

Toelichting



Ruimtelijke onderbouwing Ede, Maanderbuurtweg 86

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en begrenzing	4
1.3. Geldend bestemmingsplan	5
1.4. Procedure	5
1.5. Leeswijzer	6
2. HET PLAN	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Nieuwe situatie	7
3. BELEIDSKADER	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	12
4. ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN	15
4.1 Milieuzonering	15
4.2 Ecologie/natuur	15
4.3 Stikstofdepositie	17
4.4 Water	18
4.5 Bodem	20
4.6 Archeologie	20
4.7 Cultuurhistorie	22
4.8 Verkeer en parkeren	23
4.9 Geluid (Wegverkeerslawaaï/Wet geluidhinder)	24
4.10 Luchtkwaliteit	25
4.11 Externe veiligheid	25
4.12 Brandveiligheid	27
4.13 Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen	27

5. UITVOERBAARHEID.....	28
5.1 Algemeen.....	28
5.2 Economische uitvoerbaarheid	28
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
BIJLAGEN	29

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

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.

Het perceel aan de Maanderbuurtweg 86 is ook opgenomen in de structuurvisie voor maatwerkoplossingen voor nieuwe ontwikkelingen. De ambitie is het gebied rond de Maanderbuurtweg nieuw leven in te blazen door zorgvuldige transformatie mogelijk te maken op bestaande percelen. Voor het perceel aan de Maanderbuurtweg 86 in Ede is een aanvraag ingediend voor het realiseren van woonwerkunits. De bestaande woning aan de Maanderbuurtweg 86 blijft behouden en de woonwerkunits zijn beoogd ter plaatse van de ten noorden gelegen voormalige agrarische schuur. Deze huidige schuur wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw dat een woonfunctie zal hebben en deels gebruikt zal worden voor bedrijfsactiviteiten. Het nieuwe gebruik past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Het maximum aantal wooneenheden van 2 wordt overschreden en de bedrijfsactiviteiten met een totale oppervlakte van ca. 240 m² past ook niet binnen het geldende bestemmingsplan.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) met een omgevingsvergunning afgeweken van het bestemmingsplan. Daarvoor is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied bevindt zich aan de westelijke rand van de gemeente Ede net ten noorden van de A12. Ten oosten van het plangebied ligt het industrieterrein van Ede. Het plangebied staat kadastraal bekend onder Ede, sectie F, perceelnummer 10170.

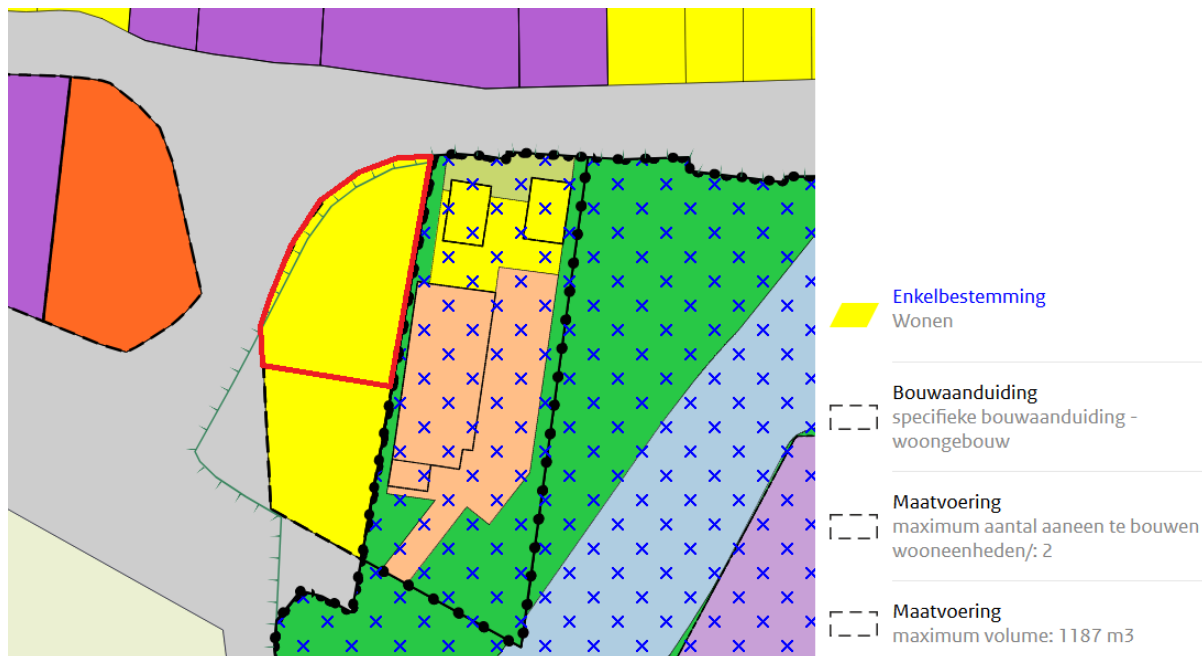
Onderstaande afbeelding toont de globale ligging van het plangebied.



Afbeelding 1: Globale ligging plangebied

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012', dat is vastgesteld op 4 oktober 2012. Het plangebied is voorzien van de bestemming 'Wonen' en een bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - woongebouw'. Daarnaast is de maatvoering 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden: 2' van toepassing en geldt de maatvoering 'maximum volume: 1187 m³'. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingsplan.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' (plangebied: rood omkaderd)

Binnen het bestemmingsplan Wonen zijn maximaal 2 wooneenheden toegestaan in de vorm van een woongebouw. Dit woongebouw is aanwezig op het zuidelijk deel van de woonbestemming. Met de nieuwe ontwikkeling zijn twee woonwerkunits beoogd. Hiermee wordt het maximaal aantal wooneenheden op basis van het bestemmingsplan overschreden.

Daarnaast staat het bestemmingsplan kleinschalige bedrijfsactiviteiten toe tot een oppervlakte van maximaal 50 m² in de woning. Met een oppervlakte van totaal ca. 240 m² past de ontwikkeling van twee woonwerkunits niet binnen de regels van het bestemmingsplan.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling aan de Maanderbuurtweg 86 in strijd is met het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012.

1.4. Procedure

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt de mogelijkheid om met een zogenaamd projectafwijkingbesluit medewerking te verlenen aan ruimtelijke ontwikkelingen die niet in het bestemmingsplan passen. 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 projectafwijkingbesluit.

De voorbereiding van een projectafwijkingbesluit 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 ontwerpbesluit 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.

Daarnaast moet de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeven (vvgb), waaruit blijkt dat zij instemmen met de verwezenlijking van het initiatief. 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 vvgb door de gemeenteraad te worden afgegeven.

Het toevoegen van woonwerkunits in een gebied dat valt onder het bestemmingsplan voor het Agrarisch Buitengebied, is niet opgenomen op die lijst. Om die reden is de gemeenteraad op donderdag 11 mei 2023 gevraagd in te stemmen met het plan. Zij heeft een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven. Bij het uitblijven van zienswijzen, geldt deze ontwerpverklaring ook direct als definitieve verklaring van geen bedenkingen

1.5. Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt een inleiding op het plan gegeven en wordt de gekozen planmethodiek beschreven. In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie en de nieuwe situatie beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 komen diverse aspecten aan de orde die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied, zoals cultuurhistorie en archeologie en ecologie. Hoofdstuk 5 beschrijft de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. Het plan

2.1 Bestaande situatie

In de bestaande situatie bevindt zich aan de Maanderbuurtweg 86 en 84 in Ede een woongebouw met een voormalige agrarisch bijgebouw. Het woongebouw is gesitueerd aan de zuidzijde van het perceel en het bijgebouw staat ten noorden van het woongebouw. De schuur wordt in de huidige situatie gebruikt voor opslag van de eigenaar, waaronder hout en enkele werktuigen.

Onderstaande afbeeldingen tonen de huidige situatie van het plangebied.



noordzijde



zuidzijde



bovenaanzicht

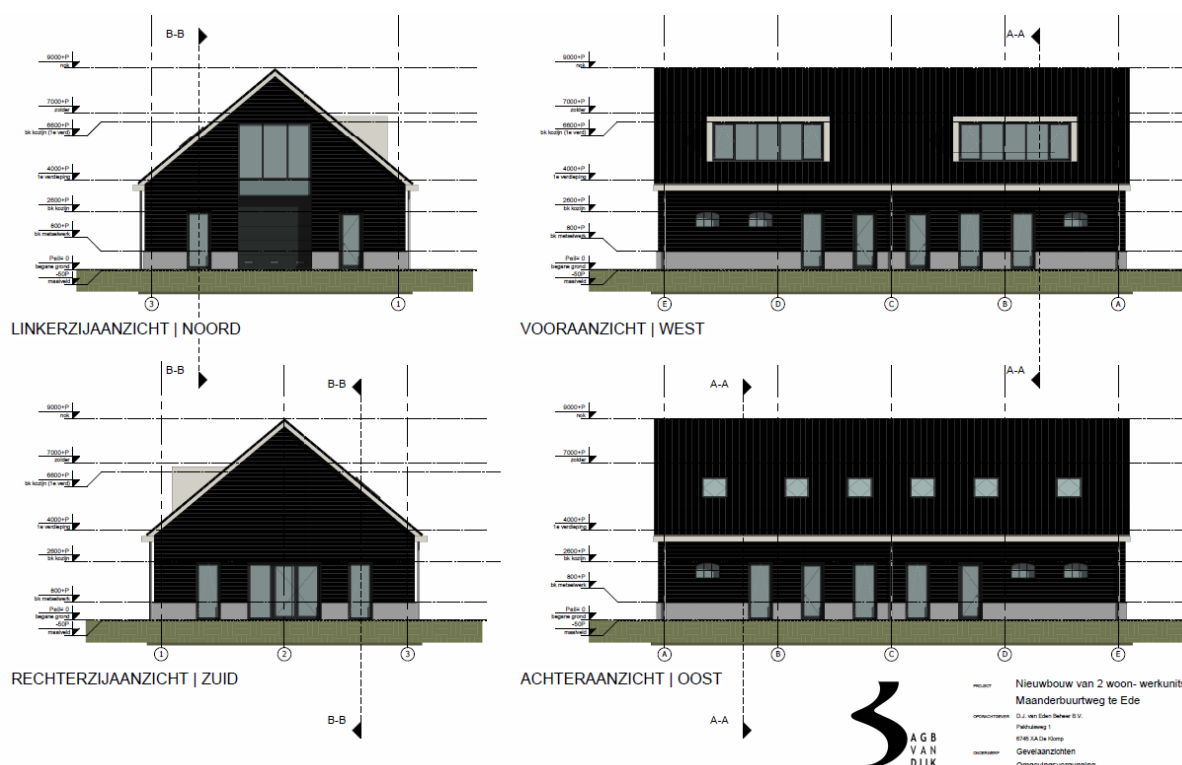
Afbeelding 3: Foto's huidige situatie

2.2 Nieuwe situatie

Het planvoornemen bestaat uit het slopen van de voormalige agrarische schuur en het bouwen van een nieuw gebouw met twee woonwerkunits.

Het nieuwe gebouw heeft een afmeting van van ca. 12 meter breed, ca. 20 meter lang en een goot- en nokhoogte van respectievelijk 4 meter en 9 meter.

Navolgende afbeelding toont de gevelaanzichten van de beoogde woonwerkunits.



Afbeelding 4: beoogde bebouwing Blankespoorselandweg 30

Het plan past niet geheel binnen het geldende bestemmingsplan. Er kan in dit geval worden afgeweken van het bestemmingsplan omdat het plan bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en een toevoeging is voor de directe omgeving. De realisatie van de woonwerkunits sluit aan bij de kenmerken van het gebied en vormen een toevoeging aan de voorzieningen in de directe omgeving. Er is in de directe omgeving vraag naar woningen in combinatie met bedrijfsactiviteiten. Er is al zicht op potentiële kopers uit de directe omgeving.

Daarnaast is het perceel in de structuurvisie Pakhuisweg aangewezen als plek met maatwerkoplossingen voor nieuwe ontwikkelingen. De gewenste kleinschalige bedrijvigheid is hier agrarisch gerelateerd of gerelateerd aan de Pakhuisweg. Het plan richt zich hoofdzakelijk op kleinschalige aannemersbedrijven. Er is nog geen duidelijkheid over de exacte bedrijvigheid die hier zal vestigen maar omdat de vraag voortkomt uit de omgeving geeft de ontwikkeling invulling aan een behoefte uit de directe omgeving.

Daarnaast wordt het perceel landschappelijk ingepast zodat het plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In de huidige situatie heeft het perceel een wat rommelige uitstraling en het perceel is niet landschappelijk ingepast. Het nieuwe plan is voorzien van een robuuste groeninrichting. Het perceel wordt omzoomd door een haagbeuk. De bomen aan de Pakhuisweg zijn door de gemeente verwijderd als onderdeel van de herinrichting van de Pakhuisweg. In verband met de ligging van een drukriool langs de weg is het niet mogelijk om de bomen weer terug te plaatsen. Het perceel zal worden heringericht met een hoog opgaande beplanting. De parkeerplaatsen op het terrein worden met half groene verharding gerealiseerd.

Navolgende afbeelding toont de beoogde situatie en landschappelijke inpassing van het plan (zie ook bijlage 1).



Afbeelding 5: inpassingsplan nieuwe situatie

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

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

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

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

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

Daarbij zijn de belangrijkste inhoudelijke keuzes:

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

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

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

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

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling raakt niet aan de nationale belangen en bepalingen uit het Barro.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

Planspecifiek

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

De bouw van twee woonwerkunits wordt niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. Bovendien betreft het hier sloop-nieuwbouw waarbij de bouwmogelijkheden nagenoeg gelijk blijven. Een nadere onderbouwing voor de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet nodig.

3.1.3 Nationaal landschap

Het Rijk heeft de meest unieke of kenmerkende landschappen aangewezen als Nationaal Landschap. Deze landschappen weerspiegelen samen de diversiteit en ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Het Rijk laat het beleid ten aanzien van landschap op land over aan provincies en wil provincies meer ruimte geven bij de afweging tussen verstedelijking en landschap, om zo meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk. De provincie is verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor de nationale landschappen. De globale begrenzing hiervan is weergegeven in een bijlage van het SVIR. De provincie neemt, op basis van deze globale begrenzing, een gedetailleerde begrenzing op in hun structuurvisies en werken daarin de per nationaal landschap benoemde kwaliteiten uit.

Planspecifiek

Het plangebied ligt niet in een Nationaal Landschap. Het Nationaal Landschap vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De ontwikkeling heeft geen effect op de kenmerken en kwaliteiten van het Nationaal landschap.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is door Provinciale Staten vastgesteld op 19 december 2018. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 1 maart 2019 in werking getreden. In de omgevingsvisie worden de zeven ambities van de provincie Gelderland beschreven.

De zeven ambities die beschreven zijn:

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

Planspecifiek

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland bevat voor de beoogde ontwikkeling geen directe aanknopingspunten voor toetsing.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Met een omgevingsverordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Provinciale Staten van Gelderland hebben op 24 september 2014 de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Op 15 december 2021 zijn de meest recente wijzigingen in de Omgevingsverordening vastgesteld. DE geconsolideerde versie op 1 februari 2022 in werking getreden. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Planspecifiek

De gronden van het plangebied bevinden zich in het gebied dat is aangeduid als 'Intrekgebied'. Het is verboden in een intrekgebied werken tot stand te brengen of handelingen te verrichten ten behoeve van de winning van fossiele energie. Met de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van winning van fossiele energie.

Daarnaast ligt het plangebied binnen de gronden die zijn aangeduid als 'Regels Glastuinbouw'. Met voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van glastuinbouw. De regels van glastuinbouw zijn dan ook niet relevant.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de Omgevingsverordening Gelderland.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Ede 2040

Op 12 mei 2022 heeft de raad van de gemeente Ede de Omgevingsvisie Ede 2040 'Dierbaar, Duurzaam en Dynamisch' vastgesteld. In de Omgevingsvisie beschrijft de gemeente Ede de toekomst voor de leefomgeving van de gemeente voor de periode tot 2040. De volgende drie sleutelbegrippen staan hierin centraal:

- Dierbaar: omdat het gaat om leefbaarheid en samenleven. Ede is krachtig in haar sociale verbanden en gemeenschapszin.

- Duurzaam: omdat het gaat om de kwaliteit van de leefomgeving. We willen duurzaam omgaan met onze leefomgeving.
- Dynamisch: omdat het gaat om een stevige economische ontwikkeling met kansen voor iedereen en levendigheid.

Vanuit deze drie begrippen is de toekomstvisie geschetst voor de gemeente Ede richting 2040. De toekomstvisie is uitgewerkt in vijf strategische keuzes:

1. Leven in gezonde wijken, dorpen en buurtschappen

Sociaal en gezond:

- Voorzieningen toegankelijk en dichtbij met focus op bestaande centra (o.a. winkels, welzijn, sport, zorg, onderwijs en cultuur)
- Productie en aanbod van gezond en lokaal voedsel stimuleren
- Stimuleren ontmoeting
- Beweegvriendelijke en schone leefomgeving, die uitnodigt tot gezond gedrag
- Verbetering van de milieukwaliteit (in het bijzonder luchtkwaliteit met 50% gezondheidswinst in 2030)

Wonen:

- Gevarieerd woonprogramma gericht op behoefte en doorstroming
- Dorpen bouwen voor eigen behoefte en behoud van voorzieningen
- Aan zuidkant van Foodvalley bouwen voor de (boven)regionale behoefte

2. Duurzame mobiliteit en energie

Duurzame mobiliteit

- In dorpen en wijken accent op lopen, fietsen via aantrekkelijke netwerken
- Auto doet stapje terug in Ede-stad voor kwaliteit openbare ruimte
- Krachtig OV op hoofdroutes (richting Wageningen, Arnhem, Utrecht en Amersfoort)
- Verdichten bij OV-knopen en voorzieningencentra
- Nieuw station Ede-west, goed voor wonen en werken (transformatie)
- Oversteekbaarheid grote (spoor)wegen verbeteren

Duurzame energie

- 70% duurzame energie in 2040, energieneutraal in 2050
- Ruimte maken voor kleinschalig opwekken (zon, wind en andere)
- Energiecorridors langs snelwegen A12/A30 en op bedrijfsterrainen
- Werk maken van energie-infrastructuur (laden, opslaan, transport)

3. De natuur als basis en de Veluwe centraal

Natuurlijke systemen als basis

- Natuur is leidend, dus natuurinclusief, klimaatrobust, circulair handelen
- In wijken en dorpen bouwen in meer lagen om groen te behouden en toe te voegen
- Werken aan robuuste groen- en waterstructuren voor biodiversiteit/klimaatadaptatie
- Kiezen voor natuurinclusieve circulaire landbouw

Zonering

- Veluwe op 1 met zonering en herkenbare poorten (o.a. station Ede-Wageningen, Otterlo en Ginkelse hei)
- Het Binnenveld is de groene long van de zuidkant van Foodvalley en Ede
- Een overgangsgebied van 1 tot 1,5 km van Veluwe naar Vallei

4. Werk maken van Foodvalley

- Ede kiest voor food en innovatie (KenniAs, agrarische proeftuin en vestigingsklimaat, 1 á 2% extra banen per jaar).
- KenniAs doorontwikkelen met hoogwaardige complementaire woon-werkgebieden.
- (Boven)stedelijke voorzieningen in Ede-centrum en WFC/station.
- Ruimte voor bedrijvenclusters langs de A30 en A12.
- Meer werk maken van hoogwaardige vrijetijdseconomie (o.a. recreatie, cultuur en horeca).
- In dorpen beperkt ruimte voor groei naar eigen (werk)behoefte.

- Herontwikkeling vrijkomende agrarische erven qua schaal/functie passend bij doelen Omgevingsvisie.

5. Compacte groei vanuit eigenheid van Ede

Compacte groei

- Meervoudig ruimtegebruik is het uitgangspunt.
- Compacte groei en een Ede-stad met hoogbouw.
- Anticiperen op toekomstige (technologische) ontwikkelingen.
- Verdichten heeft prioriteit, daarnaast verkennen van drie zoekgebieden: Kernhem-Noord (uitbreidingsgebied), De Klomp-Ederveen, KennisAs Ede-Wageningen.
- Balans in groei van wonen (11.000-15.000 woningen) en werken (90-110 ha)
- Ontwikkelingen sluiten aan op plaatselijke bereikbaarheid lopend, per fiets, auto of OV

Eigenheid

- Maak Ede-stad, de dorpen en het buitengebied meer onderscheidend met een ruimtelijk raamwerk.
- Het kenmerkende Edese landschap leesbaar houden en versterken.
- Rijke geschiedenis en cultureel erfgoed koesteren.

De vijf strategische keuzes geven richting aan de ontwikkeling van gemeente Ede.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling past binnen de omgevingsvisie van de gemeente Ede. De ontwikkeling sluit aan bij de strategische keuze 'Leven in gezonde wijken, dorpen en buurtschappen'. De ontwikkeling draagt bij aan het voorzieningenniveau van de buurt en voorziet in de behoefte van woningaanbod in de directe omgeving. De locatie is op het kaartbeeld van de omgevingsvisie ook aangemerkt voor 'inbreiding buurtschap; groei eigen behoefte'.

Daarnaast zorgt de ontwikkeling voor een kwaliteitsimpuls voor de directe omgeving aan de Pakhuisweg en Maanderbuurtweg door het perceel landschappelijk in te passen.

3.3.2 Structuurvisie Pakhuisweg

Gemeente Ede heeft voor het gebied in en rond Pakhuisweg een buurtvisie opgesteld: Structuurvisie Pakhuisweg. Dit is een ontwikkelingsgerichte visie die bewoners en ondernemers uitnodigt om gezamenlijk aan de leefomgeving van het buurtschap te werken zodat het woon-, werk en leefklimaat verder wordt verbeterd.

Ten westen van de kern Ede ligt het buurtschap Pakhuisweg. In de huidige situatie ligt het buurtschap formeel in het buitengebied. Er geldt ook het planologisch regime van het buitengebied. Dit houdt in dat de bouwmogelijkheden zeer beperkt zijn dan wel gecompenseerd moeten worden door sloop elders in het buitengebied van de gemeente Ede. Dit strenge beleid is te verklaren vanuit de oorspronkelijke ligging van het Pakhuisweg, op grote afstand van de bebouwde kom van Ede. Met de ontwikkeling van het bedrijventerrein BT A12 direct tegen de Maanderbuurt- en Pakhuisweg aan, komt het buurtschap echter zo goed als tegen Ede aan te liggen. Hoewel terughoudendheid op zijn plaats blijft zijn er minder redenen om ontwikkelingsmogelijkheden voor bewoners en ondernemers binnen Pakhuis tegen te gaan. De huidige beleidslijn doet geen recht meer aan de actuele situatie. Dit is aanleiding voor de gemeente Ede om deze op te stellen.

Planspecifiek

Het buurtschap Pakhuis bestaat uit enkele tientallen woningen, waarvan het merendeel rond het midden van de 20^{ste} eeuw is gebouwd. Voor het duurzaam functioneren van de woonbuurt is een gemengd kwalitatief woninaanbod waardevol. Daarom is er beperkte inbreidingsruimte voor een handvol extra woningen in het landelijk/dorpse woonmilieu. Naast de kleinschalige inbreidingsruimte voor woningbouw, is het ook wenselijk de mogelijkheden voor lokale bedrijven te vergroten. Voorwaarde is wel dat dit kleinschalige en lokale bedrijvigheid betreft die geen onevenredige milieu- of verkeershinder oplevert en direct verbonden is aan het buurtschap. Met voorliggend plan waarbij invulling wordt gegeven aan zowel de kleinschalige woningbouw als de lokale bedrijvigheid wordt aangesloten bij bovengenoemde voorwaarden. Het bestaande ondernemersklimaat aan de Pakhuisweg wordt met dit plan gestimuleerd.

4. Onderzoek en randvoorwaarden

4.1 Milieuzonering

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

Planspecifiek

In de huidige situatie heeft het perceel al een woonbestemming, wel worden er met de ontwikkeling twee nieuwe wooneenheden toegevoegd. In de directe omgeving zijn meerdere bedrijven gevestigd. Het gebied aan de Pakhuisweg kenmerkt zich bij uitstek als een gemengd gebied. Er is veel bedrijvigheid in combinatie met woonpercelen in de vorm van lintbebouwing. De richtafstanden van de VNG-publicatie kunnen daarom met één stap worden verkleind. De nieuwe woningen vormen geen belemmering voor nabijgelegen bedrijven.

Voor de bedrijfsactiviteiten die plaats zullen vinden op de begane grond van de beoogde woonwerkunits geldt een bedrijfscategorie van 1 of maximaal 2. Hiervoor geldt in gemengd gebied een maximale richtafstand van 10 meter. De afstand tot de bestaande woning aan de Maanderbuurtweg 86 bedraagt ca. 10 meter, ook de afstand tot de woningen aan de oostzijde en aan de overzijde van de weg bedraagt 10 meter of meer. Aan de oostzijde van de beoogde woonwerkunits staan eveneens woonwerkunits. De afstand tot deze bebouwing bedraagt minder dan 10 meter.

In categorie B van bijlage 4 van de handreiking zijn activiteiten genoemd die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, voor zover er een bouwkundige afscheiding is ten opzichte van woningen. Bij nieuwbouw stelt het Bouwbesluit (en eventueel het Barim) dusdanige eisen aan bedrijfsbebouwing dat hier sprake van is. Zolang het bestemmingsplan slechts bedrijvigheid toelaat uit categorie A en B uit bijlagelijst 4, bestaat er vanuit het oogpunt van milieuzonering geen bezwaar ten aanzien van het plan.

Conclusie

Milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van twee woonwerkunits aan de Maanderbuurtweg 86, mits de bedrijvigheid zich beperkt tot maximaal milieucategorie 2 en uitsluitend bedrijvigheid uit categorie A en B uit bijlagelijst 4 van de VNG-publicatie.

4.2 Ecologie/natuur

De wet natuurbescherming (Wnb) beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

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

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

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

Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in standhouden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke

verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven.

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

Programma biodiversiteit

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

Planspecifiek

De beoogde sloop van de bestaande schuur op het perceel aan de Maanderbuurtweg 86 en de bouw van twee woonwerkunits heeft mogelijk een negatief effect op beschermde flora en fauna, beschermde natuurgebieden en/of beschermde houtopstanden. Ten behoeve van de beoogde ruimtelijke ingreep geldt de wettelijke verplichting onderzoek te verrichten naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna en de mogelijke effecten van de ruimtelijke ingreep daarop. Daarom heeft er een Quicksan Ecologie plaatsgevonden (bijlage 2).

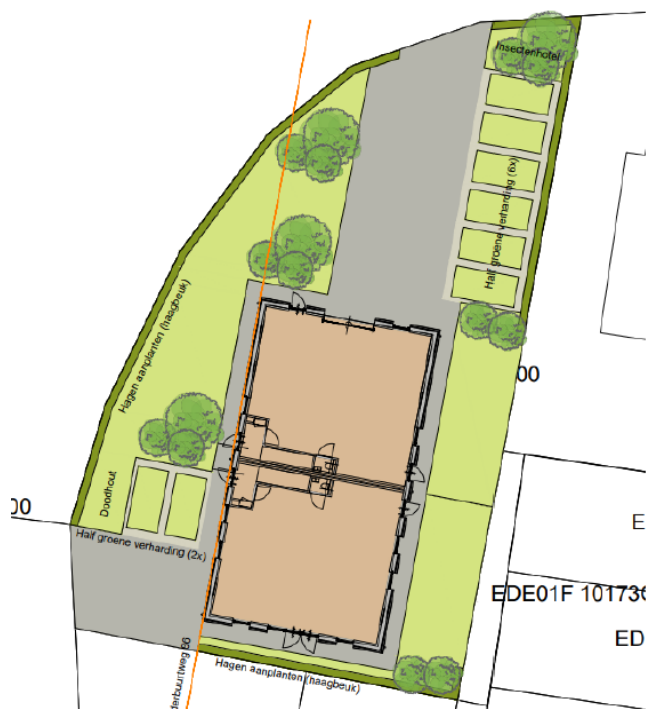
Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de sloop van de schuur ten behoeve van nieuwbouw van twee woonwerkunits uitvoerbaar is in het kader van de Wet natuurbescherming.

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen de volgende maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen:

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de planlocatie te verlaten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- De sloopwerkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.

Natuurinclusief bouwen en ontwerpen

Binnen de gemeente Ede is daarnaast de norm om natuurinclusief te bouwen. Voor een bouwplan dienen daarvoor maatregelen getroffen te worden waarmee een bepaald aantal punten behaald worden. Voor onderhavig plan zijn op basis van de omvang van het plan 25 punten benodigd, hier is in invulling aan gegeven door een verscheidenheid aan maatregelen op het perceel te treffen. Deze maatregelen zijn opgenomen op de situatietekening.



Afbeelding 6: inrichtingsplan natuurinclusieve maatregelen

Punten natuurinclusief bouwen

Maatregel	Punten	Punten na Vermenigvuldigingsfactor
Tuinen & erven (vermenig. 1x)		
Doodhout	5	5
Groene buitenruimte (vermenig. 2x)		
Hagen aanplanten (haagbeuk)	5	10
Insectenhotel	2	4
Verharding (vermenig. 1x)		
Half groene verharding (6x)	6	6
Half groene verharding (2x)	2	2
Punten benodigd		25
Punten behaald		27

Conclusie

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden. Het uitvoeren van nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.3 Stikstofdepositie

Een van de aspecten die een effect kunnen hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden is stikstofdepositie. De Nederlandse wet- en regelgeving voor stikstofdepositie vloeit voort uit de Wet natuurbescherming. De wetgever heeft in dit verband de volgende wet- en regelgeving tot stand gebracht:

- de Wet natuurbescherming, hoofdstuk 2.
- het Besluit natuurbescherming, hoofdstuk 2, op grond waarvan de vergunningplicht niet geldt indien grenswaarden voor een melding van toepassing zijn;
- de Regeling natuurbescherming, waarin naast de regels die gelden ten aanzien van bepaling, reservering en toedeling van ontwikkelingsruimte onder meer de lijst van prioritaire projecten is opgenomen.

Stikstofdepositie vormt al jarenlang een knelpunt bij de besluitvorming over plannen en projecten, omdat in veel Natura 2000-gebieden overbelasting van stikstofdepositie een probleem is voor de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor de voor stikstof gevoelige natuur in die gebieden. De natuurwetgeving beoogt een oplossing te bieden voor dit probleem. Het doel is het beschermen en ontwikkelen van kwetsbare, voor stikstof gevoelige natuur, terwijl tegelijkertijd economische ontwikkelingen mogelijk blijven. In het kader van het Programma Aanpak Stikstof werd beoogd hiertoe maatregelen te nemen gericht op een afname van stikstofdepositie (bronmaatregelen) en een versterking van de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden (herstelmaatregelen).

Als gevolg van een uitspraak van de Raad van State mag het PAS niet meer gebruikt worden als toestemmingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot een toename van stikstofdepositie op (stikstofgevoelige habitattypen in) Natura 2000-gebieden. De drempel- en grenswaarden uit het PAS zijn daarmee ook niet meer van toepassing. Ontwikkelingen moeten daardoor kortweg individueel worden beoordeeld op gevolgen voor Natura 2000 gebieden.

Sinds 1 juli 2021 bevatte de Wet natuurbescherming de zogenaamde 'bouwvrijstelling'. De bedoeling daarvan was dat bij de vergunningverlening voor een project geen rekening gehouden hoefde te worden met de stikstofuitstoot van bepaalde bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten. In november 2022

heeft de Raad van State echter geoordeeld dat de bouwvrijstelling niet gebruikt mag worden. Dit betekent dat zowel voor de gebruiksfase als voor de aanlegfase van een ontwikkeling beoordeeld moet worden of sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

Planspecifiek

Omdat op voorhand niet kan worden uitgesloten dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op Natura2000-gebieden als gevolg van stikstofuitstoot is er een AERIUS-berekening uitgevoerd voor zowel de gebruiksfase (bijlage 3) als de bouwfase (bijlage 4). De resultaten van de berekening zijn opgenomen in een rapport (bijlage 5).

Op basis van de berekeningen kan geconcludeerd worden dat de stikstofdepositie op alle rekenpunten ten hoogste 0,00 mol/ha/jr bedraagt. Stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde sloop en nieuwbouw aan de Maanderbuurtweg 86.

4.4 Water

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

Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw

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

Waterwet

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

Nationaal Waterplan

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

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

1. de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
2. de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Waterbeleid Ede

Het gemeentelijk waterbeleid 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.

Planspecifiek

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



Afbeelding 7: Uitsnede legger Vallei en Veluwe

Vuilwater

Op de drukriolering mag alleen huishoudelijk afvalwater worden geloosd. Indien er in de toekomst op het perceel extra bedrijfsmatig afvalwater vrijkomt en er wijzigingen zijn in de hoeveelheid en/of kwaliteit daarvan, dient contact opgenomen te worden met de beheerder mechanische riolering van de gemeente Ede. Er moet dan onderzocht worden of het afvalwater qua capaciteit en kwaliteit op de bestaande pompunit kan worden aangesloten.

Hemelwater

Hemelwater dat valt op het verharde oppervlak van de percelen dient op eigen terrein te worden verwerkt. Omdat er geen sprake is van toename van verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie is compensatie in de vorm van extra waterberging niet nodig.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.5 Bodem

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 als 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.

Planspecifiek

Op deze locatie is in 2004 een bodemonderzoek uitgevoerd in opdracht van gemeente Ede in verband met grondtransactie en de overgang van agrarisch gebruik naar een gebruik als bedrijventerrein. Dit onderzoek betrof een groter gebied waarvan het erf van de locatie Maanderbuurtweg 86 een deellocatie was.

Uit het rapport van het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat

- in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan PAK aanwezig zijn.
- in het grondwater een licht verhoogd gehalte aan chroom aanwezig is.
- in of op de bodem geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen.

Bij dit onderzoek zijn geen sterke of ernstige bodemverontreinigingen aangetroffen ten gevolge van het agrarisch gebruik.

In 2012 is handhavend opgetreden vanwege (illegale) opslag van diverse materialen, verspreiding van afval op het buitenterrein en de opslag van autobanden in de schuur. In 2013 is geconstateerd dat het perceel in voldoende mate was schoongemaakt en de afvalmaterialen waren afgevoerd. Vanwege de bovengrondse opslag of verspreiding van veelal vaste (afval)materialen en ook de aanwezige erfverhardingen is het niet te verwachten dat de bodem in de afgelopen periode dusdanig verontreinigd is geraakt dat dit een belemmering vormt voor een woonbestemming. Mochten bij het grondverzet van de nieuwbouw onverwachte nieuwe bodemverontreinigingen worden aangetroffen, dan dienen deze volledig te worden verwijderd in het kader van de zorgplicht.

Conclusie

Met voornoemde kanttekening is de milieuhygiënische bodemkwaliteit van het terrein is voldoende bekend en vormt geen belemmering voor deze wijziging van het bestemmingsplan.

4.6 Archeologie

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

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

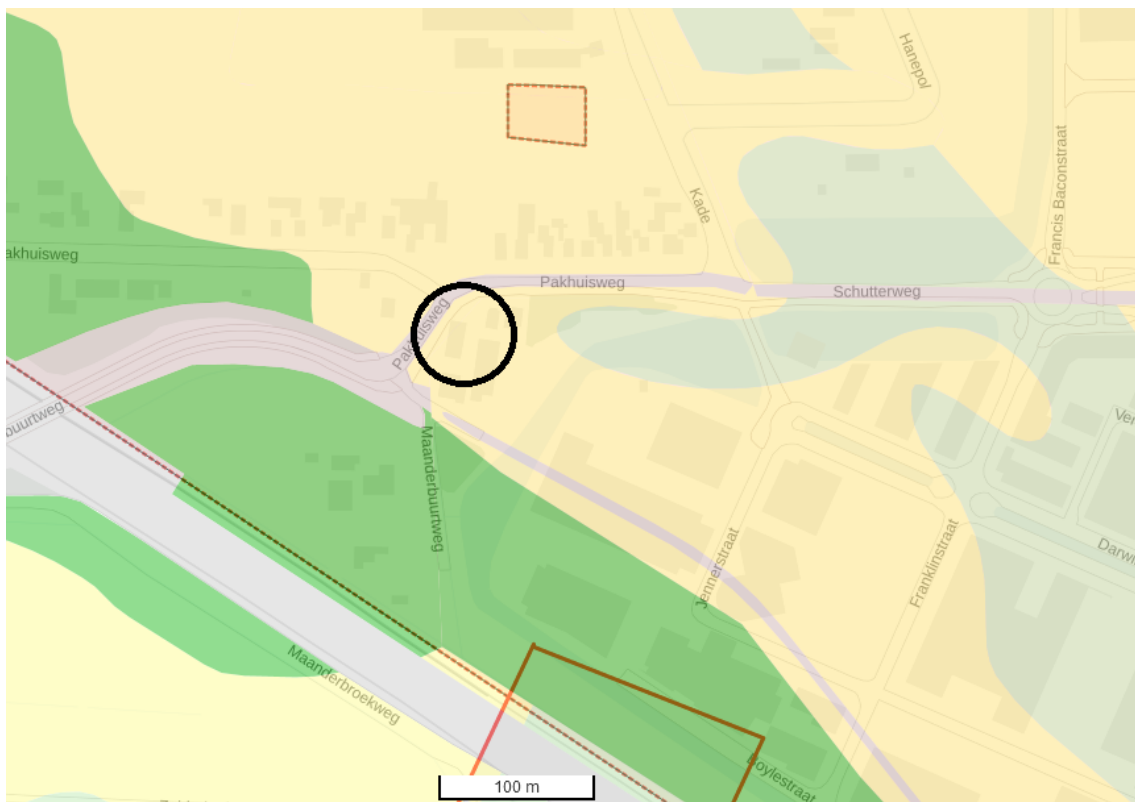
Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota uit 2012 is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese

bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch onderzoek opgenomen en is een verruiming (versoepeling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. De nota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

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

Planspecifiek

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. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een lage integrale cultuurhistorische betekenis.



Afbeelding 8: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in zwarte cirkel. Roodomlijnd eerder uitgevoerde onderzoeken in de omgeving.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Enkele archeologische onderzoeken zijn uitgevoerd in de directe omgeving van het plangebied, maar die hebben geen aanleiding gegeven tot vervolgonderzoek.

Conclusie

Met de omgevingsvergunning worden twee woon-werkunits mogelijk gemaakt. 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 lage integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied is een beschermende planologische regeling niet noodzakelijk, rekening houdend met de omvang van de ingrepen in de bodem.

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

De 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

Erfgoednota 'Erfgoed maakt Ede' (2018)

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

Cultuurhistorische Waardenkaart Ede (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.

De cultuurhistorische waardenkaart vormt de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

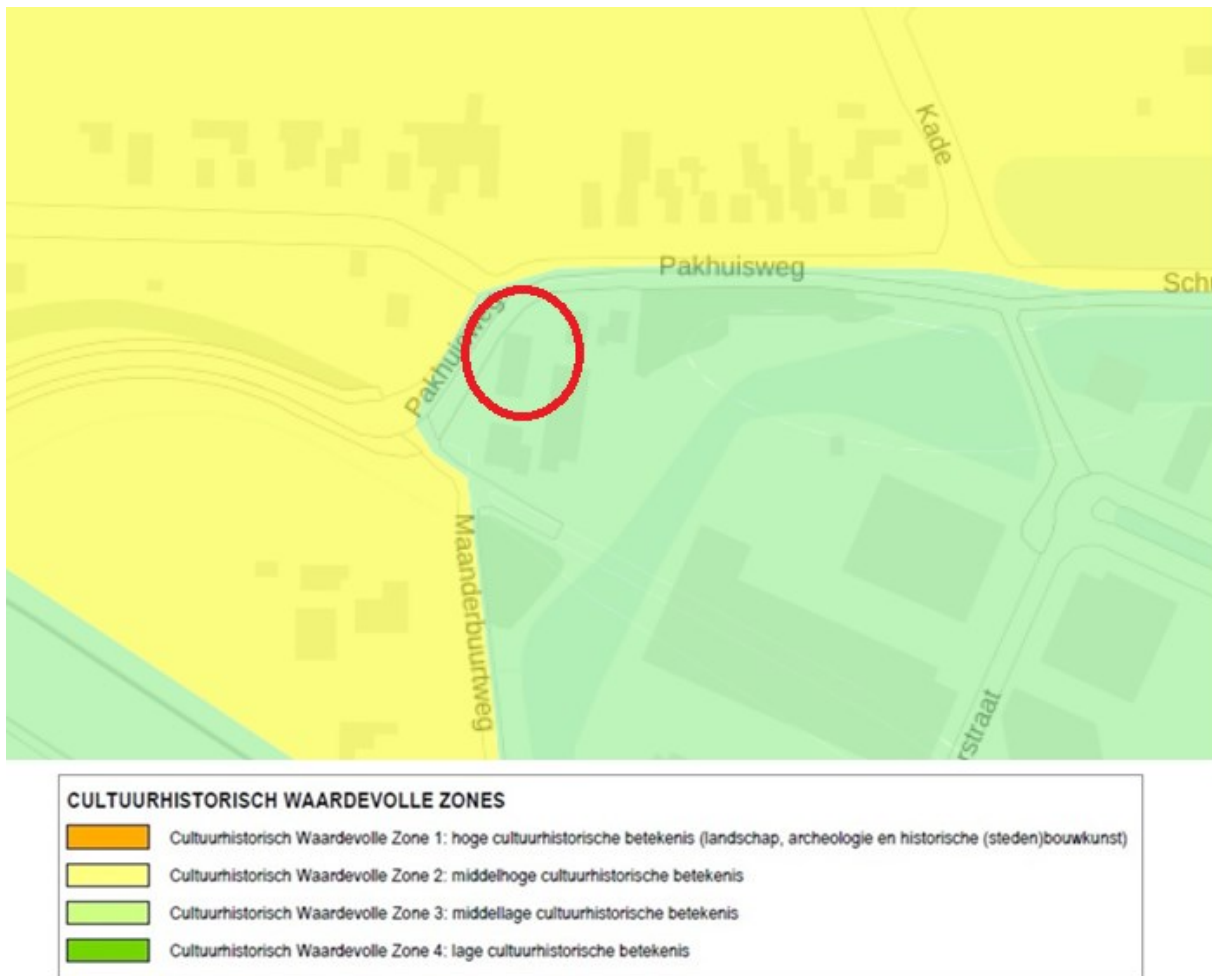
Planspecifiek

De cultuurhistorische waardenkaart vormt de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Het plangebied valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 3, waarvoor de volgende beleidsstrategie van toepassing is:

Cultuurhistorisch waardevolle zone 3

"Het aanwezige erfgoed is een weerslag van de plaatselijke historische ontwikkeling en als zodanig onderdeel van het cultuurlandschap van Ede. Het gebied draagt bij aan de lokale identiteit, maar de samenhang is op onderdelen vertroebeld. Ontwikkelingen bieden een kans om de kwaliteit te verbeteren. Bij deze transformaties dient een basiszorgvuldigheid te worden betracht, met aandacht voor de historische kenmerken van het gebied."



Afbeelding 9: Fragment Integrale waarderingskaart van de Cultuurhistorische Waardenkaart

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.

Conclusie

Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er geen bezwaar tegen het planvoornemen.

4.8 Verkeer en parkeren

Uitgangspunten voor nieuwe ontwikkelingen zoals deze zijn de door de raad vastgestelde 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) en de nota 'Parkeernormering gemeente Ede'. Daarbij is het uitgangspunt dat alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Daarnaast wordt gekeken naar de verkeersgeneratie voor de toekomstige situatie. Zo wordt gekeken of de nieuwe ontwikkeling de verkeersveiligheid of verkeersafwikkeling niet negatief beïnvloed.

Planspecifiek

Met de toevoeging van twee woonwerkunits is er een beperkte toename van verkeersbewegingen. Er wordt aangesloten op de bestaande verkeersstructuur en ook de ontsluiting van het terrein blijft op dezelfde plaats. Verkeer vormt daarmee geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Beide units hebben een parkeernorm van 4, daarmee zijn er in totaal 8 parkeerplaatsen benodigd. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden, hier in voldoende ruimte voor. Op de situatietekening zijn aan de noordzijde van het perceel 8 parkeerplaatsen ingetekend.

Conclusie

Verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor onderhavig plan.

4.9 Geluid (Wegverkeerslawaaï/Wet geluidhinder)

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

De systematiek van de zonering Wet geluidhinder houdt in dat langs (spoor)wegen en rond gezondeerde 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 gezondeerd 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.

Planspecifiek

Het plangebied aan de Maanderbuurtweg 86 valt binnen de akoestische zone van de Maanderbuurtweg/ Pakhuisweg en de Rijksweg A12. In het kader van de Wet geluidhinder is daarom een akoestisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 6).

Het plangebied ligt in een gebied dat in de bebouwde kom van Ede/De Klomp ligt. Er is sprake van de aanwezigheid van een auto(snel)weg, zodat er in de zin van de Wet geluidhinder sprake is van een:

- buitenstedelijk gebied vanwege de situering ten opzichte van de rijksweg A12;
- stedelijk gebied vanwege de situering ten opzichte van de Maanderbuurtweg/ Pakhuisweg/ Schutterweg (één doorgaande route) en de Maanderbroekweg.

De overige wegen liggen op grotere afstand van het plangebied en/of de verkeersintensiteit is er dusdanig gering dat deze wegen niet relevant zijn met betrekking tot de geluidbelasting.

De twee woon-/werkunits bestaan uit twee bouwlagen. Op de begane grond worden de werkunits gerealiseerd en een slaapkamer aan de oostgevel, waar de geluidbelasting het laagst zal zijn. Op de eerste verdieping wordt de rest van de woningen gerealiseerd. De buitenruimten (tuinen) worden ten oosten van het gebouw gerealiseerd. Vanwege de drukke Maanderbuurtweg/Pakhuisweg wordt de noordelijke tuingrens van de noordelijke woonwerkunit voorzien van een gesloten tuinscherm met een minimale:

- lengte van 5,5 meter;
- hoogte van 1,8 meter;
- massa van 10 kg/m².

Uit het onderzoek blijkt de nieuwe woningen een geluidbelasting zullen ondervinden van maximaal:

- 53 dB vanwege het verkeer op de rijksweg A12. Dit is hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB, maar de maximale ontheffing van 53 dB wordt niet overschreden;
- 61 dB vanwege het verkeer op de Maanderbuurtweg. Dit is hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB, maar lager dan de maximale ontheffing van 63 dB;
- 34 dB vanwege het verkeer op de Maanderbroekweg. Dit is ruim lager dan de voorkeurswaarde van 48 dB.

Gezien de situatie en de berekende geluidbelastingen zijn er binnen het bouwplan geen reële maatregelen mogelijk om de geluidbelastingen bij de nieuwe woningen te reduceren tot maximaal 48 dB (de voorkeurswaarde). Om deze woningen te kunnen realiseren, moet de gemeente Ede hogere

waarden van maximaal 53 dB ten gevolge van de rijksweg A12 en 61 dB ten gevolge van de Maanderbuurtweg vaststellen en vastleggen in het kadaster.

Verder wordt opgemerkt dat er voldaan wordt aan het beleid van de gemeente Ede. De woningen hebben op de begane grond een geluidluwe gevel, waaraan een slaapkamer is gelegen. Ook de tuinen zijn geluidluw, als bij de noordelijke woning op de noordelijke tuingrens een gesloten scherm met een minimale hoogte van 1,8 meter gerealiseerd wordt.

Conclusie

Het aspect verkeerslawaaï vormt geen belemmering voor dit plan. Tegelijk met het besluit voor de omgevingsvergunning wordt ook een besluit hogere waarden genomen (bijlage 7).

4.10 Luchtkwaliteit

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

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

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

Planspecifiek

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Op het perceel worden in totaal 2 woningen (met bedrijvigheid op de begane grond) gerealiseerd. Deze ontwikkeling valt ruimschoots binnen de NIBM-grens. Onderzoek naar de lokale luchtkwaliteit en toetsing aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer kan daarom achterwege worden gelaten. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

4.11 Externe veiligheid

Wettelijk kader

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 zones 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.

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.

In de toelichting bij een bestemmingsplan en in de ruimtelijke onderbouwing van een omgevingsvergunning wordt, voor zover het gebied waarop dat plan of die vergunning betrekking heeft binnen het invloedsgebied ligt van een weg, spoorweg of binnenwater waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, in elk geval ingegaan op:

1. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater;
2. de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen, indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet. Dit is alleen van toepassing op nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten.

Planspecifiek

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland ligt het plangebied binnen het aandachtsgebied van de rijksweg A12.

Om de haalbaarheid van het plan aan te tonen is een onderzoek (bijlage 8) externe veiligheid uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat het plangebied niet binnen de 10-6 contour van de Rijksweg A12 ligt. Het bij de rijksweg A12 aanwezige plasbrandaandachtsgebied vormt geen belemmering vanwege de afstand tot het plangebied. Het groepsrisico ten aanzien van de rijksweg A12 blijft na planrealisatie onder de oriëntatiewaarde en het plan leidt niet tot een stijging van het groepsrisico van meer dan 10%.

Relevante scenario's

Voor dit plan is het scenario explosie relevant voor zover dit het gevolg is van een incident op de A12. Het scenario toxische wolk is afhankelijk van de windrichting zowel bij een incident op de A12 als op de A30 relevant voor dit plan. De effecten van de genoemde scenario's reiken tot over het plangebied.

Bestrijdbaarheid

De bestrijding van het scenario toxische wolk richt zich met name op het reduceren van de schadelijke effecten door neerslaan of verdunnen van de toxische wolk in de nabijheid van de bron. Dit is echter geen garantie dat een toxische wolk niet tot over de locatie van het plan zal reiken.

De bestrijding van het scenario explosie richt zich in het geval van een dreigende explosie (warme BLEVE) op het voorkomen van de explosie en mogelijk ontruiming van de directe omgeving. Als de explosie heeft plaatsgevonden richt de bestrijding zich op de effecten van een dergelijk incident.

Handelingsperspectief

In geval van een dreigende explosie ligt vluchten in tegengestelde richting van de risicobron tot buiten het invloedsgebied voor de hand.

Voor het scenario toxische wolk zal binnen schuilen in combinatie met het sluiten van ramen en deuren en het uitschakelen van de mechanische ventilatie het aan te bevelen handelingsperspectief zijn.

Zelfredzaamheid

De realisatie van het plan leidt tot een toename van het aantal aanwezigen in met name de nachtelijke uren. Het is aannemelijk dat de toekomstige bewoners/aanwezigen zichzelf in veiligheid weten te brengen. Mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd.

Binnen het plangebied zijn er mogelijkheden voor personen om zich, in tegenovergestelde richting van de bron, buiten het invloedsgebied te begeven. Er worden geen bijzondere doelgroepen op deze locatie gevestigd.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

4.12 Brandveiligheid

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

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

In het Gemeentelijke verkeer en vervoersplan (GVVP 2005) van de gemeente Ede worden de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoersbeleid binnen de gemeente Ede tot 2015 geformuleerd. In het GVVP zijn ook de hoofd- en subaanrijroutes voor de hulpverleningsdiensten vastgesteld.

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

Planspecifiek

Bereikbaarheid

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

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.

4.13 Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen

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

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

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

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

De zakelijk rechtstrook bedraagt:

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

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

De indicatieve magneetveldzone bedraagt:

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

Planspecifiek

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

Conclusie

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

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie, de koppeling met het exploitatieplan en planschade.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

5.2.1. Eigendom

Het plangebied betreft de percelen kadastraal bekend onder gemeente Ede, sectie F, nummer 10170. Het perceel is in eigendom bij de initiatiefnemer. De ontwikkeling van het perceel, inclusief de bouw van de woning, vindt plaats door middel van financiering door de initiatiefnemer. Er is gelet op de omvang van het plan geen reden om aan te nemen dat het plan economisch niet uitvoerbaar is.

5.2.2. Planschade

Vanwege het feit dat de onderhavige planherziening invloed heeft op de fysieke leefomgeving en dat effecten merkbaar kunnen zijn in de directe omgeving kan er eventueel schade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (planschade) ontstaan. Met de initiatiefnemer is overeengekomen dat dergelijke schade geheel voor rekening van hem komt.

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.

Ten behoeve van het plan wordt een omgevingsvergunningprocedure doorlopen. Een onderdeel van deze procedure is het publiceren van een ontwerpbesluit, inclusief onderhavige onderbouwing. Belanghebbenden kunnen een reactie indienen op dit ontwerpbesluit. Op basis hiervan wordt geïnventariseerd wat het draagvlak voor het plan is.

Het ontwerpbesluit heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er is 1 zienswijze binnengekomen. Deze zienswijze is beantwoord in de nota zienswijze (bijlage 9). Op basis van de zienswijze zijn enkele kleine aanpassingen doorgevoerd in de omgevingsvergunning. De aanpassingen zijn benoemd in de nota zienswijze.

Bijlagen

1. Situatietekening Maanderbuurtweg nr. OV001, 19-09-2023, AGB Van Dijk.
2. Quicksan Wet natuurbescherming, 27-01-2023, Blom Ecologie B.V.
3. AERIUS-berekening gebruiksfase, 27-03-2023, Hedgehog Company B.V.
4. AERIUS-berekening aanlegfase, 27-03-2023, Hedgehog Company B.V.
5. Rapport onderbouwing stikstofdepositie, 27-03-2023, Hedgehog Company B.V.
6. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, 23-03-2023, SPA WNP ingenieurs
7. Besluit hogere waarden, 22-05-2023
8. Onderzoek externe veiligheid, 03-03-2023, SPA WNP ingenieurs
9. Nota zienswijze, 20-09-2023