

omgevingsvergunning  
**Omgevingsvergunning**  
Doesburgerdijk 24 & 26  
Gemeente Ede

stedenbouw  
ruimtelijke +  
+ ordening

omgevingsmanagement  
stedenbouw +  
ruimtelijke  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw  
+ ruimtelijke +  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +  
ruimtelijke  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement



*Planstatus:* concept  
*Plan identificatie:* NL.IMRO.0228.PB2022AGBG0020-0201  
*Datum:* 2022-06-23  
*Contactpersoon Buro SRO:* Dhr. T Wilde | Dhr. J van Nuland  
*Kenmerk Buro SRO:* SR2100104  
*Opdrachtgever:* Archivice architecten

Buro SRO  
't Goylaan 11  
3525 AA Utrecht  
030-2679198  
www.buro-sro.nl

BTW nummer: NL8187.16.071.B01  
KvK nummer: 30232281  
Rabobank rekeningnummer: NL44.RABO.0142.1540.24  
t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

# Inhoudsopgave

1 Inleiding .....	5
1.1 Aanleiding .....	5
1.2 Ligging plangebied .....	6
1.3 Geldend bestemmingsplan .....	7
1.4 Leeswijzer .....	8
2 Planbeschrijving .....	9
2.1 Huidige situatie .....	9
2.2 Toekomstige situatie .....	11
3 Beleidskader .....	13
3.1 Rijksbeleid .....	13
3.2 Provinciaal beleid .....	15
3.3 Regionaal beleid .....	17
3.4 Gemeentelijk beleid .....	18
4 Uitvoerbaarheid .....	21
4.1 Milieueffectrapportage .....	21
4.2 Bodem .....	22
4.3 Luchtkwaliteit .....	22
4.4 Geluid .....	24
4.5 Ecologie .....	24
4.6 Bedrijven en milieuzonering .....	25
4.7 Water .....	26
4.8 Externe veiligheid .....	28
4.9 Archeologie .....	30
4.10 Verkeer en parkeren .....	30
4.11 Gezondheid .....	32
5 Economische uitvoerbaarheid .....	33
6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	34
6.1 Algemeen .....	34



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Aan de Doesburgdijk 24 en 16 bin het buitengebied van Ede is een bestaande vrijstaande woning gelegen. Achterop het erf staat een vrijstaand bijgebouw waarvan de begane grond op dit moment in gebruik is als garage. Initiatiefnemer is voornemens het vrijstaande bijgebouw te transformeren en ter plaatse 7 zorgstudio's te realiseren met een gezamenlijke leefkeuken en woonkamer.

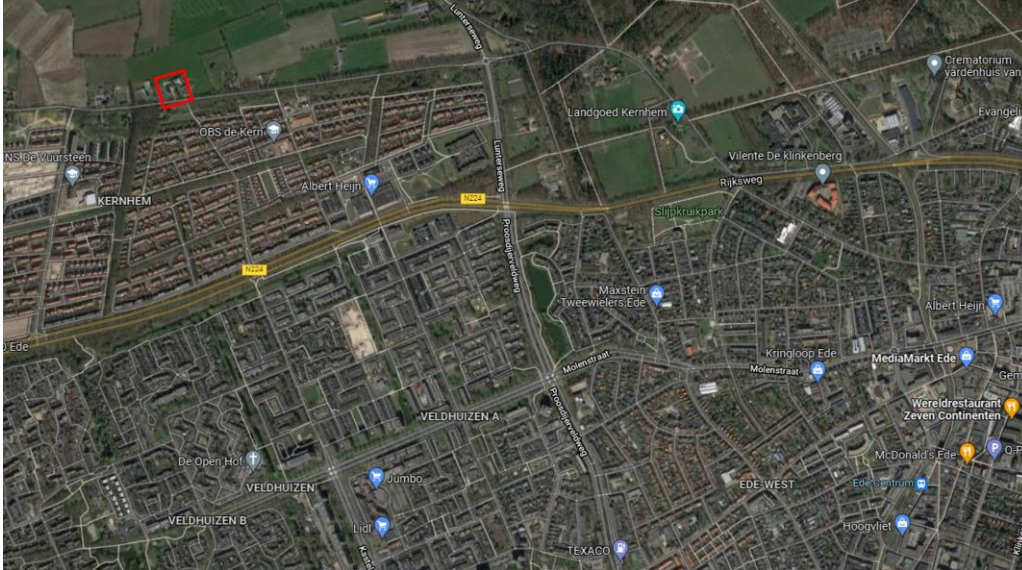
Op het naastgelegen perceel aan de Doesburgerdijk 26 is al een gezinshuis gevestigd, dit gezinshuis beschikt nog niet over de juiste bestemming. Initiatiefnemer is voornemens om de bestemming te wijzigen en dit gezinshuis voort te zetten met de juiste bestemming. Hiertoe wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan.

Over dit voornemen, formalisatie en de toevoeging van 7 zorgstudio's, is veelvuldig overleg gevoerd met de gemeente Ede. In deze overleggen is aangegeven in te kunnen stemmen met het voornemen. Op basis hiervan is het object in eigendom verkregen en de verdere planontwikkeling opgestart.

De ontwikkeling past niet binnen de vigerende bestemmingsplannen. Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Hierin wordt gemotiveerd dat de voorgenomen ontwikkeling ruimtelijk inpasbaar is en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Doesburgerdijk 24 en 26 op de rand van het buitengebied en stedelijk gebied van Ede. Het plangebied is ten noordwesten van het centrum van Ede gelegen. De Doesburgerdijk is de begrenzing aan de noordzijde van de nieuwbouwwijk Kernhem in de gemeente Ede. Op navolgende afbeelding is de globale ligging van het plangebied weergegeven.



Globale ligging plangebied (plangebied rood omkaderd, bron: google.maps.nl)

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door agrarische percelen, aan de westzijde door een woonperceel, aan de zuidzijde door de Doesburgerdijk en aan de oostzijde ook door een woonperceel. Op navolgende afbeelding is de begrenzing van het plangebied weergegeven.



Begrenzing plangebied (plangebied rood omkaderd, bron: ruimtelijkeplannen.nl)

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

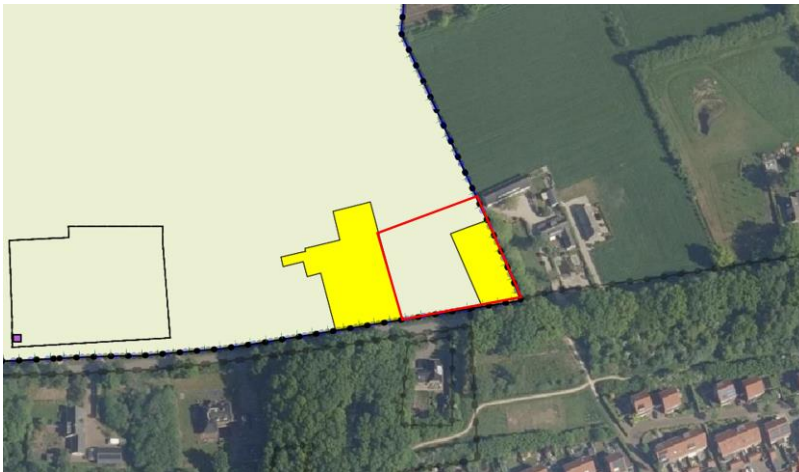
Het plangebied van de Doesburgerdijk 24 ligt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Bezemronde 1 Buitengebied'. Dit bestemmingsplan is op 11 juni 2013 vastgesteld door de raad van de gemeente Ede. De volgende afbeelding toont een fragment van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan.



*Geldend bestemmingsplan 'Bezemronde 1 Buitengebied' (plangebied rood omkaderd, Bron: ruimtelijkeplannen.nl)*

De gronden van het plangebied hebben in het geldend bestemmingsplan de functies 'Wonen' en 'Agrarisch'. Binnen deze bestemming is wonen met een zorgcomponent niet passend. Om medewerking te kunnen verlenen aan de functieverandering is een uitgebreide procedure noodzakelijk.

Het plangebied van de Doesburgerdijk 26 ligt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012'. Dit bestemmingsplan is op 17 juli 2013 vastgesteld door de raad van de gemeente Ede. De volgende afbeelding toont een fragment van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan.



*Geldend bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' (plangebied rood omkaderd, Bron: ruimtelijkeplannen.nl)*

De gronden van het plangebied hebben in het geldend bestemmingsplan de functies 'Wonen' en 'Agrarisch'. Binnen deze bestemming is wonen met een zorgcomponent niet passend. Om medewerking te kunnen verlenen aan de functieverandering is een uitgebreide procedure noodzakelijk.

## **1.4 Leeswijzer**

Na dit inleidende hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de plannen beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid en de relevante wetgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 worden de projecten inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Hoofdstuk 5 gaat in op de economische haalbaarheid van het plan. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.



## 2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk komt het initiatief aan bod. Daartoe wordt eerst inzicht gegeven in de huidige functie(s) en bebouwing in het plangebied. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

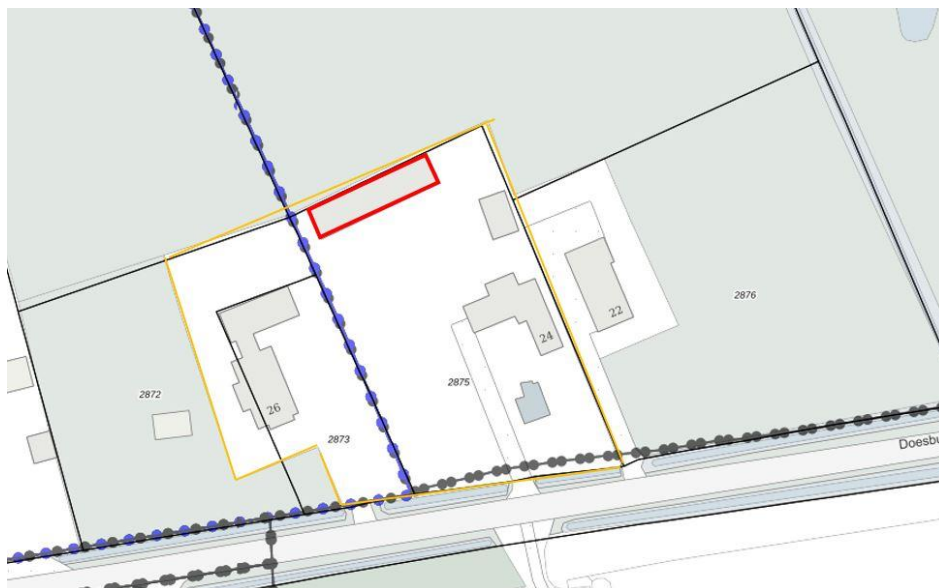
### 2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is op het plangebied een woonhuis gelegen met enkele bijgebouwen, waaronder een grote garage, achter op het terrein. Het plangebied is toegankelijk via een oprit die doorloopt tot achter op het terrein bij de garage. Op navolgende afbeelding is het vooraanzicht van het plangebied weergegeven vanaf de Doesburgerdijk.



*Vooraanzicht plangebied vanaf Doesburgerdijk (born: google streetview, april 2019)*

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de garage achter op het plangebied. De ontwikkeling is namelijk gericht op transformatie van deze garage. In de huidige situatie heeft de garage een bruto vloeroppervlakte van 150,0 m<sup>2</sup> op de begane grond en 110,2 m<sup>2</sup> op de eerste verdieping. De garage staat achter op het perceel, zoals weergegeven op navolgende afbeelding.



Plangebied met rood omlijnd de garage (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In de huidige situatie is het perceel Doesburgerdijk 26, bebouwd met één woonhuis met aangrenzende garage, een oprit en veel groen. Navolgende afbeelding toont de huidige situatie van het perceel Doesburgerdijk 26.



Vooranzicht plangebied vanaf Doesburgerdijk (bron: google streetview, april 2019)

## 2.2 Toekomstige situatie

De beoogde ontwikkeling ziet toe op de transformatie van de garage achter op het perceel aan de Doesburgerdijk 24, ten behoeven van 7 zorgstudio's met een gezamenlijke eetkeuken en groepskamer en het formaliseren van het huidige gebruik van de Doesburgerdijk 26.

### *Doesburgerdijk 26*

De oorspronkelijke woning en het daarbij behorende bijgebouw blijven ongewijzigd behouden in het plangebied. De oorspronkelijke woning is in het verleden al in gebruik genomen als 'zorgwoning'. Hiertoe is de woning in pandig, vergunningsvrij, verbouwd. Met deze aanvraag wordt het reeds aanwezig gebruik als zorgwoning van de Doesburgerdijk 26 geformaliseerd.

### *Doesburgerdijk 24*

De studio's, eetkamer en groepskamer worden gerealiseerd binnen de bestaande garages van Doesburgerdijk 24. In deze studio's worden 'jongvolwassenen' gehuisvest die de zorgwoning aan de Doesburgerdijk 26 ontgroeit zijn. Eenvoudig gezegd worden jongeren tot 18 jaar opgevangen aan de Doesburgerdijk 26. Wanneer de jongeren de leeftijd van 18 jaar bereiken worden ze in principe uitgeplaatst. In veel gevallen is er geen ruimte elders. Dit is aanleiding geweest om aan de Doesburgerdijk 24 voor deze doelgroep extra huisvesting te realiseren.

De huidige garage blijft in vorm en afmeting gelijk aan de huidige situatie, met toevoeging van een dakkapel op de eerste verdieping. Aan de buitenkant worden enkel de voorgevels aangepast en de garagedeuren worden verwijderd en vervangen voor voordeuren die toegang geven tot iedere afzonderlijke studio.



*Toekomstige situatieschets Doesburgerdijk 24 (bron: Archivice architectenburo)*

De voorgevel (ook wel zuidgevel) wordt aangepast, de garagedeuren worden vervangen door voordeuren die toegang geven tot de afzonderlijke studio's en de entree die naar de eerste verdieping leidt. De achtergevel (ook wel noordgevel) wordt minder ingrijpend gewijzigd. Aan deze zijde wordt op de eerste verdieping een nieuwe dakkapel geplaatst.

Op navolgende afbeelding is een schets weergegeven van de toekomstige situatie.



Schets toekomstige situatie garage (bron: Archivice architectenburo)

### Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van de totale ontwikkeling is voorzien in een goede landschappelijke inpassing. Hiervoor is een inpassingsplan opgesteld welke onderdeel uitmaakt van de aanvraag. Met deze inpassing wordt geborgd dat de nieuwe functie ook landschappelijk goed ingepast wordt. De onderstaande afbeelding laat de inpassing zien.



Landschappelijke inpassing (bron: buro SRO)



## 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

#### Planspecifiek

Het plan is zeer kleinschalige van aard, waardoor het geen landelijke impact heeft. Wel wordt rekening gehouden met de ambities die de Rijksoverheid heeft met betrekking tot duurzame ontwikkeling en een goede fysieke leefomgeving, doordat de woningen (bestaande reeds omgezette woning en de nieuw te realiseren studio's) duurzaam van aard worden en een maatschappelijk doel dienen. Daarnaast voorzien de zorgstudio's in een grote behoefte. Het plan is in lijn met de ambities die geformuleerd zijn in de NOVI.

#### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de NOVI zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014, 1 juli 2016 en 1 januari 2017 op onderdelen aangevuld.

#### Planspecifiek

Voorliggend initiatief raakt niet aan één van de 14 in het Barro geformuleerde rijksbelangen. De belangen van het Barro zijn verder niet specifiek van toepassing, waarmee het geen belemmeringen vormt voor voorliggende planontwikkeling.

### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. 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. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvrage of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

#### Planspecifiek

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Gezien de beoogde ontwikkelingen in de realisatie van zorgstudio's voorziet binnen bestaande bebouwing (woning en garage) wordt het project niet aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder hoeft voor deze ontwikkeling niet doorlopen te worden.

#### Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is vastgesteld op 19 december 2018. In de Omgevingsvisie staat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. De provincie Gelderland legt bij de uitoefening van haar taken de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – wordt daaraan richting gegeven.

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland bevat thematische visieschetsen. De schetsen zijn een grove schets van in het oog springende bestaande en nieuwe initiatieven, kansen, mogelijkheden en ontwikkelingen. De ambities die hieruit volgen zijn:

1. Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.
2. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer.
3. Circulaire economie: sluiten van kringlopen.
4. Biodiversiteit: werken met de natuur.
5. Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.
6. Vestigingsklimaat: Een krachtige, duurzame topregio!
7. Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

#### Planspecifiek

Voor de beoogde ontwikkelingen is met name de ambitie voor de woon- en leefomgeving van toepassing. De provincie streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. Daarbij zijn de volgende ambities opgesteld:

- Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen.
- Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas.
- Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

Met de beoogde ontwikkelingen wordt hier invulling aangegeven door woningen te realiseren voor een groep inwoners van Gelderland die extra zorg nodig heeft. Namelijk jongeren die niet meer thuis kunnen wonen vanwege hun thuissituatie en behoefte hebben aan zorg op maat. De beoogde ontwikkeling is daarmee passend binnen de ambities van de provincie wat betreft woningbouw.

De provincie zet in op aardgasloos bouwen, de beoogde ontwikkeling zal ook aardgasloos zijn, door toepassing van warmtepompen en zonnepanelen. De beoogde ontwikkeling is daarmee passend binnen de ambities van de provincie wat betreft woningbouw.

Ten slotte wordt voor het onderhavig bestemmingsplan vastgesteld dat het plangebied is gelegen binnen de kaartlaag 'windenergie aandachtsgebied' van de themakaart 'Ruimtelijk beleid'. Dit is echter geen beperking voor de planontwikkeling. Het voorliggende initiatief past binnen beleidskaders van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

Geconcludeerd kan worden dat onderhavig plan in lijn is met de Omgevingsvisie Gelderland.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Met een omgevingsverordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie Gelderland heeft op 24 september 2014 de Omgevingsverordening vastgesteld, die vervolgens op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Deze Omgevingsverordening is partieel gewijzigd. Voor de beoordeling van het onderhavige initiatief is getoetst aan de geconsolideerde Omgevingsverordening Gelderland december 2018. De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening is er een van. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. De verwachting is dat de omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

#### Planspecifiek

Aan de hand van de bij de Omgevingsverordening behorende kaart zijn de voor de planontwikkeling relevante bepalingen geïdentificeerd. Het plangebied is verbonden met de navolgende bepalingen:

- Artikel 2.24 (eenmalige uitbreiding glastuinbouw)
- Artikel 2.25 (tijdelijk verbod nieuwvestiging glastuinbouw)
- Artikel 2.26 (tijdelijk verbod uitbreiding bestaande glastuinbouw)
- Artikel 2.27 (tijdelijk verbod hervestiging glastuinbouw)
- Artikel 2.38 (instructieregel bestemmingsplan Intrekgebied)
- Artikel 3.33 (verbod op winning fossiele energie in Intrekgebieden)

Een groot deel van deze provinciale regels is niet van toepassing op de voorgenomen ontwikkelingen. Daarnaast zijn in de Verordening regels opgenomen over het planologisch toevoegen van nieuwe woningen (afdeling 2.1). In een dusdanig geval beoordelen Gedeputeerde Staten een plan dat nieuwe woningen mogelijk maakt aan de volgende criteria:

- a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
- b. de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
- c. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling;

Er wordt voldaan aan sub a, wat blijkt uit paragraaf 3.1.3. Ook is in paragraaf 3.2.1 aangetoond dat de planontwikkeling in lijn is met het meest recente provinciale beleid, namelijk met de Omgevingsvisie. Uit paragraaf 3.3.1 blijkt dat onderhavige planontwikkeling regionaal is afgestemd. Hierbij werden geen bezwaren tegen de ontwikkeling gemaakt.

Vanuit de Omgevingsverordening komen verder geen voor het plangebied relevante thema's naar voren. Geconcludeerd kan worden dat de verordening geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.



### 3.3 Regionaal beleid

#### 3.3.1 Regionale Woonagenda 2.0/ woningbouwafspraken Regio Food Valley

De provincie Gelderland maakt met haar regio's kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwafspraken op basis van bevolkingsprognoses, inschatting van marktkansen en feitelijke realisaties in de afgelopen jaren. Deze afspraken zijn opgenomen in de Regionale Woonagenda 2.0 die begin 2018 is vastgesteld en voor de periode 2018 -2021 geldt. In deze agenda zijn naast een set kwalitatieve afspraken en uit te werken thema's ook afspraken gemaakt over de te realiseren aantallen woningen per gemeente. Voor Ede is een bandbreedte opgenomen voor de periode 2017 -2027 van circa 4500 - 5500 woningen. Daarbovenop is nog een extra woningbehoefte berekend voor de Regio Food Valley van ruim 800 woningen voor de overloop vanuit de Utrechtse regio. Een belangrijk deel hiervan komt voor rekening van de gemeente Ede. De berekende aantallen woningen zijn opgenomen in het woningbouwprogramma voor de gemeente Ede, het zogenaamde Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW). In het IPW zijn de woningbouwprojecten opgenomen die gaan voorzien in de berekende aantallen (inclusief fasering en voorgenomen typologieën). De woningbouw op het Kazerneterrein, waaronder de ontwikkeling op Maurits Noord maakt onderdeel uit van het IPW.

De voorgenomen ontwikkeling draagt niet direct bij aan de regionale opgave voor wonen gezien de specifieke doelgroep, maar de ontwikkeling staat deze opgave ook niet in de weg.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Omgevingsvisie Ede 2040

Op 12 mei 2022 is door de raad van de gemeente Ede de Omgevingsvisie Ede 2040 vastgesteld. In de Omgevingsvisie beschrijft de gemeente Ede de toekomst voor de leefomgeving van gemeente Ede voor de periode tot 2040. Hierbij staan drie sleutelbegrippen centraal: dierbaar, duurzaam en dynamisch.

- Dierbaar: omdat het gaat om leefbaarheid en samenleven. Ede is krachtig in haar sociale verbanden en gemeenschapszin.
- Duurzaam: omdat het gaat om de kwaliteit van de leefomgeving. De gemeente Ede wil duurzaam omgaan met onze leefomgeving. Rentmeesterschap is dan een term die bij Ede past.
- Dynamisch: omdat het gaat om een stevige economische ontwikkeling met kansen voor iedereen en levendigheid.

Als belangrijke ontwikkeling binnen 'wonen' signaleert de gemeente in haar visie dat in het kader van huisvesting van zeer kwetsbare (zorg)groepen er meer weerstand en minder draagvlak vanuit de omgeving bestaat. Hierdoor krijgen corporaties meer op hun bord.

De gemeente Ede beschikt over een goed netwerk van zorgvoorzieningen. Ook voor de toekomst zet de gemeente Ede in op voldoende zorg (van mantelzorg tot specialistische zorg) dicht bij huis. Dat vraagt om extra aandacht. Het uitgangspunt is passende en duurzame ondersteuning voor de inwoners. Dat wil zeggen dat zorg en ondersteuning aansluiten bij de hulpvraag van de inwoner: licht als het kan, zwaar als het moet.

#### Planspecifiek

In de Omgevingsvisie wordt ingezet op voldoende zorg. Voor de huidige doelgroep is er een tekort aan voorzieningen. Dit tekort is aanleiding geweest om, in aansluiting op een bestaande voorziening (Doesburgerdijk 26) extra zorgwoningen te realiseren. Dit is in lijn met de Omgevingsvisie.

Het initiatief is in lijn met de omgevingsvisie van de gemeente Ede.

### 3.4.2 Erfgoednota 'Erfgoed maakt Ede' (2018)

Begin 2018 heeft de gemeente Ede de Erfgoednota 'Erfgoed maakt Ede' vastgesteld. In deze nota heeft de gemeente nieuw erfgoedbeleid opgesteld. Voor het eerst is al het erfgoed samengebracht: historisch landschap, archeologie, (steden)bouwkunst, roerend erfgoed en archieven. Het doel van deze nota is om voor al het Edese erfgoed gezamenlijk beleid te formuleren, zodat de verschillende componenten van erfgoed elkaar kunnen versterken. Het nieuwe beleid bestaat uit een reeks van voornemens en plannen. Hiervoor zijn een reeks concrete activiteiten opgesteld die onder gebracht zijn in die programma's met drie ambitieniveaus; Basis, Midden en Hoog.

Een van de belangrijkste instrumenten is de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW), deze is vastgesteld in 2012 als beleidskader. De beleidskaart toont vier categorieën waardevolle gebieden van meer tot minder zwaarwegend cultuurhistorisch belang, waaraan vier beleidsstrategieën zijn verbonden. Deze CHW wordt gebruikt als vertrekpunt voor de uitwerking van specifieke cultuurhistorische kernkwaliteiten.

In paragraaf 4.9 wordt het plangebied getoetst aan de Cultuurhistorische Waardenkaart.

### 3.4.3 Woonvisie Ede 2030

De eind 2015 vastgestelde 'Woonvisie Ede 2030' benoemt de ambities voor het wonen in de gemeente Ede tot 2030. De ambities zijn uitgewerkt in een achttal sporen. Uitgangspunt is het minimaal realiseren van het woningbouwprogramma dat past bij de groeiprognoses in bevolking en huishoudens. De Woonvisie benoemt de volgende sporen:

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

De ontwikkeling past bij spoor 5 duurzame en levensloopbestendige woningvoorraad, omdat er wordt voorzien in zorgwoningen voor jongeren (formalisatie en toevoeging) die door omstandigheden behoefte hebben aan zorg op maat. De overige sporen zijn niet direct van toepassing op onderhavig plan.

### 3.4.4 Duurzaamheid en energie

De gemeente Ede hecht veel waarde aan duurzaamheid. Om te zorgen dat we kunnen blijven wonen in een schone, groene en gezonde leefomgeving. Duurzaamheid betekent bij de ontwikkeling van een nieuwe locaties onder andere dat voldaan moet worden aan wettelijke milieueisen, op het gebied van bijvoorbeeld bodem, lucht en geluid. Daarnaast betekent duurzaamheid aandacht voor water (o.a. waterberging, met het oog op de voortgaande klimaatverandering) en voor inrichting van de openbare ruimte (materiaalgebruik, verharding, groen, verlichting). Tot slot zijn circulariteit en energie/klimaat een speerpunten als het gaat om duurzaamheid. Burgemeester en wethouders hebben in juli 2017 besloten dat nieuwe woningen in de gemeente in principe niet meer op het aardgasnet zullen worden aangesloten. Met de wettelijke plicht met ingang van 1 juli 2018 is deze beslissing niet meer actueel. Burgemeester en wethouders kunnen echter nog wel voor een gebied bepalen dat daar het verbod op aardgas niet geldt. Een dergelijke aanwijzing mag alleen gebeuren op grond van zwaarwegende maatschappelijke belangen. Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Ede heeft echter besloten niet op voorhand gebruik te maken van de mogelijkheid om gebieden uit te sluiten van het verbod op aardgas.

Het aardgasvrij maken van gebouwen en het stimuleren van energiebesparing en duurzame energie past in de ambitie om in 2050 een energie neutrale gemeente te zijn. De weg hier naar toe heeft de gemeente Ede vastgelegd in de Routekaart Ede Energieneutraal. Om deze route succesvol af te leggen stimuleert de gemeente verdergaande reductie van de energiebehoefte, terugdringen van het gebruik van fossiele brandstoffen en de inzet van duurzame energie in plannen. Voor de periode 2018-2022 betekent dit:

- een verdrievoudiging van het aantal zonnepanelen op daken binnen de gemeente. Binnen plannen en projecten kan hier vorm aan gegeven worden door:

- Optimale positionering van het gebouw t.o.v. de zon
- Dakconstructie voldoende sterk te maken voor het plaatsen van zonnepanelen / zoneboilers
- Integratie van zonnepanelen in de daken
- Het plaatsen van zonnepanelen / zonnecollectoren op het dak

- Toename van de opwekking van grootschalige duurzame energie (wind en zon) op basis van de "Wind- en Zonnewijzer; uitnodiging voor wind en zon" (2019)
- Besparing op de warmtevraag en een toename van het aandeel duurzame warmte. De wijze waarop dit per wijk wordt vorm gegeven legt de gemeente vast in haar Transitievisie Warmte (2021). Plannen en ruimtelijke ontwikkelingen dienen aan te sluiten op deze visie.

- Toename van het aandeel duurzame en schone mobiliteit door in plannen en bij ontwikkelingen rekening te houden met locatie en benutting van laadinfra t.b.v. elektrische voertuigen en het stimuleren van het fietsgebruik.
- Stimuleren van het sluiten van de grondstoffenkringloop door verdergaande toepassing van duurzame (innovatieve) materialen in gebouwen en omgeving via hernieuwbare grondstoffen, materialen met lagere CO2 emissie bij productie en groene daken en gevels. De gemeente heeft bij verschillende bouwopgaven bovenstaande duurzaamheidsambities vertaald in een GPR score van 8 of hoger of door een BREAAAM doelstelling te formuleren. Dit doel wordt opgenomen in een nota van uitgangspunten of een ontwikkelovereenkomst. Door de inzet van deze instrumenten stuurt de gemeente wel op de duurzame doelen maar niet op de maatregelen.

Het voornemen is om de bestaande garage te voorzien van zonnepanelen en warmtepompen, zodat van het gas afgegaan kan worden.

#### **3.4.5 Programma biodiversiteit gemeente Ede**

In 2019 heeft de gemeenteraad het programma biodiversiteit vastgesteld. In dit programma is opgenomen dat alle ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan het behoud en waar mogelijk de versterking van de biodiversiteit. Daarbij moet een natuurinclusief plan worden opgesteld dat voldoet aan de eerder genoemde doelstelling. Zie voor de voor het voorliggende plan relevante uitwerking paragraaf 4.5.

## 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een ruimtelijk initiatief moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

### 4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

### **Planspecifiek**

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot afgifte van de vergunning valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 ([D 11.2] de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2.000 of meer woningen. De voorgenomen ontwikkeling omvat de realisatie van zorgstudio's binnen bestaande bebouwing. Er kan daarmee worden afgezien van een m.e.r.-beoordeling en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- a. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- b. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

De aspecten die behandeld worden in een vormvrije m.e.r.-beoordeling komen in deze ruimtelijke onderbouwing aan de orde. Op basis van de informatie uit deze onderbouwing kan geconcludeerd worden dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen zijn naar aanleiding van deze ontwikkeling.

## **4.2 Bodem**

In het kader van een ruimtelijk plan moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem in het plangebied geschikt is voor de beoogde functie van het plangebied. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is (gemaakt) voor de beoogde functie.

### **Planspecifiek**

De ontwikkeling voorziet in de overgang van een bestemming 'Wonen' naar 'Maatschappelijk'. Deze wijziging van functie betekent dat er geen wijziging plaatsvindt naar een meer bodemgevoelig gebruik.

Geconcludeerd kan worden dat de bodem geen belemmering is voor de ontwikkeling van onderhavig plan.

## **4.3 Luchtkwaliteit**

In de Wet milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet maakt onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) (1,2 µg/m<sup>3</sup>) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk PM<sub>2,5</sub>. De grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> bedraagt 25 µg/m<sup>3</sup>. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM<sub>10</sub> niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

#### *Besluit gevoelige bestemmingen*

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 m aan weerszijden van rijkswegen en 50 m langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

In het kader van het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

#### **Planspecifiek**

Met de voorgenomen ontwikkelingen worden zorgstudio's gerealiseerd binnen de bestaande woning (reeds aanwezig) en garage. Het aantal studio's is beperkt. De ontwikkeling kan derhalve, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een NIBM-project. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM, niet noodzakelijk. Het project heeft 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van Atlas Leefomgeving (Rijksoverheid) gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2019 van fijnstof (PM<sub>10</sub>), fijnstof (PM<sub>2,5</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) ter plaatse van de locaties bedragen respectievelijk 19 µg/m<sup>3</sup> PM<sub>10</sub>, 11 µg/m<sup>3</sup> PM<sub>2,5</sub> en 17 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub>. Daarmee worden de wettelijke normen niet overschreden.

Geconcludeerd kan worden dat luchtkwaliteit geen belemmering vormt met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.4 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagendplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
  1. verzorgingstehuizen;
  2. psychiatrische inrichtingen;
  3. medische centra;
  4. poliklinieken;
  5. medische kleuterdagverblijven.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld, zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en actieplannen.

### Planspecifiek

De bestemmingswijziging van de woning en garage naar zorg/woonfunctie is aanleiding om de mogelijke geluidsbelasting ten gevolge van de Doesburgerdijk (60km/uur) te toetsen. Dit is gedaan middels een notitie van Geluidplus, zie bijlage 1. Uit de verkeersgegevens van de gemeente Ede blijkt dat de etmaalintensiteit van de Doesburgerdijk circa 500 motorvoertuigen per etmaal bedraagt voor het peiljaar 2032. Een veel gehanteerde vuistregel voor akoestische onderzoeken naar wegverkeerslawaai is dat bij  $\leq 500$  motorvoertuigen er geen relevante geluidbelasting optreedt. Tevens is de afstand tussen de nieuwe studio's en de weg circa 60 meter en is de weg voorzien van referentiewegdek DAB (dichtasfaltbeton).

In overleg en met goedkeuring van de gemeente Ede is bepaald dat op basis van bovengenoemde uitgangspunten voor de onderhavige situatie géén akoestisch onderzoek uitgevoerd hoeft te worden. Aangenomen kan worden dat de voorkeusgrenswaarde van 48 dB inclusief aftrek van 5 dB ex artikel 110g Wgh wordt voldaan.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.5 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Ter bescherming van de natuurwaarden is per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming (Wnb) van toepassing. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:

- bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
- decentralisatie van verantwoordelijkheden;
- vereenvoudiging van regels.



### *Gebiedsbescherming*

Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Wet natuurbescherming zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Naast de bescherming vanuit de Wet natuurbescherming is in het kader van de gebiedsbescherming het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN vormt een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvat bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Het NNN draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'.

Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

### *Soortenbescherming*

De Wet natuurbescherming is gericht op het bereiken of herstellen van een gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten. Op basis van de wet zijn activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten verboden. Waar de voormalige Flora- en faunawet echter uitging van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen:

- strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Ten opzichte van de Flora- en faunawet zijn circa 200 soorten (vooral vaatplanten en vissen) niet langer beschermd en zijn enkele bedreigde soorten (met name bepaalde vlinders en vaatplanten) toegevoegd.

### **Planspecifiek**

Het plan voorziet in een functiewijziging van een bestaand bijgebouw aan de Doesburgerdijk 24 naar 7 woonstudio's en het formaliseren van het bestaande afwijkende gebruik van de woning. Ten behoeve van deze functiewijziging van de garage vindt een, grotendeels, inpandige verbouwing plaats. De woning Doesburgerdijk 26 is reeds inpandig verbouwd en in gebruik genomen t.b.v. de zorg.

De functiewijziging van de garage en verbouwing aan de Doesburgerdijk 24 zijn niet van invloed op eventueel aanwezige beschermde plant- of diersoorten. In zijn huidige hoedanigheid wordt het object gebruikt als bijgebouw bij een woning, welke reeds gebruikt wordt t.b.v. zorg.

## **4.6 Bedrijven en milieuzonering**

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van al aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functies krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieuocontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) wordt onderscheid gemaakt in niet-bindende richtafstanden voor de omgevingstypen 'gemengd gebied' en 'rustige woonwijk/ rustig buitengebied'.

#### **Planspecifiek**

De planlocatie is op circa 200 meter van een intensieve veehouderij gelegen (westzijde). Tussen deze veehouderij en de planlocatie zijn meerdere woningen gelegen. Daarmee is de locatie Doesburgerdijk 24 en 26 niet de maatgevende woning voor dit bedrijf. De toevoeging van wooneenheden ten behoeve van de zorg hebben niet tot gevolg dat het bedrijf gehinderd wordt in zijn bedrijfsvoering. De geurbelasting is, gezien alle omliggende woningen en de nieuwbouwwijk, niet van dien aard dat toevoeging van meerdere wooneenheden in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In de verdere nabijheid zijn er geen bedrijven aanwezig.

## **4.7 Water**

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

#### 4.7.1 Generiek beleid

##### *Waterbeleid voor de 21e eeuw*

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

##### *Waterwet*

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

##### *Nationaal Waterplan*

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016 - 2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

#### 4.7.2 Specifiek beleid

##### *Waterplan Ede*

De gemeente Ede heeft het waterplan in samenwerking met het waterschap Vallei & Eem opgesteld. Het accent voor de komende jaren ligt op het op orde houden en het (waar nodig) duurzaam ontwikkelen van het watersysteem en de waterketen.

De basis voor de gestelde doelen aan het oppervlaktewater komen uit de waterhuishoudkundige functie en de functies met betrekking tot ecologie, beleving en recreatie. Binnen de gemeente Ede is een verdeling aangebracht in de verantwoordelijkheid voor het beheer en onderhoud van het oppervlaktewater. Het waterschap is verantwoordelijk voor het onderhoud van de primaire watergangen en de bijbehorende natte (natuurvriendelijke) oevers. De gemeente is verantwoordelijk voor het onderhoud van de overige watergangen en het beheer en onderhoud van de droge oevers en de aanliggende openbare ruimte.

De gemeente is al lange tijd bezig met actief grondwaterbeheer. In het verleden heeft dit geresulteerd in het opzetten en onderhouden van een uitgebreid grondwatermeetnet. Als gevolg van historische activiteiten in het binnenstedelijk gebied is in Ede op diverse plaatsen het grondwater verontreinigd. Door de natuurlijke grondwaterbeweging en grondwateronttrekkingen treedt verspreiding van verontreiniging op. Aangezien te weinig financiële middelen beschikbaar zijn voor de aanpak van alle diepe

grondwaterverontreinigingen wordt in Ede gesaneerd op basis van een risicotoets, waarbij een afweging gemaakt wordt op basis van humane of ecologische risico's.

Water wordt als structurerend element vroegtijdig onder de aandacht gebracht bij alle partijen die betrokken zijn bij de ruimtelijke ordening en ontwikkeling van nieuwbouwplannen. De gemeente stimuleert het toepassen van duurzame en niet-uitlogende bouwmaterialen.

#### **Gemeentelijk Rioleringsplan Ede 2018-2022**

Naast voortzetting van de reguliere werkzaamheden richt de gemeente zich in de komende planperiode op de volgende speerpunten:

- Inspelen op klimaatverandering
- Omgaan met regen- en grondwater
- Verduurzamen van de afvalwaterketen
- Meer inzicht in het functioneren van het water- en rioolsysteem
- Verder professionaliseren van het stedelijk waterbeheer
- Samen aan de slag

#### **4.7.3 Watertoets**

##### *Watertoets*

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

##### **Planspecifiek**

In onderhavige situatie is er sprake van functieverandering van bestaande gebouwen aan de rand van het stedelijk gebied. Er is geen toe- of afname van verharding. Er zijn dan ook geen effecten die optreden en die van invloed zijn op de waterhuishoudkundige situatie.

## **4.8 Externe veiligheid**

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de veiligheidsrisico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze externe veiligheidsrisico's dienen te worden beoordeeld voor twee risiconormen, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor beide risiconormen geldt dat hoe groter de afstand tussen planontwikkeling en risicobron, des te kleiner zal de impact van het plan zijn op de hoogte van het risico.

##### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico heeft tot doel om hetzelfde minimale beschermingsniveau te bieden voor iedere burger in Nederland. Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10<sup>-6</sup> contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

### Groepsrisico

Het groepsrisico is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een groot aantal slachtoffers. Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken.

Samen met de hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de veiligheidsregio.

### Planspecifiek

Uit raadpleging van de Atlas voor de Leefomgeving blijkt dat de locatie Doesburgerdijk 24 en 26 niet gelegen is in de nabijheid van een transportroute voor gevaarlijke stoffen, een buisleiding of een bevi-inrichting. De planlocatie ligt dan ook niet binnen een risicocontour. Externe veiligheid staat niet in de weg aan de voorgenomen functieverandering. De onderstaande afbeelding laat een uitsnede zien van de risicokaart (Bron: atlas leefomgeving).



Externe veiligheid (locatie blauw omcirkeld)

## 4.9 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin overgegaan.

Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

### Planspecifiek

Aan de hand van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) wordt duidelijk dat het plangebied ligt in een zone met een lage archeologische verwachting. Er is een lage verwachte dichtheid aan archeologische resten. Daarnaast vinden er geen werkzaamheden plaats in de bodem. Archeologie staat niet in de weg aan de voorgenomen ontwikkeling. De onderstaande afbeelding laat een uitsnede zien van de Waardenkaart (bron: atlas leefomgeving).



*uitsnede CHW in lichtgroen de lage verwachtingswaarde*

## 4.10 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

### 4.10.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' deze kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis

van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

#### Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling betreft de functiewijziging van een woonbestemming naar een maatschappelijke woonbestemming, met kleine eenpersoonswoningen, waar zorg verleend kan worden. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruikgemaakt van de kengetallen uit publicatie 381 van het CROW (zie tabel).

crow aansluiting	aantal	verkeersgeneratie per woning (rest bebouwde kom)	totaal
kleine eenpersoonswoning (tiny house)	7	1,8 - 2,1	12,6 - 14,7

De beoogde nieuwe woonfunctie zal (afgerond) maximaal 15 verkeersbewegingen per etmaal teweeg brengen.

De ontsluiting van het perceel loopt via de Doesburgerdijk. De verwachting is dat de Doesburgerdijk over voldoende capaciteit beschikt om de beperkte verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling op te vangen.

Het aspect 'verkeer' vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### 4.10.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkcijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkcijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkcijfers naar parkeernormen' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

Om te voorzien in regels voor parkeren is het bestemmingsplan 'Ede, Parapluplan Parkeren' vastgesteld, met daarin uniforme bepalingen die verwijzen naar de op dat moment geldende beleidsregels voor het stellen van parkeernormen. Dit bestemmingsplan verwijst naar de te hanteren parkeernormen uit de nota 'Parkeernormering gemeente Ede'. De parkeernormen uit deze nota zijn gebaseerd op de de parkeercijfers van het CROW.

#### Planspecifiek

Het voorgenomen plan voorziet in de realisatie van zeven nieuwe studio's. Volgens de overzichtskaart valt het plangebied onder de stedelijkheidsgraad 'Stad Ede - rest'.

crow aansluiting	aantal	parkeernorm per woning (rest bebouwde kom)	totaal
kleine eenpersoonswoning (tiny house)	7	0,6 - 0,8	4,2 - 5,6

Op basis van het paraplubestemmingsplan van de gemeente Ede zijn in totaal (afgerond) maximaal 5,6 parkeerplaatsen benodigd voor de nieuwe woningen. Zoals zichtbaar in toelichting paragraaf 2.2 (inrichtingsplan) voorziet de beoogde ontwikkeling in 6 parkeerplaatsen op het eigen terrein. Gezien de doelgroep zal in praktijk de parkeerbehoefte lager uitvallen. De doelgroep beschikt niet over de middelen om een auto aan te kunnen schaffen.

Het aspect 'parkeren' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Er zijn voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

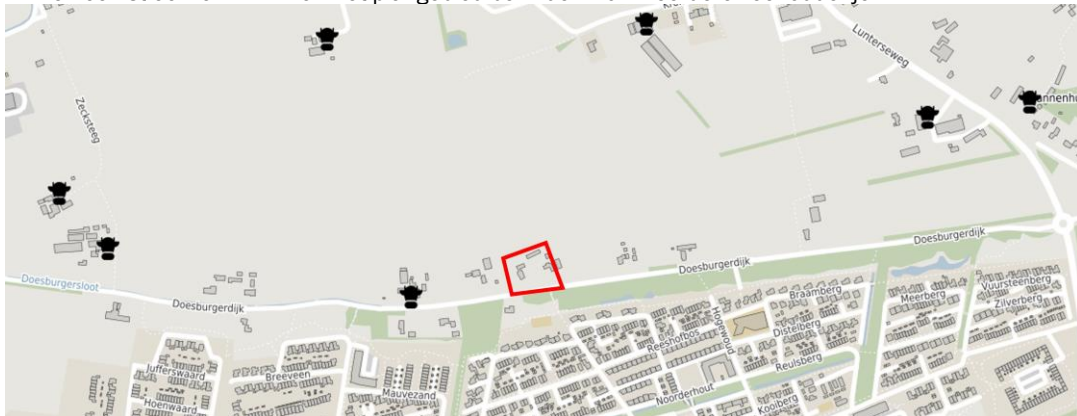
## 4.11 Gezondheid

De Wet ruimtelijke ordening (Wro), en vanaf juli 2022 ook de Omgevingswet (Ow), biedt de mogelijkheid gezondheid mee te wegen in de beoordeling van ruimtelijke plannen. Bij dergelijke besluiten hebben overheden een zogenoemde 'beleidsvrijheid'. Deze afwegingsruimte is ruimer dan die binnen het milieuspoor. Daar geldt een 'beoordelingsvrijheid'. Mogelijke gezondheidsrisico's voor de omgeving bij veehouderijen worden als belang meegewogen in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat er, mits deugdelijk gemotiveerd, ruimte is om gezondheidsrisico's voor omwonenden van veehouderijen mee te wegen.

Veehouderijen in de buurt van het plangebied kunnen van invloed zijn op de volksgezondheid en daarmee op een acceptabel woon- en leefklimaat. De GGD adviseert, op basis van de landelijke GGD/RIVM-richtlijn Veehouderij en Gezondheid (2020), om uit voorzorg tenminste 2 km afstand aan te houden tussen gevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld woningen, kinderopvang) en geitenhouderijen. In onderzoek bij omwonenden van geitenhouderijen is een verhoogd risico op longontsteking gevonden binnen deze afstand. Het risico is kleiner naarmate de afstand groter is. Specifieke ziekteverwekkers afkomstig van de dieren kunnen echter niet worden uitgesloten. De oorzaak van het verhoogde risico op longontsteking rond geitenbedrijven is vooralsnog onbekend en onderwerp van vervolgonderzoek. Daardoor ontbreekt op het moment van schrijven een toetsingskader voor geitenhouderijen. Pas als de oorzaak wetenschappelijk is aangetoond kunnen er namelijk ook pas gerichte maatregelen volgen.

### Planspecifiek

Binnen een straal van 1 km van het plangebied bevinden zich meerdere veehouderijen.



Ligging plangebied (rood omkaderd) ten opzichte van veehouderijen (bron: geo.goview.nl)

In de directe omgeving (<1 km) van het plangebied bevinden zich een beperkt aantal veehouderijen. Deze bedrijven bevinden zich allemaal op ruime afstand van het plangebied. Andere niet-veehouderij gerelateerde bronnen zoals zware industrieën of drukke wegen zijn niet waargenomen. Van een stapeling van bronnen en gezondheidsrisico's is in dit geval geen sprake. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij geldt voor de geurbelasting van een veehouderij voor dieren een vaste afstand voor geur, namelijk 50 meter tot geurgevoelige objecten die zijn gelegen buiten de bebouwde kom. De afstand van het plangebied tot de agrarische bedrijven is voldoende groot.

Het sociaal-maatschappelijk belang van de met het plan beoogde zorgwoning (formaliseren bestaand en toevoeging) in Ede is significant. Daarnaast wordt er met de transformatie van de bebouwing geen nieuwe maatgevende bestemming toegevoegd.

Er kan geconcludeerd worden dat na afweging van de verschillende betrokken belangen de ontwikkeling als passend kan worden gezien.



## 5 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van een ruimtelijk plan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

### **Planspecifiek**

Voorliggend plan wordt voor rekening en risico van initiatiefnemer ontwikkeld. Overige kosten worden door middel van leges op de initiatiefnemer verhaald. Het ruimtelijke plan is hierdoor financieel uitvoerbaar.

## 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 6.1 Algemeen

Voor de aanvraag en verlening van een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo stelt artikel 3.10 van de Wabo dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Awb. Dit houdt in dat het ontwerpbesluit conform afdeling 3.4 Awb gedurende zes weken ter inzage gelegd wordt. Hierbij is er de mogelijkheid van zienswijzen voor een ieder (art. 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen in beroep gaan. De Wabo voegt hier aan toe dat het ontwerpbesluit en/of het definitieve besluit op grond van de Wabo of het Besluit omgevingsrecht in bepaald specifieke gevallen aan specifieke personen of instanties wordt gestuurd.