouwde kom en 60 km/uur buiten de bebouwde kom.

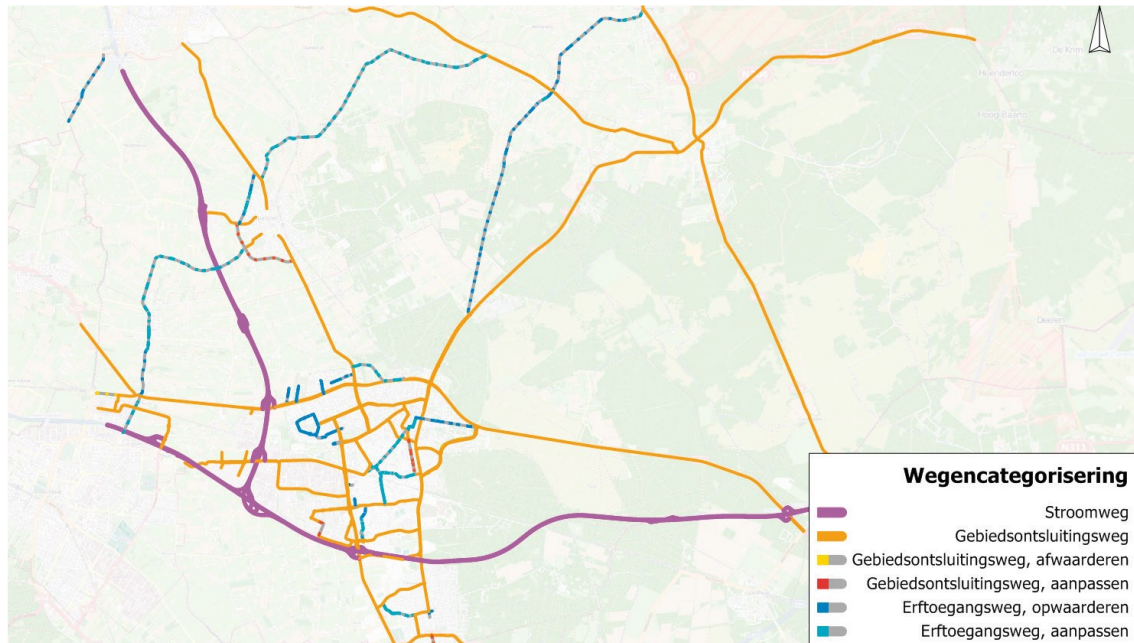


Fig 6. Wegencategorisering Ede GVVP 2014

In de lijn met de Edese kernwaarden groen, gezond en actief willen we het fietsgebruik bevorderen. In het GVVP is ook het hoofdnetwerk fiets vastgesteld, bestaande uit snelfietsroutes, primaire en secundaire routes. De uitgangspunten voor de fiets zijn verder in detail uitgewerkt in het Fietsplan, dat is vastgesteld in 2016. Benoemd is dat deze routes dienen te voldoen aan eisen van fietsvriendelijkheid, namelijk: directheid, veiligheid, comfort, samenhang en aantrekkelijkheid. In het kader van het Fietsplan wordt een groot aantal fietsprojecten gerealiseerd die dit hoofdnetwerk moet versterken met infrastructurele oplossingen. Ook diverse andere fietsstimulerende maatregelen zijn opgenomen in het Fietsplan.

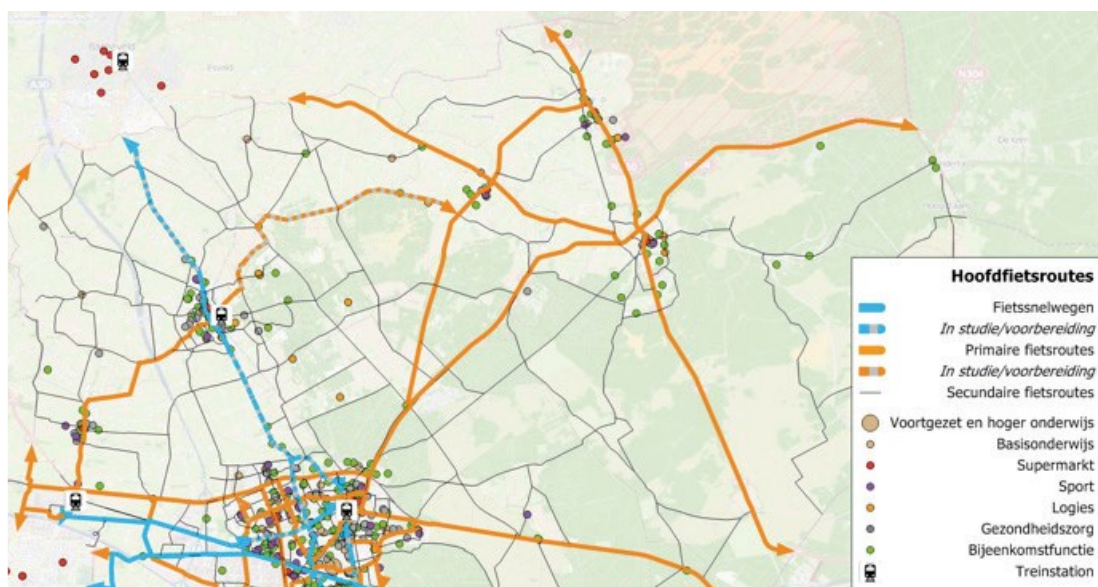


Fig 7. Fietsnetwerk Ede noord en Otterlo, GVVP 2014

Ten slotte zijn voor deze ruimtelijke ontwikkelingen ook nog de Nota Zandwegen en de Nota Parkeernormering Ede van belang. De Nota Parkeernormering is vastgesteld in 2016 en op onderdelen herzien in 2017.

3.4.5. ERFGOEDNOTA 'ERFGOED MET PERSPECTIEF' (2010)

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.

3.4.6. CULTUURHISTORISCHE WAARDENKAART (2013)

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. Daarmee is een helder totaalbeeld ontstaan van aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden.

Beleidsstrategie Cultuurhistorische Waardenkaart 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:

"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."





Fig 3. Fragment Integrale waarderingskaart van de Cultuurhistorische Waardenkaart

In paragraaf 4.7 worden de cultuurhistorische waarden beschreven die binnen en rondom het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen voor de aanwezige cultuurhistorische waarden.

4. Onderzoek en randvoorwaarden

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk 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, water, milieu en kabels en leidingen. Per onderdeel worden het beleid en/of de van toepassing zijnde wetgeving weergegeven, waar vervolgens het plangebied aan wordt getoetst, gevolgd door de - indien van toepassing - consequenties voor het plan.

4.2. Bodem

4.2.1. REGELGEVING EN BELEID

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.

4.2.2. SITUATIE PLANGEBIED

De nieuwbouw betreft, naast een buitenopslag, een verblijfsruimte met kantine en kantoren dus een nieuw, bodemgevoelig gebruik. Het terrein was tot 2012 een onbebouwd weiland. Vanaf 2012 is een gedeelte in gebruik genomen voor houthandel en voorzien klinkerverharding. Vanaf 2019 is het gehele terrein verhard. Er is geen bodemonderzoek bekend.

Bij bodemonderzoek in 2018 voor nieuwbouw op het aan de oostzijde gelegen perceel aan de Pakhuisweg 1B zijn geen sterke of ernstige bodemverontreinigingen aangetroffen.

De bodem van de nieuwbouwlocatie is gezien het voormalig gebruik als weiland en huidig gebruik als houthandel zonder houtbewerking onverdacht voor verontreinigingen. Daarom wordt vrijstelling voor bodemonderzoek worden verleend.

4.2.3. CONCLUSIE

De bodem van de nieuwbouwlocatie is niet verdacht voor verontreinigingen, Er wordt vrijstelling voor bodemonderzoek verleend voor deze wijziging.

4.3. Conventionele explosieven (CE)

4.3.1. REGELGEVING EN BELEID

Het onverwachts aantreffen van niet gesprongen explosieven tijdens graaf- of andere grondwerkzaamheden, kan zorgen voor gevaarlijke situaties voor werknemers en burgers. Ook kan het zorgen voor vertraging bij het uitvoeren van werkzaamheden.

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

Per 1 januari 2021 is het WSCS-OCE vervangen door het Certificaatschema voor het opsporen van Ontploffbare oorlogsresten (CS 000). Daarmee is de formele goedkeuring van een projectplan voor opsporing door gemeente vanuit Arbowet komen te vervallen. Ook is daarmee de term Ontploffbare 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 daarin gekozen voor een redelijk en proportioneel beleid voor het opsporen van CE. Belangrijkste uitgangspunten voor het beleid zijn:

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

4.3.2. SITUATIE PLANGEBIED

De locatie is op basis van de CE-verdenkingenkaart van Ede niet verdacht voor explosieven.

4.3.3. CONCLUSIE

Er worden geen achtergebleven explosieven verwacht die een belemmering kunnen vormen of speciale aandacht vragen bij deze ontwikkeling.

4.4. Water

4.4.1. BELEID/REGELGEVING

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

In het Bouwbesluit 2012 is in artikel 6.18 aangegeven dat de perceeleigenaar de eerste verantwoordelijkheid heeft voor de opvang van hemelwater. 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

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. Percelen die, gerekend vanaf de kadastrale perceelsgrens, op 40 m van de gemeentelijke riolering liggen zijn verplicht aan te sluiten. Percelen die op een grotere afstand liggen moeten een individuele zuiveringsvoorziening (IBA) aanleggen, die voldoet aan de wettelijke eisen vastgelegd in het Besluit lozing afvalwater huishoudens en de bijbehorende Regeling lozing afvalwater huishoudens. Op basis van doelmatigheid kan hier in bepaalde gevallen van afgeweken worden.

4.4.2. SITUATIE PLANGEBIED

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



Figuur met C-watergang in geel (bron: Legger Waterschap Vallei en Veluwe)

Fig 9. C-watergang

Hemelwater dat valt op het verharde oppervlak van de percelen dient op eigen terrein te worden verwerkt. Hiervoor liggen rondom het perceel C-watergangen opgenomen op de Legger van Waterschap Vallei en Veluwe. Het bouw- en inrichtingsplan wordt getoetst aan het gemeentelijk beleid inzake water(afvoer).

4.4.3. CONCLUSIE

Vanuit water bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

4.5. Ecologie

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

Het eerste artikel in de Wet natuurbescherming heeft betrekking op de zorgplicht en 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.

4.5.1.1. Onderdeel soortenbescherming

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

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

4.5.1.2. Onderdeel gebiedsbescherming

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

Natura 2000 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 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 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.

4.5.1.3. *Onderdeel 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.

4.5.2. **GELDERSE NATUURNETWERK (GNN)**

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

4.6.4.1 Wet natuurbescherming: onderdeel soortbescherming

4.6.4.2 Wet natuurbescherming: onderdeel gebiedsbescherming Natura 2000

Algemeen

Het plangebied is gelegen op ongeveer 2500 van het Natura 2000 gebied het Binnenveld. Externe effecten zoals vedroging, geluid en verlichting zullen geen negatief effect hebben op het Natura 2000 gebied Veluwe. Nader onderzoek of een vergunning Wet Natuurbescherming voor deze aspecten is dan ook niet noodzakelijk.

Stikstof

Er is een aeriusberekening uitgevoerd. Uit de berekening blijkt het volgende. Het projecteffect bedraagt op alle rekenpunten in omliggende Natura 2000-gebieden ten hoogste 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijke projectbijdrage treden geen significant negatieve effecten op binnen de omliggende Natura 2000-gebieden.

4.6.4.3 Wet natuurbescherming: onderdeel houtopstanden

Er worden geen bomen gekapt binnen het geplangebied. Het onderdeel houtopstanden is daarom niet van toepassing bij dit plan.

4.6.4.4 GNN en GO

Het plangebied is niet gelegen in het GO of GNN. Aangezien er externe effecten niet van toepassing zijn bij de omgevingsverordening is er geen nadere toetsing noodzakelijk.

4.6.4.5 Programma Biodiversiteit

In het plangebied worden meerdere maatregelen genomen om de biodiversiteit binnen het plangebied te versterken. Er wordt daarmee voldaan aan de doelstellingen van het Programma biodiversiteit. De maatregelen zijn uitgewerkt in het LIP wat als voorwaardelijke verplichting zal worden opgenomen in het bestemmingsplan,

4.6.5 Conclusie

De Wet natuurbescherming en het Programma biodiversiteit vormen geen belemmering voor de voorgenomen ingreep mits aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan.

4.6. **Archeologie**

4.6.1. **REGELGEVING EN BELEID**

In 2018 is de erfgoednota 'Erfgoed maakt Ede! Erfgoedbeleid gemeente Ede 2018' door de gemeenteraad vastgesteld. In deze nota is het integrale erfgoedbeleid van de gemeente

vastgelegd, waar archeologie een onderdeel van uit maakt. In de erfgoednota zijn de wettelijke kaders uit de Erfgoedwet uit 2016 verwerkt. Wat betreft archeologie zijn de wettelijke kaders in de Erfgoedwet niet wezenlijk veranderd. Het gemeentelijk archeologiebeleid zoals vastgesteld in de archeologienota uit 2012 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' blijft daarom van kracht.

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

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

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

4.6.2. SITUATIE PLANGEBIED

In het bijgevoegde figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De gele kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied middelhoog is, groen staat voor een lage archeologische verwachting. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis.

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

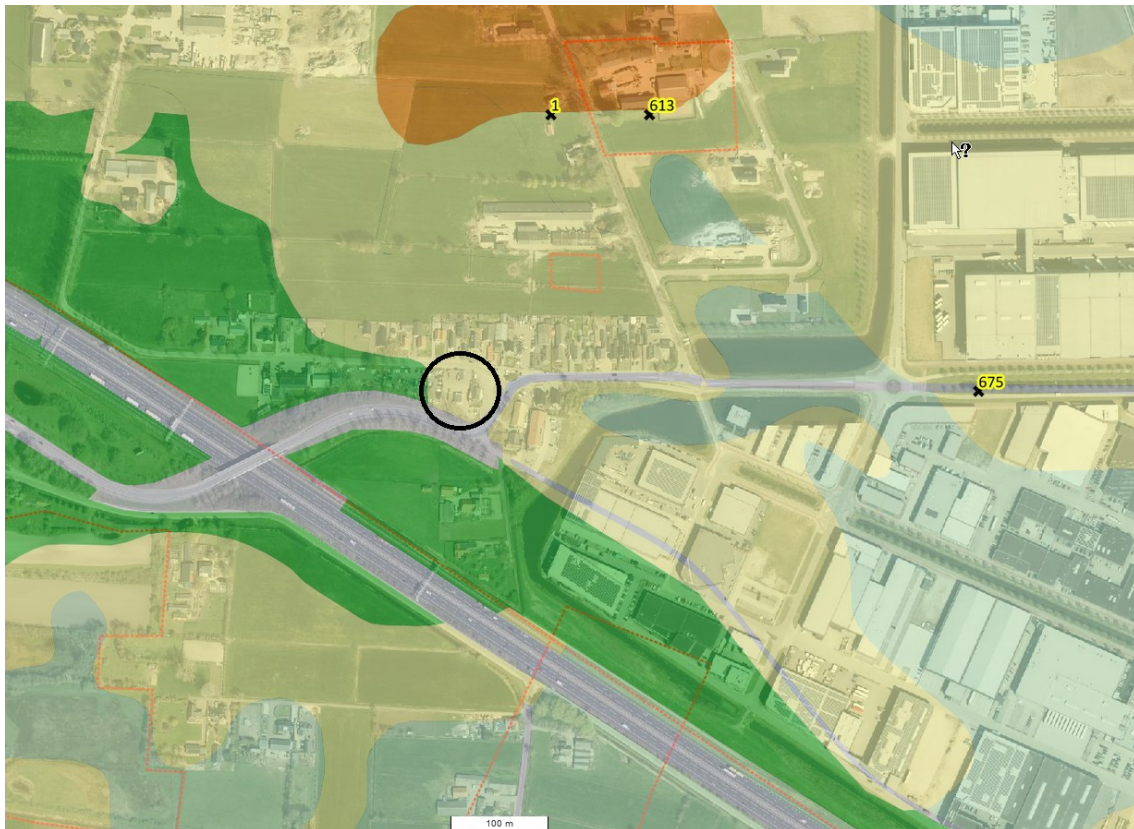


Fig 10. Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in zwarte cirkel

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten of waardevolle archeologische terreinen. Een archeologisch booronderzoek is uitgevoerd op ca. 150 m ten noordoosten van het bestemmingsplangebied. Daaruit bleek dat de bodem verstoord was en bovendien een ongeschikte ondergrond om te wonen, dus archeologische resten werden daar niet verwacht. Ca. 300 m naar het noordoosten ligt De Hanepol, een versterkte buitenplaats, mogelijk al uit de 16^e eeuw (vindplaats 613). Vindplaats 1 betreft een losse vondst, een prehistorische natuurstenen bijl.

4.6.3. CONCLUSIE

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van een bedrijfsgebouw. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Gezien de middelhoge archeologische verwachting en de middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied, en de beperkte omvang van de beoogde bodemverstoring, is een beschermende planologische regeling niet noodzakelijk.

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

4.7. Cultuurhistorie

4.7.1. SITUATIE PLANGEBIED

Ontwikkelingsgeschiedenis

Het buurtschap Pakhuisweg is ontstaan langs de Kade. Deze waterkering werd aangelegd om de ontgonnen broekgebieden van Manen, Ede, Veldhuizen en Doesburg tegen wateroverlast vanuit het westen te beschermen. De Kade werd voor het eerst vermeld in een regeling uit 1358. Vanuit de Boveneindse Grift (nu Stationsstraat-Veenendaalseweg in Veenendaal) liep een watergang naar het oosten door tot aan de Kade. Hier werd een 'zwaai' aangelegd waar de schuiten met turf en andere goederen konden keren.

Bij de zwaai werd een 'spijker' opgericht: een overslagplaats van goederen. Goederen uit Veenendaal ofwel Ede werden hier opgeslagen en per kar of schuit verder gedistribueerd. Zo kreeg Ede hier rond 1560 haar eerste 'haven': een waterverbinding via de Grift en de Rijn met de andere delen van Nederland. Het Buurtschap De Klomp ontwikkelde zich als overslagplaats op vergelijkbare wijze. Ten noorden van de watergang naar de Boveneindse Grift lag een zandpad, de Buursteeg (huidige Pakhuisweg en Buurtlaan West en Oost in Veenendaal).

Op onderstaande kaartfragmenten uit de achttiende en negentiende eeuw is ten oosten van het plangebied de overslagplaats te herkennen, die bestond uit een driehoekige open ruimte waarop karren, paarden en goederen geplaatst konden worden. Ook is het transportkanaal herkenbaar, dat vanaf het huidige Veenendaal liep tot dit overslagplaats. Voor 1832 ontwikkelde zich de eerste bebouwing ten oosten van de kruising Buurtsteeg - Maanderbuurtweg. Later kregen de overslagplaats en een bijbehorende boerderij de karakteristieke naam 'Het Pakhuis'. Het huidige plangebied maakte aan het begin van de negentiende eeuw onderdeel uit van een perceel met hakhout.

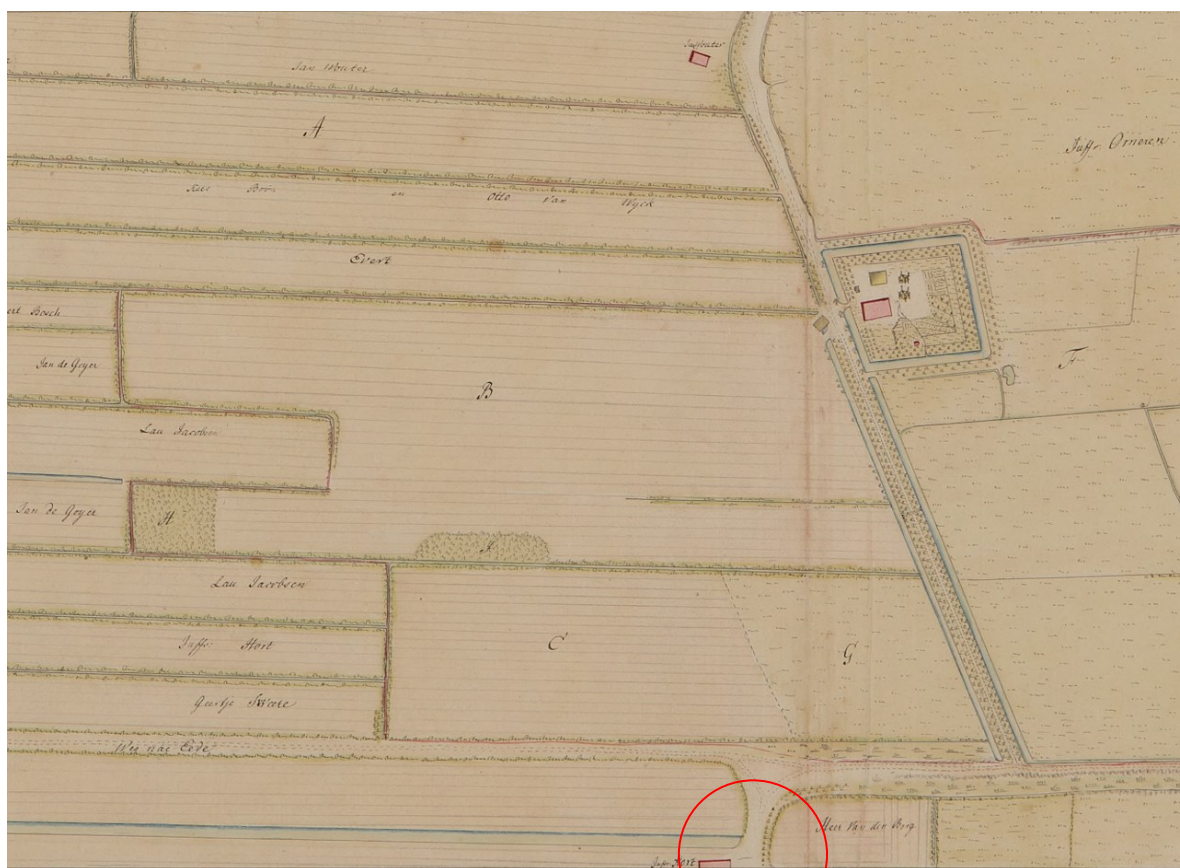


Fig 4. Fragment van het 'Plan van de hofstede Hanenpol' in 1752 vervaardigd (bron: Gelders Archief, inventarisnummer 1576). De planlocatie is rood omcirkeld. Oostelijk daarvan is bij de kruising van de Zuiderkade (thans Maanderbuurtweg) en Buurtweg (huidige Pakhuisweg) een driehoekig open ruimte. Aan de zuidzijde van de planlocatie lag het kanaal waarover goederen werden vervoerd, die op deze historische kaart te herkennen is als blauwe structuur.

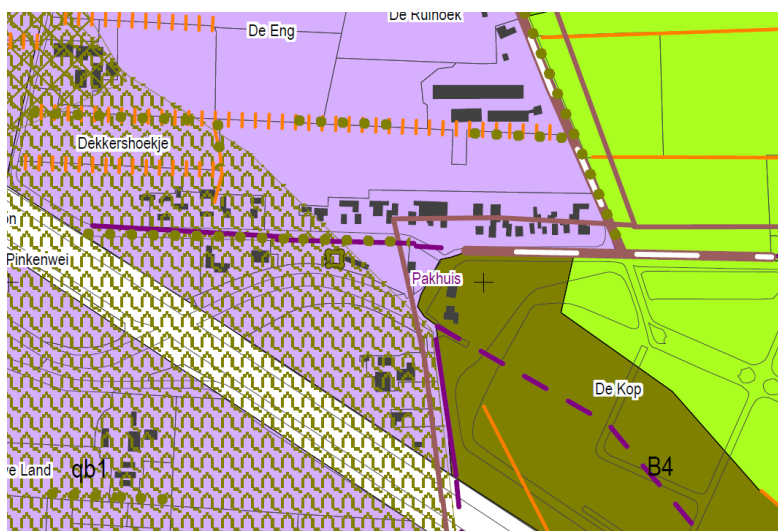


Fig 5. Fragment deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede



Fig 7. Projectie van het kadastraal minuutplan 1811-1832 op een actuele luchtfoto (bron: www.hisgis.nl). Op deze bewerkte versie van het minuutplan is het kanaal blauw weergegeven en de overslagplaats rood omkaderd.

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.

Effecten van het plan op de aanwezige cultuurhistorische waarden

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

Bij de beoordeling van de gevolgen van het planvoornemen voor de aanwezige cultuurhistorische waarden is gebruik gemaakt van de kaartbijlage 'Cultuurlandschappen' landschapselementen en immaterieel erfgoed' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede en het gemeentelijk erfgoedregister. Geconcludeerd wordt dat het planvoornemen geen negatieve gevolgen heeft voor aanwezige cultuurhistorische structuren en elementen in en nabij het plangebied. 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. Bij de landschappelijke inpassing is aandacht besteed aan de historische kenmerken van het gebied door - waar nodig en mogelijk - zoveel mogelijk aan te sluiten bij de karakteristieken van het landschapstype. Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er geen bezwaar tegen het planvoornemen.

De overslagplaats uit circa 1560 herinnert aan het transport van goederen in het verleden, en vormt een zeer waardevol cultuurhistorisch relict van de 'haven' van Ede. Eeuwenlang vormde het buurtschap een handelsknooppunt. Dit verhaal sluit aan bij de ruimtelijke identiteit van de Pakhuisweg, dat tegenwoordig als compact buurtschap ligt temidden van een grootschalig distributie- en infrastructuurlandschap. Vanuit cultuurhistorisch perspectief wordt de kans benoemd om bij toekomstige interventies in het buurtschap Pakhuisweg de kans aan te grijpen om cultuurhistorische waarden verder te versterken, door het bijzondere verleden van de overslagplaats afleesbaar te maken in de ruimtelijke inrichting.

4.7.2. CONCLUSIE

Vaait cultuurhistorisch oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen de ontwikkeling.

4.8. Geluid

4.8.1. WETTELIJK KADER

Sinds het eind van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en 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 gezoneerde industrieterreinen een planologisch aandachtsgebied (de zone) ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

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

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

4.8.2. BESCHOUWING PLANGEBIED

Met voorliggend plan worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen toegevoegd of wegen gereconstrueerd. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is daarom niet aan de orde.

4.8.3. CONCLUSIE

Het aspect verkeerslawaai vormt geen belemmering voor dit plan.

4.9. Luchtkwaliteit

4.9.1. WETTELIJK KADER

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

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

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

4.9.2. BESCHOUWING PLANGEBIED

Er is geen sprake van uitbreiding van activiteiten die in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de lokale luchtkwaliteit.

4.9.3. CONCLUSIE

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

4.10. Milieuzonering

4.10.1. TOETSINGSKADER

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

4.10.2. BESCHOUWING PLANGEBIED

Zonering

Het plan voorziet in de bouw van een bedrijfshal met bedrijfsactiviteiten welke overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan zijn ingedeeld in bedrijfscategorie 2. Dit perceel ligt op een afstand van circa 20 meter van de gevel van bestaande woningen. De richtafstand uit de handreiking gemeten van het bedrijfsperceel tot woningen bedraagt 30 meter voor een rustig gebied. De omgeving kenmerkt zich door bedrijven, horeca en wonen en wordt getypeerd als gemengd gebied. De richtafstand voor een gemengd gebied kan met één stap worden verkleind tot 10 meter, waarmee wordt voldaan aan de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering.

Geur

Bij de beoordeling of in dit geval sprake is van een voldoende verblijfsklimaat ter plaatse is gekeken naar het aspect geur. Met dit plan wordt een nieuw bedrijfsgebouw gerealiseerd. Dit betekent dat een nieuw geurgevoelig object wordt gerealiseerd.

De dichtstbijzijnde woning met agrarische nevenactiviteiten ligt op ongeveer 90 meter tot het beoogde bedrijfsgebouw aan de Pakhuisweg 1A-1. De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij ligt op ongeveer 110 meter afstand tot het beoogde bedrijfsgebouw.

Door de voldoende ruime afstand tot omliggende agrarische bestemmingen vormt het aspect geur geen belemmering voor dit plan.

Sprake is van een voldoende verblijfsklimaat op het perceel aan de Pakhuisweg 1A-1.

Omliggende bedrijven

Het beoogde bedrijf aan de Pakhuisweg 1A-1 komt op ongeveer 110 meter afstand tot de dichtstbijzijnde intensieve veehouderij te liggen. Door de voldoende afstand tot omliggende intensieve veehouderijen, ontstaan met dit plan geen extra belemmeringen voor bedrijven en/of veehouderijen.

4.10.3. CONCLUSIE

Geconcludeerd kan worden dat ten gevolge van de te bouwen bedrijfshal een goed woon- en leefklimaat bij de bestaande woningen is gewaarborgd. Ook bedrijven in de omgeving worden niet beperkt in hun mogelijkheden. Er bestaat vanuit het oogpunt van milieuzonering dan ook geen bezwaar tegen de ontwikkeling.

4.11. Verkeer en parkeren

4.11.1. REGELGEVING EN BELEID

Uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied zijn de door de raad vastgestelde 'Gemeentelijk Verkeers en Vervoers Plan' (GVVP), de nota 'Verkeersveiligheid', de nota 'Voorrang voor de fiets' 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 mag de verkeersveiligheid niet negatief worden beïnvloed.

4.11.2. SITUATIE PLANGEBIED

Met de toevoeging van een bedrijfsgebouw op het perceel, wordt de verkeersdruk in het gebied niet op onacceptabele mate vergroot. In de huidige situatie is ook sprake van een perceel waar bedrijfsmatige activiteiten kunnen plaatsvinden. In de nieuwe situatie vindt het parkeren ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteiten volledig op het eigen terrein plaats. De verkeersveiligheid en bruikbaarheid van zowel de openbare weg als het perceel zelf is daarmee geborgd.

4.11.3. CONCLUSIE

Vanuit verkeerskundige optiek bestaat er geen bezwaar tegen het plan.

4.12. Kabels en leidingen

De kabels en leidingen op het perceel zijn in kaart gebracht via een Klic-melding. Waar nodig worden kabel- en leidingtracés aangepast aan de nieuwe infrastructuur.

4.13. Externe veiligheid

4.13.1. INLEIDING

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

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

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

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

4.13.2. WETTELIJK KADER

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

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

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

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

4.13.3. BESCHOUWING PLANGEBIED

Bedrijven

In de nabijheid van het plangebied ligt geen hogedruk aardgasleiding die op het plangebied van toepassing is.

Verkeerswegen

Over de gemeentelijke wegen binnen en nabij het plangebied worden geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd. Dit transport veroorzaakt een verwaarloosbaar laag

risico. Onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's vanwege transport op de gemeentelijke wegen is niet nodig.

Rijksweg A12

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland is de relevante risicobron voor het plan het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A12. Het plan is gelegen buiten het brandaandachtsgebied en circa 35 meter binnen het indicatief aangegeven explosie aandachtsgebied. Voor de A12 geldt dat geen PR 10-6/jaar-contour aanwezig is. Aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico (PR) wordt derhalve voldaan. Gezien het bouwplan van één bedrijfshal op afstand van circa 165 meter vanaf de A12 neemt het groepsrisico vanwege de genoemde risicobronnen niet significant toe. Een verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet aan de orde.

4.13.4. CONCLUSIE

Het aspect externe veiligheid vanwege de A12 vormt geen belemmering voor dit plan.

4.14. Veiligheid

4.14.1. 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.

4.14.2. BEREIKBAARHEID

Voor wat betreft de bereikbaarheid wordt voldaan aan de voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid. Wij zien daarom geen aanleiding om hieraan aanvullende voorwaarden te stellen.

4.14.3. OPKOMSTTIJD

In de *Wet veiligheidsregio's* worden eisen gesteld aan de opkomsttijden van de brandweer. Deze zijn als norm vastgelegd in het bijbehorende Besluit. De opkomsttijd is de totale tijd die verstrijkt vanaf het moment dat de brandweer gealarmeerd wordt tot het moment dat de brandweer bij het betreffende adres arriveert. De maximale opkomsttijd is gerelateerd aan de gebruiksfunctie.

De werkelijke opkomsttijd van de brandweer valt in dit geval binnen de norm zoals die in het Besluit veiligheidsregio's is vastgelegd. Daarom zijn er geen aanvullende voorwaarden noodzakelijk.

4.14.4. CONCLUSIE

Het aspect veiligheid vormt geen belemmering voor de planvorming.

4.15. Energie

De gemeente hanteert sinds enkele jaren voor nieuwbouwlocaties geen bovenwettelijke energieprestatie-eisen meer. Dit heeft te maken met de aanscherping van de wettelijke EPC (EnergiePrestatieCoëfficiënt) in het (rijks-)Bouwbesluit (meest recent per 1 januari 2015). Door deze aanscherping kreeg de ambitie van de gemeente om een 10% scherpere EPC te realiseren steeds minder betekenis.

Wel hebben burgemeester en wethouders in juli 2017 besloten dat nieuwe woningen in de gemeente niet meer op het aardgasnet zullen worden aangesloten.

De gemeente Ede wil voorbereid zijn op de toekomst. Wereldwijd en ook in ons land is afgesproken dat er op termijn geen toekomst meer is voor fossiele energie, zoals aardgas. Verbranding van aardgas draagt namelijk bij aan de opwarming van de aarde. Bovendien raakt ons Nederlandse aardgas op en leidt onze gaswinning tot aardbevingsschade in Groningen.

Uiterlijk in 2050 willen we alle woningen in ons land van het aardgasnet hebben losgekoppeld. Daarom wil de gemeente nu geen nieuwe woningen meer (laten) bouwen met aardgas. Want dan zijn we aan het dweilen met de kraan open. Woningen worden gebouwd voor een periode van minimaal 80 jaar. Daarom kiezen we nu voor een energiesysteem in de woning dat toekomstbestendig is.

Duurzame energiesystemen zijn in voldoende mate beschikbaar. Bijvoorbeeld kan gekozen worden voor woningen met een warmtepomp, met gebruikmaking van omgevingswarmte (bodem of lucht). Het gaat hier om bewezen technieken, die bovendien betaalbaar zijn. De keuze ten aanzien van het duurzame energiesysteem laat de gemeente over aan de partijen die gaan bouwen.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Kostenverhaal

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12 Wro) geldt voor gemeenten een verplichting om bij de vaststelling van het bestemmingsplan of verlening van een omgevingsvergunning inhoudende een projectafwijakingsbesluit een exploitatieplan vast te stellen, indien het plan of project functies als benoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) mogelijk maakt. 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.

Artikel 6.2.1 van het Bro luidt als volgt:

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1, van de Wro, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- *de bouw van één of meer woningen;*
- *de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;*
- *de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;*
- *de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;*
- *de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;*
- *de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.*

Het project voorziet in de toevoeging van één van bovenstaande categorieën, namelijk de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen. Daarmee is het opstellen van een exploitatieplan in beginsel noodzakelijk.

Uitzondering op deze regel zijn onder andere die gevallen waarin het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is (artikel 6.12, tweede lid, Wro). Hieronder valt ook de situatie waarbij de kosten zich beperken tot uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen (artikel 6.2.1a, onder c, Besluit omgevingsrecht)

In het onderhavige geval zijn er geen kosten voor de inrichting van de openbare ruimte aan de orde. Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer, waarin het kostenverhaal voor de planvorming en overige kostenposten verzekerd is. In diezelfde overeenkomst is tevens het planschaderisico doorgelegd aan de initiatiefnemer. Hiermee is het niet nodig om een exploitatieplan op te stellen.

5.2. Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief. De gronden waarop de planvorming plaatsvindt zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Met de ontwikkeling van één bedrijfspand wordt voldoende opbrengst gegenereerd om de kosten van het project te dragen. Het betreft een bedrijf met een gezonde financiële situatie, zodat er geen reden is om te twijfelen aan de economische uitvoerbaarheid van het plan.

5.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het bestemmingsplan maatschappelijk draagvlak heeft. De gemeente Ede hecht in dat kader aan burgerparticipatie en een volledige informatieverstrekking bij planvorming.

Dit initiatief is aangevraagd naar aanleiding van de opgestelde Structuurvisie Pakhuisweg 2030. Deze visie is samen met de buurt opgesteld. De ontwikkelingen opgenomen in deze visie zijn dan ook bekend in de omgeving en gedragen door de omgeving.

6. Inspraak, vooroverleg en zienswijzen

6.1. Procedure van stedenbouwkundig plan naar ontwerp

Er geldt geen wettelijke plicht tot inspraak in het vooroverlegtraject. Afhankelijk van de omvang van de ontwikkeling heeft de gemeente Ede in haar inspraakverordening geregeld in welke gevallen zij toch de burgers de mogelijkheid wenst te geven om in deze fase inspraak op een te kunnen geven.

Gelet op de omvang van het plan is ervoor gekozen om direct een ontwerpbesluit te publiceren. Bij het opstellen van de structuurvisie heeft overleg met de omgeving plaatsgevonden.

Op 29 april 2022 is het (voorlopige) plan inclusief ruimtelijke onderbouwing voorgelegd aan de provincie en andere instanties in het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening).

6.2. Zienswijzen

Het ontwerpbesluit wordt conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan iedereen zijn of haar zienswijze tegen het project indienen.