



Bestemmingsplan

Ederveen, herontwikkeling Hoofdweg 218

9 april 2020
Versie 0301
NL.IMRO.0228.BP2018EDRV0002

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	7
1.1	<i>Aanleiding</i>	7
1.2	<i>Ligging en begrenzing plangebied</i>	7
1.3	<i>Procedure.....</i>	8
1.4	<i>Geldende bestemmingsplannen.....</i>	8
1.5	<i>Leeswijzer.....</i>	8
2	Planbeschrijving.....	9
2.1	<i>Planmethodiek.....</i>	9
2.2	<i>Bestaande situatie.....</i>	9
2.3	<i>Toekomstige situatie</i>	10
2.4	<i>Beeldkwaliteitsplan.....</i>	12
3	Beleid.....	13
3.1	<i>Rijksbeleid</i>	13
3.1.1	<i>Besluit algemene regeling ruimtelijke ordening.....</i>	13
3.1.2	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	13
3.1.3	<i>Ladder van duurzame verstedelijking.....</i>	14
3.2	<i>Provinciaal beleid.....</i>	15
3.2.1	<i>Omgevingsvisie</i>	15
3.2.2	<i>Omgevingsverordening Gelderland</i>	16
3.3	<i>Gemeentelijk beleid</i>	16
3.3.1	<i>Structuurvisie Ederveen</i>	16
3.3.2	<i>Verkeer en parkeren</i>	16
3.3.3	<i>Duurzaamheid.....</i>	17
3.3.4	<i>Woonvisie Ede 2030.....</i>	18
3.4	<i>Conclusie beleid.....</i>	18
4	Onderzoek en randvoorwaarden.....	19
4.1	<i>Inleiding.....</i>	19
4.2	<i>Bedrijven en milieuzonering.....</i>	19
4.3	<i>Bodem.....</i>	19
4.4	<i>Water.....</i>	22
4.5	<i>Ecologie/natuur.....</i>	24
4.6	<i>Archeologie.....</i>	27
4.7	<i>Geluid (weg- en railverkeerslawaaï).....</i>	29
4.8	<i>Luchtkwaliteit.....</i>	30
4.9	<i>Verkeer en parkeren</i>	30
4.10	<i>Externe veiligheid</i>	32
4.11	<i>Veiligheid.....</i>	33
4.12	<i>Kabels en leidingen.....</i>	34
4.13	<i>Energie.....</i>	35
5	Financiële uitvoerbaarheid.....	36
6	Juridische planbeschrijving	37
6.1	<i>Inleiding.....</i>	37
6.2	<i>Bestemmingsplanregels.....</i>	37
6.2.1	<i>Inleidende bepalingen</i>	37
6.2.2	<i>Bestemmingsbepalingen</i>	37
6.2.3	<i>Algemene bepalingen</i>	38

6.2.4	Overgangs- en slotbepalingen	38
6.3	<i>Bestemmingen</i>	38
7	Inspraak en overleg.....	40
7.1	<i>Burgerparticipatie</i>	40
7.2	<i>Wettelijk vooroverleg</i>	40
7.3	<i>Zienswijzen</i>	40
8	Handhaving	41
8.1	<i>Algemeen</i>	41
8.2	<i>Handhavingsprocedure</i>	41
9	Bijlagen	42

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

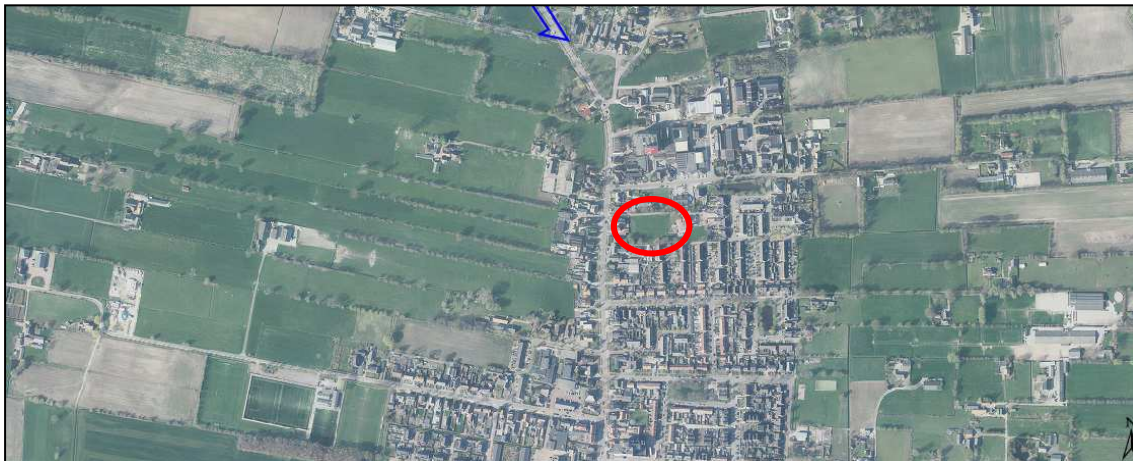
Direct achter de percelen Hoofdweg 210 t/m 216 ligt een agrarisch perceeltje te midden van woonbebouwing. Dit perceel hoort bij de meer oostelijk gelegen woning aan de Hoofdweg 218 Ederveen. In de Structuurvisie Ederveen, vastgesteld door de gemeenteraad op 16 april 2015, is dit perceel beschreven als een te ontwikkelen gebied voor woningbouw.

De grond is volledig in eigendom van een ontwikkelaar. Enkele jaren geleden is door deze partij verzocht om het perceel in ontwikkeling te mogen nemen. Vanwege de samenloop destijds met het project Munnikebeek Ederveen, is dit verzoek aangehouden. Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt is het gemeentelijke beleid er namelijk op gericht om de kernen gestaag te laten groeien conform de lokale behoefte. Na afronding van het project Munnikebeek in 2018 is ruimte ontstaan om het perceel Hoofdweg 218 in ontwikkeling te nemen voor woningbouw.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Ederveen, herontwikkeling Hoofdweg 218' kan als volgt worden omschreven:

- de noordzijde grenst aan de achtertuinen van woningen aan de Seringstraat;
- de zuidzijde grenst aan de Jasmijnstraat;
- de oostzijde grenst aan de achtertuinen van woningen aan de Spiraeastraat;
- de westzijde grenst aan de achtertuinen van woningen aan de Hoofdweg.



Afbeelding: Globale ligging van het plangebied

This aerial map displays a residential neighborhood with property boundaries and lot numbers. A red line highlights a specific area, likely the subject property, which is a large green lot. The map shows surrounding lots with various building footprints and lot numbers.

Key features include:

- Subject Property:** A large green lot, outlined in red, located in the center-left of the map.
- Surrounding Lots:** Numerous other lots are visible, many with building footprints. Lot numbers are scattered throughout the map, including 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 2681, 2682, 2683, 2684, 2685, 2686, 2687, 2688, 2689, 2690, 2691, 2692, 2693, 2694, 2695, 2696, 2697, 2698, 2699, 2700, 2701, 2702, 2703, 2704, 2705, 2706, 2707, 2708, 2709, 2710, 2711, 2712, 2713, 2714, 2715, 2716, 2717, 2718, 2719, 2720, 2721, 2722, 2723, 2724, 2725, 2726, 2727, 2728, 2729, 2730, 2731, 2732, 2733, 2734, 2735, 2736, 2737, 2738, 2739, 2740, 2741, 2742, 2743, 2744, 2745, 2746, 2747, 2748, 2749, 2750, 2751, 2752, 2753, 2754, 2755, 2756, 2757, 2758, 2759, 2760, 2761, 2762, 2763, 2764, 2765, 2766, 2767, 2768, 2769, 2770, 2771, 2772, 2773, 2774, 2775, 2776, 2777, 2778, 2779, 2780, 2781, 2782, 2783, 2784, 2785, 2786, 2787, 2788, 2789, 2790, 2791, 2792, 2793, 2794, 2795, 2796, 2797, 2798, 2799, 2800, 2801, 2802, 2803, 2804, 2805, 2806, 2807, 2808, 2809, 2810, 2811, 2812, 2813, 2814, 2815, 2816, 2817, 2818, 2819, 2820, 2821, 2822, 2823, 2824, 2825, 2826, 2827, 2828, 2829, 2830, 2831, 2832, 2833, 2834, 2835, 2836, 2837, 2838, 2839, 2840, 2841, 2842, 2843, 2844, 2845, 2846, 2847, 2848, 2849, 2850, 2851, 2852, 2853, 2854, 2855, 2856, 2857, 2858, 2859, 2860, 2861, 2862, 2863, 2864, 2865, 2866, 2867, 2868, 2869, 2870, 2871, 2872, 2873, 2874, 2875, 2876, 2877, 2878, 2879, 2880, 2881,

1.3 Procedure

De formele bestemmingsplanprocedure start met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken. Hierover zal worden gepubliceerd in Ede Stad, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. In die periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het plan. De gemeenteraad beoordeelt of de zienswijzen ontvankelijk zijn en of zij tot aanpassingen van het plan leiden. Vervolgens stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast.

Het plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan 'Ederveen', vastgesteld door de gemeenteraad op 29 september 2011 deels de bestemming 'Wonen' (ter plaatse van woning Hoofdweg 218) en voor het overige 'Agrarisch'. Het bestemmingsplan laat de voorgenomen herontwikkeling niet toe. Daarvoor wordt in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming gewijzigd.

In hoofdstuk 1 wordt een inleiding op het plan gegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft het gebied, de gekozen planmethodiek en het grotere kader waarin dit bestemmingsplan geplaatst moet worden. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante rijks -, provinciale -, regionale, en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 worden de verschillende haalbaarheidsaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 beschrijft de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 6 bevat de juridische regeling en in hoofdstuk 7 worden de uitkomsten van het vooroverleg opgenomen. De bijlagen behorend bij het bestemmingsplan zijn opgenomen in hoofdstuk 8.

2 Planbeschrijving

2.1 Planmethodiek

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

2.2 Bestaande situatie

De locatie Hoofdweg 218 omvat een boerderijgebouw uit de jaren '60 van de vorige eeuw en nog een klein stuk weidegrond aan de voorzijde. De boerderij is niet langer in gebruik en doet dienst als woning. De losse schuren op het perceel zijn inmiddels gesloopt. Het pand bestaat uit een woongedeelte aan de voorzijde van 1,5 bouwlaag en kap en daarachter een schuur met een bouwlaag met een hoge kap. Naast de woning staan enkele fraaie grote bomen. Langs de perceelsgrenzen is ook nog sprake van landelijke boombeplanting (wilgen ea).

In de loop der tijd is dit perceel te midden van de dorpsbebouwing komen te liggen, maar het heeft altijd een agrarisch karakter behouden. De verkaveling van het veenontginningslandschap is nog herkenbaar door beplante perceelsgrenzen aan de noord- en zuidzijde van het perceel. Het vormt daarmee een bijzondere open groene plek in het dorp.

De boerderij lag oorspronkelijk (al vóór 1900) in het veenontginningslandschap, op enige afstand van de Hoofdweg. Bij de groei van Ederveen kwam de boerderij achter het bebouwingslint van de Hoofdweg te liggen. Het erf is bereikbaar via een oprit vanaf de Hoofdweg. Het perceel grenst daarmee aan de westzijde aan de achtererven van een kerk en woningen aan de Hoofdweg. Aan de zuidzijde wordt het perceel begrensd door de diepe bebouwde achtertuinen van de woningen aan de Hoofdweg en verder de kopse kanten van de rijenwoningen aan de Jasmijnstraat. Aan de oostzijde grenst het perceel aan de achtertuinen van een rijtje dubbele woningen aan de Spireastraat. De noordzijde van het perceel wordt bepaald door de diepe overwegend groene achtererven van de woningen aan de Hoofdweg en bedrijfsbebouwing aan de Seringstraat.

Omgeving

Het perceel ligt op de overgang tussen het oude historische lint van de Hoofdweg en de uitbreidingsbuurten van Ederveen. De omgeving van het perceel heeft daardoor verschillende sferen met enerzijds het informele karakter van een landelijk dorpslint en anderzijds de formelere eenvormige woonbuurten met een strakke verkaveling. In beide gevallen gaat het echter om een kleinschalig dorps karakter.

De Hoofdweg is de ruimtelijke drager van het dorp Ederveen. Langs het lint staat verspreide dorpsbebouwing. De bebouwing is kleinschalig en bestaat uit een variatie van individuele panden uit verschillende tijdspannen met een zekere menging van functies. De panden bestaan in hoofdzaak uit één laag met kap of twee lagen met een bescheiden kap.

De woonbuurt aan de Jasmijnstraat kenmerkt zich door een rechte verkaveling van eenvoudige rijenwoningen uit de jaren '80 van twee lagen en een kap. De woonbuurt is met dichte kopse gevels naar het plangebied gericht, waardoor een soort achterkantsfeer is ontstaan. Langs de kopse gevels loopt een smal pad die de buurtstraten met elkaar verbindt.

De woningen aan de Spireastraat zijn in de jaren '90 gebouwd. Hier staan dubbele woningen die met garages aan elkaar geschakeld zijn. De woningen bestaan uit één laag met een hoge kap en hebben diepe achtertuinen.

Het terrein langs de noordzijde van het perceel vormt de overgang naar het bedrijventerrein van Ederveen. Deze locatie is in de structuurvisie Ederveen net als het plangebied aangewezen als inbreidingslocatie voor bijvoorbeeld woningen in combinatie met kleine bedrijfsunits. In de huidige situatie heeft het terrein geen eenduidige invulling en is een groot deel onbebouwd. Langs deze rand van het perceel staat een beeldbepalende boomsingel die

deel uitmaakt van de hoofdgroenstructuur. Ook langs de zuidzijde van het perceel is de rand met landelijke beplanting beeldbepalend.

2.3 Toekomstige situatie

In de structuurvisie voor Ederveen is aangegeven dat het plangebied kan worden herontwikkeld mits deze als groene enclave herkenbaar blijft (parkje, boomsingel, beperkte bebouwing etc.). Daarnaast vormt een uitgangspunt dat de landelijke informele sfeer ook zoveel mogelijk behouden blijft en de hoeveelheid bebouwing beperkt. In de planopzet voor de locatie is daarom een centrale groene ruimte als uitgangspunt genomen. Deze open plek heeft een ruime maat en de verharding blijft zoveel mogelijk beperkt, zodat de plek ook als groene ruimte herkenbaar is. De centrale open ruimte dient als ontmoetingsplek en speelplek voor de buurt en heeft ook een belangrijke functie voor de waterberging.

Aan weerszijden van de open ruimte is een negental nieuwe woningen gesitueerd. Om het bestaande boerderijgebouw en de nieuwe bebouwing goed op elkaar aan te laten sluiten is aan de oostzijde gekozen voor een ruime opzet met grotere erven en voldoende ruimte voor groene erfafscheidingen. Het betreft hier een tweetal dubbele woningen. Eén daarvan is op de centrale open ruimte georiënteerd. De andere is op de het noordelijke deel van de Jasmijnstraat gericht. Aan westzijde is ruimte voor een iets dichtere bebouwing. Het betreft hier een dubbele woning en een driekapper die geschakeld zijn met garages. De driekapper betreft seniorenwoningen, waarbij het woonprogramma in hoofdzaak op de begane grond gesitueerd zal worden. De woningen zijn georiënteerd op de open plek en de achtertuinen grenzen aan de achtererven van de woningen aan de Hoofdweg.

De bestaande boerderij heeft een eigen plek op een ruim erf binnen het plan en behoudt een functie als vrijstaande woning. Het resterende deel van het perceel aan de oostzijde wordt uitgegeven als achtertuin bij de woningen aan de Spireastraat. Voor de beeldkwaliteit van het plan wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Voor de inrichting van plangebied is een inrichtingsplan opgesteld. Het inrichtingsplan laat zien hoe de openbare ruimte en de overgangen publiek-privaat zijn vormgegeven zodat de groene enclave met landelijke informele sfeer herkenbaar blijft.



Ontsluiting

De woningen worden ontsloten via een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg binnen de centrale open ruimte. De bestaande oprit naar Hoofdweg 218 zal gaan dienen als ontsluitingsroute naar de locatie vanuit de Hoofdweg. Daarnaast krijgt het buurtje een aansluiting op de Jasmijnstraat. Naar aanleiding van de omgevingsdialoog wordt deze zuidelijke ontsluitingsweg alleen toegankelijk voor niet-gemotoriseerd verkeer. De nieuw aan te leggen weg binnen het plangebied krijgt een eenvoudige informele inrichting en wordt A-niveau aangelegd. Er komen geen aparte trottoirs. Parkeren wordt zoveel mogelijk op eigen terrein opgelost. De dubbele woningen worden voorzien van respectievelijk een lange of brede oprit, om het parkeren van twee auto's op eigen terrein mogelijk te maken. De seniorenwoningen worden voorzien van elk een opstelplek op eigen terrein. De resterende parkeerbehoefte wordt in de openbare ruimte opgelost.

Woningen

De bebouwing is afgestemd op de omgeving en benadrukt het informele kleinschalige dorpse groene sfeer. De bebouwing langs de westzijde van de centrale open ruimte bestaat uit één bouwlaag en een kap. Ook de seniorenwoningen worden voorzien van een verdieping onder de kap aan de straat zijde, zodat er een eenduidige straatwand ontstaat. De dubbele woningen aan de oostzijde van het perceel zijn gesitueerd ter hoogte van de bestaande rijwoningen en mogen worden voorzien van een iets hogere goothoogte tot anderhalve bouwlaag met kap. Verbijzonderingen worden beperkt mogelijk gemaakt op de verdieping zodat meer leefruimte onder de kap gerealiseerd kan worden.

Groen

Ten behoeve van de planontwikkeling is een Boomeffect analyse opgesteld (BEA inpassing Hoofdweg 218 Ederveen, Tree-o-logic, d.d. 30 april 2108, versie 3.0). De huidige kavel bestaat uit grasland met alleen langs de noord- en zuidrand opgaande beplanting. De situering en soort van de beplanting refereert aan het landelijke karakter van de plek. De bomen langs de randen zijn waardevol en worden zoveel mogelijk ingepast. Langs de noordrand staat een hoog opgaande boomsingel. Deze boomsingel maakt deel uit van de hoofdgroenstructuur en omvat onder andere twee monumentale eiken. Om deze waardevolle boomsingel te kunnen behouden wordt het oostelijke deel van het bestaande ontsluitingspad naar Hoofdweg nr. 218 niet vernieuwd of verbreed. Om de buurt goed te kunnen ontsluiten vanaf de Hoofdweg wordt het westelijke deel van de bestaande oprit wel verbreed. Hiervoor zullen twee bomen moeten worden gekapt. Deze bomen worden gecompenseerd in de centrale groene ruimte.

Aan de zuidkant van de groene ruimte ligt de weg op voldoende afstand van de bomen, zodat deze bomen behouden blijven.

Langs de zuidelijk grens staan verspreide bomen. Het betreft hier een aantal knotwilgen, essen, elzen en een enkele esdoorn. De bomen langs de zuidelijke grens kunnen niet allemaal gehandhaafd blijven. Deels vanwege de beperkte conditie van de betreffende bomen en deels omdat de ruimte nodig is voor de ontsluiting van het plan en van een woning. Ter compensatie worden in de groene ruimte nieuwe bomen aangeplant.

De centrale open ruimte krijgt een groen en informeel karakter waarbij de verharding tot een minimum wordt beperkt. De groene ruimte biedt plaats aan waterberging en spelen en wordt voorzien van nieuwe streekeigen beplanting in de vorm van enkele verspreide bomen en heesters. Het water krijgt een plasdrasberm, zodat er een geleidelijk en natuurlijke overgang naar het water ontstaat.

De erven worden voorzien van groene erfafscheidingen langs de zijden die aan de openbare ruimte grenzen. De voortuinen worden voorzien van lage hagen. Achtertuinen die met de zijkant aan de openbare ruimte grenzen worden voorzien van hoge hagen of een begroeid hek met bijvoorbeeld klimop.

2.4. Beeldkwaliteitsplan

In de welstandsnota maakt dit gebied deel uit van de categorie 'Landelijk gebied binnen de komgrens'. Deze categorie volstaat niet als toetsingskader voor de ontwikkeling van een woonbuurt. Voor de herontwikkeling van dit gebied is daarom een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Bij het beoordelen van de aanvraag om omgevingsvergunning beoordeelt de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit of het plan aan het beeldkwaliteitsplan voldoet. Dit beeldkwaliteitsplan wordt na vaststelling onderdeel van de welstandsnota.

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Besluit algemene regeling ruimtelijke ordening

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

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

In het Barro zijn de volgende projecten beschreven: Mainport Ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Voor het bestemmingsplan 'Ederveen, herontwikkeling Hoofdweg 218' is het Barro op deze onderdelen niet van toepassing.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

De SVIR vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

In de SVIR geeft het kabinet aan hoe het de bereikbaarheid in Nederland de komende jaren wil verbeteren. De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. Het voorliggende bestemmingsplan 'Ederveen, herontwikkeling Hoofdweg 218' past binnen deze kaders.

3.1.3 Ladder van duurzame verstedelijking

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 Bro (gewijzigd per 1 juli 2017) 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.

Als sprake is van een kleinschalige ontwikkeling, dan wordt een uitzondering gemaakt op het begrip nieuwe stedelijke ontwikkeling en is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing. Eerder is in jurisprudentie bepaald dat de ontwikkeling van acht woningen dermate kleinschalig is, dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4720). Daarentegen is een ontwikkeling met veertien woningen wel aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 9 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1252). De grens van een stedelijke ontwikkeling bij woningenbouwvoorzieningen moet aldus ergens worden getrokken tussen de acht en veertien woningen.

Overweging ontwikkeling perceel Hoofdweg 218

In dit plan nemen wij als uitgangspunt dat juridisch geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling conform artikel 1.1.1, lid 1, Besluit ruimtelijke ordening vanwege de kleinschaligheid. Daarmee is vanuit juridisch oogpunt geen verplichte laddertoets noodzakelijk.

Mocht de grens voor een stedelijke ontwikkeling wel bij negen woningen worden gelegd in de jurisprudentie, dan is er voldoende grondslag om tot een positieve ladderonderbouwing te komen. In het navolgende wordt hier op ingegaan. Daarmee wordt tevens inzichtelijk gemaakt dat het plan uitvoerbaar is.

Het plangebied ligt ten noorden van de kern Ederveen aan de Hoofdweg 218. Het betreft een vrijstaande woning met circa 4.500 m² agrarische cultuurgrond omringd door reguliere woningbouw. De woning heeft in het geldende bestemmingsplan 'Ederveen' een reguliere woonbestemming. De omliggende grond heeft een agrarische bestemming. Het plan voorziet in de bouw van 9 woningen op het agrarische perceel. De bestaande vrijstaande woning Hoofdweg 218 blijft behouden, maar het erf wordt iets kleiner ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling.

Met het plan worden in totaal 9 woningen toegevoegd. Het plan bevat 6 twee-onder-een kap woningen en 3 seniorenwoningen. De seniorenwoningen worden aangeboden in het sociale huursegment. Daarover zijn afspraken vastgelegd met de ontwikkelaar via de anterieure overeenkomst. Daarmee is sprake van een evenwichtige kwalitatieve toevoeging.

Het gaat om een inbreidingslocatie, dat in de structuurvisie Ederveen (vastgesteld door de gemeenteraad op 30 april 2015) is benoemd als ontwikkellocatie. In Ederveen is geen sprake van structureel leegstaand vastgoed waar de behoeftevraag ingevuld kan worden.

Er is sprake van een toename van woningbouw die past binnen de uitgangspunten van de woonvisie, waarover (regionaal) afstemming heeft plaatsgevonden.

Beleid is dat de kernen moeten kunnen voorzien in hun eigen groei-behoefte. Dit is vastgelegd in de Woonvisie Ede 2030 onder spoor 1 ('Groei met kwaliteit': 'Groei wordt voornamelijk opgevangen in Ede Stad, dorpen groeien gematigd'). Omdat de vraag in de dorpen zeer lokaal

van aard is zorgen we ervoor dat ieder dorp de mogelijkheden heeft/krijgt om die gematigde groei te kunnen opvangen. Het is belangrijk te constateren dat uitruil met plannen in Ede Stad vaak niet mogelijk is in verband met de specifieke groeibehoeftes vanuit de dorpen zelf (lokale binding is sterk).

De woningmarkt in Ederveen is lokaal van aard. Inwoners van Ederveen voelen zich sterk verbonden met hun dorp. Er is in Ederveen een aanvullende behoefte aan woningen om te starten, door te stromen en oud te worden. Dit blijkt uit de gesprekken met de lokale marktextpert, de analyse van aanbod/vraag en uit het bewonerspanel/woonvisie van de gemeente. Kleinschalige nieuwbouw op de planlocatie heeft hiermee toegevoegde waarde voor het dorp, ook omdat specifiek wordt ingezet op een aantal doelgroepen. Zonder aanvullende woningbouw zal het aantal inwoners door de vergrijzing/huishoudensverdunning gaan krimpen en het draagvlak voor voorzieningen en daarmee de vitaliteit van Ederveen afnemen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is door Provinciale Staten vastgesteld op 19 december 2018. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 1 maart 2019 in werking getreden.

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

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

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

Voor het onderhavige bestemmingsplan wordt vastgesteld dat het plangebied is gelegen binnen de themakaarten 'windenergie aandachtsgebied'. Dit is echter geen beperking voor de planontwikkeling. Het voorliggende bestemmingsplan 'Ederveen, Hoofdweg 218' past binnen beleidskaders van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Met een omgevingsverordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie Gelderland heeft op 24 september 2014 de Omgevingsverordening vastgesteld, die vervolgens op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Deze Omgevingsverordening is partieel gewijzigd. Voor de beoordeling van het onderhavige bestemmingsplan is getoetst aan de geconsolideerde Omgevingsverordening Gelderland december 2018.

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

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

In de Omgevingsverordening zijn bepalingen opgenomen inzake de realisatie van nieuwe woningen. In artikel 2.2. is bepaald dat een bestemmingsplan alleen nieuwe woningen mogelijk mag maken als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. Zoals in paragraaf 3.1.3. van deze toelichting is beschreven, past het voorliggende plan binnen de regionale woningbouwafspraken en wordt voldaan aan de ladder van duurzame verstedelijking.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Ederveen

De gemeenteraad van Ede heeft op 30 april 2015 de Structuurvisie Ederveen vastgesteld. De structuurvisie is een richtinggevend beleidsdocument. De structuurvisie biedt burgers zicht op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling. De locatie Hoofdweg 218 is in de Structuurvisie aangemerkt als een inbreidingslocatie. In de structuurvisie is de locatie aangewezen als een van de plekken waar binnen het dorp kansen zijn voor de ontwikkeling van woningen in combinatie met zorg of kleine bedrijfsunits. Volgens de structuurvisie is herontwikkeling denkbaar, wanneer er aantoonbaar sprake is van een kwalitatieve verbetering of een doorslaggevend maatschappelijk belang. Specifiek voor de locatie aan de Hoofdweg 218 wordt gesteld dat hier een kleinschalige inbreiding mogelijk is met een menging van wonen en werken. Hierbij moet wel sprake zijn van een royale open ruimte met voldoende groen. Deze ruimte kan benut worden voor de noodzakelijke waterberging en daarnaast kan worden gedacht aan meer openbare functies als speelgelegenheid, dorpslandbouw/moestuin e.d.

Met de ontwikkeling van woningbouw rond een royale centrale groene plek wordt aangesloten bij de uitgangspunten van de structuurvisie.

3.3.2 Verkeer en parkeren

Parkeerbeleidsplan

Eén van de uitgangspunten van het gemeentelijk parkeerbeleid is dat bij nieuw- en

verbouwprojecten de hoeveelheid parkeerplaatsen die extra nodig is voor het betreffende project op eigen terrein 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 vigerende Nota Parkeernormering.

Gemeentelijk Verkeers- en vervoersplan Ede

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 wegencategorisering en de fietsstructuur vastgelegd. In de wegencategorisering 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.

In hoofdstuk 4 zal dit aspect verder worden behandeld in relatie tot het voorliggende plan.

3.3.3 Duurzaamheid

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

Landelijk beleid

Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten hebben met uiteenlopende maatschappelijke partijen een klimaatakkoord opgesteld. Hierin zijn afspraken gemaakt over reductie van de uitstoot van broeikasgassen, energiebesparing en een vergroting van het aandeel duurzame energie. Zo moet in 2030 de uitstoot van CO₂ met 49% zijn gedaald. De doelstellingen en verantwoordelijkheden worden met de inwerkingtreden van de Klimaatwet juridisch verankerd. Voor de gemeente Ede als ondertekenaar van het Gelders Energie Akkoord geldt een bijdrage aan de Gelderse ambitie van 55% CO₂ reductie.

Gemeentelijk beleid

Burgemeester en wethouders hebben in juli 2017 besloten dat nieuwe woningen in de gemeente in principe niet meer op het aardgasnet zullen worden aangesloten. Met de wettelijke plicht met ingang van 1 juli 2018 is deze beslissing niet meer actueel. Burgemeester en wethouders kunnen echter nog wel 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.

Het aardgasvrij maken van gebouwen en het stimuleren van energiebesparing en duurzame energie past in de ambitie om in 2050 een energie neutrale gemeente te zijn. De weg hier naar toe heeft de gemeente Ede vastgelegd in de Routekaart Ede Energieneutraal. Om deze route succesvol af te leggen stimuleert de gemeente verdergaande reductie van de energiebehoefte, terugdringen van het gebruik van fossiele brandstoffen en de inzet van duurzame energie in plannen.

Voor de periode 2018-2022 betekent dit:

- een verdrievoudiging van het aantal zonnepanelen op daken binnen de gemeente. Binnen plannen en projecten kan hier vorm aan gegeven worden door:
 - Optimale positionering van het gebouw t.o.v. de zon;
 - Dakconstructie voldoende sterk te maken voor het plaatsen van zonnepanelen / zonneboilers;
 - Integratie van zonnepanelen in de daken;
 - Het plaatsen van zonnepanelen / zonnecollectoren op het dak.
- Toename van de opwekking van grootschalige duurzame energie (wind en zon) op basis van de “Wind- en Zonnewijzer; uitnodiging voor wind en zon” (2019)
- Besparing op de warmtevraag en een toename van het aandeel duurzame warmte. De wijze waarop dit per wijk wordt vorm gegeven legt de gemeente vast in haar Transitievisie Warmte (2021). Plannen en ruimtelijke ontwikkelingen dienen aan te sluiten op deze visie.
- Toename van het aandeel duurzame en schone mobiliteit door in plannen en bij ontwikkelingen rekening te houden met locatie en benutting van laadinfra t.b.v. elektrische voertuigen en het stimuleren van het fietsgebruik.
- Stimuleren van het sluiten van de grondstoffenkringloop door verdergaande toepassing van duurzame (innovatieve) materialen in gebouwen en omgeving via hernieuwbare grondstoffen, materialen met lagere CO2 emissie bij productie en groene daken en gevels.

3.3.4 Woonvisie Ede 2030

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 9 woningen op het perceel Hoofdweg 218 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. Voor een verdere toelichting op dit punt wordt korthedshalve verwezen naar paragraaf 3.1.3 en 3.2.1.

3.4 Conclusie beleid

In dit hoofdstuk is het relevante beleid beschreven van het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeente Ede. Het onderhavige bestemmingsplan ‘Ederveen, herontwikkeling Hoofdweg 218’ past binnen de beschreven beleidskaders.

4 Onderzoek en randvoorwaarden

4.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moeten relevante aspecten in beeld worden gebracht. Het vaststellen van een bestemmingsplan kan gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, voor cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden, de waterhuishouding en andere waarden. In onderstaande paragrafen wordt op de verschillende thema's ingegaan.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1. 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 de beoordeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze afstanden zijn van belang wanneer in de directe nabijheid van bedrijvigheid geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen worden gerealiseerd en vice versa. Door middel van nader onderzoek kan eventueel gemotiveerd afgeweken worden van de richtafstand uit de VNG-publicatie.

4.2.2. Beschouwing plansituatie

In het bestemmingsplan 'Ederveen' uit 2011 zijn de bedrijvenlocaties in de omgeving opgenomen. Ten noorden van de locatie, gelegen aan de Seringstraat, is een bedrijfslocatie tot en met categorie B mogelijk. Langs de Hoofdweg zijn naast enkele maatschappelijke functies ook bedrijfslocaties gelegen waar bedrijven tot en met categorie B mogelijk zijn. Het betreft bedrijven met categorie B uit de 'bedrijvenlijst functiemenging' behorende bij het bestemmingsplan. Deze bedrijven zijn in een gemengd gebied goed verenigbaar met wonen. In de praktijk betreffen het een fysiopraktijk, kantoren en winkels. Deze bedrijven ondervinden geen belemmering van de nieuwbouw.

Op het bedrijventerrein ten noorden van de Seringstraat zijn volgens het bestemmingsplan bedrijven mogelijk tot en met categorie 4. Direct grenzend aan de Seringstraat, op circa 60 meter van de planlocatie, zijn bedrijven tot en met categorie 2 bestemd. Voor dergelijke bedrijven geldt in gemengd gebied een richtafstand van 10 meter.

Het gebied waar categorie 4 bestemd is, is op circa 100 meter van de planlocatie gelegen. In de Staat van bedrijfsactiviteiten behorende bij de regels komen bedrijven voor met een milieucontour van 200 meter in gemengd gebied. Binnen de straal van het bedrijf tot de planlocatie zijn (bedrijfs)woningen gelegen. Voor de bestaande bedrijven geldt dat de aanwezige (bedrijfs)woningen maatgevend zijn en aan de richtafstanden tot de planlocatie wordt voldaan. In de vergunningen zijn normen opgenomen voor de aanwezige (bedrijfs)woningen.

4.2.3. Conclusie

De bestaande bedrijvigheid nabij de planlocatie vormt geen belemmering voor de realisatie van de nieuwbouw. Verder ondervinden de bestaande bedrijven geen beperkingen op de bedrijfsvoering vanwege bestaande gevoelige objecten tussen de planlocatie en de bedrijven.

4.3 Bodem

Algemeen

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 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 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.

4.3.3. *Situatie plangebied*

Ter plaatse van de projectlocatie Hoofdweg 218 te Ederveen is in juli 2017 een verkennend bodemonderzoek en een verkennend onderzoek asbest uitgevoerd conform de NEN 5740 en de NEN 5707 (Vink, kenmerk P17M0198, d.d. 7 september 2017). De onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van 5.144 m², is kadastraal bekend onder de gemeente Ede, sectie H, nummers 4174, 4188, 4189, 4190, 4191, 4193 en 4195 en bestaat uit een toegangsweg van en naar woning nr. 218, het onbebouwde weiland en een (voormalig) erfgedeelte.

Enige tijd geleden zijn de aanwezige bijgebouwen op het erfgedeelte met hierin en hierop asbesthoudend materiaal zoals aangegeven in het asbestinventarisatierapport van Grondvitaal BV (projectnummer AS15531, 17 december 2015) gesloopt. Alleen de oost- en zuidgevel van gebouw G zijn nog aanwezig. Tegen de wanden ligt een depotje klinkers en tegels. Uit de uitgevoerde locatie inspectie zijn geen mogelijke bodembelastende omstandigheden of activiteiten waargenomen op de onderzoekslocatie.

Ten aanzien van asbest op en/of in de bodem geldt dat de toegangsweg vanaf de Hoofdweg richting woning nummer 218 sprake kan zijn van aanwezigheid asbestverdacht materiaal. Langs de voormalige bouwwerken met asbesthoudende dakbedekking op en de directe omgeving van het erfgedeelte heeft tevens verontreiniging met asbest kunnen ontstaan. Opgemerkt dient te worden dat er geen visuele inspectie van het maaiveld heeft plaatsgevonden. Dit omdat de betreffende toegangsweg was verhard met klinkers en langs de voormalige bouwwerken met asbesthoudende dakplaten sprake was van een sterke begroeiing.

Tijdens het veldonderzoek zijn plaatselijk in de bovengrond sporen baksteen aangetroffen. Deze sporen worden niet in verband gebracht met asbest, omdat de voorheen meest nabij staande schuur geen asbest bevatte. Voor de monsteselectie is wel rekening gehouden met deze waarnemingen.

Tijdens het veldonderzoek is op het maaiveld geen asbestverdacht materiaal waargenomen. In de inspectiegaten 16, 17, 19 en 20 op en in de directe omgeving van het (voormalig) erfgedeelte is puin (gerelateerd materiaal) in verschillende gradaties waargenomen. In inspectiegat 17 is asbestverdacht materiaal waargenomen. De stukjes baksteen en dergelijke in de bodem ter plaatse van deze inspectiegaten zijn vermoedelijk aan de sloop te relateren en hebben, mede gezien de aard van de locatie, geen aanleiding gegeven om te verwachten dat sprake is van bodemverontreiniging.

In de inspectiegaten 21, 22 en 23 die in de toegangsweg zijn gesitueerd is tevens puin (gerelateerd materiaal) in verschillende gradaties waargenomen. Tevens zijn in deze betreffende inspectiegaten brokken asfalt waargenomen. Door adviesbureau Vink wordt geconcludeerd dat er geen aanleiding is om uit te gaan van teerhoudende asfaltbrokken, omdat geen enkele geur werd waargenomen. Het materiaal en de bodem zijn niet nader geanalyseerd, omdat geen (noemenswaardige) verontreiniging wordt verwacht als gevolg van de aanwezige brokken en tevens het handhaven van de toegangsweg.

Uit de toetsingsresultaten blijkt dat plaatselijk in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan koper, lood en PAK zijn aangetoond. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters gemeten. In het grondwater zijn licht en sterk verhoogde concentraties aan respectievelijk barium en nikkel aangetoond. Bronnen van nikkel blijken niet aanwezig uit het vooronderzoek. Ten aanzien van het grondwater wordt derhalve verwacht dat dit ter plaatse van peilbuis 7 gereduceerd is. Als mogelijk gevolg van de aanwezigheid van gereduceerd grondwater kunnen van nature aan de bodem geabsorbeerde zware metalen, zoals nikkel, gemobiliseerd worden en in oplossing raken. De verhoging aan nikkel in het grondwater kan worden toegeschreven aan dit natuurlijk bodemproces.

Het tijdens het veldonderzoek aangetroffen asbestverdachte materiaal in inspectiegat 17 betreft asbest. Op inspectiegat niveau leidt dit echter niet tot een gehalte boven de interventiewaarde. In de fijne fractie van de inspectiegaten op en in de directe omgeving van het (voormalig) erfgedeelte en ter plaatse van de met klinkers verharde toegangsweg is analytisch geen asbest aangetoond.

4.3.4. Conclusie en aanbevelingen

Op de onderzoekslocatie is geen geval van ernstige bodemverontreiniging aangetoond. Er is geen noodzaak voor het uitvoeren van nader bodemonderzoek. De milieuhygienische bodemkwaliteit van het terrein is vastgelegd en vormt geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling ter plaatse.

Opgemerkt dient te worden dat ter plaatse en in de directe omgeving van het (voormalig) erfgedeelte tijdens de bouwrijpwerkzaamheden mogelijk asbest in en/of in de bodem wordt aangetroffen. Dit omdat er geen visuele inspectie van het maaiveld heeft kunnen plaatsvinden en het heterogene karakter.

Bij graafwerkzaamheden in de met klinkers verharde toegangsweg dient het vermengen van bodemlagen te worden voorkomen. Bij aanleg van kabels- en/of leidingen kan vanuit arbeidshygiënische overwegingen het noodzakelijk zijn om over onderzoeksresultaten van de lagen waarin gegraven wordt te beschikken. Aanvullend bodemonderzoek kan nodig zijn ter plaatse van een graaftracé in de weg.

4.4 Water

4.4.1. Beleid/regelgeving

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

Waterwet (Ww)

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

1. De inzameling van het afvloeiende hemelwater (art. 3.5 lid 1).
2. Verwerking van het ingezamelde hemelwater (art. 3.5 lid 2).
3. Het treffen van maatregelen voor het openbaar gemeentelijk gebied ter voorkoming van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand (art. 3.6 lid 1).

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

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

- We streven naar een duurzame en gezonde stad
- We blijven gebruikt water hygiënisch verantwoord verwerken
- We houden schoon water schoon
- We hanteren de trits 'vasthouden, bergen en dan pas afvoeren van regenwater'
- We gebruiken regenwater waar het valt

- We benutten de inrichting van de openbare ruimte
- We gebruiken water om de herkenbaarheid van woonmilieus te versterken

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.

4.4.2. *Situatie plangebied*

Door de initiatiefnemer is in 2015 een watertoets uitgevoerd (Watertoets Hoofdweg 218 Ederveen, RPS advies- en ingenieursbureau BV, projectnr. NC14022300 d.d. 16 april 2015). In deze rapportage is beschreven hoe met water in het plangebied Hoofdweg 218 wordt omgegaan. Daarnaast is bepaald hoe aan de eisen van de waterbeheerders wordt voldaan. Deze rapportage is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan. Aanvullend op deze rapportage hebben enkele overleggen plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

De belangrijkste wateraspecten zijn als volgt:

- Het hemelwater afkomstig van het nieuw verhard oppervlak wordt in het plangebied opgevangen in een vijver met een bergingscapaciteit van tenminste 122 m³. Vanuit de vijver kan met een (nood)overlaat worden aangesloten op de omliggende watergangen en/of het hemelwaterriool.
- Vuilwater kan worden aangesloten op de bestaande gemengde riolering ter hoogte van de Hoofdweg en de Jasmijnstraat.
- De GHG ligt op circa 0,4 - 0,5 m -mv. Dit betekent dat het gebied moet worden opgehoogd om de gewenste ontwateringsdiepte van 0,7m te halen.
- Aan de randen van het plangebied bevinden zich C-watergangen van het waterschap.
- Het vloerpeil van de woningen ligt minimaal 25 cm hoger dan de goothoogte van de weg, om te voorkomen dat bij water-op-straat situaties wateroverlast in de woningen ontstaat.

4.4.3. *Conclusies*

Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan, mits het wordt uitgevoerd zoals hierboven aangegeven.

4.5 Ecologie/natuur

4.5.1. *Beleid/regelgeving*

Voor ruimtelijke ingrepen of bestemmingsplanwijzigingen is de natuurwetgeving relevant. Binnen de natuurwetgeving wordt onderscheid gemaakt in bescherming van soorten en gebieden. Onlangs zijn drie wettelijke regimes samengevoegd tot één nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. Vergelijkbaar met het oude wettelijke regime maakt de nieuwe Wet natuurbescherming onderscheid in gebieds-, soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. De gebiedsbescherming was voorheen met name gereguleerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en de soortenbescherming vond zijn grondslag in de oude Flora- en faunawet. Daarnaast is er het provinciale beschermingskader van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelzone (GO) dat een samenhangend netwerk van natuurgebieden nastreeft.

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.

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

Onderdeel Soortenbescherming

Vergelijkbaar met de oude Flora- en faunawet (april 2002) richt de Wet natuurbescherming zich op de instandhouding van populaties van soorten die bescherming behoeven.

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*).

Onderdeel Gebiedsbescherming

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

Natura 2000

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

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

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

Onderdeel Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden 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.

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

De provincie Gelderland heeft in de Omgevingsvisie en -verordening gebieden aangewezen ter bescherming en versterking van de ecologische structuren.

In het *Gelders Natuurnetwerk* geldt: in de basis hier geen nieuwe initiatieven. Er zijn enkele uitzonderingen mogelijk. Onder voorwaarden is een bepaalde uitbreiding van bestaande functies toegestaan.

Een groot deel van de Gelderse natuurgebieden is reeds internationaal beschermd: de Natura 2000-gebieden. Juist in deze gebieden moet de biodiversiteit worden behouden of verbeterd. De provincie geeft in het natuurbeleid prioriteit aan het behalen van de Natura 2000-doelen in de Natura 2000-gebieden.

De *Gelderse Groene Ontwikkelingszone* is een gebied waar partners en partijen juist worden uitgenodigd om actief 'groene' doelen mee te helpen realiseren. Er is in dit gebied ruimte voor de verdere ontwikkeling van bestaande en bij het gebied behorende bedrijvigheid of bewoning. Daarbij maakt de provincie onderscheid tussen de mate waarin partijen worden gevraagd om een extra bijdrage te leveren aan dit gebied. De provincie wil met haar beleid voor deze zone zo duidelijk mogelijke spelregels hanteren die recht doen aan de doelen in dit gebied.

4.5.2. Situatie plangebied

Soortbescherming

In september 2018 heeft er een oriënterend ecologisch onderzoek plaatsgevonden (Blom Ecologie, rapport BE/2014/113/r - BE/2018/--/r, d.d. 27 september 2018).

Uit dit onderzoek is het aannemelijk geworden dat het plangebied geen essentiële functie heeft voor zwaardere en strikt beschermde soorten. Jaarrond beschermde nesten en verblijfplaatsen zijn niet aangetroffen en worden ook niet verwacht aangezien de te slopen bebouwing hiervoor niet geschikt is.

Het gehele plangebied is geschikt als broedlocatie. Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden opgestart/uitgevoerd (globaal 15 maart t/m 15 september) dient voorafgaand een nestcontrole te worden uitgevoerd om schade te voorkomen. Alle broedende vogels zijn strikt beschermt.

De ruimtelijke ingreep leidt mogelijk tot tijdelijke verstoring van algemene soorten. Er worden verder geen beschermde soorten verwacht waarvoor geen vrijstelling geldt conform de Wet Natuurbescherming in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Voor alle aanwezige dieren geldt wel de algemene zorgplicht.

De haag langs de oprit vanaf de hoofdweg en de bomenrij langs de Jasmijnstraat zijn een groenstructuren die mogelijk een functioneel onderdeel zijn van een foerageerhabitat of als vliegroute van vleermuizen. Deze moeten worden ingepast anders is een overtreding wet Natuurbescherming niet uit te sluiten.

Lichtverstoring zal tot het minimale moeten worden beperkt. Dit kan door vleermuisvriendelijke verlichting toe te passen en de verlichting van deze structuren af te laten schijnen. De groenstructuren worden onderdeel van het nieuw aan te leggen openbare gebied, hetgeen naar de gemeente wordt overgedragen. In de overeenkomst worden afspraken vastgelegd over de toepassing van de hierboven beschreven ecologische maatregelen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied. Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied is de Veluwe op een afstand van circa 5 km. Gezien de beperkte ontwikkeling en de afstand tot het Natura 2000-gebied Veluwe, zijn externe effecten uit te sluiten op het Natura 2000-gebied. Het tweede Natura 2000-gebied gelegen binnen de gemeente Ede is het Binnenveld (afstand 7 km), voor dit gebied gelden dezelfde conclusies als voor de Veluwe.

Om inzicht te krijgen in de eventuele stikstofdepositie-effecten van het plan op Natura 2000 gebied is voor zowel de bouwfase als de gebruiksfase een stikstofdepositieberekening gemaakt met het wettelijk voorgeschreven rekenmodel AERIUS Calculator. De bevindingen van deze berekeningen staan beschreven in het memo 'Memo berekening stikstofdepositie - Hoofdweg 218, Ederveen' met kenmerk EV19.008 van 18 oktober 2019. Geconcludeerd wordt dat AERIUS Calculator geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/hectare/jaar berekent ter plaatse van Natura 2000 gebied. Hiermee is aangetoond dat het plan geen significant negatief stikstofdepositie-effect veroorzaakt op Natura 2000 gebied. Het aspect stikstofdepositie vormt dan ook geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan en de bouw en ingebruikname van de 9 woningen binnen het plangebied aan de Hoofdweg 218 in Ederveen.

Houtopstanden

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Ederveen. Het onderdeel houtopstanden van de Wet Natuurbescherming is daarom niet van toepassing voor deze locatie.

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

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het GNN en/of GO. Er zijn daarom geen negatieve effecten te verwachten op de kernkwaliteiten van het GNN en GO.

4.5.3. Conclusie

De Wet natuurbescherming en het beschermingsregime van de Provincie Gelderland voor het GNN/GO vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Voor algemene soorten binnen het plangebied geldt de algemene zorgplicht. Deze zal met name bij de uitvoering van de ontwikkeling in acht moeten worden genomen. Er zal daarom een ecologisch werkprotocol moeten worden opgesteld om te voorkomen dat er schade bij deze soorten optreedt. Het ecologisch werkprotocol dient te worden opgesteld en te worden begeleid door een ter zake kundig ecooloog.
- Het gehele plangebied is geschikt als broedlocatie voor algemene vogelsoorten. De werkzaamheden dienen daarom te worden uitgevoerd buiten het broedseizoen van vogels. Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden opgestart/uitgevoerd (globaal 15 maart t/m 15 september), dan dient voorafgaand een nestcontrole te worden uitgevoerd om schade te voorkomen. Alle broedende vogels zijn strikt beschermt en mogen niet worden verstoord.
- De haag langs de oprit vanaf de hoofdstraat en de bomenrij langs de Jasmijnstraat zijn groenstructuren die mogelijk een functioneel onderdeel zijn van een foerageerhabitat of als vliegroute van vleermuizen. Deze structuren dienen te worden ingepast anders is een overtreding Wet natuurbescherming niet uit te sluiten en is nader onderzoek noodzakelijk en mogelijk een ontheffing. Lichtverstoring zal tot het minimale moeten worden beperkt. Dit kan door vleermuisvriendelijke verlichting toe te passen en de verlichting van deze structuren af te laten schijnen.

4.6 Archeologie

4.6.1. 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 prominenter plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota 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 en de (archeologische en milieukundige) onderzoeken die in het plangebied zijn uitgevoerd.¹

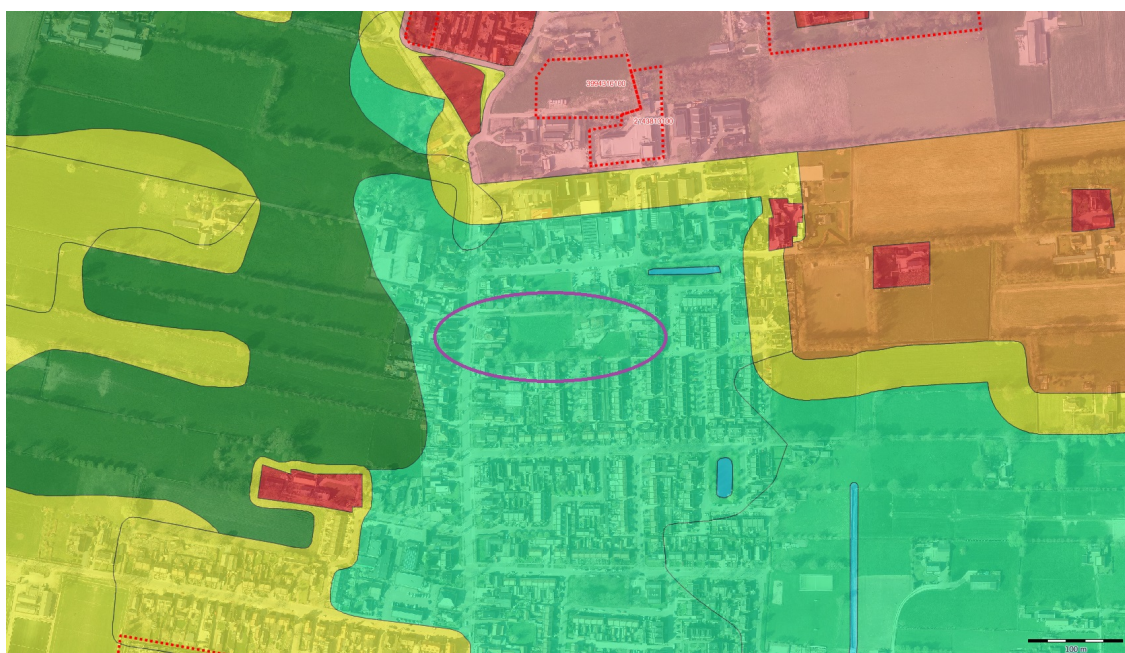
¹ Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neefjes, N.W. Willemse, T. Bouma, S. van der Veen & J.A. Wijnen, 2013: Cultuurhistorische Waardenkaart Ede; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en -stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente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

Flokstra, L.M., H.J. Hesseling & T.P. van Rooij, 2012: Plangebied Kazerneterreinen, gemeente Ede; een archeologische begeleiding (conform protocol proefsleuven). RAAP-rapport 2611, Weesp.

4.6.2. Situatie plangebied

In onderstaand figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De lichtgroene kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied laag is.

Binnen het plangebied en in de directe omgeving (straal 250 m) bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Voor het perceel aan de Ribesstraat 9, ten noorden van het plangebied, is in het verleden een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek heeft uitgewezen, dat voor het onderzochte perceel een lage archeologische verwachting geldt. Aan de Bruinehorst 2, ook ten noorden van onderhavig plangebied, is in het verleden een archeologisch booronderzoek uitgevoerd. Hieruit bleek dat het bodemprofiel is omgewerkt en dat daarom geen behoudenswaardige archeologische resten worden verwacht in het betreffende perceel.



Figuur: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in paars. Voor meer informatie zie <https://www.ede.nl/vrije-tijd-en-toerisme/cultuur/archeologie>

4.6.3. Conclusie

Het bestemmingsplan laat de voorgenomen herontwikkeling niet toe. Daarvoor wordt in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming gewijzigd. 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. Een beschermende planologische regeling wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

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

Brouwer, E.W. & E.N. Akkerman, 2007: *Bureauonderzoek Archeologie Ede-Oost Uitbreiding, Gemeente Ede*, Arcadis (rapport kenmerk 110623/NA7/002/000450, d.d. 24 september 2007).
Grontmij Gelderland 1997: *Verkennd bodemonderzoek Bedrijfsterrein Akzo Nobel Fibers te Ede*, Arnhem (niet digitaal beschikbaar); Advies archeologie S. van der A d.d. 27 september 2002.

vermoed dat het een archeologische vondst betreft, blijft van kracht (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).

4.7 Geluid (weg- en railverkeerslawaaï)

4.7.1. *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 gezonde industrieterreinen een planologisch aandachtsgebied (de zone) ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

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

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

4.7.2. *Situatie plangebied*

Het perceel Hoofdweg 218 in Ederveen ligt achter de eerste lijns bebouwing langs de Hoofdweg en de Seringstraat. Alle wegen in de kern van Ederveen zijn wegen met een wettelijke snelheid van 30 km/uur. De wegen hebben derhalve geen geluidszone in het kader van de Wet geluidhinder. De Hoofdweg is wel de doorgaande weg door het dorp. De Seringstraat is doodlopend maar er zijn veel bedrijven aan gevestigd.

In het kader van 'goede ruimtelijke ordening' is de geluidsbelasting vanwege deze wegen op het bouwplan wel berekend. Daaruit is gebleken dat in het gehele plangebied voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde.

4.7.3. *Conclusie*

Geconcludeerd wordt dat het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor de wijziging van het bestemmingsplan. Het plangebied is niet in de geluidszone van een weg gelegen. De akoestische leefkwaliteit in het plangebied is goed.

4.8 Luchtkwaliteit

4.8.1. *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.

4.8.2. *Beschouwing plansituatie*

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Op het perceel aan de Hoofdweg 218 in Ederveen worden 9 extra woningen toegevoegd. Onderzoek naar de lokale luchtkwaliteit en toetsing aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer kan daarom achterwege worden gelaten.

4.8.3. *Conclusie*

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

4.9 Verkeer en parkeren

4.9.1. *Beleid/regelgeving*

Het gemeentelijke beleid dat van belang is voor dit plangebied is verwoord in de onderstaande nota's.

Gemeentelijk beleid Verkeers- en Vervoersplan

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

Nota Parkeernormering

In september 2017 is de Nota Parkeernormering vastgesteld. In deze nota is het uitgangspunt dat bij nieuw- en verbouwprojecten het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. De openbare ruimte wordt dan niet belast met een toegenomen parkeerdruk. Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij een nieuw- of verbouwproject (parkeernorm) vindt toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen in de Nota parkeernormering. In de Nota parkeernormering zijn tevens de verkeersgeneratie per functie weergegeven.

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

Fietsbeleid

In het GVVP is tevens aandacht voor de fiets. In lijn met de Edese kernwaarden groen, gezond en actief willen we het fietsgebruik bevorderen. Het actieprogramma heeft utilitaire en recreatieve fietsroutes aangewezen. Deze routes dienen te voldoen aan vier eisen van fietsvriendelijkheid, namelijk: directheid, veiligheid, comfort en samenhang.

Zandwegen

Ook aan de nota Zandwegen wordt getoetst. In principe worden er geen zandwegen verhard.

Toename intensiteit

Bij een uitbreiding of functieverandering zal rekening gehouden moeten worden met een eventuele toename van het verkeer. De bestaande wegen moeten deze toename kunnen verwerken met name op het gebied van onderhoud maar ook op het gebied van veiligheid voor de overige weggebruikers. Zo zullen wegen mogelijk verzwaard en/of verbreed moeten worden op kosten van de aanvrager.

4.9.2. *Beschouwing plansituatie*

Parkeren

Voorliggend plan voorziet in de toevoeging van 9 woningen. Als uitgangspunt voor de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen worden de kengetallen geldend voor een woning groter dan 120 m² gerekend. Voor de toevoeging van 9 woningen in het bedoelde gebied moet volgens nota parkeernormering van de gemeente Ede rekening gehouden worden met 19,8 (9 x 2,2 p.pl) parkeerplaatsen. Derhalve dienen er 20 parkeerplaatsen aangelegd te worden ten behoeve van de planontwikkeling. Het plan voldoet volgens de rekensystematiek aan dit vereiste.

Op basis van de omgevingsdialoog medio 2018 is naar voren gekomen dat de parkeerdruk in de bestaande wijk, ten zuiden van het plangebied, hoog is. Daar wordt gebruik gemaakt van informele parkeerplaatsen langs de Jasmijnstraat. Vanwege de situering van een tweekapper op de Jasmijnstraat en de verbindingsweg met het plangebied, vervallen hierbij vier-vijf plaatsen. In de bestaande wijk zijn er beperkte mogelijkheden om extra parkeerplaatsen toe te voegen. Eventueel kan er bij grootschalig onderhoud onderzocht worden of er optimalisaties mogelijk zijn in het aantal parkeerplaatsen. Ter vervanging van de informele parkeerplaatsen langs de Jasmijnstraat, die met het voorliggende plan vervallen, is er voor gekozen om binnen het plangebied extra parkeerplaatsen te realiseren ten behoeve van de bestaande wijk.

Ontsluiting

Het plangebied wordt via twee inritten ontsloten op de Hoofdweg en op de Jasmijnstraat. De nieuwe ontsluitingen zijn smal maar gezien de geringe aantallen voertuigbewegingen acceptabel. Naar aanleiding van de omgevingsdialoog medio 2019 wordt er voor gekozen om de zuidelijke aansluiting op de Jasmijnstraat enkel te gebruiken voor niet-gemotoriseerd verkeer. Bij de planopzet is er bewust voor gekozen om geen achterpad te realiseren ten behoeve van de nieuwe woningen ten westen van het plangebied (tweekapper en seniorenwoningen). Verkeerskundig is het namelijk niet wenselijk om direct een voet-/fietspad aan te sluiten op de ontsluitingsweg naar de Hoofdweg.

Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie voor dit plan (type woningen) is ca. 7-8 voertuigbewegingen per dag. In het plangebied worden 9 nieuwe woningen mogelijk gemaakt, dus dat betekent circa 70 voertuigbewegingen extra per dag. De Hoofdweg heeft voldoende capaciteit om deze extra voertuigbewegingen te kunnen verwerken.

4.9.3. Conclusie

Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen belemmeringen tegen de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.10 Externe veiligheid

4.10.1. Inleiding

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

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

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

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

4.10.2. Wettelijk kader

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

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

Om meer afstemming te verkrijgen tussen transport van gevaarlijke stoffen, veiligheid en ruimtelijke ontwikkelingen is op 1 april 2015 de Wet basisnet in werking getreden. Tegelijkertijd is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. Dit besluit schrijft

voor hoe overheden dienen om te gaan met risico's als gevolg van transportassen zoals wegen en spoorwegen. Het basisnet bevat een netwerk van alle relevante routes van gevaarlijke stoffen, zowel via het spoor als over de weg en het water. In het basisnet worden de maximale toelaatbare risico's langs die gevaarlijke routes in zones en tabellen vastgelegd.

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

4.10.3. *Beschouwing plansituatie*

In de omgeving van het plangebied zijn volgens de risicokaart van de provincie Gelderland geen relevante risicobronnen gelegen. Er zijn twee veevoederbedrijven in het dorp gelegen. Gelet op de woningen rondom de planlocatie is dit geen belemmering voor de planlocatie. Over de wegen in en nabij de plangebieden vindt geen relevante hoeveelheid vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

4.10.4. *Conclusie*

Gezien het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de wijziging van het bestemmingsplan.

4.11 *Veiligheid*

4.11.1. *Beleid/regelgeving*

In de *Wet veiligheidsregio's*, met het daarbij horende *Besluit veiligheidsregio's*, worden eisen gesteld aan de opkomsttijden voor brandweervoertuigen. Deze zijn afhankelijk van de bestemming. Voor gebouwen waarin geslapen wordt en verminderd zelfredzame mensen verblijven worden strengere eisen gesteld dan gebouwen waar dit niet zo is.

In de *Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid*, een uitgave van Brandweer Nederland, worden eisen gesteld voor de bereikbaarheid voor de hulpverleningsdiensten. Dit leidt tot het stellen van minimale afmetingen en bochtstralen zodat hulpverleningsvoertuigen een object of calamiteit goed kunnen bereiken en adequate hulp kunnen verlenen. Met betrekking tot voldoende bluswater zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf de bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan.

Voor de bereikbaarheid van hulpverleningsvoertuigen voor de gemeente Ede zijn in het *Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan* hoofd- en subaanrijdroutes vastgesteld. Wegen die zijn aangewezen als hoofd- of subaanrijdroute moeten te allen tijde voor brandweervoertuigen goed toegankelijk en berijdbaar zijn.

4.11.2. *Beschouwing plangebied*

Bereikbaarheid

Voor wat betreft de bereikbaarheid wordt voldaan aan de voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid.

Opkomsttijd

De opkomstnorm voor een standaardfunctie is maximaal 8 minuten. De werkelijke opkomsttijd voor Hoofdweg 218 Ederveen bedraagt minder dan 8 minuten. De werkelijke opkomsttijd van

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

Bluswatervoorziening

Voor een adequate brandbestrijding dient de brandweer tijdig over voldoende bluswater te kunnen beschikken. Ook hiervoor zijn voorwaarden gesteld.

Voor dit plan dienen brandweervoertuigen de hoofdtoegang tot maximaal 40 meter te kunnen naderen (opstelplaats). Vervolgens dient de brandweer binnen een afstand van maximaal 100 meter vanaf de opstelplaats over een primaire bluswatervoorziening (brandkraan) met een capaciteit van minimaal 60 m³ per uur te kunnen beschikken. In dit plan bevindt de dichtstbijzijnde primaire bluswatervoorziening, in de vorm van een ondergrondse brandkraan met een capaciteit van 60 m³ per uur, zich op een afstand van 75 meter.

De primaire bluswatervoorziening voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid. Om die reden zijn er geen aanvullende voorwaarden nodig.

4.12 Kabels en leidingen

In het plangebied komen geen kabels en leidingen voor die een belemmering vormen voor de ontwikkeling. Dit aspect behoeft om die reden geen nadere aandacht.



4.13 Energie

4.13.1 wettelijk kader

De energieprestatie die vereist is voor nieuwbouw (woningen en utiliteit) wordt weergegeven via de EPC-eis uit het Bouwbesluit. De EPC-eisen zijn voor het laatst aangescherpt per 1 januari 2015 tot 0,4. Er wordt geen aanscherping van de EPC-eisen meer verwacht. Deze eisen worden namelijk per 1 januari 2020 vervangen door de invoering van de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen voor alle nieuwbouw (BENG).

In deze score wordt uitgegaan van een maximale energiebehoefte, een maximaal aandeel fossiel en een eis m.b.t. minimaal aandeel hernieuwbare energie. Om dit te behalen zijn zonnepanelen noodzakelijk.

De Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor nieuwbouw verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Het gaat hierbij naast nieuwe woongebouwen ook om nieuwe kantoorgebouwen (en nevenfuncties) die groter zijn dan 100m². Omdat de Energieprestatiegarantie (EPG) steeds lager wordt, wordt de MPG van een gebouw steeds belangrijker als maat voor de duurzaamheid.

Aardgasvrij bouwen is met ingang van 1 juli 2018 wettelijk verplicht. De nieuwe wet heeft tot gevolg dat er geen bouwvergunningen meer worden afgegeven voor nieuwbouw (woningen en utiliteit) die aangesloten wordt op een aardgasnet. Deze verandering geldt voor alle kleinverbruikers (max 40 m3 gas/uur), zoals woningen en kleine bedrijfsgebouwen.

4.13.2 Beschouwing plangebied

Bij de ontwikkeling van het plangebied ligt ook een opgave bij het zo energiezuinig en toekomstbestendig maken van het gebied. Naast alle regelgeving wordt aansluiting gezocht bij de beleidsambities en de gemeentelijke Routekaart om in 2030 55% CO2 te hebben gereduceerd, onafhankelijk van aardgas te worden en om in 2050 energieneutraal te zijn.

De woningen worden gasloos gebouwd conform de wettelijke eisen. In de bouwfase zal extra aandacht worden besteed aan maatregelen om de woningen goed te isoleren en het energiegebruik te beperken (o.a. in de spouw, dak en extra geïsoleerd glas). De woningen worden voorzien van eigen zonnepanelen die de noodzakelijke energie gaan leveren. De zonnepanelen zullen zoveel mogelijk met het ontwerp van de woningen worden meegenomen.

4.13.3. Conclusie

Het plangebied biedt voldoende mogelijkheden voor een bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen.

5 Financiële uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat bij een bestemmingsplan het kostenverhaal moet zijn verzekerd. Het is nodig dat hiervoor een exploitatieplan wordt opgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Hieronder wordt het sluiten van een anterieure overeenkomst onder verstaan.

De rol van de gemeente bij de ontwikkeling is faciliterend van aard. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Dat betekent dat het voor dit bestemmingsplan niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Ederveen, herontwikkeling Hoofdweg 218' is opgesteld volgens de standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012). De kern van de voorgestelde regeling volgt uit twee uitgangspunten: zoveel mogelijk informatie op de kaart en zo eenvoudig mogelijke planregels. Zoals algemeen bekend, bij werken met een standaard, is maatwerk noodzakelijk. Vandaar dat de standaard op bepaalde punten is aangepast.

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken en zijn opgenomen in het tweede gedeelte van dit bestemmingsplan. Hoofdstuk I bevat de inleidende bepalingen voor het hele plangebied. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk III regelt de algemene bepalingen waaronder een aantal flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsmogelijkheden. Ten slotte regelt hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. Hieronder wordt een toelichting gegeven op de gekozen bestemmingen.

6.2 Bestemmingsplanregels

In een bestemmingsplan worden de bestemmingen die op de verbeelding zijn weergegeven voorzien van planregels. In de planregels behorend bij de bestemming is beschreven wat mogelijk is binnen de specifieke bestemming. Hieronder worden de planregels nader toegelicht.

6.2.1 Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige planregels goed te kunnen hanteren.

Begripsomschrijvingen (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 geeft aan hoe de maten (hoogten, oppervlaktes etcetera) die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, bepaald moeten worden. Hieronder valt tevens de wijze van peilbepaling.

6.2.2 Bestemmingsbepalingen

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

Bestemmingsomschrijving

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

Bouwplanregels

Planregels die aangeven waar, wat en hoe hoog gebouwd mag worden.

Daarnaast komen in sommige bestemmingsplanregels ook nog de volgende onderdelen voor: Afwijken van de bouwregels, nadere eisen, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels en wijzigingsbepalingen. Verder is een dubbelbestemming 'Leiding - Gas' opgenomen ter bescherming van een veilige ligging van de aanwezige gasleiding.

6.2.3 Algemene bepalingen

Anti-dubbeltelbepaling

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 bouw mogelijkheden als dat al voor een in het verleden verleende vergunning gebeurd is.

Algemene gebruiksregels

Deze bepaling geeft aan in welke gevallen er in ieder geval sprake is van strijdig gebruik.

Algemene afwijkingsregels

In dit bestemmingsplan is een algemene regeling opgenomen die ziet in algemeen voorkomende bouwwerken en afwijkingen van het bestemmingsplan.

Algemene wijzigingsbepalingen

Deze bevoegdheid heeft betrekking op het aanbrengen van wijzigingen ten behoeve van het overschrijden van bestemmingsgrenzen en bouwvlakgrenzen.

Algemene procedurebepalingen

Dit artikel geeft regels voor de toepassing van de in de planregels opgenomen wijzigings- en afwijkingsbepalingen.

6.2.4 Overgangs- en slotbepalingen

Overgangsbepalingen

Bepalingen, die betrekking hebben op het overgangsrecht: bouwwerken die op het moment van terinzagelegging van het plan bestaan, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de in het nieuwe plan gegeven bebouwingsregels. Het gebruik van de gronden en opstallen, dat afwijkt van de planregels in het nieuwe plan, kan onder overgangsrecht eveneens worden voortgezet.

Slotbepaling

Deze bepaling geeft de naam van het bestemmingsplan aan: Ederveen, herontwikkeling Hoofdweg 218.

6.3 Bestemmingen

Groen

Deze bestemming is gegeven aan het middengedeelte van het plangebied waar ruimte is voor waterberging. Binnen de bestemming 'Groen' kunnen verschillende functies voorkomen die te maken hebben met openbaar gebied.

Tuin

De bestemming 'Tuin' is gegeven aan de voor- en zijtuinen bij de woningen. Gebouwen zijn hierop niet toegestaan. Op basis van een omgevingsvergunning kan van een bestemmingsplan worden afgeweken voor de realisatie van bijvoorbeeld erkers met een diepte van maximaal 1,5 m (mits er tenminste 2 m resteert tot de openbare weg).

Verkeer

De (auto)verkeersroutes met bijbehorende bermen zijn geregeld in de bestemming 'Verkeer'. Binnen deze bestemming zijn naast weg, voet- en fietspaden ook groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk. Dit biedt enige flexibiliteit ten aanzien van de inrichting, waarbij dan niet steeds een planherziening is vereist.

Wonen

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. In de bouwvlakken zijn bouwaanduidingen opgenomen waarmee sturing wordt gegeven aan type woning: vrijstaand, aaneengebouwd en twee-aaneen.

Voor 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.

7 Inspraak en overleg

7.1 Burgerparticipatie

Voor de onderhavige ontwikkeling is niet gekozen voor een afzonderlijk voorontwerp bestemmingsplan. De directe omgeving van het plangebied is actief benaderd op basis van een eerste concept stedenbouwkundig plan. Op maandag 9 juli 2018 heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden voor de omgeving, deze vond plaats in het Dorpshuis De Zicht te Ederveen. De vragen zijn samengevat in een reactienota en voorzien van een antwoord. Deze reactienota is eerder al toegezonden aan de omgeving. De reactienota is als bijlage opgenomen bij deze toelichting.

Op deze plaats wordt nog ingezoomd op planaanpassingen naar aanleiding van enkele aandachtspunten die veelvuldig aan de orde zijn gekomen tijdens het eerste gesprek met de omgeving.

Op basis van ingekomen reacties in het voorbereidingstraject is gekozen om af te zien van éénrichtingsverkeer. Bij de verdere planuitwerking is samenwerking gezocht met het noordelijke perceel Hoofdweg 222. In het voorliggende bestemmingsplan is uiteindelijk gekozen om het plangebied te ontsluiten via een verbindingsweg richting de Hoofdweg en een aansluiting voor niet gemotoriseerd verkeer op de zuidelijk gelegen wijk (Jasmijnstraat). Door de samenwerking kan een bredere in/uitrit worden gerealiseerd ten behoeve van de planontwikkeling. Het voorliggende plan maakt een verbindingsweg mogelijk direct op de Hoofdweg voor tweerichtingsverkeer.

De nieuwbouw voldoet aan de gemeentelijke parkeernormering. Op eigen terrein en in de nieuw aan te leggen openbare ruimte wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Door de planaanpassing (tweerichtingsverkeer), is de vraag vanuit de omgeving om het plangebied ten zuiden af te sluiten voor gemotoriseerd verkeer in een ander daglicht komen te staan. Naar aanleiding van gesprekken met de omwonenden wordt de aansluiting op de Jasmijnstraat alleen toegankelijk voor niet-gemotoriseerd verkeer. Daarnaast worden in het plangebied extra parkeerplaatsen aangelegd t.b.v. de woningen aan de Jasmijnstraat.

7.2 Wettelijk vooroverleg

In artikel 3.1.1. Besluit Ruimtelijke ordening is het wettelijk vooroverleg voorgeschreven. Met de betrokken overlegpartners zijn afspraken gemaakt wanneer zij actief betrokken willen worden. Vanwege provinciale belangen is het concept ontwerpbestemmingsplan ambtelijk besproken. Tijdens de inzageperiode worden alle partijen nog in de gelegenheid gesteld om formeel te reageren.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Ederveen, herontwikkeling Hoofdweg 218' heeft ter inzage gelegen van 20 juni t/m 31 juli 2019 voor eventuele zienswijzen. In deze periode is een zienswijze ontvangen die ondertekend is door 35 bewoners van de Jasmijnstraat. In de Nota van Zienswijze is de zienswijze samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

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.

8.2 Handhavingsprocedure

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

- Nadat een aanvraag om omgevingsvergunning bij de gemeente is ingediend, wordt de plaatselijke situatie gecontroleerd;
- Via controle achteraf op verleende omgevingsvergunningen;
- 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 of de overtreding in is 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. Zonodig treedt de gemeente op en kan er een dwangsom worden opgelegd of bestuursdwang worden toegepast.

9 Bijlagen

1. Reactienota n.a.v. omgevingsdialoog 9 juli 2018
2. Beeldkwaliteitsplan Hoofdweg 218
3. Boomeffect analyse inpassing Hoofdweg 218 Ederveen, Tree-o-logic, d.d. 30 april 2108, versie 3.0
4. Verkennend bodemonderzoek en een verkennend onderzoek asbest conform de NEN 5740 en de NEN 5707 (Vink, kenmerk P17M0198, d.d. 7 september 2017).
5. Watertoets Hoofdweg 218 Ederveen, RPS advies- en ingenieursbureau BV, projectnr. NC14022300 d.d. 16 april 2015
6. Ecologisch onderzoek (Blom Ecologie, rapport BE/2014/113/r - BE/2018/--/r, d.d. 27 september 2018.
7. Parkeeronderzoek Jasmijnstraat e.o. Ederveen, Iv-infra BV, referentie INFR180948 d.d. 30 april 2019
8. Memo berekening stikstofdepositie - Hoofdweg 218, Ederveen' met kenmerk EV19.008 van 18 oktober 2019