



TOELICHTING

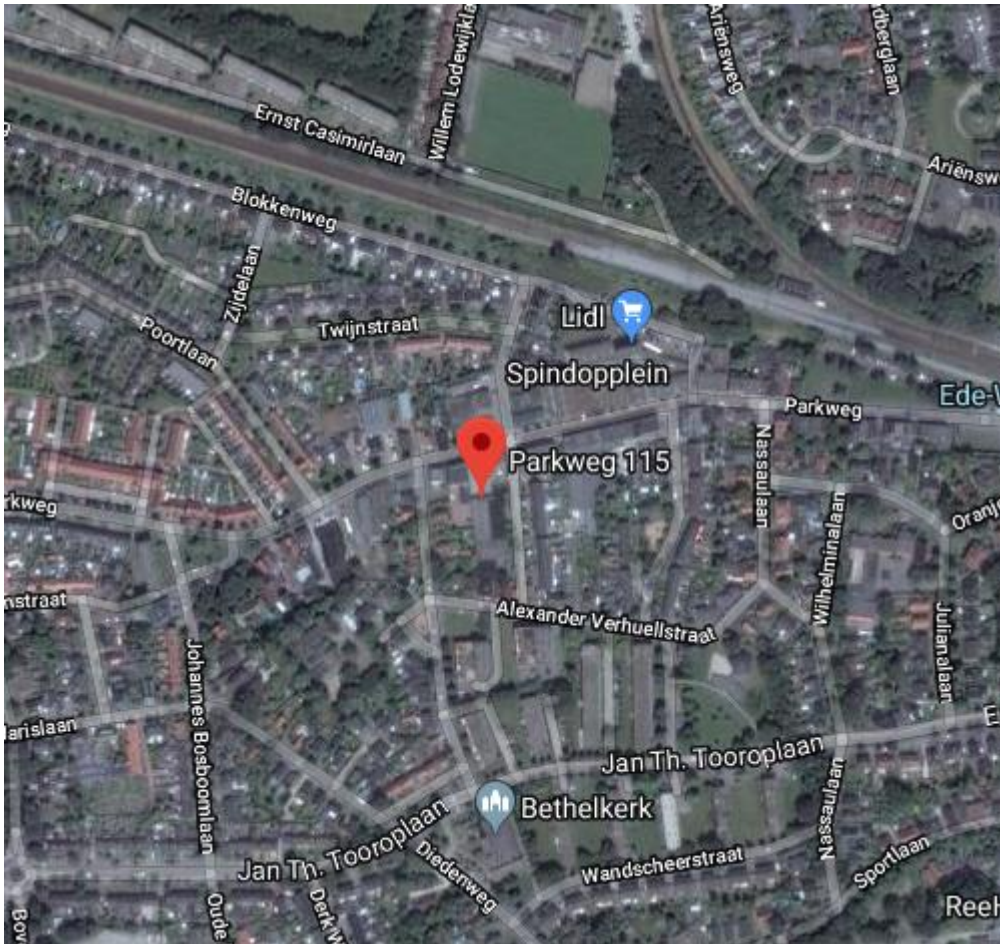
**bestemmingsplan
“Ede, Parkweg 115”**

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
1.1. AANLEIDING.....	4
1.2. LIGGING LOCATIE	4
1.3. GELDENDE BESTEMMINGSPLAN VERSUS NIEUWE BESTEMMINGSPLAN	5
1.4. PROCEDURE	7
1.5. LEESWIJZER.....	7
2. PLANBESCHIJVING	8
2.1. PLANMETHODIEK	8
2.2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....	8
2.3. BESCHRIJVING ONTWIKKELING	9
3. BELEIDS- EN WETGEVINGSKADER.....	10
3.1. INLEIDING.....	10
3.2. RIJKSBELEID	10
3.3. PROVINCIAAL BELEID.....	13
3.4. GEMEENTELIJK BELEID.....	14
3.5. CONCLUSIE BELEID	18
4. ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN	19
4.1. BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....	19
4.2. BODEM.....	19
4.3. CONVENTIONELE EXPLOSIEVEN (CE).....	22
4.4. WATER.....	23
4.5. ECOLOGIE.....	25
4.6. CULTUURHISTORIE	27
4.7. ARCHEOLOGIE	30
4.8. VERKEER EN PARKEREN	30
4.9. GELUID	31
4.10. TRILLINGEN.....	33
4.11. LUCHTKWALITEIT	34
4.12. EXTERNE VEILIGHEID	35
4.13. (BRAND-)VEILIGHEID.....	36
4.14. GROEN	36
4.15. HOOGSPANNINGSLIJNEN, KABELS EN LEIDINGEN	37
5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	39
5.1. KOSTENVERHAAL	39
6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	40
6.1. INLEIDING.....	40
6.2. PLANSYSTEMATIEK	40
6.3. BESTEMMINGSPLANREGELS.....	40
7. INSPRAAK, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN.....	44
7.1. INSPRAAK & (VOOR)OVERLEG.....	44
7.2. ZIENSWIJZEN EN VASTSTELLING	44
8. HANDHAVING	45
8.1. ALGEMEEN	45
8.2. HANDHAVINGSPROCEDURE	45
9. BIJLAGEN	46

1. Inleiding

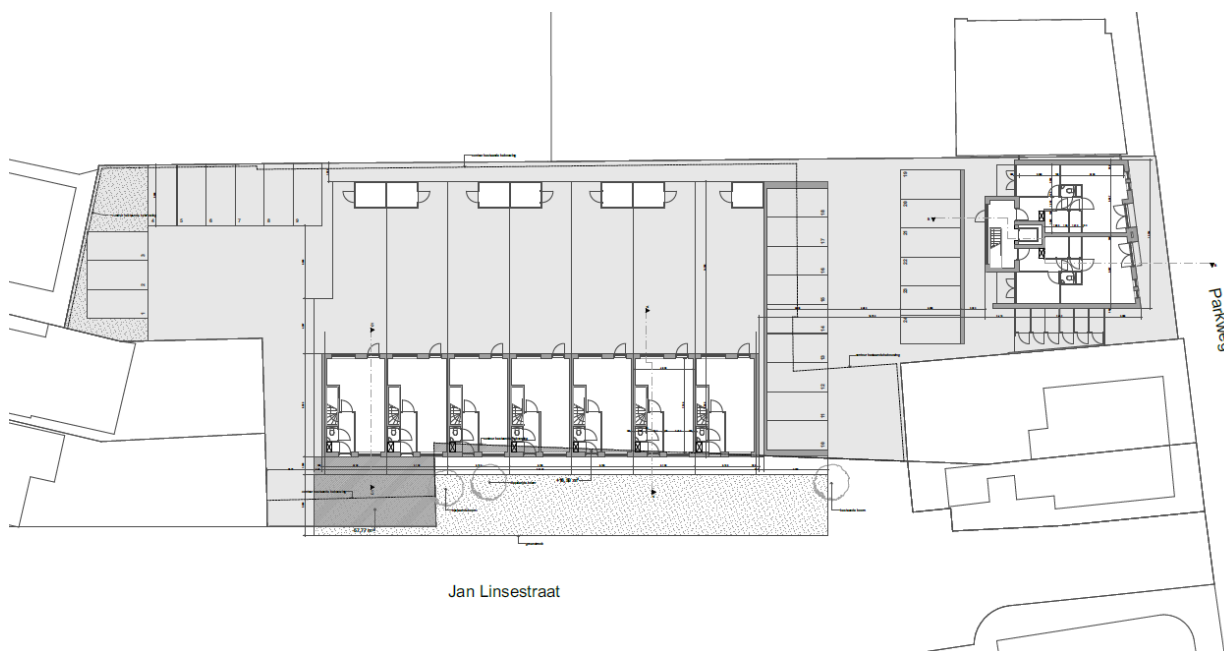
In dit hoofdstuk worden de aanleiding voor de toepassing van wijziging van het bestemmingsplan, het doel van het plan en de ligging van het plangebied aangegeven. Dit wordt geïllustreerd door middel van een luchtfoto (zie onderstaand figuur), waaruit de ligging van het plangebied blijkt.



Luchtfoto locatie (Bron: google.maps)

1.1. Aanleiding

Er is een verzoek ingediend voor het realiseren van zeven rijwoningen en zes appartementen aan de Parkweg 115 en op een stukje grond langs de Jan Linsestraat te Ede (kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie D nummer 3516 en 10218). Vier appartementen zullen worden gerealiseerd ten behoeve van de sociale sector. Deze ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan Parkweg en omgeving. Momenteel bevindt zich een voormalige meubelhal (die verouderd en incurant is) en een bijbehorend parkeerterrein op deze locatie. Het pand is al sinds 2016 niet meer als zodanig in gebruik en de meubelhal zal worden gesloopt.



Opzet nieuwe situatie in het plangebied

1.2. Ligging locatie

De locatie ligt in Ede-Zuid, even ten zuiden van het spoorlijn Utrecht-Arnhem en maakt deel uit van de buurt Reehorst. Deze buurt heeft een divers karakter in bebouwing(structuren) en functies. Het plangebied van het bestemmingsplan Ede, Parkweg 115 is gelegen op de hoek van de Parkweg en de Jan Linsestraat (met uitzondering van de Parkweg 111-113) en bevindt zich tussen het winkelcentrum Spindop aan de oostzijde en de karakteristieke tuindorpbouw van Oud-Ede Zuid aan de westzijde. De Parkweg maakt deel uit van een van de oudste historische routes van Ede richting Veenendaal. De Parkweg zelf kent een variatie aan functies. Rondom de Parkweg 115 overheerst de woonfunctie. Aan de oostzijde grenst de locatie aan de Jan Linsestraat. Aan de zuid- en westzijde grenst de locatie respectievelijk aan de achtererven van de woningen aan de Alexander Verhuellstraat en de Anton Mauvestraat.



Ligging van de locatie binnen gemeente Ede



Ligging van de locatie binnen de wijk

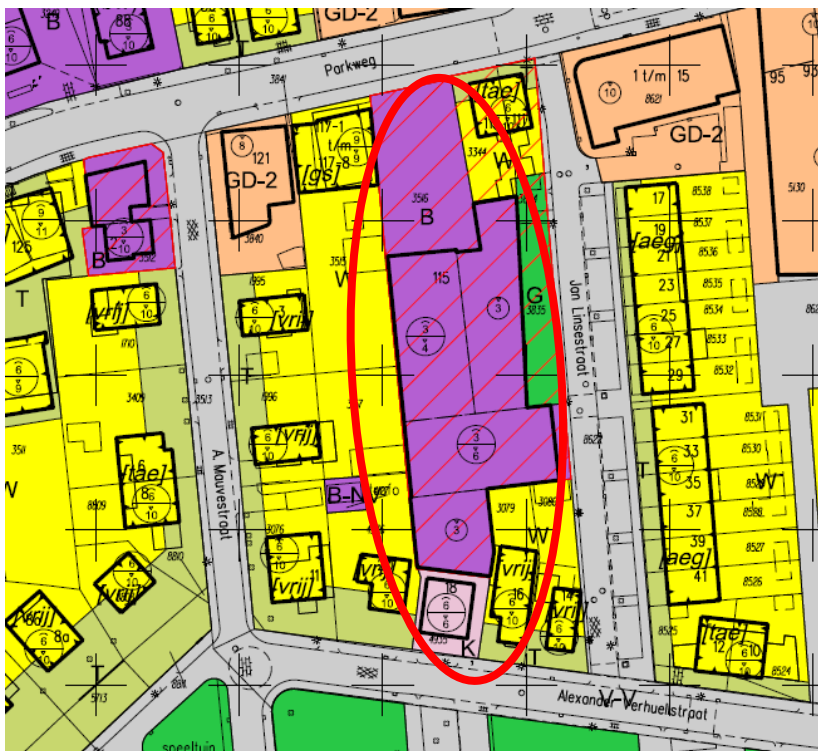
1.3. Geldende bestemmingsplan versus nieuwe bestemmingsplan

De betreffende locatie is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan Parkweg en omgeving (vastgesteld 29 september 2011). In het bestemmingsplan heeft het betreffende perceel de bestemming Bedrijf. Binnen het bouwvlak zijn verschillende hoogtematen opgenomen. Op het noordwestelijk deel van het bouwvlak is een maximale goothoogte en bouwhoogte toegestaan van 3 meter respectievelijk 4 meter. Op het noordoostelijk deel van het bouwvlak is een maximale bouwhoogte toegestaan van 3 meter. Een maximale goothoogte van 3 meter en bouwhoogte van 6 meter is opgenomen op het middendeel van het bouwvlak. Tot slot is op het zuidelijk deel een maximale bouwhoogte van 3 meter toegestaan. Daarnaast is op het plangebied de aanduiding wro-zone-wijzigingsgebied ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening opgenomen. Deze aanduiding houdt in dat ter plaatse van de voorliggende locatie het college van burgemeester en wethouders bevoegd zijn de bedrijfsbestemming te wijzigen naar de bestemming Wonen respectievelijk Tuin onder de gestelde voorwaarden in de planregels (artikel 23 onder c van de planregels).

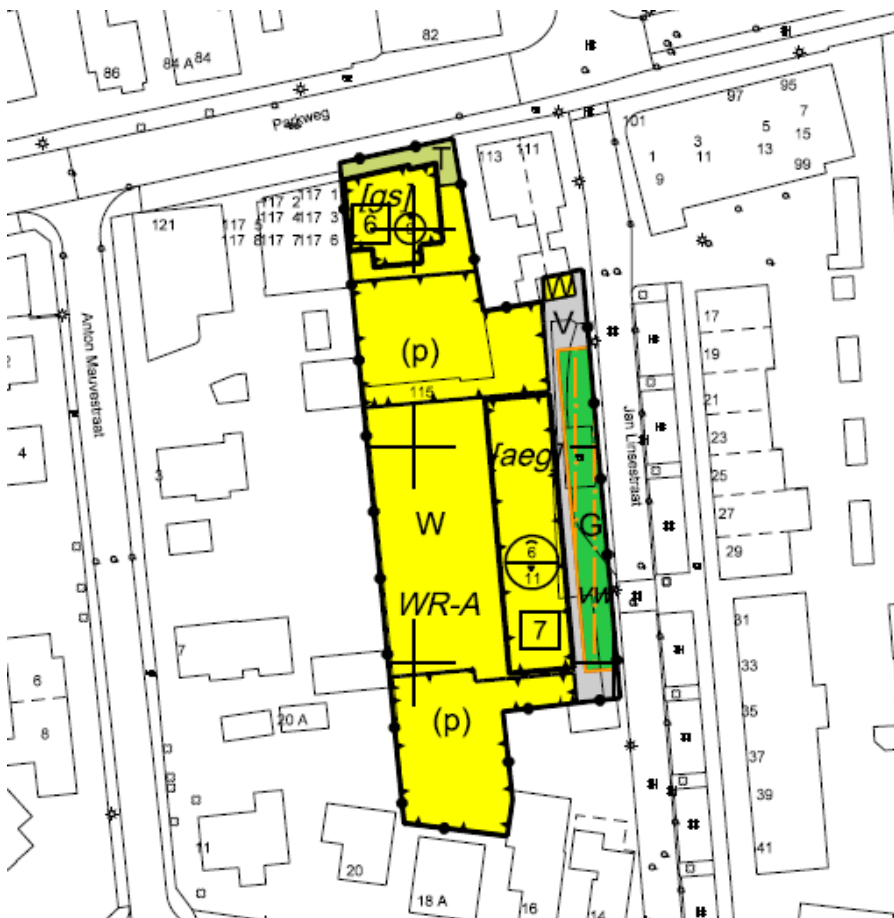
Het gaat daarbij om de volgende voorwaarden:

- nieuwbouwplannen dienen qua aard en schaal (bouwmassa, maatvoering) en verschijning aan te sluiten op de omgeving;
- de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 6 m en 10 m;
- de bebouwingsdichtheid bedraagt maximaal 40 woningen per hectare;
- er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Het voorliggende plan voldoet niet aan de gestelde voorwaarden onder bullit 2 en 3. De maximale goothoogte van het appartement is namelijk 9 meter in plaats van 6 meter maar voldoet daarentegen wel aan de maximale bouwhoogte van 10 meter. Ook krijgen de grondgebonden woningen een hogere maximale bouwhoogte, namelijk 11 meter. Daarnaast wordt niet voldaan de vereiste bebouwingsdichtheid. Gelet op de oppervlakte van het voorliggende plangebied (circa 2170 m²) komt dit namelijk neer op het realiseren van maximaal acht woningen. Terwijl het bouwplan uitgaat van totaal dertien woningen. Dit betekent dat het voorliggende bouwplan niet kan worden mogelijk gemaakt middels een wijzigingsplan dat wordt vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders, maar dat het bestemmingsplan moet worden herzien en worden vastgesteld door de gemeenteraad van Ede.

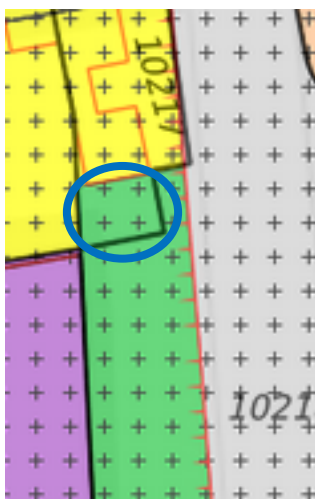


Verbeelding geldende bestemmingsplan Parkweg en omgeving

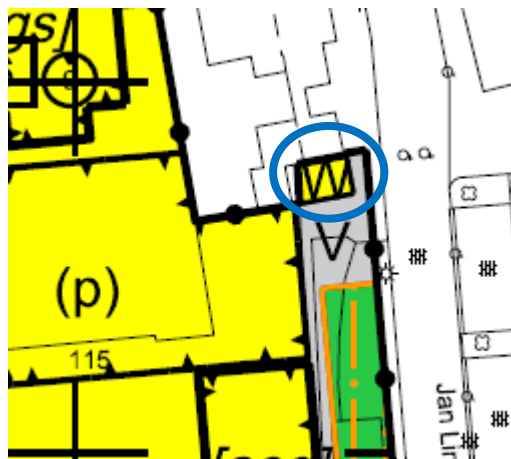


Verbeelding nieuw bestemmingsplan Ede, Parkweg 115

Daarbij is tijdens de planvorming van dit project geconstateerd dat op het aangrenzend perceel aan de Parkweg 111 te Ede een klein stukje grond de bestemming Groen heeft. Die bestemming is per abuis opgenomen in de actualisatie van het huidige bestemmingsplan Parkweg en omgeving (vastgesteld 29 september 2011), terwijl in het daarvoor geldende bestemmingsplan Parkweg-West (vastgesteld 30 september 1999) een woonbestemming was opgenomen. Daarom wordt de bestemming op dit kleine stukje grond met dit bestemmingsplan gecorrigeerd en wordt de bestemming Wonen opgenomen in plaats van Groen. Dit komt overeen met de bestaande situatie. Dit stukje grond betreft namelijk particulier eigendom en maakt geen onderdeel uit van de groenstrook aan de Jan Linsestraat.



Uitsnede stukje grond Parkweg 111 Ede in geldend bestemmingsplan Parkweg en omgeving



Uitsnede stukje grond Parkweg 111 Ede nieuw bestemmingsplan Ede, Parkweg 115

1.4. Procedure

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

De formele bestemmingsplanprocedure start met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken. Hierover zal worden gepubliceerd in Ede Stad, de Staatscourant en via www.officielebekendmakingen.nl. 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.

1.5. Leeswijzer

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

2. Planbeschrijving

2.1. Planmethodiek

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

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

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

2.2. Beschrijving bestaande situatie

De locatie Parkweg 115 grenst aan twee wegen: aan de Parkweg en aan de Jan Linsestraat. Deze twee wegen hebben elk een heel eigen karakter. De Parkweg ligt ten zuiden van de spoorlijn Arnhem-Utrecht en loopt van het stationsgebied richting Kerkweg. In dit gebied komt een verzameling van stedelijke ontwikkelingen uit diverse perioden bij elkaar. De Parkweg loopt hier als een oude historische route tussendoor. Kenmerkend voor de omgeving is de grote variëteit aan bebouwing, bebouwingsstijlen en functies.

Langs de Parkweg is sprake van een menging van detailhandel, horeca, kantoren, bedrijven en woningen. Aan de oostzijde ligt onder andere de meer stedelijke bebouwing van winkelcentrum Spindop en aan de westzijde onder andere de karakteristieke tuindorpbbebouwing van Oud-Ede-zuid. Het tussenliggende gebied heeft geen eenduidig bebouwingsbeeld, maar kent fragmenten van kleinschalige lintbebouwing tot relatief forse appartementengebouwen en functionele bedrijfsbebouwing. Door de plotselinge schaa sprongen ontbreekt een duidelijke samenhang. Aan weerszijden van het perceel staan respectievelijk een appartementengebouw van drie lagen uit 2009. Aan de andere zijde, op de hoek van de Parkweg en de Jan Linsestraat, staat een dubbele woning uit de jaren 40 van de vorige eeuw van ongeveer anderhalve bouwlaag met een forse kap.

In de loop der tijd zijn diverse bedrijven in of achter het lint vervangen door nieuwbouw. Zo is rond de eeuwwisseling de Jan Linsestraat ontstaan tussen de Parkweg en de Alexander Verhuellstraat. Hier staan nu aan de oostzijde twee blokken met eenvoudige rijenwoningen van twee lagen met kap. Aan de andere zijde kijken de woningen uit op de bebouwing van de meubelhal. Voor de bedrijfsbebouwing langs ligt een brede groenstrook, dat onder andere dienst doet als speelplek voor de buurt.

Aan de zuid- en westzijde grenst het perceel aan de achtererven van de bebouwing van de Alexander Verhuellstraat en de Anton Mauvestraat. Deze omliggende bebouwing kenmerkt zich in hoofdzaak door een variatie van vrijstaande woningen van 1 of 2 lagen met kap.

In het verlengde van de Jan Linsestraat, aan de zuidzijde van de Alexander Verhuellstraat, staan relatief nieuwe appartementengebouwen van 5 lagen uit het begin van deze eeuw.

De meubelhal is een van de oude bedrijven die als grootschalige functie niet meer past op deze plek. Het pand is een laag hoog en deels voorzien van een flauwe kap. Het pand is sterk verouderd en vervallen en heeft als gebouw geen te behouden kwaliteiten. Ook in de ligging draagt het pand niet bij aan een fraai straatbeeld. De hal ligt ver terug en vormt daardoor nu een gat in de bebouwing langs de Parkweg.

2.3. Beschrijving ontwikkeling

Met het verdwijnen van de meubelhal ontstaat de mogelijkheid om de ruimtelijke kwaliteit van deze plek een impuls te geven. Het plan bestaat uit twee delen: een invulling langs de Parkweg en een invulling aan de Jan Linsestraat. In beide gevallen betreft het woningbouw. Met het toevoegen van woningen wordt de woonfunctie in het gebied versterkt en ook daarmee de draagkracht van de aanwezige voorzieningen.

Aan de Parkweg wordt een klein appartementengebouw gerealiseerd van drie lagen met een zestal kleine appartementen. Aangezien er al veel gebeurt langs de Parkweg is hier gekozen voor een eenvoudige invulling die in bouwmassa en rooilijn aansluit bij het appartementengebouw op het naastliggende perceel. In de vormgeving onderscheidt de nieuwe invulling zich wel nadrukkelijk van het bestaande pand, zodat het individuele pand herkenbaar blijft en bijdraagt aan de meer kleinschalige historische variatie. Door metselwerk en stucwerk af te wisselen wordt ook een knipoog gemaakt naar de bestaande woning op de hoek. Het nieuwe pand vult het gat in de straatwand zodat deze weer op een natuurlijke manier doorloopt. De appartementen zijn allen georiënteerd op de Parkweg. De ontsluiting van de woningen bevindt zich aan de achterzijde. De achterzijde is bereikbaar via een pad naast de woning en via het achterliggende parkeerterrein. Naast het pand zijn ook de bergingen gesitueerd. Deze liggen 3 meter terug van de voorgevel, zodat de bergingen niet het straatbeeld bepalen.

Aan de Jan Linsestraat wordt een rijtje van 7 woningen gerealiseerd in twee lagen met een kap en een diepe achtertuin. Met het realiseren van woningen aan de westzijde van de Jan Linsestraat wordt de straat in feite afgemaakt. In plaats van een rommelige zijkant van bedrijfsbebouwing ontstaat nu een vriendelijke woonstraat met aan twee zijden woningen, die op de Jan Linsestraat zijn georiënteerd.

Om te voorkomen dat de weg een geheel stenige invulling krijgt, blijft de openbare groenstrook behouden. Groen in de buurt is beperkt en deze groenstrook draagt in belangrijke mate bij aan de leefbaarheid van het gebied. Daarnaast biedt het de bewoners een speel-zitgelegenheid in de straat. De rijenwoningen liggen direct aan een woonpad en de groenstrook en hebben geen voortuin. Met een groenstrook voor de woningen is een voortuin niet nodig en hiermee wordt ook voorkomen dat de rooilijn van de rijenwoningen te ver van de weg komt te liggen.

Parkeren wordt opgelost op eigen terrein. Hierdoor kan de westzijde van de straat vrijgehouden worden van parkeerplaatsen en wordt het straatbeeld niet volledig beheerst door verharding en geparkeerde auto's. Aan weerszijden van het nieuwe woningrijtje wordt een parkeerterreintje ingericht. Deze parkeerplekken zijn bestemd voor alle nieuwe woningen op de locatie, dus zowel de rijenwoningen aan Jan Linsestraat als de appartementen aan de Parkweg. Ze zijn bereikbaar vanaf de Jan Linsestraat.

3. Beleids- en wetgevingskader

3.1. Inleiding

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

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE

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

Doelen

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

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

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

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

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

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

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

3.2.2. BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING (DECEMBER 2011)

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

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

3.2.3. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

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

Overweging

Het plan voorziet in de bouw van zeven aaneengesloten woningen en zes appartementen. In totaal gaat het om dertien woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Uit de jurisprudentie valt af te leiden dat er dan sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat toepassing moet worden gegeven aan artikel 3.1.6 lid 2 Bro¹.

Er is sprake van een beperkte toename van woningbouw (dertien woningen) die opgenomen is in het gemeentelijke woningbouwprogramma/ Integrale Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW) en de regionale woningbouwafspraken die eind 2017 zijn vastgelegd. De ontwikkeling past tevens bij diverse (kwalitatieve) uitgangspunten van de Woonvisie Ede 2030.

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

3.2.4. BELEIDSVISIE 'KIEZEN VOOR KARAKTER, VISIE ERFGOED EN RUIMTE' (2011)

De gemoderniseerde monumentenzorg is ontwikkelings- en gebiedsgericht en benut de instrumenten van ruimtelijke ordening. De Visie erfgoed en ruimte geeft aan hoe het rijk het onroerend cultureel erfgoed borgt in de ruimtelijke ordening, welke prioriteiten het kabinet daarbij stelt en hoe het wil samenwerken met publieke en private partijen. Vanuit een brede erfgoedvisie wordt ingezoomd op de meest actuele en urgente opgaven van nationaal belang. De visie is complementair aan de Structuurvisie infrastructuur en ruimte. Het rijk kiest vijf prioriteiten voor de komende jaren vijf in zijn gebiedsgerichte erfgoedbeleid:

- Werelderfgoed: samenhang borgen, uitstraling vergroten;
- Eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
- Herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: focus op groei en krimp;
- Levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie, ecologie;
- Wederopbouw: tonen van een tijdperk.

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

3.2.5. MODERNISERING MONUMENTENZORG (2009)

De Modernisering van de Monumentenzorg is verwoord in een brief van het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (2009). De modernisering is gestoeld op drie pijlers:

1. borging van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening;
2. krachtiger en eenvoudiger sectorale regelgeving;
3. en het bevorderen van herbestemming.

Met de eerste pijler wordt ingezet op het bestemmingsplan als belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen. Een goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Cultuurhistorie is één van die belangen. Door aanpassing van het Besluit Ruimtelijke Ordening per 1 januari 2012 zijn gemeenten verplicht om bij het maken van bestemmingsplannen rekening te houden met cultuurhistorische waarden. Dit nieuwe beleid vormt een belangrijke aanvulling op de sectorale bescherming van formeel aangewezen monumenten. Op deze manier is een meer gebiedsgerichte benadering mogelijk, die gericht is op het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van een bestemmingsplangebied, door te anticiperen op de voorkomende archeologische, historisch-geografische en historisch-(steden)bouwkundige waarden. Onderdelen van dit nieuwe beleid zijn sinds 2010 ook vastgesteld als gemeentelijk erfgoedbeleid.

3.2.6. BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING

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

3.2.7. ERFGOEDWET (2016)

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

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

3.2.8. MONUMENTENWET (1988)

De aanwijzing van ruimtelijk cultureel erfgoed - beschermde stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen - en omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving, komen in de Omgevingswet terecht en zijn dus niet in de Erfgoedwet geregeld. De bepalingen uit de Monumentenwet 1988 die in 2021 naar de Omgevingswet over zullen gaan, blijven van kracht tot de Omgevingswet in werking treedt.

Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet regelt de Monumentenwet onder meer de bescherming van gebouwde rijksmonumenten. Hieraan gerelateerde wetgeving (artikel 2.1 lid 1 onder f *Wabo*) bepaalt dat het verboden is om een rijksmonument zonder, of in afwijking van een omgevingsvergunning, 'af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen', dan wel 'te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een dusdanige wijze, dat het wordt ontsierd of in gevaar gebracht'. Daarmee zegt deze bepaling, behalve over een wijziging, ook iets over het gebruik van een beschermd rijksmonument. Zo kunnen bepaalde gebruiksvormen bijvoorbeeld onwenselijke gebouwaanpassingen met zich meebrengen, of kunnen onevenredig grote uitbreidingsmogelijkheden tot verstoringen leiden omdat ze onvoldoende ondergeschikt zijn aan het monumentale volume. Om hierop in te spelen dienen gebruiksmogelijkheden en bouwrechten van beschermde monumenten weloverwogen te worden gekozen en terughoudend te worden ingevuld, opdat monumentale waarden ook planologisch worden geborgd.

3.2.9. WATER

Waterwet (Ww)

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

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

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

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. OMGEVINGSVISIE GAAF GELDERLAND

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

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

Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Dat is het streven. Dat is waar de provincie Gelderland aan wil werken. Dit doet de provincie door bij de uitoefening van haar taken de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van 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 informerend 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 'Ede, Parkweg 115' past binnen beleidskaders van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

3.3.2. OMGEVINGSVERORDENING

Met een omgevingsverordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Provinciale Staten van Gelderland hebben op 24 september 2014 de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Op 19 december 2018 zijn de meest recente wijzigingen in de Omgevingsverordening vastgesteld. Deze wijzigingen zijn op 1 maart 2019 in werking getreden.

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 3.2.3. van deze toelichting is beschreven, past het voorliggende plan binnen de regionale woningbouwafspraken en wordt voldaan aan de ladder van duurzame verstedelijking.

3.3.3. CULTUUR- EN ERFGOEDBELEID (2017-2020)

De provincie Gelderland heeft haar beleid voor cultuur en erfgoed voor de periode 2017-2020 geformuleerd in de nota 'Beleef het mee'. Zij wil een bloeiend cultuur- en erfgoedklimaat creëren, waarin beleving door de inwoners van Gelderland centraal staat. Het beleid is uitgewerkt in vier thema's: cultuur maken en beleven; erfgoed behouden en ontwikkelen; het verhaal van Gelderland; en tenslotte: beleef het zelf.

Als het specifiek om erfgoed gaat, wil de provincie bij het behoud en de ontwikkeling van erfgoed extra aandacht geven aan een goede uitvoeringskwaliteit. De provincie heeft, ten slotte, ook de ambitie om innovatie en nieuwe ontwikkelingen te stimuleren in en met de erfgoedsector.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. STADSVISIE EDE

De basis voor de Stadsvisie wordt gevormd door 5 leidende principes. Deze leidende principes beschrijven op hoofdlijnen de ontwikkelingen die we in Ede-stad willen stimuleren: ofwel welke functies willen we waar creëren of versterken.

De Stadsvisie zet in op een duidelijke sturing in het bouwbeleid. De focus ligt op bestaand bebouwd gebied en uitgangspunt daarbij is zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte. De Stadsvisie streeft naar zuinig

ruimtegebruik onder andere door middel van transformatie, intensivering en multifunctioneel ruimtegebruik. Groen, water en open ruimte zijn waardevol voor de stad en worden niet opgeofferd zonder dat er een meerwaarde aangetoond wordt ten aanzien van de leidende principes uit de Stadsvisie. In dit geval gaat het om een bestaande bebouwde locatie. Er wordt geen ruimte opgeofferd ten koste van waardevol open of groen gebied. De bestaande groenstrook blijft behouden en draagt bij aan de leefbaarheid in de straat. Met de sloop van de meubelhal en het bouwen van 13 woningen neemt de hoeveelheid bebouwing niet toe, maar wordt het ruimtegebruik wel geïntensiveerd. Ook wordt hiermee het draagvlak voor de voorzieningen vergroot. De nieuwe invulling draagt ook bij aan de herkenbare stad. De meubelhal ligt enigszins verloren in de straat, maar de nieuwe woningen versterken het straatbeeld en voegen zich naar de bestaande structuur en karakteristiek van de omgeving.

3.4.2. WELSTANDNOTA

Voor het gebied is de welstandsnota 2013 van kracht. Binnen de algemene criteria is aangegeven dat de functie bepalend is voor de vormgeving. Hoewel het hier om een transformatielocatie gaat is een beeldkwaliteitsplan niet nodig. De locatie is in de welstandsnota namelijk niet als specifiek gebied beschreven, maar het maakt deel uit van de grotere omgeving. In de welstandsnota ligt de locatie binnen twee gebieden. Aan de Parkwegzijde maakt het gebied deel uit van het "Historisch dorpsgebied". De waarde van het historisch dorpsgebied ligt in het historische karakter van de bebouwing en straten. Ze laten een beeld zien van de ontstaansgeschiedenis van de dorpen. De veelal kleinschalige en gevarieerde bebouwing en functies geven de straten levendigheid en een eigen kleur aan het dorp. Aan de zijde van de Jan Linsestraat maakt dit gebied deel uit van de "Dorpse uitbreidingen". De waarde van deze buurten ligt in de dorpse informele opbouw. Er is samenhang in diversiteit, panden hebben een eigen identiteit zonder opzichtig te zijn. Tezamen met de ongedwongen ritmiek in het bebouwingspatroon zorgt dit voor een gevarieerd straatbeeld.

Bij het beoordelen van de aanvraag om omgevingsvergunning beoordeelt de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit of het plan aan de welstandsnota voldoet.

3.4.3. PARKEERBELEIDSPLAN

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

3.4.4. GEMEENTELIJK BELEID VERKEERS- EN VERVOERSPLAN

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

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

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

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

3.4.5. WATERBELEID

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 en Veluwe. De belangrijkste gidsprincipes voor de omgang met water, die in het Gemeentelijk rioleringsplan worden beschreven zijn:

- We streven naar een duurzame en gezonde stad
- We blijven gebruikt water hygiënisch verantwoord verwerken
- We houden schoon water schoon

- We hanteren de trits 'vasthouden, bergen en dan pas afvoeren van regenwater'
- We gebruiken regenwater waar het valt
- We benutten de inrichting van de openbare ruimte
- We gebruiken water om de herkenbaarheid van woonmilieus te versterken

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 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 'grondwaterfluctuatiezone' in de toekomst ten gevolge van klimaatverandering een extra stijging van de grondwaterstand.

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

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

3.4.6. HANDBOEK GROENSTRUCTUUR & GROENBELEID EDE

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

In het plan is een visie vastgelegd voor de kernen. De kern Ede ligt in drie zones, de Gelderse vallei aan de westzijde, de overgangszone in het middengebied en het bos en bosrandzone (Veluwe) aan de oostzijde. Centraal voor Ede staat het versterken van deze zones in de beleving van de groenstructuur. Het versterken van de verschillende landschappelijke karakters en versterken van de groenvoorzieningen.

3.4.7. DUURZAAMHEID EN ENERGIE

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

De gemeente hanteert sinds enkele jaren voor nieuwbouwlocaties geen bovenwettelijke energieprestatie-eisen meer. Dit heeft te maken met de aanscherping van de wettelijke EPC (EnergiePrestatieCoëfficiënt) in het (rijks-)Bouwbesluit (meest recent per 1 januari 2015). In 2020 vindt verdere aanscherping plaats: woningen moeten dan (bijna) energieneutraal worden gebouwd. Daarnaast geldt voor alle nieuwbouw dat de toegepaste (bouw)materialen moeten voldoen aan de MPG-eis (Milieu Prestatie Garantie). Omdat de Energieprestatiegarantie (EPG) steeds lager wordt, wordt de MPG van een gebouw steeds belangrijker als maat voor de duurzaamheid.

Burgemeester en wethouders hebben in juli 2017 besloten dat nieuwe woningen in de gemeente in principe niet meer op het aardgasnet zullen worden aangesloten. De gemeente Ede wil voorbereid zijn op de toekomst. Wereldwijd en ook in ons land is afgesproken dat er op termijn geen toekomst meer is voor fossiele energie, zoals aardgas. Verbranding van aardgas draagt namelijk bij aan de opwarming van de aarde. Bovendien raakt ons Nederlandse aardgas op en leidt onze gaswinning tot aardbevingsschade in Groningen. Uiterlijk in 2050 willen we alle woningen in ons land van het aardgasnet hebben losgekoppeld. Daarom wil de gemeente nu geen nieuwe woningen meer (laten) bouwen met aardgas.. Woningen worden gebouwd voor een periode van minimaal 80 jaar. Daarom kiezen we nu voor een energiesysteem in de woning dat toekomstbestendig is. De keuze ten aanzien van het duurzame energiesysteem laat de gemeente over aan de partijen die gaan bouwen. Aardgasloos bouwen is met ingang van 1 juli 2018 wettelijk verplicht (Wet Voortgang Energietransitie (VET)). De nieuwe wet heeft tot gevolg dat er geen omgevingsvergunningen meer worden afgegeven voor nieuwbouw die aangesloten wordt op een aardgasnet. Tenzij burgemeester en wethouders voor een gebied bepalen dat daar het verbod op aardgas niet geldt. Een dergelijke aanwijzing mag alleen gebeuren op grond van zwaarwegende maatschappelijke belangen. Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Ede heeft echter besloten niet op voorhand gebruik te maken van de mogelijkheid om gebieden uit te sluiten van het verbod op aardgas. Naast wettelijke eisen en gemeentelijk beleid stimuleert de gemeente om verdergaande reductie van de energiebehoefte, terugdringen van het gebruik van fossiele brandstoffen en de inzet van duurzame energie in bouwplannen op te nemen. De gemeente Ede zet voor de periode 2018-2022 in op een verdrievoudiging van het aantal zonnepanelen op daken binnen de gemeente. Inwoners en bedrijven zullen een belangrijke bijdrage aan deze opgave gaan leveren. Vandaar dat wij bij nieuwbouw vragen hier op in te spelen door:

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

3.4.8. WOONVISIE

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

De Woonvisie benoemt de volgende sporen:

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

De realisatie van zeven aaneengesloten woningen en zes appartementen 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).

De voorgenomen ontwikkeling draagt in hoge mate bij aan de ambities van de Woonvisie. Het initiatief scoort met name goed op spoor 1 (groeien met kwaliteit), spoor 2 (ruimte voor binnenstedelijke inbreiding), spoor 3 (grotere goedkope huur- en koopwoningvoorraad in o.a. Ede Stad), spoor 4 (gevarieerde opbouw wijken, ruimte voor diverse doelgroepen en portemonnees) en spoor 6 (wonen met een hoog voorzieningenniveau; winkelcentrum, voorzieningen en andere faciliteiten op zeer korte afstand).

3.4.9. ERFGOEDNOTA 'ERFGOED MET PERSPECTIEF' (2010)

Naar analogie van rijks en provinciaal beleid over erfgoed in de ruimtelijke ordening heeft ook de gemeente Ede via de erfgoednota besloten om waardevolle cultuurhistorische elementen op te nemen in het bestemmingsplan zodat ze - in het geval van ontwikkelingen - meegewogen worden in de integrale belangenafweging. Naast het waarborgen van cultuurhistorische waarden door behoud wordt erfgoed ingezet als inspiratiebron voor ruimtelijke opgaven: de plaatselijke identiteit als 'unique selling point' om de eigenheid van de gemeente te versterken. Bekeken wordt hoe erfgoed als inspiratiebron die ruimtelijke

inrichting kan versterken. En omgekeerd hoe nieuwe functies kunnen bijdragen aan het behoud of de versterking van erfgoedwaarden.

In paragraaf 4.6 worden de cultuurhistorische waarden beschreven die binnen en rondom het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen, waarbij aangegeven wordt op welke wijze de aanwezige cultuurhistorische waarden worden behouden en versterkt. Tot slot wordt toegelicht op welke wijze de aanwezige cultuurhistorische waarden in dit bestemmingsplan worden geborgd.

3.5. Conclusie beleid

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

4. Onderzoek en randvoorwaarden

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

4.1. Bedrijven en milieuzonering

Beleid/regelgeving

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

Situatie plangebied

In voorliggend geval wordt binnen het plangebied woningen mogelijk gemaakt. Het plangebied ligt in een gebied met woningen en bedrijvigheid. Aan de westzijde van het plan ligt een perceel met de enkelbestemming gemengd en enkelbestemming nutsvoorzieningen (bedrijfs categorie 2). Aan de zuidzijde ligt een perceel met een enkelbestemming kantoor. De richtafstand tot deze functies bedraagt 10 meter. De geplande woningbouw is gelegen buiten de genoemde richtafstand.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan en de realisatie van de woningen

4.2. Bodem

Beleid/regelgeving

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

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is in ieder geval een verkennend onderzoek naar eventuele bodemverontreiniging noodzakelijk, waarbij vaak met een historisch vooronderzoek volstaan kan worden. Bij aanwijzingen voor eventuele verontreinigingen in de bodem (grond en/of grondwater) is verder onderzoek in situ vereist, om uiteindelijk vast te kunnen stellen of en hoe, bijvoorbeeld na sanering een beoogde nieuwe bestemming kan worden gerealiseerd.

Wet bodembescherming

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming, inclusief de aanvullende besluiten, leidend. In de Wet bodembescherming wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem. De Wet bodembescherming kent nieuwe gevallen van bodemverontreiniging (ontstaan na 1 januari 1986) waarbij sprake is van een saneringsplicht die direct van kracht is. Voor oude gevallen van verontreiniging is de start

van de sanering met de nieuwe Wet bodembescherming afhankelijk van de ontoelaatbare risico's voor de mens, verspreiding of het milieu nu en in de toekomst.

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

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

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

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

Besluit Uniforme saneringen (BUS)

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

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

Gemeentelijk bodembeleid

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid. Middels een bodemkwaliteitskaart wordt de chemische bodemkwaliteit weergegeven binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. De bodemkwaliteitskaart is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 12 juli 2018. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is. Daarnaast kent de gemeente een vrijstellingsregeling. Dit houdt in dat B&W vrijstelling kunnen verlenen van de bodemonderzoeksplicht bij een bouwvergunning of bij een bestemmingsplanwijziging omdat er al voldoende gegevens zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit, zoals bijvoorbeeld een bodemkwaliteitskaart in combinatie met een bodembeheerplan. Voorwaarde hierbij is wel dat uit historisch vooronderzoek is gebleken dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten of calamiteiten.

Situatie plangebied

Historisch onderzoek en uitkomsten bodemonderzoek

Op de locatie wordt de bestaande bebouwing (bedrijf) gesloopt en is woningbouw gepland.

Tot voor kort was op de locatie een meubelhal gevestigd. De voorgaande bedrijvigheid (vanaf circa 1935) op de locatie geven wel aanleiding om bodemonderzoek uit te voeren. Zo was er een timmerwerkplaats, een transformatoren fabriek, een huishoudelijke apparatenfabriek, een zend- en signaalapparatenfabriek, een verfspuitinrichting en aluminium productenfabriek.

Hieruit zijn de volgende verdachte deellocaties te herleiden: berging verfstoffen (A), lakafdeling (B), werkplaatsen (C), voormalige lakafdeling (D) en overig terrein (E).

Ten behoeve van de ontwikkeling is er een verkennend en aanvullend/nader bodemonderzoek en een verkennend asbestonderzoek (Grondvitaal, rapportnummer 1724072V3, 8 februari 2019) uitgevoerd.

Bodemonderzoek

Tijdens het veldwerk zijn in de bovengrond onder de betonverharding zwak tot matige bijmengingen met baksteen waargenomen. Verder zijn er zintuiglijk geen aanwijzingen gevonden die kunnen duiden op bodemverontreiniging.

Analytisch zijn in de bovengrond ter plaatse van de deellocaties B, C, D en E licht verhoogde gehalten met PAK en plaatselijk licht verhoogde gehalten met PCB's, diverse metalen (lood, zink, koper en kobalt) en TRI en PER gemeten. Deze gehalten vormen geen aanleiding tot een nader onderzoek.

Ter plaatse van deellocatie A (berging verfstoffen) is naast een licht verhoogd gehalte aan zware metalen en PAK een licht verhoogd gehalte PER en sterk verhoogd gehalte TRI gemeten.

Om de omvang te bepalen zijn er rondom boringen geplaatst. Ondanks dat de verontreiniging ook in verticale richting lijkt te zijn afgeperkt (hierin is alleen een licht verhoogd gehalte gemeten) is gezien de eigenschappen van deze stof een peilbuis in de kern geplaatst. In het grondwater van deze peilbuis (pbA) en in het grondwater van deellocatie E (E1) is een licht verhoogd gehalte aan tetrachlooretheen (PER) aangetroffen. Uit het vooronderzoek is gebleken dat ter plaatse van Parkweg 85 te Ede (voormalige chemische wasserij) een perceelsgrens overschrijdende grondwaterverontreiniging met gechloreerde koolwaterstoffen aanwezig is. Vermoedelijk zijn de licht verhoogde gehalten op onderhavige locatie afkomstig van de verontreiniging van de Parkweg 85.

De omvang van de grond met sterk verhoogde gehalten TRI is beperkt: minder dan 25 m³. Dat betekent dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De verontreiniging kan worden gesaneerd op een natuurlijk moment (het wordt aanbevolen om voorafgaand aan de sloop van de ondergrondse delen (vloeren en funderingen e.d.) de sterke verontreiniging te verwijderen). Hiervoor dient een plan van aanpak bij de Omgevingsdienst De Vallei te worden ingediend.

Asbestonderzoek

Zintuiglijk zijn in één van de gaten meerdere stukken asbestverdacht materiaal gevonden. Uit de analyses blijkt echter dat het materiaal niet asbesthoudend is. Ook in de grondmonsters is geen asbest aangetoond.

Conclusie

De kwaliteit van de bodem is voldoende vastgelegd. Er is een beperkte hoeveelheid sterk verontreinigde grond ter plaatse van deellocatie A (berging verfstoffen) aanwezig. Deze mag op een natuurlijk moment (na sloop, maar voorafgaand aan de bouw) worden gesaneerd. Vanuit bodem is er geen bezwaar tegen de voorgenomen planwijziging.

4.3. Conventionele Explosieven (CE)

Beleid/regelgeving

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

Vanaf 1994 geldt vanuit de Arbeidsomstandighedenwet voor alle projecten in Nederland een wettelijke verplichting voor opdrachtgevers en werkgevers om voorafgaande aan de werkzaamheden een risico-inventarisatie en evaluatie (RI&E) uit te voeren in de “Veiligheid en Gezondheid” ontwerpfase (artikel 2.26 Arbowet). Dit is om te bepalen of er tijdens de uitvoeringsfase van projecten mogelijke risico's aanwezig zijn voor het uitvoerende personeel en de directe omgeving. De risico's moeten duidelijk zijn voordat er (beheers)maatregelen kunnen worden getroffen.

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

Gemeentelijk beleid

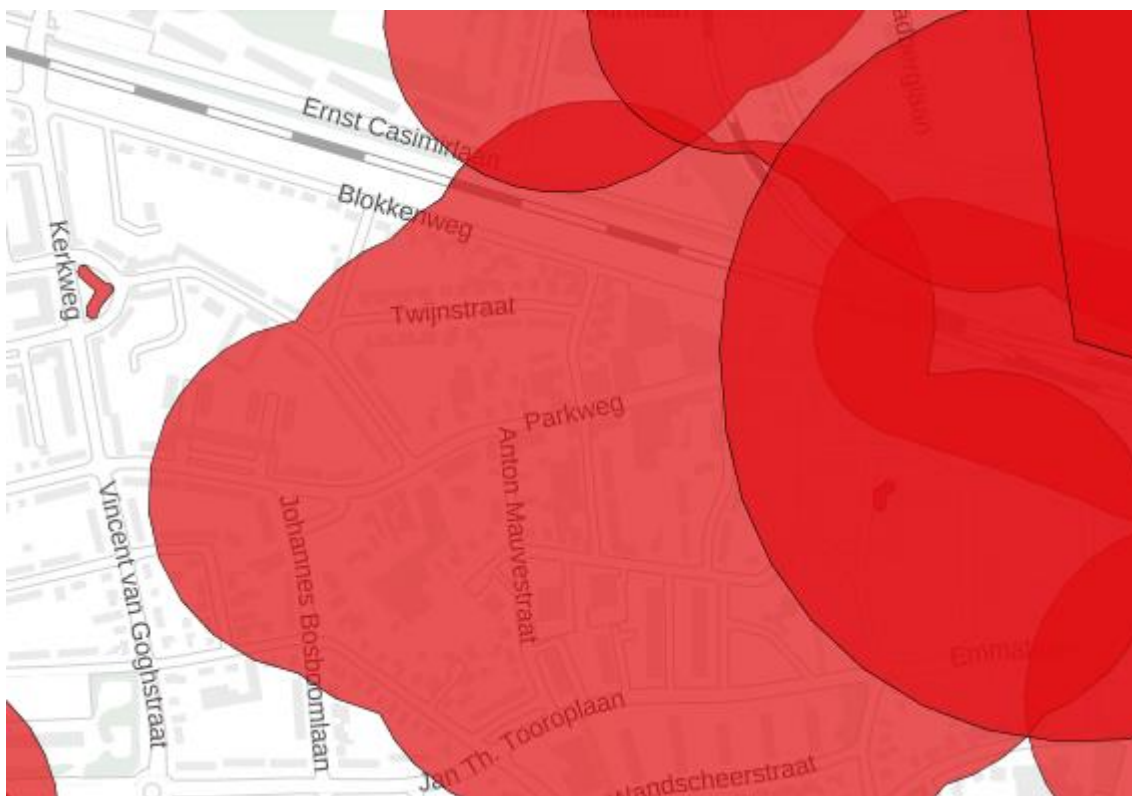
De gemeente Ede heeft gekozen voor een redelijk en proportioneel beleid voor het opsporen van CE.

Belangrijkste uitgangspunten voor het beleid zijn:

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

Situatie plangebied

Op de gemeentelijke risicokaart (vooronderzoek CE gemeentelijke risicokaart EDE, rapportnummer RVCE-14037-01, 4 juni 2015) is te zien dat deze locatie in een gebied ligt dat verdacht is van afwerpmunitie (260 lbs fragmentatiebommen).



Operatie Market Garden en het vergissingsbombardement

Op zondag 17 september 1944 begon de grootste luchtlandingsoperatie uit de wereldgeschiedenis. Meer dan 30.000 geallieerde parachutisten of bemanningen van zweefvliegtuigen kwamen in het gebied tussen Eindhoven en Arnhem naar beneden. Een deel hiervan landde op de Ginkelse heide in Ede.

Voorafgaand aan de luchtlandingen werden Duitse stellingen gebombardeerd. Op zondagmorgen 17 september 11:42 bombardeerden Amerikaanse bommenwerpers USAAF met B-17 de kazernes in Ede. Veel bommen kwamen jammer genoeg niet op het geplande doel terecht, maar in Ede-zuid, in de woonwijken rond de Parkweg. 's Middags werden de kazernes en het dorp gebombardeerd. Dit keer door Britse bommenwerpers. Bij deze bombardementen kwamen in totaal 69 burgers om het leven.

Conclusie

Er kunnen nog blindgangers (fragmentatiebommen) op de locatie aanwezig zijn. In het kader van de ARBO-regelgeving dient voorafgaand aan de herontwikkeling explosievenonderzoek plaats te vinden. Hierbij is het van belang dat na detectie, maar voorafgaand aan de opsporingsfase overleg plaats vindt met het archeologisch bureau zodat archeologie goed wordt meegenomen in het plan van aanpak.

Vanuit explosieven zijn er geen bezwaren tegen de voorgenomen planwijziging.

4.4. Water

Beleid/regelgeving

Watertoets

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

Binnen de kern Ede is het oostelijk deel 'hoog en droog' en het westelijk deel 'laag en nat'. Het waterschap heeft in het oostelijk deel geen belangen, omdat het grondwater hier diep zit en er geen oppervlaktewater aanwezig is. Gemeente Ede en Waterschap Vallei en Veluwe hebben daarom afgesproken dat ten oosten van de lijn Proosdijerveldweg- Hakselseweg-Kerkweg- Bovenbuurtweg, het waterschap niet betrokken hoeft te worden in de watertoets. Het plangebied ligt net ten oosten van deze lijn en daarom is de waterparagraaf niet ter toetsing naar het waterschap gestuurd.

Situatie plangebied

Vuilwater

Het plangebied is gelegen is een gebied met gemengde riolering (Parkweg) en gescheiden riolering (Jan Linsestraat). De nieuw te bouwen woningen moeten hun afvalwater gescheiden aanbieden. Het vuilwater van de nieuwe woningen kan op de bestaande riolering worden aangesloten.

Hemelwater

Het hemelwater dient op eigen terrein geborgen te worden, voordat het afgevoerd wordt naar de riolering. Dat betekent dat een bui die eens in de 10 jaar voorkomt (40mm) moet kunnen worden geborgen in een voorziening zoals een wadi, vijver of infiltratiebuis. De minimaal benodigde inhoud (in m³) van de voorziening is dan (0,04)*(nieuw verhard oppervlak in m²).

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

Grondwater

De verwachte maximale GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand), waarbij rekening is gehouden met een klimaatfactor, is circa NAP +14,9m. Dat betekent dat de grondwaterstanden zich ruim onder maaiveld bevinden (>1m). uiteraard kunnen plaatselijke afwijkingen in de bodem zorgen voor een hogere (schijn)grondwaterstand.

Overig

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

Conclusie

Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan indien rekening wordt gehouden met bovenstaande aspecten.

4.5. Ecologie

Beleid/regelgeving

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is gericht op:

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

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

Zorgplicht

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

Soortbescherming

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

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

Gebiedsbescherming

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

Natura 2000

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

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

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

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

Houtopstanden

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

Natuurnetwerk Nederland

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

Situatie plangebied

In 2018 heeft er een quickscan² plaatsgevonden om te bepalen of er beschermde soorten in het kader van de Wet Natuurbescherming aanwezig zijn. Uit de quickscan komen de volgende resultaten:

- Voor een aantal mogelijk in (de omgeving van) het plangebied voorkomende nationaal beschermde soorten zoals egel, konijn, ree, vos, kleine marterachtigen, spitsmuizen en muizen geldt een provinciale vrijstelling voor het aantasten van vaste rust- en verblijfplaatsen.
- Van de in de omgeving voorkomende (niet-vrijgestelde) nationaal of Europees beschermde diersoorten (uitgezonderd niet jaarrond beschermde vogels) worden geen verblijfplaatsen of belangrijke onderdelen van het leefgebied verwacht in het plangebied. Wel kunnen nesten van vogels worden verstoord als in het broedseizoen wordt gestart met werkzaamheden.

Twee algemene voorwaarden vanuit de Wet natuurbescherming zijn altijd van toepassing:

1. De start van werkzaamheden dient buiten het broedseizoen van vogels (globaal half maart tot half juli) plaats te vinden om verstoring van broedvogels en het broedsucces te voorkomen. Alleen op basis van gericht onderzoek (naar broedende vogels), mag van deze voorwaarde worden afgeweken.
2. Op basis van de zorgplicht dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende planten en dieren en hun leefomgeving. Verstoring moet worden beperkt en dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:
 - werkzaamheden, zoals graaf- en sloopwerkzaamheden en het verwijderen van begroeiing, te starten buiten het voortplantingsseizoen (april - augustus) en het winter(slaap)seizoen (november - februari);
 - het beperken van verlichting tijdens de avonduren ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren.

Conclusie

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor de voorgenomen ingreep, mits er wordt voldaan aan bovenstaande voorwaarden.

² Quickscan Flora en Fauna, Parkweg 115 Ede, Laneco, projectnummer 121.18.04, 20 juni 2018

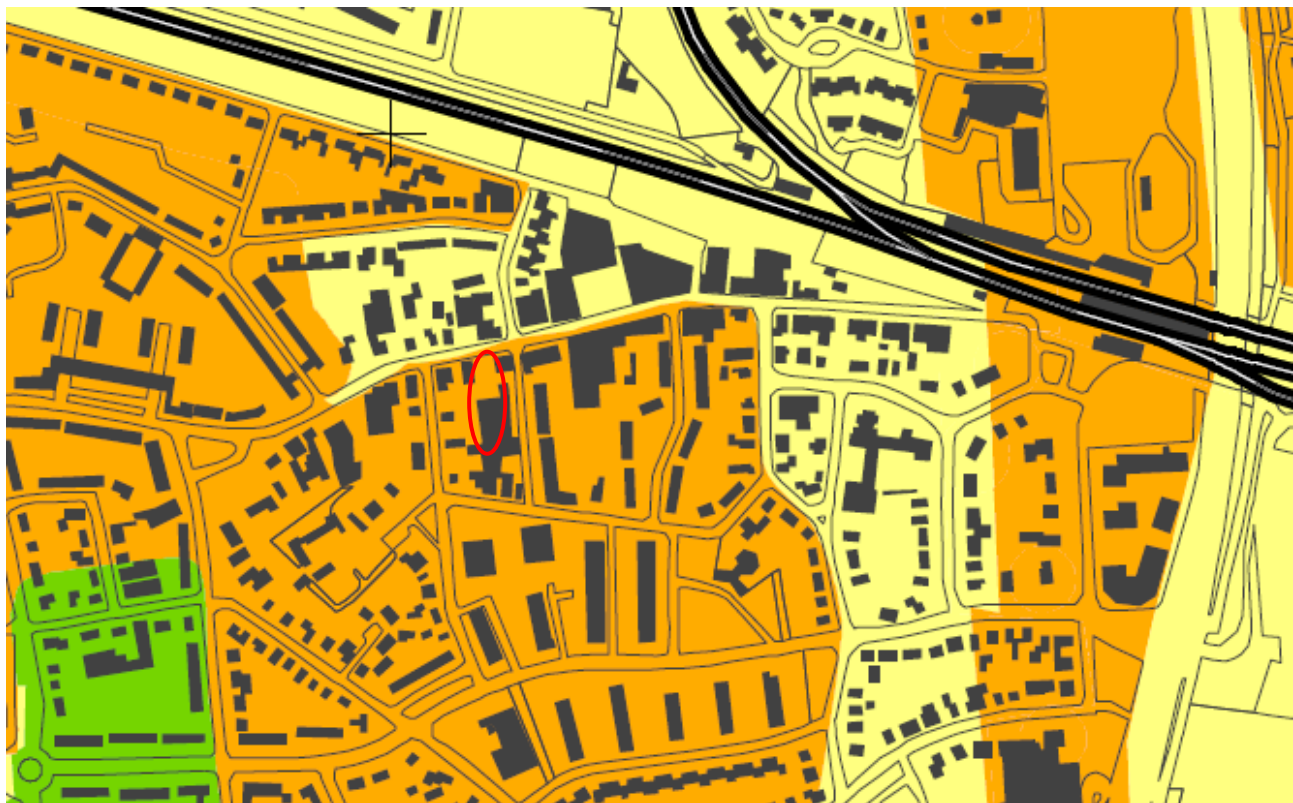
4.6. Cultuurhistorie

Beleid/regelgeving

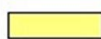
Het ruimtelijk kader voor de doorwerking van cultuurhistorie in het bestemmingsplan wordt bepaald door wetgeving en beleid op verschillende niveaus onder andere door de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) Ede. De CHW betreft een uitwerking van het gemeentelijke erfgoed- en archeologiebeleid. Het is een integraal ruimtelijk beleidskader waarin alle aardkundige, archeologische, cultuurlandschappelijke en historisch (steden-)bouwkundige sporen bijeen zijn gebracht en integraal zijn gewogen. Daarmee is een helder totaalbeeld ontstaan van aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden. In hoofdstuk 3 is aandacht besteed aan overig beleid en regelgeving op gebied van cultuurhistorie.

Situatie plangebied

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



CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE ZONES

-  Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1: hoge cultuurhistorische betekenis (landschap, archeologie en historische (steden)bouwkunst)
-  Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 2: middelhoge cultuurhistorische betekenis
-  Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 3: middellage cultuurhistorische betekenis
-  Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 4: lage cultuurhistorische betekenis

Ligging van het plangebied op de Cultuurhistorische Waardenkaart (rode cirkel)

De cultuurhistorische waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het bestemmingsplan 'Ede, Parkweg 115' valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1 van de Cultuurhistorische Waardenkaart. Voor dit gebiedstype geldt de volgende beleidsstrategie:

"Dit zijn de cultuurhistorische parelgebieden die identiteit geven aan Ede. De historische situatie is bovengronds goed herkenbaar of ondergronds bijzonder gaaf. De historische zeggingskracht is daardoor zeer hoog. Op nationaal niveau zijn deze cultuurhistorische gebieden relatief zeldzaam. Ontwikkelingen zijn toegestaan als ze tenminste beogen cultuurhistorische waarden in stand te houden dan wel te versterken. Een historisch-ruimtelijke analyse is hierbij noodzakelijk. Het dagelijkse beheer dient mede gericht te zijn op instandhouding."

Cultuurhistorische analyse

Ontwikkelingsgeschiedenis

Het plangebied ligt ten zuidwesten van de historische dorpskern van Ede. In 1845 werd de Staatsspoorweg Arnhem-Utrecht (1845) ten zuiden van de oorspronkelijke dorpskern aangelegd. Deze spoorlijn en die van Ede-Nijkerk door de Nederlandsche Central Spoorwegmaatschappij (1902) zorgden voor een enorme verbetering van de ontsluiting en bereikbaarheid van Ede. Deze verbeterde infrastructuur had in combinatie met diverse plaatselijke omstandigheden (uitgestrekte oefenterreinen, omringende natuur, etc) een belangrijke aantrekkingskracht op de komst van forensen, toeristen, het garnizoen en later de Enka-fabrieksarbeiders. Een gebied ten (zuid-)westen van het station, dat tot die tijd een uitloper vormde van de woeste gronden van de stuwwal, begon als gevolg daarvan in de tweede helft van de 19^e eeuw langzaam bebouwd te raken. Het villapark 'Park Manen' (het huidige Oranjepark) werd ontworpen volgens de principes van de Engelse landschapstijl. De Parkweg vormt hierbinnen een beeldbepalende structuurlijn.



Topografische kaart 1908 (Bron: www.topotijdreis.nl) met rood omcirkeld het plangebied

In 1924 kwam de gemeente met het eerste Uitbreidingsplan. Afgezien van de dorpskern en een deel van het ENKA-tuindorp, kreeg Ede een open of halfopen verkaveling, aansluitend bij de wens van het karakter van een plattelandsgemeente te blijven. Echter, de Parkweg vormde hier in stedenbouwkundige zin een uitzondering op. Begin 20^{ste} eeuw werd hier wel aaneengesloten bebouwing, en strak in een rooilijn geplaatste bebouwing gerealiseerd. Ook in typologische zin, met herenhuizen en villabouw van drie bouwlagen en voorzien van markante hoekoplossing ter accentuering van stedenbouwkundige context, vormde het gebied een uitzondering binnen de gemeentelijke woningbouwproductie.

Wanneer we kijken naar het plangebied, zien we dat de omliggende architectuur uit diverse perioden stamt. Zo is Parkweg 115 omringd door zowel bouwwerken uit 1905 (tegenoverliggend), komt de naastgelegen landelijke woning uit het interbellum en is de meubelhal zelf (Parkweg 115) uit 1960.



Foto meubelhal uit 1970 (Bron: Gemeentearchief GA00498)

Cultuurhistorische waarden

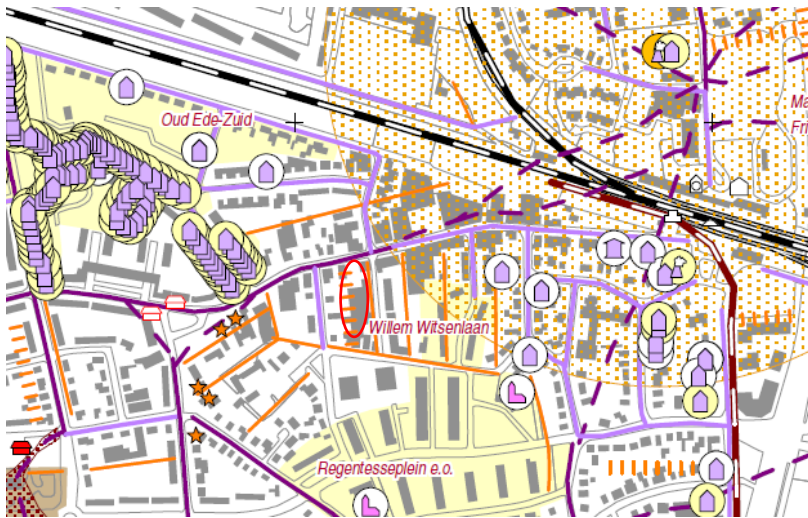
Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, beeldbepalende en karakteristieke panden

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

Binnen het plangebied bevinden zich geen gebouwen of objecten die beschermd zijn als rijksmonument of gemeentelijk monument. Binnen en in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen karakteristieke panden.

Historisch-ruimtelijke structuren

De directe omgeving van de planlocatie wordt gekenmerkt door de Parkweg die als, van oudsher historisch, lint nog aanwezig is. Begin twintigste eeuw werd er uitgebouwd richting de Jan Linsestraat. Blijkens de cultuurhistorische waardenkaart zijn structuren van weleer nog steeds zichtbaar in de stedenbouwkundige structuur.



CHW historische stedenbouw) met rood omcirkeld het plangebied

- Weg tussen 1832 en 1938
- Historische kavelgrens
- Oude weg van voor 1832

Conclusie

Uitgangspunt voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1 is om ontwikkelingen toe te staan als ze beogen de cultuurhistorische waarden in stand te houden dan wel te versterken. Voor de te slopen bebouwing binnen het plangebied geldt, dat deze geen cultuurhistorische waarde vertegenwoordigt. Voorgenomen ontwikkeling voegt zich binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur en sluit ook in korrelgrootte, volume en schaal aan bij de bestaande bouw. Voor een passende uiwerking van de architectuur zal in het kader van de omgevingsvergunning een advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit noodzakelijk zijn.

Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er geen bezwaar tegen de sloop en het voorgenomen bouwplan.

4.7. Archeologie

Beleid/regelgeving

In 2012 is de nota 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' door de gemeenteraad vastgesteld. De nota stoelt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

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

Situatie plangebied

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013), heeft het plangebied een hoge trefkans op archeologische resten. Om deze verwachting te toetsen is in 2018 een verkennend booronderzoek uitgevoerd³. Hieruit bleek dat de oorspronkelijke bodemopbouw in het plangebied grotendeels in tact is en dat de laag waar de archeologische sporen worden verwacht nog in tact is. Hiermee blijft de hoge archeologische verwachting gehandhaafd.

Een waarderend archeologisch onderzoek is in het plangebied nog niet uitgevoerd. Normaliter wordt een waarderend onderzoek uitgevoerd vóór de wijziging van het bestemmingsplan. Echter, omdat het plangebied nog grotendeels bebouwd is, was waarderend onderzoek niet mogelijk. Waarderend onderzoek, en eventueel daaruit voortvloeiend verder onderzoek, zal daarom in de vergunningsprocedure een plaats krijgen.

Conclusie

Gelet op de omvang van de voorgenomen ontwikkeling, bekende archeologische waarden in de directe omgeving van het plangebied en de archeologische verwachting conform het uitgevoerde onderzoek, is de trefkans op archeologische resten in het plangebied hoog. Uitvoering van de bestemming kan leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een beschermde planologische regeling is noodzakelijk. Voor bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Aan een vergunningverlening zullen voorwaarden voor archeologisch onderzoek worden verbonden.

4.8. Verkeer en Parkeren

Beleid/regelgeving

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

Zo wordt gekeken of de nieuwe ontwikkeling de verkeersveiligheid niet beïnvloed.

Daarnaast is het uitgangspunt dat alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Situatie plangebied

De wegen rondom het plangebied zijn allen erftoegangswegen, woonstraten waar 30 km/u de maximum snelheid is. Ten aanzien van de verkeersintensiteit zal die wel iets toenemen maar de omringende wegen zullen die verdelen en daarmee zal er slechts sprake zijn van een geringe toename per weg, wat geen probleem is voor deze wegen.

³ Quickscan en Verkennend Booronderzoek Parkweg 115 te Ede Gemeente Ede. Rapport 8170.001, Doetinchem.

In de nabijheid van het bouwplan zijn hoofdfietsroutes aanwezig nl, via de J.Th.Tooroplaan en langs de spoorlijn Arnhem-Utrecht in oost-westrichting en via de Kerkweg-V.v. Gochstraat, en via de Oude Bennekomseweg in noord-zuid richting.

Binnen het bouwplan wordt verder voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen en zal de parkeerdruk in de omgeving niet toenemen.

Conclusie

Het aspect verkeer en het aspect parkeren vormen geen belemmeringen voor dit plan.

4.9. Geluid

Beleid/regelgeving

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

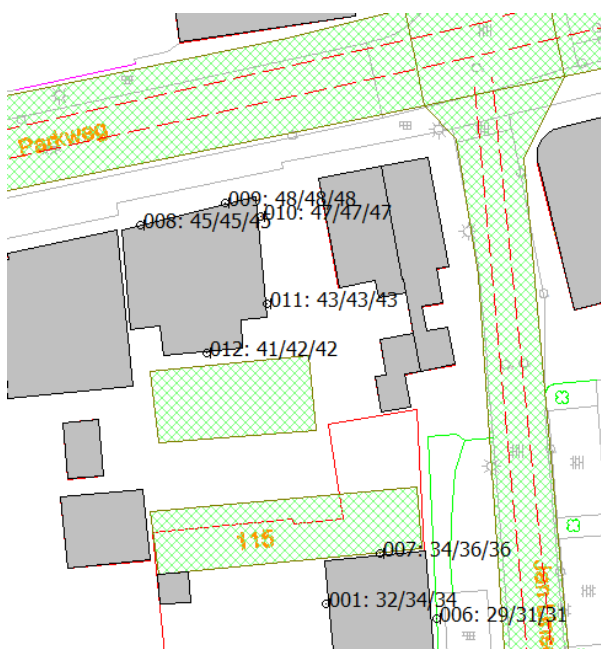
De systematiek van de zonering Wet geluidhinder houdt in dat langs (spoor)wegen en rond gezoneerde industrieterreinen een planologisch aandachtsgebied (de zone) ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

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

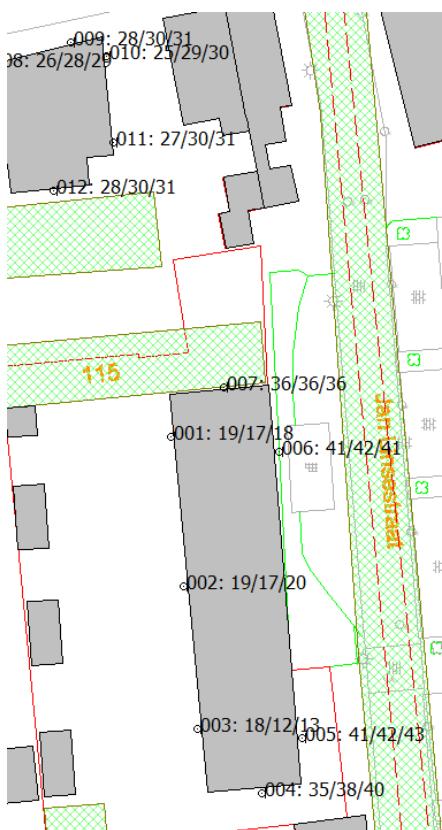
In bovenstaande situaties geldt voor nieuwe woningen in de zone van een verkeersweg een beschermingsniveau van 48 decibel (dB) en voor spoorlawaaï 55 dB. Dit is de wettelijke voorkeurswaarde. Door middel van een zogenaamde hogere waarde procedure kan het bevoegd gezag in bepaalde gevallen gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (zogenaamde hogere waarde) toestaan. De maximale ontheffingswaarde bedraagt voor nieuwe woningen in stedelijk gebied in de zone van een bestaande weg 63 dB en voor spoorlawaaï 68 dB.

Situatie plangebied

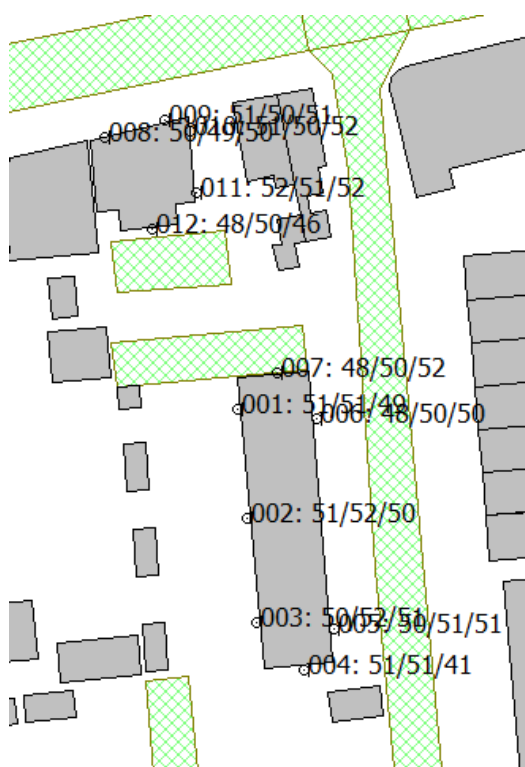
Het plan voorziet in realisatie van zeven rijwoningen en zes appartementen binnen de invloedssfeer van de omliggende 30 km/u verkeerswegen en binnen de zone van de spoorlijn Ede - Wageningen. Het plangebied is gelegen op circa 190 meter afstand van de spoorlijn Ede-Wageningen. Uit het nader onderzoek blijkt dat de berekende geluidbelasting van het spoorlawaaï en wegverkeerslawaaï (incl. aftrek art. 110g) lager of gelijk is aan de voorkeurswaarde (zie afbeelding 1, 2 en 3).



Afbeelding 1 Parkweg 30 km/u, inclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder



Afbeelding 2 Jan Linsestraat 30 km/u, inclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder



Afbeelding 3 Spoorlijn Ede - Barneveld

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voor het wegverkeerslawaaï en spoorlawaaï wordt voldaan aan de voorkeurswaarde en het aspect verkeerslawaaï geen belemmering vormt voor realisatie van dit plan.

4.10. Trillingen

Beleid/regelgeving

Treinverkeer, maar ook bouwwerkzaamheden en wegverkeer, kunnen aanleiding geven tot trillingen in gebouwen. Deze trillingen kunnen leiden tot verstoring van gevoelige apparatuur, hinder of schade. In Nederland bestaat tot op heden geen wetgeving voor het voorkomen van hinder of schade door trillingen, zoals die wel bestaat voor geluidhinder (Wet geluidhinder). Dit betekent niet dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen het aspect trillingen geen aandachtspunt is in de afwegingen. De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, waarin de zorg voor een goede ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Daarvoor is het nodig om mogelijke trillingshinder te betrekken in de beoordeling.

De volgende richtlijnen en beleidsregels worden gebruikt bij de afweging rond trillingen:

- SBR-richtlijnen:
 - Deel A, Schade aan gebouwen
 - Deel B, Hinder voor personen in gebouwen
 - Deel C, Storing aan apparatuur
- Beleidsregel trillinghinder spoor (Bts).

De minister van Infrastructuur en Milieu heeft in 2012 de Beleidsregel trillinghinder spoor (Bts) opgesteld, die een wijziging van en aanvulling op de eerder gebruikte SBR B-richtlijn is. In 2014 is een aangevulde versie van de Bts gepubliceerd.

Situatie plangebied

Het plan maakt de ontwikkeling mogelijk van (per saldo) zeven rijwoningen en zes appartementen binnen de zone van de spoorweg Ede - Wageningen. De afstand van het spoor tot het plangebied bedraagt circa 190 meter. Langs dit spoortraject zijn in 2017 meerdere bouwplannen gerealiseerd op een afstand van circa 50 meter, waarbij trillingsonderzoeken hebben plaatsgevonden (Somaterrein Ede met kenmerk M.2017.0959.00.R001 van 21 december 2017, Park de Blokken met kenmerk D79-CSM-KA-1700090 van 23 mei 2017). Uit deze onderzoeken blijkt dat bij een afstand van circa 50 meter vanaf het spoortraject geen trillinghinder is te verwachten.

Conclusie

Het bouwplan Parkweg 115 is gelegen op een afstand van circa 190 meter vanaf het spoortraject zodat in redelijkheid kan worden gesteld dat trillingshinder in de woningen is uit te sluiten. Daarmee is een goede ruimtelijke ordening op het aspect trillingen gewaarborgd en vormt het aspect trillingen geen belemmering voor wijziging van het bestemmingsplan en de realisatie van (per saldo) zeven rijwoningen en zes appartementen.

4.11. Luchtkwaliteit

Beleid/regelgeving

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

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

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

Situatie plangebied

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

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan en de realisatie van (per saldo) zeven rijwoningen en zes appartementen.

4.12. Externe Veiligheid

Beleid/regelgeving

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

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

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

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

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

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

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

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

Situatie plangebied

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

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

4.13. (Brand-)Veiligheid

Beleid/regelgeving

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

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

Situatie plangebied

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

Conclusie

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

4.14. Groen

Beleid/regelgeving

In 2013 is het bomenbeleidsplan vastgesteld. Uitgangspunt van het bomenbeleidsplan is de focus te leggen op de "belangrijke bomen". Vanuit het bomenbeleidsplan zijn de regels voor het kappen van bomen aangepast en zijn de groenstructuren voor de kernen van de gemeente vastgesteld. De kaarten opgesteld in de Visie Openbare Ruimte vormen hiervoor de basis. Op de groenstructuurkaarten zijn de gebieden vastgelegd waarop zich de hoofdgroen- en wijkgroenstructuren bevinden en zijn de gebieden vastgelegd met belangrijk particulier groen. Dit zijn de gebieden waar het groene karakter gehandhaafd dient te worden.

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

Begin 2017 is de Stadsvisie Ede vastgesteld. In deze visie is een gezamenlijke visie opgesteld waarin is beschreven wat de belangrijkste speerpunten zijn voor Ede. Duurzaamheid en een gezonde leefomgeving spelen hierin een belangrijke rol maar ook klimaatadaptatie. Bomen en groen spelen een belangrijke rol in een gezonde leefomgeving. In nieuwe situaties is het daarom belangrijk voldoende ruimte voor groen te reserveren om hieraan bij te dragen.

Situatie plangebied

De te ontwikkelen locatie grenst aan de Parkweg. De Parkweg is opgenomen als wijkgroenstructuur. Voor de ontwikkeling wordt als randvoorwaarde gesteld dat de plannen worden afgestemd op een goede aansluiting op de wijkgroenstructuur. Tevens ligt het plangebied aan de Jan Linsestraat. De groenstrook aan de Jan Linsestraat bevindt zich niet in een hoofd- of wijkgroenstructuur. Er bevinden zich geen monumentale of waardevolle bomen in de groenstrook.



Plangebied ten opzichte van de groenstructuur

De bestaande bomen staan erg dicht op de bestaande bebouwing en worden gekapt, en er worden nieuwe bomen van een duurzame soort aangeplant. Het maaiveld wordt eenvoudig ingericht als grasveld met enkele losse bomen van een duurzame soort. Het grasveld wordt doorsneden door twee inritten naar parkeerkoffers en een kleine verharde ruimte voor de bestaande tafeltennistafel. Het plan sluit daarmee qua groensfeer goed aan bij de rest van de straat. Om het groene karakter te borgen worden is een beplantingsplan opgesteld. Dit beplantingsplan wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan.

Conclusie

Vanuit de discipline Groen zijn er geen belemmeringen om het voorliggende bestemmingsplan mogelijk te maken.

4.15. Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen

Beleid/regelgeving

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

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

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

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

De zakelijk rechtstrook bedraagt:

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

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

De indicatieve magneetveldzone bedraagt:

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

Situatie plangebied

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

Conclusie

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

5. Economische uitvoerbaarheid

5.1. Kostenverhaal

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen, zoals genoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is.

De grond, waarop het bouwplan is voorgenomen, is eigendom van een ontwikkelaar. Na de vaststelling van het bestemmingsplan kan de ontwikkelaar het bouwplan zelf (laten) realiseren. De kosten van de grondexploitatie omvatten in het onderhavige geval alleen de kosten van het opstellen en de procedure van het bestemmingsplan, de kosten van andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden in verband met het bouwplan, de kosten van het aanplanten van bomen in de openbare groenstrook aan de Jan Linsestraat en de kosten van tegemoetkoming van eventuele planschade. De ontwikkelaar is bereid deze kosten te dragen. Met de ontwikkelaar is hierover een anterieure overeenkomst over grondexploitatie gesloten. Het verhaal van de kosten van de grondexploitatie is hiermee verzekerd. Er zal geen exploitatieplan worden vastgesteld.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Inleiding

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

6.2. Plansystematiek

Voor het bestemmingsplan Ede, Parkweg 115 is gebruik gemaakt van in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012). De kern van de voorgestelde regeling volgt uit twee uitgangspunten: zoveel mogelijk informatie op de verbeelding en zo eenvoudig mogelijke planregels.

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

6.3. Bestemmingsplanregels

6.3.1. HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

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

6.3.2. HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

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.

Bouwregels

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

Gebruiksregels

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

6.3.3. HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 8)

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

Algemene bouwregels (artikel 9)

In deze bepaling zijn algemene bouwregels opgenomen.

Algemene gebruiksregels (artikel 10)

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

Algemene afwijkingsregels (artikel 12)

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

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

Algemene wijzigingsregels (artikel 13)

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

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

Algemene procedureregels (artikel 14)

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

Overige regels (artikel 15)

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

6.3.4. HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGEL

Overgangsrecht (artikel 16)

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

Slotregel (artikel 17)

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

6.3.5. BESTEMMINGEN

Enkelbestemmingen

Groen (artikel 3)

Deze bestemming is gegeven aan de groenstrook gelegen aan de Jan Linsestraat. Binnen de bestemming 'Groen' kunnen verschillende functies voorkomen die te maken hebben met openbaar gebied.

Tuin (artikel 4)

De voortuin bij de appartementen aan de Parkweg heeft de bestemming Tuin. Op deze gronden kan het voorerf worden ingericht. Bebouwing is in principe niet toegestaan. Uiteraard is bebouwing in de vorm van erfafscheidingen tot 1 meter wel toegestaan. Parkeren op deze gronden, voor zover gelegen voor de voorgevel van de woning, is niet wenselijk en om die reden expliciet uitgesloten.

Verkeer (artikel 5)

De doorgaande (auto)verkeersroutes met bijbehorende bermen en trottoirs 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 (artikel 6)

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 het hoofdgebouwen dienen te worden gesitueerd. Daarbij zijn de maximale goot- en bouwhoogten aangegeven. Tevens is binnen het bouwvlak aan de Jan Linstraat aangegeven dat het gaat om een aaneengesloten woningen middels de aanduiding aaneengesloten. Op het bouwvlak aan de Parkweg is de aanduiding gestapeld opgenomen, zodat hier uitsluitend appartementen zijn toegestaan. Voorts zijn op de verbeelding het maximaal aantal wooneenheden per bouwvlak aangegeven. 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 bebouwing is 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.

Ter plaatse van de aanduiding parkeerterrein is uitsluitend een parkeerterrein met bijhorende in- en uitrit toegestaan. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ter plaatse van de aanduiding parkeerterrein niet toegestaan.

Dubbelbestemming

Waarde-Archeologie (artikel 7)

De aanwezige archeologische (verwachtings)waarde in het plangebied wordt beschermd middels de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' met daaraan gekoppeld een vergunningstelsel. Indien bodemverstoring plaatsvindt met een oppervlakte van meer dan 250m² of een diepte van meer dan 30 cm dan is aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk. Tevens is in het artikel een wijzigingsregel opgenomen om de bestemming 'Waarde – Archeologie' van gronden te laten vervallen, indien aangetoond is dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn. (zie hierover ook paragraaf 4.7 Archeologie).

Algemene aanduidingsregels (artikel 11)

Overige zone- voorwaardelijke verplichting (artikel 11.1)

Ten behoeve de realisatie van de aaneengesloten woningen en de appartementen is een beplantingsplan (zie hierover ook paragraaf 4.14 Groen) opgesteld. Dit beplantingsplan is als voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen.

7. Inspraak, vooroverleg en zienswijzen

7.1. Inspraak & (voor)overleg

Inspraak

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

Overleg omwonenden

De initiatiefnemer heeft in 15 oktober 2018 een informatiebijeenkomst geregeld en zijn plannen voorgelegd aan omwonenden.

Vooroverleg

Voordat het ontwerpbestemmingsplan in procedure is gebracht, zijn diverse instanties in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening geïnformeerd over de planvorming en in de gelegenheid gesteld om hierover te adviseren. Er is één inhoudelijke reactie ontvangen in het kader van het vooroverleg van Prorail. De reactie van Prorail en de reactie van de gemeente hierop is in deze paragraaf opgenomen:

Prorail, Postbus 2038 3500 GA Utrecht (registratienummer 906271)

Prorail ziet, gelet op de ligging van het plangebied ten opzichte van de spoorlijn, graag dat het aspect Geluid op correcte wijze worden onderzocht en onderbouwd in het ontwerp-bestemmingsplan.

Reactie van de gemeente:

De onderbouwing van het aspect Geluid is terug te vinden in paragraaf 4.9 Geluid.

7.2. Zienswijzen en vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan Ede, Parkweg 115 heeft van donderdag 2 mei tot en met woensdag 12 juni 2019 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

De volgende stap is dat het ontwerp-bestemmingsplan conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd. In deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen.

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:

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

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

9. Bijlagen

1. Bomen Effect Analyse, herinrichting Parkweg 115 Ede, Tree-o-logic, d.d. 15 juni 2017
2. Historisch vooronderzoek Parkweg 115 Ede, d.d. 27 maart 2001
3. Rapportage Asbest-inventarisatie Parkweg 115 Ede, Midden Nederland Milieu, d.d. 26 februari 2018
4. Verkennend inclusief nader bodemonderzoek en asbest in bodemonderzoek, Grondvitaal b.v. d.d. 8 februari 2019
5. Quick scan flora en fauna Parkweg 115 Ede, Laneco, d.d. 20 juni 2018
6. Quickscan en verkennend booronderzoek Parkweg 115 Ede, d.d. 30 november 2018
7. Trillingsonderzoek nieuwbouw Park de Blokken, d.d. 23 mei 2017
8. Resultaten trillingsmetingen Somaterrein Ede, DGMR Industrie, Verkeer en Milieu b.v., d.d. 21 december 2017