

Projectafwijkingsbesluit 'Ede, Maanderbuurtweg 41

Het realiseren van een kantoorpand

Ruimtelijke onderbouwing

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. Bestaande situatie.....	5
2.2. Toekomstige situatie	5
3. Beleidskader	8
3.1. Inleiding.....	8
3.2. Rijksbeleid	8
3.3. Provinciaal beleid.....	13
3.4. Gemeentelijk beleid	16
4. Onderzoek en randvoorwaarden	23
4.1. Inleiding.....	23
4.2. Bodem	23
4.3. Conventionele explosieven (CE)	24
4.4. Water	24
4.5. Groen en Bomen	25
4.6. Ecologie	25
4.7. Archeologie.....	28
4.8. Cultuurhistorie	29
4.9. Geluid	32
4.10. Luchtkwaliteit.....	32
4.11. Milieuzonering	33
4.12. Verkeer en parkeren.....	33
4.13. Kabels en leidingen.....	34
4.14. Externe veiligheid	34
4.15. Veiligheid	35

4.16.	Energie.....	36
5.	<i>Uitvoerbaarheid.....</i>	37
5.1.	Kostenverhaal	37
5.2.	Economische uitvoerbaarheid.....	37
5.3.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
6.	<i>Inspraak, vooroverleg en zienswijzen</i>	39
6.1.	Procedure van stedenbouwkundig plan naar ontwerp.....	39
6.2.	Zienswijzen	39

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

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 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 Maanderbuurtweg 41 is ook opgenomen in de structuurvisie als locatie om hier een extra bedrijfspand toe te voegen. Op dit moment is op dit perceel een woonbestemming met agrarische nevenactiviteiten gevestigd, met de mogelijkheid om de aanwezige oppervlakte aan bedrijfsbebouwing (ongeveer 400 m²) te gebruiken voor agrarische activiteiten. De agrarische activiteiten zijn echter beëindigd, nu verkoop van de locatie ten behoeve van deze activiteit niet haalbaar bleek. Ook andersoortige bedrijfsactiviteiten zijn op deze locatie niet rendabel gebleken.

Gedurende het traject tot vorming van de structuurvisie is met de eigenaar gesproken over een andere invulling van het perceel, waarbij de agrarische uitstraling centraal staat.

Aan de noordzijde is er nog voldoende ruimte om een extra bedrijfspand te realiseren. Dit deel van het perceel beschikt echter niet over de juiste bestemming, of een bouwblok. De wens is om van de mogelijkheid van de structuurvisie gebruik te maken en ter plaatse een bedrijfsmatige activiteit te realiseren in de vorm van een kantoorpand. Deze zal dan onderdeel gaan vormen met het erf van de woning, om zo de uitstraling van een agrarisch erf te behouden. In ruil daarvoor wordt een aanzienlijk deel van de agrarische opstallen (ongeveer 300 m²) gesloopt. Hiervoor is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend.

1.2. Begrenzing van het plangebied

Het plangebied wordt begrensd door een bosstrook aan de noordzijde, de Maanderbuurtweg aan de oostzijde, een woonbestemming aan de zuidzijde en een agrarisch veld aan de westzijde.



Fig 1. Plangebied (rood omlijnd)

1.3. Procedure

Ten behoeve van het plan is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Indien een plan niet binnen de kaders van het bestemmingsplan past, dient te worden bezien of medewerking kan worden verleend op grond van een afwijking. De grondslag hiervoor staat in artikel 2.12 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). In artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3, is opgenomen dat medewerking kan worden verleend indien een goede ruimtelijke onderbouwing voor een plan kan worden opgesteld. Dit is het zogenaamde projectafwijkingsbesluit.

De voorbereiding van een projectafwijkingsbesluit is deels gelijk aan die van een bestemmingsplanwijziging. Er 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.

Daarnaast is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Met de publicatie van het ontwerpbesluit start formeel de juridische procedure. Het ontwerpbesluit 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 en bijbehorend ontwerpbesluit.

Er zijn geen zienswijzen ingediend. Daarmee hoeven ook geen wijzigingen aan het ontwerp te worden aangebracht.

Voor een projectafwijkingsbesluit geldt dat de gemeenteraad, in beginsel, een verklaring van geen bedenkingen moet afgeven. De gemeenteraad heeft een generieke verklaring van geen bedenkingen afgegeven, voor categorieën plannen waarvan zij op voorhand geen bezwaar tegen hebben. In die gevallen hoeft geen aparte Vggb door de gemeenteraad te worden afgegeven.

Het toevoegen van een kantoorfunctie in een gebied dat valt onder het bestemmingsplan voor het Agrarisch Buitengebied, is niet opgenomen op die lijst. Om die reden is de gemeenteraad op donderdag 7 april 2022 gevraagd in te stemmen met het plan. Zij heeft een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven. Bij het uitblijven van zienswijzen, geldt deze ontwerpverklaring tevens direct als definitieve verklaring van geen bedenkingen.

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 bespreekt de procedurele aspecten van het plan;

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

2. Planbeschrijving

2.1. Bestaande situatie

Op dit moment is het perceel waar de ontwikkeling plaatsvindt onbebouwd en heeft het een agrarische bestemming. Feitelijk vinden er geen agrarische activiteiten plaats, maar is er sprake van een stuk grasland.

2.2. Toekomstige situatie

2.2.1. ALGEMEEN

De wens is om op binnen het plangebied een bouwvlak op te nemen, waar een gebouw ten behoeve van een architectenbureau van maximaal 300 m² gebouwd kan worden. Deze ontwikkeling maakt onderdeel uit van de herstructurering van een voormalig agrarisch bedrijf op deze locatie: een aanzienlijk deel van de schuren wordt gesloopt, terwijl het nieuwe gebouw tezamen met de woning een beeld oplevert van een agrarisch erf. Op die manier wordt aansluiting gezocht bij het agrarische verleden van het perceel, en de karakteristiek van het gebied Pakhuisweg. Verder zal er een landschappelijk inpassingsplan worden gekoppeld aan de vergunning, evenals randvoorwaarden in het kader van natuurinclusief bouwen.

2.2.2. RELATIE STRUCTUURVISIE

Gedurende het traject tot het opstellen van de Structuurvisie voor het pakhuisweggebied, zijn verschillende plannen voor het perceel de revue gepasseerd. Het blijkt niet meer haalbaar het perceel voor agrarische activiteiten in te zetten. Vanwege de solitaire ligging zagen we kansen om een bedrijfsbestemming mogelijk te maken, met dien verstande dat de activiteiten dan ook een agrarische grondslag moesten hebben. Deze markt bleek dusdanig beperkt, dat ook hier geen partij voor gevonden kon worden. Vervolgens is onderzocht of een niet-agrarische functie haalbaar zou zijn, indien de opzet van het plan bijdraagt aan een straatbeeld met een agrarische uitstraling. De realisatie van een kantoorgebouw ten behoeve van een architectenbureau past in dat plaatje.

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. Voor (o.a.) het perceel aan de Maanderbuurtweg 41 is het volgende opgenomen in de Structuurvisie:

Maatwerkoplossingen voor nieuwe ontwikkelingen

De ambitie is het gebied rond de Maanderbuurtweg nieuw leven in te blazen door zorgvuldige transformatie mogelijk te maken op bestaande percelen. Maatwerkvoorstellen die worden ingebracht door bestaande bewoners en ondernemers moeten zorgen voor een nieuwe impuls. De mogelijkheden zijn ruim: zowel woningbouw als uitbreiding van bedrijvigheid is mogelijk. Voorwaarde is dat het kleinschalige bedrijvigheid betreft die ofwel agrarisch ofwel Pakhuisweg gerelateerd is. De transformatie moet mogelijk zijn binnen de milieucontouren van de A12, de leefbaarheid versterken, geen geluid-, schaduw-, privacy- of zichthinder veroorzaken bij direct omwonenden, en passen in dit overgangsgebied waar hectiek en rust elkaar raken. Voorkomen moet worden dat nieuwe parkeerfuncties overheersen en dat de verkeersdruk toeneemt. Nieuwe ensembles dienen gesitueerd te zijn in de bestaande kavelrichting en rooilijnen, en georiënteerd op de Maanderbuurtweg. Daarnaast moet landschappelijk gezien sprake zijn van een samenhangend en compact erf, omzoomd door groen. Nieuwbouw dient aan te sluiten bij de ruimtelijke uitgangspunten voor woningen (zie 1) en bedrijfsgebouwen (zie 2).

Het gebouw krijgt qua bouwmassa en uitstraling specifieke randvoorwaarden mee, met dien verstande dat er een duidelijke binding met de agrarische opzet en uitstraling van het perceel moet zijn. De binding met het gebied wordt in dat opzicht gezocht in de perceelopzet, en in mindere mate in de programmatische invulling. Uiteraard kent een architectenbureau op een bepaald niveau ook inhoudelijke verbondenheid met het agrarisch buitengebied, maar deze

binding moet in dit specifieke geval niet als doorslaggevend gezien worden. Gelet op het voortraject is met creativiteit en met een goed eindbeeld als doel gekeken naar de ontwikkelmogelijkheden op het perceel. De voorgestelde functie past in de gekozen opzet prima in het gebied.

2.2.3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

In de structuurvisie wordt gesproken dat er landschappelijk gezien sprake moet zijn van een samenhangen en compact erf, omzoomd door groen. Hiervoor is een inrichtingsplan voor dit erf opgesteld.



Fig 2. Nieuwe situatie

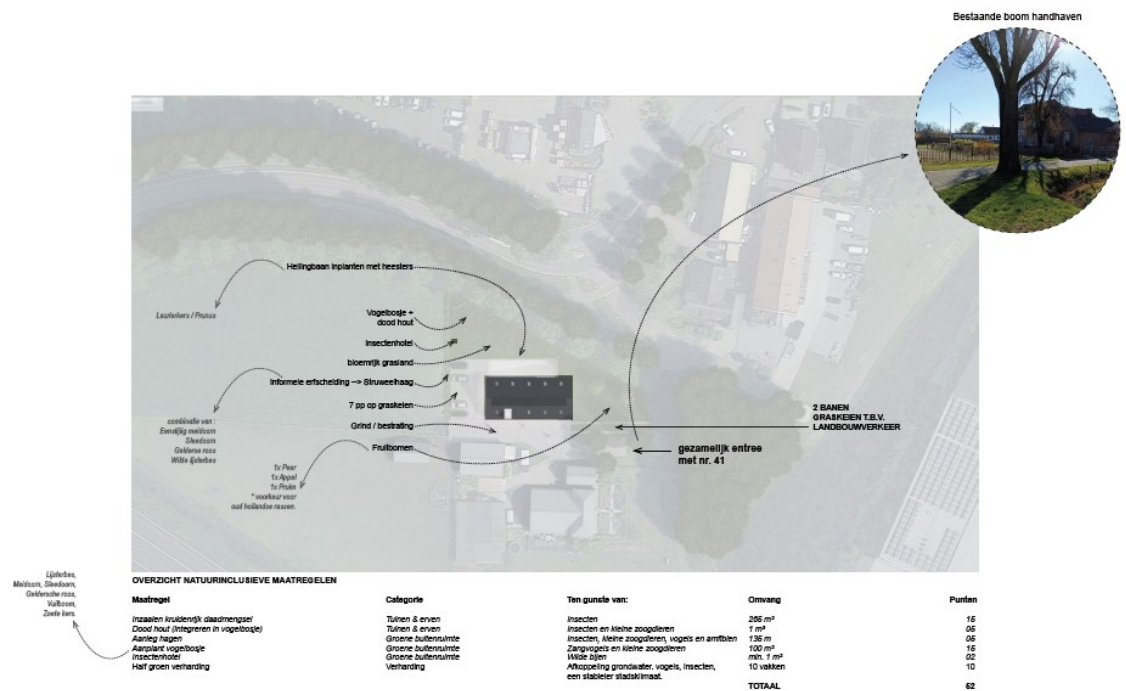


Fig 3. Landschappelijke inpassing en natuurinclusieve maatregelen

2.2.4. 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.

Het plan heeft geen invloed op de lokale verkeersstructuren. Er wordt aangesloten op de bestaande verkeersstructuur, waarbij de uitrit van het perceel aansluit op de Maanderbuurtweg.

Het parkeren vindt plaats op het eigen terrein van het toekomstige pand.

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 kringlooplandbouw. 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 VERSTEDELIJING

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 - dat wil zeggen het gedeelte waar het kantoorpand komt te staan - is meer dan 500 m² groot. Daarmee is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

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 behoeftenvraag 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 Maanderbuurtweg 41 vindt plaats in de kern van het Pakhuisweggebied, zodat het in bestaand stedelijk gebied ligt.

3.2.6. BEHOEFTE

Vervolgens dient te worden beschouwd of er behoefte bestaat aan de gewenste functie. Nu deze onderbouwing ten grondslag ligt aan een omgevingsvergunning, dient de toegestane functie te worden beperkt tot hetgeen waar vergunning voor gevraagd wordt. Dat is immers (uitsluitend) de functie waar het gebouw voor gebruikt mag gaan worden. De aanvraag betreft een relatief kleinschalig kantoorpand ten behoeve van een architectenbureau. Het verzorgingsgebied is daarmee primair beperkt tot de gemeentegrenzen.

Bij het bepalen van de behoefte gaat het bij kantoren om het onderbouwen van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan kantoren. Binnen de grenzen van de gemeente is op dit moment geen tekort aan kantoorruimte. De markt is daarmee niet volledig benut, waarbij anderzijds gesteld kan worden dat de aanwezigheid van een bepaald aanbod aan kantoorruimte van belang is om de doorstroom op peil te houden. Maar de voorziene functie zou kwantitatief ook op een andere locatie in het verzorgingsgebied kunnen landen. Evenwel is er in dit geval een kwalitatief argument om te kiezen voor nieuwbouw. Bij de specifieke functie van architectenbureau past een bijzondere locatie en uitstraling. In dit specifieke segment van de kantoormarkt is het aanbod zeer beperkt: deze kenmerkt zich namelijk met name door reguliere (en voornamelijk grootschalige) kantoorpanden op bedrijventerreinen. Dit is een segment van de markt waar een architectenbureau minder goed past, aangezien de kantoorruimte voor dit type bedrijf ook een uithangbord voor de klant is. Dat kan vragen om bijzondere kantoorruimte, op verrassende plekken.

Dit sluit goed aan op de uitgangspunten die - in de structuurvisie voor de Pakhuisweg - zijn vastgelegd voor de ontwikkeling van het perceel Maanderbuurtweg 39. De toevoeging aan kantoorruimte is daarnaast dusdanig beperkt, dat het niet leidt tot een verstoring van de markt. Daar komt bij dat de beoogde gebruiker momenteel gebruik maakt van een kantoor aan huis, en dus geen zelfstandige kantoorruimte achterlaat.

De behoefte aan de realisatie van het kleinschalige kantoorpand is daarmee aangetoond, waarbij van belang is dat de ontwikkeling geen verstoring heeft op de kantorenmarkt.

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. Na vernietiging van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) dient per ontwikkeling te worden aangetoond dat deze niet (in significante mate) bijdraagt aan een vergroting van de stikstofdepositie op Natura2000-gebied. Daarbij dient op basis van de regelgeving te worden gekeken naar de gebruiksfase. In paragraaf 4.5 van deze toelichting wordt nader op dit aspect ingegaan.

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

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

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 kennis

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

3.3.2. 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 KANTOREN

De ontwikkeling is volgens de regionale afspraken gemeld en besproken in het Ambtelijk Overleg Economie d.d. 28 juni 2022. Daar is ingestemd met het plan, gelet op de kleinschaligheid van de ontwikkeling (< 500 m² bvo).

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:

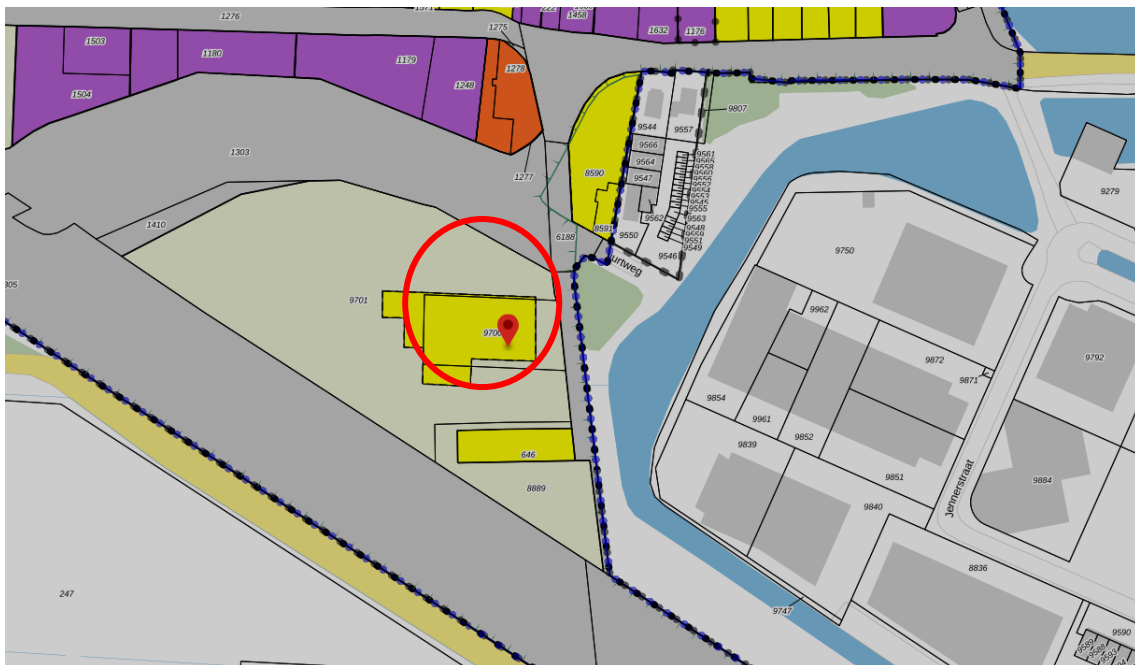
1. Versterken van de woonbuurt

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 Maanderbuurtweg 39/41 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.



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.

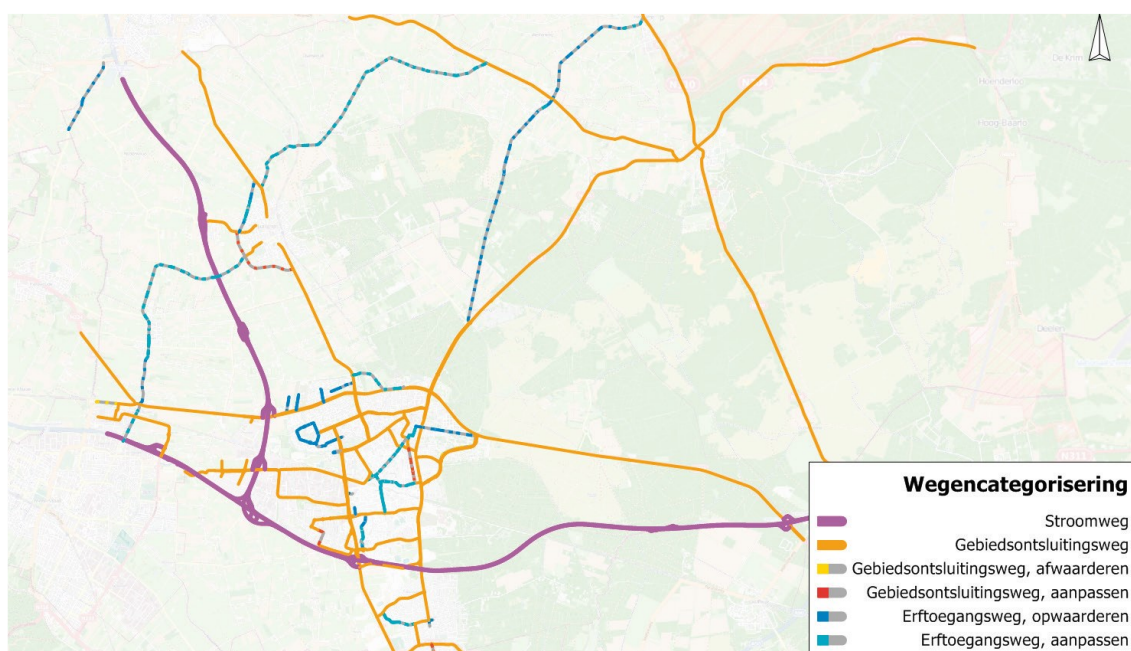


Fig 5. Wegencategorisering Ede GVVP 2014

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.

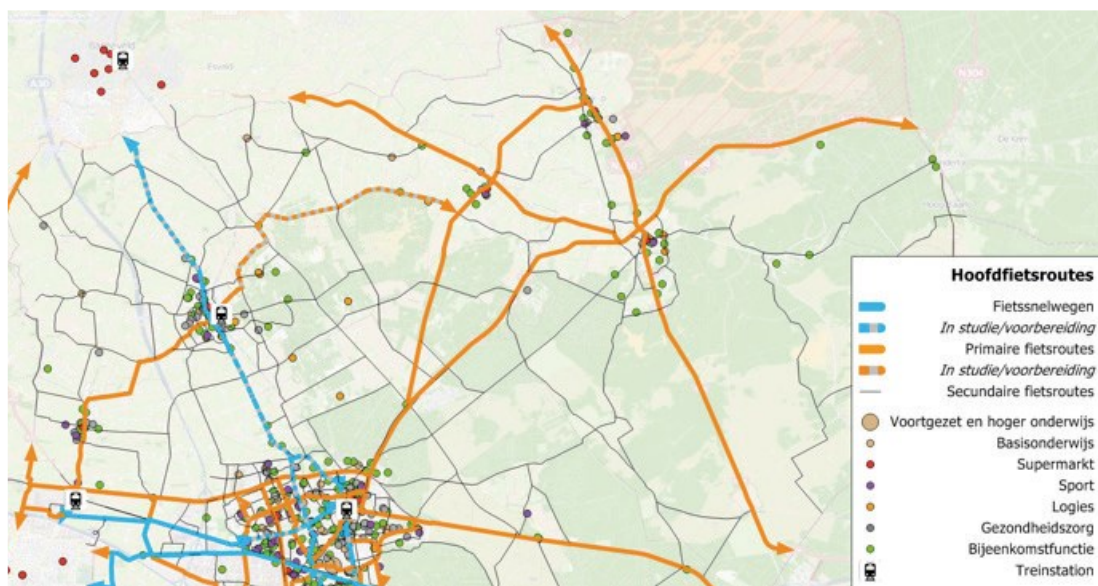


Fig 6. Fietsnetwerk Ede noord en Otterlo, GVVP 2014

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 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:

- foute 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).

Waterwet (Ww)

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

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

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

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)

De CHW betreft een uitwerking van het gemeentelijke erfgoed- en archeologiebeleid. Het is een ruimtelijk beleidskader waarin alle aardkundige, archeologische, cultuurlandschappelijke en historisch (steden-)bouwkundige sporen bijeen zijn gebracht en integraal zijn gewogen. Daarmee is een helder totaalbeeld ontstaan van aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden. De integrale cultuurhistorische beleids- en waarderingskaart, de feitelijke CHW, toont vier categorieën cultuurhistorisch waardevolle zones. Voor een verdere onderbouwing van de totstandkoming van de cultuurhistorische zones wordt verwezen naar RAAP-rapport 2500, met name blad 2 en kaartbijlage 3 en 6.

De cultuurhistorische waardenkaart vormt 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.”

In de paragraaf 4.8 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.



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 7. Ligging van het plangebied in de Cultuurhistorische Waardenkaart (rood omlijnd)

3.4.8. BOMEN- EN GROENBELEID EDE

Bomen

In 2013 is het bomenbeleidsplan vastgesteld. Uitgangspunt van het bomenbeleidsplan is de focus te leggen op de “belangrijke bomen”, het aanplanten van de juiste boom op de juiste plek en diversiteit aanbrengen in het bomenbestand om weerbaar te zijn tegen ziektes en plagen. Vanuit het bomenbeleidsplan zijn de regels voor het kappen van bomen aangepast en zijn de groenstructuren voor de kernen van de gemeente vastgesteld. Op de groenstructuurkaarten zijn de gebieden vastgelegd waar zich de groenstructuren bevinden en zijn de gebieden vastgelegd met belangrijk particulier groen. Dit zijn de gebieden waar het groene karakter gehandhaafd dient te worden.

Om het groene karakter in stand te houden hecht de gemeente er belang aan dat bomen binnen projecten gecompenseerd worden zodat er niet ingeboet wordt op het areaal bomen en groen. Per half 2020 heeft de gemeente een Bomenfonds om dit te borgen. Het gemeentelijk Bomenfonds biedt de mogelijkheid om bomen die niet gecompenseerd kunnen worden als ‘geld op de bank te zetten’, zodat de mogelijkheid bestaat om de financiële middelen van de bomen op een later moment in te zetten voor de aanplant van bomen op een andere locatie.

Groen

Op 14 juli 2020 heeft de gemeenteraad het groenbeleidsplan over het groenblauwe raamwerk vastgesteld. Doel van het robuuste groenblauwe raamwerk is om de toekomstbestendige groenblauwe koers te bepalen voor de komende tien jaar. Het raamwerk geeft vier speerpunten: kwaliteit en identiteit, klimaat en water, ecologie en biodiversiteit, gezonde leefomgeving. Basis zijn de kernkwaliteiten van het cultuurhistorische en natuurlijk landschap en het netwerk van natuurgebieden en ecologische verbindingen. Het raamwerk is herkenbaar op verschillende schaalniveau's. De landschappen van de Veluwe en de Vallei met het waardevolle overgangslandschap van de Flank vormen de basis van het robuuste groenblauwe raamwerk.

Het benut de eigenheid en identiteit van de verschillende Edese landschappen, en specifiek de Flank met het karakteristieke reliëf, de hoge Veluwerand en de overgang naar de lager gelegen Vallei. Versterking van de eigenheid en identiteit draagt bij aan het realiseren van de ambities ten aanzien van cultuurhistorie, klimaat, ecologie en gezonde leefomgeving.

Het gemeentelijk beleid is gericht op het behouden van het structureel groen en blauwe raamwerk. Dit is in kaart gebracht op de groenstructuurkaarten. Een deel van het openbare groen is dusdanig van karakter of omvang, dat het als structureel groen is aan te merken. Het gaat hier bijvoorbeeld om parken en plantsoenen.

Visie openbare ruimte

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

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 plangebied, 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 plan.

4.2. Bodem

4.2.1. REGELGEVING EN BELEID

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid. Middels een bodemkwaliteitskaart wordt de chemische bodemkwaliteit weergegeven binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. De bodemkwaliteitskaart is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 31 mei 2012. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is.

Daarnaast kent de gemeente een vrijstellingsregeling. Dit houdt in dat B&W vrijstelling kunnen verlenen van de bodemonderzoeksplicht bij een omgevingsvergunning voor het bouwen of bij een bestemmingsplanwijziging, omdat er al voldoende gegevens zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit, zoals bijvoorbeeld een bodemkwaliteitskaart in combinatie met een bodembeheersplan. Voorwaarde hierbij is wel dat uit historisch onderzoek is gebleken dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten of calamiteiten.

4.2.2. SITUATIE PLANGEBIED

Het noordelijk deel van het plangebied, waar nieuwbouw van een kantoorruimte zal gaan plaatsvinden, is niet verdacht voor bodemverontreinigingen. Hier is vrijstelling voor bodemonderzoek van toepassing.

Het zuidelijk deel van het plangebied is verdacht voor bodemverontreinigingen vanwege het (voormalige) agrarische gebruik. Er is geen eerder bodemonderzoek bekend. De functie en het gebruik van dit terreindeel wijzigen niet en er vindt geen nieuwbouw plaats. Wel zal hier een schuur met asbestdak worden gesloopt. Door verwerking kunnen in de inspoelzones van asbestdaken bodemverontreinigingen ontstaan als geen dakgoot aanwezig is en er geen onderliggende verhardingen aanwezig zijn. Deze inspoelzones gelden daarom als verdacht voor bodemverontreinigingen aan asbest. Bij grondverzet kan dit een rol gaan spelen omdat het niet is toegestaan sterk verontreinigde grond te verplaatsen zonder daarvan melding te doen. Dit kan een reden zijn om bodemonderzoek uit te voeren voorafgaande aan sloop en grondverzet. De consequentie kan zijn dat sterk verontreinigde grond wordt aangetroffen en deze dient te worden verwijderd als kleinschalige bodemsanering. Het (financieel) risico hiervan wordt beperkt geacht en is daarom aanvaardbaar.

4.2.3. CONCLUSIE

Het zuidelijk deel van het plangebied is in principe verdacht voor bodemverontreinigingen. Er is geen bodemonderzoek bekend. Daarom zal voorafgaande eventueel grondverzet een bodemonderzoek nodig zijn en dienen eventueel passende maatregelen ten aanzien van de bodem te worden getroffen. Het gaat hier met name om de inspoelzones van het asbestdak van een te slopen schuur. Omdat het daarmee samenhangende risico beperkt wordt geacht, vormt dit geen belemmering voor de haalbaarheid van deze bestemmingswijziging.

Voor het noordelijk deel van het plangebied, waar nieuwbouw van een kantoorpand gaat plaatsvinden, geldt vrijstelling voor bodemonderzoek.

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

Op basis van de CE-verdenkingkaart van Ede is het plangebied niet verdacht voor niet gesprongen explosieven of ontplofbare oorlogsresten uit WO-II.

4.3.3. CONCLUSIE

Er worden geen niet gesprongen explosieven of ontplofbare oorlogsresten verwacht in het plangebied. Er is geen specifiek onderzoek of vooronderzoek nodig voor de uitvoering van de gewenste ontwikkelingen.

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 grondwaterfluctuatietoneel.



Fig 8. Situatietekening in relatie tot waterstructuur

Vuilwater

Op de drukriolering mag alleen huishoudelijk afvalwater worden geloosd. Indien er in de toekomst op het perceel extra bedrijfsmatig afvalwater vrijkomt en er wijzigingen zijn in de hoeveelheid en/of kwaliteit daarvan, dient contact opgenomen te worden met de beheerder mechanische riolering van de gemeente Ede. Er moet dan onderzocht worden of het afvalwater qua capaciteit en kwaliteit op de bestaande pompunit kan worden aangesloten.

Hemelwater

Hemelwater dat valt op het verharde oppervlak van de percelen dient op eigen terrein te worden verwerkt. Hiervoor liggen rondom het perceel C-watergangen opgenomen op de Legger van Waterschap Vallei en Veluwe.

4.4.3. CONCLUSIE

Het plan is uitvoerbaar voor wat betreft het aspect Water.

4.5. Groen en Bomen

4.5.1. SITUATIE PLANGEBIED

Monumentale of waardevolle bomen

Op het terrein staan monumentale en/of waardevolle bomen welke zorgen voor het groene karakter van de omgeving. Vanuit het beleid gaan we zorgvuldig om met bomen die monumentaal en of waardevol zijn omdat deze bomen in grote mate bijdragen aan het groene karakter van de omgeving. Uitgangspunt is het behoud van deze bomen. Indien werkzaamheden mogelijk effect hebben op beschermingswaardige bomen, dient een bomeneffectanalyse te worden uitgevoerd.

Groenstructuur

Het plangebied ligt binnen of grenst aan de gemeentelijke groenstructuur. Voor de ontwikkeling geldt als randvoorwaarde gesteld dat de plannen worden afgestemd op een goede aansluiting op de groenstructuur.

De groenstructuur in het voorgenomen ontwerpplan is robuust. Dit houdt in dat de groenstructuur zoveel mogelijk een aaneengesloten element is, ter versterking van het groenblauwe raamwerk.

Japanse duizendknoop

Zorg voor aanvang van werkzaamheden voor een Japanse duizendknoop vrije omgeving. De Japanse duizendknoop is een invasieve exoot: een plant die niet thuishoort in Nederland. De plant verdringt andere planten maar kan ook schade veroorzaken aan kabels en leidingen, schakelkasten, wegen, funderingen, grondlichamen en constructies. De Japanse duizendknoop verspreid zich ontzettend snel. Dit komt omdat er aan de stengels en wortels groeiknoppen zitten. Deze vormen nieuwe planten wanneer ze achterblijven in grondresten of maaisel.

4.5.2. CONCLUSIE

Gelet op de landschappelijke inrichting en zorg voor bestaande groene elementen in en rond het plangebied, is de ontwikkeling in lijn met het gemeentelijke groenbeleid.

4.6. Ecologie

4.6.1. 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.

4.6.1.1. *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).

4.6.1.2. *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 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.

4.6.1.3. *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.

4.6.2. **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.

4.6.3. **GEMEENTELIJK BELEID**

Het Programma Biodiversiteit (vastgesteld 21 maart 2019) richt zich op herstel, behoud en versterking van biodiversiteit op het Edes' grondgebied. Om dit te bereiken wordt natuurinclusief ontwerpen als belangrijke maatregel binnen het ruimtelijk spoor genoemd

4.6.4. **RESULTATEN**

Onderdeel soortenbescherming

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, amfibieën, insecten welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).

Onderdeel gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, Gelders Natuurnetwerk, Groene Ontwikkelingszone, Beschermingszone natte landnatuur en Ganzenrustgebied. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een AERIUS-berekening, Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk.

Onderdeel houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Gelderse Natuurnetwerk (GNN)

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied betreffende het Gelders Natuurnetwerk, Groene Ontwikkelingszone. Op een afstand van circa 210 m ligt het Gelders Natuurnetwerk en op een afstand van circa 150 m ligt de Groene Ontwikkelingszone. Ten aanzien van het Gelders Natuurnetwerk, Groene Ontwikkelingszone, Beschermingszone natte landnatuur en Ganzenrustgebied geldt dat externe werking geen toetsingskader is. Er is geen sprake van negatieve effecten op beschermde natuurgebieden.

Programma biodiversiteit

In het plangebied worden meerdere maatregelen genomen om de biodiversiteit binnen het plangebied te versterken, zoals het aanplanten van een vogelsbosje, boomgaard, insectenhotel en bloemrijk grasland. Er is wordt daarmee voldaan aan de doelstellingen van het Programma

biodiverseit. De maatregelen zijn uitgewerkt in het LIP wat als voorwaardelijke verplichting zal worden opgenomen in het bestemmingsplan,

4.6.5. CONCLUSIE

De voorgenomen ingreep vormt geen belemmering voor de Wet natuurbescherming en het gemeentelijk biodiversiteitsbeleid.

4.7. Archeologie

4.7.1. 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.¹

4.7.2. 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.

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

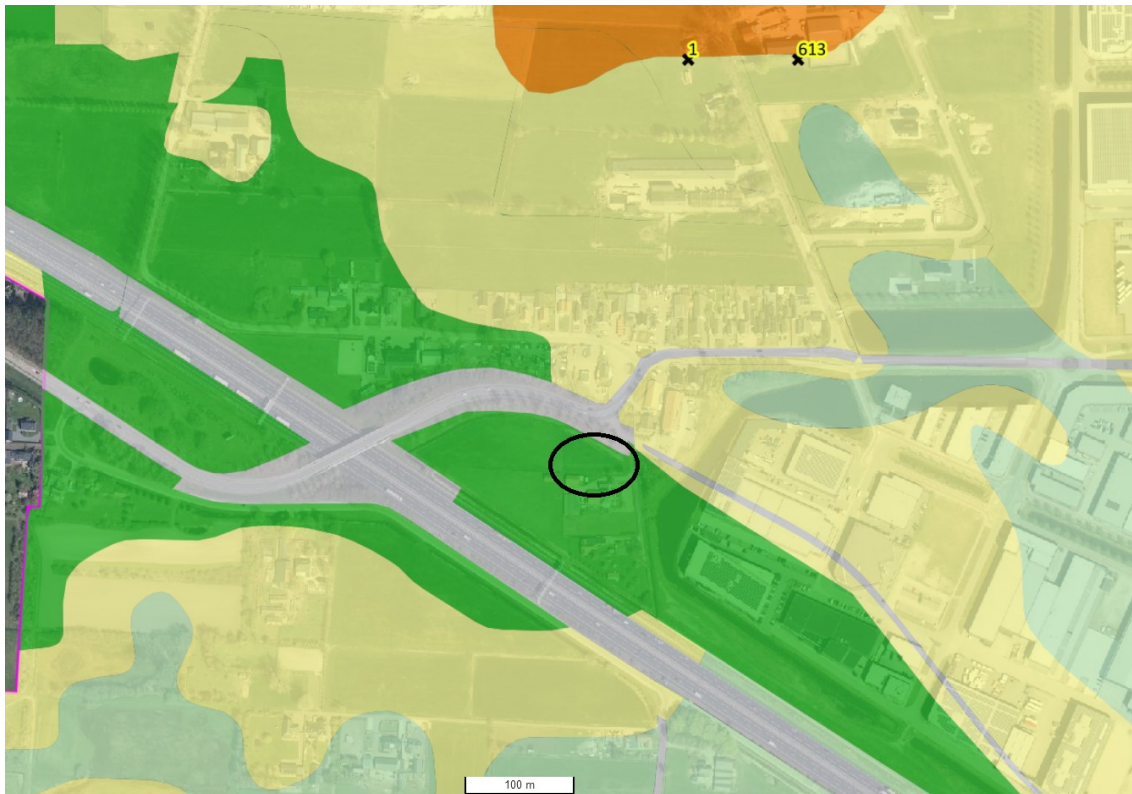


Fig 9. Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in zwarte cirkel.

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 is momenteel onbebouwd.

4.7.3. CONCLUSIE

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

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

4.8. Cultuurhistorie

4.8.1. 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.

Op onderstaand kaartfragment uit de negentiende eeuw is ten noordoosten van het plangebied de overslagplaats te herkennen, die bestond uit een driehoekige open ruimte waarop karren, paarden en goederen geplaatst konden worden. Ook is het transportkanaal herkenbaar, dat vanaf het huidige Veenendaal liep tot deze overslagplaats. Voor 1832 ontwikkelde zich de eerste bebouwing ten oosten van de kruising Buurtsteeg - Maanderbuurtweg. Later kregen de overslagplaats en een bijbehorende boerderij de karakteristieke naam 'Het Pakhuis'.

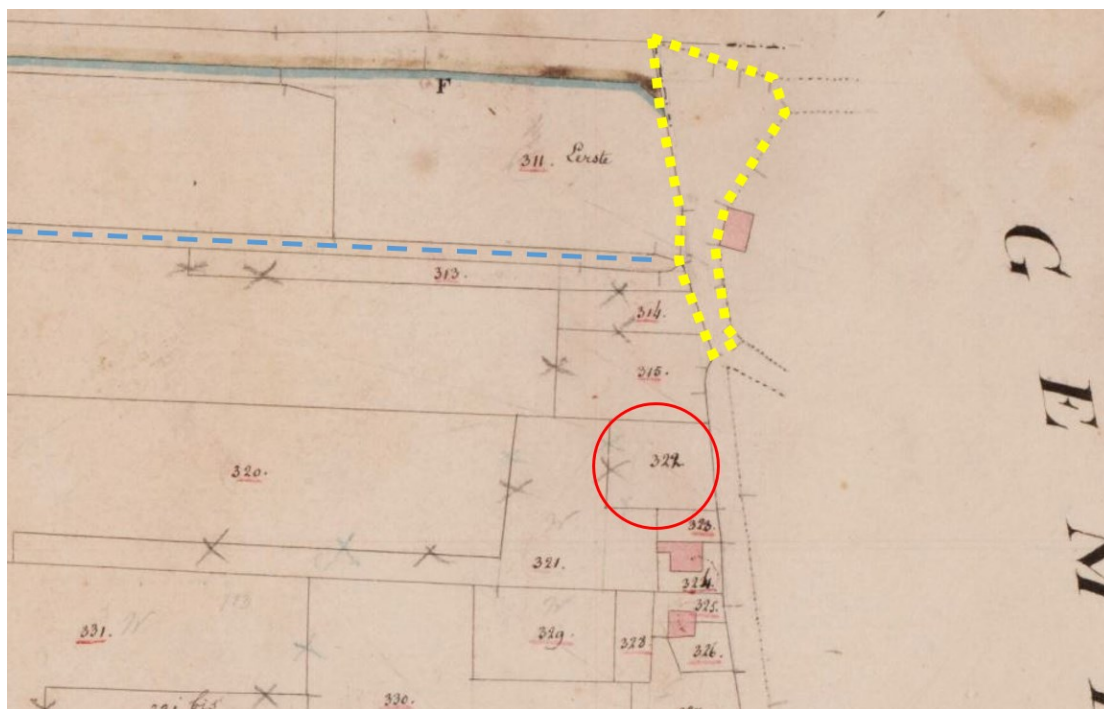


Fig 10. Fragment van het kadastraal minuutplan 1811-1832 (bron: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed). Het plangebied is rood omcirkeld. Zowel het kanaal (blauwe streepjeslijn) als de overslagplaats (gele bolletjeslijn) zijn op deze kaart duidelijk te herkennen.

Het huidige plangebied was aan het begin van de negentiende eeuw onbebouwd en in gebruik als tuin, die behoorde bij een huis dat ten zuiden van het perceel stond. Omstreeks 1872 werd op de plek van de tuin een boerderij (Maanderbuurtweg 41) gebouwd. Mogelijk dateren ook het naastgelegen bakhuis en de schuilstal uit de tweede helft van de negentiende eeuw. In de jaren 50 en 60 van de vorige eeuw werden kippenhokken en veeschuren op het agrarisch erf gerealiseerd, waarvan er een aantal thans nog aanwezig is.

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 bebouwing 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 keuterbebouwing 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 komen nabij het plangebied enkele cultuurhistorisch waardevolle structuren voor. Het gaat daarbij om de Maanderbuurtweg. Deze historische wegen werd voor 1832 aangelegd (paarse lijn). Nabij het plangebied liep in het verleden een buurtgrens (rood-bruine lijn), die lag op de scheiding van de buurt Beneden Eind (Geldersch Veenendaal) met de buurt van Manen. Het plangebied maakte ook deel van een militaire inundatielinie in De Vallei (groene raster).

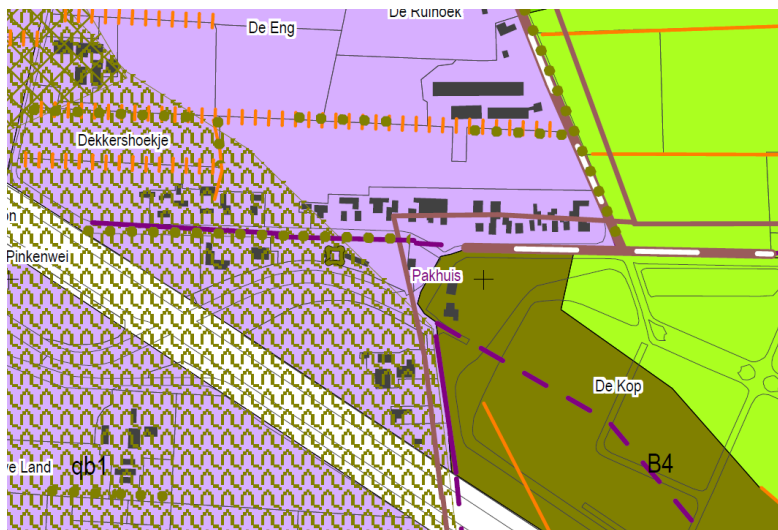


Fig 11. Fragment deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede

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.

4.8.2. CONCLUSIE

Gelet op de beleidsstrategie die behoort bij Cultuurhistorisch 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 te slopen bebouwing op de lijst van potentiële karakteristieke panden. Vanuit cultuurhistorisch perspectief wordt het toegejuicht, dat de negentiende-eeuwse boerderij met bakhuis en schuilstal behouden blijven.

In de bestaande situatie kenmerkt het agrarisch erf Maanderbuurtweg 41 zich door een compacte opzet, kleinschaligheid van bebouwing en een visueel-ruimtelijke relatie met de omliggende weilanden. Door de toevoeging van het nieuwe kantoorpand verandert het landschappelijk karakter van het agrarisch erf. Daar staat tegenover dat het nieuwe kantoorpand een agrarische uitstraling krijgt en landschappelijk wordt ingepast. Bovendien is de historisch-ruimtelijke context van het erf in het verleden al in sterke mate aangetast door de aanleg van de autosnelweg A12 met brug en bijbehorende toerit. Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er dan ook geen bezwaar tegen het planvoornemen.

4.9. Geluid

4.9.1. 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.

4.9.2. BESCHOUWING PLANGEBIED

Met voorliggend plan worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen toegevoegd of wegen gereconstrueerd. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is daarom niet aan de orde.

4.9.3. CONCLUSIE

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor dit plan.

4.10. Luchtkwaliteit

4.10.1. 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.

4.10.2. BESCHOUWING PLANGEBIED

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

4.10.3. CONCLUSIE

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

4.11. Milieuzonering

4.11.1. TOETSINGSKADER

De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) is een algemeen gebruikt hulpmiddel in de ruimtelijke ordening. In de publicatie wordt voor een aantal milieuaspecten per milieucategorie een indicatieve afstand (richtafstand) aangegeven die aangehouden wordt voor de beoordeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze afstanden zijn van belang wanneer in de directe nabijheid van bedrijvigheid geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen worden gerealiseerd en andersom.

De brochure kent twee gebiedstypen: 'rustige woonwijken' en 'gebieden met functiemenging'. Gebieden met functiemenging kenmerken zich door een combinatie van woningen en bedrijvigheid. Ook percelen langs de hoofdinfrastructuur gelden als gebied met functiemenging. In dit soort gebieden mag de algemene richtafstand voor geluid met één stap worden verminderd; er gelden dus iets minder zware eisen dan bij een 'rustige woonwijk'. De richtafstand wordt gemeten van de grens van een inrichting tot de gevel van een gevoelige functie.

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een groot deel van milieubelastende activiteiten richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven.

4.11.2. BESCHOUWING PLANGEBIED

Het plan ligt in gemengd gebied vanwege de nabijheid van de A12 en voorziet in de toevoeging van een kantoorgebouw. Een kantoorgebouw heeft een richtafstand van 10 meter voor een rustige woonwijk, omdat het hier gemengd gebied betreft is de richtafstand terug gebracht naar 0 meter en is dus zonder meer inpasbaar. Het kantoor heeft niet een oppervlakte en grootte dat de verkeersaantrekkende werking de omgeving negatief beïnvloed.

4.11.3. CONCLUSIE

Milieuzonering vormt geen belemmering voor dit plan.

4.12. Verkeer en parkeren

4.12.1. 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 'Vorrang 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.

4.12.2. SITUATIE PLANGEBIED

Met de toevoeging van een bedrijfsgebouw, architectenbureau 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.

4.12.3. CONCLUSIE

Vanuit verkeerskundige optiek bestaat er geen bezwaar tegen het plan.

4.13. 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.

4.14. Externe veiligheid

4.14.1. 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.

4.14.2. 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.

4.14.3. BESCHOUWING PLANGEBIED

Het plan ligt binnen de het aandachtsgebied van de A12. Het plan valt buiten de 10⁻⁶ contour, er is dus geen sprake van een plaatsgebonden risico op het plangebied. Het groepsrisico za vanwege een kantoor niet in significante mate toenemen. Er is dus geen belemmering vanwege externe veiligheid.

4.14.4. CONCLUSIE

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plangebied.

4.15. Veiligheid

4.15.1. 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.

4.15.2. BEREIKBAARHEID

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

4.15.3. 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.

4.15.4. CONCLUSIE

Het aspect veiligheid vormt geen belemmering voor de planvorming.

4.16. 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 of verlening van een omgevingsvergunning inhoudende een projectafwijkingbesluit een exploitatieplan vast te stellen, indien het plan of project 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 project voorziet in de toevoeging van één van bovenstaande categorieën, namelijk de bouw van één of meer andere 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 bedrijfspand 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. Daarnaast heeft initiatiefnemer de directe omgeving persoonlijk benaderd tijdens de planvorming. Hierbij bleken geen (overwegende) bezwaren ten aanzien van het plan te bestaan.

6. Inspraak, vooroverleg en zienswijzen

6.1. Procedure van stedenbouwkundig plan naar ontwerp

Er geldt geen wettelijke plicht tot inspraak in het vooroverlegtraject. 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 in deze fase inspraak op een te kunnen geven.

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

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

6.2. Zienswijzen

Het ontwerpbesluit is conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kon iedereen zijn of haar zienswijze tegen het project indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.