



TOELICHTING

**bestemmingsplan
'Ederveen, Hoofdweg 118-120'**

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
1.1. AANLEIDING.....	3
1.2. LIGGING LOCATIE	4
1.3. PROCEDURE.....	4
1.4. LEESWIJZER.....	4
2. PLANBESCHIJVING	5
2.1. PLANMETHODIEK	5
2.2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE EN DE ONTWIKKELING	5
2.3. GELDENDE BESTEMMINGSPLAN VERSUS NIEUWE BESTEMMINGSPLAN	6
3. BELEIDS- EN WETGEVINGSKADER.....	7
3.1. INLEIDING.....	7
3.2. RIJKSBELEID	7
3.3. PROVINCIAAL BELEID.....	9
3.4. GEMEENTELIJK BELEID.....	13
3.5. CONCLUSIE BELEID	17
4. ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN	18
4.1. BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....	18
4.2. BODEM.....	19
4.3. WATER.....	21
4.4. ECOLOGIE.....	21
4.5. CULTUURHISTORIE	23
4.6. ARCHEOLOGIE	26
4.7. VERKEER EN PARKEREN	28
4.8. GELUID	28
4.9. LUCHTKWALITEIT	29
4.10. EXTERNE VEILIGHEID	29
4.11. (BRAND-)VEILIGHEID.....	30
4.12. GROEN	31
4.13. HOOGSPANNINGSLIJNEN, KABELS EN LEIDINGEN	32
4.14. ENERGIE.....	33
5. UITVOERBAARHEID	35
5.1. ALGEMEEN	35
5.2. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	35
6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	36
6.1. INLEIDING.....	36
6.2. PLANSYSTEMATIEK	36
6.3. BESTEMMINGSPLANREGELS.....	36
7. INSpraak, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN.....	40
7.1. INSpraak & (VOOR)OVERLEG.....	40
7.2. ZIENSWIJZEN	40
8. HANDHAVING	41
8.1. ALGEMEEN	41
8.2. HANDHAVINGSPROCEDURE	41
9. BIJLAGEN	42

Toelichting

Als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening

1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de aanleiding voor de herziening van het bestemmingsplan, de ligging van het plangebied en het geldende bestemmingsplan aangegeven. Tot slot wordt een toelichting op de procedure gegeven en is een leeswijzer opgenomen.



Luchtfoto plangebied (Bron: Stroomlijn, luchtfoto 2017)

1.1. Aanleiding

Er is een verzoek ingediend voor het realiseren van twee vrijstaande woningen en twee halfvrijstaande woningen aan de Hoofdweg 118-120 te Ederveen (kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie H nummer 3063 en nummer 2364). Het verzoek houdt tevens de sloop in van ruim 1000m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Daarnaast zal de dubbele bewoning van de bestaande woning aan de Hoofdweg 118-120 (op termijn) worden beëindigd. Het realiseren van de vier nieuwe woningen past niet in het geldende bestemmingsplan Ederveen. Het bestemmingsplan wordt hiervoor aangepast.



Inrichting van de ontwikkeling aan de Hoofdweg 118-120

1.2. Ligging locatie

Het plangebied ligt ten zuidoosten in de kern Ederveen aan de Hoofdweg 118-120.



Ligging plangebied in de kern Ederveen (bron: maps.google.nl)

1.3. Procedure

Het opstellen van een bestemmingsplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (verder Wro) met het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (verder Bro). Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.1 van het Bro verplicht vooroverleg gevoerd te worden met diverse overlegpartners.

De formele bestemmingsplanprocedure is gestart met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan van donderdag 14 juni tot en met woensdag 25 juli 2018. Er zijn geen zienswijzen op het plan ontvangen. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan definitief vast.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt een inleiding op het plan gegeven. In hoofdstuk 2 wordt de gekozen planmethodiek beschreven, een beschrijving van de bestaande situatie en de ontwikkeling en het geldende en nieuwe bestemmingsplan. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 komen diverse aspecten aan de orde die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna. Hoofdstuk 5 bevat de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 6 geeft de juridische regeling en in hoofdstuk 7 beschrijft de procedurele aspecten van het plan en hoe burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 aandacht besteed aan het aspect handhaving van het bestemmingsplan. Voor zover in deze toelichting naar onderzoeken wordt verwezen, zijn deze onderzoeken als bijlage bij de toelichting opgenomen.

2. Planbeschrijving

2.1. Planmethodiek

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

Dit plan is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. De functies in het plangebied zijn op het (digitale) kaartbeeld weergegeven, waarbij in de regeling is benoemd wat ter plaatse is toegestaan. Op deze wijze is de nieuwe functie van het plangebied planologisch verankerd. Het vastleggen geeft omwonenden en andere belanghebbenden inzicht in het maximaal toelaatbaar gebruik van het gebied.

Binnen de actualisering van de bestemmingsplannen in de gemeente Ede is er een uniforme systematiek van de wijze van bestemmen opgesteld. Deze systematiek is ook in dit bestemmingsplan toegepast.

2.2. Beschrijving bestaande situatie en de ontwikkeling

Binnen de bebouwde kom van Ederveen bevindt zich op de locatie Hoofdweg 118-120 een agrarisch bedrijf. Met uitzondering van het voorhuis, achterhuis en aangrenzende schuur zullen alle opstallen gesloopt worden. In totaal betreft dit circa 1.000 m². Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de herziening van de bestemming waarbij een agrarisch bedrijf wordt omgezet naar een woonfunctie. Om precies te zijn gaat hier om een ontwikkeling van twee vrijstaande woningen en twee half vrijstaande woningen, in totaal vier nieuwe wooneenheden. Het voor- en achterhuis, dat nu uit twee zelfstandige wooneenheden bestaat, zal weer bestemd worden als één vrijstaande woning.

In de huidige situatie is er sprake van een voormalig agrarisch bedrijf in de kern van Ederveen dat wordt gesaneerd. Met de bouw van deze woningen kan de locatie een invulling krijgen die goed aansluit bij de woonomgeving en tegelijkertijd bijdraagt aan vergroening van deze plek. Voorts levert de sloop van deze voormalige bedrijfsbebouwing een verbetering op voor wat betreft het woon- en leefklimaat van de aanliggende percelen. Het herbestemmen van (al dan niet agrarische) bedrijvigheid uit woonomgevingen sluit aan bij het gemeentelijk beleid.

De nieuwe woningen worden gesitueerd rondom een gemeenschappelijk groen erf. De gebouwen zijn zo gepositioneerd dat vanaf de Hoofdweg een zichtlijn ontstaat naar het achterliggende landschap, waardoor de landschappelijke samenhang tussen het dorp Ederveen en het achterliggende gebied wordt versterkt. Deze doorkijk zal tevens dienst doen als toegangsweg naar het nieuwe erf. Om dit mogelijk te maken zal de bestaande schuur, die deze zichtlijn/ontsluiting nu nog blokkeert, verwijderd worden. De hoofdgebouwen zelf hebben een eenduidig hoofdvolume en bestaan uit één bouwlaag met zadeldak. De nokrichting ligt evenwijdig aan het veenontginningslandschap. De architectuur van de woningen kan getypeerd worden als een eigentijdse interpretatie van een agrarische schuur. De parkeerbehoefte geschiedt op maaiveld en vindt op informele wijze plaats rondom het groene erf en op meer formele wijze op eigen perceel.

Voor de ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt. Het landschappelijke inpassingsplan voorziet in het versterken van de landschappelijke structuur van het kleinschalige veenontginningslandschap ten noorden van Wallenburg. Aan de noordzijde van het nieuwe erf komt dit tot uiting in de aanplant van knotwilgen langs de bestaande sloot. Aan de zuidzijde komt een brede strook met de bestemming Agrarisch, die fungeert als bufferzone tussen de particuliere tuinen en de Wallenburgsteeg. Deels wordt deze strook beplant met inheemse heesters. De Wallenburg is onderdeel is van de gemeentelijke ecologische verbindingszone, vormt een belangrijk landschappelijk element en bestaat hoofdzakelijk uit elzen en knotwilgen. In de centrale groenruimte is plek voor enkele solitaire bomen: twee zomereiken en een beuk. De particuliere tuinen worden door beukenhagen van elkaar gescheiden.

De betreffende locatie is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan Ederveen (vastgesteld 29 september 2011). In het bestemmingsplan heeft het betreffende perceel de bestemming Wonen, Agrarisch en Tuin. De gewenste vier nieuwe woningen kunnen niet worden gerealiseerd binnen de regels van het geldende bestemmingsplan omdat hiervoor geen juiste bestemming en geen bouwvlakken zijn opgenomen. De gewenste ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt middels een wijziging van het bestemmingsplan.



In het geldende bestemmingsplan is op de bestaande woning aan de Hoofdweg 118-120 de aanduiding twee-aaneen opgenomen, omdat in de woning momenteel twee huishoudens zijn gevestigd: één huishouden in het voorhuis en één huishouden in het achterhuis. Bij deze ontwikkeling is echter het uitgangspunt dat de bestaande woning aan de Hoofdweg 118-120 wordt omgezet van een twee-aaneen naar een vrijstaande woning. Hierover hebben partijen die momenteel in dit pand wonen onderling afspraken gemaakt en vastgelegd in een notariële akte. Deze afspraak heeft tot gevolg dat wanneer het huishouden in het achterhuis de woning verlaat dat het achterhuis bij het voorhuis wordt getrokken waardoor er één woning ontstaat. Daarom wordt de aanduiding twee-aaneen gewijzigd naar vrijstaand. Echter, de bestaande situatie (in die zin dat in de woning twee huishoudens worden gevoerd) blijft voortbestaan zolang het huishouden in het achterhuis de woning niet verlaat. Dit heeft tot gevolg dat de bestaande situatie onder het gebruiksovergangsrecht van artikel 14.2 van het nieuwe bestemmingsplan komt te vallen. Er ontstaat hierdoor geen illegale situatie: het gebruik van het achterhuis als zelfstandige woning mag voortbestaan totdat het huidige huishouden het achterhuis verlaat. Daarnaast worden in het nieuwe bestemmingsplan drie nieuwe bouwvlakken opgenomen achter de bestaande woning aan de Hoofdweg 118-120 Ederveen waarvan twee bouwvlakken de aanduiding vrijstaand krijgen en één bouwvlak de aanduiding twee-aaneen.



3. Beleids- en wetgevingskader

3.1. Inleiding

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

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE

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

Doelen

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

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

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

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

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

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

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

3.2.2. BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING (DECEMBER 2011)

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

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

3.2.3. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

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, 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.

Overweging

Het plan voorziet in de bouw van vier woningen op het perceel. In de huidige situatie is er sprake van een twee-onder-een-kapwoning aan de voorzijde van de locatie. Op het achterterrein is ruim 1000 m² agrarische bebouwing aanwezig en dit zal worden gesloopt. In de nieuwe situatie zullen er twee halfvrijstaande woningen en twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd. De aanduiding twee-aaneen op de bestaande woning aan de voorzijde zal worden vervangen door de aanduiding vrijstaand zodat op termijn de bestaande dubbele bewoning van het huis wordt beëindigd. Het gaat de facto dus om een toename met drie woningen. Als sprake is van een kleinschalige ontwikkeling, dan is er geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en is de ladder voor duurzame verstedelijking dus niet van toepassing. Eerder is bepaald dat bij de ontwikkeling van maximaal elf woningen geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat er geen toepassing hoeft te worden gegeven aan artikel 3.1.6 lid 2 Bro¹.

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

Er is sprake van een kleinschalige woningbouwontwikkeling die opgenomen is in het gemeentelijke woningbouwprogramma/ Integrale Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW) en de regionale kwantitatieve woningbouwafspraken die eind 2017 zijn vastgelegd. De ontwikkeling past tevens bij diverse (kwalitatieve) uitgangspunten van de Woonvisie (zoals spoor 1 (groeien met kwaliteit) en spoor 2 (balans bestaande nieuwbouwprogramma en nieuwe binnendorpse locaties zoals deze)

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

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

3.2.4. BESLUIT RUIMTELIJKE ORDERING

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. De wijziging houdt in dat bij het opstellen van een bestemmingsplan de gemeente handelt conform artikel 3.1.6, vijfde lid, onder a. Door een wijziging van dit artikel dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied, moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen. Voor enkele specifieke belangen, zoals archeologie, was in het Bro al voorgeschreven dat in de toelichting bij het bestemmingsplan dient te worden aangegeven op welke wijze met deze belangen is omgegaan. Deze wijze van borging via het systeem van de ruimtelijke ordening bestond in het Bro nog niet voor cultuurhistorische waarden in het algemeen.

3.2.5. ERFGOEDWET (2016)

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De Erfgoedwet vervangt en integreert verschillende wettelijke regelingen op het gebied van het cultureel erfgoed. Het gaat in de Erfgoedwet primair om het aanwijzen van rijksmonumenten en de zorg voor cultuuroederen in overheidsbezit. De aanwijzing van ruimtelijk cultureel erfgoed - beschermde stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen - en omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving, wordt geregeld via de Omgevingswet, die op 22 maart 2016 door de Eerste Kamer is aangenomen, en naar verwachting in werking treedt per 2021. De Erfgoedwet anticipeert op de invoering van de Omgevingswet door overgangsrecht als gevolg waarvan delen van de Monumentenwet 1988 van kracht blijven, tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Het gaat om bepalingen die betrekking hebben op beschermde monumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten, archeologische monumentenzorg en handhaving. Ook andere zaken die uiteindelijk in de Omgevingswet worden geregeld, vinden tijdelijk een onderkomen in de Erfgoedwet. Belangrijke onderwerpen van het overgangsrecht zijn:

- Instandhoudingsplicht: met de invoering van de Omgevingswet wordt wettelijk verankerd dat monumenteigenaren de plicht hebben om hun monument in stand te houden. Tot de Omgevingswet wordt ingevoerd, is de instandhoudingsplicht verankerd in het overgangsrecht van de Erfgoedwet.
- De bepalingen over archeologische monumentenzorg. Het gaat onder meer om:
 - het meewegen van het archeologische belang bij het opstellen van bestemmingsplannen;
 - de mogelijkheid om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning ter bescherming van archeologie;
 - de mogelijkheid van de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap om bij (dreigende) schade aan archeologische monumenten na een toevalsvondst voorschriften te stellen aan de uitvoering de werkzaamheden of die stil te leggen;
 - de mogelijkheid van het bevoegd gezag of de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap om toegang tot een terrein af te dwingen om archeologisch onderzoek te kunnen doen.

3.2.6. MONUMENTENWET (1988)

De bepalingen uit de Monumentenwet 1988 die in 2021 naar de Omgevingswet over zullen gaan, blijven van kracht tot de Omgevingswet in werking treedt. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet regelt de Monumentenwet onder meer de bescherming van gebouwde rijksmonumenten. De Monumentenwet is tevens het wettelijk kader voor de bescherming van bekende en te verwachten archeologische waarden en archeologische rijksmonumenten. De doorwerking in dit bestemmingsplan is elders beschreven.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. OMGEVINGSVISIE

De Omgevingsvisie is op 18 oktober 2014 in werking getreden en daarmee het geldende toetsingskader voor dit bestemmingsplan. Deze Omgevingsvisie is meerdere malen geactualiseerd. De laatste actualisatie van de Omgevingsvisie heeft door Provinciale Staten plaatsgevonden op 13 december 2017 (en geconsolideerd geconsolideerd januari 2018). In deze visie staat beschreven hoe de provinciale omgeving er in de toekomst uit moet zien. Het gaat onder andere over verkeer, water, natuur, milieu en ruimtelijke ordening. Het gaat vooral om een duurzame economie en een veilige leefomgeving van hoge kwaliteit.

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

Food Valley

Ede ligt in de Foodvalley; het is een belangrijke voedingsbodem voor de Nederlandse economie en een inspirerende kennisregio in Europa. Karakteristiek voor FoodValley zijn de toonaangevende innovatie en vakkennis op het gebied van agrofood, het aantrekkelijke vestigingsklimaat en de groene leefomgeving. De regio wil in een goede balans de specifieke kwaliteiten verder ontwikkelen. Deelaspecten daarbij zijn: werken, onderwijs, wonen, bereikbaarheid, vernieuwing landbouw, duurzaamheid en kwaliteit van de leefomgeving. De regio heeft deze doelen opgenomen in de (concept-) Gebiedsagenda van de regio FoodValley.

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

Bedrijven en bedrijvigheid

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

Onderwijs en arbeidsmarkt

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

Mobiliteit en bereikbaarheid

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

Wonen en woningmarkt

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

Kwaliteit leefomgeving en duurzaamheid

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

Gelderse ladder

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

Doelen van de Gelderse ladder zijn:

- Begeleiden van de bundeling van de verstedelijking in Gelderland en op gepaste wijze ruimte geven aan spreiding van stedelijke functies in landelijk gebied. De provincie faciliteert het actuele veranderingsproces van nieuwbouw naar beheer en vernieuwing stedelijk gebied.
- Voorkomen van nieuwe ontwikkelingen die ten koste gaan van bestaand stedelijk gebied (met andere woorden omvorming van bestaand stedelijk gebied bevorderen).

- Bevorderen van vraaggerichte programmering waarbij de behoefte aan de betreffende stedelijke functie centraal staat en aangetoond moet worden.
- Stimuleren van overtuigende motivering in en transparante besluitvorming over ruimtelijke plannen.

Uitgangspunten voor de Gelderse ladder:

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

Randvoorwaarden bij locatiekeuze:

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

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

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

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

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

In paragraaf 3.2.3 is beschreven dat de ontwikkeling in dit bestemmingsplan niet voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, en voor zover ze dat wel doen, er sprake is van een passend plan qua woningbouwprogrammering.

Woningbouwafspraken Regio Food Valley / 'Werken aan extra woonkwaliteit in regio Food Valley' (eind 2017 vastgesteld)

De provincie Gelderland maakt met haar regio's (kwantitatieve en kwalitatieve) afspraken over het woningbouwprogramma. In 2014 heeft de provincie Gelderland een bevolkingsprognose opgesteld (Gelderse prognose 2014) dat als uitgangspunt is gebruikt voor het voorstel voor de kwantitatieve verdeling van de Gelderse FoodValley-gemeenten voor de periode 2015-2025. Het aantal woningen voor de Gelderse gemeenten bedroeg hierbij 11.500 en ca. 14.500 voor de gehele regio FoodValley. Voor Ede is toen een aantal van 4.000 woningen opgenomen. Afspraak destijds was dat frequent zou worden gemonitord. Inmiddels zijn eind 2016/ medio 2017 nieuwe prognoses beschikbaar gekomen die -samen met een inschatting van marktkansen en feitelijke realisaties in de afgelopen jaren- hebben geleid tot positieve aanpassing van de kwantitatieve afspraken van 2015 (vastgesteld eind 2017). Voorzien wordt voor de periode 2018-2027 voor de gemeente Ede een bandbreedte van ca 4.500 - 5.500 woningen exclusief extra overloop vanuit de Utrechtse regio. Ede beschikt in 2017 over een woningbouwprogramma (zoals opgenomen in onder meer het Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW)) in de orde grootte van de bovenkant van deze bandbreedte. De beschreven ontwikkeling is onderdeel van dit woningbouwprogramma. Als vervolg op de kwantitatieve afspraken maakt de gehele Regio Food Valley aanvullende kwalitatieve afspraken (in relatie tot de toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking). Dit is vastgelegd in de notitie 'Werken aan extra woonkwaliteit in regio Food Valley' (eind 2017 vastgesteld).

3.3.2. OMGEVINGSVERORDENING

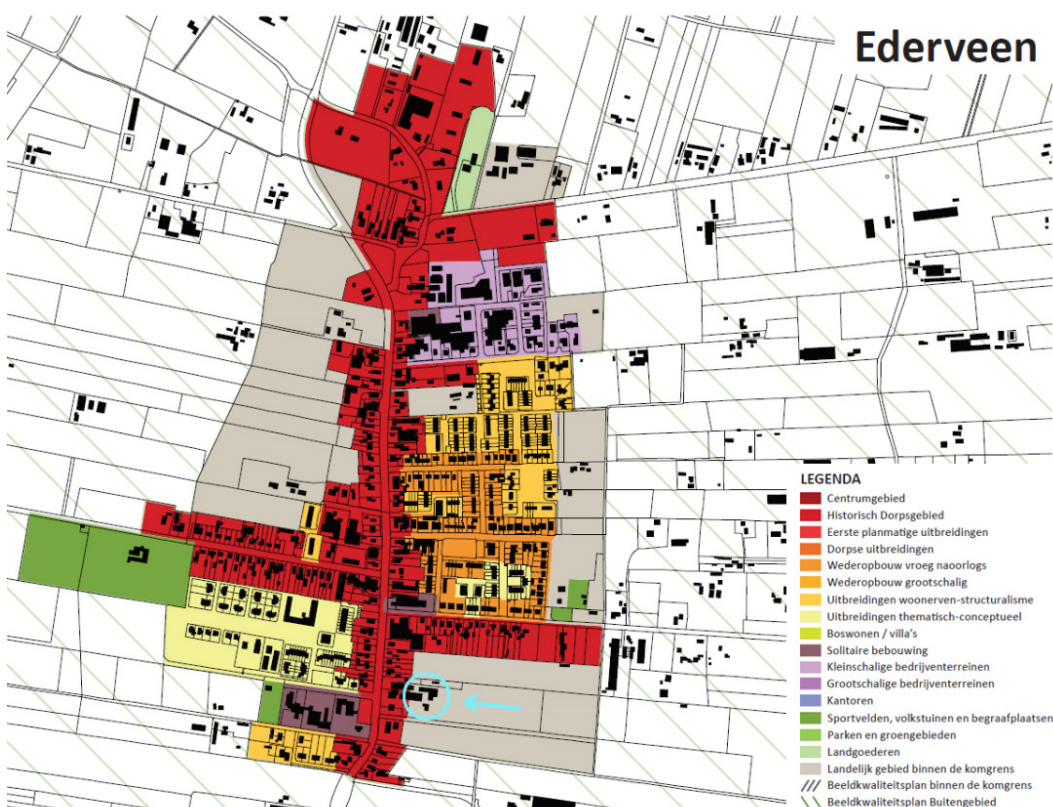
Met de verordening stellen Provinciale Staten regels over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De Omgevingsverordening Gelderland is gelijktijdig met de Omgevingsvisie in werking getreden op 18 oktober 2014. Deze Omgevingsverordening is, net als de Omgevingsvisie, meerdere malen geactualiseerd. De laatste actualisatie van de Omgevingsverordening heeft door Provinciale Staten plaatsgevonden op 13 december 2017 (en is geconsolideerd augustus 2018). De regels in de Omgevingsverordening zijn gebaseerd op de provinciale Omgevingsvisie.

In de verordening is bepaald dat nieuwe woningbouwlocaties dienen te passen binnen de daarvoor opgestelde Woonprogramma's. In dit hoofdstuk is onderbouwd dat de woningbouwontwikkeling aansluit bij de actuele woningbouwvraag. Andere aspecten die aandacht krijgen in de omgevingsverordening zien op sectorale aspecten die in hoofdstuk 4 van deze toelichting nader worden besproken. Deze zijn ook in overeenstemming met de uitgangspunten van de omgevingsverordening.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. WELSTANDNOTA

Voor het gebied is de reguliere welstandsnota van kracht. Binnen de criteria is aangegeven dat de functie bepalend is voor de vormgeving. Verder is aangegeven dat de vormgeving en het kleur- en materiaalgebruik ingetogen dient te zijn. De gegeven situatie vormt het uitgangspunt. Bij het beoordelen van de aanvraag om omgevingsvergunning beoordeelt de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit of het plan aan de welstandsnota voldoet. Voor het gebied is de reguliere welstandsnota 2013 Gemeente Ede van kracht. De locatie valt binnen het deelgebied 'Landelijk gebied binnen de komgrens' en grenst direct aan het buitengebied. Concreet betekent dit dat de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit de omgevingsvergunningaanvraag zal toetsen aan het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied.



Uitsnede gebiedskaart Edeveen Welstandsnota 2013

3.4.2. PARKEERBELEIDSPLAN

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

3.4.3. GEMEENTELIJK BELEID VERKEERS- EN VERVOERSPLAN

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

- ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst;

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

In het GVVP is onder meer de wegcategorisering en de fietsstructuur vastgelegd. In de wegcategorisering worden voor dit bestemmingsplan 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.

3.4.4. WATERPLAN

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

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

Hemelwaterbeleid

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

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

Grondwatervisie

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

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

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

3.4.5. HANDBOEK GROENSTRUCTUUR & GROENBELEID EDE

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

In het plan is een visie vastgelegd voor de kernen. Centraal voor Ederveen staat het versterken van de verschillende landschappelijke karakters en versterken van de groenvoorzieningen.

3.4.6. DUURZAAMHEID

De gemeente Ede hecht veel waarde aan duurzaamheid. Om te zorgen dat we kunnen blijven wonen in een schone, groene en gezonde leefomgeving. Duurzaamheid betekent bij de ontwikkeling van een nieuwe woonlocatie onder andere dat voldaan moet worden aan wettelijke 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 is het thema energie/klimaat een speerpunt als het gaat om duurzaamheid. Het gemeentelijk beleid is gericht op energiebesparing en op inzet van duurzame energie. Het gebruik van fossiele brandstoffen wil de gemeente zoveel mogelijk beperken, omdat dit gebruik de belangrijkste oorzaak is van de opwarming van de aarde. Daarom heeft het college in juli 2017 besloten dat nieuwe woningen in principe niet meer op het aardgasnet aangesloten zullen worden (in paragraaf 4.14 Energie wordt hieraan nader aandacht besteed).

3.4.7. WOONVISIE

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

De Woonvisie benoemt de volgende sporen:

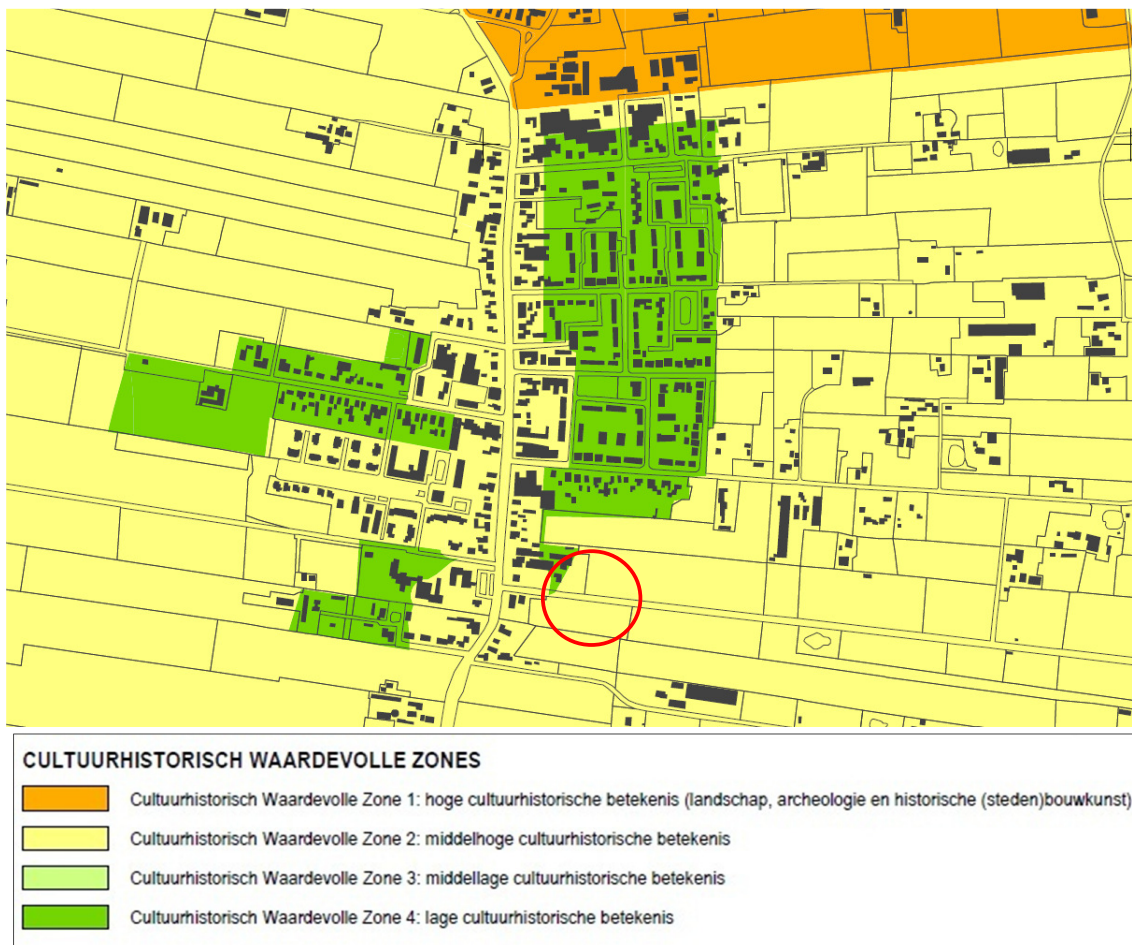
1. Groeien met Kwaliteit
2. Balans bestaand nieuwbouwprogramma en nieuwe binnenstedelijke en -dorpse locaties
3. Betaalbare woningvoorraad
4. Gevarieerde opbouw wijken en dorpen
5. Duurzame en levensloopbestendige woningvoorraad
6. Wonen met een hoog voorzieningenniveau
7. Wonen in het groen
8. Wonen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

De realisatie van 2 vrijstaande woningen en 2 halfvrijstaande woningen (per saldo 3) op het achterterrein van de Hoofdweg 118-120 Ederveen is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma maakt op haar beurt weer onderdeel uit van de regionale kwantitatieve woningbouwafspraken die eind 2017 zijn vastgesteld én het Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW) dat in 2017 is opgezet. De ontwikkeling betreft een kleinschalige binnenstedelijke ontwikkeling (spoor 2). Dit past bij spoor 1 van de Woonvisie. De ontwikkeling betreft tevens een kleinschalige binnendorpse ontwikkeling (spoor 2) en is in de nabijheid van bestaande voorzieningen (spoor 6).

3.4.8. ERFGOEDNOTA 'ERFGOED MET PERSPECTIEF' (2010)

De CHW betreft een uitwerking van het gemeentelijke erfgoed- en archeologiebeleid. Het is een integraal ruimtelijk beleidskader waarin alle aardkundige, archeologische, cultuurlandschappelijke en historisch (steden-)bouwkundige sporen bijeen zijn gebracht en integraal zijn gewogen. Daarmee is een helder totaalbeeld ontstaan van aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden.

De integrale cultuurhistorische beleids- en waarderingskaart, de feitelijke CHW, toont vier categorieën cultuurhistorisch waardevolle zones (zie onderstaande afbeelding). Voor een verdere onderbouwing van de totstandkoming van de cultuurhistorische zones wordt verwezen naar RAAP-rapport 2500, met name blad 2 en kaartbijlage 3 en 6.



De cultuurhistorische waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het bestemmingsplangebied valt gedeeltelijk binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 4 van de Cultuurhistorische Waardenkaart. Voor dit gebiedstype geldt de volgende beleidsstrategie:

“Als onderdeel van de cultuurhistorische leefomgeving heeft het gebied op dit moment weinig waarde. Het historisch karakter is grotendeels verstoord. Er is geen sprake van uitgesproken cultuurhistorische waarden of zelfzaamheid. Ontwikkelingen bieden een kans om de kwaliteit te verbeteren of cultuurhistorische waarden te (re)construeren. Daarbij is aandacht voor de cultuurhistorische kenmerken van het gebied gewenst.”

Het overig gedeelte van het plangebied valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 2 van de Cultuurhistorische Waardenkaart. Voor dit gebiedstype geldt de volgende beleidsstrategie:

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

In paragraaf 4.5 Cultuurhistorie 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. Tot slot wordt toegelicht op welke wijze de aanwezige cultuurhistorische waarden in dit bestemmingsplan worden geborgd.

3.4.9. STRUCTUURVISIE EDERVEEN

De Structuurvisie Ederveen (vastgesteld 16 april 2015) besteedt expliciet aandacht aan het voorliggend plan. In paragraaf 3 onder E is opgenomen dat op het achtererf van de Hoofdweg 118/120 ter vervanging van de bestaande schuren en dat op voorwaarde van beëindiging van het agrarische bedrijf ter plaatse, de bouw van enkele woningen mogelijk is.

3.4.10. BELEIDSUITWERKING FUNCTIEWISSELINGSWONINGEN

De gemeenteraad heeft op 23 maart 2017 het Functieveranderingsbeleid Regio Foodvalley 2016 vastgesteld. Dit regionale beleid is voor het thema 'wonen' vervolgens uitgewerkt in het zogenaamde "Beleidsuitwerking functiewisselingswoningen" (hierna Beleidsuitwerking) en is vastgesteld door de gemeenteraad op 19 april 2018. Dit beleid is vastgesteld omdat het aantal agrarische ondernemers dat stopt met hun bedrijfsvoering groot is en zal in de nabije toekomst alleen maar toenemen. Daarbij zal het in gebruik zijnde landbouwareaal niet veel kleiner worden. Wel komt er een grote hoeveelheid aan agrarische bebouwing (stallen en bedrijfswoningen/boerderijen) vrij. Dit heeft niet alleen fysieke- maar ook sociale consequenties. De doelstelling van de Beleidsuitwerking is het verbeteren van de omgevingskwaliteit van het gehele buitengebied door sloop van de leegstaande bebouwing en herbestemmen van de locatie. Ter compensatie van de sloop van deze voormalige agrarische bedrijfsgebouwen wordt ruimte gegeven om ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken zoals woningen (genaamd functiewisselingswoningen) of niet-agrarische bedrijven. Daarnaast bestaat de wens een verschuiving teweeg te brengen waarbij de functiewisselingswoningen minder worden teruggebouwd op de locatie zelf en meer aan de randen van de dorpen of buurtschappen. Dit heeft onder meer tot gevolg dat, in tegenstelling tot het vorige beleid (Gebiedsplan zoekzones landschappelijke versterking, fase 1' 2012'), ook de initiatiefnemer voor het bouwen van functiewisselingswoningen aan de randen van de kern sloopmeters moet inzetten. Dit was onder het vorige beleid namelijk niet het geval. Het voorliggend plan dateert echter nog van vóór de Beleidsuitwerking. Daarom is bij de beoordeling van dit initiatief niet getoetst aan dit nieuwe beleid.

3.5. Conclusie beleid

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

4. Onderzoek en randvoorwaarden

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

4.1. Bedrijven en milieuzonering

Beleid/regelgeving

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

Situatie plangebied

In voorliggend geval wordt binnen het plangebied woningen mogelijk gemaakt. Het plangebied ligt in een gemengd gebied met woningen en bedrijvigheid langs de Hoofdweg. Dit betekent dat de standaard richtafstanden met één afstandsstap mogen worden gereduceerd. Rondom het plan liggen de in onderstaande tabel genoemde bedrijven. Binnen het plan wordt een houtbewerkingsbedrijf mogelijk gemaakt (sbi code 45) waarbij wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter ten opzichte van de dichtstbijzijnde woning Hoofdweg 116. In onderstaand figuur zijn de richtafstanden weergegeven behorend bij de verschillende bedrijven. Uit dit figuur blijkt dat geen van de richtafstanden het plangebied overlappen.

Overzicht bedrijven rond het plangebied

bedrijf/functie	adres	SBI-code	milieu-categorie	grootste richtafstand ¹⁾
kerkgebouw	Hoofdweg 85	9491	2	10 meter
bouwmarkt	Hoofdweg 138-140	4752	2	10 meter
groothandel	Nieuweweg 4-6	4621	3.1	30 meter
mengvoederfabriek	Hoofdweg 142-144	1091 / 5	4.1	100 meter
Planvorming aannemersbedrijf/werkplaats				
Aannemersbedrijf/werkplaats	Hoofdweg 118	45	2	10 meter

¹⁾ 1 stap reductie vanwege gemengd gebied



Richtafstanden bestaande bedrijven ten opzichte van het plangebied.

Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor dit plan.

4.2. Bodem

Beleid/regelgeving

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

Wet bodembescherming

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming, inclusief de aanvullende besluiten, leidend. In de Wet bodembescherming wet wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem. De Wet bodembescherming kent nieuwe gevallen van bodemverontreiniging (ontstaan na 1 januari 1986) waarbij sprake is van een saneringsplicht die direct van kracht is. Voor oude gevallen van verontreiniging is de start van de sanering met de nieuwe Wet bodembescherming afhankelijk van de ontoelaatbare risico's voor de mens, verspreiding of het milieu nu en in de toekomst.

De Wet bodembescherming is herzien op 1 januari 2006. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- nieuw saneringscriterium en -doelstelling;
- saneringsplicht voor eigenaren of erfpachters van bedrijfsterreinen;
- uniforme procedure voor eenvoudige saneringen (zie Besluit Uniforme Saneringen);
- meer mogelijkheden voor deelsanering;
- versterking van de handhaving;
- formalisering van evaluatieverslag en nazorgplan middels beschikkingen;
- mogelijkheid om beheersmaatregelen op te leggen;
- wettelijke basis voor een subsidieregeling voor sanering van bedrijfsterreinen.

Met name de saneringsverplichtingen zijn voortaan gekoppeld aan ontoelaatbare risico's die samenhangen met het (toekomstig) gebruik van de bodem. De uitvoering van deze verplichte saneringen is meer flexibel geworden: het is niet altijd nodig het hele geval aan te pakken.

Er kan ook sprake zijn van deelsaneringen of een gefaseerde aanpak. De wettelijke doelstelling is voortaan functiegericht. De vernieuwde Wet Bodembescherming houdt daarnaast rekening met de (im)mobiliteit van de verontreiniging. Voortaan wordt de bodem geschikt gemaakt voor het voorgenomen gebruik, wordt de blootstelling en de verspreiding van de verontreiniging beperkt en worden de nodige beheersmaatregelen getroffen. Wanneer economische en maatschappelijke omstandigheden rond de verontreinigde locatie om uitstel vragen, kunnen tijdelijke maatregelen worden genomen, op voorwaarde dat de risico's voldoende worden beheerst.

Besluit Uniforme saneringen (BUS)

Op 14 februari 2006 is het Besluit Uniforme Saneringen (BUS) in werking getreden. Deze landelijke uniforme regeling maakt het mogelijk eenvoudige saneringen in korte tijd af te ronden. Een sanering wordt via een standaard meldingsformulier aangemeld en binnen vijf weken kan gestart worden met het saneren. Het gebruik van BUS is echter wel gebonden aan voorwaarden. De belangrijkste zijn:

- het betreft saneringen met open ontgravingen;

- in geval van mobiele verontreinigingen met minerale olieproducten worden alleen bewezen technieken gehanteerd;
- de oppervlakte van de locatie mag niet groter zijn dan 5.000 m²;
- er mag niet meer dan 500 m³ grond worden afgevoerd.

Gemeentelijk bodembeleid

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid. Middels een bodemkwaliteitskaart wordt de chemische bodemkwaliteit weergegeven binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. De bodemkwaliteitskaart is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 31 mei 2012. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is. Daarnaast kent de gemeente een vrijstellingsregeling. Dit houdt in dat het college van burgemeester en wethouders vrijstelling kan verlenen van de bodemonderzoeksplicht bij een bouwtoestemming of bij een bestemmingsplanwijziging omdat er al voldoende gegevens zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit, zoals bijvoorbeeld een bodemkwaliteitskaart in combinatie met een bodembeheersplan. Voorwaarde hierbij is wel dat uit historisch vooronderzoek is gebleken dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten of calamiteiten.

Situatie plangebied

De onderzoekslocatie is gelegen aan de Hoofdweg 118-120 te Ederveen, is kadastraal bekend onder de gemeente Ederveen, sectie H, nummer 2364 en 3064 en heeft een oppervlak van circa 6.800 m². Op de locatie is een boerderij met diverse bijgebouwen gesitueerd. Diverse daken van de aanwezige bijgebouwen zijn voorzien van asbesthoudende golfplaten. Centraal binnen de onderzoekslocatie was een dieseltank van circa 1.600 liter in een lekbak gesitueerd. De locatie is deels voorzien van klinkers en deels van beton. Het overige terrein is in gebruik als tuin.

Conclusies uitgevoerd verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek

Op 5 juli 2017 is door Hunneman Milieu-Advies Raalte BV een verkennend bodem- en asbest grondonderzoek gerapporteerd onder kenmerk 170346/dh/lvh. Het verkennend bodemonderzoek heeft zich echter alleen gericht op de voormalige dieseltank. De resultaten van dit uitgevoerde verkennend asbest in grondonderzoek gaven tevens aanleiding tot het verrichten van een nader onderzoek.

Als aanvulling hierop is op 19 december 2017 door hetzelfde adviesbureau een verkennend bodem- en nader asbest in grondonderzoek uitgevoerd onder kenmerk 171061/lvh/sh. Dit verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd op het overige niet onderzochte terreindeel.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de plaatselijk zwak puinhoudende bovengrond en in de zintuiglijk schone ondergrond geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters zijn gemeten. Het grondwater bevat licht verhoogde concentraties aan barium, molybdeen en nikkel.

Op het maaiveld en in de bodem is zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. In de 'drupzone', aan de zuidzijde van de meest zuidelijke schuur (MP-7), is een asbestverontreiniging aangetoond in de actuele contactzone. Het betreft een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit voldoende in beeld gebracht en bestaan er, met uitzondering van de aangetoonde asbestverontreiniging in de 'drupzone aan de zuidzijde van de zuidelijke schuur (MP-7), geen bezwaren voor de voorgenomen herontwikkeling.

Om de voorgenomen herontwikkeling mogelijk te maken dient de betreffende asbestverontreiniging vooraf te worden gesaneerd. De provincie Gelderland is hiervoor het bevoegd gezag.

Gezien de geringe inspanning wordt aanbevolen wordt om de 'drupzones' aan de noorzijde van de zuidelijke schuur (MP-11) en aan de westzijde van de middelste schuur (MP-15) mee te saneren.

Om te waarborgen dat de sanering plaatsvindt, is in het voorliggende bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

4.3. Water

Beleid/regelgeving

Watertoets

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

Situatie plangebied

Het huishoudelijk afvalwater dat vrijkomt bij de nieuwe woningen wordt via een verzamelriool in de toegangsweg afgevoerd naar het gemeentelijk vrijerval vuilwaterriool in de Hoofdweg. Hemelwater mag niet op dit vuilwaterriool worden afgevoerd. Het hemelwater mag via een apart verzamelriool naar het hemelwaterriool in de Hoofdweg worden afgevoerd. Het hemelwaterriool in de Hoofdweg loost op oppervlaktewater. In dit geval wordt het hemelwater echter afgevoerd naar twee bestaande sloten, waarbij bij de huidige situatie wordt aangesloten. De bestaande sloten zijn C-watergangen conform de legger van het waterschap Vallei en Veluwe.



Uitsnede Legger Gelderse Vallei (bron: Waterschap Vallei en Veluwe)

Aangezien het verhard oppervlak op het perceel afneemt (van 1000 m² in de huidige situatie naar 700 m² in de toekomstige situatie), hoeft geen compensatie plaats te vinden worden in de vorm van extra waterberging in oppervlaktewater.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor dit plan.

4.4. Ecologie

Beleid/regelgeving

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is gericht op:

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

De bevoegdheid voor het verlenen van ontheffingen en vrijstellingen bij soortenbescherming ligt grotendeels bij de provincies. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen

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

Zorgplicht

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

Soortbescherming

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

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

Gebiedsbescherming

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

Natura 2000

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

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

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

Houtopstanden

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

Natuurnetwerk Nederland

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

Situatie plangebied

Gebiedsbescherming

De locatie maakt geen deel uit van Natura 2000 gebied, op een afstand van circa 6.000 meter van het Natura 2000 gebied 'Veluwe'. Gelet op de aard en schaal van de ontwikkeling en de afstand tot het Natura 2000 gebied is er geen sprake van externe werking. Verdere toetsing aan de Wet natuurbescherming is derhalve niet vereist.

Natuurnetwerk Nederland GNN/GO

De planlocatie maakt evenmin deel uit van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of de Groene Ontwikkelingszone (GO). Het GNN ligt op circa 150 meter afstand. Externe werking is niet aan de orde bij het GNN. Verdere toetsing aan het GNN/GO is niet vereist.

Houtopstanden

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Ederveen. Het onderdeel houtopstanden is daarom niet van toepassing.

Soortbescherming

Aanwezigheid van vleermuizen (gewone dwergvleermuis, laatvlieger, ruige dwergvleermuis en grootoorvleermuis) en huismussen in het plangebied is niet uit te sluiten. Aanvullend onderzoek voor vleermuizen is nodig in de periode 15 mei tot en met 15 juli en 15 augustus tot 1 oktober middels 5 bezoeken, om te bepalen of voortplantingsplaatsen en/of vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Ook voor de huismus is nader onderzoek noodzakelijk. Dit kan door het uitvoeren van twee veldbezoeken tussen 1 april en 20 juni. Na half september kunnen ook dakpannen worden gelicht, als dit aan de orde in de te slopen bebouwing, om te bepalen of er huismusnesten aanwezig zijn in de te slopen bebouwing.

Indien vleermuizen en/of huismussen aanwezig zijn dient een ontheffing in het bezit te zijn voordat met verstorende werkzaamheden kan worden gestart. Met goede mitigerende maatregelen is te verwachten dat er een ontheffing Wet Natuurbescherming te verkrijgen is.

Separaat aan het bestemmingsplantraject wordt een nader onderzoek uitgevoerd conform het protocol voor vleermuizen en huismussen. Op basis van expert judgement kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is, omdat de eventuele aanwezigheid en functies van de te verwachte beschermde soorten goed te mitigeren zijn. Daarvoor zal aanvullend misschien (afhankelijk van de resultaten uit nader onderzoek) nog wel een ontheffingsaanvraag ingediend moeten worden bij het bevoegd gezag (provincie Gelderland).

Het onderdeel soortbescherming vormt daarom geen belemmering voor de voorgenomen ingreep.

Conclusie

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor de voorgenomen ingreep, mits de voorwaarden genoemd in de quickscan ecologie acht worden genomen. Het bestemmingsplan is uitvoerbaar.

4.5. Cultuurhistorie

Beleid/regelgeving

Het ruimtelijk kader voor de doorwerking van cultuurhistorie in het bestemmingsplan wordt bepaald door wetgeving en beleid op verschillende niveaus onder andere door de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) Ede. In hoofdstuk 3 is hier aandacht aan besteed.

Situatie plangebied
Cultuurhistorische analyse

Ontwikkelingsgeschiedenis

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de dorpskern van Ederveen. Dit veenontginningsdorp behoorde tot de marken van Ede die de grond in hun bezit hadden. In 1790 maakten de Doesburger- en Eder Achterveners zich daaruit los en vormden een nieuwe onafhankelijke buurschap: Doesburger Achterveen of Heerenveensche ('t Ederveensche) Buurt. Vanuit de Hoofdweg - die tussen sloten op een hogere zandrug lag - werd het omliggende veen ontgonnen en het land opstrekkend verkaveld. Door het afsteken van turf vanuit evenwijdig uitgegraven sloten ontstonden lange rechthoekige percelen loodrecht op de weg. De Wallenburgsteeg is ten tijde van de vervening aangelegd als ontginningsweg.



Het plangebied is gelegen op een agrarisch perceel dat omstreeks 1916 aan de zijde werd bebouwd met de huidige villa 'Ruimzicht' (Hoofdweg 116). Ten noorden van de villa werd in deze periode een koetshuis (Hoofdweg 118-120) gebouwd. Blijkens de topografische kaart van omstreeks 1930 stonden op het achterterrein (fruit)bomen. Tussen de villa en de Wallenburgsteeg lag een tuinaanleg. Aan de rechterzijde van de voortuin (gelegen ten westen van de Hoofdweg 116 en het later gebouwde pand Hoofdweg 114-114a) bevond zich een gebogen oprijlaan, die tegenwoordig nog gedeeltelijk herkenbaar is.

In de naoorlogse periode kwamen op het achterterrein agrarische bijgebouwen tot stand. Het betreft diverse gemetselde schuren van één bouwlaag met zadeldak. Uit topografische kaarten uit de jaren tachtig van de vorige eeuw blijkt dat het agrarisch erf ook vanaf de Wallenburgsteeg werd ontsloten. Omstreeks 2006 werd in de tuin tussen de villa en de Wallenburgsteeg een dubbele woning gerealiseerd.



Topografische kaart van omstreeks 1930 (bron: www.topotijdreis.nl)

Cultuurhistorische waarden

Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten

Villa Ruimzicht (Hoofdweg 116) geniet bescherming als gemeentelijke monument. Deze rond 1910 door een bekende landeigenaar gebouwde villa is door het type zeldzaam voor de gemeente Ede en neemt een bijzondere plaats in de geschiedenis van Ederveen in. De villa is daarnaast van algemeen belang vanwege de architectonische kwaliteit en detaillering, mede gelet op de bouwperiode. Dit komt tot uiting in het bouwtype villa, de vormgeving in sobere Jugendstil en de interieuronderdelen.

Beeldbepalende panden

Blijkens de Cultuurhistorische Waardenkaart - deelkaart historische bouwkunst en stedenbouw - bevinden zich in het plangebied geen beeldbepalende panden. Aan de overzijde van de Hoofdweg staan een kerk, pastorie en lagere school, die op de Cultuurhistorische Waardenkaart staan aangeduid als beeldbepalend pand.

Historisch-ruimtelijke structuren

De Hoofdweg en Wallenburgsteeg worden op de Cultuurhistorische Waardenkaart aangeduid als wegen die vóór 1832 werden aangelegd. Deze historisch-ruimtelijke structuren hebben een hoge cultuurhistorische waarde. De historische kavelgrenzen aan de noord- en zuidzijde van het plangebied hebben een positieve cultuurhistorische waarde. Ten opzichte van de situatie rond 1832 (kadastraal minuutplan) is de oriëntatie en ligging van deze kavelgrenzen ongewijzigd gebleven.



Blijkens de Cultuurhistorische Waardenkaart - fragment deelkaart Historische bouwkunst en stedenbouw ligt een klein gedeelte van het plangebied binnen een zone die wordt aangeduid als 'dorpsentree'. De toelichting op de Cultuurhistorische Waardenkaart vermeldt dat de entrees aan de noord- en zuidzijde van het dorp beeldbepalend zijn voor het ruimtebeeld van Ederveen. De zuidelijke entree wordt gekenmerkt door een platsoen, dat omringd wordt door vooroorlogse statige villa's enerzijds en een vroeg naoorlogs religieus complex anderzijds, met doorzichten en verbinding via een zandpad naar het achterland

Historisch groen

Op het perceel rondom de monumentale villa staat een aantal forse bomen, die dateren uit de bouwperiode. Vanuit cultuurhistorisch perspectief is ook de beplantingsstructuur langs de Wallenburgsteeg zeer waardevol.

Conclusie

De twee vrijstaande woningen en twee halfvrijstaande woningen worden gerealiseerd op een terrein achter Hoofdweg 118-120, dat in de huidige situatie reeds bebouwd is. De bestaande bebouwing die in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling geamoveerd zal worden, heeft geen bijzondere cultuurhistorische waarde. Het planvoornemen heeft geen effect op de cultuurhistorisch waardevolle objecten en structuren in de directe omgeving. Het behoud van het voormalige koetshuis (Hoofdweg 118-120) en de daaraan verbonden schuur wordt vanuit cultuurhistorisch oogpunt positief beoordeeld.

4.6. Archeologie

Beleid/regelgeving

In 2012 is de nota 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' door de gemeenteraad vastgesteld. De nota stoelt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij 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 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.²

Situatie plangebied

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

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen.

Ten westen van het plangebied is in 2005 een booronderzoek uitgevoerd³. Hieruit bleek dat er geen tot nauwelijks relevante archeologische lagen in de ondergrond aanwezig waren. Daarnaast was de samenstelling van de bodem dusdanig (zuur) dat de mate van conservering van eventueel archeologische resten matig zou zijn. Het plangebied is momenteel in gebruik als woning. De nieuwe bebouwing overlapt voor een gedeelte de te slopen bebouwing.



Uitsnede CHW met het plangebied in de paarse cirkel

Conclusie

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

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

² 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.

³ Sophie, G., 2005: Ederveen, Schras; Een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen. ADC rapport 446, Amersfoort.

4.7. Verkeer en Parkeren

Beleid/regelgeving

Uitgangspunten voor nieuwe ontwikkelingen zoals deze zijn de door de raad vastgestelde 'Gemeentelijk Verkeers en Vervoers Plan' (GVVP) en de nota 'Parkeernormering gemeente Ede'. Daarnaast wordt gekeken naar de verkeersgeneratie voor de toekomstige situatie.

Zo wordt gekeken of de nieuwe ontwikkeling de verkeersveiligheid niet beïnvloed. Daarnaast is het uitgangspunt dat alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Situatie plangebied

Binnen het plangebied worden de benodigde aantallen parkeerplaatsen aangelegd op eigen terrein. De parkeerplaatsen worden zowel aangelegd in de Tuin- en Woonbestemming van de nieuw te realiseren woningen als op de nieuw aan te leggen weg. De ontsluiting van het plangebied verloopt via een directe verbinding op de Hoofdweg en men kan daarna in noordelijke of zuidelijke richting zijn weg vervolgen zowel met de fiets, via de aanwezige fietsvoorzieningen, als met de auto.

Conclusie

Verkeerskundig zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

4.8. Geluid

Beleid/regelgeving

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

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

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

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

Situatie plangebied

Het perceel Hoofdweg 118-120 in Ederveen ligt in de geluidszone van de Buurtweg. De woningen binnen het plangebied liggen op circa 160 meter uit de as van deze weg. Gezien de beperkte verkeersintensiteit van de Buurtweg (circa 1.350 motorvoertuigen/etmaal) en de grote afstand tussen het bouwplan en de weg, zal de wettelijke voorkeurswaarde niet worden overschreden. Nader onderzoek is niet nodig.

De overige rond het plangebied gelegen wegen (Hoofdweg, Nieuweweg, Schoolstraat en Wallenburg) hebben allen een 30 km/uur-regime. Deze wegen hebben geen wettelijke zone en vallen niet binnen de werkingssfeer van de Wet geluidhinder. Gezien de afstand tussen deze wegen en het plangebied zal geen significante geluidsbelasting optreden ter plaatse van de nieuwe woningen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor de wijziging van het bestemmingsplan.

4.9. Luchtkwaliteit

Beleid/regelgeving

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

De kritische componenten in Nederland zijn fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). De concentratie van de overige vervuulende 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. Het plan Hoofdweg 118-120 in Ederveen valt hier ruimschoots binnen. Onderzoek naar de lokale luchtkwaliteit en toetsing aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer kan daarom achterwege worden gelaten.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

4.10. Externe Veiligheid

Beleid/regelgeving

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

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

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

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

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

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

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

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

Situatie plangebied

In de omgeving van de plangebieden zijn volgens de risicokaart van de provincie Gelderland geen relevante risicobronnen gelegen. Het bedrijf P. Bos Veevoeders valt niet onder het Bevi en heeft geen invloed op de ontwikkeling. Over de wegen in en nabij de plangebieden vindt geen relevante hoeveelheid vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

4.11. (Brand-)Veiligheid

Beleid/regelgeving

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

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

Situatie plangebied

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

Conclusie

Deze nieuwe ontwikkeling is getoetst aan het Besluit veiligheidsregio's, Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid en het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan. Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn om het voorliggende bestemmingsplan mogelijk te maken.

4.12. Groen

Beleid/regelgeving

In 2013 is het bomenbeleidsplan vastgesteld. Uitgangspunt van het bomenbeleidsplan is de focus te leggen op de "belangrijke bomen". Vanuit het bomenbeleidsplan zijn de regels voor het kappen van bomen aangepast en zijn de groenstructuren voor de kernen van de gemeente vastgesteld. De kaarten opgesteld in de Visie Openbare Ruimte vormen hiervoor de basis. Op de groenstructuurkaarten zijn de gebieden vastgelegd waarop zich de hoofdgroen- en wijkgroenstructuren bevinden en zijn de gebieden vastgelegd met belangrijk particulier groen. Dit zijn de gebieden waar het groene karakter gehandhaafd dient te worden. In de zomer van 2016 is de Visie Openbare Ruimte vastgesteld. 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. Begin 2017 is de Stadsvisie Ede vastgesteld. In deze visie is een gezamenlijke visie opgesteld waarin is beschreven wat de belangrijkste speerpunten zijn voor Ede. Duurzaamheid en een gezonde leefomgeving spelen hierin een belangrijke rol maar ook klimaatadaptatie. Bomen en groen spelen een belangrijke rol in een gezonde leefomgeving. In nieuwe situaties is het daarom belangrijk voldoende ruimte voor groen te reserveren om hieraan bij te dragen.

Situatie plangebied

De te ontwikkelen locatie aan de Hoofdstraat nr. 118-120 ligt aan de achterzijde van het perceel tegen het gebied van de hoofdstructuur aan, zie de uitsnede van de groenstructuurkaart hieronder. Aan de Hoofdstraat, ter hoogte van nummer 118-120, staan twee bomen (rode beuken) met boomwaarde monumentaal, zie de uitsnede van de gemeentelijke monumentale en waardevolle bomenkaart. Bomen met boomwaarde monumentaal zijn bomen waar de gemeente zorgvuldig mee omgaat. Dit betekent dat de monumentale bomen ingepast dienen te worden in de ontwikkeling en dat de ontwikkeling zorgvuldig ingepast moet worden in de hoofdgroen- en wijkstructuur.



Ligging twee monumentale bomen



Ligging hoofdgroenstructuur

De ontwikkeling moet worden afgestemd op de aansluiting van de hoofdgroen- en wijkgroenstructuur, zoals voorgesteld in het landschappelijke inpassingsplan met een bomensingel van knotwilgen. Het landschappelijke inpassingsplan is als een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels bij dit bestemmingsplan. De monumentale bomen staan niet op het perceel maar wel in de nabijheid van de bebouwing in het plangebied. Daarom dient rekening te worden gehouden met de ondergrondse en bovengrondse ruimte die de boom nodig heeft om te blijven voortbestaan. Omdat een gedeelte van de kroon van de bomen wel in het plangebied valt, is ter bescherming hiervan op de verbeelding de aanduiding "monumentale boom" opgenomen.

Conclusie

Het aspect Groen is voldoende gewaarborgd in dit bestemmingsplan.

4.13. Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen

Beleid/regelgeving

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

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

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

Ook dient rekening te worden gehouden met de mogelijke effecten op technische apparatuur in de nabijheid van het magnetisch veld. De gemeentelijk brandweer dient te adviseren over de blus(on)mogelijkheden nabij

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

De zakelijk rechtstrook bedraagt:

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

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

De indicatieve magneetveldzone bedraagt:

- 40 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 50 kV-lijnen;
- 80 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.

4.14. Energie

De gemeente hanteert sinds enkele jaren voor nieuwbouwlocaties geen bovenwettelijke energieprestatie-eisen meer. Dit heeft te maken met de aanscherping van de wettelijke EPC (EnergiePrestatieCoëfficiënt) in het (rijks-)Bouwbesluit (meest recent per 1 januari 2015). In 2020 vindt verdere aanscherping plaats: woningen moeten dan (bijna) energieneutraal worden gebouwd.

Burgemeester en wethouders hebben in juli 2017 besloten dat nieuwe woningen in de gemeente in principe niet meer op het aardgasnet zullen worden aangesloten. De gemeente Ede wil voorbereid zijn op de toekomst. Wereldwijd en ook in ons land is afgesproken dat er op termijn geen toekomst meer is voor fossiele energie, zoals aardgas. Verbranding van aardgas draagt namelijk bij aan de opwarming van de aarde. Bovendien raakt ons Nederlandse aardgas op en leidt onze gaswinning tot aardbevingsschade in Groningen. Uiterlijk in 2050 willen we alle woningen in ons land van het aardgasnet hebben losgekoppeld. Daarom wil de gemeente nu geen nieuwe woningen meer (laten) bouwen met aardgas. Want dan zijn we aan het dweilen met de kraan open. Woningen worden gebouwd voor een periode van minimaal 80 jaar. Daarom kiezen we nu voor een energiesysteem in de woning dat toekomstbestendig is.

Duurzame energiesystemen zijn in voldoende mate beschikbaar. Bijvoorbeeld kan gekozen worden voor woningen met een warmtepomp, met gebruikmaking van omgevingswarmte (bodem of lucht). Het gaat hier om bewezen technieken. Weliswaar zijn deze technieken nu nog iets duurder (in aanschaf) dan een CV-ketel, maar in het verbruik zijn deze technieken goedkoper, zeker in combinatie met zonnepanelen. 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. 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. De gemeente heeft de initiatiefnemer geïnformeerd over de wenselijkheid niet meer voor aardgas te kiezen en geattendeerd op de nieuwe wet. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat hij bereid is aardgasloos te bouwen.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Algemeen

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

5.2. Economische uitvoerbaarheid

5.2.1. EIGENDOM

Het plangebied betreft de percelen kadastraal bekend onder gemeente Ede, sectie H, nummer 3063 en 2364. De oppervlakte bedraagt in totaal circa 6215 m². Het plangebied betreft particulier eigendom.

5.2.1. PLANSCHADE

Vanwege het feit dat de onderhavige planherziening invloed heeft op de fysieke leefomgeving is mogelijk sprake van eventuele schade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (verder Wro), zogenaamde planschade. Er wordt met de initiatiefnemer een planschade-overeenkomst gesloten, waarmee initiatiefnemer zich verplicht tot vergoeding van eventuele schade die op grond van het genoemde artikel uit de Wro wordt geclaimd.

5.2.2. KOSTENVERHAAL

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12 Wro) geldt voor gemeenten een verplichting om bij de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, indien dit bestemmingsplan bouwmogelijkheden in de vorm van nieuwe woningen biedt. 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 particulier initiatief. De gemeente maakt geen andere kosten dan die in het kader van het maken van het bestemmingsplan vallen. Alle kosten komen voor rekening van de aanvrager van de bestemmingsplanherziening. Daarnaast wordt parkeren op eigen terrein opgelost.

Omdat alle kosten voor rekening van de aanvrager komen en er een planschadeovereenkomst wordt gesloten, is het kostenverhaal hiermee anderszins verzekerd. Er zal daarom geen exploitatieplan worden vastgesteld. Tevens is de economische uitvoerbaarheid niet in het geding.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Inleiding

Dit hoofdstuk vormt de uitleg bij de juridische regeling (de digitale verbeelding en de regels) van het bestemmingsplan.

6.2. Plansystematiek

Voor het bestemmingsplan Ederveen, Hoofdweg 118-120 is gebruik gemaakt van in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012). De kern van de voorgestelde regeling volgt uit twee uitgangspunten: zoveel mogelijk informatie op de verbeelding en zo eenvoudig mogelijke planregels.

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk III regelt de algemene regels waaronder aanduidingsregels en een aantal flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotregels. In de volgende paragraaf worden alle bestemmingen uitgebreid behandeld.

6.3. Bestemmingsplanregels

6.3.1. HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de planregels worden gehanteerd. Alleen de begrippen die in aanvulling op het dagelijks spraakgebruik nadere toelichting behoeven zijn opgenomen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

Voor ondergeschikte bouwdelen (zoals luifels en overstekende daken) geldt een specifieke regeling. Deze worden namelijk niet meeberekend zolang de overschrijding maximaal 1 meter bedraagt.

Ook is expliciet bepaald dat ondergrondse ruimten worden meegerekend in het maximaal te bebouwen oppervlak, op het moment dat deze niet onder een gebouw zijn gelegen.

6.3.2. HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSGEELS

In dit hoofdstuk van de planregels komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Per bestemming is, met uitzondering van enkele speciale regelingen, het volgende stramen gehanteerd:

Bestemmingsomschrijving

Een omschrijving van de functies die bij de bestemming mogelijk zijn.

Bouwregels

Planregels die aangeven waar, wat en hoe hoog gebouwd mag worden. Daarnaast komen in sommige bestemmingsplanregels ook nog de volgende onderdelen voor: De mogelijkheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels, wijzigingsregels en een omgevingsvergunningstelsel voor bepaalde werken en werkzaamheden, zoals afgravingen en het aanleggen van drainages.

Gebruiksregels

Planregels waarin is aangegeven welk gebruik specifiek is toegestaan binnen de bestemming, dan wel welk gebruik hierin niet is toegestaan.

6.3.3. HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 6)

Deze bepaling wordt in elk bestemmingsplan opgenomen om te voorkomen dat in feite meer kan worden gebouwd dan in het bestemmingsplan bedoeld is. Dit kan zich voordoen bij woningbouw wanneer (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaar wisselen. In een dergelijk geval worden de nieuw verworven gronden niet meegeteld bij de berekening van de bouwmogelijkheden als dat al voor een in het verleden verleende bouwvergunning gebeurd is.

Algemene bouwregels (artikel 7)

In deze bepaling zijn algemene bouwregels opgenomen en regels voor wat betreft het opleggen van parkeernormen.

Algemene gebruiksregels (artikel 8)

In dit artikel zijn gebruiksregels opgenomen ten aanzien van bebouwde en onbebouwde gronden voor alle opgenomen bestemmingen in het plan.

Algemene aanduidingsregels (artikel 9)

In dit artikel zijn gebieds- en functieaanduidingen opgenomen die in het plangebied van toepassing zijn. Het gaat daarbij om de volgende aanduidingen:

Gebiedsaanduidingen

Overige zone- voorwaardelijke verplichting-1

Ten behoeve de voorliggende ontwikkeling is een landschappelijke inpassingsplan (zie hierover ook paragraaf 2.2 Beschrijving bestaande situatie en ontwikkeling) opgesteld voor de voorliggende percelen. Dit landschappelijke inpassingsplan is als voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen. Tot slot is binnen deze voorwaardelijke verplichting geregeld dat de bestaande bebouwing zoals aangegeven op de bijgevoegde sloopkaart zal moeten worden verwijderd voordat de nieuwe bebouwing gerealiseerd wordt.

Overige zone- voorwaardelijke verplichting-2

Uit bodemonderzoek is gebleken dat ter plaatse van drie drupzones sanering nodig is. Door middel van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting wordt dit gewaarborgd. (zie hierover paragraaf 4.2 Bodem)

Functieaanduiding

Monumentale boom (functieaanduiding)

Met de aanduiding 'monumentale boom' worden de monumentale bomen binnen de gemeente Ede beschermd. Dit vloeit voort uit het Bomenbeleidsplan. Op grond van deze aanduiding moet er rekening worden gehouden met bebouwing in relatie tot de monumentale boom. In deze regeling is geen bepaling opgenomen voor wat betreft het kappen van bomen. De omgevingsvergunning voor het kappen is via de Algemene plaatselijke verordening geregeld.

Algemene afwijkingsregels (artikel 10)

In dit artikel wordt omschreven in welke gevallen kan worden afgeweken van de bestemmingsregeling. Hiertoe kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen. Dit betreft de bevoegdheid om onder andere:

- af te wijken van de voorgeschreven maten en percentages;
- bouwgrenzen te overschrijden;
- nutsvoorzieningen toe te staan, in grotere afmetingen dan reeds direct toegestaan;
- de bouwhoogte van bepaalde bouwwerken te verhogen tot 5 m of 6 m, bijvoorbeeld voor kunstwerken;
- de bouwhoogte te overschrijden ten behoeve van bijvoorbeeld luchtkokers.

Algemene wijzigingsregels (artikel 11)

De wijzigingsregel in dit plan betreft de overschrijding van de bestemmingsgrenzen. De overschrijding mag maximaal 3 m bedragen, terwijl de overschrijding niet mag leiden tot een vergroting van meer dan 10% van betreffende bestemmingsvlak.

Daarnaast bevat dit plan de bevoegdheid om bouwvlakgrenzen te overschrijden. Hiervoor gelden dezelfde afmetingen als in voorgaande alinea benoemd.

Algemene procedureregels (artikel 12)

Dit artikel geeft regels voor de toepassing van de in de planregels opgenomen wijzigings- en afwijkingbepalingen en nadere eisenregeling.

Overige regels (artikel 13)

In dit artikel wordt geregeld dat bij een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Daarbij moet worden voldaan aan de parkeeropgave, zoals neergelegd in de "Nota parkeernormering gemeente Ede 2017". Indien deze regeling wordt gewijzigd, moet rekening worden gehouden met deze wijziging. Bij een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken, indien anderszins in voldoende ruimte kan worden voorzien. Ten slotte kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken in bijzondere omstandigheden (zie hiervoor de hardheidsclausule), op basis van criteria van de "Nota parkeernormering gemeente Ede 2017 "

6.3.4. HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGEL**Overgangsrecht (artikel 14)**

Het overgangsrecht ziet zowel op bouwwerken als op gebruik die op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan aanwezig zijn, c.q. bestaat. Gedurende de werking van dit bestemmingsplan is het toegestaan bouwwerken die legaal zijn gebouwd, of nog kunnen worden gebouwd, in stand te houden en ook gedeeltelijk te vernieuwen (mits de maatvoering en locatie ongewijzigd blijft). Ook het legale gebruik van de gronden en bouwwerken zoals dit bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan mag worden voortgezet, mits dit gebruik na inwerkingtreding van het plan niet meer dan een jaar wordt onderbroken. Wijziging van het gebruik is alleen toegestaan indien hierdoor de strijd met de nieuwe bestemming wordt verkleind. Voor deze ontwikkeling is het overgangsrecht in ieder geval voor de volgende situatie van toepassing:

Op de bestaande woning aan de Hoofdweg 118-120 is de aanduiding twee-aaneen opgenomen in het geldende bestemmingsplan, omdat in de woning momenteel twee huishoudens zijn gevestigd: één huishouden in het voorhuis en één huishouden in het achterhuis. Bij deze ontwikkeling is echter het uitgangspunt dat de bestaande woning aan de Hoofdweg 118-120 wordt omgezet van een twee-aaneen naar een vrijstaande woning. Hierover hebben partijen die momenteel in dit pand wonen onderling afspraken gemaakt en vastgelegd in een notariële akte. Deze afspraak heeft tot gevolg dat wanneer het huishouden in het achterhuis de woning verlaat dat het achterhuis bij het voorhuis wordt getrokken waardoor er één woning ontstaat. Daarom wordt de aanduiding twee-aaneen gewijzigd naar vrijstaand. Echter, de bestaande situatie (in die zin dat in de woning twee huishoudens worden gevoerd) mag blijven voortbestaan zolang het huishouden in het achterhuis de woning niet verlaat. Dit heeft tot gevolg dat de bestaande situatie onder het gebruiksovergangsrecht van artikel 14.2 van het nieuwe bestemmingsplan komt vallen. Er ontstaat hierdoor geen illegale situatie en kan het huishouden in het achterhuis voortbestaan totdat het huidige huishouden het achterhuis verlaat. In de planregels is voor de huidige bewoners een uitsterfregeling opgenomen zodat bij vertrek van de huidige bewoner in het achterhuis het overgangsrecht is uitgewerkt.

De bescherming van het overgangsrecht zoals hierboven beschreven vervalt op het moment dat een nieuw bestemmingsplan voor de betreffende gronden wordt vastgesteld.

Slotregel (artikel 15)

Deze regel benoemt op welke wijze naar de regels van dit bestemmingsplan dient te worden verwezen.

6.3.5. BESTEMMINGEN

Enkelbestemmingen

Agrarisch (artikel 3)

Rondom de kern van Ederveen en op enkele plekken in de kern is het (vroegere) agrarische gebruik in het plangebied nog terug te vinden. Deze gronden zijn (deels) nog voor agrarische doeleinden in gebruik en hebben daarom een agrarische bestemming gekregen. Op deze gronden is het bouwen van (bij)gebouwen uitsluitend toegestaan binnen de opgenomen bouwvlakken. Op de voorliggende locatie zijn geen bouwvlakken opgenomen omdat het realiseren van (bij) gebouwen op deze locatie binnen de bestemming Agrarisch niet gewenst is. Om het agrarische karakter te behouden is tevens een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden opgenomen die het aanbrengen van oppervlakteverhardingen vergunningplichtig maakt.

Tuin (artikel 4)

De voor- en zijtuinen bij de woningen hebben de bestemming Tuin. Op deze gronden kan het voorerf worden ingericht. Bebouwing is in principe niet toegestaan. Uiteraard is bebouwing in de vorm van erfafscheidingen tot 1 meter wel toegestaan. Parkeren op deze gronden, voor zover gelegen voor de voorgevel van de woning, is niet wenselijk en om die reden expliciet uitgesloten. Alleen in de tuinbestemming bij de nieuw te realiseren woningen is parkeren mogelijk gemaakt via een aanduiding.

Wonen (artikel 5)

Binnen de bestemming 'Wonen' wordt de woonfunctie mogelijk gemaakt. Wonen is toegestaan in de vorm van een woning dat wil zeggen dat de functie wonen gekoppeld is aan het 'begrip' woning (van artikel 1 van de regels) zodat slechts één huishouden is toegestaan. Op de verbeelding zijn binnen deze bestemming bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen dienen te worden gesitueerd. Daarbij zijn de maximale goot- en bouwhoogten aangegeven. Voor de nieuw te realiseren bebouwing zijn er twee typen grondgebonden woningen toegestaan (in totaal vier nieuw te realiseren woningen): twee vrijstaande woningen, deze woningen hebben de bouwaanduiding vrijstaand gekregen. Voorts is voor één bouwvlak de aanduiding twee-aaneen opgenomen, hierbinnen mogen twee woningen vrijstaand dan halfvrijstaand worden gerealiseerd. De bestaande woning gelegen aan de Hoofdweg 118-120 is bestemd voor één vrijstaande woning in plaats van een twee-aaneen zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan Ederveen. Zie hierover ook paragraaf 2.3 (Geldend bestemmingsplan versus nieuw bestemmingsplan). Wat betreft de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen worden, binnen de bestemming 'Wonen', de in de gemeente gebruikelijke mogelijkheden geboden: maximaal 50 m² tot een maximum van 50% van het perceel, voor zover gelegen buiten het bouwvlak. Deze zijn toegelaten op ten minste 3 meter achter de voorgevel van de woning, in het bouwvlak en daarbuiten. Aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid zijn onder bepaalde voorwaarden toegelaten, tot 30% van het bruto vloeroppervlak van de woningen met een maximum van 30 m². Hiervoor is via een afwijkingsregeling uitbreiding mogelijk tot maximaal 80 m². Daarnaast is de aanduiding specifieke vorm van wonen-verkeersontsluiting opgenomen ten behoeve van de ontsluiting van de woonpercelen. De aan- en uitbouwen en bijgebouwenregeling is ter plaatse van deze aanduiding niet van toepassing. Tot slot worden in de schuur aan de achterzijde van de bestaande woning aan de Hoofdweg 118-120 keukens in elkaar gezet en bezichtigd. Omdat dit niet past binnen de standaard regeling van beroep en bedrijf aan huis is er een aanduiding opgenomen. De aanduiding specifieke vorm van wonen-timmerwerkplaats maakt het vervaardigen van keukens ter plaatse mogelijk.

7. Inspraak, vooroverleg en zienswijzen

7.1. Inspraak & (voor)overleg

Inspraak

Er geldt geen wettelijke plicht tot inspraak. Afhankelijk van de omvang van de ontwikkeling heeft de gemeente Ede in haar inspraakverordening geregeld in welke gevallen zij toch de burgers de mogelijkheid wenst te geven om inspraak op een voorontwerp-bestemmingsplan te kunnen geven. Gelet op de aard en omvang van dit bestemmingsplan is er gekozen geen voorontwerp bestemmingsplan in procedure te brengen.

Overleg omwonenden

De initiatiefnemer heeft zijn plannen voorgelegd aan de bewoners van naastgelegen percelen. De bewoners hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het onderhavige plan.

Vooroverleg

Voordat het ontwerpbestemmingsplan in procedure is gebracht, zijn diverse instanties in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening geïnformeerd over de planvorming en in de gelegenheid gesteld om hierover te adviseren. De gemeente heeft hierop geen inhoudelijke reacties ontvangen.

7.2. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Ederveen, Hoofdweg 118-120 heeft van donderdag 14 juni tot en met woensdag 25 juli 2018 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Het bestemmingsplan wordt toch gewijzigd vastgesteld vanwege enkele ambtshalve wijzigen. Zie hiervoor de Nota van wijzigingen.

8. Handhaving

8.1. Algemeen

Het is van groot belang dat de gemeente toezicht houdt op de naleving van het bestemmingsplanbeleid. Daarom dienen de planregels van het nieuwe bestemmingsplan consistent te worden gehandhaafd.

Handhaving bestaat uit drie fasen:

1. handhaving start bij het bieden van de noodzakelijke informatie;
 2. bij concrete overtredingen zal primair in overleg worden getracht om tot een oplossing te komen;
 3. als het minnelijk overleg niet tot het gewenste doel leidt, zal feitelijk optreden onontkoombaar zijn. De gemeente zal dan een keuze maken uit het opleggen van een dwangsom of het uitvoeren van bestuursdwang.
- adviseren.

8.2. Handhavingsprocedure

Handhaving vindt plaats aan de hand van controles. Deze vinden op verschillende manieren en momenten plaats:

1. nadat een aanvraag om omgevingsvergunning bij de gemeente is ingediend, wordt de plaatselijke situatie gecontroleerd;
2. via controle achteraf op verleende omgevingsvergunningen;
3. via controles vanaf de openbare weg, luchtfoto's en aan de hand van klachten/meldingen van burgers.

Zodra een overtreding is geconstateerd, zal worden nagegaan of een oplossing (legalisatie) mogelijk is. Kan geen vergunning worden verleend (bijvoorbeeld omdat de overtreding in strijd met het bestemmingsplan of de welstandseisen) dan vindt een gesprek plaats tussen de overtreder en de gemeente. De bedoeling van dit gesprek is om gezamenlijk tot een oplossing te komen. Zo nodig treedt de gemeente op en kan er een dwangsom worden opgelegd of bestuursdwang worden toegepast.

9. Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek in combinatie met een verkennend asbest onderzoek op de locatie aan de Hoofdweg 118-120 te Ederveen, projectnummer 170346/dh/lvh, d.d. 5 juli 2017.
2. Verkennend bodem- en nader asbestonderzoek op de locatie aan de Hoofdweg 118-120 te Ederveen, projectnummer 171061/lvh/sh, d.d. 19 december 2017.
3. Bureau- en inventariserend veldonderzoek, rapport 446, mei, juni 2005.
4. Cultuurhistorische Waardenkaart Ede, RAAP-rapport 2500, in te zien via www.ede.nl