



Bestemmingsplan

‘Ederveen, Uitbreiding bedrijventerrein Ribesstraat’

14 november 2019

Versie 0301

NL.IMRO.0228.BP2019EDRV0001-0301

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	7
1.1	<i>Aanleiding</i>	7
1.2	<i>Ligging en begrenzing plangebied</i>	7
1.3	<i>Procedure.....</i>	8
1.4	<i>Geldende bestemmingsplannen.....</i>	8
1.5	<i>Leeswijzer.....</i>	9
2	Planbeschrijving.....	10
2.1	<i>Planmethodiek.....</i>	10
2.2	<i>Bestaande situatie.....</i>	10
2.3	<i>Toekomstige situatie</i>	11
2.4	<i>Welstandsnota.....</i>	13
2.5	<i>Beleidskader voor naastgelegen bestaande bedrijventerrein.....</i>	13
3	Beleid.....	14
3.1	<i>Rijksbeleid.....</i>	14
3.1.1	<i>Besluit algemene regeling ruimtelijke ordening.....</i>	14
3.1.2	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	14
3.1.3	<i>Ladder van duurzame verstedelijking.....</i>	15
3.2	<i>Provinciaal beleid.....</i>	15
3.2.1	<i>Omgevingsvisie.....</i>	15
3.2.2	<i>Omgevingsverordening Gelderland</i>	16
3.3	<i>Gemeentelijk beleid</i>	17
3.3.1	<i>Structuurvisie Ederveen.....</i>	17
3.3.2	<i>Duurzaamheid en energie.....</i>	17
3.4	<i>Conclusie beleid.....</i>	18
4	Onderzoek en randvoorwaarden	19
4.1	<i>Inleiding.....</i>	19
4.2	<i>Bedrijven en milieuzonering.....</i>	19
4.3	<i>Hoogspanningslijnen.....</i>	20
4.4	<i>Bodem.....</i>	21
4.5	<i>Water.....</i>	23
4.6	<i>Ecologie/natuur.....</i>	25
4.7	<i>Archeologie.....</i>	31
4.8	<i>Cultuurhistorie.....</i>	32
4.9	<i>Geluid (weg- en railverkeerslawaaï).....</i>	36
4.10	<i>Luchtkwaliteit.....</i>	37
4.11	<i>Verkeer en parkeren.....</i>	38
4.12	<i>Externe veiligheid</i>	40
4.13	<i>Veiligheid.....</i>	41
4.14	<i>Duurzaamheid</i>	42
5	Financiële uitvoerbaarheid.....	43
6	Juridische planbeschrijving	44
6.1	<i>Inleiding.....</i>	44
6.2	<i>Bestemmingsplanregels.....</i>	44
6.2.1	<i>Inleidende bepalingen</i>	44
6.2.2	<i>Bestemmingsbepalingen</i>	44
6.2.3	<i>Algemene bepalingen</i>	45

6.2.4	Overgangs- en slotbepalingen	45
6.3	<i>Bestemmingen</i>	45
7	Inspraak en overleg	46
7.1	<i>Burgerparticipatie</i>	46
7.2	<i>Wettelijk vooroverleg</i>	46
7.3	<i>Zienswijzen</i>	47
8	Handhaving	48
8.1	<i>Algemeen</i>	48
8.2	<i>Handhavingsprocedure</i>	48
9	Bijlagen	49

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In Ederveen is een burgerinitiatief ontstaan die tot doel heeft om met elkaar een kleinschalig bedrijventerrein te realiseren. Dit bedrijventerrein sluit aan op het bestaande bedrijventerrein De Hooikamp van Ederveen aan de Seringstraat/Ribesstraat. De eerste gedachten voor dit initiatief zijn enkele jaren geleden besproken met de gemeente Ede in het kader van de Structuurvisie Ederveen in 2014/2015. Destijds was het vanwege het ontbreken van zogenaamde programmatische ruimte voor nieuwe bedrijventerreinen niet mogelijk om medewerking te verlenen. Om deze reden is de locatie niet specifiek opgenomen in de vastgestelde Structuurvisie Ederveen. Tijdens de raadsbehandeling heeft de gemeenteraad echter wel gevraagd om tezamen met de initiatiefnemer de haalbaarheid verder te onderzoeken en met een voorstel te komen.

Inmiddels is in regionaal verband programmatische ruimte ontstaan voor kleinschalige ontwikkelingen om te voorzien in lokale de behoeftevraag. In vervolg daarop is het plan verder uitgewerkt tezamen met de initiatiefnemer. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van het zogenaamde burgerinitiatief ruimtelijk planologisch mogelijk.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Ederveen, Uitbreiding bedrijventerrein Ribesstraat' kan globaal als volgt worden omschreven:

- de noordzijde grenst aan de achtertuin/zijtuin van de woningen aan de Luntersekade;
- de zuidzijde grenst aan de Seringstraat;
- de oostzijde grenst aan cultuurgronden binnen het agrarisch buitengebied;
- de westzijde grenst aan het bestaande bedrijventerrein De Hooikamp.



Afbeelding: Globale ligging van het plangebied

1.3 Procedure

Het vaststellen van een bestemmingsplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Tijdens het opstellen van een bestemmingsplan moet op grond van 3.1.1. van de Bro verplicht vooroverleg gevoerd worden met diverse overlegpartners.

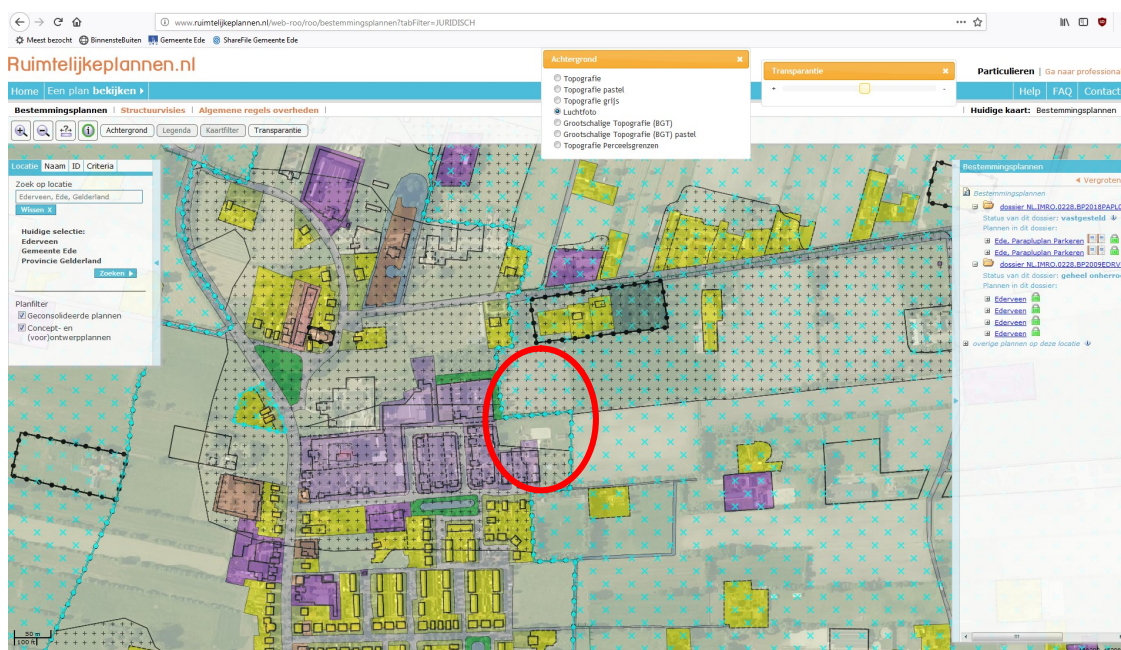
De formele bestemmingsplanprocedure start met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken. Hierover zal worden gepubliceerd in Ede Stad, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. In die periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen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

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied gelden op dit moment twee bestemmingsplannen. Voor een klein deel ligt het plangebied ten westen binnen het bestemmingsplan 'Ederveen' (vastgesteld op 29 september 2011). Het overige deel ligt binnen het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 (vastgesteld op 4 oktober 2012).

Het perceel heeft binnen het bestemmingsplan 'Ederveen' een agrarische bestemming zonder bouw mogelijkheden. Het gedeelte binnen het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' heeft eveneens een agrarische bestemming zonder bouwvlak. Verder zijn aldaar de dubbelbestemmingen 'Archeologie 2' en 'Cultuurhistorische landschapswaarden' van toepassing. Het perceel heeft de gebiedsaanduiding 'verwevingsgebied'.

Het beoogde bouwplan past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de passende planologische basis om de herontwikkeling te realiseren.



Abbeelding: geldende planologische regime in bestemmingsplan 'Ederveen' en 'Agrarisch Buitengebied'

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt een inleiding op het plan gegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft het gebied, de gekozen planmethodiek en het grotere kader waarin dit bestemmingsplan geplaatst moet worden. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante rijks -, provinciale -, regionale, en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 worden de verschillende haalbaarheidsaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 beschrijft de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 6 bevat de juridische regeling en in hoofdstuk 7 worden de uitkomsten van het vooroverleg opgenomen. In hoofdstuk 8 wordt de handhaafbaarheid besproken. De bijlagen behorend bij het bestemmingsplan zijn opgenomen in hoofdstuk 9.

2 Planbeschrijving

2.1 Planmethodiek

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

2.2 Bestaande situatie

Huidige Locatie

Het plangebied bevindt zich aan de noord-oostzijde van Ederveen, aan de rand van het dorp op de overgang met het landelijk gebied. Het plangebied sluit aan op het reeds aanwezige bedrijventerrein de Hooikamp. De locatie ligt ten noorden van de Seringstraat en omvat twee agrarische percelen -die direct aansluiten op de oostelijke grens van het huidige bedrijventerrein- en een deel van het bestaande bedrijfsperceel aan de Seringstraat 37. Tevens worden er kleine delen van de meer oostelijk gelegen agrarische percelen bij het plangebied betrokken.

Het plangebied is in de huidige situatie ingericht als tuin en weiland en voor een gedeelte in gebruik als opslagterrein voor het bedrijf De Rietdekker BV. Het achterste perceel is in gebruik voor agrarisch doeleinden.

Op enkele schuren na is de locatie onbebouwd. De sfeer van de locatie wordt onder andere bepaald door fraaie en waardevolle houtsingels langs de randen van het perceel, maar ook over het midden van het terrein loopt van oost naar west een bestaande houtsingel. Alleen aan de oostzijde ontbreekt opgaande beplanting.

Omgeving

Het plangebied sluit aan op de dorpskern van Ederveen. De bebouwde omgeving wordt hier in hoofdzaak bepaald door het bedrijventerrein Hooikamp. Het huidige bedrijventerrein wordt gekenmerkt door een kleinschalige opzet en een combinatie van bedrijfspanden en woon-/werkkavels. Het eerste gedeelte van de Seringstraat vanaf de Hoofdweg en ook de Ribesstraat is vrijwel volledig bebouwd. Er is op de kavels weinig ruimte om te manoeuvreren. Meer richting het plangebied worden de voortuinen groener en liggen de bedrijfsgebouwen achter de woningen. De bebouwing is laag (1 tot 2 lagen) en veelal voorzien van een kap. Uitzondering hierop vormt de silo van het mengvoedersbedrijf E.J. Bos, dat door de hoogte de omgeving domineert.

Aan de noord en oostzijde wordt de omgeving bepaald door het landelijk gebied. Het landelijk gebied rondom Ederveen bestaat uit een veenontginningslandschap. Kenmerkend zijn de houtsingels tussen de langgerekte kavels. Inmiddels is het oude slagenlandschap door ruilverkavelingen en andere agrarische ontwikkelingen minder duidelijk aanwezig, maar nog steeds zijn de restanten herkenbaar. In de structuurvisie van Ederveen wordt aangegeven dat dit slagenlandschap beschermd en waar mogelijk versterkt moet worden. Het landschap is in het plangebied goed te herkennen aan de oost-west lopende bomenrijen in het noorden, in het midden en aan de zuidelijke zijde van het plangebied.

Op het bestaande bedrijventerrein Hooikamp is de oorspronkelijke groenstructuur nauwelijks te herkennen. Er is ook nauwelijks opgaand groen aanwezig in de bestaande straten en ook de voortuinen zijn grotendeels bestraat. Het oostelijk gedeelte van de Seringstraat (na de kruising met de Ribesstraat) is groener, hier zijn de tuinen minder bestraat en is er ook aan de zuidzijde van de straat opgaand groen aanwezig. Tevens is hier zicht op de beplanting langs het verlengde deel van de Seringstraat, weer verder oostelijker ten opzichte van het plangebied.

Het huidige bedrijventerrein is ontsloten via de Seringstraat die weer aansluit op de Hoofdweg. De Ribesstraat is een zijstraat van de Seringstraat. Langs de Seringstraat is op de meeste plekken een rabatstrook gesitueerd. Deze rabatstrook is ook nodig omdat er op de kavels

weinig ruimte is om te parkeren. Omdat er op de kavels weinig ruimte is om te manoeuvreren, vindt het laden en lossen grotendeels in de openbare ruimte plaats. ngeveer ter hoogte van het plangebied en het bedrijf van de initiatiefnemer eindigt het brede profiel van de Seringstraat. De Seringstraat gaat daarna over in een smalle landweg (eigen weg).

2.3 Toekomstige situatie

Het plan omvat een kleinschalig bedrijventerrein met deels bedrijfskavels en deels woon-/werkkavels. Het gebied wordt ontsloten vanaf de Seringstraat en sluit daarmee op een logische manier aan bij het bestaande bedrijventerrein. Door uit te gaan van een menging van woon/werkkavels en bedrijfskavels wordt het kleinschalige dorpse karakter van de Hooikamp ook verder doorgezet. Langs de buitenranden van het terrein worden de woon-werkkavels gesitueerd. Het lint langs de Seringstraat met woon-werkkavels wordt daarmee doorgezet en aan de oostzijde zullen de bedrijfswoningen dienen als afronding van het bedrijventerrein. Enerzijds kan daarmee een vriendelijke overgang naar het landschap worden gecreëerd en anderzijds kan er op deze manier een prettig woonklimaat ontstaan.

Het kenmerkende slagenlandschap is bepalend voor de hoofdstructuur van het plan. Het plan voegt zich naar de bestaande oost-west lopende houtsingels die midden door het plangebied en langs de noord- en zuidzijde lopen. Naast de bestaande groenstructuren wordt aan de oostzijde een groene bufferzone aangelegd. Onderdeel van deze groene bufferzone is een wadi, die zorgt voor de benodigde ruimte voor waterberging. Het terrein wordt zo omgeven door een robuuste groenstructuur.

De woon-/werkkavels zijn gesitueerd met de woning aan deze groenstructuur. Door af en toe een opening in de groenstructuur te maken, ontstaat er zicht op het open landschap ten oosten van het gebied. In het westelijk deel van het plan is ruimte voor wat ruimere kavels voor bedrijven. De ligging van de onderlinge perceelgrenzen is variabel, al naar gelang de behoefte van de uiteindelijke kopers.

Bebouwing

De bebouwingsstructuur kent een differentiatie van groot naar klein. Het westelijk deel van het plan kent grotere kavels waar ook grotere volumes mogelijk zijn. Dit sluit aan op het reeds bestaande bedrijventerrein. In het oostelijk deel zijn de kleinere kavels gesitueerd en vindt ook de combinatie wonen-werken plaats. Dit zorgt voor een afwisselend beeld aan deze zijde. De woningen zijn gericht op de openbare ruimte en de groenstructuur. De maximale oppervlakte van de bedrijfspanen is gelieerd aan de oppervlakte van de kavel. De bouwhoogte is maximaal 8 meter. De woningen worden uitgevoerd in maximaal 1 laag met kap. De bouwmassa's passen zo qua schaal en maat in de bestaande bebouwingsstructuur van Ederveen. De bebouwing op de kavels wordt zo gepositioneerd dat er voldoende ruimte over blijft om te kunnen parkeren.

Groen

Kenmerkend aan het plan is de robuuste groenstructuur die zorgt voor de landschappelijke inpassing van het geheel. De bestaande oost-west lopende houtsingels in het plangebied en aan de noord- en zuidzijde zijn ingepast in het plan. De houtsingel aan de zuidzijde valt grotendeels buiten de grenzen van het plangebied. De houtsingel aan de noordzijde (ligt nu op de grens van het plangebied) zal worden verbreed en aangevuld. De houtsingel in het midden van het plangebied wordt ingepast. Hiervoor wordt een zodanig brede groenstrook gereserveerd, dat de bomen duurzaam behouden kunnen blijven. De oost-west lopende groenstructuur is ook kenmerkend voor het cultuurhistorisch waardevolle slagenlandschap op deze plek in Ederveen en dit element in het plan verwijst dan ook naar het oorspronkelijke landschap. Tevens vervullen de bestaande houtsingels een belangrijke ecologische functie. Langs de oostzijde is een nieuwe groenstructuur opgenomen van circa 10 meter breed en verdeeld in een open houtsingel en een daarnaast gelegen wadi. De houtsingel met een open structuur is specifiek ingericht als leefgebied voor de steenuil en heeft daarmee een belangrijke ecologische functie.

Het hemelwater moet worden geborgen op eigen terrein, deze vindt plaats in de opgenomen wadi.

De combinatie van de houtsingels, de wadi's en ook de tuinen bij de woon-/ werkkavels zorgt voor een groen beeld op het bedrijventerrein. Daarnaast worden langs de erfgrenzen beplantingen aangebracht in de vorm van hagen of begroeide hekwerken. Niet alleen aan de voorzijden, maar ook tussen de percelen. Ook wordt gestimuleerd om bomen aan te planten in de voortuinen.

Gezien de cultuurhistorische en landschappelijke waarde zijn de bestaande oost-west lopende houtsingels geïntegreerd in het planontwerp. De nieuw geïntroduceerde noord-zuid lopende structuur heeft een belangrijke rol in het geheel. De uitgevoerde ecologische onderzoeken hebben aangetoond dat de omgeving een foerageergebied vormt voor steenuilen. Daarom is de beplanting in de houtsingel en de wadi zorgvuldig gesitueerd, zodat dit een meerwaarde gaat vormen voor het leefgebied van de steenuil. De wadi is daarbij ook van belang, aangezien deze weer de openheid biedt waarin de steenuil naar prooien kan zoeken. Hiermee wordt gestreefd naar een natuur inclusief ontwerp.

Landschap

Voor de locatie is een inrichtingsplan opgesteld, dat voldoet aan de landschappelijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling naar een kleinschalig bedrijventerrein.



Concreet voorziet het inrichtingsplan in het volgende:

- De verkaveling en het behoud van de oost-westlopende groenstructuren sluiten aan bij de karakteristieken van het veenontginningslandschap.
- De afschermende groenstructuur aan de oostkant zorgt voor een filtering van de bedrijfsbebouwing naar het agrarisch gebied en heeft tevens een ecologische functie.
- Het particulier groen in de vorm van hagen langs de openbare weg en tussen de perceelsgrenzen (tot de voorgevelrooilijn) en de bomen in de voortuinen dragen bij aan een zo groen mogelijk bedrijventerrein. De locatie van de hagen langs de weg (en de

inritten) en de hagen op de perceelsgrenzen is indicatief en hangt af van de uiteindelijke verkaveling.

- Het inrichtingsplan geeft de vereiste nokrichting van de woningen aan.

2.4 Welstandsnota

De locatie maakt deel uit van de Welstandsnota 2013. De locatie is hierin aangewezen als "Landelijk gebied binnen de komgrens" en voor een klein deel valt de locatie binnen het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied. De Welstandsnota volstaat daarmee niet als toetsingskader voor de uitbreiding van een bedrijventerrein. Voor het gebied is daarom een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierin worden meer specifieke ontwikkelingsgerichte criteria voor toetsing opgenomen. Bij het beoordelen van de aanvraag om omgevingsvergunning beoordeelt de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit of het plan aan het beeldkwaliteitsplan voldoet. Het beeldkwaliteitsplan wordt na vaststelling door de Raad onderdeel van de welstandsnota.

2.5 Beleidskader voor naastgelegen bestaande bedrijventerrein

De maximale bouw- en nokhoogte voor bedrijfsgebouwen is in het voorliggende bestemmingsplan anders dan de mogelijkheden op het aangrenzende bedrijventerrein De Hooikamp (bestemmingsplan Ederveen, 29 september 2011). Voor het bestaande bedrijventerrein geldt de verplichting om de bedrijfsbebouwing te voorzien van een schuine kap, waarbij de goothoogte maximaal 6 meter mag bedragen en de nok maximaal 10 meter.

Het voorliggende plan (uitbreiding van het bedrijventerrein) maakt het mogelijk om de bedrijfsbebouwing te voorzien van een plat dak, danwel een flauwe schuine kap met een maximale bouwhoogte van 8 meter.

Tijdens een informatiebijeenkomst, inzake het voorliggende plan, is gevraagd of de maatvoering ook toegepast kan worden op het bestaande bedrijventerrein. Stedenbouwkundig bestaat hiertegen in principe geen bezwaar. Procedureel heeft het echter niet de voorkeur om het gehele bestaande bedrijventerrein onderdeel te laten uitmaken van deze bestemmingsplanwijziging. Om de eigenaren van het bestaande bedrijventerrein meer duidelijkheid te geven, wordt in deze toelichting een beleidskader geboden. Dit kan worden benut bij de toepassing van individuele aanvragen Omgevingsvergunning. Het college van burgemeester en wethouders kan dan toestaan om een plat dak of flauwe schuine kap toe te staan met een bouwhoogte van maximaal 8 meter. Daarbij zal per vergunningaanvraag een belangenafweging worden gemaakt in relatie tot omliggende percelen.

Hiervoor kan de binnenplanse afwijkbevoegdheid worden benut (artikel 25.2, sub b bestemmingsplan Ederveen). Ook is het mogelijk om gebruik te maken van de zogenaamde kruimelgevallenregeling (artikel 4, aanhef en onder 4 van bijlage II Besluit Omgevingsrecht). In dat kader wordt verwezen naar een uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State; ECLI:NL:RVS:2014:2808.

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Besluit algemene regeling ruimtelijke ordening

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

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

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

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

Het Rijk benoemt binnen deze drie Rijksdoelen 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen.

In de SVIR geeft het kabinet aan hoe het de bereikbaarheid in Nederland de komende jaren wil verbeteren. De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de

hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. Het voorliggende bestemmingsplan 'Ederveen, uitbreiding bedrijventerrein Ribesstraat' past binnen deze kaders.

3.1.3 Ladder van duurzame verstedelijking

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

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 Bro (gewijzigd per 1 juli 2017) moet de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Onderbouwing uitbreiding bedrijventerrein Ribesstraat Ederveen

Bij de vaststelling van het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) voor bedrijventerreinen in de regio is afzonderlijk aandacht besteed aan de behoefte aan bedrijfslocaties/werklandschappen bij de kleinere kernen. Naast de economische noodzaak om ruimte bieden aan het bedrijfsleven wordt dit mede ingegeven door de wens om kleinere kernen leefbaar en dynamisch te houden. Het gaat om het faciliteren van lokaal verzorgende bedrijvigheid met naar aard en schaal een passende kavelomvang. Het voorliggende plan voor uitbreiding van het bedrijventerrein Ederveen is in oktober 2018 besproken tijdens het portefeuillehouder overleg Economie, Werkgelegenheid & Voedsel d.d. 11 oktober 2018. Daarbij is ingestemd met de uitwerking van de plannen en het starten van de ruimtelijke procedure.

De initiatiefnemer heeft een ladderonderbouwing aangeleverd, hetgeen is opgesteld door SRO (projectnummer 30.30.01 d.d. 17 december 2017). In deze onderbouwing is antwoord gegeven op de vragen die vanuit de handreiking voor de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' worden gesteld. Daarin wordt aangetoond dat het zogenaamde burgerinitiatief, om te komen tot een collectieve bedrijvenontwikkeling met woon-werkkavels, in Ederveen inpasbaar is in het kader van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

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

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

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

vier 'spelregels' of 'Doe-principes' – DOEN, LATEN, ZELF en SAMEN – geeft de provincie hier werking aan.

Aanvullend wordt in de bijlage van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland een vijftal wettelijk verplichte planfiguren voor het provinciaal beleid voor de leefomgeving beschreven. Dit gaat over planfiguren voor ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Deze thema's waren sinds 2014 integraal onderdeel van de Omgevingsvisie, maar zijn met de nieuwe Omgevingsvisie Gaaf Gelderland naar de bijlage verplaatst. Deze beleidswaarden worden door de provincie gecontinueerd. Dit gaat om de aanwijzing van functies van regionale oppervlaktewateren, van gebieden waar milieukwaliteit bijzondere bescherming behoeft, van Natura-2000 gebieden en van bijzondere natuurgebieden. Andere kaarten en functiebeschrijvingen uit de visie 2014 hebben een uitvoerend of 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 'grote zonnepanelen mogelijk' en 'windenergie aandachtsgebied'. Dit is echter geen beperking voor de planontwikkeling. Het voorliggende bestemmingsplan 'Ederveen, uitbreiding bedrijventerrein Ribesstraat' past binnen beleidskaders van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

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

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

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

In de Omgevingsverordening zijn bepalingen opgenomen inzake de realisatie c.q. uitbreiding van bedrijventerreinen. In artikel 2.10 is bepaald dat een nieuw bedrijventerrein of een uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein alleen mogelijk is voor zover deze ontwikkeling past binnen het vigerende Regionale programma werklocaties. Dit betreft de regionale programmeringsafspraken. Zoals in paragraaf 3.1.3. van deze toelichting al is beschreven, heeft de regio ingestemd met het voorliggende plan.

3.3 Gemeentelijk beleid

Hieronder zal worden ingegaan op het gemeentelijke beleid, voorzover dit niet aan de orde komt in hoofdstuk 4.

3.3.1 Structuurvisie Ederveen

De gemeenteraad heeft op 30 april 2015 de Structuurvisie Ederveen vastgesteld. In de structuurvisie geeft de gemeente richting aan de toekomstige ruimtelijke, maatschappelijke en economische ontwikkelingen van Ederveen. Tijdens het proces van de hierboven genoemde Structuurvisie heeft de initiatiefnemer een zienswijze ingediend waarin wordt gevraagd om het zogenaamde 'Burgerinitiatief Ederveen' op te nemen. Vanwege het feit dat het verzoek nog onvoldoende was uitgewerkt, is besloten om de gevraagde ontwikkeling niet op te nemen in de Structuurvisie. Daarbij is wel aangegeven dat de gemeente graag met de initiatiefnemer in gesprek gaat om verder te onderzoeken of de realisatie van het 'Burgerinitiatief Ederveen' haalbaar is.

In de Nota Zienswijze bij de vastgestelde Structuurvisie is bepaald: 'als de betrokken ondernemers er in zouden slagen om de noodzaak en uitvoerbaarheid van hun plannen zodanig nader te onderbouwen dat elke twijfel daaromtrent wordt weggenomen en het initiatief ook planologisch de gebruikelijke toets blijkt te doorstaan, vinden zij de gemeente Ede in beginsel aan hun kant. Dat de gevraagde uitbreiding nu niet in de Structuurvisie is opgenomen betekent dan ook niet een definitieve afwijzing'.

In deze toelichting is de planologische haalbaarheid van het zogenaamde 'burgerinitiatief' onderbouwd. De ontwikkeling voorziet in een concrete behoeftevraag vanuit de kern Ederveen en past daarmee binnen de gemeentelijke visie.

3.3.2 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 nieuwe locaties onder andere dat voldaan moet worden aan wettelijke milieueisen op het gebied van bijvoorbeeld bodem, lucht en geluid. Daarnaast betekent duurzaamheid aandacht voor water (o.a. waterberging, met het oog op de voortgaande klimaatverandering) en voor inrichting van de openbare ruimte (materiaalgebruik, verharding, groen, verlichting). Tot slot zijn circulariteit en energie/klimaat een speerpunten als het gaat om duurzaamheid.

De *energieprestatie* die vereist is voor nieuwbouw (woningen en utiliteit) wordt weergegeven via de EPC-eis uit het Bouwbesluit. De EPC-eisen zijn voor het laatst aangescherpt per 1 januari 2015. Er wordt geen aanscherping van de EPC-eisen meer verwacht. Deze eisen worden namelijk per 1 januari 2020 vervangen door de invoering van de eisen voor *bijna energie neutrale gebouwen voor alle nieuwbouw (BENG)*. In deze score wordt uitgegaan van een maximale energiebehoefte, een maximaal aandeel fossiel en een eis m.b.t. minimaal aandeel hernieuwbare energie.

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

Aardgasvrij bouwen is met ingang van 1 juli 2018 wettelijk verplicht. De nieuwe wet heeft tot gevolg dat er geen bouwvergunningen meer worden afgegeven voor nieuwbouw (woningen en utiliteit) die aangesloten wordt op een aardgasnet.

Burgemeester en wethouders hebben in juli 2017 besloten dat nieuwe woningen in de gemeente in principe niet meer op het aardgasnet zullen worden aangesloten. Met de wettelijke plicht met ingang van 1 juli 2018 is deze beslissing niet meer actueel. Burgemeester en wethouders kunnen echter nog wel voor een gebied bepalen dat daar het verbod op aardgas niet geldt. Een dergelijke aanwijzing mag alleen gebeuren op grond van zwaarwegende maatschappelijke belangen. Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Ede heeft echter besloten niet op voorhand gebruik te maken van de mogelijkheid om gebieden uit te sluiten van het verbod op aardgas.

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

Voor de periode 2018-2022 betekent dit:

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

3.4 Conclusie beleid

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

4 Onderzoek en randvoorwaarden

4.1 Inleiding

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

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1. Beleid/regelgeving

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

4.2.2. Beschouwing plansituatie

In voorliggend geval wordt het bestaande bedrijventerrein aan de oostzijde van het bestaande bedrijventerrein De Hooikamp uitgebreid. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan het (achter)erf van bestaande bebouwing aan de Lunterensekade. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Seringenstraat.

Binnen het plangebied worden de bedrijfsmatige functies toegestaan met volgens de VNG-publicatie *bedrijven en milieuzonering* richtafstanden van 10 meter (bedrijfs categorie 2) tot maximaal 100 meter (bedrijfs categorie 3.2). In onderstaande afbeelding zijn de contouren voor de inwaartse zonering per bedrijfscategorie weergegeven. Deze zijn verwerkt in de planregels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan.

Voor bedrijfswoningen op het bedrijventerrein zijn de richtafstanden genoemd in de VNG publicatie niet van toepassing. Wel is een bedrijfswoning voor andere inrichtingen dan de eigen inrichting een gevoelige functie. De onderlinge bescherming van bedrijfswoningen op een bedrijventerrein vindt plaats in kader van milieuregelgeving (Wabo vergunning, activiteitenbesluit).



Afbeelding: milieuzonering bedrijscategorie 2 t/m 3.2

4.2.3. Conclusie

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

4.3 Hoogspanningslijnen

4.3.1. 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.

4.3.2. Beschouwing plansituatie

Binnen en in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen bovengrondse hoogspanningslijnen gelegen.

4.3.3. Conclusie

Het aspect hoogspanningslijnen vormt geen belemmering voor dit plan.

4.4 Bodem

4.4.1. 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.

4.4.2. *Situatie plangebied*

Voor het plangebied zijn de volgende onderzoeksrapporten beschikbaar:

- Verkennend bodemonderzoek Seringstraat 37 (noordelijk deel) te Ederveen, Econsultancy, kenmerk 8214.001, d.d. 10 december 2018.
- Verkennend bodemonderzoek en onderzoek asbest in bodem Seringstraat 37 (zuidelijk deel) te Ederveen, Econsultancy, kenmerk 8214.005 (versie D1), d.d. 14 januari 2019.

- Verkennend bodemonderzoek en onderzoek asbest in bodem Seringstraat 37 (zuidelijk deel) te Ederveen, Econsultancy, kenmerk 8214.005 (versie D2), d.d. 5 februari 2019.

Uit de onderzoeken blijkt dat in de boven- en ondergrond geen verhoogde gehalten worden gemeten. In het grondwater worden licht verhoogde gehalten zware metalen (barium, kobalt, nikkel en zink) en plaatselijk een matig tot sterk verhoogd gehalte nikkel gemeten. De aangetoonde verontreiniging met zware metalen is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan het regionaal van nature voorkomen van verhoogde gehalten zware metalen in het grondwater.

Daarnaast is vanuit de gemeente gecheckt of de locatie verdacht is van niet-gesprongen explosieven op basis van algemeen bekende informatie. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat de locatie niet verdacht is van niet-gesprongen explosieven.

4.4.3. Conclusie

Er is met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering voor dit plan.

4.5 Water

4.5.1. Beleid/regelgeving

Algemeen

In het kader van de watertoets heeft overleg plaatsgevonden tussen waterschap Vallei en Veluwe en de gemeente Ede.

Watertoets

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

Waterwet (Ww)

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

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

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

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

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

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

Hemelwaterbeleid

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

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

Grondwatervisie

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

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

4.5.2. Situatie plangebied

In het kader van dit bestemmingsplan is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd voor het plangebied *[Geohydrologisch onderzoek Seringstraat 37 te Ederveen, Econsultancy, 17 december 2018]*.

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

Wel bevinden zich in het plangebied en langs de grenzen van het gebied enkele C-watgangen die beschermd wordt door de Keur van het waterschap. Voor werkzaamheden rond deze watgangen kan een vergunning van het waterschap noodzakelijk zijn.

Vuilwater

Het vuilwater afkomstig van het bedrijventerrein kan in principe worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel in de Seringstraat. Wel dient getoetst te worden of de capaciteit van het stelsel voldoende is om het extra vuilwater te kunnen verwerken.

Hemelwater

Het hemelwater wordt niet afgevoerd naar het riool maar wordt geborgen in de wadi's in het plangebied. Volgens de normen van het waterschap dient een bui die eenmaal per 100 jaar voorkomt, geborgen te kunnen worden in de wadi. Dat betekent dat de wadi een inhoud van bijna 900 m³ dient te hebben. Voor een goede werking van de wadi dient de bodem boven de GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) aangelegd te worden.

Grondwater

In de kern Ederveen is een drainagenetwerk aanwezig. De planlocatie ligt net buiten dit netwerk. Vanwege de afwezigheid van peilbuizen aan de bovenstroomse zijde van het gebied is de te verwachten Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand moeilijk te bepalen. Geschat wordt dat deze zich op circa 0,7m beneden maaiveld bevindt. Om te kunnen komen tot een gedegen planontwerp is het van belang meer inzicht te krijgen in de grondwaterfluctuatietoneel op de lange termijn, bijvoorbeeld door de plaatsing van tijdelijke peilbuizen.

Hoogten

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

4.5.3. Conclusies

Op basis van bovenstaande vormt de voorgestelde diepte van de wadi (0,7 meter onder maaiveld) een aandachtspunt. Tijdens de planuitwerking en na realisatie zal de grondwaterstand worden gemonitord. Indien noodzakelijk worden passende maatregelen getroffen. Hierover zijn afspraken vastgelegd tussen de ontwikkelende partij en de gemeente Ede waarmee het plan op dit aspect uitvoerbaar is.

4.6 Ecologie/natuur

4.6.1. 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.

Soortenbescherming

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 (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland)

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 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura

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

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

Het is krachtens de Wet natuurbescherming verboden zonder vergunning van gedeputeerde staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstoringseffect 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.

Natuurwetwerk 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.

4.6.2. Situatie plangebied

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op circa 3,6 en 5,3 kilometer van respectievelijk de Natura 2000-gebieden Veluwe en Binnenveld. Externe effecten zoals geluid, licht en betreding zijn daarom niet van toepassing. Eventuele effecten van stikstofdepositie zijn op voorhand niet uit te sluiten aangezien door de ontwikkeling het aantal verkeersbewegingen in en rond het plangebied zal toenemen en stikstofverbindingen vrijkomen bij de bouw van het bedrijventerrein. In opdracht van de initiatiefnemer heeft Buro SRO zowel de bouwfase als de gebruiksfase doorgerekend met het voorgeschreven rekenmodel AERIUS. De beschrijving van de gehanteerde uitgangspunten en onderzoeksresultaten staan beschreven in rapport 'Voortoets stikstofdepositie Bedrijventerrein Ederveen gemeente Ede' van 3 oktober 2019 met kenmerk 30.30.01. Bij de berekeningen is gebruik gemaakt van interne saldering met het voormalige gebruik van de gronden binnen het plangebied (agrarisch land).

Geconcludeerd wordt dat, na toepassing van interne saldering, geen stikstofdepositie bijdragen van meer dan 0,00 mol/ha/jaar worden berekend. Hiermee is aangetoond dat zowel in de bouwfase als de gebruiksfase significant negatieve effecten ter plaatse van Natura 2000

gebieden kunnen worden uitgesloten. Aangezien gebruik is gemaakt van interne saldering zal de initiatiefnemer wel een natuurvergunning moeten aanvragen bij het bevoegd gezag (provincie Gelderland).

Natuurnetwerk Nederland GNN/GO

Het plangebied is niet gelegen binnen het Gelders Natuurnetwerk of Groene Ontwikkelzone (GNN of GO). Het dichtst bij gelegen deel van de GNN is op 800 meter afstand. Er zijn geen effecten te verwachten op de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelstellingen van de GNN. Verdere toetsing aan de omgevingsvisie van de Provincie Gelderland is daarom niet noodzakelijk.

Houtopstanden

Dit onderdeel is niet van toepassing aangezien er geen structuren worden gekapt die bestaan uit meer dan 20 bomen of groter zijn dan 10 are.

Soortenbescherming

In het plangebied heeft ecologische onderzoek plaatsgevonden.

- Uilenonderzoek, Seringstraat 37 Ederveen, Ecogroen d.d. 6 november 2018, kenmerk 18-059
- Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan Seringstraat ong. te Ederveen, Blom Ecologie BV, d.d. 30 januari 2018, kenmerk BE/2017/314/r

Hieronder zullen kort de conclusies per soortgroep worden toegelicht die van toepassing zijn voor deze ontwikkeling. Het doel is om met een natuur inclusief ontwerp, waarbij de bestaande natuurwaarden in het plangebied behouden blijven, deze waarden in het bestemmingsplan te borgen.

Vleermuizen

In het plangebied zijn een aantal doorgaande structuren aanwezig:

- de zuidzijde van het plangebied vanuit Ederveen richting het buitengebied (oosten);
- in het verlengde van de Ribesstraat richting het buitengebied;
- de doorgaande structuur langs de Seringstraat (deze ligt net buiten het plangebied).

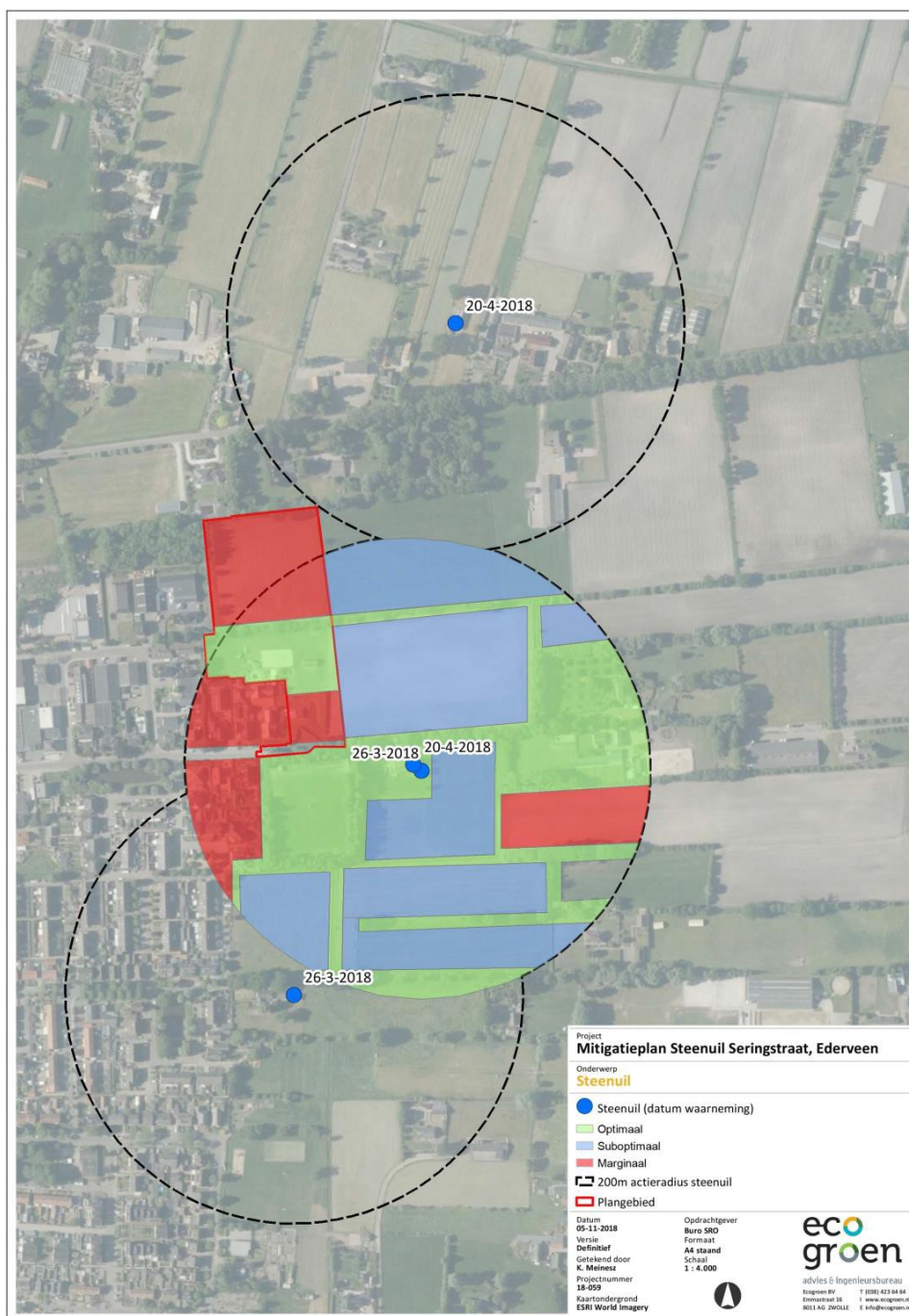
De doorgaande structuur aan de zuidzijde blijft gehandhaafd en wordt waar mogelijk versterkt. Er zijn dus geen effecten op deze structuur te verwachten. De structuur in het verlengde van de Ribesstraat zal voor een grootste deel worden ingepast. Deze structuur is in potentie geschikt als vliegroute voor vleermuizen. De structuur wordt nu twee keer doorsneden door de rondweg. Dit zijn echter kleine doorsnijdingen (circa 10 meter) die geen of weinig effect hebben op de potentiële vliegroute. Daarnaast zijn er nog voldoende alternatieven aan zuid- en noordzijde van het plangebied. De toe te passen verlichting rond de potentiële vliegroute zal vleermuisvriendelijk moeten zijn. Het openbaar gebied zal overgaan op de gemeente Ede. Afspraken over de ecologische maatregelen zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Er worden verder geen gebouwen gesloopt of bomen gekapt die geschikt zijn als rust- en/of verblijfplaats voor vleermuizen. In het plangebied en de directe omgeving blijft ook voldoende foerageergebied over voor vleermuizen.

Jaarrond beschermde vogels

In het plangebied is een kerkuilenkast aanwezig. Deze kerkuilenkast is recent niet gebruikt. In overleg met de stichting kerkuilengroep Nederland is de kast inmiddels ongeschikt gemaakt en is een nieuwe kast opgehangen in de omgeving van de Seringstraat.

Het plangebied lijkt in potentie geschikt als foerageergebied voor de steenuil. Er is daarom nader onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van de steenuil in directe omgeving van het plangebied. Tijdens het nachtelijk veldonderzoek zijn drie unieke territoria van Steenuil aangetroffen. Een territorium is het gebied dat door een Steenuil wordt verdedigd (zie onderstaande afbeelding)



Een van de drie territoria heeft een overlap met het te ontwikkelen plangebied. Dit deel van het leefgebied van de steenuil zal dus verloren gaan en dient te worden gemitigeerd. Er is een nadere analyse uitgevoerd naar de huidige gebruik en kwaliteit van dit territorium. Daarmee kan worden bepaald hoeveel m³ leefgebied er verloren gaat en hoeveel er dient te worden gemitigeerd en in welke kwaliteit.

Als gevolg van de ontwikkeling van het bedrijventerrein gaan binnen 5.814 m² aan optimaal en 7.800 m² aan marginaal foerageergebied verloren. Marginaal foerageergebied (in dit geval siertuin en maïsakkerland) levert geen wezenlijke bijdrage aan de voedselvoorziening van de Steenuil. Het verlies betreft dus de 5.814 m² optimaal foerageergebied dat bestaat uit de kleinveeweide van initiatiefnemer. Dat is 12% van het optimaal habitat en 5% van het totaal aan bruikbaar (sub-)optimaal habitat in de onderzochte cirkel.

De beschikbare grond voor vervangend foerageergebied is beperkt. Daarom wordt geadviseerd om een zo hoog mogelijke kwaliteit op het beschikbare oppervlak te realiseren. In het landschapsontworp is voorzien in een groenstrook langs de oostzijde van het plangebied. Deze strook is bedoeld voor regenwaterretentie en landschappelijke afscherming van de bebouwing. Door hier voldoende oppervlakte hoogwaardig Steenuil biotoop in te richten, kan voorkomen worden dat een tekort aan geschikt Steenuil habitat optreedt. De aanleg van deze mitigerende maatregelen zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Het betreffende perceel wordt na realisatie overgedragen aan de gemeente Ede.

Inrichting groenstrook/wadi

De waterberging in de groenstrook krijgt de vorm van een wadi, waarin regenwater tijdens piekafvoeren kan worden opgevangen in een grote vlakke ontgraving. Wadi's worden veelal gemaaid. Omdat kortgrazig grasland en aanwezigheid van kleinvee een sterke meerwaarde heeft voor Steenuilen, dient de wadi in dit geval ingericht te worden als kleinveeweide. Hier kan het kleinvee van de initiatiefnemer worden ingeschaard.

Langs de oostzijde grenst de groenstrook aan een groot agrarisch perceel. Er zullen langs de rand van de wadi op niet af te graven grond een rij hoogstamfruitbomen (appel, peer en walnoot) worden geplant. Deze zijn ingetekend op onderstaande afbeelding. Daarbij is het noodzakelijk dat eerste de mitigerende maatregelen uitgevoerd moeten zijn, alvorens de vergunningen verleend kunnen worden voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Dit zal via een voorwaardelijke verplichting in de planregels worden opgenomen.

De fruitbomen kunnen niet in de wadi zelf worden geplant omdat deze boomsoorten niet goed tegen langdurige inundatie kunnen. Ze moeten daarom bovenaan de taluds worden geplant. Het betreft 10-20 bomen. In de zuidelijke helft van de strook staat deze aan de westzijde van de wadi, in de noordelijke helft juist tegen de akker aan de oostzijde van de wadi. De breedte van deze strook bedraagt circa vijf meter.

In de wadi zelf (die bij neerslagpieken deels onderloopt) worden in los rijverband knotwilgen aangeplant (eveneens 10-20 exemplaren). Deze bomen zijn tegen periodieke overstroming zeer goed bestand. Omdat de bomen (fruitbomen en knotwilgen) in een begraasd gebied staan, moeten de stammen tegen vraat beschermd worden. Deze knotwilgen zijn ingetekend op onderstaande afbeelding.

Tijdelijk extra maatregelen

Omdat de ontwikkeling van de knotwilgen en hoogstambomen tot volwaardig foerageerbiotoop enkele jaren duurt, is het essentieel dat ook ter overbrugging van die periode maatregelen genomen worden. Het grasland wordt begraasd en is al snel geschikt als foerageergebied. De uilen jagen veelal vanaf weidapaaltjes en vanuit de jonge aanplant.

Het is echter wel van belang dat ook al in een vroeg stadium de muizenstand wordt gestimuleerd. Dit moet door in de hoek nabij Seringstraat 18 drie muizenpiramides te plaatsen. Verder moeten enkele grote boomstammen en takkenrillen worden geplaatst in de wadi, waar muizen onder kunnen schuilen. De muizenpiramides zijn ingetekend op onderstaande afbeelding.

Op bovenstaande wijze wordt op korte afstand van het nest een hoogwaardig steenuil foerageergebied gecreëerd. De oppervlakte van wadi (oppervlakte 2437 m²) en beplantingsstrook (1000 m² binnen een straal van 200 meter) bedraagt samen 3.437 m².



Omdat deze Steenuil in een optimaal landschap leeft, is het verlies van zo'n klein deel van het foerageerbiotoop geen probleem. Op korte afstand is een groot aanbod aan optimaal foerageergebied. Er is meer dan voldoende optimaal foerageerhabitat om naar uit te wijken. Omdat het foerageerbiotoop functioneel blijft, is geen sprake van overtreding van verbodsartikelen uit de Wet natuurbescherming. Een ontheffing is niet noodzakelijk als bovenstaande voorwaarden voldoende worden geborgd in dit bestemmingsplan, de Provincie Gelderland is dan voornemens een 'positieve afwijzing' af te geven.

Overige soorten

Voor overige beschermde soorten worden geen negatieve effecten verwacht. Wel is voor deze soorten altijd de algemene zorgplicht van kracht.

Het kappen en verwijderen van groen dient buiten de kritische periode van broedende vogels plaats te vinden. Deze periode loopt globaal van 1 maart tot en met 1 september.

4.6.3. Conclusie

Indien bovenstaande voorwaarden in acht worden genomen vormt de Wet Natuurbescherming geen belemmering voor de voorgenumen ontwikkeling in het plangebied.

4.7 Archeologie

4.7.1. Beleid/regelgeving

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

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

Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota uit 2012 is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch onderzoek opgenomen en is een verruiming (versoepeling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. De nota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

4.7.2. Situatie plangebied

Voor het plangebied is door een gekwalificeerd archeologisch onderzoeksbureau een bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd¹, gevolgd door een waarderend proefsleuvenonderzoek².

Het booronderzoek heeft uitgewezen dat in het noordelijk deel van het plangebied het verwachte plaggendek nog grotendeels aanwezig is. In het zuidelijk deel van het plangebied werd geen plaggendek verwacht. Deze is dan ook niet aangetroffen. Bovendien bleek uit het onderzoek dat in de zuidelijke helft van het plangebied het dekzand op grote schaal verspoeld is. Dit wijst op een ligging in de lagere delen van het dekzandgebied, waar vaak vochtige omstandigheden overheersen hebben. Het zuidelijk deel van het plangebied was derhalve in het verleden weinig geschikt voor bewoning. In het noordelijk deel van het plangebied was het dekzand grotendeels onverspoeld.

Het proefsleuvenonderzoek dat daarna is uitgevoerd, heeft uitgewezen dat de bodem inderdaad grotendeels intact was. Een behoudenswaardige vindplaats is echter niet aangetroffen. Er was sprake van een kleine dekzandkop, omgeven door lager gelegen delen. Hier zijn uitsluitend subrecente greppels aangetroffen.

¹ Holl, J., 2018: Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Seringstraat 37 te Ederveen Gemeente Ede, *Econsultancy Rapport* 8214.002, Zwolle

² Derks, M. & E. Louwe, 2019: Rapportage archeologische proefsleuven Seringstraat 37 te Ederveen in de gemeente Ede. *Econsultancy Rapport* 8214.006, Doetinchem

4.7.3. Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de directe mogelijkheid tot realisatie van nieuwbouw.

Op grond van de resultaten van de in het plangebied uitgevoerde onderzoeken kan de hoge archeologische verwachting naar beneden worden bijgesteld. Eventuele archeologische resten zijn vermoedelijk niet in dit deel van het projectgebied aanwezig. Nader archeologisch onderzoek wordt hier niet noodzakelijk geacht. Uitvoering van de bestemming zal hier niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.

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

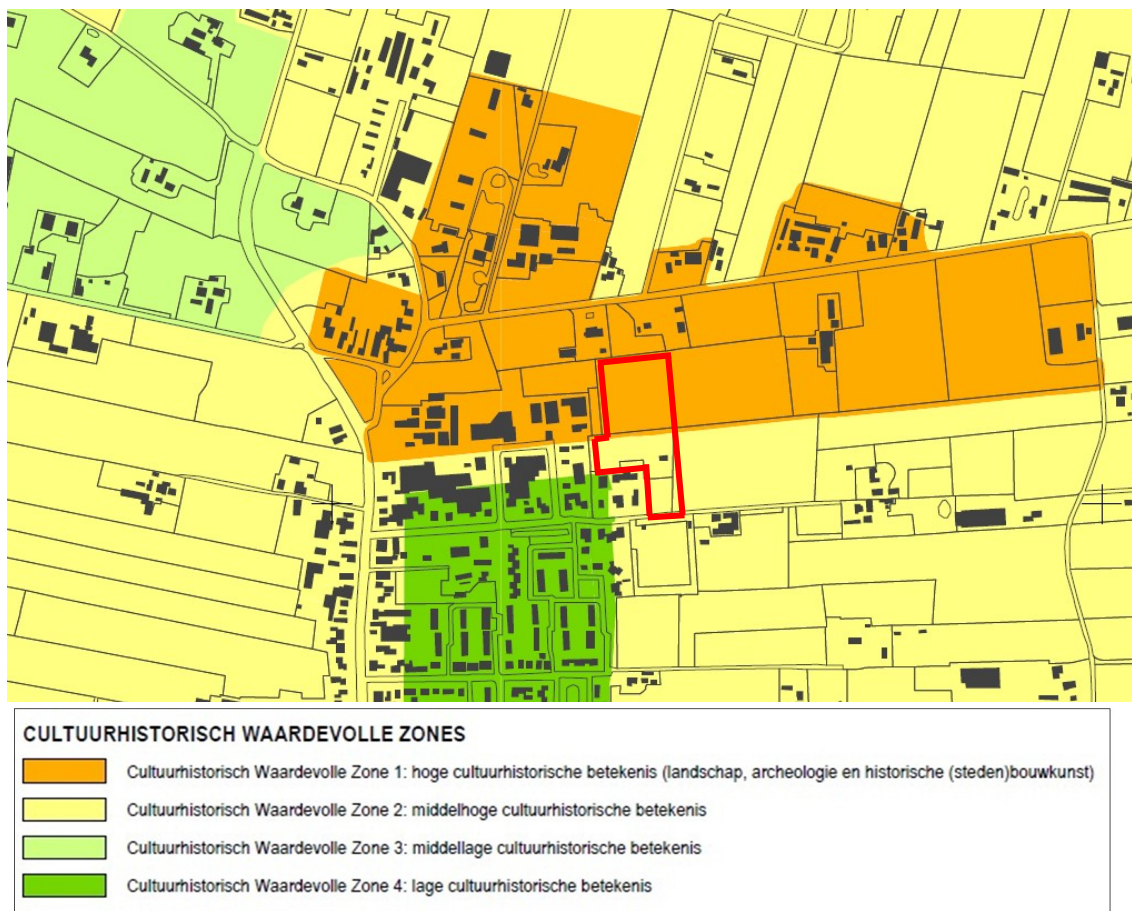
4.8 Cultuurhistorie

4.8.1. Beleid/regelgeving

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

4.8.2. 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 deel 3 en kaartbijlage 3.



Afbeelding: Ligging van het plangebied op de Cultuurhistorische Waardenkaart (begrenzing plangebied globaal weergegeven)

De cultuurhistorische waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het noordelijk gedeelte van het plangebied 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 bovengrond goed herkenbaar of ondergrond 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 dagelijks beheer dient mede gericht te zijn op instandhouding.”

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

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

In het navolgende 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.

Cultuurhistorische analyse

Ontwikkelingsgeschiedenis

Het plangebied ligt aan de noordzijde van de dorpskern van Ederveen. Dit veenontginningsdorp behoorde tot de marken van Ede die de grond in hun bezit hadden. In 1790 maakten de Doesburger- en Eder Achterveners zich daaruit los en vormden een nieuwe onafhankelijke buurschap: Doesburger Achterveen of Heerenveensche ('t Ederveensche) Buurt. Vanuit de Hoofdweg - die tussen sloten op een hogere zandrug lag - werd het omliggende veen ontgonnen en het land opstrekkend verkaveld.

Onderstaand fragment van de Chromotopografische kaart uit 1872 laat zien dat de gronden binnen het plangebied destijds grotendeels in gebruik waren als akkerland. Het verkavelingspatroon kenmerkte zich door langgerekte percelen, die van elkaar gescheiden werden door sloten die min of meer loodrecht op de Hoofdweg aansluiten. Langs de kavelgrenzen stonden houtsingels. Ten noorden van het plangebied lag de Luntersekade. Deze waterkering was in het verleden aangelegd langs de noordelijke grens van het Doesburgerveen, om te voorkomen dat water uit het nog niet ontgonnen veengebied De Veenen in zuidelijke richting stroomde. Daarnaast markeerde de kade een bestuurlijke grens. Vanaf de kruising van het Bruinhorsterpad met de Luntersekade liep omstreeks 1872 een onverharde landweg met een bocht langs een agrarisch erf en vervolgens in oostelijke richting, door het huidige plangebied.



Topografische kaart 1872 (bron: www.topotijdreis.nl)

Vanaf het einde van de negentiende eeuw verdichtte het bebouwingslint langs de Hoofdweg zich geleidelijk. Kort na de Tweede Wereldoorlog werd ten westen van het plangebied aan de Hoofdweg een graansilo gebouwd, die in de tweede helft van de twintigste eeuw in verschillende fasen werd uitgebreid. Ten oosten van deze silo ontstond in de jaren tachtig en

negentig een kleinschalig bedrijventerrein. Ten noorden van de reeds bestaande Seringstraat werd in dat kader de Ribesstraat aangelegd.

Cultuurhistorische waarden

Gebiedskarakteristiek

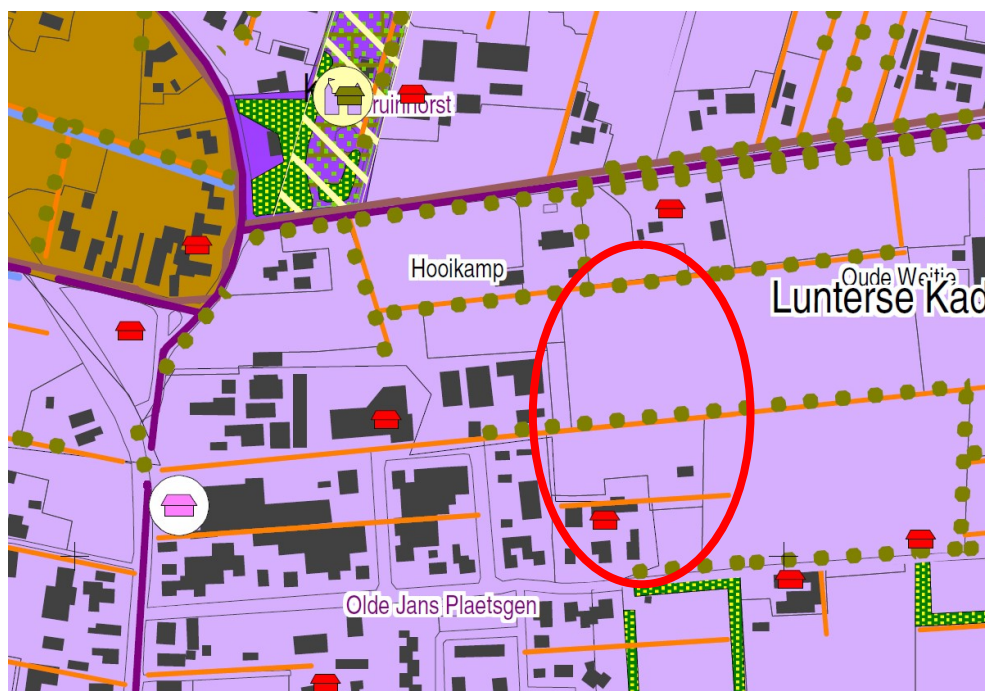
Het plangebied ligt aan de noordoostelijke rand van de bebouwde kom van het dorp Ederveen. In de huidige situatie zijn de gronden binnen het plangebied in gebruik als akker- en grasland. Kenmerkend voor de gebiedskarakteristiek is het rechtlijnige ontginningspatroon van het landschap. De langgerekte kavels worden van elkaar gescheiden door sloten die begeleid worden door bomensingels. Door deze groenstructuren is er sprake van een relatieve landschappelijke openheid.

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

Binnen en in de directe omgeving van 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

Blijkens de deelkaart 'Cultuurlandschap en landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart ligt binnen en in de omgeving van het plangebied een aantal ruimtelijke structuren die cultuurhistorisch waardevol zijn. De Luntersekade is een weg die voor 1832 werd aangelegd. De noordelijke grens van het plangebied valt samen met een historische kavelgrens, die begeleid wordt door een historische groenstructuur. Binnen het plangebied liggen twee historische kavelgrenzen. De meest noordelijk daarvan bestaat uit een watergang die wordt begeleid door een historische groenstructuur. Ook langs de Seringstraat - langs de zuidgrens van het plangebied - komt een historische groenstructuur voor. In de omgeving van het plangebied ligt een aantal historische nederzettingenlocaties.



Deelkaart 'Cultuurlandschap en landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart.

4.8.2. Conclusie

Op grond van de ligging in Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 2 van de Cultuurhistorische Waardenkaart geldt voor het zuidelijk gedeelte van het plangebied, dat ruimtelijke ingrepen aangegrepen kunnen worden om cultuurhistorische waarden te versterken. Vanuit

cultuurhistorisch perspectief is de beoogde ruimtelijke ontwikkeling in het noordelijk gedeelte van het plangebied niet wenselijk vanwege de ligging binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling draagt namelijk niet bij aan het behoud en de versterking van cultuurhistorische waarden. Uit een integrale belangenafweging is evenwel naar voren gekomen dat uitbreiding van het bedrijventerrein op deze locatie gewenst is en voorziet in een concrete behoeftevraag vanuit de kern Ederveen. Vanuit Monumentenzorg zijn om die reden randvoorwaarden meegegeven om de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle structuren zoveel mogelijk te handhaven en in te passen in het stedenbouwkundig ontwerp. Geconcludeerd wordt dat de kenmerkende rechtlijnige verkavelingsstructuur van het landschap in de toekomstige situatie herkenbaar blijft door handhaving van historische groenstructuren en de watergang die door het plangebied loopt.

4.9 Geluid (weg- en railverkeerslawaaï)

4.9.1. *Beleid/regelgeving*

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

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

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

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

4.9.2. *Situatie plangebied*

Het plan voorziet in het toevoegen van 7 geluidgevoelige bestemmingen (bedrijfswoningen) binnen de geluidszone van de Luntersekade. Daarom dient getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Uit het rapport 'Geluidbelasting van wegverkeer op woningen bedrijventerrein Ederveen (Adviesburo van der Boom, d.d. 10 december 2018, nummer 18-215) blijkt dat ten gevolge van de Luntersekade en overige verkeerswegen ter plaatse van de bedrijfswoningen wordt voldaan aan de voorkeurswaarde.

De aantrekkende verkeersbewegingen (indirecte hinder) ten gevolge van de uitbreiding van het bedrijventerrein is bepaald uit gegevens van de CROW publicatie 'Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie'. De berekende geluidbelasting is beoordeeld conform de circulaire 'Geluidhinder veroorzaakt door wegverkeer van en naar de inrichting' d.d. 29 februari 1996

(Ministerie van Vrom, nr. MBG 9600613 1, stcrt. 1996). Uit het rapport d.d. 10 december 2018, nummer 18-215 blijkt dat ten gevolge van het wegverkeer van en naar de inrichting op de Seringenstraat wordt voldaan aan de voorkeurswaarde.

4.9.3. Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï en de aantrekkende verkeersbewegingen van en naar het bedrijventerrein vormt derhalve geen belemmering voor dit plan.

4.10 Luchtkwaliteit

4.10.1. Beleid/regelgeving

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

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

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

4.10.2. Beschouwing plansituatie

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Binnen het plangebied worden 7 bedrijfswoningen 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.

Voor het bepalen van het effect van de aantrekkende vervoersbewegingen ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten op het bedrijventerrein op de luchtkwaliteit, wordt gebruik gemaakt van de NIBM-tool. Met behulp van deze tool is het effect van transportemissies bepaald. Hiertoe wordt met een 'worst case'- benadering van de modelparameters gerekend, zodat de effecten niet onderschat worden. Van het te verwachten aantal verkeersbewegingen (250 per dag, Adviesburo van der Boom, d.d. 10 december 2018, nummer 18-215) blijkt dat de jaargemiddelde bijdrage op de luchtkwaliteit maximaal $0,50 \mu g/m^3$ is voor de component NO_2 en $0,07 \mu g/m^3$ voor de component PM_{10} . De berekende jaargemiddelde waarden voor de beide componenten NO_2 en PM_{10} liggen ruim onder de NIBM grens van $1,2 \mu g/m^3$. Hieruit wordt

geconcludeerd dat de realisatie van het bedrijventerrein niet in betekende mate bijdraagt en dat wordt voldaan aan de geldende luchtkwaliteitsnormen

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2019
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		250
Aandeel vrachtverkeer		21,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,50
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,07
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

4.10.3. Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan. Onderzoek naar de lokale luchtkwaliteit kan bij het voorliggend bestemmingsplan daarom achterwege worden gelaten.

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1. Beleid/regelgeving

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

Nota Parkeernormering

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

In de Nota parkeernormering zijn tevens de verkeersgeneratie per functie weergegeven.

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

Fietsbeleid

Ede gaat voor de fiets! Dat is verwoord in het gemeentelijke Fietsplan "van peloton naar kopgroep" (april 2016). In de lijn met de Edese kernwaarden groen, gezond en actief willen we het fietsgebruik bevorderen. Aandacht daarbij is het maken van een samenhangend, compleet en aantrekkelijk hoofdfietsnetwerk, het realiseren van snelfietsroutes en een aantrekkelijk

recreatief fietsnetwerk. Daarnaast is er aandacht voor fietsenstallingen en de verkeersveiligheid.

Ontwikkelingen binnen het plangebied mogen deze zaken niet beïnvloeden of in de weg staan en daar zal dan ook op getoetst worden.

4.11.2. Beschouwing plansituatie

Het bedrijventerrein wordt voor autoverkeer ontsloten via de Hoofdweg en Seringstraat. Hiermee vindt de ontsluiting op dezelfde wijze plaats als het naastliggende bedrijventerrein. De interne ontsluiting vindt plaats via een rondlopende verkeersstructuur die aan de zuidzijde aansluit op de Seringstraat.

De Hoofdweg vormt de hoofdontsluiting van de kern Ederveen en is binnen de kern aangewezen als erftoegangsweg. De weg heeft een verzamelfunctie voor de ontsluiting van de achterliggende woon-/werkgebieden. De intensiteiten bedragen ongeveer 5000 mvt/weekdag. De weg binnen het nieuwe bedrijventerrein wordt, evenals de Seringstraat, gecategoriseerd als een erftoegangsweg en heeft een verblijfsfunctie. Ook hier geldt een zonale maximumsnelheid van 30 km/u. Beide wegen hebben een wegbreedte van 6 meter met een rabatstrook van 2 meter en bieden ruimte voor vrachtverkeer om elkaar te passeren.

De Seringstraat en Ribesstraat maken geen onderdeel uit van het fietsroutenetwerk. Overeenkomstig een 30 km/u-zone maakt fietsverkeer gebruik van de rijbaan.

Ten behoeve van de planontwikkeling heeft de initiatiefnemer een extra strook grond moeten aankopen van een aangrenzend perceel ten zuiden van het plangebied. Deze strook is noodzakelijk om een volwaardige ontsluitingsweg te realiseren in het verlengde van de Seringstraat. De verkoper heeft in dat kader gevraagd om een extra inrit te maken op de nieuwe openbare weg naar het zuidelijk gelegen weiland. Op dit moment wordt dit weiland ontsloten nabij de woning (Seringstraat 16) van de verkoper. Hij wil nu graag zekerheid vanuit de gemeente Ede dat een extra ontsluiting (op grotere afstand van zijn woning) door de groenstructuur langs de Seringstraat mogelijk is. Vanuit verkeerskundig oogpunt is deze inrit ten behoeve van ontsluiting van het agrarisch perceel mogelijk. In het voorliggende plan krijgt deze inrit een verkeersbestemming.

Parkeren

Voor parkeren wordt getoetst aan de vigerende parkeernormen. Volgens het parkeerbeleid van de gemeente Ede valt Ederveen onder de categorie 'overige dorpen'. De exacte parkeereis is afhankelijk van de functie van het bedrijf en omvang van de woning. Uitgangspunt is dat parkeren volledig op het eigen terrein wordt opgelost.

Verkeersgeneratie

De uitgave van het CROW 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (publicatie 317) gaat voor een gemengd bedrijventerrein met een omvang van 1,3 ha (netto) uit van een verkeerstoename van ongeveer 200 - 250 motorvoertuigen per weekdag. De bestaande infrastructuur van de wegen zal deze toename goed kunnen verwerken. Vanaf de aansluiting op de Edeseweg verdeelt het verkeer zich in twee richtingen (De Klomp/A12/A30 en Lunteren/A30).

4.11.3. Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor dit plan.

4.12 Externe veiligheid

4.12.1. Inleiding

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

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

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

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

4.12.2. Wettelijk kader

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

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

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

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

4.12.3. Beschouwing plansituatie

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

4.12.4. Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

4.13 Veiligheid

4.13.1. Beleid/regelgeving

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

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

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

4.13.2. Beschouwing plangebied

De planontwikkeling is afgestemd met de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden - VGGM.

Bereikbaarheid

Voor een goede bereikbaarheid dient de infrastructuur te voldoen aan de voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid. De planontwikkeling voldoet aan deze voorwaarden.

Opkomsttijd

In de *Wet veiligheidsregio's* worden eisen gesteld aan de opkomsttijden van de brandweer. Deze zijn als norm vastgelegd in het bijbehorende Besluit. De opkomsttijd is de totale tijd die verstrijkt vanaf het moment dat de brandweer gealarmeerd wordt tot het moment dat de brandweer bij het betreffende adres arriveert. De maximale opkomsttijd is gerelateerd aan de gebruiksfunctie. De opkomstnorm voor een standaardfunctie is maximaal 8 minuten.

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

Bluswatervoorziening

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

Primair

Voor dit plan betekent dat, dat het brandweervoertuig de hoofdtoegang tot maximaal 40 meter moet kunnen naderen (opstelplaats). Vervolgens dient de brandweer binnen een afstand van maximaal 100 meter vanaf de opstelplaats over een primaire bluswatervoorziening (brandkraan) met een capaciteit van minimaal 60 m³ per uur te kunnen beschikken.

In dit plan bevindt de dichtstbijzijnde primaire bluswatervoorziening, in de vorm van een ondergrondse brandkraan met een capaciteit van 60 m³ per uur, zich op een afstand van 250 meter. In dit plan bevindt zich geen primaire bluswatervoorziening die voldoet aan bovengenoemde voorwaarden. Er moet een ondergrondse brandkraan met een capaciteit van 60 m³ per uur gerealiseerd worden. Dit zal in de realisatiefase worden aangelegd door de initiatiefnemer.

Secundair

Gezien de aard en de omvang van het perceel en de bebouwing is het noodzakelijk dat de brandweer, naast een primaire bluswatervoorziening, de beschikking heeft over een secundaire bluswatervoorziening (bijvoorbeeld: een blusvijver, bluswaterriool of geboorde put) binnen een afstand van maximaal 320 meter.

Een secundaire bluswatervoorziening voldoet aan de volgende kenmerken:

- Is aanvullend aan en onafhankelijk van de primaire bluswatervoorziening.
- Voorziet in een waterlevering die voldoende is en te allen tijde beschikbaar. Voldoende betekent een minimale capaciteit van 90m³ per uur gedurende een onafgebroken levertijd van 4 uur.
- Biedt de mogelijkheid om binnen 15 minuten na aankomst water op de brandhaard te hebben.
- De afstand tot de verst gelegen bebouwing op het perceel bedraagt maximaal 320 meter. Dit in verband met de standaard bepakking van een brandweervoertuig.

In dit plan bevindt zich een secundaire bluswatervoorziening die voldoet aan bovengenoemde voorwaarden.

4.14 Duurzaamheid

Op de individuele kavels zullen de woningen en bedrijfsruimten gasloos worden gerealiseerd. Afhankelijk van de individuele bedrijfsvoering worden alternatieve energiebronnen aangewend door de toepassing van bijvoorbeeld zonnepanelen, warmtepompen en hoogwaardige isolatie. In het bestemmingplan is rekening gehouden met de mogelijkheid om een verhoogde dakrand te realiseren, zodat de zonnepanelen ook visueel verantwoordt ingepast worden. De naar de weg toegekeerde erfafscheidingen en de onderlinge erfafscheidingen worden middels een groene afscheiding gerealiseerd.

In dit plan is ingespeeld op het streven naar klimaatadaptatie en biodiversiteit. Dit betekent onder meer dat in de openbare ruimte en bebouwing gestreefd wordt naar het minimaliseren van verharding en het zoveel mogelijk toepassen van beplanting. Vandaar dat in dit plan een robuuste groenstructuur is opgenomen, waar de landschappelijke inpassing, de regenwateropvang en het streven naar ecologische diversiteit is geïntegreerd. Regenwater wordt afgekoppeld en afgevoerd naar de opgenomen wadi's. De wadi's liggen steeds in de buurt van de grote verharde oppervlaktes, zodat het water snel kan worden opgenomen en er geen overlast ontstaat. De capaciteit is berekend op extreme natuuumstandigheden. De wadi's worden aangesloten op het omliggende watersysteem, de afstemming met het waterschap heeft hierover reeds plaatsgevonden. Waar mogelijk wordt het toepassen van groene daken (sedum) gestimuleerd, zodat er nog meer buffervermogen ontstaat.

5 Financiële uitvoerbaarheid

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

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

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

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

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

6.2 Bestemmingsplanregels

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

6.2.1 Inleidende bepalingen

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

Begripsomschrijvingen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

In dit onderdeel is ook bepaald dat ondergeschikte bouwdelen bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen (maatvoering) buiten beschouwing worden gelaten zoals: plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter.

Met de toepassing van gevel- en kroonlijsten kunnen bijvoorbeeld zonnepanelen uit het zicht worden gehaald van de bedrijfsgebouwen met een plat dak.

6.2.2 Bestemmingsbepalingen

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

Bestemmingsomschrijving

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

Bouwplanregels

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

Daarnaast komen in sommige bestemmingsplanregels ook nog de volgende onderdelen voor: Afwijken van de bouwregels, nadere eisen, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels en wijzigingsbepalingen.

6.2.3 Algemene bepalingen

Anti-dubbeltelbepaling

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

Algemene gebruiksregels

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

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene wijzigingsbepalingen

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

Algemene procedurebepalingen

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

6.2.4 Overgangs- en slotbepalingen

Overgangsbepalingen

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

Slotbepaling

Deze bepaling geeft de naam van het bestemmingsplan aan: Ederveen, Uitbreiding bedrijventerrein Ribesstraat'.

6.3 Bestemmingen

Bedrijventerrein

Het voorliggende bestemmingsplan betreft de realisatie van een lokaal kleinschalig bedrijventerrein (maximale milieucategorie 3). Daarnaast wordt via een specifieke aanduiding maximaal 7 bedrijfswoningen mogelijk gemaakt aan de oostzijde van het plangebied.

Groen

In de bestemming 'Groen' zijn de aaneengesloten groenstroken en de belangrijke groenstructuren opgenomen.

Verkeer

De openbare wegen hebben binnen het plangebied een verkeersbestemming gekregen.

7 Inspraak en overleg

7.1 Burgerparticipatie

Voor de onderhavige ontwikkeling is niet gekozen voor een afzonderlijk voorontwerp bestemmingsplan. De directe omgeving van het plangebied is actief benaderd op basis van een eerste concept stedenbouwkundig plan. Op woensdag 11 juli 2018 heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden voor de omgeving, deze vond plaats in het Dorpshuis De Zicht te Ederveen. De opkomst en sfeer van de avond was goed.

In het onderstaande worden de aandachtspunten beschreven die de omgeving heeft meegegeven.

- Een van de aanwezigen stelde de vraag of een bestaande groenstrook ten westen van het plangebied, hetgeen eigendom betreft van de gemeente, bij het terrein van een bestaand bedrijf kan worden gevoegd.

Reactie: Samen met de eigenaar van het bedrijf en de initiatiefnemer van de onderhavige ontwikkeling hebben we gekeken of het mogelijk is. Naar aanleiding van het hydrologisch onderzoek is op dit moment niet uit te sluiten dat de groenstrook in de toekomst nodig is voor waterberging. In overleg met het waterschap wordt om deze reden de groenstrook tot op heden niet uitgegeven. Na realisatie zal het grondwater 2 jaar worden gemonitord. Wanneer de groenstrook niet nodig blijkt voor waterberging kan er opnieuw met de eigenaar van het bedrijf worden gekeken of er tot de verkoop van de groenstrook over kan worden gegaan.

- Een van de aanwezigen stelde de vraag of het bestemmingsplan van het bestaande bedrijventerrein zo kan worden aangepast dat daar ook een plat dak is toegestaan met een bouwhoogte van 8 meter.

Reactie: Procedureel heeft het niet de voorkeur om het gehele bestaande bedrijventerrein onderdeel te laten uitmaken van deze bestemmingsplanwijziging. Om de eigenaren van het bestaande bedrijventerrein toch een juridische basis te bieden, wordt in deze toelichting een beleidskader geboden. Dit kan worden benut bij de toepassing van individuele aanvragen Omgevingsvergunning. Het college van burgemeester en wethouders kan dan toestaan om een plat dak toe te staan met een bouwhoogte van maximaal 8 meter. Specifiek is dit opgenomen in 2.5 Beleidskader voor naastgelegen bestaande bedrijventerrein.

- Meerdere aanwezigen gaven aan dat de procedure wat hen betreft niet snel genoeg kon gaan en dat ze er naar uitzagen dat het plan is gerealiseerd.

Reactie: Niet van toepassing.

Daarnaast heeft de initiatiefnemer tijdens de avond toegelicht dat hij ook graag iets terug wil doen voor het dorp Ederveen. Het gaat hierbij om een maatschappelijke opgave (bijv. versterking natuur, recreatie, cultuur etc.) waar het hele dorp Ederveen iets aan heeft. Concreet heeft de initiatiefnemer in overleg met de dorpsraad Ederveen – De Klomp de volgende locatie op het oog: weijtje Bruinenhorst nabij monument. Vooralsnog voorziet het plan in het opknappen en het realiseren van een algemene voorziening (in de vorm van een muziekkoepeel, rustplek, etc.) zodat hier een soort dorpsweide ontstaat. Indien deze locatie niet haalbaar is zal in overleg met de dorpsraad Ederveen - De Klomp en de gemeente gekeken worden naar een ander initiatief.

7.2 Wettelijk vooroverleg

In artikel 3.1.1. Besluit Ruimtelijke ordening is het wettelijk vooroverleg voorgeschreven. Met de betrokken overlegpartners zijn afspraken gemaakt wanneer zij actief betrokken willen worden.

Vanwege provinciale belangen is het concept ontwerpbestemmingsplan ambtelijk besproken. Tijdens de inzageperiode worden alle partijen nog in de gelegenheid gesteld om formeel te reageren.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Ederveen, Uitbreiding bedrijventerrein Ribesstraat' heeft ter inzage gelegen van donderdag 16 mei tot en met woensdag 26 juni 2019. Binnen de bovengenoemde termijn is één zienswijze ingekomen op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze is tijdig ingediend. Gelet op de inhoud van de zienswijze is geen formeel zienswijzenoverleg georganiseerd. Op 1 augustus 2019 heeft een bespreking plaatsgevonden met vertegenwoordigers van reclamant, de initiatiefnemer van het plan en de ambtelijke begeleiders van het bestemmingsplan. Daarbij is geconcludeerd dat tegemoet kan worden gekomen aan de bezwaren van reclamant door een ondergeschikte planaanpassing. De zienswijze is samengevat en van een beantwoording voorzien in de Nota van Zienswijzen. De wijzigingen zijn inzichtelijk gemaakt in de Nota van Wijzigingen.

8 Handhaving

8.1 Algemeen

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

Handhaving bestaat uit drie fasen:

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

8.2 Handhavingsprocedure

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

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

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

9 Bijlagen

1. Stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitsplan bedrijventerrein Ederveen, projectnummer 30.30.01, april 2019, SRO
2. Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking, projectnummer 30.30.01, d.d. 17 december 2017, SRO
3. Verkennend bodemonderzoek Seringstraat 37 (noordelijk deel) te Ederveen, Econsultancy, kenmerk 8214.001, d.d. 10 december 2018.
4. Verkennend bodemonderzoek en onderzoek asbest in bodem Seringstraat 37 (zuidelijk deel) te Ederveen, Econsultancy, kenmerk 8214.005 (versie D1), d.d. 14 januari 2019.
5. Verkennend bodemonderzoek en onderzoek asbest in bodem Seringstraat 37 (zuidelijk deel) te Ederveen, Econsultancy, kenmerk 8214.005 (versie D2), d.d. 5 februari 2019.
6. Geohydrologisch onderzoek Seringstraat 37 te Ederveen, Econsultancy, 17 december 2018
7. Voortoets stikstofdepositie Bedrijventerrein Ederveen gemeente Ede' van 3 oktober 2019 met kenmerk 30.30.01.
8. Uilenonderzoek, Seringstraat 37 Ederveen, Ecogroen d.d. 6 november 2018, kenmerk 18-059
9. Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan Seringstraat ong. te Ederveen, Blom Ecologie BV, d.d. 30 januari 2018, kenmerk BE/2017/314/r
10. Holl, J., 2018: Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Seringstraat 37 te Ederveen Gemeente Ede. *Econsultancy Rapport* 8214.002
11. Derks, M. & E. Louwe, 2019: Rapportage archeologische proefsleuven Seringstraat 37 te Ederveen in de gemeente Ede. *Econsultancy Rapport* 8214.006, Doetinchem
12. Onderzoek geluidsbelasting wegverkeer op woningen bedrijventerrein, Adviesburo van der Boom, d.d. 10 december 2018, nummer 18-215