

## Ruimtelijke onderbouwing

Als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo en artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht.

### 1.1 Aanleiding

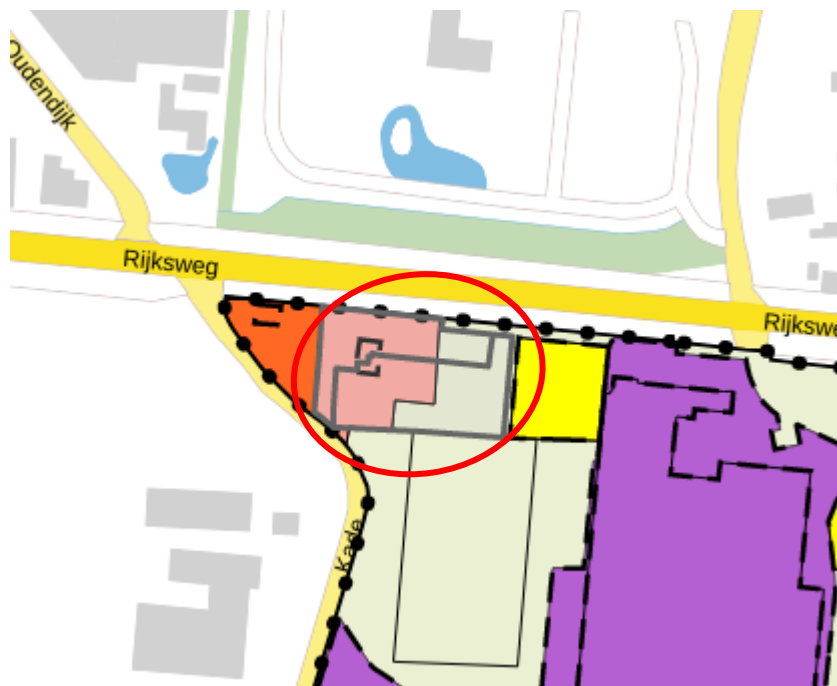
Aan de Rijksweg 45 in Ede is de realisatie en vestiging van twee (aparte) bedrijven van Goed-Bouw beoogd. Het gaat om een aannemersbedrijf en om een bouwbedrijf in nieuw te bouwen bedrijfshallen inclusief kantoorgedeelte voor beide bedrijven.

In het huidige bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming detailhandel. De beoogde bedrijven passen niet binnen deze bestemming. Er is een omgevingsvergunning aangevraagd om af te wijken met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo.

### 1.2 Geldend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Ede-West 2009 is van toepassing op de locatie. Daarin heeft het de bestemmingen 'Detailhandel' en 'Agrarisch'.

Het plangebied ligt in Ede-West. De locatie bevindt zich ten zuiden van de N224, ter hoogte van de kruising van de Kade nabij het centrumgebied van Ede. Het ligt aan de zuidzijde daarvan.



Afbeelding 1: Uitsnede bestemmingsplan (Bron: Omgevingsloket)

Het plan is in strijd met dat bestemmingsplan, omdat de geldende bestemmingen de realisatie van de beoogde bedrijven niet toelaten.

### 1.3 Ligging locatie



Afbeelding 2: Ligging plangebied in kern Ede (Bron: geo.ede.nl)

### 1.4 Procedure

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet en aanverwante regelingen in werking getreden, met bijbehorende procedures. Deze aanvraag omgevingsvergunning voor Rijksweg 45 Ede is nog vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2023 ingediend en valt hiermee onder het overgangsrecht artikel 4.3 aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet. Hierdoor blijft het recht zoals dat gold van toepassing tot het besluit op die aanvraag onherroepelijk wordt, met uitzondering van artikel 3.9, derde lid, eerste zin, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo).

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt de mogelijkheid om met een zogenaamd projectafwijkingbesluit medewerking te verlenen aan ruimtelijke ontwikkelingen die niet in het bestemmingsplan passen. Voorwaarde is dat er een ruimtelijke onderbouwing moet worden opgesteld waaruit de ruimtelijke inpasbaarheid van het initiatief blijkt. Daarnaast moet de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeven, waaruit blijkt dat zij instemmen met de verwezenlijking van het initiatief.

De gemeenteraad heeft het college van B&W een generieke verklaring van geen bedenkingen gegeven. Hierin is een aantal specifieke gevallen opgenomen, waarvoor geen aparte verklaring van geen bedenkingen aan de gemeenteraad hoeft te worden gevraagd. Eén van die categorieën is "het realiseren van de volgende plannen op bedrijventerreinen;;

- het uitbreiden van een bedrijfsterrin / -gebouw op een andere bestemming;
- het overschrijden van de maximaal toegestane bouwhoogte;
- het afwijken van de voorgeschreven bebouwingsoppervlakte en bouwpercentages;
- het toestaan van bedrijfsactiviteiten van een andere milieucategorie;".

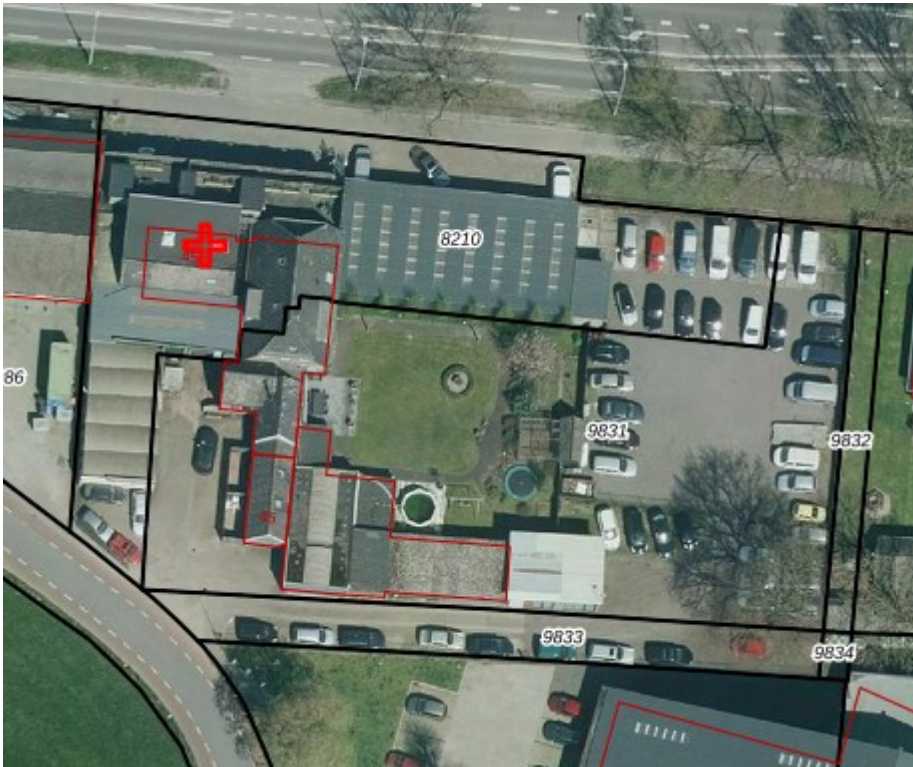
Op basis van de ligging van het bedrijventerrein Kievitsmeent is hier het uitbreiden van een bedrijfsterrin/- gebouw op een andere bestemming van toepassing. Voormalig gebouw op dit perceel betrof ook al een bedrijf.

## 2. Planbeschrijving

### 2.1 Beschrijving bestaande situatie

De oppervlakte van de locatie bedraagt circa 4.200 m<sup>2</sup>. Hierop was een voormalig woonhuis met diverse opstallen en een voormalig autobedrijf met parkeerterrein gesitueerd. Voorheen was een dealer in tuinmachines gevestigd. Het maaiveld is deels voorzien van klinkers, beton en een asfaltgranulaatverharding. Het overige terrein is in gebruik als tuin.

Aan de westzijde grenst het perceel aan een café en partycentrum. Ten oosten staat nog een woonhuis met een woonbestemming.



Afbeelding 3: Luchtfoto perceel (Bron: geo.ede.nl)

### 2.2 Beschrijving ontwikkeling

#### Algemeen

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling betreft het realiseren van twee bedrijfshallen en kantoor aan de Rijksweg 45 in Ede. De bedrijfshallen zullen 925 m<sup>2</sup> (Gebouw A) en 997 m<sup>2</sup> (Gebouw B) groot. Het kantoorgedeelte zal 468 m<sup>2</sup> (2x 243m<sup>2</sup>) groot zijn en bevindt zich op de 1<sup>ste</sup> verdieping tussen beide gebouwen. De nieuwbouw biedt meer ruimte voor de groei van het bedrijf dat zich zal vestigen op de locatie.

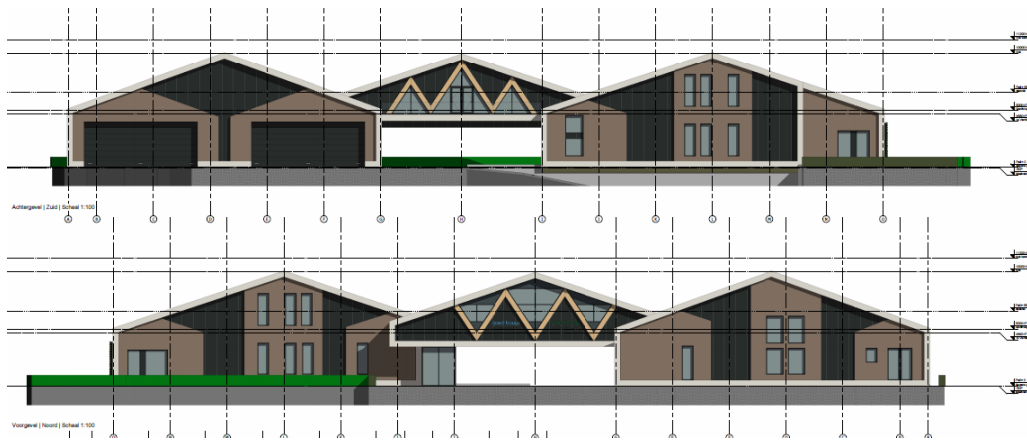
Het perceel bevindt zich grotendeels in de oksel van de Rijksweg en de Kade. De punt vormt een afronding van een ontwikkelingsgebied dat wordt aangeduid als "Kievietsmeent II". Grote bedrijven die al gevestigd zijn in dit gebied zijn onder andere HEKO Spanten (bouw) en HSR Verpakkingen. De gewenste functie van bouwbedrijf sluit goed aan bij het karakter van dit bedrijventerrein. Op het perceel stond bebouwing ten behoeve van detailhandel. Deze is reeds gesloopt om plaats te maken voor de nieuwbouw.

Onderhavig initiatief behelst de bouw van twee bedrijfshallen voor de firma Goed-Bouw aan de Rijksweg 45 in Ede. In bedrijfshal A zal Goed-Bouw Bedrijfshallen B.V. zich vestigen en in bedrijfshal B zal Goed-Bouw Bouwaannemers B.V. zich vestigen.

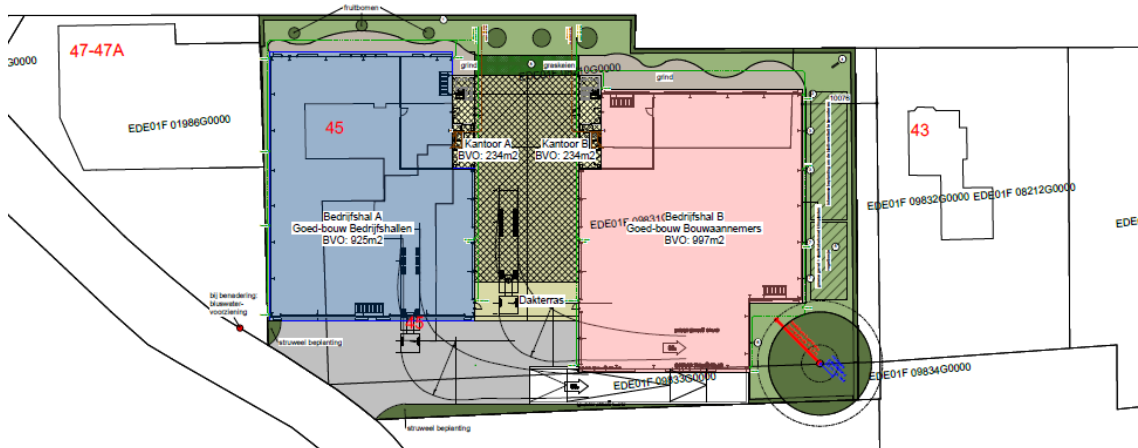
De driedeling van functies in de beoogde ontwikkeling (twee gelijke bedrijfshallen met een kantoorruimte als schakelpunt) en verspringing in het gevelbeeld vanaf de straat te zien komen de kleinschaligheid ten goede. Dit ondanks dat toch een flink oppervlak gerealiseerd kan worden. De gestaffelde rooilijn maakt een nette overgang mogelijk tussen het nabij gelegen café/partycentrum en het woonhuis. Tot het naastgelegen pand in de bestemming 'Wonen' wordt minimaal 10 meter aangehouden. Er wordt minimaal 5 meter tot de noordelijke erfgrans aangehouden. De nokhoogte van de te realiseren hallen bedraagt maximaal 10 meter en de goothoogte bedraagt 5 meter.

De activiteiten die in de nieuwe gebouwen plaatsvinden vallen onder de bedrijfsactiviteiten zoals genoemd in de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering 'Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. <math><1000\text{ m}^2</math>'. Deze bedrijfsactiviteiten valt onder milieucategorie 2.

De ontwikkeling voorziet in een landschappelijke inpassing. Hiermee draagt de ontwikkeling bij aan een prettig leef- en werkomgeving. De monumentale boom in de zuidoost hoek van het perceel wordt op duurzame wijze instandgehouden. De aanplant van bomen ten noorden van bedrijfshal A zorgt voor aanvulling van de lijnvormige groenstructuur langs de Rijksweg. Ten oosten van bedrijfshal B draagt een vogelbosje en solitaire bomen bij aan de landschappelijke inpassing.



Afbeelding 4: Ontwerp voor- en achteraanzicht bedrijfshal dd. 19 december 2023 (ABG Van Dijk)



Afbeelding 5: Bouwtekening planlocatie dd. 15 maart 2023 (ABG Van Dijk)

### Duurzaamheid

Er wordt bijgedragen aan een duurzame leefomgeving door moderne technieken, duurzame materialen en natuur inclusieve bouw. Eigen energie wordt opgewekt en er wordt een gezond binnenklimaat verzorgd. Op het terrein wordt rekening gehouden met de flora en fauna door de aanleg van bomen, bosjes, hagen etc. ook worden er nestkasten en een insectenhotel geplaatst om het een aantrekkelijke plek te maken voor verschillende vogels en insecten.



Afbeelding 6: Landschappelijke inpassing dd. 30-01-2024 (ABG Van Dijk)

### **3. Beleid**

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

#### **3.1 Rijksbeleid**

##### *3.1.1. Besluit Ruimtelijke Ordening*

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Deze wijziging is ten tijde van de aanvraag in 2023 nog actueel. 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 voorgescreven 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.

##### *3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (december 2011)*

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

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

##### *3.1.3 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 (01-01-2024) als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). 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.

Hoewel uit de bovenstaande beschrijving blijkt dat deze Nationale Omgevingsvisie een abstract niveau kent, is de voorliggende planontwikkeling in lijn met de doelstellingen vanuit het NOVI.

#### *3.1.4. Ladder voor Duurzame verstedelijking*

Tevens is in de Structuurvisie de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Bij iedere stedelijke ontwikkeling, zoals bedrijventerreinen, detailhandel of woningbouwlocaties, moet verantwoord worden dat deze in een actuele regionale vraag voorziet. Deze ladder is in oktober 2012 ingevoerd en leidde vanaf die datum tot veel jurisprudentie. Daarom is op 1 juli 2017 een nieuwe vereenvoudigde regeling met betrekking tot de ladder voor duurzame ontwikkeling in werking getreden. Op grond van artikel 3.1.6, lid 2 Bro moet de toelichting bij een bestemmingsplan of een ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning in de zin van artikel 2.12 lid 1 onder a van de Wabo, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling en indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

#### *Stedelijke ontwikkeling*

Om aan deze verplichting uit het Bro te kunnen voldoen dient allereerst te worden nagegaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In het Bro is het begrip stedelijke ontwikkeling als volgt vastgelegd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Onderhavig initiatief behelst de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein met een nieuw, extra ruimtebeslag van meer dan 500 m<sup>2</sup>. Daarmee is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is er de verplichting om de laddertoets te doorlopen.

#### *Behoefte*

Met voorliggend bestemmingsplan worden twee bedrijfshallen mogelijk gemaakt binnen het bestaand stedelijk gebied van Ede. De bestaande bebouwing ten behoeve van detailhandel wordt gesloopt. De dan ontstane beschikbare ruimte zal ten opzichte van de bestaande situatie beter gebruikt worden door verdichting (ruimtewinst) en door bebouwing van het agrarische perceel. Ook wordt er aan de kwalitatieve behoefte voldaan door het te ontwikkelen bedrijfshal natuur inclusief te bouwen en wordt de nieuwbouw voorzien van de nieuwste technieken, waarmee onder andere de eigen energie wordt opgewekt.

Initiatiefnemer bouwt voor eigen behoefte. Er is behoefte aan een substantiële uitbreiding van het oppervlakte aan bedrijventerrein. Binnen de regio Foodvalley is een behoefte aan extra bedrijventerreinen, zoals gesteld in de prognose van de regio in de Visie werklocaties Regio Foodvalley. Tot 2030 is er de behoefte geschat tot 199 ha aan extra bedrijventerrein. Voor de gemeente Ede wordt in de Omgevingsvisie Ede 2040 aangegeven dat er een behoefte aan extra bedrijventerreinen bestaat. Deze wordt geschat op 90 tot 110 ha tot 2040. De vraag is groter dan het aanbod.

#### *Locatie*

De planlocatie is in de omgevingsvisie Ede 2040 aangewezen als zoekgebied voor extra bedrijventerreinen. Daarnaast is er in de huidige situatie bebouwing ten behoeve van detailhandel gesitueerd op de locatie en valt de locatie binnen bestaand stedelijk gebied en naast het bedrijventerrein Kievitsmeent. Er is dus sprake van binnenstedelijke herstructurering. Onderzoek naar andere locaties voor het bedrijf is gedaan door de initiatiefnemer. Er zijn hierbij geen andere geschikte locaties gevonden. De te bouwen bedrijfshallen voldoen aan de behoefte naar extra bedrijfshallen op de planlocatie.

#### *Conclusie*

Het initiatief voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Er is behoefte aan extra bedrijfshallen. De provincie Gelderland en gemeente Ede streven naar herstructurering van bestaande werklocaties, waar voorliggend plan in past. De realisatie van voorliggend plan op de gewenste locatie voldoet aan de uitgangspunten van een duurzaam ruimtegebruik. Ook ligt het op een locatie die wordt gezien als een uitbreidingslocatie voor bedrijventerrein. Hier wordt met onderhavig initiatief invulling aan gegeven.

### *3.1.5. Water*

#### Waterwet (Ww)

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

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

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



## **3.2. Provinciaal beleid**

### **3.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland**

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

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

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

Aanvullend wordt in de bijlage van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland een vijftal wettelijk verplichte planfiguren voor het provinciaal beleid voor de leefomgeving beschreven. Dit gaat over planfiguren voor ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Deze thema’s waren sinds 2014 integraal onderdeel van de Omgevingsvisie, maar zijn met de nieuwe Omgevingsvisie Gaaf Gelderland naar de bijlage verplaatst.

### **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. Op 15 december 2021 zijn de meest recente wijzigingen in de Omgevingsverordening vastgesteld. Deze wijzigingen zijn op 1 februari 2022 in werking getreden.

De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening is er één 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.

Voor het onderhavige plan wordt vastgesteld dat het plangebied is gelegen binnen gronden met de volgende thema’s: ‘Glastuinbouw buiten een glastuinbouwoontwikkelingsgebied’ en ‘intrekgebied’. Verder geldt het algemene voorschrift over klimaatadaptatie.

Het plan voorziet niet in nieuwe glastuinbouw of winning van fossiele brandstoffen. Daarmee voldoet de ontwikkeling in ieder geval aan de specifieke richtlijnen die gelden op grond van de Omgevingsverordening. Verder is in paragrafen 3.3.6 en 4.15 weergegeven hoe om wordt gegaan met klimaatadaptatie (waaronder hittestress en afwatering). Op basis van deze onderbouwing is het plan in lijn met de provinciale omgevingsverordening.

### **3.3. Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1. Omgevingsvisie Ede 2040**

Op 12 mei 2022 is de Omgevingsvisie Ede 2040 vastgesteld. Dit is de algemene ontwikkelvisie voor de gemeente Ede. In de vorm van vijf strategische keuzen wordt richting gegeven aan de ruimtelijke ontwikkeling voor de komende twintig jaar. De strategische keuzen vormen een stip op de horizon en het afwegingskader voor initiatieven en projecten. Onder elke keuze zijn doelstellingen vermeld om deze ambities te realiseren. Elk initiatief dient bij te dragen aan het realiseren van deze doelstellingen.

De vijf strategische keuzes zijn hieronder kort benoemd.

1. Leven in gezonde wijken, dorpen en buurtschappen
2. Duurzame mobiliteit en energie
3. De natuur als basis en de Veluwe centraal
4. Werk maken van Foodvalley
5. Compacte groei vanuit de eigenheid van Ede

#### **3.3.2. Welstandsnota**

Voor de locatie is de welstandsnota 2013 van kracht. Het plangebied valt daarin binnen het deelgebied landelijk gebied binnen de komgrenzen. Voor de agrarische relicten die geheel binnen de bebouwde kom zijn opgenomen geldt een bijzonder welstandsniveau. Er zijn geen aanvullende criteria

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit adviseert het College of het plan, zoals ingediend bij de aanvraag omgevingsvergunning, aan de welstandsnota voldoet. Het college besluit of zij het advies van CRK (welstand) overneemt tot haar eigen beoordeling. Zo niet, dan gaat het College 'contrair' het advies van CRK en moet het gemotiveerd aangeven waarom dat CRK advies niet wordt gevolgd.

#### **3.3.3. Parkeerbeleidsplan**

De gemeente Ede kent parkeerbeleid met eigen parkeernormering. Dit parkeerbeleid, verwoord in de parkeerbeleidsregel Nota Parkeernormen, sluit aan bij de ambities van de Omgevingsvisie Ede 2040 en de Koersnota Mobiliteit vormt de basis voor het inschatten van de benodigde parkeercapaciteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen als het toevoegen van functies of uitbreiden van bestaande functies. Vier basisprincipes staan in dit parkeerbeleid centraal: (1) beschermen (van bewoners); (2) benutten (van de beschikbare ruimte); (3) beprijsen; (4) bouwen. Het leidende principe van beschermen vormt de hoogste waarde.

#### **3.3.4. Koersnota Mobiliteit**

In april 2023 is de 'Koersnota mobiliteit' vastgesteld. Met dit beleid wordt aangesloten op de Omgevingsvisie Ede 2040 (vastgesteld op 12 mei 2022). In de Koersnota wordt ook een herziening van de wegcategorisering vastgesteld en dan komt het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan uit 2014 te vervallen.

In deze Koersnota Mobiliteit sluit het mobiliteitsbeleid van de gemeente Ede aan op de leidende principes van de Omgevingsvisie. Dat betekent dat de mobiliteit verduurzaamt. Om de gemeente Ede duurzaam bereikbaar te maken, moet de mobiliteit verminderen, veranderen en verschonen..

#### **3.3.5. Waterbeleid**

##### **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 percee-eigenaar dit water zelf niet kan verwerken (art. 3.5, lid 1).
2. Verwerking van het ingezamelde hemelwater (art. 3.5, lid 2).
3. Het treffen van maatregelen voor het openbaar gemeentelijk gebied ter voorkoming van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand (art. 3.6, lid 1).

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

Het gemeentelijke beleid qua water en riolering staat beschreven in het Water- en Rioleringprogramma 2024 - 2028. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede en Waterschap Vallei en Veluwe. De belangrijkste gidsprincipes voor de omgang met water, die in het Gemeentelijk rioleringsplan worden beschreven zijn:

- We streven naar een duurzame en gezonde stad
- We blijven gebruikt water hygiënisch verantwoord verwerken
- We houden schoon water schoon
- We hanteren de trits 'vasthouden, bergen en dan pas afvoeren van regenwater'
- We gebruiken regenwater waar het valt
- We benutten de inrichting van de openbare ruimte
- We gebruiken water om de herkenbaarheid van woonmilieus te versterken
- We stellen hoge(re) eisen aan de bescherming tegen wateroverlast in gebieden met economische en bezoekersintensieve functies

De uitgangspunten uit het gemeentelijk rioleringsplan en de wijze van omgaan met hemel- en grondwater zijn nader uitgewerkt in het document 'hemel- en grondwaterbeleid' van de gemeente Ede.

#### *Hemelwaterbeleid*

In het Bouwbesluit 2012 is in artikel 6.18 aangegeven dat de percee-eigenaar de eerste verantwoordelijkheid heeft voor de opvang van hemelwater. De gemeente heeft hier eisen aan gesteld in het hemelwaterbeleid. In het document Hemel- en grondwaterbeleid, uitwerking van het GRP 2018-2022 d.d. 20 augustus 2019 zijn de doelstellingen ten aanzien van hemelwater uit gemeentelijk rioleringsplan operationeel uitgewerkt. Afkoppeling van daken gebeurt bij voorkeur via zichtbare afvoer en infiltratie en wel om de volgende redenen.

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

#### *Grondwatervisie*

Ook voor grondwater is het beleid uit het GRP operationeel uitgewerkt in het document 'Hemel- en grondwaterbeleid' d.d. 20 augustus 2019. De grondwaterstand kan van nature langs de Veluweflank enorm fluctueren. Bovendien verwacht de provincie Gelderland in deze zogenaamde 'grondwaterfluctuatietoneel' in de toekomst ten gevolge van klimaatverandering een extra stijging van de grondwaterstand.

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

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

### 3.3.6. 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.

#### *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 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.

### 3.3.7. Duurzaamheid en Energie

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

Gemeente Ede wil in 2050 energieneutraal zijn. Het besparen en vervangen van fossiele energie door hernieuwbare energie (energietransitie) staat hierbij centraal. Voor Ede is deze ambitie een speerpunt, alle ruimtelijke ontwikkelingen dienen bij te dragen aan deze opgave. Vastgoedeigenaren en -bouwers wordt gevraagd hoe hun ontwikkeling bijdraagt aan de ambitie Ede energieneutraal. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het zeer energiezuinig en aardgas loos (ver)bouwen en realisatie van duurzame energieopwekking, bijvoorbeeld door het plaatsen van zonnepanelen.

Het bouwbesluit eist met de BENG-norm vanaf 1 januari 2021 dat bij nieuwbouw van woningen en andere categorie gebouwen invulling moet worden gegeven aan de volgende punten:

- beperken van de behoefte aan energie,
- beperken van de het gebruik van het primaire fossiele energie
- opwekken van duurzame energie voor verwarming en gebouw gebonden elektriciteitsgebruik

Daarnaast moet worden meegenomen het aspect koeling door het beperken van het risico van oververhitting.

De uitwerking kan op gebouwniveau of daarbuiten worden gerealiseerd.

Ten behoeve van de transitie naar emissieloze mobiliteit zal voldoende laadinfrastructuur voor elektrische auto's moeten worden gerealiseerd. Eisen daarvoor zijn opgenomen in het bouwbesluit.

Alle nieuwbouw zal voor toegepaste (bouw)materialen moeten voldoen aan de eisen die voor de MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) in het bouwbesluit zijn opgenomen.

De keuze ten aanzien van het duurzame energiesysteem laat de gemeente over aan de partijen die gaan bouwen. Aardgasloos bouwen is met ingang van 1 juli 2018 wettelijk verplicht (Wet Voortgang Energietransitie (VET)). De wet heeft tot gevolg dat er geen omgevingsvergunningen meer worden afgegeven voor nieuwbouw die aangesloten wordt op een aardgasnet. Tenzij burgemeester en wethouders voor een gebied bepalen dat daar het verbod op aardgas niet geldt. Een dergelijke aanwijzing mag alleen gebeuren op grond van zwaarwegende maatschappelijke belangen. Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Ede heeft echter besloten niet op voorhand gebruik te maken van de mogelijkheid om gebieden uit te sluiten van het verbod op aardgas.

Naast wettelijke eisen en gemeentelijk beleid stimuleert de gemeente om verdergaande reductie van de energiebehoefte, terugdringen van het gebruik van fossiele brandstoffen en de inzet van duurzame energie in bouwplannen op te nemen. De gemeente Ede zet voor het realiseren van energie neutraal Ede in op zonnepanelen op daken binnen de gemeente. Inwoners en bedrijven zullen een belangrijke bijdrage aan deze opgave gaan leveren. Vandaar dat wij bij nieuwbouw vragen hier op in te spelen door:

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

### 3.3.8.. 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 ruimtelijke plannen zodat ze - in het geval van ontwikkelingen - meegewogen worden in de integrale belangenafweging. Naast het waarborgen van cultuurhistorische waarden door behoud wordt erfgoed ingezet als inspiratiebron voor ruimtelijke opgaven: de plaatselijke identiteit als 'unique selling point' om de eigenheid van de gemeente te versterken. Bekeken wordt hoe erfgoed als inspiratiebron die ruimtelijke inrichting kan versterken. En omgekeerd hoe nieuwe functies kunnen bijdragen aan het behoud of de versterking van erfgoedwaarden.

In paragraaf 4.8 worden de cultuurhistorische waarden beschreven die binnen en rondom het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen, waarbij aangegeven wordt op welke wijze de aanwezige cultuurhistorische waarden worden behouden en versterkt.

### **Conclusie**

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het bovengenoemde rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

## **4. Onderzoek en randvoorwaarden**

### **4.1. Inleiding**

Bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning in de zin van artikel 2.12, lid 1, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moeten relevante aspecten in beeld worden gebracht. Het verlenen van een omgevingsvergunning kan gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, voor cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden, de waterhuishouding en andere waarden. In onderstaande paragrafen wordt op de verschillende thema's ingegaan.

### **4.2. Bedrijven en milieuzonering**

#### *Beleid/regelgeving*

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.

#### *Situatie plangebied*

Het plan voorziet in de toevoeging van twee bedrijfshallen met milieucategorie 2. Er is sprake van gemengd gebied vanwege de rijksweg. De richtafstand voor categorie 2 is vastgesteld op 10 meter. Er wordt aangegeven dat 10 meter afstand tot de nabij gelegen woning kan worden gehaald.

#### *Conclusie*

Milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

### **4.3. Bodem**

#### **Bodem**

#### *Beleid/regelgeving*

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

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

### Gemeentelijk bodembeleid

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

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

### *Situatie plangebied*

In het verleden heeft er in het plangebied onder andere een kleinschalige boomgaard gezeten en is er bebouwing gebouwd en gesloopt. Begin jaren '90 is er een hoofdzakelijk bedrijfsmatige invulling van het terrein met een bedrijf in tuinmachines. De werkzaamheden bestaan uit de verkoop, opslag, reparatie en onderhoud van witgoed, doe het zelf / tuinmachines / tuinartikelen / aanhangers en quads. Er zijn enkele specifiek bodembedreigende activiteiten te onderscheiden, waaronder twee brandstoftanks en een wasplaats.

Er zijn twee (bodem)onderzoeken op de locatie uitgevoerd:

1. Basisdocument inventariserend bodemonderzoek J. Otten tuinmachines VOF te Ede, BMD advies Oost, kenmerk 0249.D, d.d. september 2001
2. Verkennend bodem- en asbestonderzoek op de locatie aan de Rijksweg 45 te Ede, Hunneman, kenmerk 230283/dh/sh, d.d. 11 oktober 2023

Het onderzoek uit 2001 is een historisch onderzoek, waarin een inventarisatie van bodembedreigende activiteiten voor de voorgenomen bedrijfsactiviteit is verricht en een onderzoeksvoorstel voor bodemonderzoek wordt gegeven. Voor zover bekend is dat bodemonderzoek nooit uitgevoerd.

In 2023 is een verkennend bodem- en asbestonderzoek op de locatie uitgevoerd. Met het onderzoek zijn de bodembedreigende activiteiten en het overige onverdachte terrein onderzocht. Tijdens het bodemonderzoek is geconstateerd dat er enkele gebouwen met asbestdaken staan. Waar nodig is met het bodemonderzoek specifiek aandacht besteed aan deze verdenkingen. Lokaal zijn in de bovengrond op het terrein lichte verontreinigingen met lood, PAK, minerale olie en OCB's aangetroffen. Bij de benzinetank is een lichte verontreiniging met minerale olie gemeten. De oliesoort houdt volgens het rapport geen verband met de betreffende brandstof. In de toplaag van de druppelzone van één gebouw met asbestdak is een lage concentratie aan asbest gemeten. Op een deel van het terrein is asfaltgranulaat aanwezig. In het grondwater is plaatselijk een licht verhoogde concentratie met chroom gemeten. Verder zijn in de onderzochte bodem (grond en grondwater) bij de verdenkingen en het overige terrein geen verontreinigingen aangetroffen.

### *Conclusie*

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging.

## **4.4. Conventionele Explosieven (CE)**

### *Beleid/regelgeving*

Het landelijk beleid over conventionele explosieven is geregeld in ARBO-wetgeving. Vanaf 1994 geldt vanuit de Arbeidsomstandighedenwet voor alle projecten in Nederland een wettelijke verplichting voor opdrachtgevers en werkgevers om voorafgaande aan de werkzaamheden een risico-inventarisatie en evaluatie (RI&E) uit te voeren in de "Veiligheid en Gezondheid" ontwerpfase (artikel 2.26 Arbowet). Dit is om te bepalen of er tijdens de uitvoeringsfase van projecten mogelijke risico's aanwezig zijn voor het uitvoerende personeel en de directe omgeving. De risico's moeten duidelijk zijn voordat er (beheers)maatregelen kunnen worden getroffen. Om het maatschappelijk belang van veiligheid en gezondheid van en rondom de arbeid te waarborgen, is door de overheid gekozen voor een wettelijk verplichte certificatieregeling voor de borging van de kwaliteit/veiligheid voor het opsporen van conventionele explosieven. De regelgeving betreffende Arboveiligheid voor het opsporen van conventionele explosieven is vanaf 1 juli 2012 het Werkveld Specifiek Certificatie Schema voor het systeemcertificaat Opsporen Conventionele Explosieven (WSCS-OCE) in Nederland van kracht. In het WSCS-OCE worden eisen gesteld aan het opsporen van conventionele explosieven.

Per 1 januari 2021 is het WSCS-OCE vervangen door het Certificaatschema voor het opsporen van Ontploffbare oorlogsresten (CS OOO). Daarmee is de formele goedkeuring van een projectplan voor opsporing door gemeente vanuit Arbowet komen te vervallen. Ook is daarmee de term Ontploffbare Oorlogsresten (OO) van toepassing geworden. In een Convenant van 1 april 2021 is vastgelegd dat de gecertificeerde opsporingsbedrijven de projectplannen nog steeds ter beoordeling voorleggen aan de gemeenten.

#### Gemeentelijk beleid

De gemeente Ede heeft per 16 januari 2018 het beleid vastgelegd in het Beleid Opsporen Conventionele Explosieven. De gemeente heeft daarbij gekozen voor een redelijk en proportioneel beleid voor het opsporen van conventionele explosieven.

Belangrijkste uitgangspunten voor het beleid zijn:

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

#### *Situatie plangebied*

Het plangebied is verdacht op verschoten geschutmunitie. De gehele Rijksweg te Ede is door Expload B.V. verdacht verklaard op Nederlandse en Duitse geschutmunitie. De horizontale buffer die zij hebben gehanteerd is 300 meter. Het plangebied is verdacht op respectievelijk 6 tot 10-veld (NL) en 2 tot 10,5 cm (DU). Dit betekent dat het de verticale afbakening tot 2,5 meter onder het maaiveld is.

#### *Conclusie*

Er dient oppervlaktedetectie en (eventuele) opsporingswerkzaamheden te worden uitgevoerd in de grond dat nog niet geroerd is tijdens de sloopwerkzaamheden. Dat betekent dat vanaf 1,0 meter -mv, en op de locaties van het voormalige complex vanaf 1,5 meter -mv, de grond nog verdacht is op ontploffbare oorlogsresten.

NB de exacte locatie van de voormalige kelder is niet bekend. Wanneer de contouren van de voormalige kelder op concrete wijze kunnen worden vastgesteld tijdens de opsporingswerkzaamheden, dan kan deze grond als naoorlogs geroerd worden weggeschreven.



## **4.5. Water**

### *Beleid/regelgeving*

#### Watertoets

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

Binnen de kern Ede is het oostelijk deel 'hoog en droog' en het westelijk deel 'laag en nat'. Het waterschap heeft in het oostelijk deel geen belangen, omdat het grondwater hier diep zit en er geen oppervlaktewater aanwezig is. De gemeente Ede is verantwoordelijk voor een goede borging van de waterbelangen.

#### *Situatie plangebied*

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

#### Hemelwater

Het regenwater dat valt in het plangebied moet binnen het plangebied opgevangen worden in een regenwatervoorziening. Uitgangspunt is dat in deze voorziening een hoeveelheid water geborgen moet worden van 40 mm, berekend over het totale verharde oppervlak (zowel daken als terreinverharding) van het plangebied. Overtollig water kan afstromen naar de openbare weg.

#### *Hoogten*

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

#### Vuilwater

Er ligt een aansluiting vanuit de gesloopte bebouwing.

#### Grondwater

De grondwaterstanden bevinden zich gedurende het hele jaar op meer dan 9 meter beneden maaiveld. De doorlatendheid van de bodem is goed tot zeer goed. Infiltratie van hemelwater in de bodem is daardoor goed mogelijk en zorgt voor aanvulling van het grondwaterstand

#### *Conclusie*

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling mits wordt voldaan aan de uitgangspunten vanuit de watertoets.

## **4.6. Ecologie/natuur**

### *Beleid/regelgeving*

#### Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is gericht op:

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

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

#### Zorgplicht

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

#### Soortbescherming

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

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

De bebouwing/beplanting op de onderzoekslocatie kan nestgelegenheid bieden aan broedvogelsoorten zoals hout-duif, merel en spreeuw. De nesten van deze soorten zijn alleen beschermd op het moment dat ze als zodanig in gebruik zijn. Ten tijde van het veldbezoek zijn er twee houtduifnesten aangetroffen onder de overkapping.

Volgens verspreidingsgegevens en de verspreidingsatlas van de NDFF is de onderzoekslocatie gelegen in een deel van Nederland waar de volgende vleermuissoorten kunnen voorkomen: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis, franjestaart en baardvleermuis.

De bebouwing op de onderzoekslocatie was in principe geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen, vanwege de aanwezigheid van geschikte openingen die toegang verlenen tot de spouwmuren. De ruimte langs de dakranden geven ook toegang tot de spouwmuur en het dakbeschoot. Gaten en spleten in en langs de betimmering biedt ook toegang voor vleermuizen in de betimmering.

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

#### Houtopstanden

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

#### Natuurnetwerk Nederland

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

#### Programma biodiversiteit gemeente Ede

Begin 2019 is door 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 dient een natuurinclusief plan op te stellen die voldoet aan bovenstaand doelstelling. Ter inspiratie kan hiervoor gebruik worden gemaakt van de biomorfologische kaart: <https://geo.ede.nl/>

#### Zorgvuldig handelen

Deze vorm van soortbescherming is gekoppeld aan soorten met een juridisch beschermd status. Er dient invulling te worden gegeven aan zorgvuldig handelen tijdens de uitvoering van werken die vallen onder ruimtelijke ontwikkeling.

Zorgvuldig handelen betreft:

1. Voorkomen dat schade optreedt aan beschermde planten en dieren.
2. Beperken van schade aan beschermde planten en dieren (bijvoorbeeld beschermingszone hanteren rondom een bewoond vogelnest of verplaatsen beschermde planten).
3. Ongedaan maken van schade aan beschermde planten en dieren

#### Conclusie

In de omgevingsvergunning zullen ecologische maatregelen worden opgenomen voor broedvogels, vleermuizen en kleine zoogdieren. Ondanks de sloop van de huidige panden en de plannen voor nieuwbouw is het plangebied geschikt gebleken voor deze diersoorten.

#### Aspect stikstof

Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied betreft de 'Veluwe' op een afstand van circa 3,6 (Binnenveld) en 4,1 (Veluwe) kilometer. De twee nieuw te bouwen bedrijfshallen zullen elektrisch worden verwarmd en er is geen gasinstallatie aanwezig waardoor er geen emissie van stikstof zal plaatsvinden door gasverbruik.

Om de effecten van de voorgenomen ontwikkeling in kaart te brengen zijn stikstofdepositieberekeningen uitgevoerd aan de hand van AERIUS-calculator, door Hedgehog Company B.V. te Amsterdam, bijgevoegd in de bijlagen. Uit de berekening blijkt dat, zowel in de bouwfase als in de gebruiksfase, er geen sprake is van depositie van meer dan 0,00 mol/ha/j op de Natura 2000-gebieden.

#### *Conclusie*

Gelet op de berekening waaruit blijkt dat de ontwikkeling geen (significant) negatief effect heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden, is de conclusie dat het aspect stikstofdepositie geen belemmering vormt de doorgang voor de beoogde ontwikkeling aan de Rijksweg 45 te Ede.

### **4.7. Archeologie**

#### **Algemeen**

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 wetwijziging van de Monumentenwet. Met deze wetwijzigingen 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.

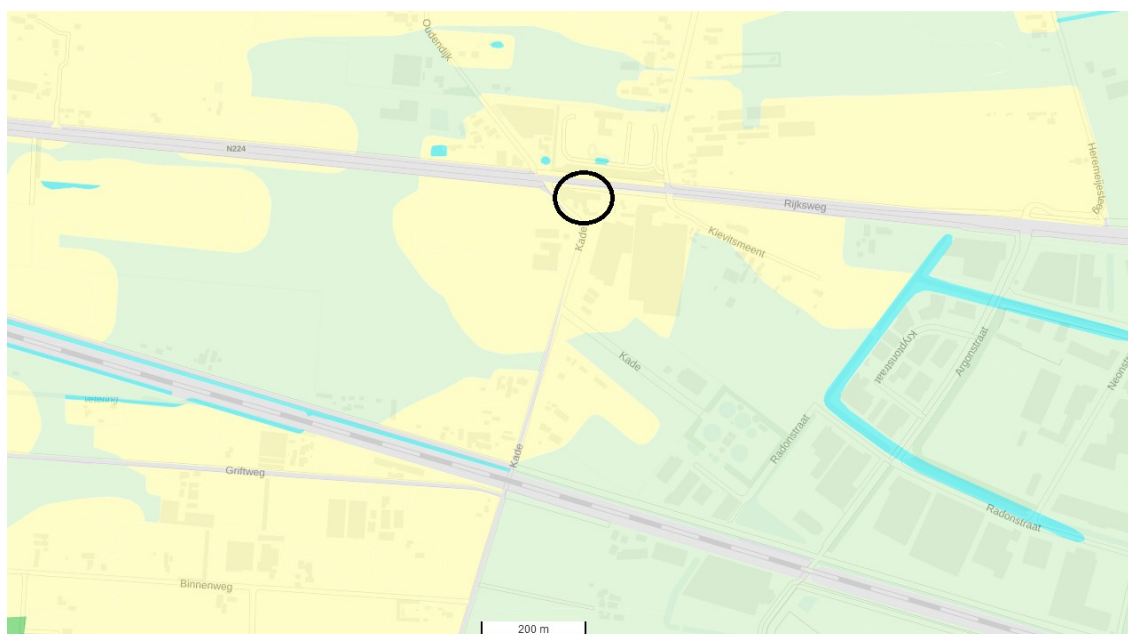
Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede.<sup>1</sup>

#### **Situatie plangebied**

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

---

<sup>1</sup> 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.



**Afbeelding 7: 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. Het bestemmingsplangebied maakt deel uit van een groot booronderzoekplangebied uit 2003, maar binnen het huidige bestemmingsplangebied zijn toen geen boringen gezet omdat het gebied verhard was. Wel is duidelijk geworden dat het huidige plangebied in een relatief hoger deel van een licht golvend dekzandlandschap gelegen is. Zie E. Heunks, 2003: *Plangebied Interprovinciale Structuurstudie, Ede-Veenendaal (ISEV), Gemeente Ede; een inventariserend archeologisch onderzoek*, RAAP-rapport 936.

Het plangebied is momenteel deels verhard en deels bebouwd.

### **Conclusie**

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van twee bedrijfshallen. 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 middelhoge archeologische verwachting en de lage 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**

### **Beleidskader**

*Erfgoednota 'Erfgoed maakt Ede' (2018)*

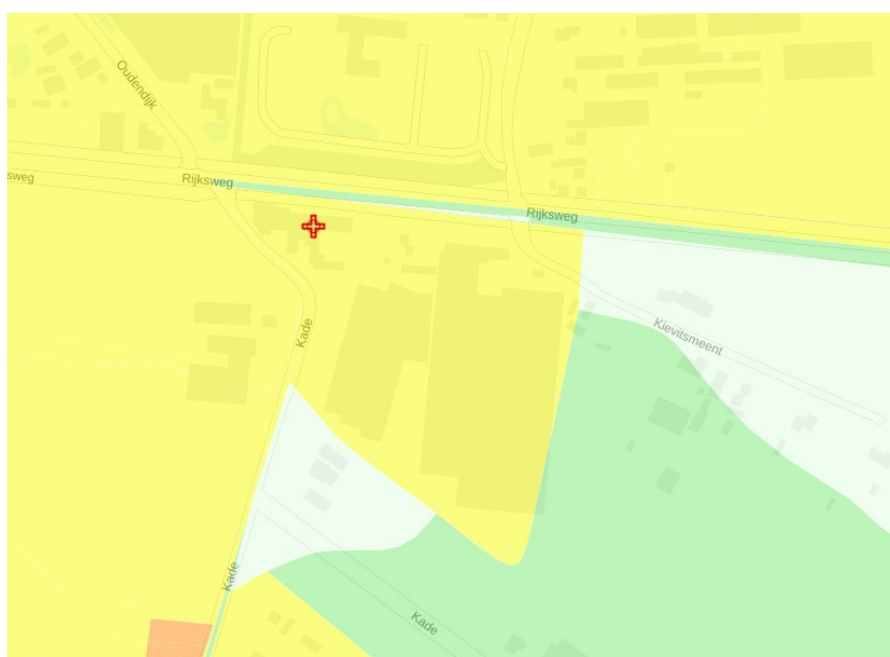
Naar analogie van rijks en provinciaal beleid over erfgoed in de ruimtelijke ordening heeft ook de gemeente Ede via de Erfgoednota besloten om waardevolle cultuurhistorische elementen op te nemen in ruimtelijke plannen zodat ze - in het geval van ontwikkelingen - meegewogen

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.


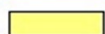


### Cultuurhistorische Waardenkaart Ede (2023)

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



#### 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

Afbeelding 8: Fragment Integrale waarderingskaart van de Cultuurhistorische Waardenkaart

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

### **Cultuurhistorische analyse**

#### Ontwikkelingsgeschiedenis

Het plangebied bevindt zich nabij de uiterlijke westpunt van een dekzandrug die vanaf de flank van de stuwwal in westelijke richting doorloopt richting de lager gelegen broek- en veengronden in de Gelderse Vallei. Op het kadastraal minuutplan uit 1811-1832 is te zien dat op de dekzandrug in het verleden akkers en stroken heide lagen. De omliggende broek- en veenlanden waren in gebruik als wei- en hooiland.

De uitloper van de dekzandrug is van grote invloed geweest op het wegenpatroon in de omgeving van het plangebied. In oost-westelijke richting liep over de hogere gronden van oudsher de Broeksteeg, die omstreeks 1826 werd omgevormd tot straatweg en later tot rijksweg (N224). Op de natuurlijke verhoging sloten de Kade, Meikade en Oudendijk aan. Deze dijken maken onderdeel uit van een middeleeuws systeem met compartimentering van de dorpsgebieden van Doesburg, (Ede-) Veldhuizen en Manen door middel van een doorlopende kade en haaks daarop staande dwarskaden. Door middel van schutten werd het water van bovenstrooms naar benedenstrooms doorgegeven, tot het water op de Kromme Eem kon worden gelost. Het systeem bood bescherming tegen het zure veenwater uit de nog onontgonnen veengebieden. De Oudendijk is vermoedelijk een jongere achterkade, gezien de ligging ten westen van de Kade.



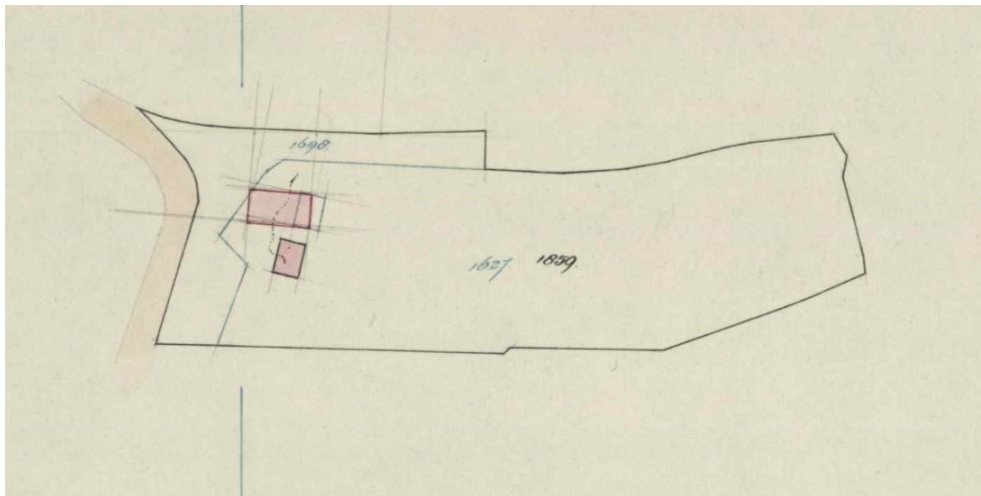
Afbeelding 9: Kadastraal minuutplan 1811-1832 (bron: [www.hisgis.nl](http://www.hisgis.nl)). Het plangebied is rood omcirkeld.



Afbeelding 10: Chromotopografische kaart 1870 (bron: [www.topotijdreis.nl](http://www.topotijdreis.nl)). Het plangebied is rood omcirkeld.

Uit de topografische kaart uit 1870 valt op te maken dat het plangebied ligt op de plek van een strook gronden die vroeger ingeklemd lag tussen de Kade, Oudendijk, Straatweg en een relict van de Broeksteeg. Ten zuiden van de Broeksteeg is op deze kaart de uitloper van de dekzandrug weergegeven als verhoging. Op deze plek werd in het laatste kwart van de negentiende eeuw een erf gesticht. Omstreeks 1928 kwam het woonhuis Rijksweg 47 tot stand. Rond 1935 werd dit pand aan de zuidzijde uitgebreid en werd eveneens het pand Rijksweg 45 gebouwd. Uit het bouwregister blijkt dat het pand Rijksweg 45 omstreeks 1966 al in gebruik was als woonwinkelpand en eind jaren 80 werd verbouwd en vergroot. Het pand Rijksweg 47 was oorspronkelijk gebouwd als woonwinkelpand en is sinds lange tijd in gebruik als café-restaurant met woonhuis.





Afbeelding 11: Kadastrale hulpkaart gemeente Ede, sectie F, nummer 247, dienstjaar 1932 (bron: Kadaster Archiefviewer). Deze kaart laat zien dat de gronden van de middeleeuwse Broeksteeg aan het begin van de jaren 30 van de vorige eeuw werden samengevoegd met het zuidoostelijk gelegen perceel, dit ten behoeve van toevoeging van bebouwing op het erf.



Afbeelding 12: Kadastrale hulpkaart gemeente Ede, sectie F, nummer 257, dienstjaar 1935 (bron: Kadaster Archiefviewer). Op deze kaart zijn de uitbreiding van het pand Rijksweg 47 en de nieuwbouw van het pand Rijksweg 45 weergegeven.

### Cultuurhistorische waarden

#### *Historisch-ruimtelijke structuren*

In de deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is te zien dat nabij het plangebied enkele cultuurhistorisch waardevolle structuren voor komen. Het gaat daarbij om de Rijksweg, die omstreeks 1826 werd aangelegd als straatweg op de plek van de vroegere Broeksteeg (gele lijn). De Kade, Meikade en Oudendijk zijn aangeduid als historische wegen die aangelegd zijn voor 1832 (donkerpaarse lijn). De verschillende wegen staan op de Cultuurhistorische Waardenkaart ook aangeduid als kade, vanwege de waterkerende functie die deze structuren hebben (bruin-witte streepjeslijn). Langs de Rijksweg staat historische laanbeplanting die voor

1950 is aangeplant (lichtgroen vlak). Door het gebied lopen ook oude bestuurlijke grenzen (bruine lijn).



*Afbeelding 13: Fragment deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede*

Aan de zuidzijde van het plangebied wordt op de deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' een historische kavelgrens aangeduid (oranje lijn). In de huidige situatie loopt hier ook een eigen weg. Uit een nadere analyse aan de hand van kadastrale kaarten blijkt dat deze eigen weg mogelijk een relict vormt van de oude Broeksteeg. Gelet op de waterstaatsgeschiedenis van het gebied zal op deze plek waarschijnlijk ook sprake zijn geweest van een kade, die de verbinding vormde tussen de Meikade en Kade. Omstreeks 1935 is een gedeelte van deze weg kadastraal samengevoegd met het bebouwde perceel aan de zuidzijde. Op kadastrale hulpkaart gemeente Ede, sectie F, archiefnummer 940 uit het dienstjaar 1986 is weergegeven dat de huidige eigen weg destijds (weer) werd afgesplitst van eerdergenoemd perceel. Het is niet duidelijk of de eigen weg in deze periode nieuw is aangelegd, of dat de oude wegstructuur al die tijd in gebruik is gebleven. Behalve het beloop bezit de eigen weg in de huidige toestand geen ruimtelijke kenmerken die herinneren aan de historische inrichting. De eigen weg is bijvoorbeeld smaller. Gelet op de beperkte gaafheid en herkenbaarheid wordt vanuit cultuurhistorisch perspectief een middellage waarde aan deze structuur toegekend.



Afbeelding 14: Projectie van kadastrale hulpkaart Gemeente Ede, sectie F, archiefnummer 182, dienstjaar 1920 op een actuele luchtfoto met de huidige kadastrale grenzen. Uit deze vergelijking blijkt dat de eigen weg aan de zuidzijde van het plangebied het tracé volgt van de middeleeuwse Broeksteeg.

*Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden*

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

### ***Effecten van het plan op de aanwezige cultuurhistorische waarden***

Gelet op de beleidsstrategie die behoort bij Cultuurhistorische Waardevolle Zone 2 van de Cultuurhistorische Waardenkaart is het uitgangspunt voor onderhavig planvoornemen dat aanwezige cultuurhistorische waarden behouden en waar mogelijk en nodig versterkt worden. Bij de beoordeling van de gevolgen van het planvoornemen voor de aanwezige cultuurhistorische waarden is gebruik gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede en het gemeentelijk erfgoedregister. Ook is een bondige cultuurhistorische analyse uitgevoerd, waarbij aan de hand van kadastrale kaarten een nadere verkenning is uitgevoerd naar historische wegen en kaden in de omgeving van het plangebied.

### ***Conclusie***

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. Voor de cultuurhistorisch waardevolle structuren geldt dat de eigen weg aan de zuidzijde van het plangebied mogelijk een relict vormt van de middeleeuwse Broeksteeg, die waarschijnlijk ook een functie als waterkering heeft gehad. De cultuurhistorische betekenis is verbonden met de waterstaatsgeschiedenis van het gebied en meer specifiek met de samenhang tussen de ligging van de dekzandrug en de aanleg van middeleeuwse bekadingen. Gelet op de beperkte gaafheid en herkenbaarheid van de structuur, gecombineerd met de onduidelijkheid over de ouderdom, wordt vanuit cultuurhistorisch perspectief een middellage waarde aan de eigen weg toegekend. Hoewel vanuit cultuurhistorisch perspectief behoud en versterking van deze historisch-ruimtelijke structuur de voorkeur heeft, wordt om de hiervoor genoemde redenen positief geadviseerd over het planvoornemen.

## **4.9. Geluid (weg- en railverkeerslawaai)**

### ***Beleid/regelgeving***

Sinds het eind van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industriellawaai door middel van zonerings. 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 zonerings 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.

#### *Situatie plangebied*

Een bedrijfsbestemming is geen geluidgevoelige functie en krijgt daardoor geen bescherming vanwege wegverkeerslawaai. De toevoeging van een bedrijfsbestemming op deze locatie zal niet leiden tot een significante toename in geluid op de bestaande wegen.

#### *Conclusie*

Geluid (weg- en railverkeerslawaai) vormt geen belemmering voor het plan.

### **4.10. Luchtkwaliteit**

#### *Beleid/regelgeving*

Op 15 november 2007 is de zogenoemde Wet luchtkwaliteit, hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm), in werking getreden. Ten tijde van de aanvraag in 2023 is deze wet van kracht.

De kritische componenten in Nederland zijn fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). 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 nationale, regionale en lokale maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit. Middels de jaarlijkse monitoring wordt de luchtkwaliteit in heel Nederland op leefniveau getoetst aan de grenswaarden. Indien nodig wordt middels maatregelen bijgestuurd om tijdig aan de normen te voldoen.

#### *Situatie plangebied*

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

#### *Conclusie*

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

### **4.11. Verkeer en parkeren**

#### *Beleid/regelgeving*

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

#### **Parkeerbeleidsplan**

Een bouwplan dient in principe binnen het plangebied te voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen.

### *Situatie plangebied*

In- en uitrijden vindt plaats op de Kade. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

### *Conclusie*

Verkeerskundig zijn er geen belemmeringen voor dit plan

## **4.12. Externe veiligheid**

### *Beleid/regelgeving*

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *Situatie plangebied en conclusie*

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicobronnen gelegen. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

### **4.13. (Brand)veiligheid**

#### *Beleid/regelgeving*

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

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

#### *Conclusie*

Het plan is getoetst op (externe) veiligheid en de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid en op de uitgangspunten voor bereikbaarheid en bluswatervoorziening. Voor wat betreft omgevingsveiligheid geen aanvullende eisen.

### **4.14. Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen**

#### *Beleid/regelgeving*

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

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

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

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

De zakelijk rechtstrook bedraagt:

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

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

De indicatieve magneetveldzone bedraagt:

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

#### *Situatie plangebied*

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

#### *Conclusie*

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

### **4.15. Klimaatadaptatie, Energie en Duurzaamheid**

#### *Beleid*

De gemeente Ede heeft een Routekaart naar Energieneutraal uitgestippeld. Doel is dat de gemeente in 2050 energieneutraal is en in 2030 halverwege deze route is. Dit betekent een stevige inzet op energiebesparing en een versnelling op de hoeveelheid lokaal opgewekte duurzame energie. Deze ambitie wordt onbereikbaar als nieuwe ontwikkelingen geen rekening houden met de opdracht tot energiebesparing en -opwekking.

Daarnaast heeft de provincie Gelderland in haar Omgevingsverordening opgenomen dat een bestemmingsplanwijziging of projectafwijkingsbesluit vergezeld gaat van een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken:

- waterveiligheid;
- wateroverlast;
- droogte;
- hitte.

#### *Beschouwing plansituatie / conclusie*

Voor de nieuw te bouwen / ontwikkelen bedrijfshallen aan de Rijksweg 45 te Ede is het van groot belang dat er wordt gestreefd naar een meer milieuvriendelijk en duurzame ontwikkeling.

Milieu;



Voor de nieuwe ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van hernieuwbare energiebronnen in combinatie met slimme energiebeheersystemen. Door de toepassing van deze beheersystemen ontstaat er flexibiliteit in de omgang met de opgewekte energie. In praktische zin wordt er gebruik gemaakt van zonnepanelen welke op het dak worden geplaatst, toepassing van een accupakket welke de flexibiliteit verhoogt en de piekbelastingen afvlakt. Dit zal toegepast worden zodra er betaalbare en stabiel draaiende systemen op de markt zijn. De infrastructuur wordt hier op voorbereid.

De verwarming en koeling zal plaatsvinden middels warmtepompen. Ook deze worden geheel voorbereid om aangesloten te worden op de accu pakketten en de opslag bronnen voor warm water.

Voor de afvalverwerking wordt alles gescheiden ingezameld en zo veel als mogelijk gebruik worden gemaakt van materieel welke hergebruikt kan worden. Denk hier bij aan herbruikbare verpakkingen en herbruikbare pallets. Binnen de bedrijven worden hier ook verdere plannen voor gemaakt.

#### Ruimtelijke Ordening;

Bij de ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van een groene invulling van het terrein. Hier valt te denken aan de opvang van water, verschillende groenvoorzieningen om de biodiversiteit op peil te houden en toepassing van groene zones en deels groen dak.

Om het gebruik van elektrische voertuigen te stimuleren worden er laadvoorzieningen zowel in pandig als buiten gemaakt, denk hierbij aan elektrische auto's, fietsen en heftrucks.

#### Duurzaamheid op langere termijn;

De duurzaamheid op lange termijn staat hoog in het vaandel, de toe te passen materialen bij de nieuwbouw worden overwogen in de toepassing. Hierbij wordt hoofdzakelijk gelet op de herbruikbaarheid en of recyclebaarheid van de toe te passen materialen. Ook de aanwezigheid van duurzaamheidscertificaten zijn hier doorslaggevend.

De maatregelen in het kader van waterveiligheid zijn verwoord in paragraaf 4.5 'Water'. Op het terrein wordt voorzien in voldoende mogelijkheden voor de natuurlijke opvang van regenwater, waarbij uitgegaan wordt van een flinke overmaat om in te spelen op piekbelasting. Daarmee draagt de ontwikkeling bij aan een goede en toekomstbestendige waterhuishouding.

## **4.16. Bomen/Groen**

### *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 is 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.

## *Onderzoek en randvoorwaarden*

De rood omcirkelde bomen zijn van de gemeente, hiervan moet gegarandeerd worden dat ze geen kroonshade oplopen door hoogwerkers, hijskranen en bouw van bedrijfshal. In het werkplan van de aannemer moet worden opgenomen hoe zorgvuldig wordt gewerkt rondom de bomen, zie ook de bomenposter.

Voor de boom in het geel moet de exacte positie nog bepaald worden met werkzaamheden dient men op 1,5 meter buiten de kroonprojectie te blijven, anders ontstaat het risico op beschadiging van onder- en bovengrondse groeiplaats.



*Afbeelding 15: Gemeentelijke, monumentale en waardevolle bomen*

## *Conclusie*

Er zijn geen belemmeringen onder voorbehoud van bovengenoemde randvoorwaarden.

## **5. Uitvoerbaarheid**

### **5.1. Algemeen**

In dit hoofdstuk wordt de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Indien het plan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

### **5.2. Economische uitvoerbaarheid**

#### *Eigendom*

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie F, nummers 8210, 9831 en 9833.

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels verhard en bebouwd. Het plangebied betreft particulier eigendom.

#### *Kostenverhaal*

In de Wro is bepaald dat bij een projectafwijkingsbesluit een exploitatieplan moet worden vastgesteld indien er sprake is van een aangewezen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro (artikel 6.12 Wro). 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. Dit is onder meer het geval indien een anterieure overeenkomst is gesloten.

De ontwikkeling van het voorliggende plan betreft een particulier initiatief. De gemeente maakt geen andere kosten dan die worden gemaakt in het kader van het projectafwijkingsbesluit. Alle kosten komen voor rekening van de aanvrager. Er wordt een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten, waarin het wettelijk kostenverhaal wordt geregeld.

### **5.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid en zienswijzen**

#### *Overleg omwonenden*

De initiatiefnemer heeft het plan in het kader van de participatie voorgelegd aan bewoners van aangrenzende percelen en hen in de gelegenheid gesteld vragen te stellen.

DATUM	BEWONER	OPMERKINGEN
21-2-2024	De heer Lambert van de Bosch, bewoner naastliggende woonhuis nummer 43. 2Sparkle kindercoach is hier tevens gevestigd.	De heer van de Bosch gaf aan dat hij zijn broer als contactpersoon opgeeft, de heer Niels van de Bosch. Niels van de Bosch geeft aan dat het pand binnen de 30 meter komt van de woning van zijn broer, dit is een burgerwoning. Ter kennisgeving aangenomen
21-2-2024	De heer M. van de Vendel, wonende aan de Kade 2a. De fam. Van de Vendel hebben een actief boeren bedrijf.	De fam. Van de Vendel geeft aan geen problemen te hebben met de nieuwbouw, juichen het toe omdat het er mooier van gaat worden en het terrein dan weer onder controle is. Alleen een belemmering in het runnen van het boerenbedrijf zou reden tot bezwaar kunnen zijn maar dat is niet aan de orde.
22-02-2024	De heer Thoutenhoofd, wonende aan de Meikade 1a. Is een prive woonhuis.	Geen bezwaar tegen de nieuwbouw.
21-02-2024	De heer Charles Masselink, eigenaar van het cafe de Kade	Geen bezwaar tegen de nieuwbouw.
21-02-2024	Bedrijven Lammert van de Bosch, Machinehandel van de Bosch en Heko Spanten. Dit zijn alle bedrijven om de betreffende locatie heen	Deze bedrijven zijn bedrijven van Lambert en Niels van de Bosch. Dit is reeds besproken bij het eerste punt
21-02-2024	De heer van de Brandhof, Meikade 2 en 4	Geen bezwaar tegen de nieuwbouw

*Afbeelding 16: Overzicht buurtparticipatie (Bron: ABGvanDijk)*

#### *Vooroverleg*

Het voorliggende plan is niet verzonden naar de overleginstaties (met uitzondering van de VGGM) in het kader van wettelijk vooroverleg (artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.1.1. Bro). Dit heeft te maken met de geringe impact die het plan heeft. Provincie Gelderland en VGGM (met welke geen procesafspraken zijn gemaakt over het al niet insturen van plannen) zijn voorafgaand aan het ontwerp van het projectafwijkingsbesluit geïnformeerd en zij zijn in de gelegenheid gesteld alsnog te reageren op het plan. Eventuele reacties kunnen bij het definitieve projectafwijkingsbesluit worden meegenomen.

#### *Zienswijzen en vaststelling*

Het ontwerp projectafwijkingsbesluit wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. In deze periode krijgt een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen.