



Ruimtelijke onderbouwing

‘Ede, Noordelijke Spoorstraat 15’

Inhoud

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	4
1. INLEIDING	4
1.1 AANLEIDING	4
1.2 GELDEND BESTEMMINGSPLAN	5
1.3 LIGGING LOCATIE.....	5
1.4 PROCEDURE.....	6
1.5 LEESWIJZER.....	7
2. PLANBESCHRIJVING	8
2.1 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	8
2.2 BESCHRIJVING ONTWIKKELING	8
3. BELEID.....	11
3.1. RIJKSBELEID	11
3.2. PROVINCIAAL BELEID.....	14
3.3. GEMEENTELIJK BELEID	15
4. ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN.....	21
4.1. INLEIDING	21
4.2. BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	21
4.3. BODEM	21
4.4. CONVENTIONELE EXPLOSIEVEN (CE)	23
4.5. WATER	24
4.6. ECOLOGIE/NATUUR.....	25
4.7. ARCHEOLOGIE	28
4.8. CULTUURHISTORIE	31
4.9. GELUID (WEG- EN RAILVERKEERSLAWAAI)	35
4.10. LUCHTKWALITEIT.....	36
4.11. VERKEER EN PARKEREN	36
4.12. EXTERNE VEILIGHEID.....	37
4.13. (BRAND)VEILIGHEID	38
4.14. HOOGSPANNINGSLIJNEN, KABELS EN LEIDINGEN	39
4.15. KLIMAATADAPTATIE, ENERGIE EN DUURZAAMHEID	40
4.16. BOMEN/GROEN	41
5. UITVOERBAARHEID.....	46

5.1. ALGEMEEN	46
5.2. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	46
5.3. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID EN ZIENSWIJZEN	46
<u>6. VERGUNNINGVOORSCHRIFTEN</u>	<u>48</u>

Ruimtelijke onderbouwing

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

1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de aanleiding voor de toepassing van het projectafwijakingsbesluit, het doel van het plan en de ligging van het plangebied aangegeven. Dit wordt geïllustreerd door middel van een luchtfoto (zie figuur 1), waaruit de ligging van het plangebied blijkt.

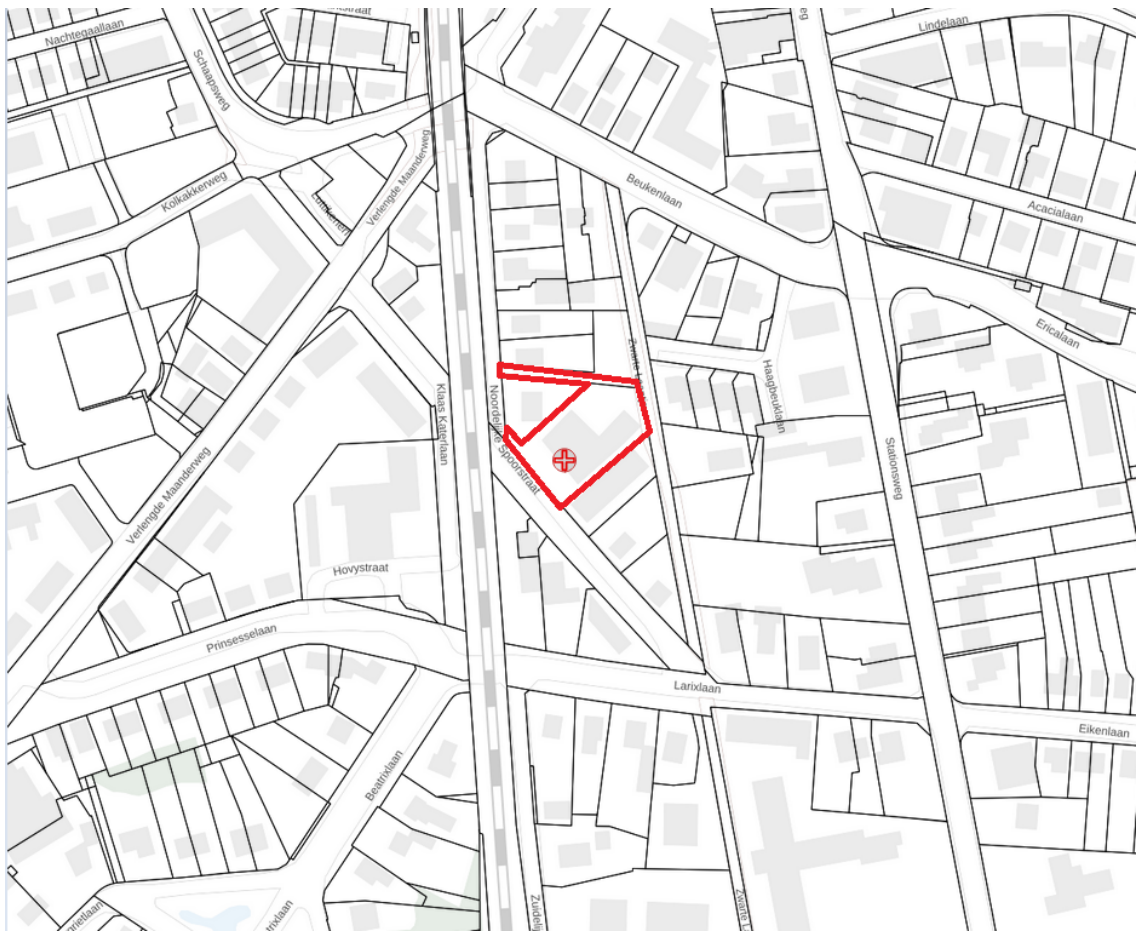


Fig 1. Luchtfoto plangebied (rood omlijnd)

1.1 Aanleiding

Op het perceel Noordelijke Spoorstraat 15 in Ede wordt de bestaande bebouwing gesloopt. Het voornemen is om hier een appartementencomplex met 30 woningen te realiseren.

Het plan voldoet niet aan de uitgangspunten van het geldende bestemmingsplan. Daarom is een omgevingsvergunning aangevraagd met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo.

1.2 Geldend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Arnhemseweg e.o.' is van toepassing op het perceel. Daarin heeft het de bestemmingen 'Kantoor' en 'Bedrijf'.

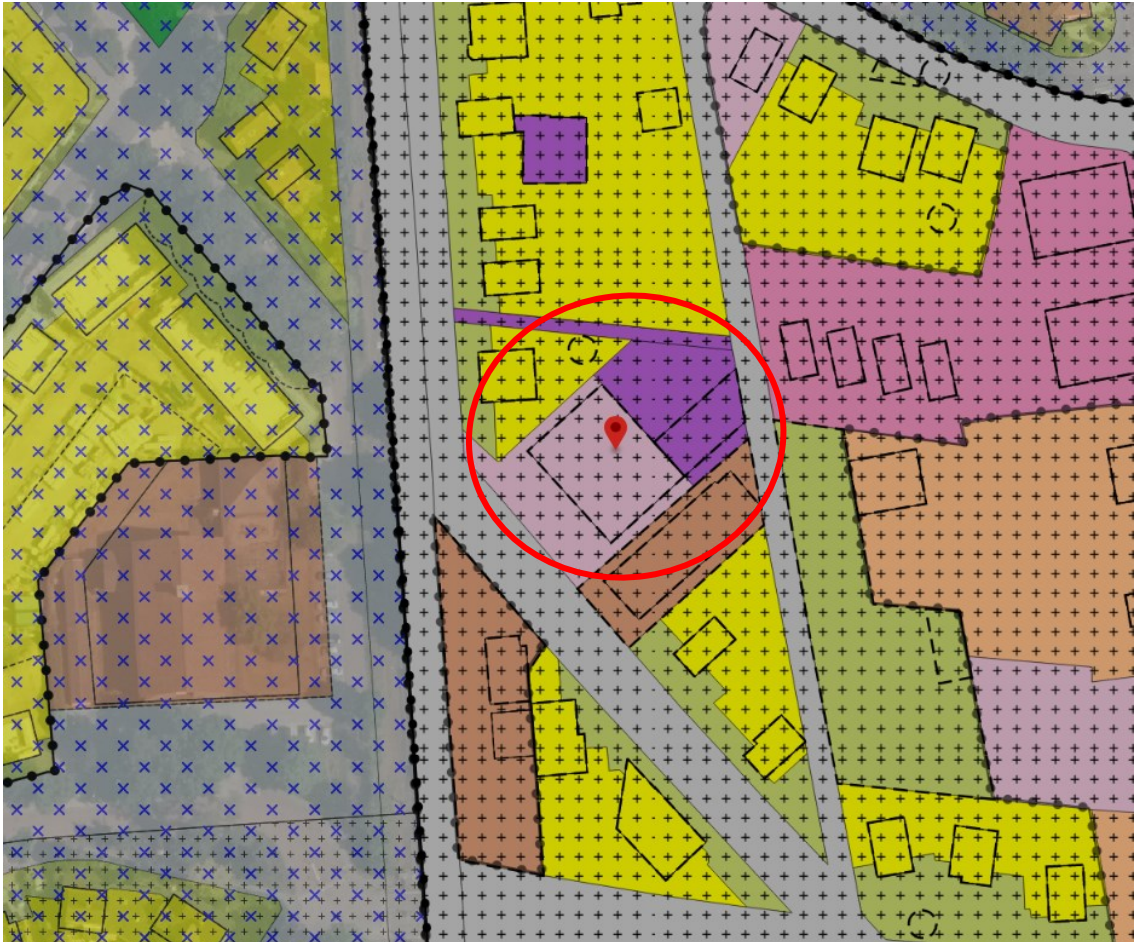


Fig 2. Uitsnede bestemmingsplan

Het plan is in strijd met dat bestemmingsplan, omdat de geldende bestemmingen de realisatie van een woongebouw niet toelaten.

1.3 Ligging locatie

Het plangebied ligt nabij het centrumgebied van Ede. Het ligt aan de zuidzijde daarvan. Aan en rond het voorliggende deel van de Noordelijke Spoorstraat liggen voornamelijk woonpercelen, afgewisseld met enkele maatschappelijke functies en kantoren.

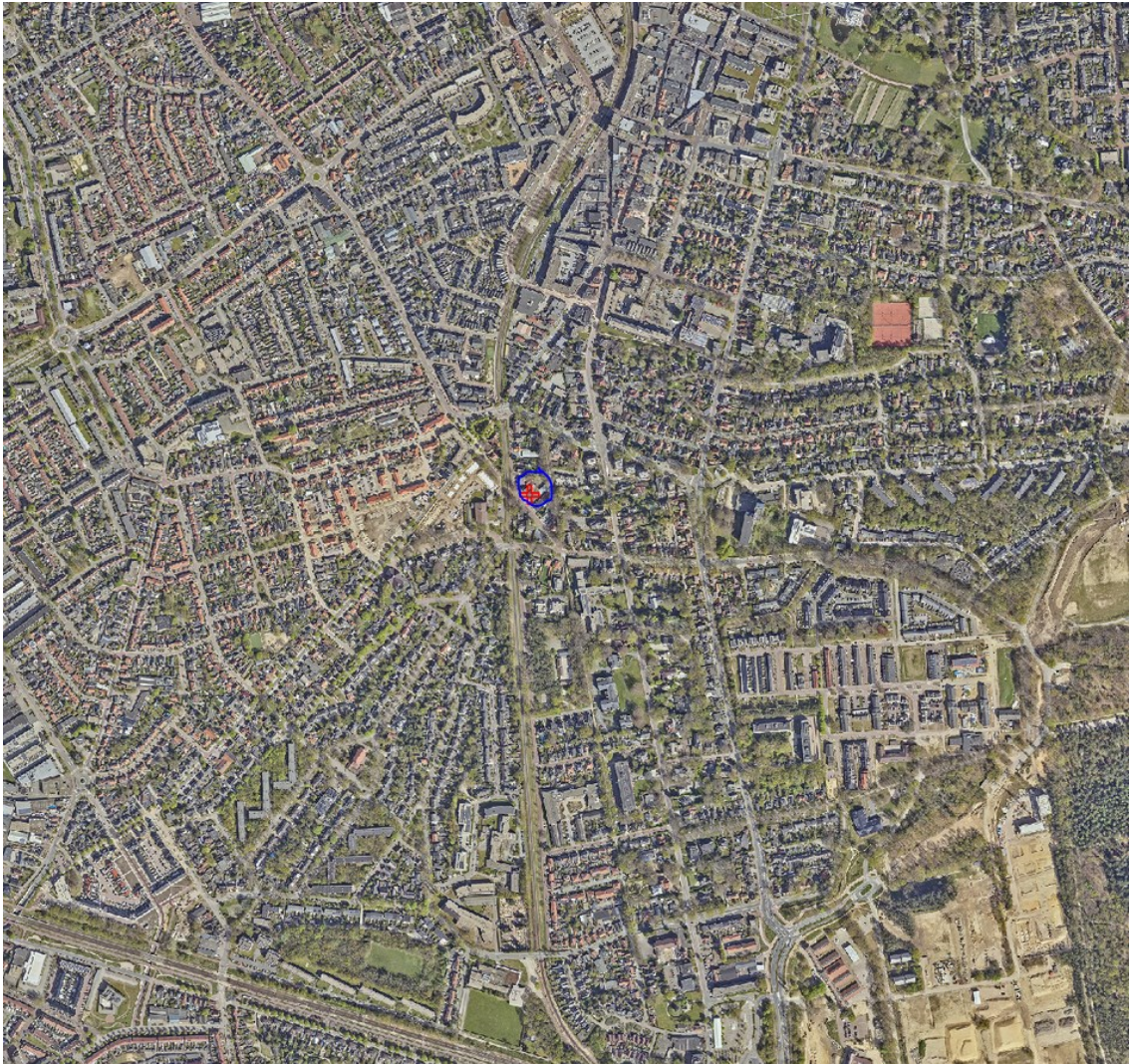


Fig 3. Ligging plangebied in kern Ede

1.4 Procedure

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt de mogelijkheid om middels een zogenaamd projectafwijkingsbesluit medewerking te verlenen aan ruimtelijke ontwikkelingen die niet in het bestemmingsplan passen. Voorwaarde is dat er een ruimtelijke onderbouwing moet worden opgesteld waaruit de ruimtelijke inpasbaarheid van het initiatief blijkt. Daarnaast moet de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeven, waaruit blijkt dat zij instemmen met de verwezenlijking van het initiatief.

De gemeenteraad heeft het college van B&W een generieke verklaring van geen bedenkingen gegeven. Hierin is een aantal specifieke gevallen opgenomen, waarvoor geen aparte verklaring van geen bedenkingen aan de gemeenteraad hoeft te worden gevraagd. Eén van die categorieën is 'bouwen ten behoeve van de woonfunctie'. Voorwaarde is dat het gaat om een bestaande woonfunctie en dat het plan, ook in de nieuwe vorm, passend is binnen de afspraken die gemaakt zijn met betrekking tot de woningbouwprogrammering.

Op dit moment kent de projectlocatie geen woonbestemming of andere mogelijkheid om bewoning mogelijk te maken. Het project betreft de toevoeging van 30 woningen. Om die reden wordt de gemeenteraad gevraagd om een Verklaring van geen Bedenkingen voor dit project.

1.5 Leeswijzer

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

2. Planbeschrijving

2.1 Beschrijving bestaande situatie

Op dit moment bevindt zich een voormalig bedrijfspand, met aan de voorzijde een kantoorgedeelte, op het perceel. De bebouwing heeft een oppervlakte van zo'n 780 m². Via een route aan de noordzijde van het perceel, is het achtergelegen (parkeer)terrein bereikbaar. Het perceel is ingesloten tussen een woonhuis en een kerkgebouw. Aan de oostzijde grenst het terrein aan het Zwarte Laantje. De ruimte aan de voorzijde van het pand is volledig bestraat en wordt gebruikt voor het parkeren.



Fig 4. Luchtfoto perceel

2.2 Beschrijving ontwikkeling

Algemeen

Het huidige pand wordt gesloopt voor nieuwbouw. Op het perceel komt een nieuw woongebouw met 30 appartementen in de sociale huursector. Achter het gebouw gaat het parkeren plaatsvinden, door middel van een ontsluiting aan de noordwestzijde van het plangebied.

Stedenbouwkundige opzet

De locatie van het te ontwikkelen woongebouw is gelegen aan de Noordelijke Spoorstraat op de plaats waar de straat een knik maakt. Hoewel aan de overzijde van de straat grote volumes

staan, bestaat het stedenbouwkundig bouwblok waar het gebouw onderdeel van uit gaat maken uit kleinere volumes en een lang volume van de naastgelegen kerk.

Volumeopbouw

Door het appartementengebouw op te bouwen uit kleinere volumes wordt het ingepast in de omgeving. De wijze van groeperen maakt dat er een overgang naar het lange volume ontstaat. De knik in de weg vraagt om een begeleiding hiervan door de nieuwbouw. Daarom wordt de voorzijde van de gebouwdelen richting de hoek in toenemende mate naar achteren geschoven. Zo ontstaat een getrapte rooilijn-verspringing waardoor de gebouwen aan de Noordelijke Spoorstraat de knik in de weg vanzelfsprekend volgen.

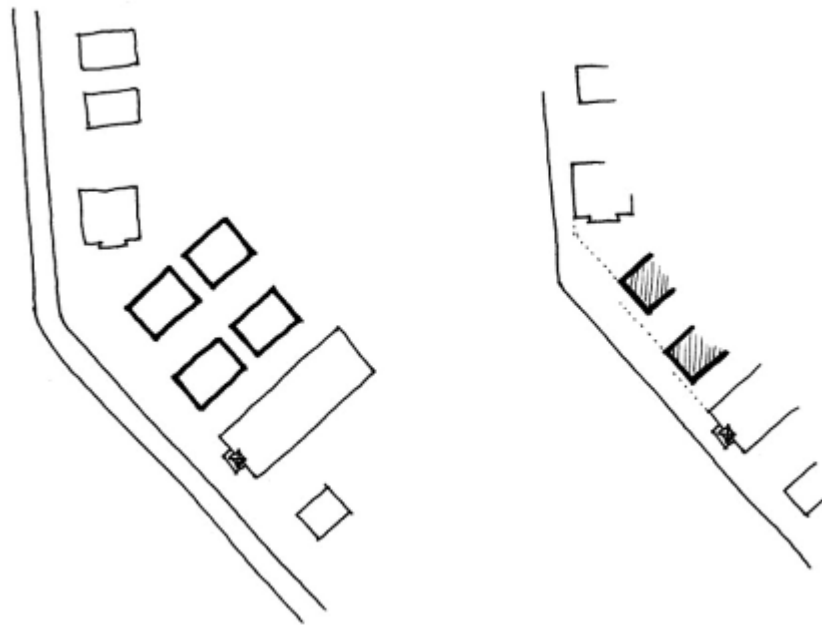


Fig 5. Volumeopbouw

Hoogteopbouw

De hoogte-opbouw bestaat uit drie lagen met een kap. Deze kap krijgt geen dakkapellen of andere opbouwen zodat het gebouw bescheiden en ingetogen blijft. Hierdoor sluit het gebouw mooi aan op de belendende bebouwing. De goot vormt de scheiding tussen dakmateriaal en gevel. Doordat het dakmateriaal doorloopt over het verticale gevelvlak, ligt de goot lager dan de gebruikelijke knik tussen schuin en verticaal vlak. In twee verschillende hoogtes worden de gootlijnen daardoor visueel verlaagd. Door de goot richting de hoek een verdieping hoger te leggen opent het gebouw zich in deze richting. Ook dit draagt sterk bij aan een goede inpassing in de omgeving.



Fig 6. Hoogteopbouw

Oriëntatie

Tegenover de locatie staat een forse boomgroep. Het gebouw wordt opgespannen tussen deze bomenpartij en de laanbomen aan het Zwarte Laantje aan de andere zijde van het gebouw. Dat

levert voor de woningen een grote woonkwaliteit op. Vanuit elke woning kijk je uit op één van deze prachtige boomgroepen.

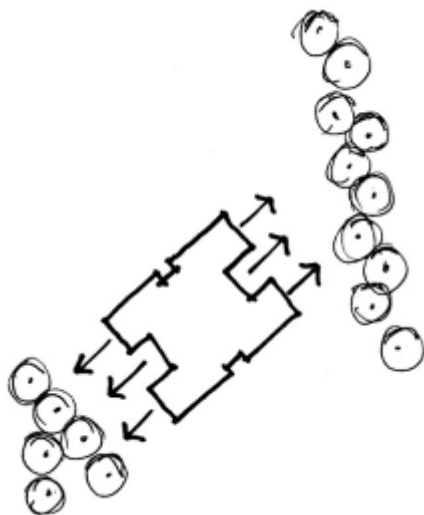


Fig 7. Oriëntatie

Architectuur

De architectuur van de eerder genoemde kleinere volumes bestaat uit nadrukkelijke kappen waaronder gewoond wordt. De kappen zijn bedekt met pannen in een houtachtige, genuanceerde tint waardoor ze goed passen in de lommerrijke omgeving. Het volume onder de kap is helder en eenvoudig vormgegeven in een rustige antracietkleur.

Als onderdeel van het antraciete volume zijn de balkons ontworpen. Ze geven uitdrukking aan het ontspannen wonen onder de kap. Met de balkonzones opent het gebouw zich aan de voor- en achterzijde. De kap loopt hierbij over en naast de balkons door, waardoor er veel privacy richting de belendende percelen ontstaat. De zijgevels zijn relatief gesloten en terughoudend vormgegeven.

Het wordt een bijzonder gebouw dat de kwaliteit van de mooie omgeving met grote bomen zal ondersteunen. Het samenspel van de bomen, de kappen en de balkons in het wisselende zonlicht en de wisselende seizoenen zal de aanschouwer telkens weer boeien.

Inrichting

Met de inrichting van het terrein wordt aangesloten op de in de omgeving aanwezige groene elementen en structuren. Het omliggende Zwarte Laantje wordt als belangrijke laan in stand gehouden, door zorgvuldige afstemming met betrekking tot de bomen. Ook qua beeld wordt hier aan voldaan door de groene afscheiding op de perceelsgrens.

De hoeveelheid verharding wordt beperkt tot het noodzakelijke, waarbij rekening gehouden wordt met de materialisatie aangaande hemelwaterafvoer. De groene inrichting van het terrein zorgt voor een bijdrage aan biodiversiteit en de beleving van de seizoenen voor de bewoners/gasten.

Beeldkwaliteit

Het plangebied valt op basis van de Welstandsnota van Ede onder de categorie 'Dorpse Uitbreidingen'. Dit betreffen de gebieden rond de oude kernen van Ede, Lunteren en Bennekom die volgens de eerste vooroorlogse uitbreidingsplannen zijn aangelegd en waar ook na de Tweede Wereldoorlog op is voortgebouwd.

De welstandscriteria uit de welstandsnota volstaan als toetsingskader voor het uit te werken bouwplan. Een apart beeldkwaliteitsplan is daarmee niet noodzakelijk. In de vergunningsprocedure toetst de Commissie ruimtelijke kwaliteit of het plan voldoet aan de kaders uit de welstandsnota.

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1. *Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening*

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

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

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

3.1.2. *Nationale Omgevingsvisie*

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

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

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

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

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

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

Daarbij zijn de belangrijkste inhoudelijke keuzes:

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

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

3.1.3. Ladder voor Duurzame verstedelijking

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

Planspecifiek

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.

Volgens de Nota van Toelichting op het Bro worden ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder.

Daarnaast is in dit kader de jurisprudentie over 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' relevant. De laddertoets geldt alleen voor 'nieuwe' stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er volgens het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of gerealiseerd kon worden.

Het plangebied kent in de huidige planologische situatie verschillende bouw mogelijkheden. Echter, er is binnen die mogelijkheden geen woningbouw voorzien op het terrein, en

onderhavig plan brengt daarnaast een intensivering van het bebouwd oppervlak met zich mee. Er is daarmee sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro.

Behoefte

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de laddertoets worden doorlopen. De eerste stap is het beschrijven van de behoefte. De behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de functies op het terrein. De aard en omvang van de ontwikkeling is leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. In dit geval betreft het een ontwikkeling op het gebied van wonen, en geldt dat de gemeentelijke woonopgave de kaders en behoefte bepaalt.

In de gemeente Ede en de gehele Regio Food Valley is sprake van een sterke bevolkings- en huishoudensgroei en daarbij een stevige behoefte aan nieuwe woningen. De productiecijfers van de afgelopen jaren laten dat goed zien (waarbij de groei in vestigers van buiten de Regio Food Valley significant is). In de jaren 2020 - 2022 zijn ruim 2.250 woningen netto aan de voorraad toegevoegd (Nota Woningbouwproductie 2022). In de driejaarstermijn daarvoor waren dat er netto ruim 2.350. Voor Ede is destijds in de provinciale afspraken (Regionale Woonagenda 2.0) een bandbreedte opgenomen voor de periode 2017 - 2027 van circa 4.500 - 5.500 woningen. Daarbovenop werd nog een extra woningbehoefte berekend voor de Regio Food Valley van ruim 800 woningen voor de overloop vanuit de Utrechtse regio, waarvan een belangrijk deel voor rekening van de gemeente Ede zou komen.

De woningbehoefte is sterker gebleken dan toen ingeschat. En ook voor de komende jaren wordt volgens de Primosprognoses een sterke groei van huishoudens verwacht. In het kader van de verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen-Food Valley is er een hernieuwde woningbouwprognose opgesteld waaruit blijkt dat er in het hele gebied ruimte moet komen voor 100.000 woningen. Voor het deel FoodValley gaat het om 40.000 woningen en voor de gemeente Ede om 15.000 woningen. Het Regionaal Actieprogramma Wonen 2021-2024 van de Regio Food Valley geeft invulling aan deze woningbouwopgave. Dit Actieprogramma is het vervolg op het Regionaal Woonagenda 2021-2018.

In maart 2023 hebben Regio Food Valley, provincies en het Rijk een Woondeal ondertekend. In de Woondeal zijn afspraken gemaakt over de te realiseren (betaalbare) woningen in de aankomende periode tot en met 2030 (25.000 woningen in de Regio Food Valley). Ede neemt hiervan 7.000 woningen voor haar rekening (waarvan ca 2/3 betaalbaar).

Het betreffende plan is opgenomen in het woningbouwprogramma voor de gemeente Ede, het zogenaamde Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW). In het IPW zijn de woningbouwprojecten opgenomen die gaan voorzien in de berekende aantallen zoals hierboven vermeld (inclusief fasering en voorgenomen typologieën).

Het plan voorziet in de realisatie van 30 woningen in het sociale huursegment. Aan dit type woningen is momenteel - zowel gemeentelijk, regionaal als landelijk - zeer veel behoefte en sluit goed aan op de afspraken vanuit de Woondeal, waarbij een sterke focus op betaalbare woningen ligt. De woningbehoefte blijft de komende jaren sterk aanwezig, zo blijkt ook uit de Primosprognoses. De behoefte aan de ontwikkeling is daarmee voldoende aangetoond.

Bestaand stedelijk gebied

Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is, mits de behoefte is aangetoond, op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking toegestaan binnen bestaand stedelijk gebied. Er hoeft geen verdere onderbouwing te worden gegeven.

Het perceel Noordelijke Spoorstraat 15 is gelegen in de bebouwde kom van Ede. Zowel planologisch (bestemmingsplan 'Arnhemseweg e.o.'), als verkeerskundig ligt het perceel binnen de bebouwde kom. De omgeving van het perceel is te typeren als een woongebied met enige functiemenging. Dit samenstel van factoren leidt tot de conclusie dat de ontwikkeling plaatsvindt in bestaand stedelijk gebied.

3.1.4. Water

Waterwet (Ww)

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

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

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

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is door Provinciale Staten vastgesteld op 19 december 2018. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 1 maart 2019 in werking getreden. Deze Omgevingsvisie gaat over 'Gaaf Gelderland'. 'Gaaf' is een woord met twee betekenissen. 'Gaaf' betekent 'mooi' en gaat over wat – historisch en landschappelijk gezien - heel en mooi en ongeschonden is. Het beschermen waard! Maar 'Gaaf' verwijst ook naar dat wat 'cool' en nieuw en vernieuwend is; aantrekkelijk voor nieuwe generaties. Het ontwikkelen waard! Beide kanten zijn van toepassing op Gelderland en onlosmakelijk verbonden met de Gelderlanders. Beide aspecten zijn dan ook opgenomen in onze Gelderse Omgevingsvisie.

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

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

3.2.2. Omgevingsverordening Gelderland

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

De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening is er één van. De verordening voorziet ten opzichte van de

Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

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

Voor het onderhavige plan wordt vastgesteld dat het plangebied is gelegen binnen gronden met de volgende thema's: 'Glastuinbouw buiten een glastuinbouwontwikkelingsgebied' en 'intrekgebied'. Verder geldt het algemene voorschrift over klimaatadaptatie.

Het plan voorziet niet in nieuwe glastuinbouw of winning van fossiele brandstoffen. Daarmee voldoet de ontwikkeling in ieder geval aan de specifieke richtlijnen die gelden op grond van de Omgevingsverordening. Verder is in paragrafen 3.3.6 en 4.15 weergegeven hoe om wordt gegaan met klimaatadaptatie (waaronder hittestress en afwatering). Op basis van deze onderbouwing is het plan in lijn met de provinciale omgevingsverordening.

Het plan wordt in het kader van wettelijk vooroverleg aan de provincie voorgelegd.

3.2.3. Regionale woonagenda 2.0/ woningbouwafspraken regio food valley

Voor Ede is in de provinciale afspraken (Regionale Woonagenda 2.0) een bandbreedte opgenomen voor de periode 2017 - 2027 van circa 4.500 - 5.500 woningen. Daarbovenop werd nog een extra woningbehoefte berekend voor de Regio Food Valley van ruim 800 woningen voor de overloop vanuit de Utrechtse regio, waarvan een belangrijk deel voor rekening van de gemeente Ede zou komen.

De woningbehoefte is sterker gebleken dan toen ingeschat. En ook voor de komende jaren wordt volgens de meest Primosprognoses een sterke groei van huishoudens verwacht. In het kader van de verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen-Food Valley is er een hernieuwde woningbouwprognose opgesteld waaruit blijkt dat er in het hele gebied ruimte moet komen voor 100.000 woningen. Voor het deel FoodValley gaat het om 40.000 woningen en voor de gemeente Ede om 15.000 woningen. Het Regionaal Actieprogramma Wonen 2021-2024 van de Regio Food Valley geeft invulling aan deze woningbouwopgave. Dit Actieprogramma is het vervolg op het Regionaal Woonagenda 2021-2018.

In maart 2023 hebben Regio Food Valley, provincies en het Rijk een Woondeal ondertekend. In de Woondeal zijn afspraken gemaakt over de te realiseren (betaalbare) woningen in de aankomende periode tot en met 2030 (25.000 woningen in de Regio Food Valley). Ede neemt hiervan 7.000 woningen voor haar rekening (waarvan ca 2/3 betaalbaar).

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Omgevingsvisie Ede 2040

In 2022 is de Omgevingsvisie Ede 2040 vastgesteld. Deze Omgevingsvisie sorteert voor op de komst van de Omgevingswet, en dient tot die tijd als structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening. De visie is geschreven vanuit de gedachte dat het goed leven is in Ede en dat we dit ook in de toekomst graag zo houden. Dat gaat niet vanzelf. Ede is volop in beweging en er komt veel op ons af. De wereld om ons heen verandert en we willen en moeten inspelen op die veranderingen. Opgaven op het gebied van onder meer klimaatverandering, energietransitie, woningmarkt, migratie, werken, gezondheid, food, transitie van de landbouw,

mobiliteit, biodiversiteit en omgevingskwaliteit vragen regie en sturing. De centrale vraag daarbij is: hoe kunnen we ook in 2040 goed wonen, werken en leven in Ede?

In de Omgevingsvisie beschrijven we de toekomst voor de leefomgeving van gemeente Ede voor de periode tot 2040. Drie sleutelbegrippen staan daarin centraal: dierbaar, duurzaam en dynamisch.

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. Rentmeesterschap is dan een term die bij Ede past.

Dynamisch: omdat het gaat om een stevige economische ontwikkeling met kansen voor iedereen en levendigheid.

Vanuit die begrippen is een toekomstvisie geschetst voor gemeente Ede richting 2040. Deze is uitgewerkt in vijf strategische keuzen. De Omgevingswet en de andere middelen en instrumenten bieden ons als gemeente de mogelijkheden om het voortouw te nemen bij de realisatie van die toekomstvisie. Samen met onze huidige en toekomstige inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties zijn we in staat vraagstukken op een goede manier aan te pakken. De Omgevingsvisie is bedoeld als inspiratiebron voor die samenwerking. Het doel: een Ede waar het ook in 2040 goed wonen, werken en leven is.

De Omgevingsvisie Ede is een visie op hoofdlijnen. Concrete kaders voor de uitwerking van ontwikkelplannen bevat het niet. Wel kan uit de vijf strategische keuzen afgeleid worden welke elementen van belang zijn bij de realisatie van een plan. Uiteraard zijn niet alle vijf factoren bij ieder plan van even groot belang. In dit geval is het thema 'Werk maken van Foodvalley' niet aan de orde, aangezien het om uitsluitend een woonprogramma gaat. De volgende aspecten spelen wel een rol bij de planvorming:

Leven in gezonde wijken

Door te bouwen aan een woonprogramma gericht op behoefte en doorstroming vanuit Ede-Stad wordt een bijdrage geleverd aan dit thema. Met de realisatie van 30 sociale woningen kent het plan een belangrijke bijdrage aan de woningbouwopgave van de gemeente. Juist in het sociale segment is veel vraag en nog te weinig aanbod.

Duurzame mobiliteit en energie

Lopen en fietsen worden gestimuleerd boven het gebruik van de auto. Voldoende voorzieningen voor het stallen van fietsen bij een nieuw appartementengebouw zijn daarbij belangrijk. Uiteraard kan niet voorbij worden gegaan aan het feit dat veel inwoners nog over een auto beschikken, en dat dus ook moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Qua energie (en duurzaamheid) is in paragraaf 4.15 een beschouwing opgenomen van de uitgangspunten. Uiteraard wordt het gebouw niet aangesloten op het gasnet.

Natuur als basis

De hoeveelheid groen op het perceel is beperkt. Van belang is een toekomstgerichte en natuurinclusieve kavel te ontwikkelen, waar bebouwing, groen en water in balans zijn. Daarbij moet met zorg worden omgegaan met de bestaande (monumentale) bomenrij ten oosten van het perceel, aan het Zwarte Laantje.

Het plan voorziet in een toename van groen op het perceel. Bij de verdere uitwerking is het puntensysteem natuurinclusief bouwen van toepassing. Door informatie uit de biomorfologische kaart van de gemeente te gebruiken, kan een goede bijdrage worden geleverd aan dit aspect.

Compacte groei vanuit de eigenheid

Door aansluiting te zoeken bij de opzet van de wijk, en gebruik te maken van gronden waar woningbouw vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk perspectief niet onlogisch is, voorziet het plan in een woningbouwprogramma dat gewenst en passend is in de kern.

3.3.2. Welstandsnota

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

3.3.3. Parkeerbeleidsplan

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

3.3.4. Gemeentelijk beleid Verkeers- en Vervoersplan

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

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

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

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

3.3.5. Waterbeleid

Waterwet (Ww)

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

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

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

Het gemeentelijke beleid qua water en riolering staat beschreven in het Water- en Rioleringprogramma 2024 - 2028. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede en Waterschap Vallei en Veluwe. De belangrijkste gidsprincipes voor de omgang met water, die in het 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
- We stellen hoge(re) eisen aan de bescherming tegen wateroverlast in gebieden met economische en bezoekersintensieve functies

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

Hemelwaterbeleid

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

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

Grondwatervisie

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

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

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

3.3.6. Handboek Groenstructuur & Groenbeleid Ede

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

3.3.7. Duurzaamheid en Energie

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

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

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

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

De uitwerking kan op gebouwniveau of daarbuiten worden gerealiseerd.

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

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

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

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

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

3.3.8. Woonvisie

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

De Woonvisie benoemt de volgende sporen:

1. Groeien met Kwaliteit
2. Balans bestaand nieuwbouwprogramma en nieuwe binnenstedelijke en -dorpse locaties
3. Betaalbare woningvoorraad

4. Gevarieerde opbouw wijken en dorpen
5. Duurzame en levensloopbestendige woningvoorraad
6. Wonen met een hoog voorzieningenniveau
7. Wonen in het groen
8. Wonen in Food Valley

De ontwikkeling bestaat uit 30 sociale huurappartementen in binnenstedelijk gebied, nabij diverse voorzieningen in o.a. Ede Centrum. Het plan scoort daarmee hoog op de sporen 1, 2, 3, 4 en 6 en draagt daarmee in hoge mate bij aan de ambities gesteld in de Woonvisie.

3.3.9. Erfgoednota 'Erfgoed maakt Ede' (2018)

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

In paragraaf 4.8 worden de cultuurhistorische waarden beschreven die binnen en rondom het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen, waarbij aangegeven wordt op welke wijze de aanwezige cultuurhistorische waarden worden behouden en versterkt.

Conclusie

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

4. Onderzoek en randvoorwaarden

4.1. Inleiding

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

4.2. Bedrijven en milieuzonering

Beleid/regelgeving

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

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

Situatie plangebied

Het plangebied kenmerkt zich als gemend gebied. Rondom het plangebied liggen naast woonbestemmingen alleen maatschappelijke en dienstverlening bestemmingen. Deze bestemmingen dienen geschikt te zijn voor functiemenging, het gaat hier om kleinschalige bedrijvigheid; bedrijven waarbij de productie en/of laad- en loswerkzaamheden noodzakelijkerwijs alleen in de dagperiode plaatsvindt en activiteiten die hoofdzakelijk in pandig plaatsvinden. Deze kunnen naast woningen plaatsvinden.

Conclusie

Milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

4.3. Bodem

Beleid/regelgeving

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

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is in ieder geval een verkennend onderzoek naar eventuele bodemverontreiniging noodzakelijk, waarbij vaak met een historisch vooronderzoek volstaan kan worden. Bij aanwijzingen voor eventuele verontreinigingen in de bodem (grond

en/of grondwater) is verder onderzoek in situ vereist, om uiteindelijk vast te kunnen stellen of en hoe, bijvoorbeeld na sanering een beoogde nieuwe bestemming kan worden gerealiseerd.

Gemeentelijk bodembeleid

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

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

Situatie plangebied

In de periode 1959-1978 heeft op het terrein een tankstation met werkplaats gezeten. Op het zuidwestelijk deel aan de straat stond een pomp-/tankinstallatie. De installatie bestond uit een pompeiland, vijf ondergrondse brandstoftanks, bijbehorende vul-/ontluchtingspunten en ondergronds leidingwerk. De werkplaats bevond zich in het noordoostelijk deel van het pand. In de werkplaats waren onder andere twee hefbruggen aanwezig. Het pand is deels onderkelderd.

Er zijn drie (bodem)onderzoeken (zie bijlage 2) op de locatie uitgevoerd:

1. Verkennend bodemonderzoek Noordelijke Spoorstraat 11A en 15 in Ede, Kattenbroek Van de Streek Bodemonderzoek en Advies, kenmerk DSV098263, d.d. 30 oktober 1998
2. Onderzoek bedrijfstanks Noordelijke Spoorstraat 15 Ede, Vink Milieutechniek Adviesbureau B.V., kenmerk M08.0245, d.d. 27-04-2009
3. Verkennend bodem- en asbestonderzoek, Noordelijke Spoorstraat 11a-15 te Ede, Hunneman Milieu-Advies Raalte B.V., kenmerk: 220723/lvh/sh, d.d. 1 november 2022

Tijdens het onderzoek in 1998 (1) is bij het pompeiland een lichte verontreiniging met minerale olie in de grond aangetroffen. Bij de overige onderdelen van de pomp-/tankinstallatie is geen verontreiniging aangetroffen. Op het overige terrein zijn lichte verontreinigingen met EOX, zink, PAK en minerale olie in de grond gemeten. Het grondwater is niet onderzocht. De onderzoekslocatie komt grotendeels overeen met het plangebied.

Bij het onderzoek in 2009 (2) is getracht te achterhalen of de ondergrondse tanks nog aanwezig zijn op het terrein. Met detectieapparatuur is gezocht naar de aanwezigheid van metalen voorwerpen. Er is geconcludeerd dat de tanks er niet meer liggen.

Met het onderzoek van 2022 (3) is een actueel beeld van de bodem in het plangebied verkregen. Het onderzoek is al door de Omgevingsdienst de Vallei (OddV) beoordeeld in het kader van de Omgevingsvergunning onderdeel Bouwen. Er is ook onderzoek naar de aanwezigheid van asbest in de bodem uitgevoerd. Het grondwater is niet onderzocht omdat de grondwaterspiegel dieper dan 5 meter beneden maaiveld staat.

Uit de resultaten van het bodemonderzoek uit 2022 (3) blijkt dat de bovengrond bij de ontluchtingspunten licht verontreinigd is met minerale olie. Bij de overige onderdelen van de pomp-/tankinstallatie is geen verontreiniging aangetroffen. Ook bij de werkplaats is geen bodemverontreiniging geconstateerd. Op het overige terrein zijn lichte verontreinigingen met

PCB's en PAK in de grond gemeten. Er is lokaal in puinhoudende grond een matige verontreiniging met chroom gemeten. Door de OddV is geconcludeerd dat:

- het onderzoek voldoet aan de wettelijke richtlijnen voor bodemonderzoek en;
- dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het voorgenomen gebruik en afgifte van de bouwvergunning.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken wordt geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen wijziging van het gebruik.

4.4. Conventionele Explosieven (CE)

Beleid/regelgeving

Het landelijk beleid over conventionele explosieven is geregeld in ARBO-wetgeving.

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

Per 1 januari 2021 is het WSCS-OCE vervangen door het Certificaatschema voor het opsporen van Ontploffbare oorlogsresten (CS OOO). Daarmee is de formele goedkeuring van een projectplan voor opsporing door gemeente vanuit Arbowet komen te vervallen. Ook is daarmee de term 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 daarbij gekozen voor een redelijk en proportioneel beleid voor het opsporen van conventionele explosieven.

Belangrijkste uitgangspunten voor het beleid zijn:

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

Situatie plangebied

Het plangebied ligt in een verdacht gebied voor Ontploffbare oorlogsresten. Er is een vooronderzoek beschikbaar (Expload, Stationsweg 47 Ede, kenmerk RAP2204201-1605C1,

d.d. 22-05-2022) waaruit blijkt dat het zuidelijk deel van het verdachte gebied mogelijk onverdacht kan worden verklaard. Er dient aanvullend vooronderzoek plaats te vinden, om deze voorlopige conclusies te bevestigen.

Conclusie

Het plangebied is vooralsnog verdacht op het voorkomen van Ontpofbare oorlogsresten.

4.5. Water

Beleid/regelgeving

Watertoets

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

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

Situatie plangebied

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

Hemelwater

Het regenwater dat valt in het plangebied moet binnen het plangebied opgevangen worden in een regenwatervoorziening. Uitgangspunt is dat in deze voorziening een hoeveelheid water geborgen moet worden van 40 mm, berekend over het totale verharde oppervlak (zowel daken als terreinverharding) van het plangebied (zie bijlage 10). Overtollig water kan afstromen naar de openbare weg.

Hoogten

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

Vuilwater

Het vuile water van het nieuwe appartementengebouw kan aangesloten worden op de gemengde riolering in de Noordelijke Spoorstraat.

Grondwater

De grondwaterstanden bevinden zich gedurende het hele jaar op meer dan 9 meter beneden maaiveld. De doorlatendheid van de bodem is goed tot zeer goed. Infiltratie van hemelwater in de bodem is daardoor goed mogelijk en zorgt voor aanvulling van het grondwaterstand

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling mits wordt voldaan aan bovengenoemde uitgangspunten.

4.6. Ecologie/natuur

Beleid/regelgeving

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is gericht op:

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

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

Zorgplicht

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

Soortbescherming

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

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

Gebiedsbescherming

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

Natura 2000

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

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

gebruiken en beschermen. Daar draait het om in de Nederlandse Natura 2000-gebieden (bron: Regiegroep Natura 2000).

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

Houtopstanden

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

Natuurnetwerk Nederland

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

Programma biodiversiteit gemeente Ede

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

Situatie plangebied

Het projectgebied betreft een loods op het terrein van de woning aan de Noordelijke Spoorstraat 15 te Ede. Het terrein is verhard en het gebouw is opgetrokken uit metselwerk met een bitumen licht hellend dakbedekking. Het dak heeft een overstek en in het lage gedeelte is een nis. Het gebouw heeft geen holten, kieren, (open) stootvoegen of zijn dichtgemaakt.

Het achterterrein is ook bestraat en grenst aan de Zwarte laantje, op dit deel van het terrein is ook een aangebouwde vleugel/loods. Het Zwartje laantje bestaat uit een ecologisch laanstructuur van monumentale oude beuken.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is ongeveer op 1 kilometer gelegen van het Natura 2000- gebied Veluwe Gezien de aard van de werkzaamheden, de projectlocatie en tussenliggende spoorlijn alsmede het vergelijkbare gebruik wordt geen significante verstoring of negatieve effecten verwacht op genoemde gebieden of doelsoorten. De algehele conclusie is dat het projectgebied buiten de beschermde N2000 gebieden liggen.

Aspect stikstof

Sinds 2015 was het Programma Aanpak Stikstof (hierna: PAS) van kracht. Het programma bevatte een integrale beoordeling van de bron- en gebiedsgerichte maatregelen voor de aanpak van de stikstofproblematiek. Deze maatregelen werden getroffen in en nabij de Natura 2000-gebieden die onderdeel zijn van het PAS.

Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1603) geldt het PAS voor geen enkel Natura 2000-gebied meer. Dit

betekent ook dat de collectieve passende beoordeling via het PAS door de uitspraak is komen te vervallen. Met de AERIUS Calculator kunnen de effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op Natura 2000-gebieden worden bepaald. In het kader van voorliggend project is ook gekeken naar de mogelijk te verwachten effecten.

Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 2 november 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:3159) geldt de bouwvrijstelling niet meer. Dit betekent dat voor deze ontwikkeling zowel de bouwphase als de gebruiksfase is meegenomen in de berekening.

Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied betreft de 'Veluwe' op een afstand van circa 1 kilometer. De bestaande (toegestane) functie op het terrein is een bedrijfsgebouw dat door middel van gas wordt verwarmd. Deze activiteit zorgt voor een bepaalde mate aan stikstofdepositie, die ingezet kan worden voor de toekomstige functie middels interne saldering. Overigens is bij de berekening nog niet uitgegaan van saldering van deze stikstofbron.

Om de effecten van de voorgenomen ontwikkeling in kaart te brengen is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd aan de hand van de AERIUS-calculator (zie bijlage 6). Uit de berekening blijkt dat zowel in de gebruikersfase als in de bouwphase, er geen sprake is van een te hoge depositie op de Natura 2000-gebieden. Voor zover relevant is voor intern salderen sinds de inwerkingtreding van de Spoedwet aanpak stikstof per 1 januari 2020 geen natuurvergunning meer nodig. Hier kan gebruik van worden gemaakt, omdat de grond is aangekocht met als doel om te herontwikkelen naar wonen.

Soortbescherming

Uit de quickscan ecologie Inventarium (zie bijlage 7) uit 2023 blijkt dat het te slopen gebouw niet geschikt was voor beschermde soorten in het kader van de Wnb. De Zwartje laantje vormt in potentie een essentiële geschikte vliegroute voor vleermuizen. Door maatregelen, zoals aangegeven in de BEA, zullen de bomen van het Zwarte laantje in stand worden gehouden waardoor fysieke aantasting is uitgesloten. Om de potentiële vliegroute niet te verstoren mag er geen extra lichtverstoring door de ontwikkeling plaatsvinden op het Zwarte laantje. (PM: is dat is als een voorwaardelijke verplichting op te nemen zoals bij het BP Weversteeg?? Dit moet namelijk wel handhaafbaar zijn)

Overige beschermde soorten zijn niet waargenomen en is het plangebied ook niet geschikt.

Algemene zorgplicht

Heb respect voor alle wilde flora en fauna en tracht het doden, verontrusten en beschadigen van aanwezige soorten te voorkomen of, indien voorkomen in redelijkheid niet mogelijk is, dit zo veel mogelijk te beperken.

Zorgvuldig handelen

Deze vorm van soortbescherming is gekoppeld aan soorten met een juridisch beschermde status. Er dient invulling te worden gegeven aan zorgvuldig handelen tijdens de uitvoering van werken die vallen onder ruimtelijke ontwikkeling.

Zorgvuldig handelen betreft:

1. Voorkomen dat schade optreedt aan beschermde planten en dieren.
2. Beperken van schade aan beschermde planten en dieren (bijvoorbeeld beschermingszone hanteren rondom een bewoond vogelnest of verplaatsen beschermde planten).
3. Ongedaan maken van schade aan beschermde planten en dieren

Programma biodiversiteit

Ten behoeve van de planvorming is een natuurinclusief ontwerp (zie bijlage 3) opgesteld, aan de hand van het gemeentelijke puntensysteem natuurinclusief bouwen. Het plan voldoet aan de uitgangspunten van het beleid, en bestaat uit de elementen zoals opgenomen in onderstaande afbeeldingen. De uitvoering van de natuurinclusieve maatregelen wordt als vergunningvoorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning.

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

Situatie plangebied

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

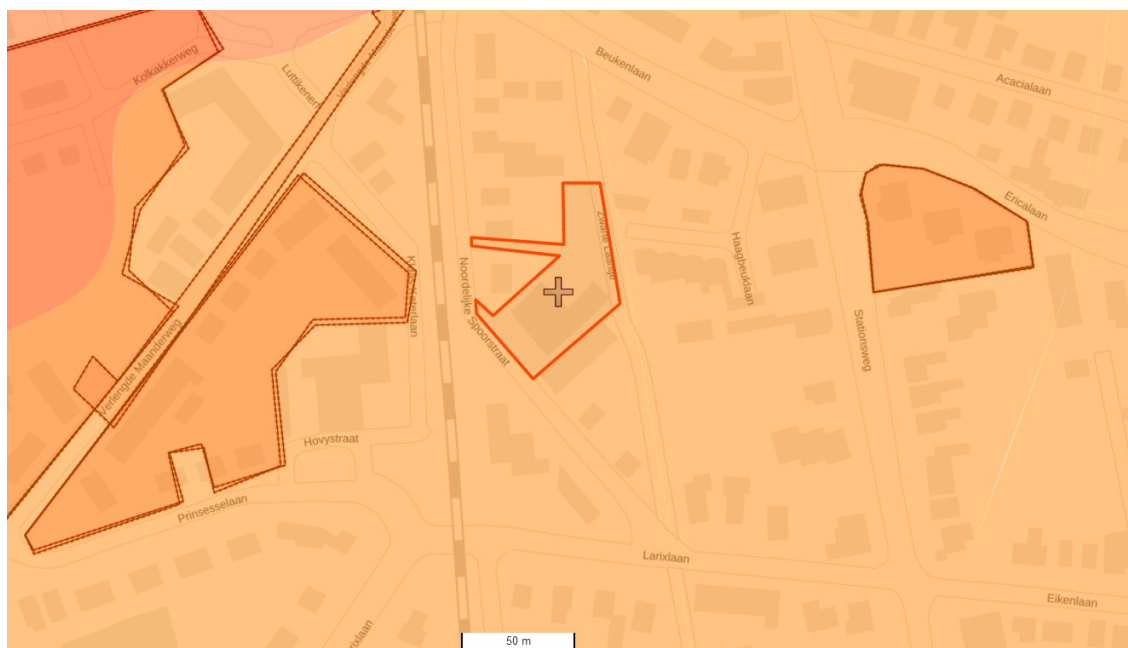


Fig 8. Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in rood omrande polygoon.

¹¹ 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.

Naar aanleiding van de archeologische verwachting en de voorgenomen ontwikkelplannen is een booronderzoek uitgevoerd door RAAP (zie bijlage 1):

Witmer, E.M., 2022: *Plangebied Noordelijke Spoorstraat 11a-15 te Ede, gemeente Ede; archeologisch vooronderzoek: een inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek)*, RAAP-rapport 5911, Weesp.

Bij het onderzoek is geconstateerd dat de bodemopbouw in het zuidelijke deel van het plangebied, rondom de bestaande bebouwing, verstoord is. In het noordelijke deel, dat nu niet bebouwd is en waar het bergingsgebouw zal worden gebouwd, is sprake van een gedeeltelijk intacte bodemopbouw: in twee boringen is het restant van een podzolbodem aanwezig in de vorm van een BC- en (in één boring) een verstoord B-horizont. Hier kunnen nog (afgetopte) archeologische grondsporen aanwezig zijn vanaf circa 40 à 55 cm -mv (top van de BC-horizont).

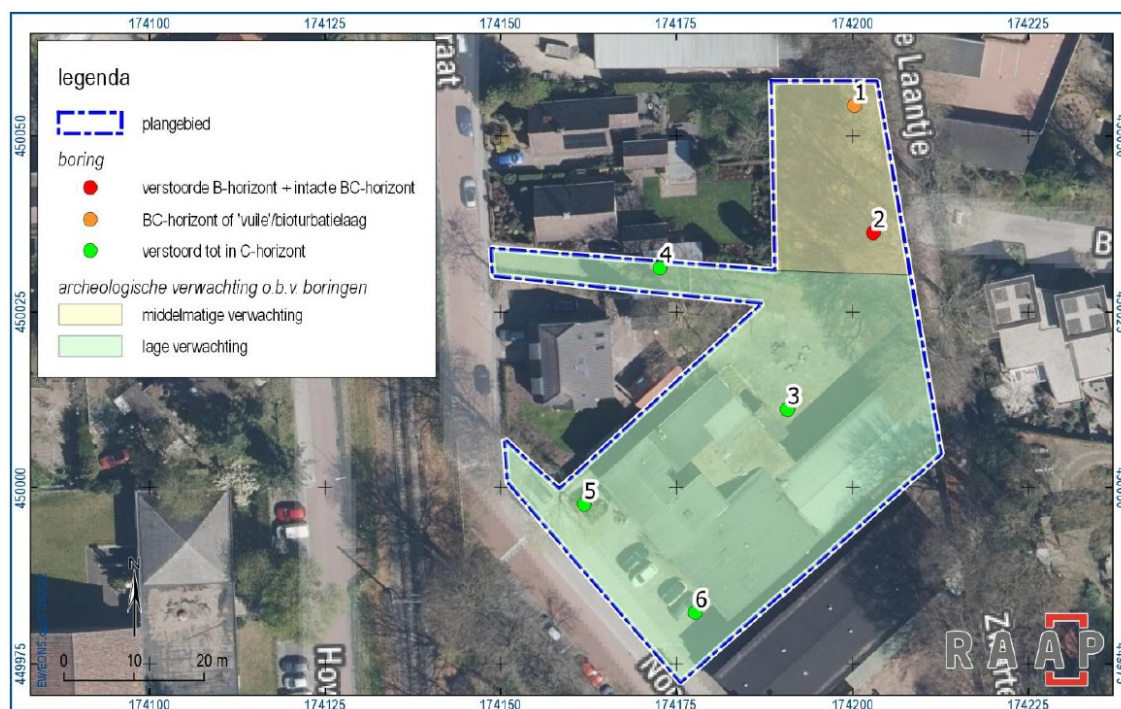


Fig 9. Resultaten van het booronderzoek en advieskaart (Boshoven 2022, 13).

Conclusie

Gelet op de resultaten van het booronderzoek en de archeologische verwachting conform de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Ede is de trefkans op archeologische resten in het noordelijke deel van het plangebied hoog (geel gekleurd in figuur 2). Om te voorkomen dat eventueel archeologische waarden onevenredig verstoord worden bij een ontwikkeling, is een aanduiding ten behoeve de bescherming van archeologische waarden in het huidige omgevingsplan opgenomen. Op basis van bovenstaande zullen deze regels van toepassing blijven als het projectafwijkingbesluit op termijn wordt verwerkt in het omgevingsplan. Voor bodemingrepen in het gehele plangebied groter dan 250 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Aan de vergunningverlening kunnen voorwaarden voor archeologisch onderzoek worden verbonden.

Indien de werkzaamheden dieper dan 30 cm -mv zich beperken tot het zuidelijke deel (groen gekleurd in figuur 2), dan 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 resultaten van het booronderzoek in dit deel van het plangebied is een beschermende planologische regeling hier niet noodzakelijk.



Fig 10. Fragment Integrale waarderingskaart van de Cultuurhistorische Waardenkaart. Het plangebied is rood omcirkeld.

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

Cultuurhistorische analyse

Ontwikkelingsgeschiedenis

Het plangebied maakt onderdeel uit van het voormalige Maanderzand. Omstreeks 1874 werd aan de oostzijde van dit stuifzandgebied de Stationsweg aangelegd. Om de villabebouwing te beschermen tegen stuivend zand werd op de plek van het huidige Zwarte Laantje beplanting gezet.

De spoorlijn van station Ede-Wageningen naar Nijkerk werd in 1902 geopend. Uit historische kaarten blijkt dat in deze periode een groot gedeelte van de woeste gronden tussen de Stationsweg en Verlengde Maanderweg werd bebosd. In dat kader werden ook vanaf de Larixlaan de Noordelijke Spoorstraat en Prinsesselaan aangelegd. Het tracé van de Noordelijke Spoorwegstraat volgde min of meer een bestaand heidepad dat leidde naar Schaapssteeg (huidige Schaapsweg), die diende als veedrift om schapen vanaf de heide naar de brink van Veldhuizen te geleiden.

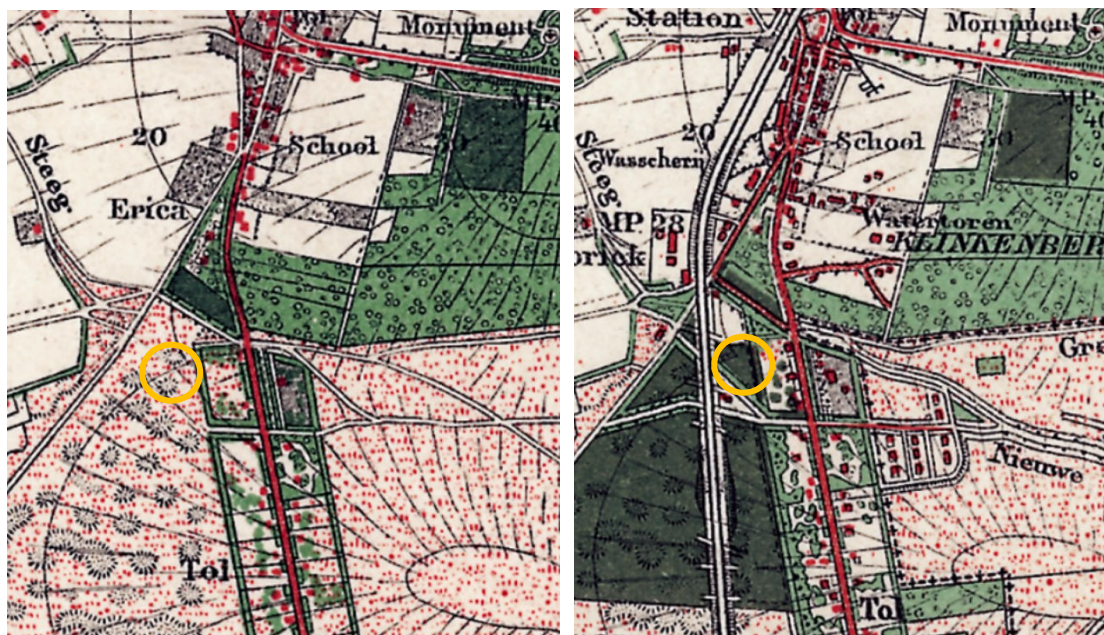


Fig 11. Topografische kaarten 1890 en 1908 (bron: www.topotijdreis.nl).

Nadat in 1955 al een gymnastieklokaal aan de Noordelijke Spoorstraat was gebouwd, kwam in 1960 een verladersstation met bovenwoning en benzineverkoopstation tot stand. Het pand werd gebouwd in opdracht van expeditiebedrijf E. van Donkelaar naar ontwerp van architect J van den Top. Evenals het naastgelegen gymnastieklokaal kernmerkt het gebouw zich door een vormgeving in shakehandsarchitectuur, een mengvorm van traditionele en bouwmethoden. In

1977 werd het bedrijfgebouw uitgebreid met een bouwdeel dat reikt tot aan het Zwarte Laantje. Uit historische foto's blijkt dat de zuidgevel met garagedeuren voor 1994 werd aangepast.



Fig 12. Bouwtekening van een verladersstation aan de Klaaskaterlaan 3-5, de huidige Noordelijke Spoorstraat (bron: Gemeentearchief Ede, inventarisnummer 1960B0219 TEKENINGEN-11).

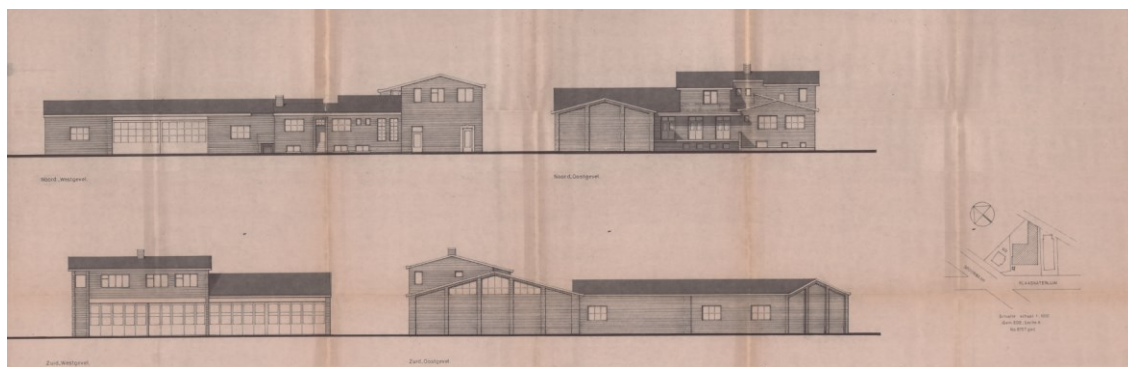


Fig 13. Uitbreiding bedrijfsruimte en woning Klaaskaterlaan 3-5, de huidige Noordelijke Spoorstraat (bron: Gemeentearchief Ede, inventarisnummer 1977B1414 TEKENINGEN-2).

Waardevol stedenbouwkundig gebied

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

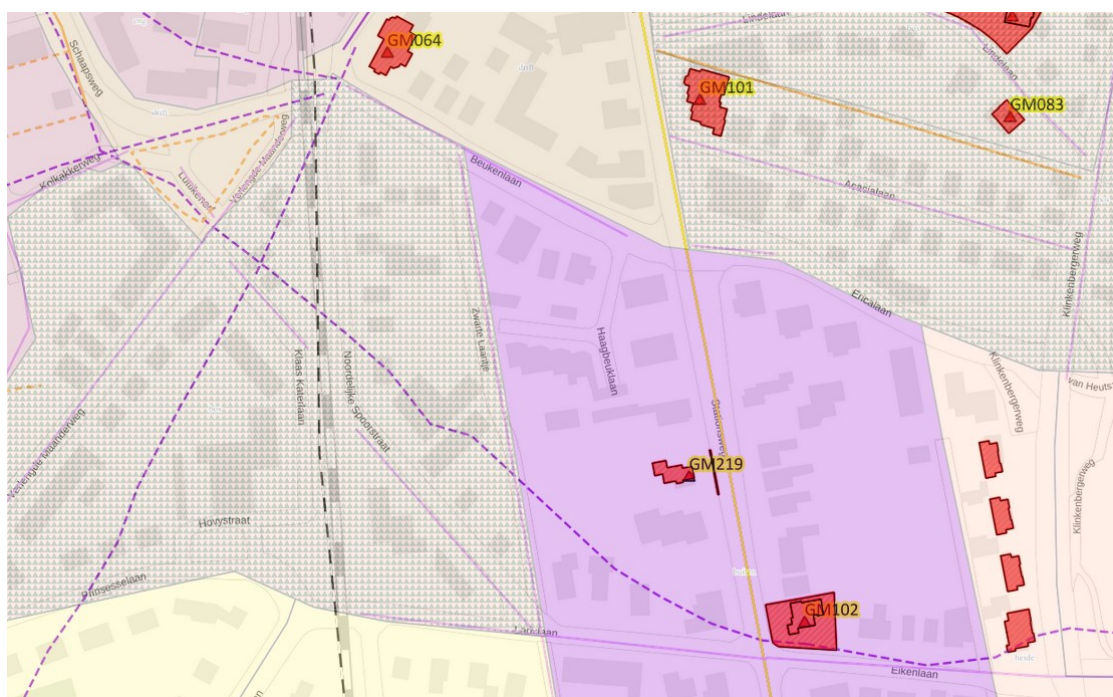
"De Stationsweg loopt in noord-zuidelijke richting, verbindt het station met het centrum en markeerde oorspronkelijk de grens tussen het Maanderzand en het heidegebied. Het deel tot aan de Beukenlaan werd vanaf 1874 op basis van het plan J. Tulp verkaveld. Aan weerszijden van de Stationsweg bevindt zich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

Het plangebied grenst aan de oostzijde aan dit cultuurhistorisch waardevolle gebied, dat wordt begrensd door het Zwarte Laantje.

Historisch-ruimtelijke structuren

"Bebouwd gebied, oorspronkelijk bos. Was heide naar het zuiden toe meer stuifzand, met daaroverheen paar rechte wegen die in dit gebiedje bij elkaar komen en nog bestaan. Ook de spoorlijn is prestedelijk. De heide werd hier grotendeels bebost en in later stadium werd er gebouwd. Bebouwing is vrij organisch gegroeid langs de wegen. Nog steeds vrij boomrijk".

Blijkens de deelkaart 'Historische bouwkunst stedenbouw' komen in de directe omgeving van het plangebied cultuurhistorisch waardevolle structuren voor. Het gaat daarbij om het Zwarte Laantje, de Noordelijke Spoorstraat en de spoorweg. Deze historisch-ruimtelijke structuren hebben een hoge cultuurhistorische waarde. Dit geldt eveneens voor de laanbeplanting langs het Zwarte Laantje.



Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

Effecten van het plan op de aanwezige cultuurhistorische waarden

Bij de beoordeling van de gevolgen van het planvoornemen voor de aanwezige cultuurhistorische waarden is gebruik gemaakt van de kaartbijlage 'Historische bouwkunst en stedenbouw' 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.

Een belangrijk aspect vormt het behoud en waar mogelijk herstel van de laanbeplanting langs het Zwarte Laantje. Het plan respecteert de laanbeplanting, welke duurzaam in stand wordt gehouden. Tevens wordt de onderbegroeiing geoptimaliseerd.

Conclusie

Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er geen bezwaar tegen het plan.

4.9. Geluid (weg- en railverkeerslawaaï)

Beleid/regelgeving

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

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

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

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

Situatie plangebied

Het plangebied ligt binnen de zone van de spoorweg Ede-Amersfoort en de autoweg Noordelijke Spoorweg. Vanwege de lage etmaal intensiteit op de Noordelijke Spoorweg is akoestisch onderzoek niet noodzakelijk, er kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Naar de geluidsbelasting van de spoorweg is akoestisch onderzoek² (zie bijlage 4) uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaaï. Aanvullend onderzoek of maatregelen zijn daarmee niet noodzakelijk.

Conclusie

Geluid (weg- en railverkeerslawaaï) vormt geen belemmering voor het plan.

² Noordelijke Spoorstraat 15 in Ede, akoestisch onderzoek Wet geluidhinder Railverkeerlawaaï, SPA WNP, rapport 22200339.01

4.10. Luchtkwaliteit

Beleid/regelgeving

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

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

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

Situatie plangebied

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Binnen het plangebied wordt 1 woning toegevoegd. De ontwikkeling valt daarmee ruimschoots binnen de NIBM-grens. Ook zijn er volgens de monitoringsresultaten van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit geen (dreigende) overschrijdingen van de grenswaarden van de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) langs de wegen in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

4.11. Verkeer en parkeren

Beleid/regelgeving

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

Parkeerbeleidsplan

Een bouwplan dient in principe binnen het plangebied te voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen. Indien dit niet kan, mag daarvan, goed onderbouwd, afgeweken worden. Daarbij valt te denken aan het gebruikmaken van parkeerplaatsen in de openbare ruimte als daar voldoende overschot is. De totale bezetting van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte mag daarbij dan niet boven de 85% komen om overlast in de omgeving te voorkomen.

Fietsbeleid

Het gemeentelijke beleid is er op gericht om zoveel mogelijk mensen op de fiets te krijgen in plaats van de auto. De Stationsweg, die op korte afstand van het plangebied is gelegen wordt omgeturnd tot een fietsstraat waar de auto te gast is. Het liefst zou je dan ook zien dat de keuze voor het gewenste vervoermiddel ook zo makkelijk mogelijk wordt gemaakt en dat de fietsenstalling dicht bij de ingang van het appartementen complex is gelegen dan de parkeerplaatsen voor auto's. Gezien de aanwezigheid van de monumentale bomen in het Zwarte Laantje, direct langs het plangebied, was dat in dit plan niet realiseerbaar.

Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen aan een erftoegangsweg, een 30 km/u weg en in de nabijheid van dit plan loopt via de Stationsweg een belangrijke noord-zuid fietsroute tussen het centrum, het NS station Ede -Wageningen en vervolgens naar Bennekom e.v.

Voor 30 woningen in de categorie sociale huur zouden er, voor alleen de woningen, 28 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn en daarnaast nog 9 parkeerplaatsen voor bezoekers. Binnen het plangebied zijn in eerste instantie 26 parkeerplaatsen, 22 aan de achterzijde en 4 aan de voorzijde, voorzien. Hierdoor blijft er een voldoende leefbare, groene inrichting over die tevens voldoende ruimte geeft aan de monumentale bomen in het Zwarte Laantje. Indien alsnog nodig dan kunnen er nog wel twee plekken extra gecreëerd worden alleen is dat op voorhand niet gewenst.

Het bezoekers parkeren zal volledig in de openbare ruimte plaats vinden. Gezien de aanwezige bebouwing langs de Noordelijke Spoorstraat, voornamelijk woningen met veelal eigen opritten en een kerkgebouw van de oud gereformeerde gemeente die twee diensten heeft op zondag, zal dat niet tot onoverkomelijke problemen leiden. Indien de overloop van parkeren vanuit het centrum, dit wel doet, kan er langs de Noordelijke Spoorstraat parkeerregulering ingevoerd kunnen worden, zoals betaald parkeren, blauwe zone of vergunningen parkeren maar vooralsnog is dit niet aan de orde gezien het huidige parkeerbeeld in de straat.

Voor alle woningen is er een gezamenlijke (fietsen)berging op eigen terrein aanwezig en daarmee kan men vlot naar de in de nabijheid gelegen belangrijke noord-zuid fietsroute op de Stationsweg of via het fijnmazige netwerk van erftoegangswegen zoals de Larixlaan, de Maanderweg of de Beukenlaan naar diverse andere richtingen.

Conclusie

Verkeerskundig zijn er geen belemmeringen voor dit plan

4.12. Externe veiligheid

Beleid/regelgeving

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

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Bij overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico of een significante toename dient het bevoegd gezag het groepsrisico te betrekken bij de vaststelling

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

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

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

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

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

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

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

Situatie plangebied

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

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

4.13. (Brand)veiligheid

Beleid/regelgeving

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

Met betrekking tot voldoende bluswater zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf de bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan. Voor de bereikbaarheid van hulpverleningsvoertuigen voor de gemeente Ede zijn in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan hoofd- en subaanrijdroutes vastgesteld. Wegen die zijn

aangewezen als hoofd- of subaanrijdroute moeten te allen tijde voor brandweervoertuigen goed toegankelijk en berijdbaar zijn.

Situatie plangebied

Externe veiligheid

Het plan ligt binnen het effectgebied van het scenario toxische wolk als gevolg van een ongeval op de A12 of A30 waarbij toxische stoffen betrokken zijn die na vrijkomen overgaan in dampvorm en door de wind verspreid worden.

Rampbestrijding / zelfredzaamheid

De bestrijding van een dergelijk incident vindt plaats aan de bron. De inzet van de brandweer is daarbij gericht op het stoppen van de uitstroom en/of het verdunnen of neerslaan van de vrijkomende toxische wolk. Voor dit scenario is binnenshuis schuilen in combinatie met het sluiten van ramen en deuren en uitschakelen van de mechanische ventilatievoorziening het aan te bevelen handelingsperspectief. Naar verwachting zijn de bewoners in staat hieraan gehoor te geven, mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd.

Bereikbaarheid

De locatie van het plan is bereikbaar voor hulpdiensten. Om een eerste snelle inzet te kunnen doen met een hogedrukstraal moet het eerste brandweervoertuig zich op kunnen stellen op een afstand van maximaal 10 meter vanaf de hoofdtoegang gerekend. Met initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt over de opstelplaats voor een brandweervoertuig. De opstelplaats voldoet aan de afmetingen en kenmerken:

- breedte: 4,5 m
- lengte: 10 m
- vrije doorgangshoogte: 4,2 m
- aslast: 11,5 ton
- totaal gewicht: 15 ton

De verharding van de opstelplaats mag indien gewenst uitgevoerd worden in grasbetonkeien, mits aan de gewichtseisen voldaan kan worden.

Bluswatervoorziening

De dichtstbijzijnde bluswatervoorziening bevindt zich binnen 100m vanaf de verst gelegen opstelplaats van een brandweervoertuig (max. 10m vanaf de hoofdtoegang van een woning) en voldoet hiermee aan de eisen.

Conclusie

Het plan is getoetst op (externe) veiligheid en de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid en op de uitgangspunten voor bereikbaarheid en bluswatervoorziening (zie bijlage 9). Voor wat betreft omgevingsveiligheid zijn er behalve de genoemde opstelplaats geen aanvullende eisen.

4.14. Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen

Beleid/regelgeving

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

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

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

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

De zakelijk rechtstrook bedraagt:

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

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

De indicatieve magneetveldzone bedraagt:

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

Situatie plangebied

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

Conclusie

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

4.15. Klimaatadaptatie, Energie en Duurzaamheid

Beleid

De gemeente Ede heeft een Routekaart naar Energieneutraal uitgestippeld. Doel is dat de gemeente in 2050 energieneutraal is en in 2030 halverwege deze route is. Dit betekent een stevige inzet op energiebesparing en een versnelling op de hoeveelheid lokaal opgewekte duurzame energie. Deze ambitie wordt onbereikbaar als nieuwe ontwikkelingen geen rekening houden met de opdracht tot energiebesparing en -opwekking.

Daarnaast heeft de provincie Gelderland in haar Omgevingsverordening opgenomen dat een bestemmingsplanwijziging of projectafwijkingsbesluit vergezeld gaat van een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken:

- waterveiligheid;
- wateroverlast;
- droogte;
- hitte.

Beschouwing plansituatie / conclusie

Het bestaande pand biedt onvoldoende kwaliteit en aanknopingspunten voor herbestemming. Waar het perceel grenst aan de Noordelijke spoorstraat is het volledig verhard. Door nieuw te bouwen ontstaat de mogelijkheid om aan de laatste wet- en regelgeving te voldoen op het gebied van duurzaamheid. Herontwikkeling met sloop en nieuwbouw biedt belangrijke kansen voor het toevoegen van bomen en struiken en een voortuin.

Het platte dakdeel van de nieuwbouw wordt voorzien van een zogenaamd bruin dak. Deze houdt het hemelwater vast, werkt verkoelend voor de woningen en draagt bij aan de biodiversiteit. Op het bruin dak kunnen de planten spontaan komen. Zo ontstaat een lokale begroeiing met zaden en insecten waar vogels van eten. Het begroeide dak biedt vogels voedsel, nestgelegenheid en een veilig toevluchtsoord door het ontbreken van roofdieren en verkeer. De gevels worden voorzien van nestkasten voor vogels, vleermuizen en andere kleine dieren.

De woningen worden aangesloten op het warmtenet. Daarnaast zijn er per woning zonnepanelen. Daarbovenop is het streven gericht op een optimaal circulaire invulling. Dat gebeurt met een circulair watersysteem en waar mogelijk hergebruik van bestaande materialen, zoals bestrating in de buitenruimte. Hemelwater wordt opgevangen en zoveel mogelijk ter plaatse vastgehouden, opdat het kan infiltreren in de bodem.

Waar mogelijk wordt het perceel voorzien van gevarieerd groen. Door de vergroening van het perceel en het vasthouden van water ter plaatse draagt de transformatie van het perceel bij aan de klimaatadaptatie. De bomen zorgen voor schaduw en het water verkoelt de omgeving. De tuin krijgt een gevarieerde inrichting met gebiedseigen beplanting en een gezonde bodem, zodat een goed functionerend ecosysteem ontstaat. De beplanting bloeit jaarrond, waardoor zij zoveel mogelijk verschillende insecten en vogels voeding biedt.

De maatregelen in het kader van waterveiligheid zijn verwoord in paragraaf 4.5 'Water'. Op het terrein wordt voorzien in voldoende mogelijkheden voor de natuurlijke opvang van regenwater, waarbij uitgegaan wordt van een flinke overmaat om in te spelen op piekbelasting. Daarmee draagt de ontwikkeling bij aan een goede en toekomstbestendige waterhuishouding.

4.16. Bomen/Groen

Bomen- en groenbeleid Ede

Bomen

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

Om het groene karakter in stand te houden hecht de gemeente er belang aan dat bomen binnen projecten gecompenseerd worden zodat er niet ingeboet wordt op het areaal bomen en groen. Per half 2020 heeft de gemeente een Bomenfonds om dit te borgen. Het gemeentelijk Bomenfonds biedt de mogelijkheid om bomen die niet gecompenseerd kunnen worden als 'geld

op de bank te zetten', zodat de mogelijkheid bestaat om de financiële middelen van de bomen op een later moment in te zetten voor de aanplant van bomen op een andere locatie.

Groen

Op 14 juli 2020 heeft de gemeenteraad het groenbeleidsplan over het groenblauwe raamwerk vastgesteld. Doel van het robuuste groenblauwe raamwerk is om de toekomstbestendige groenblauwe koers te bepalen voor de komende tien jaar. Het raamwerk geeft vier speerpunten: kwaliteit en identiteit, klimaat en water, ecologie en biodiversiteit, gezonde leefomgeving. Basis zijn de kernkwaliteiten van het cultuurhistorische en natuurlijk landschap en het netwerk van natuurgebieden en ecologische verbindingen. Het raamwerk is herkenbaar op verschillende schaalniveau's. De landschappen van de Veluwe en de Vallei met het waardevolle overgangslandschap van de Flank vormen de basis van het robuuste groenblauwe raamwerk. Het benut de eigenheid en identiteit van de verschillende Edese landschappen, en specifiek de Flank met het karakteristieke reliëf, de hoge Veluwerand en de overgang naar de lager gelegen Vallei. Versterking van de eigenheid en identiteit draagt bij aan het realiseren van de ambities ten aanzien van cultuurhistorie, klimaat, ecologie en gezonde leefomgeving.

Het gemeentelijk beleid is gericht op het behouden van het structureel groen en blauwe raamwerk. Dit is in kaart gebracht op de groenstructuurkaarten. Een deel van het openbare groen is dusdanig van karakter of omvang, dat het als structureel groen is aan te merken. Het gaat hier bijvoorbeeld om parken en plantsoenen.

Visie openbare ruimte

In de zomer van 2016 is de Visie Openbare Ruimte vastgesteld. Hierin is de globale visie voor de inrichting van de openbare ruimte neergelegd, globaal zijn spelregels voor burgerparticipatie omschreven en wordt er een aanzet gegeven naar de te verwachten opgaves die eraan komen voor de gemeente Ede.

Onderzoek en randvoorwaarden

Zwarte Laantje

Het projectgebied grenst gedeeltelijk aan het Zwarte Laantje. Het Zwarte laantje is een monumentale beeldbepalende laan met een belangrijke positie binnen de groenstructuur. De laan bevindt zich tussen de Beukenlaan en de Prins Bernhard laan en is ook vanuit cultuurhistorisch oogpunt waardevol.

Monumentale of waardevolle bomen



Fig 15. Monumentale en waardevolle bomen

Het projectterrein grenst aan de monumentale bomen die een onderdeel vormen van het zwarte laantje. De groeiplaats van deze bomen bevindt zich gedeeltelijk binnen het projectgebied.

Vanuit het beleid gaan we zorgvuldig om met bomen die monumentaal en of waardevol zijn omdat deze bomen in grote mate bijdragen aan het groene karakter van de omgeving en aan de instandhouding van het Zwarte Laantje. Om deze reden is er een bomen-effect-analyse (BEA) (zie bijlage 5) uitgevoerd om de impact van dit plan in beeld te brengen. De BEA is uitgevoerd door een kundig boomspecialist met het erkende keurmerk European Tree Technitian. Uit de BEA kwamen enkele ontwerpwijzigingen en maatregelen naar voren om de monumentale beuken duurzaam in te passen. De ontwerpwijzigingen zijn doorgevoerd en de bouwmaatregelen ten behoeve van zorgvuldig boombehoud zijn bij de uitvoering van dit plan van kracht. Het betreffende pakket aan maatregelen dient te worden uitgevoerd onder toezicht van een European Tree Technitian.

Ook nadat de locatie opnieuw is ingericht dient de toekomstige groenstrook onder de beuken een mulglaag te behouden. De terreineigenaar mag hier niet te veel blad verwijderen omdat de mulglaag belangrijk is voor de bescherming van de monumentale beuken.

Groenstructuur

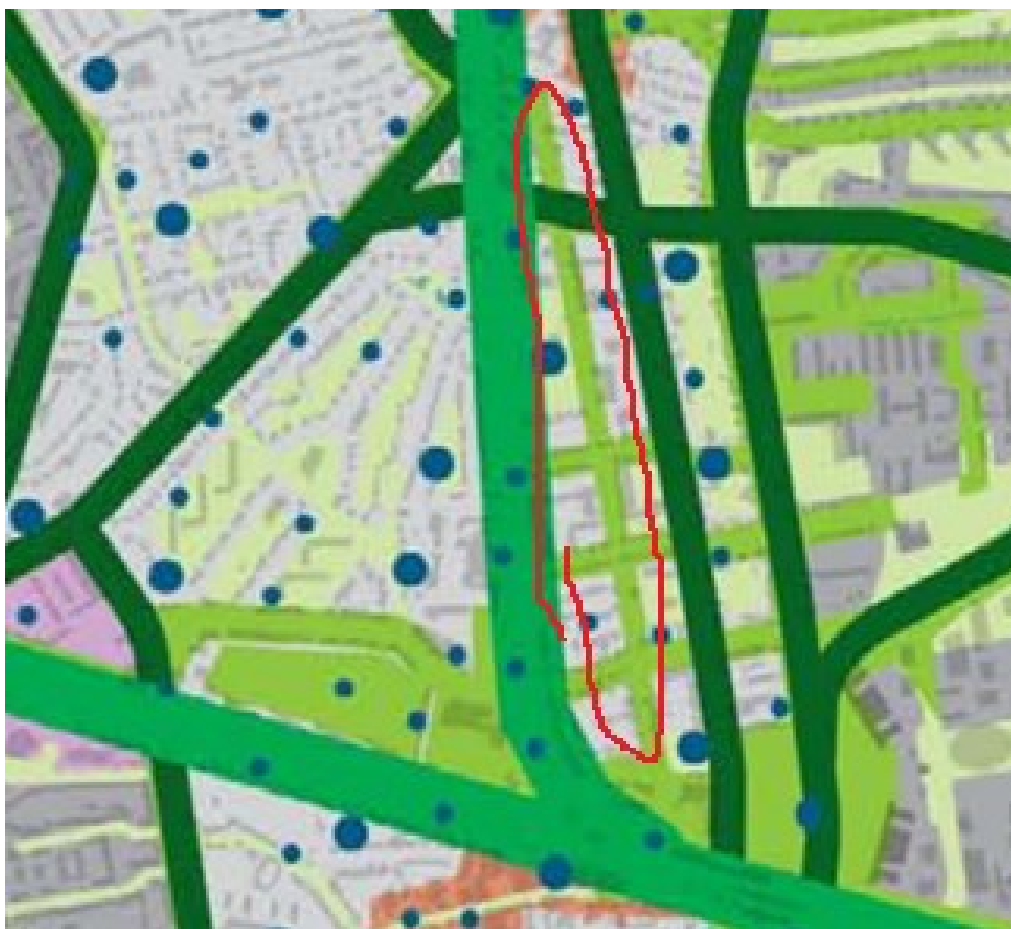


Fig 16. Groenstructuur

Het Zwarte laantje staat in het groenbeleidsplan aangemerkt als belangrijke laan die in stand dient te worden gehouden. Het zwarte laantje en het plangebied liggen gedeeltelijk binnen de hoofdgroenstructuur.

Voor de ontwikkeling wordt als randvoorwaarde gesteld dat de plannen worden afgestemd op een goede aansluiting op de groenstructuur. Voor een goede afstemming van dit plan op de hoofdgroenstructuur is ook beeldkwaliteit een belangrijk aandachtspunt. Ten behoeve van de beeldkwaliteit zal de terreineigenaar een groene afscheiding in de vorm van struweel of een klimmende heester moeten creëren tussen de parkeerplekken op het terrein en het Zwarte Laantje. De groene erfafscheiding wordt beheerd door de terreineigenaar.

Japanse duizendknoop

Op de projectlocatie is een besmettingshaard van japanse duizendknoop aangetroffen.

Zorg voor aanvang van werkzaamheden voor een Japanse duizendknoop vrije omgeving.

De Japanse duizendknoop is een invasieve exoot: een plant die niet thuishoort in Nederland. De plant verdringt andere planten maar kan ook schade veroorzaken aan kabels en leidingen, schakelkasten, wegen, funderingen, grondlichamen en constructies. De Japanse duizendknoop verspreid zich ontzettend snel. Dit komt omdat er aan de stengels en wortels groeiknoppen zitten. Deze vormen nieuwe planten wanneer ze achterblijven in grondresten of maaisel.

Relevante informatie over de Japanse duizendknoop, de verspreiding en het werken in besmet gebied komt samen in een digitaal loket. Dit loket staat om de gemeentelijke website: <https://www.ede.nl/in-de-gemeente-edede-in-ontwikkeling/japanse-duizendknoop> . Het loket bevat informatie voor particulieren, aannemers en andere geïnteresseerde partijen.

Conclusie

Vanuit het groenbeleid is het plan akkoord onder voorbehoud van de volgende randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden worden als vergunningvoorschrift opgenomen in de toekomstige omgevingsvergunning:

1. Alle adviezen en daaruit volgende randvoorwaarden uit de BEA zijn tijdens de uitvoering van dit plan van kracht.
2. Het opgestelde werkplan bomen op basis van dit BEA is tijdens de uitvoering van kracht.
3. Er wordt toegezien op het naleven van de voorschriften uit het werkplan bomen door een European Tree Technician.
4. Na uitvoering blijft de mulglaag bij de groenstrook onder de beuken aanwezig. Hier mag in het toekomstige beheer niet te veel blad worden weggeblazen.
5. Voor de beeldkwaliteit en een goede aansluiting op de hoofdgroenstructuur wordt er - eventueel met behulp van piketpaaltjes - beplanting aangebracht voor het creëren van een groene afscheiding tussen het zwarte laantje en de parkeerplekken. De groene afscheiding bevindt zich op het terrein van de eigenaar.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Algemeen

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

5.2. Economische uitvoerbaarheid

Eigendom

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

Kostenverhaal

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

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

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

5.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid en zienswijzen

Overleg omwonenden

De initiatiefnemer heeft het plan in een vroegtijdig stadium voorgelegd aan een aantal direct omwonenden van aangrenzende percelen en hen in de gelegenheid gesteld vragen te stellen. Dit is gedaan in februari 2022 en in maart 2023 met de:

- Noordelijke Spoorstraat 13
- Noordelijke Spoorstraat 8
- Noordelijke Spoorstraat 19
- Noordelijke Spoorstraat 10
- Noordelijke Spoorstraat 13

Het verslag van deze gesprekken is verwerkt in [bijlage 8](#).

Vervolgens is de aanvraag om omgevingsvergunning ingediend op 28 maart 2023. In aanloop naar de publicatie van het ontwerpbesluit, is een informatieavond gehouden op maandag 3 juni 2024 met een bredere groep omwonenden. Een schatting is dat ongeveer 35 omwonenden aanwezig waren op de informatieavond. De sfeer was overwegend goed op deze avond waarbij er diverse vragen zijn gesteld. Enkele bewoners konden zich niet vinden in de planvorming. Deze avond heeft als doel gehad om informatie uit de buurt op te halen: welke aandachtspunten leven er in de buurt ten aanzien van de ontwikkeling? Daarbij zijn de volgende punten naar voren gekomen:

- De hoogte en grootte van het appartementengebouw in relatie tot de straat
- De doelgroep die er komt wonen
- De verkeersstromen en het parkeren
- Of er eventuele verkeersmaatregelen komen
- Dit gebied wordt gebruikt voor bezoekers die onbetaald het centrum bezoeken
- De natuurkwaliteiten van het Zwarte Laantje

- De Japanse duizendknoop die zich op deze locatie bevindt
- Het parkeren en ontsluiting voor de kerk
- Toegang naar het parkeerterrein

Vooroverleg

Het voorliggende plan wordt verzonden naar de overleginstanties in het kader van wettelijk vooroverleg (artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening).

Zienswijzen en vaststelling

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

6. Vergunningvoorschriften vanuit ruimtelijke onderbouwing

1. De BEA en alle daarin opgenomen uitvoeringseisen worden als voorschrift aan de vergunning gekoppeld.
2. Het opgestelde werkplan bomen op basis van dit BEA is tijdens de uitvoering van kracht.
3. Voor de sloop van de loods ter hoogte van beuk 397008 is een door de aannemer op te stellen plan van aanpak nodig. Dit in het kader van de bescherming van de boom (zie BEA) Deze subuitwerking moet ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeente.
4. Er wordt toegezien op het naleven van de voorschriften uit de BEA en het werkplan bomen door een European Tree Technician.
5. Na uitvoering blijft de mulglaag bij de groenstrook onder de beuken aanwezig. Hier mag in het toekomstige beheer niet te veel blad worden weggeblazen.
6. Voor de beeldkwaliteit en een goede aansluiting op de hoofdgroenstructuur wordt er - eventueel met behulp van piketpaaltjes - beplanting aangebracht voor het creëren van een groene afscheiding tussen het zwarte laantje en de parkeerplekken. De groene afscheiding bevindt zich op het terrein van de eigenaar.
7. Er mag geen (vleermuisverstorende) verlichting in de strook langs het Zwarte Laantje en de parkeerplaats worden aangebracht.
8. Het natuurinclusieve plan dient binnen één jaar na oplevering van het appartementengebouw te worden uitgevoerd.