

Bestemmingsplan ‘De Klomp, Pakhuisweg 1b’

Het realiseren van een bedrijfspand

Toelichting

Inhoud

1. Inleiding.....	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Begrenzing van het plangebied	3
1.3. Procedure	4
1.4. Leeswijzer	4
2. Planbeschrijving.....	5
2.1. Planmethodiek.....	5
2.2. Bestaande situatie.....	5
2.3. Toekomstige situatie	5
3. Beleidskader	8
3.1. Inleiding.....	8
3.2. Rijksbeleid	8
3.3. Provinciaal beleid.....	13
3.4. Gemeentelijk beleid	17
4. Onderzoek en randvoorwaarden	22
4.1. Inleiding.....	22
4.2. Bodem	22
4.3. Conventionele explosieven (CE)	23
4.4. Water	23
4.5. Ecologie	24
4.6. Archeologie.....	26
4.7. Cultuurhistorie	28
4.8. Geluid	29
4.9. Luchtkwaliteit	30
4.10. Milieu(zonering)	31
4.11. Verkeer en parkeren.....	32
4.12. Kabels en leidingen.....	33
4.13. Externe veiligheid	33
4.14. Veiligheid	34

4.15. Energie.....	35
5. Uitvoerbaarheid.....	36
5.1. Kostenverhaal	36
5.2. Economische uitvoerbaarheid.....	36
5.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
6. Juridische planbeschrijving.....	38
6.1. Inleiding.....	38
6.2. Plansystematiek	38
6.3. Uitleg van de regels.....	38
7. Inspraak, vooroverleg en zienswijzen	41
7.1. Procedure	41
7.2. Zienswijzen	41
8. Handhaving	42
8.1. Handhaving in 3 fasen	42
8.2. Handhavingsprocedure.....	42

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In mei 2020 is er voor het gebied in en rond Pakhuisweg in de Klomp de 'Structuurvisie Pakhuisweg 2030' vastgesteld. Deze visie is samen met de buurt opgesteld en nodigt bewoners en ondernemers uit om gezamenlijk aan de leefomgeving van het buurtschap te werken. Met als doel een verbetering van het woon-, werk en leefklimaat. De koers voor 2030 is samen te vatten in twee hoofdthema's; een levend buurtschap en een natuurlijk goed toeven. Er zijn zeven doelstellingen waar de gemeente Ede en het buurtschap de komende 10 jaar gezamenlijk aan werken. De tweede ambitie is het 'creëren van een goed ondernemersklimaat' door planologisch extra mogelijkheden te creëren voor een aantal bedrijfsgebouwen

Het perceel aan de Pakhuisweg 1b is ook opgenomen in de structuurvisie als locatie om hier een extra bedrijfspand toe te voegen. Op dit moment is op dit perceel reeds een bedrijfsbestemming gevestigd, met de mogelijkheid om één bedrijfspand te realiseren. Dit pand is aanwezig. Aan de oostzijde is er nog meer dan voldoende ruimte om een extra bedrijfspand te realiseren. Dit deel van het perceel heeft een bedrijfsbestemming, maar geen bouwvlak. De wens is om van de mogelijkheid van de structuurvisie gebruik te maken een bouwvlak voor een bedrijfspand toe te voegen op het oostelijk deel van het perceel. Hiervoor is een aanvraag bestemmingsplanwijziging ingediend. Deze aanvraag heeft ook betrekking op het opnemen van een bouwvlak ter plaatse van de bestaande bedrijfsbebouwing, waarvoor eerder een omgevingsvergunning is verleend. Aangezien dit al een bestaand recht is, wordt in deze toelichting uitsluitend ingegaan op de toe te voegen bedrijfsbebouwing.

1.2. Begrenzing van het plangebied

Het plangebied wordt begrensd door een bosstrook aan de zuidzijde, en bedrijfsperven aan de oost- en westzijde. Ten noorden van het perceel ligt een onbebouwd stuk grond, waar in de toekomst een woning gerealiseerd kan worden.



Fig 1. Plangebied

1.3. Procedure

Het opstellen van een bestemmingsplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (verder Wro) met het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (verder Bro). Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.1 van het Bro verplicht vooroverleg gevoerd te worden met diverse overlegpartners. Dit vooroverleg vindt deels plaats gedurende de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt in het kader van de zienswijzeprocedure, zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening.

Met de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan start formeel de juridische procedure. Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het plan. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Tenslotte stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast.

1.4. Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2 beschrijft de planmethodiek, het plangebied in zijn huidige situatie en de nieuwbouwplannen;
- hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het relevante beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau;
- in hoofdstuk 4 zijn de omgevingsonderzoeken opgenomen, waaronder het onderzoek naar geluid, ecologie en milieuzonering;
- hoofdstuk 5 beschrijft op welke wijze het plan economisch en maatschappelijk uitvoerbaar wordt geacht;
- hoofdstuk 6 vormt de uitleg bij de planregels en de bijbehorende (digitale) verbeelding;
- hoofdstuk 7 bespreekt de procedurele aspecten van het plan;
- hoofdstuk 8 bespreekt tot slot de handhaafbaarheid van het bestemmingsplan.

Voor zover in deze toelichting naar onderzoeken wordt verwezen, zijn deze onderzoeken als bijlage bij de toelichting opgenomen.

2. Planbeschrijving

2.1. Planmethodiek

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

2.2. Bestaande situatie

Op dit moment is het perceel waar de ontwikkeling plaatsvindt onbebouwd en heeft het een bedrijfsbestemming. Feitelijk vinden er geen echte bedrijfsmatige activiteiten plaats, maar is er sprake van een stuk grasland, wellicht op momenten in gebruik voor opslag.

2.3. Toekomstige situatie

2.3.1. ALGEMEEN

De wens is om op binnen het plangebied een bouwvlak op te nemen, waar een bedrijfsgebouw van maximaal 300 m² gebouwd kan worden. De (huidige) bedrijfsbestemming blijft onverminderd en onveranderd aanwezig. Verder zal er een landschappelijke inpassing plaatsvinden.

2.3.2. RELATIE STRUCTUURVISIE

De structuurvisie kent, kijkend naar de Pakhuisweg, grofweg een tweedeling in gebiedstypologie. In de structuurvisie Pakhuisweg is dit perceel aangewezen als locatie waar een bedrijfsbestemming met bijbehorende bebouwing toegevoegd kan worden. Het gebouw krijgt qua bouwmasa en uitstraling dezelfde randvoorwaarden mee als naastgelegen bedrijfspanden. Met dit bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de beoogde ontwikkeling uit de structuurvisie.

2.3.3. STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING

Huidige situatie

Het perceel maakt deel uit van het buurtschap Pakhuisweg. Dit buurtschap ligt direct ten westen van het bedrijventerrein BT-A12 en grenst daarmee aan de kern Ede. Dit buurtschap is ontstaan als overslagplaats voor goederen. Vanaf de jaren '50 werd hier de mogelijkheid gecreëerd voor wonen en werken en verschenen hier vrijstaande woningen en kleinschalige bedrijven. In de huidige situatie is deze combinatie van wonen en werken nog altijd goed ervaarbaar.

De locatie ligt in het westelijke deel van het buurtschap. De bebouwing ten noorden van de Pakhuisweg wordt hier bepaald door een lint van individuele woningen van 1 laag met kap. Ten zuiden van de Pakhuisweg liggen zijn enkele bedrijfskavels. Deze kavels worden aan de zuidzijde begrensd door een fraaie houtsingel die de Pakhuisweg van de achterliggende Maanderbuurtweg afschermt. Karakteristiek is de landelijk sfeer van een eenvoudig wegprofiel met groene bermen en een verscheidenheid in losse bebouwing met een bescheiden uitstraling afgewisseld met groene kavels.

De betreffende bedrijfskavel had tot voor kort geen bebouwingsmogelijkheden. Om de leefbaarheid en levendigheid van het buurtschap te vergroten zijn in de structuurvisie Pakhuisweg extra mogelijkheden voor woningen en kleinschalige bedrijvigheid gecreëerd. Op het perceel aan Pakhuisweg 1b is daarmee de mogelijkheid gecreëerd om op het bedrijfsperceel ook bedrijfsbebouwing toe te voegen. Van belang daarbij is dat de nieuwe bebouwing zich voegt naar de karakteristiek van het Pakhuisweg gebied en bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. In de structuurvisie zijn daartoe regels opgenomen waar de ontwikkeling aan moet voldoen.

Nieuwe ontwikkeling

De nieuwe bebouwing bestaat uit een eenvoudig bedrijfsgebouw van een laag met een kap. Conform de regels uit de structuurvisie wordt het gebouw op 15m afstand van het hart van de

Pakhuisweg gesitueerd. De kaprichting van het pand ligt parallel aan de weg. Hiermee wordt afgeweken van de karakteristiek van dwarskappen. De ondiepe kavel biedt echter onvoldoende ruimte om het pand dwars op de weg te situeren en tegelijkertijd voldoende afstand tot de weg te bewaren. Om die reden is ook bij de naastliggende panden de kap parallel aan de weg gelegen. Om het karakteristieke straatbeeld toch zoveel mogelijk te behouden is daarom gekozen om in ieder geval de ruime afstand tot de weg aan te houden. Daarnaast wordt het pand op ruime afstand van het naastliggende pand gesitueerd zodat het beeld van losse individuele panden langs de weg behouden blijft. Verder is van belang dat het pand een eigen uitstraling krijgt, waarmee het gedifferentieerde bebouwingsbeeld wordt versterkt. Het plan gaat uit van een donkere hal met houten accenten en onderscheidt zich daarmee van de naastliggende bebouwing.

2.3.4. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Het perceel wordt ontsloten via één toegang vanaf de Pakhuisweg. Het perceel wordt aan de straat- en oostzijde omzoomd door een beukenhaag en enkele bomen (*Carpinus betulus*). Daarmee wordt het groene karakter van de Pakhuisweg versterkt. Aan de westzijde van het perceel is het parkeren ingepast in het groen door middel van hagen (*Fagus sylvatica*) en bomen (*Carpinus betulus*). Deze invulling draagt bij aan een duurzame groene inrichting van de Pakhuisweg. Het vermindert hittestress en versterkt het beeld van lucht en ruimte tussen de afzonderlijke percelen.

Aan de achterzijde kan niet worden voldaan aan de minimale afstand van 3 meter tot de perceelgrens. Van belang is dat de boomsingel achter het perceel duurzaam ingepast kan worden. Dit is aangetoond middels een Boomeffectanalyse.¹

Om de groene kwaliteiten van de inrichting te borgen wordt het inrichtingsplan voorwaardelijk gekoppeld aan het bestemmingsplan.



Fig 2. Inrichtingsplan inclusief natuurinclusieve maatregelen

2.3.5. OPENBARE RUIMTE, VERKEER EN PARKEREN

De ontwikkeling vindt plaats op terrein dat in eigendom is van de initiatiefnemer. Er wordt met deze ontwikkeling geen openbare ruimte toegevoegd.

¹ Duifhuizen Boomadviesbureau, *bomen effect analyse, nieuwbouw bedrijfspand Pakhuisweg 1B*, 22 oktober 2021, referentienummer 211582

Het plan heeft geen invloed op de lokale verkeersstructuren. Er wordt aangesloten op de bestaande verkeersstructuur, waarbij de uitrit van de woning aansluit op de Pakhuisweg. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

3. Beleidskader

3.1. Inleiding

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

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. NATIONALE OMGEVINGSVISIE

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

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

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

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

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

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

Daarbij zijn de belangrijkste inhoudelijke keuzes:

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

werken aan de omslag naar de kringlooplandbouw.

3.2.2. BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING (DECEMBER 2011)

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

Met dit besluit maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het besluit kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

Voor het plangebied gelden geen bepalingen waarmee rekening hoeft te worden gehouden bij het mogelijk maken van de beoogde bouwlocatie.

3.2.3. LADDER VOOR 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 1 juli 2017 is het betreffende artikel (3.1.6 Bro) aangepast: hiermee zijn de vereisten aan de ladderonderbouwing ten aanzien van ontwikkelingen in het bestaande stedelijk gebied minder stringent geworden.

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro luidt als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving 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.”

3.2.4. STEDELIJKE ONTWIKKELING

Een eerste belangrijke vraag die beantwoord moet worden, is of de ontwikkeling zich kwalificeert als een stedelijke ontwikkeling. In dat geval is namelijk (pas) een toets aan de ladder van duurzame verstedelijking nodig.

Het project gaat uit van de realisatie van een bedrijfsgebouw in een gebied dat in de bebouwde kom van Ede/De Klomp ligt. De afgelopen jaren is - voornamelijk in de jurisprudentie van de Raad van State - steeds duidelijker vast komen te liggen wanneer een bepaald plan zich als stedelijke ontwikkeling kwalificeert.

Of er bij de toevoeging van een bedrijfsgebouw sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voorziet het plan in de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens in beginsel bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m². Het gebouw kent een vloeroppervlakte van maximaal 300 m², dus in dat opzicht is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Evenwel ziet de Raad van State ook een handvat in de oppervlakte van het terrein waar de ontwikkeling plaatsvindt: bij een terrein kleiner dan 500 m² is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Het onderhavige terrein is meer dan 500 m² groot. Evenwel is de bedrijfsbestemming op dat volledige terrein al aanwezig. In principe verandert er wat betreft de functionele mogelijkheden van het terrein niets, en hoeft dus niet getoetst te worden aan het ‘terreincriterium’ van de Raad van State. Daarmee is in beginsel geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Voor de volledigheid doorlopen we in deze toelichting toch het vervolg van de ladder van duurzame verstedelijking.

3.2.5. BESTAAND STEDELIJK GEBIED

De vervolgvraag is of de ontwikkeling plaatsvindt in bestaand stedelijk gebied. Zo ja, dan is de onderbouwing van de behoeftevraag voldoende voor een goede ladderonderbouwing. Binnen het bestaand stedelijk gebied heeft het gemeentebestuur immers veel vrijheid voor het toevoegen van stedelijke functies, mits de behoefte daar is en er niet gebouwd wordt voor de leegstand (elders).

Het Pakhuisweggebied is van oudsher een buurtschap, maar in de laatste decennia 'vastgegroeid' aan de kern Ede. Met name de realisatie van bedrijventerrein A12 heeft hiervoor gezorgd. Dit was ook de belangrijkste reden om een structuurvisie op te stellen, waarmee een grondslag ontstond om de beleidskaders voor het buitengebied niet van toepassing te verklaren op het Pakhuisweggebied.

Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt 'het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Het Pakhuisweg heeft zich in de loop der jaren ontwikkeld tot een onderdeel van het stedelijk weefsel dat zelfstandig - maar de afgelopen jaren ook als onderdeel van Ede - gekwalificeerd kan worden aan stedelijk gebied. De ontwikkeling van het perceel Pakhuisweg 1b vindt plaats in de kern van het Pakhuisweggebied, zodat het in bestaand stedelijk gebied ligt.

3.2.6. BEHOEFTE

In de kernen en in het buitengebied zien we een sterke behoefte aan kleinschalige en/of nevenschikte bedrijfsruimten voor beginnende en kleinere bedrijven. Vestiging van deze bedrijfsactiviteiten op een bestaand bedrijventerrein is vaak (nog) niet realiseerbaar vanwege ondermeer de bescheiden omvang en/of de prille levensfase van het bedrijf. De ontwikkeling in dit plan voorziet in de behoefte naar deze kleinschalige bedrijfsruimten in de kernen en buitengebied en is tevens in lijn met de uitspraken van de Structuurvisie voor dit gebied.

3.2.7. ECOLOGIE

3.2.7.1. 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 gebiedsbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Rode lijst-soorten

Naast de Wet Natuurbescherming en de daarin genoemde soorten onderscheid men ook nog de soorten die worden genoemd op de Rode Lijsten. Ze hebben geen wettelijke status, maar geven wel de kwetsbaarheid van soorten aan. Er wordt bijvoorbeeld aangegeven of een soort bijna is

uitgestorven of bedreigd is in zijn voorkomen in Nederland. Een soort die bescherming geniet onder de Wet natuurbescherming kan ook op de Rode Lijst voorkomen, maar een soort op de Rode Lijst is niet automatisch beschermd onder de Wet Natuurbescherming.

3.2.7.2. *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.

3.2.7.3. *Soortbescherming*

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

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

3.2.7.4. *Gebiedsbescherming*

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

Natura 2000

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

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

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

3.2.7.5. *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.

3.2.7.6. *Natuurnetwerk Nederland*

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

3.2.7.7. *Stikstofdepositie*

In een dichtbevolkt land als Nederland is het een uitdaging om een evenwicht te vinden tussen veerkrachtige natuur en gezonde economie. Het Rijk en provincies geven ruimte aan ondernemers, omdat ze belangrijk zijn voor onze economie. Tegelijkertijd moeten economische activiteiten passen binnen de draagkracht van de natuur, want economie en natuur hebben elkaar nodig.

Al jaren is er in Natura 2000-gebieden een overschot aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Dit is schadelijk voor de natuur. Het belemmert ook vergunningverlening voor economische activiteiten. Daarom heeft het Rijk het initiatief genomen om deze stikstofproblemen aan te pakken. In de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) werken overheden en maatschappelijke partners samen om de stikstofuitstoot te verminderen en daarmee ook economische ontwikkelingen mogelijk te maken. Daarbij dient wel te worden opgemerkt dat onlangs (29 mei 2019) een belangrijke uitspraak door de Raad van State is gedaan inzake het PAS.

Rijk, provincies en natuurorganisaties nemen maatregelen om de natuur te herstellen, door bijvoorbeeld stikstofrijke grondlagen te verwijderen. Agrarische ondernemers nemen maatregelen in hun bedrijfsvoering, zoals mest aanwenden met weinig stikstofverliezen en het gebruik van aangepast voer. Door deze combinatie van maatregelen ontstaat er ruimte voor nieuwe economische activiteiten. In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op dit aspect.

3.2.8. **WATER**

Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw

De kern van het advies van de commissie Waterbeheer 21e eeuw is het water meer ruimte geven voordat het die ruimte neemt. Dit betekent dat in het landschap en de stad meer ruimte beschikbaar moet komen voor het opslaan van water. De strategie van het waterbeleid valt uiteen in drie sporen:

- anticiperen in plaats van reageren;
- meer ruimte naast techniek;
- vasthouden, bergen en afvoeren.

De Watertoets is een direct gevolg uit de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw. Het beschrijft het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De zogenaamde waterparagraaf is verplicht en wordt verder uitgewerkt in paragraaf 4.4.

Nationaal Waterplan 2016 - 2021

Het Nationaal Waterplan is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid, waarin

hoofdpijnen, principes, richting en een vooruitblik richting 2050 zijn opgenomen. In de Waterwet is vastgelegd dat het rijk dit plan eens in de zes jaar opstelt. Dit december plan is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en de partiële herzieningen hiervan. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan heeft betrekking op het gehele watersysteem, zowel oppervlaktewater, grondwater als de bijbehorende waterkeringen, oevers en dergelijke. Het waterbeleid voor het stedelijk gebied is erop gericht om opgaven voor natuur, energie, wonen, recreatie, cultureel erfgoed en economie (inclusief verdienvermogen) zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen.

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 perceelegeenar 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.

3.2.9. BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden.

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

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. OMGEVINGSVISIE GELDERLAND

Ter vervanging van de Structuurvisie Gelderland (voorheen Streekplan 2005) heeft de provincie een nieuwe Omgevingsvisie vastgesteld op 9 juli 2014. De omgevingsvisie is op 18 oktober 2014 in werking getreden en daarmee het geldende toetsingskader voor dit bestemmingsplan. De laatste versie van de omgevingsvisie is vastgesteld op 19 december 2018.

Voor de realisatie van het onderhavige project is het van belang om vast te stellen dat in de nieuwe Omgevingsvisie de vastgestelde contouren van stedelijke vernieuwing zijn losgelaten. De sturing en beoordeling van plannen wordt in de nieuwe Omgevingsvisie hoofdzakelijk gebaseerd op de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik en het woningbouwprogramma.

Om zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening en omgevingsbeleid hanteert de provincie een zogenaamde duurzaamheidsladder, een processchema dat alle mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven voor stedelijke functies, via beleidskaders begeleidt naar een

optimale locatiekeuze. Nadrukkelijk wil de provincie de ladder inzetten voor het 'goede gesprek' over ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven. In de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is de Rijksladder voor duurzame verstedelijking (opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) geïncorporeerd.

Doelen van de Gelderse ladder zijn:

- Begeleiden van de bundeling van de verstedelijking in Gelderland en op gepaste wijze ruimte geven aan spreiding van stedelijke functies in landelijk gebied. De provincie faciliteert het actuele veranderingsproces van nieuwbouw naar beheer en vernieuwing stedelijk gebied.
- Voorkomen van nieuwe ontwikkelingen die ten koste gaan van bestaand stedelijk gebied (m.a.w. omvorming van bestaand stedelijk gebied bevorderen).
- Bevorderen van vraaggerichte programmering waarbij de behoefte aan de betreffende stedelijke functie centraal staat en aangetoond moet worden.
- Stimuleren van overtuigende motivering in en transparante besluitvorming over ruimtelijke plannen.

Uitgangspunten voor de Gelderse ladder:

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

Randvoorwaarden bij locatiekeuze:

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

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

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

- 1) Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte;
- 2) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a blijkt dat sprake is van een actuele behoefte, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gebouwen door herstructurering, transformatie of anderszins;
- 3) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet middels benutting van beschikbare gebouwen kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door nieuwbouw op beschikbare gronden;
- 4) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel c, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de desbetreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte kan worden voorzien door benutting van

- bestaande bebouwing in het landelijk gebied door hergebruik, herstructurering, transformatie of anderszins, die gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld;
- 5) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel d, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet middels benutting van bestaande bebouwing in het buitengebied van de desbetreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre kan worden voorzien in de behoefte op locaties aansluitend op het bestaand stedelijk gebied die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld;
 - 6) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel e, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet aansluitend op het bestaand stedelijk gebied van de desbetreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre kan worden voorzien in de behoefte op locaties die niet aansluiten op het bestaand stedelijk gebied, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

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

Relevantie

Het plan betreft een kleinschalige ontwikkeling die betrekking heeft op het toevoeging van één kleinschalig bedrijfspand aan de Pakhuisweg in De Klomp. Deze is gesitueerd buiten het GNN en GO. Het voornemen leidt niet tot aantasting van landschappelijke kernkwaliteiten en past daarmee in de Omgevingsvisie.

Voor het overige haakt het plan aan bij een aantal specifieke onderdelen uit de omgevingsvisie:

3.3.1.1. Food Valley

Ede ligt in de Foodvalley; het is een belangrijke voedingsbodem voor de Nederlandse economie en een inspirerende kennisregio in Europa. Karakteristiek voor FoodValley zijn de toonaangevende innovatie en vakkennis op het gebied van agrofood, het aantrekkelijke vestigingsklimaat en de groene leefomgeving.

De regio wil in een goede balans de specifieke kwaliteiten verder ontwikkelen. Deelaspecten daarbij zijn: werken, onderwijs, wonen, bereikbaarheid, vernieuwing landbouw, duurzaamheid en kwaliteit van de leefomgeving. De regio heeft deze doelen opgenomen in de (concept-) Gebiedsagenda van de regio FoodValley.

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

Bedrijven en bedrijvigheid

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

Onderwijs en arbeidsmarkt

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

Mobiliteit en bereikbaarheid

- ✓ bepalen van de beste locaties voor gespecialiseerde bedrijfsterreinen;
- ✓ mobiliteitsmanagement;

- ✓ een aantal knelpunten aanpakken;

Wonen en woningmarkt

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

Kwaliteit leefomgeving en duurzaamheid

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

3.3.1.2. Grondwaterfluctuatietoneel

In een zone rondom het Veluwemassief, aan de oostzijde van de stuwwal van Nijmegen en een zone langs de Randmeren is sprake van een (smalle) zone die extra gevoelig is voor grondwateroverlast, de zogenoemde grondwaterfluctuatietoneel. Via informatie over de grondwaterfluctuatietoneel wil de provincie de beschikbare inzichten beschikbaar stellen. Een deel van het terrein aan de Onderlangs valt onder deze zone.

Als de klimaatverandering doorzet, dan zullen de grondwaterstanden structureel blijven stijgen; daarnaast kunnen ook langjarige (niet trendmatige) schommelingen van de neerslag voor hoge grondwaterstanden zorgen. De combinatie van deze twee processen zorgt ervoor dat in de grondwaterfluctuatietoneel de kans op grondwateroverlast verder toeneemt. Daardoor kan in gebieden waar nu geen overlast is, wateroverlast optreden.

Het is daarom van belang om hiermee bij de inrichting of herinrichting van stedelijk gebied, via de watertoets, rekening te houden en zo nodig maatregelen te nemen. De stijging van de grondwaterstand in de grondwaterfluctuatietoneel zal van plaats tot plaats kunnen verschillen, maar de provincie houdt rekening met een lokale stijging van de grondwaterstand langs de randen van de Veluwe tot circa 80 centimeter.

3.3.2. OMGEVINGSVERORDENING GELDERLAND

Met de verordening stellen Provinciale Staten regels over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels.

De Omgevingsverordening Gelderland is gelijktijdig met de Omgevingsvisie in werking getreden op 18 oktober 2014. De laatste versie is vastgesteld op 31 maart 2021. De regels in de Omgevingsverordening zijn gebaseerd op de provinciale Omgevingsvisie. In de verordening is bepaald dat nieuwe woningbouwlocaties dienen te passen binnen de daarvoor opgestelde Woonprogramma's. In dit hoofdstuk is onderbouwd dat de woningbouwontwikkeling aansluit bij de actuele woningbouwvraag in de kern Ede. Andere aspecten die aandacht krijgen in de omgevingsverordening zien op sectorale aspecten die in hoofdstuk 4 van deze toelichting nader worden besproken. Deze zijn ook in overeenstemming met de uitgangspunten van de omgevingsverordening.

Het perceel is gelegen in het intrekgebied. Nu het bestemmingsplan niet de winning van fossiele energie mogelijk maakt, is het plan niet in strijd met de bijbehorende regeling uit de Omgevingsverordening.

3.3.3. REGIONALE AFSPRAKEN INZAKE BEDRIJVENTERREINEN

Visie werklocaties FoodValley en Regionaal Programma Werklocaties 2021-2025 Food Valley.

De werklocaties in de gemeente Ede en regio Foodvalley zijn belangrijke dragers van de economie. Om deze sterke positie als economisch sterke en innovatieve regio binnen Nederland vast te houden is een actuele werklocatievisie nodig die de basis vormt voor regionale programmeringsafspraken. De visie geeft inzicht in trends en ontwikkelingen op de

(middel)lange termijn en de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven. De huidige en gewenste economische positie, het behouden van de (gewenste) kwaliteit van onze werklocaties en de positie van werklocaties binnen de bredere welvaart in Regio Foodvalley zijn binnen de visie en het uitvoeringskader belangrijke thema's.

In de visie zijn leidende principes opgenomen die in het programma werklocaties uitgewerkt zijn naar concrete kwantitatieve en kwalitatieve afspraken. Beide beleidsdocumenten dragen bij aan versterking van een gezond vestigingsklimaat en een brede welvaart in de gemeente Ede en bieden ruimte voor toekomstige ontwikkelingen op het gebied van bedrijventerreinen.

De visie is vertaald naar concrete handelingsperspectieven voor de periode 2021 - 2025. Deze concrete handelingsperspectieven vormen het Regionaal Programma Werklocaties (het RPW).

In de visie en het RPW wordt ook aandacht geschonken aan ruimtebehoefte van bedrijven in de kernen en buitengebied die niet op werklocaties zijn gevestigd, maar vanuit maatschappelijk oogpunt of beperkte uitbreidingsmogelijkheden in de huidige situatie wel gewenst zijn op formele werklocaties. Dit is niet van toepassing op het plan Pakhuisweg 1b.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. STRUCTUURVISIE PAKHUISWEG

Op 3 maart 2020 is er voor het gebied in en rond Pakhuisweg in de Klomp de 'Structuurvisie Pakhuisweg 2030' vastgesteld. Deze visie is samen met de buurt opgesteld en nodigt bewoners en ondernemers uit om gezamenlijk aan de leefomgeving van het buurtschap te werken. Met als doen een verbetering van het woon-, werk en leefklimaat. De koers voor 2030 is samen te vatten in twee hoofdthema's; een levend buurtschap en een natuurlijk goed toeven. Er zijn zeven doelstellingen waar de gemeente Ede en het buurtschap de komende 10 jaar gezamenlijk aan werken:

1. Versterken van de woonbuurt
2. Ruimte voor ondernemers
3. Revitaliseren Maanderbuurtweg
4. Optimale bereikbaarheid en leefbaarheid
5. Prettige verblijfsruimte
6. Aantrekkelijke dorpsentree
7. Versterken biodiversiteit

De tweede ambitie is het creëren van 'ruimte voor ondernemers' door planologisch extra mogelijkheden te creëren voor een aantal bedrijfsgebouwen. Het perceel aan de Pakhuishuisweg 1b is één van de opgenomen locaties uit de structuurvisie waar een extra bedrijfsgebouw kan worden gerealiseerd.

3.4.2. VIGEREND PLANOLOGISCH REGIME

Op dit moment geldt het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012'. Het heeft de bestemming Bedrijf, zonder nadere aanduidingen of bouwvlak.

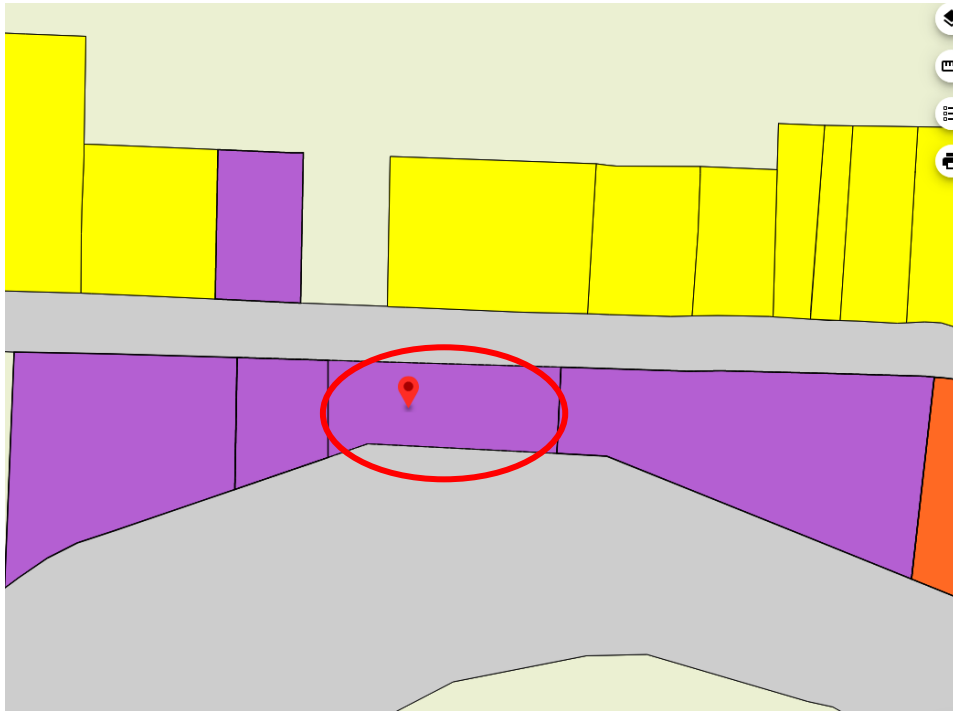


Fig 3. Verbeelding geldend bestemmingsplan

De ontwikkeling van het plan past niet in het vigerende plan, vanwege het ontbreken van een bouwvlak. Om deze reden wordt een nieuw planologisch kader via dit bestemmingsplan opgesteld.

3.4.3. DUURZAAMHEID

De gemeente Ede hecht veel waarde aan duurzaamheid. Om te zorgen dat we kunnen blijven wonen in een schone, groene en gezonde leefomgeving. Duurzaamheid betekent bij de ontwikkeling van een nieuwe woonlocatie onder andere dat voldaan moet worden aan wettelijke milieu-eisen, op het gebied van bijvoorbeeld bodem, lucht en geluid.

Daarnaast betekent duurzaamheid werken aan beperking van het autoverkeer, aandacht voor water (o.a. waterberging, met het oog op de voortgaande klimaatverandering) en voor openbaar groen (dat zorgt voor verkoeling en voor opname van het broeikasgas CO₂).

Het thema energie/klimaat is een speerpunt als het gaat om duurzaamheid. Het gemeentelijk beleid is gericht op energiebesparing en op inzet van duurzame energie. Het gebruik van fossiele brandstoffen wil de gemeente zoveel mogelijk beperken, omdat dit gebruik de belangrijkste oorzaak is van de opwarming van de aarde. Per 1 juli 2018 geldt een wettelijke regeling die aansluiting van nieuwbouwwoningen op het gasnet in beginsel verbiedt.

3.4.4. VERKEERSBELEID

In het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan (GVVP) uit 2014 zijn de beleidskaders vastgesteld voor verkeer en vervoer in de gemeente Ede. In het GVVP is onder meer de wegcategorisering vastgesteld. Dit gaat uit van een verdeling van het netwerk naar gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen, conform de principes van Duurzaam Veilig. Binnen de mazen van gebiedsontsluitingswegen bevinden zich de verblijfsgebieden met erftoegangswegen. Hierop geldt een snelheid van 30 km/uur binnen de bebouwde kom en 60 km/uur buiten de bebouwde kom.

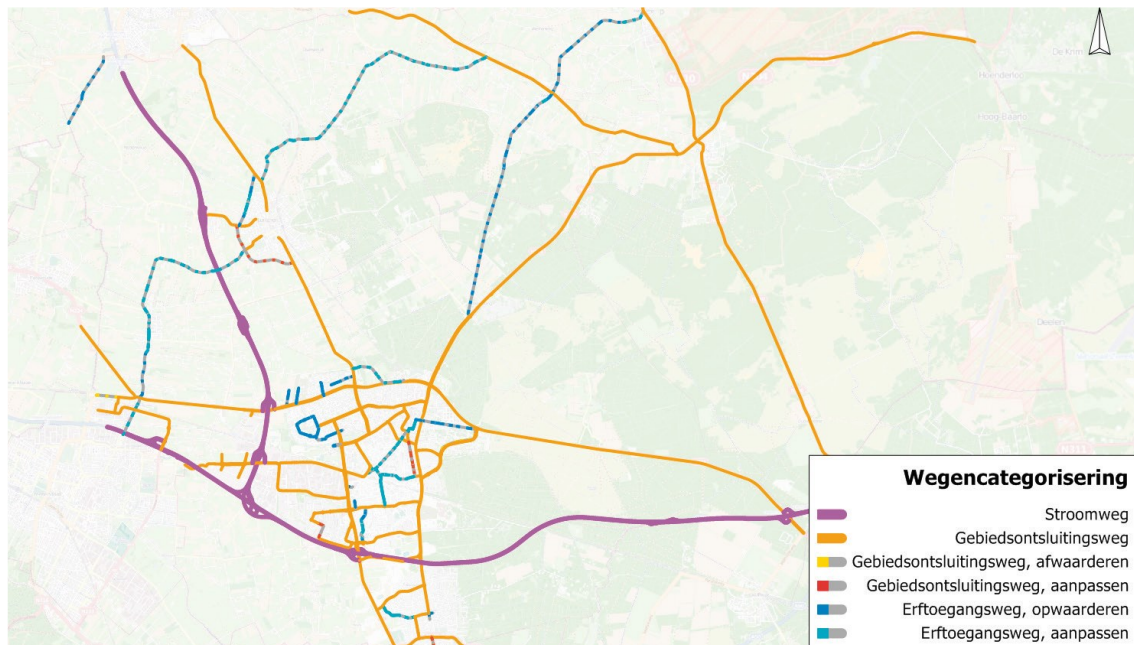


Fig 4. Wegencategorisering Ede GVVP 2014

In de lijn met de Edese kernwaarden groen, gezond en actief willen we het fietsgebruik bevorderen. In het GVVP is ook het hoofdnetwerk fiets vastgesteld, bestaande uit snelfietsroutes, primaire en secundaire routes. De uitgangspunten voor de fiets zijn verder in detail uitgewerkt in het Fietsplan, dat is vastgesteld in 2016. Benoemd is dat deze routes dienen te voldoen aan eisen van fietsvriendelijkheid, namelijk: directheid, veiligheid, comfort, samenhang en aantrekkelijkheid. In het kader van het Fietsplan wordt een groot aantal fietsprojecten gerealiseerd die dit hoofdnetwerk moet versterken met infrastructurele oplossingen. Ook diverse andere fietsstimulerende maatregelen zijn opgenomen in het Fietsplan.

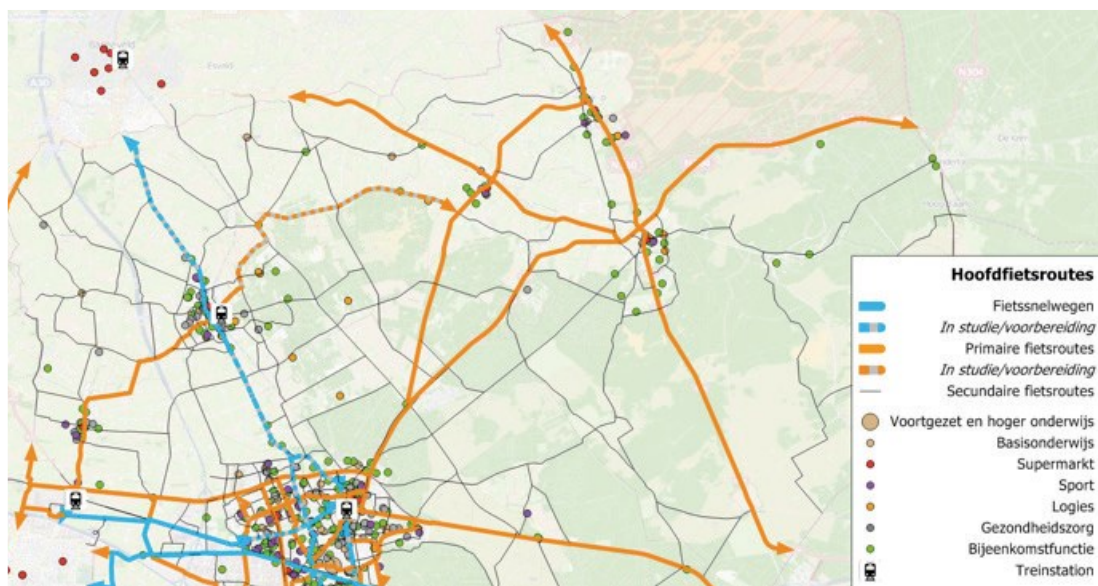


Fig 5. Fietsnetwerk Ede noord en Otterlo, GVVP 2014

Ten slotte zijn voor deze ruimtelijke ontwikkelingen ook nog de Nota Zandwegen en de Nota Parkeernormering Ede van belang. De Nota Parkeernormering is vastgesteld in 2016 en op onderdelen herzien in 2017.

3.4.5. WATERPLAN

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

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

Hemelwaterbeleid

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

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

Grondwatervisie

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

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

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

3.4.6. ERFGOEDNOTA 'ERFGOED MAAKT EDE' (2018)

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

3.4.7. CULTUURHISTORISCHE WAARDENKAART (2013)

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. De cultuurhistorische waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het plangebied valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 2, waarvoor de volgende beleidsstrategie van toepassing is:

“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.”



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

Fig 6. Fragment Integrale waarderingskaart van de Cultuurhistorische Waardenkaart

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

4. Onderzoek en randvoorwaarden

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen diverse aspecten aan de orde die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna, water, milieu en kabels en leidingen. Per onderdeel worden het beleid en/of de van toepassing zijnde wetgeving weergegeven, waar vervolgens het plangebied aan wordt getoetst, gevolgd door de - indien van toepassing - consequenties voor het bestemmingsplan.

4.2. Bodem

4.2.1. REGELGEVING EN BELEID

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

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

4.2.2. SITUATIE PLANGEBIED

Er is op een deel van de locatie in 2018 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de uitbreiding van het garagebedrijf en de daar uit te voeren bedrijfsactiviteiten.

Uit het rapport van het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat

1. in de bovengrond en ondergrond geen verhoogde gehalten aanwezig zijn.
2. in het grondwater een licht verhoogde gehalte aan barium aanwezig is.
3. in en op de bodem zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen.

Met dit bodemonderzoek is de nulsituatie van de bodem vastgelegd. De nieuwbouw is in 2019 gerealiseerd.

De locatie van de nieuwbouw van deze bestemmingswijziging is vanuit eerder gebruik niet verdacht voor bodemverontreinigingen. Daarom is vrijstelling voor onderzoek van toepassing. Afhankelijk van het te vestigen bedrijf of de uit te voeren bedrijfsactiviteiten kan het nodig zijn de nulsituatie van de bodem vast te leggen met een bodemonderzoek conform de NEN 5740.

4.2.3. CONCLUSIE

De milieuhygiënische bodemkwaliteit van het terrein vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

4.3. Conventionele explosieven (CE)

4.3.1. REGELGEVING EN BELEID

Het onverwachts aantreffen van niet gesprongen explosieven tijdens graaf- of andere grondwerkzaamheden, kan zorgen voor gevaarlijke situaties voor werknemers en burgers. Ook kan het zorgen voor vertraging bij het uitvoeren van werkzaamheden.

Er bestaat geen landelijke wet- of regelgeving die bepaalt hoe om moet worden gegaan met dit aspect. Evenmin is het een onderdeel van sectorale toetsing die bij het opstellen van een bestemmingsplan de mogelijkheden bepaald. Uiteraard is het in het kader van veiligheid wel een belangrijk thema binnen de gemeente Ede. Om die reden is het plangebied onderzocht op de aanwezigheid van conventionele explosieven (CE) voordat met de uitvoering van de plannen is gestart.

4.3.2. SITUATIE PLANGEBIED

Het plangebied is niet verdacht voor niet gesprongen explosieven of ontplofbare oorlogsresten.

4.3.3. CONCLUSIE

Voor uit te voeren grondverzet bij de nieuwbouw is het niet nodig een vooronderzoek te doen of opsporing van explosieven uit te voeren.

4.4. Water

4.4.1. ALGEMEEN

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, vanuit het oogpunt van waterhuishouding, 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.

4.4.2. SITUATIE PLANGEBIED

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

Het bouwvlak van het nieuwe bedrijfspand zit dicht op de grens van de C-watergang. Indien wijzigingen plaatsvinden aan de watergangen die op de Legger staan dient hiervan een melding te worden gedaan bij het waterschap dan wel een keurvergunning te worden aangevraagd, tenzij kan worden voldaan aan Algemene regels van de Keur. Indien door het nieuwe bedrijfspand een C-watergang gedeeltelijk gedempt wordt, dient hiervoor altijd een Keurvergunning aangevraagd te worden bij het waterschap, waarbij het waterschap voorwaarden zal verbinden aan de demping van de sloot.



Fig 7. C-watergangen (oranje) op de legger van Waterschap Vallei en Veluwe (bron: Waterschap Vallei en Veluwe)

Ter plaatse van het plangebied is drukriolering aanwezig waarop het huishoudelijk afvalwater van de bestaande bebouwing is aangesloten. Nieuwe bebouwing op het perceel moet het huishoudelijk afvalwater hiervan ook op de drukriolering afvoeren. Indien sprake is van het vrijkomen van bedrijfsmatig afvalwater, dienen hierover afspraken te worden gemaakt met de rioolbeheerder van de gemeente Ede.

Het regenwater mag per se niet worden aangesloten op de drukriolering, maar moet op eigen terrein worden verwerkt. Rondom het perceel liggen hiervoor C-watergangen. Er is een toename van verharding in het kader van dit plan. Er hoeft geen compensatie plaats te vinden in de vorm van extra waterberging in oppervlaktewater (dit hoeft pas bij meer dan 0,4 ha extra verhard oppervlak).

4.4.3. CONCLUSIE

Vanuit Water bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

4.5. Ecologie

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

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

4.5.1.1. Onderdeel 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).

4.5.1.2. *Onderdeel gebiedsbescherming*

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

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

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

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

4.5.1.3. *Onderdeel 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.

4.5.2. GELDERSE NATUURNETWERK (GNN)

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, in Gelderland is dit het Gelderse Natuur Netwerk (GNN). De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke omgevingsvisies en verordeningen.

4.5.3. RESULTATEN

4.5.3.1. Onderdeel soortenbescherming

Gezien het huidige gebruik van de locatie worden er geen beschermde soorten verwacht. Aan zuidzijde van de het plangebied loopt wel een potentiële vliegroute voor vleermuizen in de vorm van een groenstructuur. Deze structuur is een belangrijke verbinding als hop-over van de A12.

Voor vleermuizen is geen nader onderzoek of ontheffing noodzakelijk, mits rekening wordt gehouden met het verlichtingsaspect; onder andere het versterken van de bestaande houtsingel. De houtsingel aan de zuidzijde van het plangebied en is een essentiële vliegroute voor de vleermuizen laatvlieger en gewone dwergvleermuis. Voor het aspect verlichting wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan.

4.5.3.2. Onderdeel gebiedsbescherming

Gezien de ligging van het plangebied kunnen externe negatieve effecten worden uitgesloten. Uit de stikstof berekening blijkt dat er geen toename is van stikstof. Nader onderzoek is of een vergunning Wnb is dan ook niet noodzakelijk.

4.5.3.3. Onderdeel houtopstanden

Het onderdeel houtopstanden is niet van toepassing aangezien er geen bomen worden gekapt.

4.5.3.4. Gelderse Natuurnetwerk (GNN)

Het plangebied is niet gelegen in het GNN, nadere toetsing is dan ook niet noodzakelijk.

4.5.4. CONCLUSIE

Er zijn vanuit ecologie geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

4.6. Archeologie

4.6.1. REGELGEVING EN BELEID

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

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

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

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede.²

4.6.2. SITUATIE PLANGEBIED

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

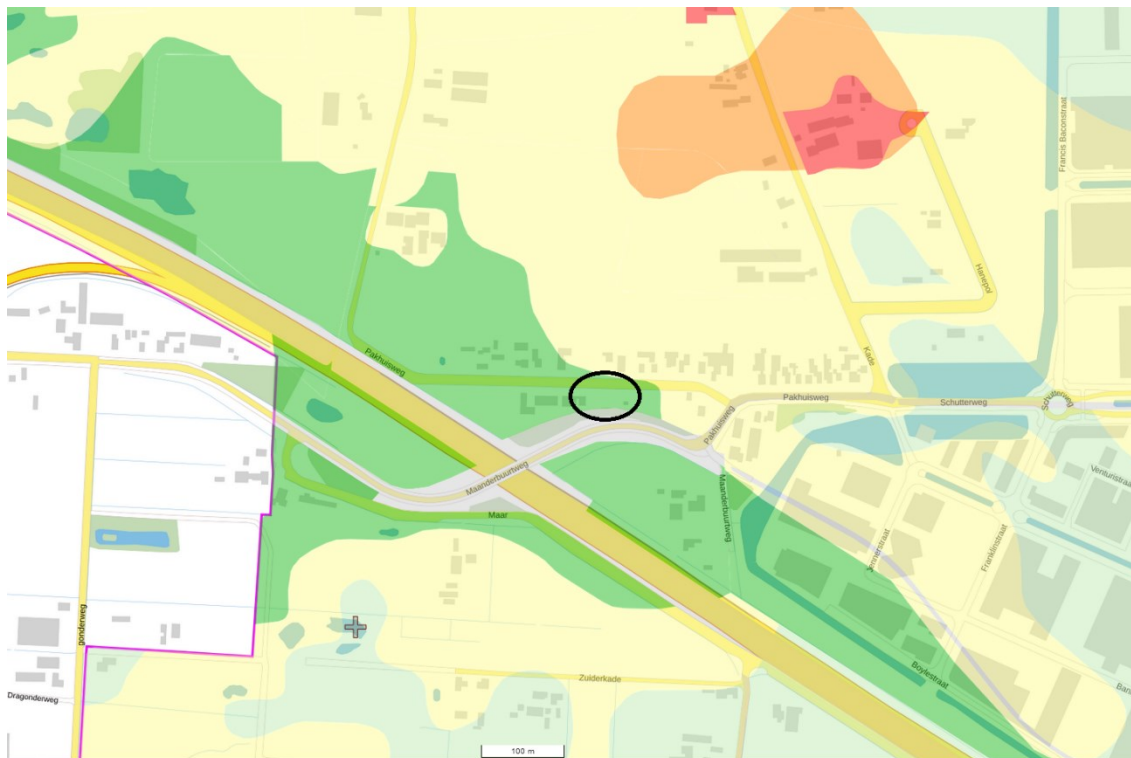


Fig 8. Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in zwarte cirkel.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Eveneens zijn geen archeologische onderzoeken uitgevoerd in de directe omgeving van het bestemmingsplangebied. Het plangebied maakt wel deel uit van een archeologische studie van een omvangrijk gebied, maar op en rondom de locatie van het huidige plangebied zijn geen boringen gezet.³

4.6.3. CONCLUSIE

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

De meldingsplicht bij Onze minister, namens deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, van een zaak die in het plangebied wordt aangetroffen en waarvan redelijkerwijs kan worden

² Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neefjes, N.W. Willemse, T. Bouma, S. van der Veen & J.A. Wijnen, 2013: Cultuurhistorische Waardenkaart Ede; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en -stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede, RAAP-rapport 2500, Weesp.

³ Heunks, E., 2003: *Plangebied Interprovinciale Structuurstudie Ede-Veenendaal (ISEV)*, gemeente Ede; een inventariserend archeologisch onderzoek (RAAP-rapport 936), Amsterdam.

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

4.7. Cultuurhistorie

4.7.1. CULTUURHISTORISCHE ANALYSE

Ontwikkelingsgeschiedenis

Het buurtschap Pakhuisweg is ontstaan langs de Kade. Deze waterkering werd aangelegd om de ontgonnen broekgebieden van Manen, Ede, Veldhuizen en Doesburg tegen wateroverlast vanuit het westen te beschermen. De Kade werd voor het eerst vermeld in een regeling uit 1358. Vanuit de Boveneindse Grift (nu Stationsstraat-Veenendaalseweg in Veenendaal) liep een watergang naar het oosten door tot aan de Kade. Hier werd een 'zwaai' aangelegd waar de schuiten met turf en andere goederen konden keren. Bij de zwaai werd een 'spijker' opgericht: een overslagplaats van goederen. Goederen uit Veenendaal ofwel Ede werden hier opgeslagen en per kar of schuit verder gedistribueerd. Zo kreeg Ede hier rond 1560 haar eerste 'haven': een waterverbinding via de Grift en de Rijn met de andere delen van Nederland. Het Buurtschap De Klomp ontwikkelde zich als overslagplaats op vergelijkbare wijze. Ten noorden van de watergang naar de Boveneindse Grift lag een zandpad, de Buursteeg (huidige Pakhuisweg en Buurtlaan West en Oost in Veenendaal).

Tot het begin van de twintigste eeuw bestond de nederzetting bij de overslagplaats 'Het Pakhuis' uit een gering aantal erven. Tijdens het Interbellum werd langs de huidige Pakhuisweg een aantal woonhuizen gebouwd. In de tweede helft van de twintigste eeuw verdichtte het bebouwingslint zich. Eind jaren 50 van de vorige eeuw wijzigde de ruimtelijke omgeving van de Pakhuisweg ingrijpend door de aanleg van de autosnelweg A12 met toeritten. Ook verdween als gevolg van deze ontwikkeling een gedeelte van het oude kanaal. De overslagplaats bij de kruising van de Pakhuisweg/Maanderbuurtweg bleef wel herkenbaar in de ruimtelijke inrichting.

De woning Pakhuisweg 1 werd in de jaren 30 van de vorige eeuw gebouwd. Op het terrein ten oosten van het woonhuis werden in de jaren 50 en 60 verschillende bijgebouwen gerealiseerd, waaronder een veeschuur en garage. De schuur op het adres Pakhuis 1b werd in 2003 gebouwd en is nadien aan de oostzijde verder uitgebreid. Ook werd het naastgelegen terrein in gebruik genomen ten behoeve van buitenopslag.

Cultuurhistorische waarden

Landschapstype

Het plangebied ligt binnen het landschapstype 'veenkoloniën, Utrechts-Gelders type, kleinschalig met bebouwing' (qb1). De veenkoloniën vormen ook nu nog een zeer eigen en typisch landschap. De kleinschalige strokenstructuur bestaat nog steeds. Nog steeds is er vrij intensieve bewoning die niet alleen langs de weg, maar ook midden op de stroken ligt. Veel van de kleine boerderijtjes bestaan nog, al zijn ze nu in gebruik als burgerwoning. Vanuit de keuterbewoning is al vroeg een ontwikkeling naar nijverheid ontstaan, nu zichtbaar in de vorm van loodsen en bedrijfsgebouwen. Nog steeds zijn er veel singels die de kleinschaligheid benadrukken.

Historisch-ruimtelijke structuren

Blijkens de deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede komt nabij het plangebied een cultuurhistorisch waardevolle structuur voor. Het gaat daarbij om de Pakhuisweg. Deze historische weg werd voor 1832 aangelegd (paarse lijn). Direct ten oosten van het plangebied bevond zich gedurende de Tweede Wereldoorlog een verdedigingsobject dat onderdeel uitmaakte van een militaire inundatielinie in De Vallei (groen symbool en raster).



Fig 9. Fragment deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

De bebouwing binnen het plangebied heeft geen beschermde status als rijksmonument of gemeentelijk monument. Evenmin staat de bebouwing op de lijst van potentiële karakteristieke panden.

4.7.2. CONCLUSIE

Gelet op de beleidsstrategie die behoort bij Cultuurhistorische Waardevolle Zone 2 van de Cultuurhistorische Waardenkaart is het uitgangspunt voor onderhavig planvoornemen dat aanwezige cultuurhistorische waarden behouden dan wel versterkt worden.

Bij de beoordeling van de gevolgen van het planvoornemen voor de aanwezige cultuurhistorische waarden is gebruik gemaakt van de kaartbijlage 'Cultuurlandschappen' landschapselementen en immaterieel erfgoed' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede en het gemeentelijk erfgoedregister. Geconcludeerd wordt dat het planvoornemen geen negatieve gevolgen heeft voor aanwezige cultuurhistorische structuren en elementen in en nabij het plangebied. De bebouwing binnen het plangebied heeft geen beschermde status als rijksmonument of gemeentelijk monument. Evenmin staat de bebouwing op de lijst van potentiële karakteristieke panden. Bij de landschappelijke inpassing van het nieuwe bedrijfspand is aandacht besteed aan de versterking van de groenstructuur langs de historische Pakhuisweg. Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er geen bezwaar tegen het planvoornemen.

4.8. Geluid

4.8.1. WETTELIJK KADER

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 wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai 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. De maximale ontheffingswaarde bedraagt voor nieuwe woningen in stedelijk gebied in de zone van een bestaande weg 63 dB.

4.8.2. BESCHOUWING PLANGEBIED

Met voorliggend plan worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is dan ook niet aan de orde.

4.8.3. CONCLUSIE

Het aspect verkeerslawaai vormt geen belemmering voor dit plan.

4.9. Luchtkwaliteit

4.9.1. WETTELIJK KADER

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

De kritische componenten in Nederland zijn fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2). De concentratie van de overige vervuilende stoffen, waaronder benzeen, lood, zwaveldioxide en koolstofoxide, bevindt zich in Nederland ruim onder de grenswaarden.

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

4.9.2. BESCHOUWING PLANGEBIED

Er is geen sprake van uitbreiding van activiteiten die in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de lokale luchtkwaliteit.

4.9.3. CONCLUSIE

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

4.10. Milieu(zonering)

4.10.1. TOETSINGSKADER

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

4.10.2. BESCHOUWING PLANGEBIED

Bedrijven en milieuzonering

Dit plan ziet op het vergroten van het bestaande bouwvlak van het perceel Pakhuisweg 1b in De Klomp. Hiermee komt een bestaand tweede bedrijfsgebouw binnen het bouwvlak te liggen. Daarnaast wil men met dit plan binnen het vergrote bouwvlak een nieuw (derde) bedrijfsgebouw realiseren.

Voor dit plan zijn twee aspecten van belang:

- Ter plaatse moet een voldoende goed woon- en leefklimaat gegarandeerd zijn en
- de omliggende bedrijven mogen vanwege het plan geen belemmeringen ondervinden voor hun bedrijfsvoering, inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan.

Het perceel Pakhuisweg 1b in De Klomp ligt in agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. In de omgeving liggen bedrijven (waaronder een horecaonderneming) woningen en woningen met agrarische nevenactiviteiten.



Fig. 10. Ligging plangebied ten opzichte van omliggende functies.

Het nieuwe bedrijfspand komt te liggen op een bedrijfsbestemming met maximaal milieucategorie 2. Na realisatie van het bedrijfsgebouw is het totale bedrijfsoppervlak (bestemming 'bedrijf') net iets groter dan 1000 m². Gesteld kan worden dat dit bedrijf vergelijkbaar is met een bedrijf met milieucategorie 2.

Voor bedrijven gelden afstanden tot gevoelige objecten op grond van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering. Hier is sprake van een gemengd gebied. Woningen, bedrijven en

veehouderijen zijn in elkaars nabijheid gesitueerd. De richtafstand van het bedrijf tot gevoelige objecten in een gemengd gebied is 10 meter.

Voldoende verblijfsklimaat

Bij de beoordeling of in dit geval sprake is van een voldoende verblijfsklimaat ter plaatse is gekeken naar het aspect geur en het aspect geluid. Met dit plan wordt een nieuw bedrijfsgebouw gerealiseerd. Dit betekent dat een nieuw geur- en geluidgevoelig object wordt gerealiseerd.

Geur

De dichtstbijzijnde woning met agrarische nevenactiviteit ligt op ongeveer 120 meter tot het nieuwe bouwvlak aan de Pakhuisweg 1b.

Door de voldoende ruime afstand tot omliggende agrarische bestemmingen is gelet op het aspect geur sprake van een voldoende verblijfsklimaat op het perceel aan de Pakhuisweg 1b.

Geluid

Ten oosten van Pakhuisweg 1b ligt een bedrijf met milieucategorie 2. Een bedrijf met milieucategorie 2 kent een richtafstand van 10 meter tot gevoelige objecten in de omgeving.

De grens van het bouwvlak van het bedrijf ten oosten van de Pakhuisweg 1b ligt op ongeveer 5 meter afstand tot het nieuw te realiseren bedrijfsgebouw op de Pakhuisweg 1b.

Daarnaast maakt het nieuwe bedrijfsgebouw op de Pakhuisweg 1b onderdeel uit van het bestaande bedrijf. De afstand van 5 meter tot het naastgelegen bedrijf kan in dit geval worden aanvaard.

Er is sprake van een voldoende verblijfsklimaat.

Geen belemmeringen omliggende bedrijven en geen onaanvaardbare gevolgen voor omliggende woningen

Met dit plan mogen voor omliggende bedrijven geen extra belemmeringen ontstaan. Daarnaast mogen met dit plan geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor omliggende woningen.

Geen extra belemmeringen voor omliggende bedrijven

Het bedrijf aan de Pakhuisweg 1b ligt tussen bedrijven in. De nieuwe bedrijfsbebouwing aan de Pakhuisweg 1b komt op een grotere afstand te liggen van de Pakhuisweg 1c en Pakhuisweg 60 dan de huidige bedrijfsbebouwing aan de Pakhuisweg 1b.

De nieuwe bedrijfsbebouwing komt dichtbij het bedrijf ten oosten van de Pakhuisweg 1b te liggen. Op de luchtfoto is te zien dat het bij het bedrijf ten oosten gaat om een autoparkeerterrein. Dit bedrijf ondervindt geen extra belemmeringen door het vergroten van het bouwvlak en het realiseren van de nieuwe bedrijfsbebouwing aan de Pakhuisweg 1b.

Voor omliggende bedrijven ontstaan geen extra belemmeringen met de vergroting van het bouwvlak en de realisatie van nieuwe bedrijfsbebouwing aan de Pakhuisweg 1b.

Geen onaanvaardbare gevolgen voor omliggende woningen

In dit gebied bestaan woningen en bedrijven naast elkaar. Daarom is sprake van een gemengd gebied. De afstand van een bedrijf met milieucategorie 2 moet minstens 10 meter bedragen tot gevoelige objecten. De afstand tot de dichtstbijzijnde woning is ongeveer 22 meter.

De minimale afstand van 10 meter wordt ruim gehaald. Voor omliggende woningen ontstaan geen onaanvaardbare gevolgen met dit plan

4.10.3. CONCLUSIE

Aan de Pakhuisweg 1b is het mogelijk om het bestaande bouwvlak te vergroten ten behoeve van een nieuw bedrijfsgebouw.

4.11. Verkeer en parkeren

4.11.1. REGELGEVING EN BELEID

Uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied zijn de door de raad vastgestelde 'Gemeentelijk Verkeers en Vervoers Plan' (GVVP), de nota 'Verkeersveiligheid', de nota 'Voorrang voor de fiets' en de nota 'Parkeernormering gemeente Ede'. Daarnaast wordt gekeken naar de verkeersgeneratie voor de toekomstige situatie. Dit op basis van de landelijke gegevens van de CROW (nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer en openbare ruimte). Bij een ruimtelijk besluit wordt beoordeeld of door de nieuwe ontwikkeling mag de verkeersveiligheid niet negatief worden beïnvloed.

4.11.2. SITUATIE PLANGEBIED

Met de toevoeging van een bedrijfsgebouw op het perceel, wordt de verkeersdruk in het gebied niet op onacceptabele mate vergroot. In de huidige situatie is ook sprake van een perceel waar bedrijfsmatige activiteiten kunnen plaatsvinden. In de nieuwe situatie vindt het parkeren ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteiten volledig op het eigen terrein plaats. De verkeersveiligheid en bruikbaarheid van zowel de openbare weg als het perceel zelf is daarmee geborgd.

4.11.3. CONCLUSIE

Vanuit verkeerskundige optiek bestaat er geen bezwaar tegen het plan.

4.12. Kabels en leidingen

De kabels en leidingen op het perceel zijn in kaart gebracht via een Klic-melding. Waar nodig worden kabel- en leidingtracés aangepast aan de nieuwe infrastructuur.

4.13. Externe veiligheid

4.13.1. 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.

4.13.2. 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.

4.13.3. BESCHOUWING PLANGEBIED

Het plangebied ligt binnen de externe veiligheidzone van de A12. Het gaat echter om een geringe toevoeging met een niet kwetsbaar object. Het groepsrisico neemt niet in betekende mate toe.

4.13.4. CONCLUSIE

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

4.14. Veiligheid

4.14.1. 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.

4.14.2. BEREIKBAARHEID

Voor wat betreft de bereikbaarheid wordt voldaan aan de voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid. Er is daarom geen aanleiding om hieraan aanvullende voorwaarden te stellen.

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

4.14.4. CONCLUSIE

Het aspect veiligheid vormt geen belemmering voor de planvorming.

4.15. Energie

De gemeente hanteert sinds enkele jaren voor nieuwbouwlocaties geen bovenwettelijke energieprestatie-eisen meer. Dit heeft te maken met de aanscherping van de wettelijke EPC (EnergiePrestatieCoëfficiënt) in het (rijks-)Bouwbesluit (meest recent per 1 januari 2015). Door deze aanscherping kreeg de ambitie van de gemeente om een 10% scherpere EPC te realiseren steeds minder betekenis.

Wel hebben burgemeester en wethouders in juli 2017 besloten dat nieuwe woningen in de gemeente niet meer op het aardgasnet zullen worden aangesloten.

De gemeente Ede wil voorbereid zijn op de toekomst. Wereldwijd en ook in ons land is afgesproken dat er op termijn geen toekomst meer is voor fossiele energie, zoals aardgas. Verbranding van aardgas draagt namelijk bij aan de opwarming van de aarde. Bovendien raakt ons Nederlandse aardgas op en leidt onze gaswinning tot aardbevingsschade in Groningen.

Uiterlijk in 2050 willen we alle woningen in ons land van het aardgasnet hebben losgekoppeld. Daarom wil de gemeente nu geen nieuwe woningen meer (laten) bouwen met aardgas. Want dan zijn we aan het dweilen met de kraan open. Woningen worden gebouwd voor een periode van minimaal 80 jaar. Daarom kiezen we nu voor een energiesysteem in de woning dat toekomstbestendig is.

Duurzame energiesystemen zijn in voldoende mate beschikbaar. Bijvoorbeeld kan gekozen worden voor woningen met een warmtepomp, met gebruikmaking van omgevingswarmte (bodem of lucht). Het gaat hier om bewezen technieken, die bovendien betaalbaar zijn. De keuze ten aanzien van het duurzame energiesysteem laat de gemeente over aan de partijen die gaan bouwen.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Kostenverhaal

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12 Wro) geldt voor gemeenten een verplichting om bij de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, indien dit bestemmingsplan functies als benoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) mogelijk maakt. Via het exploitatieplan kan de gemeente de kosten van de grondexploitatie (bouw- en woonrijp maken, nutsvoorzieningen, groenaanplant etc.) verhalen. Op de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen geldt een uitzondering op het moment dat de gemeente de kosten van de grondexploitatie op een andere manier kan verhalen.

Artikel 6.2.1 van het Bro luidt als volgt:

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1, van de Wro, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- de bouw van één of meer woningen;*
- de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;*
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;*
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;*
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;*
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.*

Het bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van één van bovenstaande categorieën, namelijk de bouw van één of meer hoofdgebouwen. Daarmee is het opstellen van een exploitatieplan in beginsel noodzakelijk.

Uitzondering op deze regel zijn onder andere die gevallen waarin het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is (artikel 6.12, tweede lid, Wro). Hieronder valt ook de situatie waarbij de kosten zich beperken tot uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen (artikel 6.2.1a, onder c, Besluit omgevingsrecht)

In het onderhavige geval zijn er geen kosten voor de inrichting van de openbare ruimte aan de orde. Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer, waarin het kostenverhaal voor de planvorming en overige kostenposten verzekerd is. In diezelfde overeenkomst is tevens het planschaderisico doorgelegd aan de initiatiefnemer. Hiermee is het niet nodig om een exploitatieplan op te stellen.

5.2. Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief. De gronden waarop de planvorming plaatsvindt zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Met de ontwikkeling van één bedrijfspan wordt voldoende opbrengst gegenereerd om de kosten van het project te dragen. Het betreft een bedrijf met een gezonde financiële situatie, zodat er geen reden is om te twijfelen aan de economische uitvoerbaarheid van het plan.

5.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het bestemmingsplan maatschappelijk draagvlak heeft. De gemeente Ede hecht in dat kader aan burgerparticipatie en een volledige informatieverstrekking bij planvorming.

Dit initiatief is aangevraagd naar aanleiding van de opgestelde Structuurvisie Pakhuisweg 2030. Deze visie is samen met de buurt opgesteld. De ontwikkelingen opgenomen in deze visie zijn dan ook bekend in de omgeving en gedragen door de omgeving.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Inleiding

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

6.2. Plansystematiek

6.2.1. UITGANGSPUNTEN

Bij het opstellen van de regeling zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Vormgeving en inrichting

- de wettelijke standaarden (SVBP2012);
- het zoveel mogelijk weergeven van informatie op de verbeelding;
- het zoveel eenvoudig en duidelijk mogelijk opstellen van de regels.

6.2.2. ENKELBESTEMMINGEN EN DUBBELBESTEMMINGEN

In het bestemmingsplan zijn hoofdzakelijk enkelbestemmingen opgenomen zoals; Tuin, Groen, en Wonen.

6.3. Uitleg van de regels

6.3.1. HOOFDSTUK 1 ALGEMENE REGELS

Begrippen

De begrippen die in het bestemmingsplan voorkomen worden in dit artikel gedefinieerd. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Wijze van meten

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

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

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

6.3.2. HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSGEELLS

Bedrijf

Binnen de bestemming 'bedrijf', mogen bedrijfsmatige activiteiten worden ontplooid. Het betreft hier bedrijvigheid anders dan agrarische bedrijvigheid, ofwel niet-agrarische bedrijvigheid. Bedrijven behorende tot milieucategorie 1 en 2 zijn binnen de bestemming zonder meer toegestaan en uitwisselbaar. Via een omgevingsvergunning kunnen andere bedrijven worden toegelaten, onder andere onder de voorwaarde dat de impact op de omgeving gelijk of minder is dan bij de toegelaten bedrijven van categorie 1 en 2.

6.3.3. HOOFDSTUK 3 OVERIGE REGELS

Anti-dubbeltelbepaling

De anti-dubbeltelbepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een

bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de antidubbelregel wordt bindend voorgeschreven in artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen voor de dakhelling. Eveneens is een bepaling opgenomen waarmee het bevoegd gezag kan afwijken.

Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hierin zijn regels opgenomen over het type verlichting en het gebruik hiervan, zodanig dat met het plan geen negatief effect ontstaat op de vliegroute voor vleermuizen die ten zuiden van het plangebied loopt. Verder is met deze voorwaardelijke verplichting de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing geborgd.

Algemene gebruiksregels

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

Algemene afwijkingsregels

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

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

Algemene wijzigingsregels

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

Daarnaast bevat dit plan de bevoegdheid om bouwgrenzen, tevens bestemmingsgrenzen, te overschrijden. Hiervoor gelden dezelfde afmetingen als in voorgaande alinea benoemd.

Een procedureregeling voor een wijzigingsplan is niet in dit plan opgenomen, omdat de Wro verplicht de procedure voorschrijft. Kort gezegd komt dit erop neer dat het ontwerpbesluit 6 weken ter inzage ligt en belanghebbenden gedurende deze termijn een zienswijze kunnen indienen. Er geldt een aantal voorwaarden ten aanzien van de bekendmaking en publicatie van de besluiten.

6.3.4. HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGEL

Overgangsrecht

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

Slotregel

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

7. Inspraak, vooroverleg en zienswijzen

7.1. Procedure

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

Gelet op de omvang van het plan is ervoor gekozen om direct een ontwerpbestemmingsplan te publiceren. Bij het opstellen van de structuurvisie heeft overleg met de omgeving plaatsgevonden.

Op 29 april 2022 is het (voorlopige) plan inclusief toelichting voorgelegd aan de provincie en andere instanties in het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening).

7.2. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

8. Handhaving

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

8.1. Handhaving in 3 fasen

Handhaving bestaat uit 3 fasen:

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

8.2. Handhavingsprocedure

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

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

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