

bestemmingsplan
Asakkerweg
gemeente Ede



INHOUD

TOELICHTING

1	INLEIDING	1
1.1	AANLEIDING	1
1.2	LIGGING PLANGEBIED	1
1.3	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	2
1.4	OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN	2
2	HET PLAN	3
2.1	HUIDIGE KARAKTERISTIEK PLANGEBIED	3
2.2	PLANBESCHRIJVING	3
3	HAALBAARHEID VAN HET PLAN	7
3.1	BELEID	7
3.2	MILIEU	8
3.3	WATER	17
3.4	FLORA EN FAUNA	19
3.5	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	19
3.6	VERKEER EN PARKEREN	25
3.7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	26
4	WIJZE VAN BESTEMMEN	27
4.1	ALGEMEEN	27
4.2	DE BESTEMMINGEN	27
5	PROCEDURE	30
5.1	INSPRAAK	30
5.2	OVERLEG	30
5.3	ZIENSWIJZEN	30

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De gemeente Ede is voornemens om medewerking te verlenen aan initiatieven om op een inbreidingslocatie tussen de N224 en de Asakkerweg te Ede 41 woningen, waaronder 2 vrijstaande woningen op een perceel ten noorden van de autorij-school, te ontwikkelen. Daarnaast beoogt de gemeente planologische medewer-king te verlenen aan de herinrichting van een bestaand bedrijfsperceel (autorij-school), waaronder de verplaatsing van de bedrijfswoning, en de nieuwbouw van een bedrijfsloods. Deze ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmings-plan “Kern Ede”, als gevolg waarvan het noodzakelijk is een nieuw bestemmings-plan op te stellen om realisatie mogelijk te maken.

1.2 LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied is circa 2,2 hectare groot en ligt in het noorden van Ede. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de N224. De noordgrens wordt gevormd door de Asakkerweg. Het perceel van de Koningin Emmaschool en de Kerkhoflaan liggen ten oosten van het plangebied. De westgrens van het plange-bied wordt gevormd door de percelen Asakkerweg 35 t/m 43. Bijgaande kaartfrag-menten tonen de globale ligging en begrenzing van het plangebied. De bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding (voorheen plankaart) toont de precieze begrenzing van het plangebied.



globale ligging en begrenzing plangebied



1.3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN

De gronden gelegen binnen het plangebied behoren tot het vigerende bestemmingsplan “Kern Ede”, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Ede op 27 juni 1974 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 16 april 1975.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan rusten op de gronden in het plangebied de bestemmingen “Eengezinshuizen – vrijstaande en dubbele eengezinshuizen”, “Kleine bedrijven”, “Bijzondere bebouwing” en “Openbaar en gemeenschappelijk groen”.

De bestemming “Eengezinshuizen – vrijstaande en dubbele eengezinshuizen” geldt ter plaatse van de bestaande woningen aan de Asakkerweg en de Kerkhoflaan. De bestemming “Kleine bedrijven” geldt ter plaatse van de bestaande autorijsschool. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor bebouwing met bedrijfsgebouwen ten dienste van nijverheid en handel, niet zijnde detailhandel.

De bestemming “Bijzondere bebouwing” geldt ter plaatse van de het grasveld in het plangebied. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor gebouwen van algemeen nut, zoals kerken en scholen, met de daarbij behorende andere bouwwerken, andere werken en tuinen.

De bestemming “Openbaar en gemeenschappelijk groen” is op de plankaart opgenomen als scheiding tussen de verschillende in het plangebied voorkomende bestemmingen. De gronden zijn bestemd voor park, plantsoen, gemeenschappelijk groen, groenstrook en/of speelveldje, met de daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken, zoals bruggen, speeltoestellen en dergelijke.

Onderdelen van voorliggend plan passen niet binnen de geldende bestemmingen.

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om het bouwplan voor de woningen en de bedrijfsloods juridisch-planologisch mogelijk te maken en om in een actuele regeling te voorzien voor de woningen aan de Kerkhoflaan en de autorijsschool.

1.4 OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding zijn de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan.

De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond voor wat betreft het hogere overheidsbeleid, milieuaspecten, water, archeologie, flora en fauna, verkeer en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan juridisch is vertaald naar de verbeelding en de regels. Ten slotte komen in het vijfde en laatste hoofdstuk de resultaten uit de procedure aan de orde.

2. HET PLAN

2.1 HUIDIGE KARAKTERISTIEK PLANGEBIED

Het plangebied ligt aan de rand van de stad Ede, ten noorden van het stadscentrum. Op hoog schaalniveau is de ligging op het Veluwemassief en de ligging aan de N224 bepalend. Ede heeft zich op de overgang tussen de bosrijke Veluwe en de lager gelegen vallei ontwikkeld. Stad en bos, vallei en bos komen samen. Het plangebied maakt deel uit van het Veluwemassief. Dit gegeven is een belangrijk uitgangspunt voor de ontwikkeling van het gebied.

De N224, een hoofdroute in het wegenverkeersnet van Ede, vormt de lijn tussen stad, vallei en bos. Daarlangs presenteren zich de verschillende landschappen. Ter hoogte van het plangebied, onderdeel van het Veluwemassief, toont zich het bos. Het plangebied ligt tussen de Asakkerweg en de N224. De Asakkerweg is een doorgaans rustige weg met een snelheidsregime van maximaal 30 km/uur. De N224 is een drukkere provinciale weg, waarvoor ter plaatse een maximumsnelheid van 80 km/uur geldt.

Het karakter van het gebied wordt bepaald door het bosrijke Veluwemassief en het Edese Bos, de begraafplaats met de karakteristieke opzet en het landgoed Kernhem met de lanenstructuur. Ook de prominente bomenrij en de aanwezige groenelementen in het plangebied zelf versterken het groene karakter. De lanen en de linten geven het gebied een heel eigen ontsluitingspatroon. Typerend voor deze buurt is de kleinschalige, losse lintbebouwing op grote, ruime kavels.

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich voorts door functiemenging. Ten oosten, westen en zuiden (overzijde van de N224) bevinden zich woningen. Ten noorden en ten oosten bevinden zich respectievelijk de algemene begraafplaats en een school. De woningbouw in het plangebied aan de Asakkerweg kenmerkt zich door vrijstaande woningen en tweekappers. De bestaande bebouwing in het gebied bestaat uit karakteristieke vrijstaande woningen aan de Kerkhoflaan en de bedrijfsbebouwing van de autorijkschool.

2.2 PLANBESCHRIJVING

2.2.1 initiatieven

Binnen het plangebied vindt een aantal initiatieven plaats. Deze afzonderlijke initiatieven vormen één integraal onderdeel van het stedenbouwkundige ontwerp. Het grootste deel van het plan betreft een initiatief van de gemeente voor de realisatie van 39 woningen. Een particulier initiatief betreft de realisatie van 2 vrijstaande woningen ten noorden van de autorijkschool. Tevens wordt op het bedrijfsperceel van de autorijkschool de bedrijfswoning verplaatst van de oostzijde naar de westzijde van het perceel. Het derde particuliere initiatief betreft de realisatie van een bedrijfsloods ten noordwesten van de bestaande woningen aan de Kerkhoflaan. In de planbeschrijving worden deze verschillende initiatieven beschreven.

2.2.2 structuur plangebied

Het belangrijkste thema voor de ruimtelijke visie op het plangebied, zoals geformuleerd in de 'Visie Asakkerweg (december 2004) en de notitie 'Beeldkwaliteit Asakkerweg' (januari 2010), is 'wonen in het bos'. Ede heeft zich ontwikkeld op de overgang van de bosrijke Veluwe en de lager gelegen vallei. Stad, bos en vallei komen er samen. Het plangebied maakt deel uit van het Veluwemassief. Andere belangrijke karakteristieken van het plangebied zijn de kleinschalige lintbebouwing langs de Asakkerweg en de aanwezige groenelementen, zoals lanen, bomenrijen, hagen en de begraafplaats.

Het nieuwe ontwerp van het gebied gaat uit van een dorpse verkaveling met een informele ontsluitingsstructuur. Met de versterking van het bosrijke karakter ontstaat zo een ontspannen woonmilieu met een aantrekkelijke kwaliteit. De nieuwe woonbuurt maakt herkenbaar onderdeel van en sluit op eigentijdse wijze aan bij de bestaande sfeer langs de Asakkerweg. Langs de N224 toont het gebied zich en is de accentbebouwing bescheiden en representatief. Uitgangspunt voor het woningbouwprogramma is een gedifferentieerd aanbod in woningtype en woningcategorie. In het ontwerp is voorzien in de verplaatsing van de bedrijfswooning bij de autorischool van de oostzijde naar de westzijde van het betreffende perceel. Daarbij is ruimte opgenomen voor een bedrijfsloods direct ten (noord)westen van de drie vrijstaande woningen aan de Kerkhoflaan.

Het plangebied wordt vanaf de Asakkerweg ontsloten via een nieuw aan te leggen centrale toegangsweg. Tegenover deze nieuwe ontsluiting ligt de centrale hoofdas van de begraafplaats. De nieuwe ontsluitingsweg kenmerkt zich door verharding met een informeel karakter. Achter de rijwoningen vindt het parkeren op het achtererf plaats, bereikbaar via een parkeerstraat. Centraal in het plangebied komt een groenzone waarin de bestaande monumentale en waardevolle bomen zijn ingepast en nieuwe bomen worden geplant.



Inrichtingsschets (januari 2010)

De bebouwing in het plangebied sluit aan op de schaal van de bebouwing in de omgeving. De bebouwing langs de Asakkerweg bestaat uit tweekappers en een vrijstaande woning. Deze woningen worden hiermee ingepast in de bestaande karakteristieke lintbebouwing langs de Asakkerweg. In de meest noordoostelijke hoek van het plangebied is een urban villa met appartementen gepland.

Rondom de centrale groenzone in het plangebied liggen patiowoningen (noorden), rijwoningen (oosten), tweekappers (zuiden en westen). De tweekappers langs de N224 vormen onderdeel van de geluidswal. Daar toont de nieuwe buurt zich op bescheiden wijze aan de hoofdroute N224.

De nieuwe bedrijfswoning bij de autorijschool en de twee nieuwe vrijstaande woningen ten noorden daarvan vormen samen met de bedrijfsloods, de overige bedrijfsbebouwing bij de autorijschool en de bestaande woningen aan de Kerkhoflaan de oostelijke bebouwingsconcentratie in het plangebied.

2.2.3 bebouwing¹

Architectuur

Voor het plan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Op grond hiervan worden de bouwplannen getoetst aan redelijke eisen van welstand. De architectuur van de bebouwing sluit op eigentijdse wijze aan bij een sfeer passend bij het thema 'wonen in het bos'. Kernbegrippen zijn ontspanning, informaliteit, intimiteit. In de vormgeving wordt dit vertaald door het toepassen van kappen, overstekken en natuurlijke kleuren.

urban villa aan de Asakkerweg

Aan de Asakkerweg, in het noordoosten van het plangebied, wordt een urban villa met acht appartementen gerealiseerd. Dit appartementengebouw bestaat uit drie bouwlagen. Het gebouw heeft een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 12 meter. Op de begane grond worden drie appartementen gerealiseerd. Op de eerste verdieping zijn tevens drie appartementen beoogd. Op de tweede verdieping komen twee appartementen. De entree van het gebouw bevindt zich aan de zuidzijde. De urban villa is mede georiënteerd op de Asakkerweg. Ten zuiden van het gebouw worden acht bergingen gebouwd. Naast het gebouw komen parkeerplaatsen voor de bewoners.

woningen aan de Asakkerweg

Aan de Asakkerweg, ten westen van de urban villa, zullen zes tweekappers en een vrijstaande woning gebouwd worden. De tweekappers en de vrijstaande woning aan de Asakkerweg bestaan uit twee bouwlagen met kap en hebben een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Bij deze woningen is voorzien in parkeerruimte op eigen terrein. De woningen zijn rechtstreeks bereikbaar vanaf de Asakkerweg.

tweekappers in zuidwestelijk gedeelte van het plangebied

Tevens zullen vier tweekappers in het zuidwestelijke gedeelte van het plangebied gebouwd worden. De tweekappers bestaan uit twee bouwlagen met kap en hebben een goot- en bouwhoogte van respectievelijk maximaal 6 meter en circa 10 meter. Bij deze woningen wordt ook voorzien in parkeerruimte op eigen terrein.

tweekappers aan N224

Ten noorden van de N224 worden vier twee-aaneen gebouwde patiowoningen gerealiseerd. Deze woningen bestaan uit twee bouwlagen met kap. De goot- en bouwhoogte bedraagt voor het grootste deel respectievelijk 6 meter en 11 meter. Voor een klein deel is een lagere goot- en bouwhoogte van 5 meter opgenomen. Aan de zijde van de N224 is de bebouwingswand van de woningen gesloten in

¹ De tekst van deze paragraaf is deels gebaseerd op het beeldkwaliteitplan

verband met de afscherming van het geluid van de N224. Ook bij deze woningen wordt voorzien in parkeerruimte op eigen terrein.

patiowoningen noordzijde hof

Ten zuiden van de tweekappers aan de Asakkerweg zullen vier patiowoningen gerealiseerd worden. De patiowoningen bestaan uit twee bouwlagen met kap en hebben een goothoogte van maximaal 6 meter. De bouwhoogte bedraagt maximaal 8 meter. Voor een klein deel aan de achterzijde van de patiowoningen bedraagt de goot- en bouwhoogte 3 meter. Bij deze woningen wordt voorzien in parkeerruimte op eigen terrein.

rijwoningen in oostelijk deel van plangebied

In het oosten van het plangebied zullen twaalf rijwoningen in twee blokken van zes woningen een plek krijgen. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met kap. De goothoogte bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter. Bij deze woningen wordt voorzien in parkeren op eigen terrein.

overige bebouwing

Aan de oostzijde van het plan komen twee vrijstaande woningen en een bedrijfs-woning. Deze nieuwbouw maakt onderdeel uit van het plangebied en de plannen worden getoetst aan het beeldkwaliteitplan. De twee vrijstaande woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap en hebben een goothoogte van maximaal 6 meter. Het parkeren gebeurt op eigen terrein.

De bedrijfswoning bevindt zich de eerste verdieping van de bedrijfsfunctie. Deze heeft een goothoogte van maximaal 5 meter en wordt voorzien van een lesse-naarskap. De ontsluiting verloopt via het plangebied en parkeren vindt plaats op eigen terrein.

2.2.4. groenvoorzieningen

Groenvoorzieningen in het plangebied

Centraal in het plangebied zullen groenzones worden aangelegd met grasvelden waarin bestaande monumentale en waardevolle bomen en bomenrijen zijn ingepast. Verspreid in het plangebied zullen nieuwe bomen aangeplant worden. Bepaalde groenzones worden ook geschikt als speelruimte.

Groenvoorzieningen aan de rand van het plangebied

Aan de zuidzijde van het plangebied, ten noorden van de N224 ligt een strook groen. Deze groene zone is onderdeel van de hoofdgroenstructuur van de gemeente Ede. (Groenstructuurplan 2003). De strook heeft primair een verkeersbegeleidende functie. Om het geluid van de N224 voor het plangebied te weren, zal een gebouwde voorziening tussen deze groene strook en het plangebied worden geplaatst.

Aan de noordrand van het plangebied, aan de Asakkerweg, bevindt zich een bomenrij. Dit is een belangrijke groene structuur in de gemeente, welke in het plan zal worden ingepast.

2.2.5 verkeersvoorzieningen

Het plangebied wordt via een nieuwe ontsluitingsweg ontsloten op de Asakkerweg. Centraal in het gebied vertakt deze weg zich verder ter ontsluiting van de overige nieuwe woningen. De woningen aan de Asakkerweg hebben een rechtstreekse ontsluiting op deze weg. De loods onder de nieuwe bedrijfswoning van de verkeersschool dient voor de stalling van vrachtwagens (om te lessen) en mag niet via de nieuwe ontsluitingsweg in het plangebied worden ontsloten. De nieuwe bedrijfswoningen bij de verkeersschool zal wel ontsloten worden aan de nieuwe woonstraat. In paragraaf 3.6 wordt nader ingegaan op het aspect verkeer en parkeren.

3. HAALBAARHEID VAN HET PLAN

3.1 BELEID

3.1.1. Streekplan Gelderland 2005

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Het ruimtelijk beleid van de provincie wordt onder de nieuwe wet verwoord in de structuurvisie. Het overgangsrecht van de nieuwe wet regelt dat het huidige Streekplan van rechtswege een structuurvisie is geworden. In de Wro-agenda 2008-2009 heeft de provincie verder nader uitgewerkt hoe dit bestaand beleid vertaald wordt en beschreven welke instrumenten toegepast (kunnen) worden voor het verwezenlijken van provinciale doelen.

In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt in bestaand bebouwd gebied en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn nodig:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en –knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarin;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

Het Gelders kwalitatief woonbeleid richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied (herstructurerings, transformatie) als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). De belangrijkste ruimtelijke beleidsaccenten zijn:

- het aanbod aan woningen en woonmilieus moet beter aansluiten bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus centrum-stedelijk en landelijk wonen. Voorts wil de provincie een versnelling bevorderen van herstructurerings en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit;
- er wordt uitgegaan van de bouw van 120.000 woningen in Gelderland als geheel in de periode 2000-2014, ofwel ca. 8.000 woningen gemiddeld per jaar. Volgens de afspraken tussen de provincie en gemeenten in het huidige KWP2-traject wordt in de periode 2005-2014 ruimte geboden voor de realisatie van netto 90.000 woningen. Dit is voldoende om de behoefte te dekken en het woningtekort in te lopen.

3.1.2 nota ‘Ruimtelijk Veelzijdig, een verkenning van de toekomstige structuur van Ede-stad’

Het inventarisatierapport behorende bij de nota geeft een overzicht van de huidige ruimtelijke structuur van Ede, huidige maatschappelijke ontwikkelingen en van alle lopende plannen en projecten.

Ten aanzien van de huidige situatie wordt in de nota gesteld dat wat betreft woonmilieus er een duidelijke zonering zichtbaar is van oost naar west. In het

oosten liggen vooral de ruimere villabebouwing en de losse bebouwing in het groen. Grote tuinen met specifieke bosbeplanting en restgroen van de Veluwe kenmerken de woonbuurten. In het westen bevinden zich meer grootschalige woonwijken, gekenmerkt door flats, woningen in een rij en planmatig aangelegd openbaar groen met waterpartijen. Daartussen ligt een zone, bestaande uit gemengde, dorpsachtige bebouwing. De bebouwing is niet gepland, maar geleidelijk ontstaan. In deze zone bevinden zich kleinere, vrijstaande woningen aan ruime binnenterreinen met kleinschalige bedrijfjes. Er is weinig groen in de openbare ruimte.

Het huidige uitgangspunt van het gemeentelijk beleid is te streven naar een evenwichtige opbouw van de wijken. In sommige delen van Ede is nu sprake van concentratie van problemen door een eenzijdige samenstelling van de woningvoorraad en de daarmee samenhangende bewonerssamenstelling. Dit maakt wijken kwetsbaar. Die kwetsbaarheid is op te heffen door de eenzijdigheid te doorbreken en wijken te realiseren, waar een goede afspiegeling van de Edese samenleving woont; waar sprake is van een gezonde mix van doelgroepen.

De gemeentelijke Nota Wonen van 2007-2015 geeft uitgangspunten voor de verdeling van woningen over de verschillende categorieën. Prioriteit wordt gegeven aan het realiseren van een voldoende aandeel van betaalbare woningbouw. Voor nieuwbouw wordt uitgegaan van 30% goedkoop (betaalbaar), 30% middelduur, 30% duur, en 10% flexibel in te vullen. De gemeente heeft met de woningcorporaties prestatieafspraken gemaakt over het realiseren van betaalbare woningen in Ede. Met ontwikkelaars worden op projectniveau afspraken gemaakt over de te realiseren woningcategorieën. Voor de nieuw te bouwen woningen in het project Asakkerweg wordt voorzien in circa 30% betaalbare woningbouw.

3.1.3 conclusie

Uit het beleid komt naar voren dat inbreiden de voorkeur heeft boven uitbreiden. Daarnaast is het van belang ruimtelijke kwaliteit toe te voegen aan woningbouwlocaties en te bouwen volgens de plaatselijke behoefte. Met de ontwikkeling van woningbouw in het plangebied wordt aangesloten bij het (hogere) overheidsbeleid, omdat op een inbreidingslocatie kwaliteit wordt toegevoegd en de woningen aansluiten bij de plaatselijke behoefte.

3.2 MILIEU

3.2.1. bodem

Voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, moet zijn aangetoond dat de kwaliteit van bodem en het grondwater geschikt is voor de beoogde ontwikkeling. Uitgangspunt voor de gemeente is dat alleen gebouwd mag worden op daarvoor geschikte bodem. Indien uit bodemonderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit niet voldoet voor het beoogde doel, dan worden maatregelen getroffen om de bodem geschikt te maken.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkelingen zijn diverse onderzoeken verricht naar de bodemkwaliteit in het gebied. Voor het gehele plangebied is eerst een historisch onderzoek verricht. Per locatie zijn hieronder de resultaten en de conclusies van de uitgevoerde bodemonderzoeken besproken.

Asakkerweg 7 t/m 31 en achterliggend gebied (kadastrale percelen gemeente Ede sectie K, nummers 5657 t/m 5660, 2818 (ged) en 16526 (ged))

Dit deel is onderzocht conform de strategie onverdacht. Hierbij zijn in de bovengrond puin en/of kooldelen waargenomen. Zintuiglijk is op het maaiveld en in de opgeboorde grond geen asbest waargenomen. Analytisch zijn in de bovengrond alleen lichte verontreinigingen aangetroffen. In de ondergrond zijn geen van de

onderzochte stoffen boven de streefwaarde aangetoond. Omdat het grondwater zich dieper dan 5 m-mv bevindt, is dit conform NEN 5740 niet onderzocht. De bodem van dit terrein is geschikt voor het beoogde doel.

Rijksweg N224 (voormalige zoutloods)

Van de voormalige zoutopslag zijn enkele bodemrapporten (uit 1993 en 1997) bekend. Hierbij zijn alleen lichte verontreinigingen met PAK, min. Olie en cyanide in de bovengrond aangetroffen. De voormalige opslag van olievaten (ten westen van de loods) is niet eerder onderzocht.

In het meest recente onderzoek (Grontmij, kenmerk 99047370, 20 mei 2009) zijn de voormalige zoutloods en de voormalige opslag van olievaten volgens strategie verdachte locatie onderzocht. Het overige terrein is volgens de strategie onverdacht onderzocht. Daarnaast is een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd.

De grond op de locatie is plaatselijk sterk puinhoudend, zwak betonhoudend en zwak tot sterk baksteenhoudend. Deze grond wordt voorafgaand aan de ontwikkeling gezeefd, waarna de bijmengingen (puin etc.) worden afgevoerd. In de zoutloods zijn enkele stukjes asbestverdacht materiaal aangetroffen. Deze zijn afkomstig van het dak van de loods. Onder de zoutloods is op 0,3 à 0,5 m-mv tot 0,5 à 0,6 m-mv een tweede klinkerlaag aangetroffen. De verschillende lagen zijn apart onderzocht.

Analytisch is in de grond onder de voormalige zoutloods cyanide complex licht tot matig verhoogd aangetroffen tot een diepte van 1,0 m-mv. Deze grond wordt voorafgaand aan de ontwikkeling verwijderd. Verder (zoutloods, olieopslag en overig terrein) zijn er alleen lichte verontreinigingen in boven- en ondergrond aangetoond. In het grondwater zijn geen van de onderzochte stoffen boven de streefwaarde aangetroffen. Analytisch is er geen asbest waargenomen. De bodem van deze locatie is na afvoer van de met cyanideverontreinigde grond en het puin e.d. geschikt voor het beoogde gebruik.

Kerkhoflaan 1

Het achterterrein van de Kerkhoflaan 1 is in 2004 (Tauw, kenmerk 4373276, 20 december 2004) onderzocht. Hierbij is in de bovengrond een lichte verontreiniging met PAK, minerale olie en EOX waargenomen. De bodem is geschikt voor het beoogde gebruik.

Kerkhoflaan 3

Van de locatie is een historisch onderzoek (Register, 0045/012, 2000) bekend. Gezien de uitkomsten van dit onderzoek is het terrein in 2003 (Verhoeve, kenmerk 153063, 26 mei 2003) onderzocht conform de strategie voor verdachte deellocaties. In verband met de aanwezigheid van puin in de bodem is ook een verkennend bodemonderzoek naar de aanwezigheid van asbest uitgevoerd. Op het terrein rondom de loods is een puinhoudende laag die plaatselijk ook glas, kolengruis en huisvuil bevat. Tevens is asbestverdacht materiaal aangetroffen. Op het buitenterrein zijn destijds matig tot sterk verhoogde gehalten lood, zink en PAK gemeten. Deze verontreinigingen zijn waarschijnlijk gerelateerd aan de puinhoudende laag. Analytisch is ook asbest in de grond aangetroffen.

Het meest recente bodemonderzoek (Grontmij, kenmerk 246955-15 van 5 februari 2009) betrof grotendeels een actualisatie van het onderzoek uit 2003. Daarnaast is een nader asbestonderzoek uitgevoerd. Tijdens dit onderzoek zijn in tegenstelling tot het eerdere onderzoek weinig matig tot sterk verhoogde gehalten gemeten. De reden hiervoor is dat de geanalyseerde monsters tijdens dit onderzoek veelal uit zintuiglijk schone, dan wel uitgezeefde grond bestonden. Uit het asbestonderzoek is voortgekomen dat de bodem ter plaatse geen asbest bevat tot boven de restconcentratienorm. Voorafgaand aan de ontwikkeling wordt de puinhoudende laag verwijderd. Daarna is de grond geschikt voor het beoogde gebruik. In de zintuiglijk schone ondergrond ten zuiden van de bedrijfshal zijn sterk verhoogde gehalten lood, zink alsmede matig verhoogde gehalten barium en olie gemeten. Voor de

bestemmingsplanprocedure is de grond voldoende onderzocht. In een later stadium (in het kader van de bouwvergunningprocedure) dient te worden geverifieerd of de sterk verhoogde gehalten in de zintuiglijk schone grond nabij de loods daadwerkelijk voorkomen of dat sprake is van een uitbuiters.

Kerkhoflaan 7-9

Van de locatie is een historisch onderzoek (Register, 9804/275, 1998) bekend. Gezien de resultaten van dit onderzoek is het terrein onderzocht (Grontmij, kenmerk 246955-15 van 28 januari 2009) conform de strategie voor verdachte deelloccaties. In verband met de aanwezigheid van puin in de bodem is ook een verkennend bodemonderzoek naar de aanwezigheid van asbest uitgevoerd.

De locatie is al eerder onderzocht (CBB, kenmerk 2021961 van 16 maart 1998). Tijdens dit onderzoek zijn ter plaatse van de voormalige spuitcabine vuilnisresten in de bodem aangetroffen. Ter plaatse zijn in de ondergrond sterk verhoogde gehalten aan zware metalen gemeten. Op het buitenterrein is plaatselijk puin en vuilnis in de bovengrond waargenomen. Deze grond bevat matig tot sterk verhoogde gehalten lood, zink en of PAK.

In het huidige onderzoek zijn alleen lichte verontreinigingen in boven- en ondergrond waargenomen. Ter plaatse van de voormalige spuitcabine is geen van de onderzochte stoffen verhoogd waargenomen. Opgemerkt wordt dat dit onderzoek zich analytisch beperkt heeft tot de aanwezigheid van vluchtige chloorhoudende koolwaterstoffen aromaten en olie. Bij het eerdere onderzoek zijn sterk verhoogde gehalten aan zware metalen aangetroffen. De gemeten gehalten zijn waarschijnlijk gerelateerd aan het destijds opgeboorde materiaal met vuilnisresten.

Tijdens het asbestonderzoek is geconstateerd dat de grond rondom de bedrijfsloods sterk verhoogde gehalten asbest bevat. Er wordt een nader asbestonderzoek uitgevoerd.

Daarnaast moet ter plaatse van de voormalige spuitcabine een monster van de ondergrond genomen worden en geanalyseerd op zware metalen. Dit zal worden gedaan in het kader van de bouwvergunningprocedure.

3.2.2 lucht

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Plannen die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde. Tot 2009 ligt de grens van 'niet in betekenende mate' volgens de gelijknamige AmvB bij 1% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 0,4 µg/m³. Hiervan is volgens de ministeriele regeling sprake bij de realisatie van woningbouwprojecten tot 500 woningen.

Het initiatief betreft de realisatie van 41 woningen. Volgens de nieuwe Wet- en regelgeving leidt dit plan 'niet in betekenende mate' tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor deze kleinschalige ontwikkeling is dan ook geen luchtkwaliteitonderzoek noodzakelijk.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan.

3.2.3 geluid

De Wet geluidhinder spreekt over geluidzone als het aandachtsgebied voor geluid langs een verkeersweg. Buiten 30 km zones heeft iedere weg een geluidzone. Bij het opstellen (of herzien) van een bestemmingsplan in deze zone is akoestisch onderzoek verplicht. Dit geldt voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Als de gevelbelasting (door een grotere afstand of andere maatregelen) niet onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB komt te liggen, kunnen burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde vaststellen.

De planlocatie Asakkerweg ligt in de geluidzone van de Rijksweg N224. De Asakkerweg is gelegen in een 30 km per uur gebied. Met behulp van een computerprogramma is de gevelbelasting van de N224 bepaald. De waarneempunten zijn representatief voor één of meerdere woning(en) met dezelfde gevelbelasting. De berekening is uitgevoerd met de hoogste geluidsbelasting. De gevel van de patiowoningen aan N224 wordt als dove gevel uitgevoerd. Deze zijn buiten beschouwing gelaten. Het bestemmingsplan betreft een 'wro-zone ontheffingsgebied' die aaneengebouwde woningen mogelijk maakt op de plaats van vier tweekapwoningen. Beide opties zijn berekend in het akoestische onderzoek.

De geluidbelasting is op een groot deel van het plangebied hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidbelasting bedraagt maximaal 63 dB. Voor de woningen met een geluidbelasting hoger dan 48 dB zijn hogere grenswaarden nodig. Het ontwerp-Hogere Waardenbesluit is tegelijkertijd met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders de hogere waarden hebben vastgesteld.

3.2.4 bedrijven en milieuzonering

Realisatie van het plan moet en mag geen belemmering vormen voor het gebruik en de functies van omliggende gronden en bedrijven. Ook de functies die met dit plan mogelijk worden gemaakt moeten en mogen geen hinder ondervinden van het gebruik en de functies van omliggende gronden en bedrijven.

VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'

Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen de functies en gevoelige woonfunctie in het plan is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de brochure zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen en opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied', 'gemengd gebied' en 'functiemengingsgebied' worden onderscheiden. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Het begrip gemengd gebied wordt gebruikt om richtafstanden aan te geven tussen een bedrijventerrein of bedrijfslocatie en een gebied met een variatie aan functies (zoals wonen, horeca, kleine bedrijvigheid). Het begrip 'functiemengingsgebied' wordt gebruikt om aan te geven welke functies binnen een gebied met functiemenging onder welke voorwaarden zijn toegestaan.

De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustige woongebied'. Voor gemengde gebieden en functiemengingsgebied kan worden afgeweken van de richtafstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het plangebied en de directe omgeving wordt gezien de huidige aanwezigheid van kleinschalige bedrijven, woningen en een school in of direct grenzend aan het plangebied aangemerkt als functiemengingsgebied.

bedrijven in de omgeving van het plangebied (exclusief aangrenzende school)

In de omgeving van het plangebied zijn verschillende bedrijven gesitueerd. Deze zijn met name gevestigd aan de Kerkhoflaan, de Asakkerweg, de Otterloseweg, de Knuttelweg, de Slingerboslaan en de N224. Voor het plan is geïnventariseerd welke richtafstand bij deze bedrijvigheid hoort en de afstand ten opzichte van de bouwvlakken in het plangebied gemeten. Ten opzichte van een rustige woonwijk in een stad is het omliggende gebied als lawaaige te karakteriseren. Dit betekent dat volgens de brochure "Bedrijven en milieuzonering" de richtafstand voor geluid met een stap wordt verminderd.

In de bijbehorende tabel is de inventarisatie opgenomen van bedrijven die in de omgeving van het plangebied liggen. De aangrenzende school is hierbij niet betrokken, omdat deze is opgenomen in het functiemengingsgebied. Uit de tabel blijkt dat de richtafstanden voor de verschillende milieuaspecten (geur, stof, geluid, gevaar) tussen de bedrijven en de bouwvlakken in het plangebied in acht worden genomen.

Tabel: Bedrijven in de omgeving van het plangebied (exclusief aangrenzende school)

Straat	Nr.	Omschrijving	SBI	Zone [m]				Afstand tot bouw-blok in plan-gebied [m]
				Geur	Stof	Ge-luid	Ge-vaar	
Kerkhof-laan	16	aannemer, b.o. < 1000 m ²	4542	0	10	10	10	150
		met houtkachel	-	100	50	30	30	150
hoek Kerkhof-laan/ Asakker-weg	-	laagspanning trafo-station	4000	0	0	10	10	100
Asakker-weg	on g.	begraafplaats met aula	9303	0	0	0	0	10
	47	woninginrichting	5244	0	0	0	0	50
	on g.	magazijn voor levensmiddelen	5138	10	10	10	30	80
	49	tankstation zonder LPG	5050	30	0	10	10	130
Otterlo-seweg	2	transportbedrijf met opslag, b.o. > 1000 m ²	6024	0	0	50	30	170
	18a	beroepsonderwijs	8030	10	0	10	10	> 150
	40	restaurant	5530	10	0	0	10	> 150
Slingerbo-slaan	1	plantsoenendienst, b.o. > 500 m ²	0141	30	10	30	10	120
	-	gasregelstation	4000	0	0	10	10	95
	11	crematorium	9303	100	10	10	10	150
Knuttel-weg	9	hoogspanning transformatorstation 200 – 1000 MW	4000	0	0	200	50	230 *)
	8	rubberfabriek	2513	100	10	30	50	> 150
Nizolaan	4	zuivelpoederfabriek	155	200	100	300	50	275 *)

Straat	Nr.	Omschrijving	SBI	Zone [m]				Afstand tot bouw- blok in plan- gebied [m]
				Geu r	Sto f	Ge- luid	Ge- vaar	
			1					
	9	bereiding specia- liteiten kaasproduc- tie	155 1	50	50	200	50	> 300

*) *Het transformatorstation en de zuivelpoederfabriek vallen onder de Wet geluidhinder als zoneplichtige inrichtingen. Het zonebewakingspunt dat het dichtst bij het plangebied is gelegen ligt ongeveer ter plaatse van de aansluiting van de Slingerboslaan op de Asakkerweg. Op dit punt wordt door alle bedrijven in de zone voldaan aan de grenswaarden voor de dag en de avond. Voor de nachtperiode is nog sprake van een geringe overschrijding van de grenswaarde van 40 dB(A). De geplande nieuwbouw is ten minste nog 120 m verwijderd van dit zonebewakingspunt. De verwachting is daarom niet dat het plan vanwege het transformatorstation dan wel de zuivelpoederfabriek leidt tot een niet-acceptabele woonsituatie.*

Uit de tabel blijkt dat de richtafstanden in onderhavig plan worden gerespecteerd.

functiemenging in het plangebied (inclusief de aangrenzende school)

De verkeersschool, de nieuwe loods en de school voor voortgezet onderwijs worden gerekend tot het functiemengingsgebied. In de bijbehorende tabel zijn de functies en de bijbehorende categorie van bestaande en nieuwe bedrijven in het plangebied en de aangrenzende school aangegeven.

Tabel: Bedrijven in het plangebied (inclusief aangrenzende school)

Straat	Nr.	Omschrijving	SBI	categorie
Kerkhof- laan	1	autorijsschool	8041	B
	3a*)	opslag witgoed	5020	B
	3c*)	autoreparatie	5020	B
	9*)	autohandel en -reparatie	5010	B
Asakker- weg	5	speciaal onderwijs	8010	B

*) *De percelen Kerkhoflaan 3a, 3c en 9 krijgen in onderhavig bestemmingsplan een woonbestemming. De bedrijfsbestemming komt hiermee te vervallen.*

Voor de verkeersschool en de nieuwe loods ten westen van de woningen aan de Kerkhoflaan geldt een Staat van Bedrijfsactiviteiten (regels) op grond waarvan bepaalde bedrijvigheid in de categorieën A en B is toegestaan. Voor deze categorieën geldt het volgende:

- Categorie A: bedrijven die zodanig weinig belastend voor hun omgeving zijn dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd.
- Categorie B: activiteiten die in een gemend gebied kunnen worden uitgeoefend, met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Het bouwvlak van de loods is zodanig geprojecteerd dat de nieuwbouw bouwkundig kan worden afgescheiden van de woningen in het plangebied. De loods is aanvaardbaar binnen het functiemengingsgebied.

De bestaande verkeersschool heeft in de bedrijfsbestemming ook een specifieke aanduiding verkeersschool. De activiteiten van de verkeersschool bestaan onder

andere uit het geven van theorie verkeerslessen, het stallen van leswagens en lesmotoren en het oefenen met leswagens en les motoren op het perceel. Tevens wordt kantoor gehouden op het perceel. Een verkeersschool komt niet terug op 'Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging' uit de VNG-brochure. Naar aard en omvang zijn de activiteiten van de verkeersschool te vergelijken met andere activiteiten in categorie B. De bedrijfsbebouwing van de verkeersschool en het bijbehorende bouwvlak is zodanig geprojecteerd dat sprake is van bouwkundig afscheiding van de woningen in het plangebied. De verkeersschool is aanvaardbaar binnen het functiemengingsgebied.

De bestaande school voor voortgezet onderwijs aan de Asakkerweg valt op grond van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging' uit de VNG-brochure binnen categorie B. Het schoolgebouw is bouwkundig afgescheiden van de woningen in het plangebied en aanvaardbaar binnen het functiemengingsgebied.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.2.5 externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire (chemische fabriek, lpg-tankstation) en de mobiele (tankwagens) bronnen.

Voor het aspect externe veiligheid zijn de risicokaart en de signaleringskaart (Streekplan) van de provincie Gelderland geraadpleegd.

Verantwoording Groepsrisico

Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen

De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) schrijft voor hoe overheden moeten omgaan met het plaatsgebonden risico en het groepsrisico als gevolg van transportassen zoals wegen en spoorwegen. Deze paragraaf beschrijft wat de circulaire hierover zegt.

Bij de toetsing moet worden gezien of de kans per kilometer route of tracé op een bepaald aantal slachtoffers groter is dan de oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde geldt in alle situaties, dus voor zowel vervoersbesluiten als omgevingsbesluiten en in zowel bestaande als nieuwe situaties. Bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of een toename van het groepsrisico, moeten beslissingsbevoegde overheden het groepsrisico betrekken bij de vaststelling van het vervoersbesluit of omgevingsbesluit. Dit is in het bijzonder van belang in verband met aspecten van zelfredzaamheid en hulpverlening.

Over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico moet verantwoording worden afgelegd. De gemeente Ede moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Daarbij moet steeds in overleg worden getreden met andere betrokken overheden over de te volgen aanpak. De regionale brandweer moet voor het aanstaande besluit om advies gevraagd worden in verband met de zelfredzaamheid en de beheersbaarheid.

Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico

In de "Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico" is beschreven hoe overheden de veiligheidssituatie kunnen vastleggen.

De gemeente dient de verantwoording van het groepsrisico zo veel mogelijk direct of indirect vast te leggen in het betreffende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan moet een 'stille' toename van het groepsrisico zoveel mogelijk worden voorkomen. Dit is nodig om ook in de toekomstige situatie de veiligheid te kunnen waarborgen en het ontstaan van knelpunten te voorkomen.

Eén en ander kan worden vastgelegd door kwetsbare objecten uit te sluiten of indirect bijvoorbeeld door het bepalen van bebouwingshoogten. Voor het groepsrisico is het tevens van belang of het plan voorziet in een zorginstelling, woningen, appartementen of kantoren en waar deze functies in het plan zijn gelegen.

Plangebied

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de N224 en een buisleiding van Defensie. Over de N224 vindt hoewel in geringe mate transport van gevaarlijke stoffen plaats. Omdat de risico's vanwege dit transport niet zijn te voorkomen is onderzoek verricht. De buisleiding transporteert kerosine. De risico's vanwege dit transport zijn tevens onderzocht. Van het vervoer over de spoorlijn Ede-Amersfoort is een analyse gemaakt.

Bedrijven

In de nabijheid van het plangebied is geen stationaire bron aanwezig. Tevens ligt er geen BEVI-contour van bedrijven over het plangebied.

Wegverkeer

Over alle overige wegen in en nabij het plangebied worden geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd. De resultaten van het nader onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's (DHV juni 2008) vanwege het transport op de N224 ter plaatse van het plan zijn hieronder weergegeven.

Plaatsgebonden risico

De afstand tussen de contour van het plaatsgebonden risico en de weg is afhankelijk van de transporthoeveelheden en is onafhankelijk van de omgeving. Voor de N224 geldt dat er geen PR10-6 contour wordt aangetroffen in het plangebied. De landelijke norm voor het plaatsgebonden risico wordt dus niet overschreden.

Groepsrisico

Het groepsrisico is afhankelijk van zowel transportgegevens als van de bevolkingsdichtheid in de omgeving. Geconcludeerd kan worden dat in de huidige situatie de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden als gevolg van het transport over de N224. Uit de fN-curve voor de toekomstige ontwikkeling ten aanzien van het transport over de weg blijkt dat het groepsrisico de oriëntatiewaarde niet overschrijdt. De geplande ontwikkeling van woningen leidt niet tot een zichtbare rekenkundige toename van het groepsrisico ten opzichte van de autonome ontwikkeling.

Buisleiding

DHV heeft in januari 2010 een onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheidsrisico's vanwege de buisleiding die aan de noordkant langs de N224 is gelegen. De conclusies uit het rapport zijn hieronder kort samengevat.

Plaatsgebonden risico

Uit het onderzoek blijkt dat er geen plaatsgebonden risicocontour kon worden berekend hoger dan de 10^{-8} contour. Dit betekent dat de 10^{-6} contour op de buisleiding zelf ligt en dat zowel in de bestaande als de nieuwe situatie geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour liggen. De waarden blijven daarbij ver binnen de gestelde normering.

Groepsrisico

Uit het onderzoek blijkt dat het groepsrisico onder de beoordelingsgrens van het BEVI (10 personen) blijft en niet relevant is. Het groepsrisico bedraagt minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

Railverkeer

Voor de beoordeling vanwege het spoor is gebruik gemaakt van de publicatie "Prognose van het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor" d.d. december 2003

en de "Inventarisatie van EV-risico's bij het vervoer van gevaarlijke stoffen, uitgegeven door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat, DG Transport en Luchtvaart d.d. november 2005".

Uit deze publicaties blijkt dat:

- op het traject nu weinig goederentransport (100 wagons brandbare gas-sen) plaatsvindt;
- in de nabije toekomst het transport komt te vervallen (o.a. als gevolg van de ingebruikname van de Betuwelijn)
- de 10^{-6} -contour van het plaatsgebonden risico op minder dan 10 meter van de spoorbaan ligt (het bouwplan is buiten deze afstand geprojecteerd);
- het groepsrisico langs het trajecten minder dan 0,1 van de oriënterende waarde bedraagt;
- het plangebied niet in een potentieel aandachtsgebied ligt.

Berekeningen in het kader van het plan "Molenpol" gelegen langs dezelfde spoorlijn in Lunteren bevestigen deze conclusies. In dit plan is ook nog sprake van een hogere woningdichtheid dan in het plan "Asakkerweg" het geval is. Uit die berekeningen is geen plaatsgebonden risicocontour berekend. De resultaten van de berekeningen gaven wel een groepsrisico weer. Het groepsrisico is zowel in de oude als in de nieuwe situatie (waarbij is uitgegaan van 100 wagons brandbare gassen per jaar) laag. De oriëntatiewaarde wordt in beide gevallen niet overschreden. De kans op een ongeval is in beide scenario's tevens erg klein (ruim onder de 10⁻⁸ contour).

Conclusie

Voor geen van aspecten is een plaatsgebonden risicocontour berekend. Het groepsrisico neemt alleen gevoelsmatig maar niet rekenkundig toe. Hiermee wordt ruim voldaan aan de normering van het BEVI. De ontwikkeling van de "Asakkerweg" is mogelijk mits het groepsrisico wordt verantwoord.

Advies Hulpverlening Gelderland Midden

- Rampbestrijding: De mogelijkheden voor de rampenbestrijdingsorganisatie worden waarschijnlijk niet overschreden bij het maatgevend scenario;
- Bereikbaarheid: De risicobron is via twee zijden bereikbaar, evenals het te ontwikkelen woongebied (vanaf de Asakkerweg). De uitwerking van het plan moet wel rekening houden met voldoende opstelruimte, het keren en de breedte van de hulpverleningsvoertuigen;
- Bluswater Langs de N224 is de gewenste optimale hoeveelheid bluswater voor het effectief bestrijden van een BLEVE niet beschikbaar, dit is 180 maluur voor de transportroute; Voor het plangebied is aan bluswater primair 60 m³/uur en secundair 90 m³/uur noodzakelijk. De primaire bluswatervoorziening bij voorkeur regelen door (bereikbare) brandkranen. Gekeken moet worden naar de secundaire bluswatervoorziening;
- Zelfredzaamheid: De infrastructurele mogelijkheden voor het ontvluchten van het gebied vereisen nog de nodige aandacht. Vanaf de Asakkerweg is het plangebied via twee zijden bereikbaar, maar een aantal wegen in de wijk zijn doodlopend.

Daarnaast heeft de HGM opmerkingen geplaatst bij het rapport van DHV met betrekking tot de risico's vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N224. Het weerwoord van DHV op de opmerkingen zijn voor de gemeente Ede geen aanleiding om het onderzoek aan te passen.

Afweging

In de uitwerking van het plan is rekening gehouden met voldoende opstelruimte voor hulpverleningsvoertuigen. Dit is afgestemd met de Brandweer Ede. Tevens is in dit kader aandacht geweest voor de vluchtroutes. De kosten voor de aanleg van deze extra blusvoorzieningen enkel voor de bestrijding van een ongeluk met een tankwagen op de N224 wegen niet op tegen de baten (reductie van risico's) van dit plan.

Het voorgaande in acht genomen is de gemeente Ede tot de volgende afweging gekomen:

De kans op een ongeval ter plaatse van het plangebied is erg klein. De gemeente vindt het zogenaamde overgebleven 'restrisico' en de door het plan ontstane (gevoelsmatige) toename van het groepsrisico acceptabel.

3.3 WATER

3.3.1 rijksbeleid

Het rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Vanuit de Europese Unie is de Kaderrichtlijn Water (2000) van kracht geworden. Het doel van deze richtlijn is het realiseren van een goede ecologische en chemische kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. Per stroomgebied moet hiertoe in 2009 een beheersplan worden opgesteld.

Volgens de nota Waterbeheer in de 21^e eeuw (2000) moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "vasthouden-bergen-afvoeren" staat hierbij centraal. Ook in stedelijke uitbreidingen dient daarom het overtollige hemelwater beter vastgehouden te worden.

In navolging van de nota Waterbeheer 21^e eeuw en de Kaderrichtlijn Water is in 2003 het Nationaal Bestuursakkoord Water ondertekend door het rijk, provincies, waterschappen en gemeenten. Het akkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het watersysteem in Nederland op orde te krijgen en daarna op orde te houden. Het gaat daarbij om het aanpakken van de gevolgen van de zeespiegelstijging, bodemdaling en een veranderend klimaat en om het behalen van de doelstellingen van de Kaderrichtlijn Water.

3.3.2 provinciaal beleid

Waterhuishoudingsplan

De provincie heeft haar beleid voor water nader vastgelegd in het waterhuishoudingsplan "Water leeft in Gelderland" (2004). Het waterhuishoudingsplan heeft als doel om in 2030 het waterbeheer volledig op orde te hebben ten behoeve van de maatschappelijke functies. Hiervoor worden in het waterhuishoudingsplan de volgende ordeningsprincipes gehanteerd:

- waterkwantiteit: vasthouden – bergen – afvoeren;
- waterkwaliteit: niet vervuilen – zuinig gebruiken – hergebruik – schoonmaken.

Voor 'stedelijk' gebied is de inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundig systeem gericht op:

- het voorkomen of beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het voorkomen van zettingen;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- het weren van (diepe) drainage en het voorkomen van instroming van oppervlaktewater op de riolering;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten;

- het beperken van de invloed van bronbemaling.

Voor bestaand bebouwd gebied geldt dat bij inrichting en herstructurering water-neutraal wordt gebouwd en kansen worden aangegrepen om een eventuele bestaande afwenteling te verminderen. Bij herstructurering is voldoende infiltratie en waterberging een uitgangspunt. Voor waterbeheer in stedelijk gebied geldt voorts:

- vasthouden, bergen en afvoeren van water;
- niet vervuilen, zuinig gebruiken, hergebruik, schoonmaken van water.

3.3.3 beleid waterschap Vallei & Eem

Het waterbeheersplan Vallei & Eem 2004-2007 is verlengd tot en met 2009. Op dit moment wordt gewerkt aan de voorbereiding van het waterbeheersplan 2010-2015.

De primaire kaders voor het watersbeheersplan zijn de waterhuishoudingsplannen van de provincies Utrecht en Gelderland, en de Verordening waterhuishouding Vallei en Eem. De Wet op de waterhuishouding beschouwt het waterbeheersplan als een inspanningsverplichting voor waterbeheerders.

Waterschap Vallei & Eem gaat in de planperiode door met het ontwikkelen van duurzame watersystemen. Onder duurzaam waterbeheer verstaat het waterschap veerkrachtige, meer natuurlijke watersystemen die zijn toegerust voor toekomstige ontwikkelingen. Hierbij wordt rekening gehouden met veranderingen in het klimaat en in het ruimte- en grondgebruik. Een belangrijk uitgangspunt voor duurzaam waterbeheer is dat problemen niet worden afgewenteld op andere gebieden of toekomstige generaties. Dit geldt zowel voor het verwerken van overtollig regenwater als voor de aanpak van watervervuiling.

Voor het ontwikkelen van duurzaam waterbeheer hanteert het waterschap twee 'waterprincipes' of 'voorkeursvolgordes':

- 'vasthouden, bergen en afvoeren' voor het aanpakken van wateroverlast;
- 'schoon houden, scheiden en schoonmaken' voor het verbeteren van de waterkwaliteit.

3.3.4 beleid gemeente Ede

Het gemeentelijk beleid staat beschreven in het Waterplan 2008-2012. Het beleid uit dit plan sluit aan op het door Rijk, provincies en waterschappen gevolgde waterbeleid voor de 21^e eeuw (WB 21). De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water, zoals opgenomen in het Waterplan, zijn:

- de trits zo mogelijk vasthouden, ter plaatse verwerken, bergen en in laatste instantie pas afvoeren van regenwater;
- scheiden van vuil en schoon water;
- vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving;
- het neutraliseren van negatieve effecten op de omgeving.

3.3.5 situatie plangebied

In de huidige situatie is een deel van het plangebied verhard. Het gebied bestaat voornamelijk uit zandgrond.

Regenwater

Regenwater afkomstig van nieuwe verhardingen en gebouwen mag niet worden aangesloten op de riolering. Op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken is de verwachting dat het grondwater voldoende laag staat en de doorlatendheid van de bodem voldoende is om het regenwater in de bodem te laten infiltreren. Volgens het geldende hemelwaterbeleid is de vereiste bergingscapaciteit voor het

regenwater 40 mm en de ledigingstijd 24 uur. Gezien de locatie gaan we ervan uit dat dit voor het plangebied haalbaar is.

Bij het infiltreren van regenwater mag geen gebruik worden gemaakt van uitloogbare bouwmaterialen (zoals zinken dakgoten). Ook moet rekening worden gehouden met aanvullende maatregelen zoals zandvangputjes, bladscheiders in kolken en regenpijpen, hondentoiletten en voorzieningen t.b.v., autowassen, strooizout, onkruidbestrijdingsmiddelen etc. Het is aan te raden bouwwerken, met name kelders, tot het maaiveld waterdicht te maken.

Vuilwater

Vuilwaterafvoer voor nieuwe bebouwing moet worden aangesloten op de gemeentelijke riolering. Voor het plangebied geldt dat de vuilwaterafvoer wordt aangesloten op de riolering in de Asakkerweg.

Het Waterschap Vallei & Eem heeft bij brief van 21 maart 2006 aangegeven in te stemmen met bovenstaande aanpak van het thema water in het plangebied.

3.4 FLORA EN FAUNA

Ruimtelijke ingrepen of bestemmingsplanwijzigingen moeten getoetst worden aan de natuurwetgeving, waarin onderscheid wordt gemaakt in bescherming van soorten en gebieden. Soorten en hun directe leefomgeving worden beschermd door de Flora- en faunawet. De Natuurbeschermingswet draagt zorg voor de gebiedsbescherming. Daarnaast is er het beschermingskader van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dat een samenhangend netwerk van natuurgebieden nastreeft.

Indien de kans bestaat dat de ruimtelijke ontwikkelingen negatieve effecten hebben op beschermde inheemse soorten flora en fauna of beschermde natuurgebieden, dienen dergelijke plannen getoetst te worden aan Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet en het beleidskader voor de EHS. Een dergelijke toets moet worden uitgevoerd door een ter zake kundige, aangesloten/werkend bij een erkend ecologisch adviesbureau of een erkend adviesbureau met duidelijk aantoonbare expertise en ruime ervaring op het gebied van natuurwetgeving, ecologie en RO.

3.4.1 Natuurwetgeving en -beleid

Flora- en faunawet

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Het uitgangspunt van de wet is dat schadelijke effecten op beschermde soorten zijn verboden, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan: het “nee, tenzij”-principe.

Sinds de inwerkingtreding van de AMvB (2005) worden er drie categorieën beschermingsniveaus onderscheiden waarop het ontheffingsregime is gebaseerd. Wanneer plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn.

Bij ruimtelijke en planologische ontwikkelingen zijn de volgende verboden van belang:

- artikel 8: het is verboden beschermde planten te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei wijze van hun groeiplaats te verwijderen;
- artikel 9: het is verboden beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen;
- artikel 10: het is verboden beschermde dieren opzettelijk te verontrusten;

- artikel 11: het is verboden nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren;
- artikel 12: het is verboden eieren van beschermde dieren te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen.

Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren (zorgplicht, artikel 2, lid 1). De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, ongeacht beschermingsstatus, ontheffing of vrijstelling.

Natuurbeschermingswet 1998

In de nieuwe Natuurbeschermingswet 1998 (gewijzigd oktober 2005) zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn verwerkt. Bij toetsing aan de Natuurbeschermingswet gaat het om soorten en habitats waarvoor, krachtens de Habitat- en Vogelrichtlijn, Natura 2000-gebieden zijn aangewezen en instandhoudingdoelstellingen zijn geformuleerd.

Het is van belang na te gaan of er een beschermd natuurgebied binnen de invloedssfeer van de planlocatie ligt, waardoor er mogelijk sprake is van (significant) negatieve effecten. Indien dit het geval is, dienen de mogelijke effecten van de voorgenomen ingrepen op de instandhoudingdoelstellingen bepaald te worden. Dit kan leiden tot een vergunningplicht op grond van de Natuurbeschermingswet, middels een verstorings- en verslechteringsstoets bij negatieve effecten en een passende beoordeling wanneer er significant negatieve effecten verwacht worden.

Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Daarnaast kunnen gebieden ook onderdeel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur (EHS). Onderscheid wordt gemaakt tussen:

- EHS-natuur - bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden;
- EHS-verweving - gebieden met andere bestemming dan natuur, maar met hoge natuurwaarden;
- ecologische verbindingzones - verbindingen bewerkstelligen tussen EHS onderdelen.

Het hoofddoel van het ruimtelijk beleid voor de EHS is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen. Het ruimtelijke beleid, vastgelegd in de provinciale Streekplannen, is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. Nieuwe plannen, projecten of handelingen binnen de begrensde EHS zijn niet toegestaan als deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn én er sprake is van redenen van groot openbaar belang.

3.4.2 Ecologische onderzoek en toetsing aan natuurwetgeving

Toetsing aan de Flora- en faunawet

De planlocatie wordt heringericht met nieuwbouw van woningen, een bedrijfswoning en een bedrijfsloods. Hiervoor is reeds een deel van de bebouwing verwijderd, de loodsen die nu nog voorhanden zijn zullen nog worden gesloopt. Hiervoor is door het adviesbureau Arcadis een ecologisch quick scan² uitgevoerd om inzicht te krijgen in de aanwezige soorten in het gebied. Voor het onderzoek is veldwerk verricht op 22 juni 2006. Daarbij is de aanwezige flora als fauna geïnventariseerd met een accent op de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde planten, zoogdieren (vleermuizen), reptielen, insecten en broedvogels. Dit veldonderzoek is op 3 augustus 2006 aangevuld met een nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen.

² Arcadis (10 oktober 2006), Natuuronderzoek herontwikkeling Asakkerweg, Ede, kenmerk 110302/OF6/238/001390/as

De meeste van de mogelijk in het plangebied voorkomende soorten zoals mol, egel, konijn, veldmuis, tweekleurige bosspitsmuis en bosmuis en zijn beschermd volgens het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties.

Uit het vleermuisonderzoek bleek dat in het plangebied geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Ook zijn geen belangrijke vlieg- en jachtroutes van vleermuizen aangetroffen. De randen van het gebied worden wel in beperkte mate gebruikt als foerageergebied door de laatvlieger, rosse vleermuis en gewone dwergvleermuis.

Wel is een tweetal algemene voorwaarden vanuit de Flora- en faunawet altijd van toepassing:

- in het broedseizoen van vogels (half maart tot half juli) mogen de vegetatie, bosjes en opstallen in het plangebied niet worden verwijderd. Werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren;
- op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan onder meer door:
 - tijdig kort maaien van het plangebied zodat dieren wegtrekken;
 - het beperken van verlichting tijdens de avonduren in zomer, voorjaar en herfst ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren;
 - het slopen en rooien starten buiten het voortplantingsseizoen en het winter(slaap)seizoen, zodat het plangebied ongeschikt is voor dieren in deze kwetsbare periode.

Toetsing Flora- en faunawet a.g.v. uitbreiding plangebied

Zoals hierboven beschreven is in 2006 het plan "Asakkerweg" door Arcadis getoetst aan de natuurwetgeving. In het concept verkavelingsplan uit 2009 wordt echter een ruimere grens aangehouden dan bij de toetsing door Arcadis. Dit deel is destijds niet meegenomen in de toetsing door Arcadis. Omdat er mogelijk vleermuizen voorkomen heeft de afdeling Ruimtelijke Ordening van de gemeente Ede op 26 mei 2009 een aanvullend veldbezoek uitgevoerd.

In het deel waar woningbouw plaatsvindt, staan drie loodsen. Deze zijn in gebruik bij bedrijven aan de Kerkhoflaan. Twee loodsen bestaan uit gasbetonblokken, een uit baksteen. Alle drie hebben ze een golfplaten dak. Op basis van het veldbezoek was niet uit te sluiten dat deze geschikt waren als vleermuizenverblijfplaats. Daarom is een aanvullende geschiktheidsbeoordeling uitgevoerd (quickscan planlocatie Kerkhoflaan 3 t/9, 13 april 2010). Door de ingreep worden geen streng beschermde soorten verstoord (indien de woonhuizen onaangeroerd blijven).

Toetsing aan de Natuurbeschermingswet en beschermingskader EHS

Het plangebied ligt op circa 150 meter van het Natura-2000 gebied de Veluwe en de EHS. Van directe effecten is alleen sprake, indien er als gevolg van de herontwikkeling nieuwe activiteiten plaatsvinden die van invloed kunnen zijn op de Veluwe. Gezien de aard van de plannen – vervangende nieuwbouw – en de afstand tot het Natura-2000 gebied treden dergelijke negatieve effecten niet op en zijn verder ook geen effecten van licht en geluid te verwachten. De eventuele door watervleermuis gebruikte structuren blijven behouden en een relatie van de plannen met andere soorten en habitats die worden genoemd in de instandhou-

dingdoelen van de Veluwe wordt uitgesloten. Gebiedsbescherming in het kader van de Natuurbeschermingswet of de EHS is hier dan ook niet aan de orde.

Conclusies

Het is uit te sluiten dat er grote en belangrijke vleermuispopulaties in de schuren aanwezig zijn. Uit de geschiktheidsbeoordeling blijkt dat het merendeel van de loodsen niet geschikt is als verblijfplaats voor vleermuizen. Hoewel een loods wel mogelijkheden biedt zijn daar geen sporen van vleermuizen aangetroffen. De conclusie van Arcadis uit 2006, namelijk dat het plan niet strijdig is met de Flora- en faunawet, blijft geldig. Hiermee wordt het plan als uitvoerbaar beschouwd.

Aanbevelingen

Naast de consequenties die voortkomen uit de Flora- en faunawet is ook een aantal vrijblijvende aanbevelingen te doen voor de inrichting van het plangebied, zoals:

- bij de nieuwbouw van woningen, dusdanig bouwen en inrichten dat ecologische waarden versterkt worden. Bijvoorbeeld door het toepassen van vogelvides, neststenen en groene daken of de aanplant van besdragende struiken. Zo zijn vogelvides, welke onder de eerste dakpan geplaatst worden, een goede en kostenefficiënte maatregel om nestgelegenheid aan huismussen te bieden, waarvan de stand ook in Ede achteruitgaat;
- voor vleermuizen is iets vergelijkbaars mogelijk: bijvoorbeeld het creëren van potentiële verblijfplaatsen door het toegankelijk maken van de spouwmuur van de nieuwbouw;
- het afstemmen van de inrichting van het terrein op de soorten die reeds in en in de omgeving van het gebied voorkomen. Denk hierbij aan de aanplant van dicht aaneengesloten struikgewas ten behoeve van vogels en kleine zoogdieren;
- de geplande groenstructuur kan worden ingericht om vliegroutes van vleermuizen mogelijk te maken. Meer bosrandlengte is bovendien gunstig voor de foerageermogelijkheden.

3.5 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

3.5.1 cultuurhistorie

Volgens de kaart Cultuur in de Waardeatlas van de provincie Gelderland bevinden zich in en rond het plangebied geen monumenten of andere cultuurhistorische waarden, waar in het kader van de planuitvoering rekening mee dient te worden gehouden.

3.5.2 archeologie

Ontwikkeling en beleid

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Malta. Daarmee werd op Europees niveau besloten het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, de archeologische waarden, beter te beschermen. Het Verdrag van Malta werd op 1 september 2007 geïmplementeerd met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg, een wijziging van de Monumentenwet 1988. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominenter 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.

De drie belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming (a), het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) (b) en de introductie van het zoge-

naamde 'veroorzakerprincipe' (c). Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden. De uitgangspunten van Malta zijn overgenomen in de gemeentelijke archeologische beleidsnota 'Verleden, heden en toekomst, Archeologiebeleid in Ede' (2003).

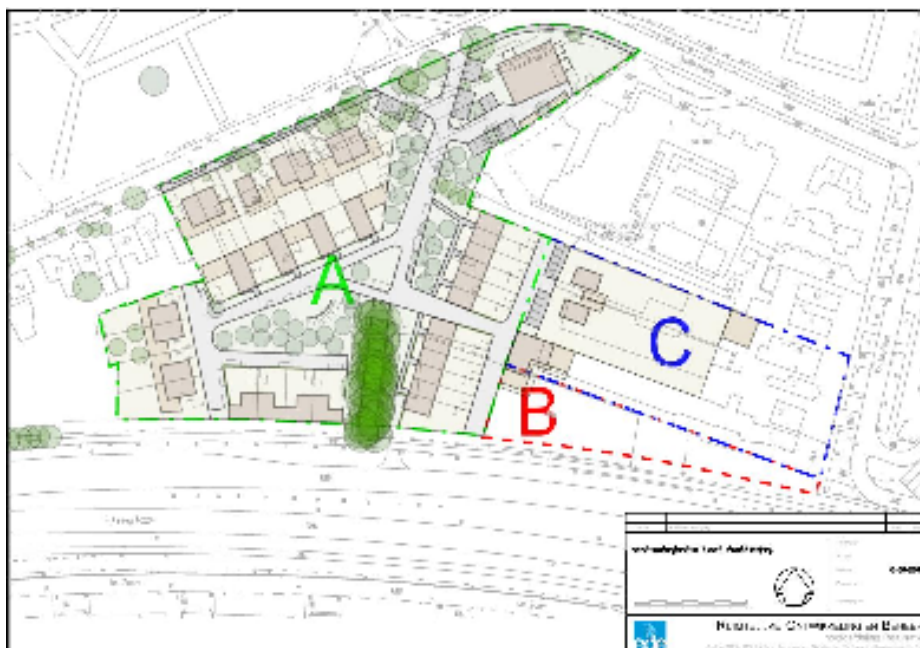
Situatie

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de (landelijke) Archeologische Monumentenkaart (AMK), het Archeologisch Informatiesysteem ARCHIS 2, de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede de resultaten van het in het westelijke deel van het plangebied uitgevoerd inventariserend veldonderzoek (2008)³, verkennende bodemonderzoeken op de locaties Kerkhoflaan 3, Kerkhoflaan 7-9 en in het zuidoostelijke deel van het plangebied en de bouwvergunningen afgegeven voor de woningen en bijgebouwen aan de Kerkhoflaan 1 en 5.

Binnen het plangebied zijn de volgende categorieën van belang:

a. Resultaten archeologisch onderzoek

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot nieuwbouw van woningen. Dit kan mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden verstoren. Daarom is voor de verschillende gebiedsonderdelen in het plangebied onderzoek uitgevoerd. Op de onderstaande figuur zijn de deelgebieden aangegeven.



Deelgebieden archeologisch onderzoek

Deelgebied A

Om uit te sluiten of in deelgebied A van het bestemmingsplangebied archeologische waarden aanwezig zijn is door een gekwalificeerd archeologisch onderzoeksbureau een inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven uitgevoerd.

Uit dit onderzoek is gebleken dat de bodem vrijwel overal tot in het dekzand is verstoord. In de vijf proefsleuven, waarbij circa 5% van het totale plangebied is onderzocht, zijn uitsluitend recente sporen en vondsten aangetroffen. Deze houden waarschijnlijk verband met eerdere bebouwing uit de vorige eeuw.

³ Huisman, N., 2008: Ede, Asakkerweg. Een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van proefsleuven. ADC rapport 1548, Amersfoort.

Geconcludeerd kan worden dat de kans op het aantreffen van waardevolle archeologische resten klein is.

Deelgebied B

In dit deelgebied heeft geen specifiek archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Volgens de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede is de locatie gesitueerd in een landschap van gordeldekzanden met enkeerdgronden. De archeologische verwachting is hier hoog voor alle perioden. Eventuele archeologische resten zijn vermoedelijk goed bewaard gebleven door de aanwezigheid van een esdek. De aanwezigheid van een esdek ter plaatse wordt ondersteund door de resultaten van twee onderzoeken:

- het proefsleuvenonderzoek in deelgebied A heeft aangetoond dat op de onverstoorde locaties in dat deelgebied een (ten dele intacte) moderpodzol aanwezig is, die wordt afgedekt met een antropogeen dek (esdek en bouwvoor). Het esdek en de bouwvoor waren in deelgebied A samen 35 tot 75 cm dik. Het is op grond van de resultaten van dit onderzoek mogelijk dat ook in deelgebied B sprake kan zijn van lokale verstoringen;
- in deelgebied B is in 1993 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Na analyse van de resultaten is gebleken dat in het deelgebied sprake is van een esdek.

Deelgebied C

Het noordoostelijke deel van het bestemmingsplan, te weten de percelen Kerkhoflaan 1, 3, 5 en 7-9, is vrijwel volledig bebouwd.

Bodemonderzoek op de percelen Kerkhoflaan 3 en 7-9 heeft aangetoond dat ter plaatse sprake is van een esdek. Op grond hiervan en van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek dat in deelgebied A is uitgevoerd, kan worden geconcludeerd dat in deelgebied C eveneens sprake is van een esdek.

De bouwvergunningen van de woningen en bijgebouwen in dit deelgebied wijzen er echter op dat de bebouwing circa 80 tot 100 cm onder maaiveld gefundeerd is. Dit houdt in dat eventuele archeologische resten, hoewel goed beschermd door de aanwezigheid van een esdek, zeer waarschijnlijk reeds verstoord zijn.

Op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat de kans op het aantreffen van waardevolle archeologische resten klein is.

b. Bodemverstoring

De intactheid van de bodem is in de hierboven geschetste archeologische verwachtingswaarde van deelgebied B vrijwel niet meegewogen. Nader archeologisch (veld)onderzoek kan alleen uitwijzen of en in hoeverre de realisatie van eventuele bebouwing in het verleden eventueel aanwezige archeologische resten heeft verstoord.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van woningen. Woningbouw kan mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden verstoren.

Deelgebied A

Het inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven dat op deze locatie is uitgevoerd, heeft aangetoond dat de kans op het aantreffen van waardevolle archeologische resten klein is.

Nader archeologisch onderzoek is in dit deelgebied derhalve niet noodzakelijk. De meldingsplicht bij Onze minister, namens deze de Rijksdienst Cultureel Erfgoed, van een zaak die tijdens graafwerkzaamheden wordt gevonden en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft (Monumentenwet 1988, artikel 53, lid 1) blijft van kracht.

Deelgebied B

De in dit deelgebied aanwezige archeologische (verwachtings)waarden worden beschermd met behulp van een medebestemming 'Waarde-Archeologie' met daaraan gekoppeld een vergunningstelsel. Beoogde ontwikkelingen dieper dan 50 cm en met een oppervlak groter of gelijk aan 250 m² kunnen alleen doorgang vinden onder de voorwaarde van aanvullend archeologisch onderzoek. Dit onderzoek moet voldoen aan de richtlijnen in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en aan door burgemeester en wethouders van de gemeente Ede gestelde voorwaarden.

Aanvullend archeologisch onderzoek is in dit deelgebied niet noodzakelijk wanneer aantoonbare technische maatregelen worden getroffen waardoor de archeologische (verwachtings)waarden in de bodem (in situ) kunnen worden behouden.

Deelgebied C

Eventuele archeologische resten zijn waarschijnlijk verstoord door de realisatie van de reeds aanwezige bebouwing. De kans op het aantreffen van waardevolle archeologische resten is derhalve klein. Nader archeologisch onderzoek is in dit deelgebied derhalve niet noodzakelijk.

De meldingsplicht bij Onze minister, namens deze de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, van een zaak die tijdens graafwerkzaamheden wordt gevonden en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft (Monumentenwet 1988, artikel 53, lid 1) blijft van kracht.

3.6 VERKEER EN PARKEREN

De gemeente hanteert bij woningbouwplannen de volgende normen (CROW, 2004) voor het aantal parkeerplaatsen:

- betaalbaar: 1,3-1,6 parkeerplaatsen per woning;
- middelduur: 1,6-1,8 parkeerplaatsen per woning;
- duur: 1,7-2,0 parkeerplaatsen per woning.

Voor de Asakkerweg geldt het volgende:

- 12 betaalbare woningen: 15,6 - 19,2 parkeerplaatsen;
- 8 middeldure woningen: 12,8 - 14,4 parkeerplaatsen;
- 22 dure woningen: 37,4 - 44 parkeerplaatsen.

Totaal 42 woningen en circa 66 tot 78 parkeerplaatsen.

Uitgaande van de gemiddelde parkeernorm dienen daarmee in totaal circa 72 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Voor de bepaling van het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein gelden correctiefactoren. Hiermee rekening houdend geldt voor de Asakkerweg dat op eigen terrein het volgende aantal parkeerplaatsen gesitueerd zijn:

- | | |
|---|--|
| • 4 patiowoningen, 4 tweekappers, 8 appartementen, 12 rijwoningen | $28 \times 0,8 = 22,4$ parkeerplaatsen |
| • 4 tweekappers | $4 \times 1,0 = 4,0$ parkeerplaatsen |
| • 3 vrijstaande woningen, 6 tweekappers | $9 \times 1,3 = 11,7$ parkeerplaatsen |
| Totaal | 38 parkeerplaatsen |

Op eigen terrein liggen daarmee afgerond 38 parkeerplaatsen. Voorts zijn in het verkavelingsplan voor het plangebied 47 parkeerplaatsen in de openbare ruimte opgenomen, waarvan 34 parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen. Hiermee komt het totaal aantal parkeerplaatsen voor de woningen op 72 parkeerplaatsen, waarmee wordt voldaan aan de door de gemeente gestelde normen. De resterende 13 parkeerplaatsen worden (mede) aangelegd voor de bezoekers van de openbare begraafplaats.

De toename van de verkeersintensiteit als gevolg van het plan is goed op te vangen door het omliggende wegennet, gelet op de capaciteit van deze wegen.

3.7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In het plangebied vinden diverse initiatieven plaats. De gemeente verhaalt voor de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied haar exploitatiekosten via de uitgifte van de grond en via exploitatieovereenkomsten.

De gronden waar 39 woningen in het plangebied zijn beoogd, zijn (of komen) eigendom van de gemeente. Voor dit gebied sluit de gemeente een overeenkomst met een projectontwikkelaar. Voor de twee nieuwe vrijstaande woningen en de loods sluit de gemeente een exploitatieovereenkomst met de grondeigenaren. Voor de ontwikkelingen op het terrein van de verkeersschool wordt eveneens een exploitatieovereenkomst gesloten. Op deze wijze worden de exploitatiekosten van de gemeente verhaald.

Voor de drie vrijstaande woningen aan de Kerkhoflaan geldt dat onderhavig bestemmingsplan alleen voorziet in de actualisatie van de planologische regeling. Er is geen sprake van nieuwe ontwikkelingen. Voor dit plandeel is geen sprake van verhaal van kosten voor de grondexploitatie.

4. WIJZE VAN BESTEMMEN

4.1 ALGEMEEN

Het juridisch bindende gedeelte van voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels zijn gerelateerd aan de verbeelding. Verbeelding en regels dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op het juridisch bindende gedeelte.

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels, zoals begrippen, regels omtrent de wijze van meten, algemene ontheffingen en gebruiksregels en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels worden hier verder niet toegelicht.

verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben juridische betekenis, indien en voor zover deze daaraan in de regels wordt gegeven. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de kaart (bijvoorbeeld topografisch gegevens).

regels

De regels zijn ondergebracht in de volgende vier hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 (inleidende regels) bevat de begrippen en de wijze van meten. Deze regels beogen een juiste interpretatie en toepassing van de regels in de overige hoofdstukken te waarborgen;
- hoofdstuk 2 (bestemmingsregels) bevat de eigenlijke regels bij de bestemmingen. Per bestemming is een bestemmingsomschrijving, de bouwregels en eventueel een ontheffingsregel of wijzigingsbevoegdheid opgenomen;
- hoofdstuk 3 (algemene regels) bevat de algemene regels;
- hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels) bevat het overgangsrecht en de slotregel.

4.2 DE BESTEMMINGEN

Binnen dit bestemmingsplan komen de bestemmingen Bedrijf, Groen, Tuin, Verkeer-Verblijfsgebied, Wonen en Waarde-Archeologie voor.

Bedrijf

Bij de Asakkerweg is ervan uitgegaan dat het om een gebied met functiemenging gaat, gezien de huidige aanwezigheid van kleinschalige bedrijven, woningen en een school in of nabij het plangebied. Dit houdt in dat voor de Staat van Bedrijfsactiviteiten gewerkt wordt met de categorieën A en B:

- categorie A: bedrijven die zodanig weinig belastend voor hun omgeving zijn dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd;
- categorie B: activiteiten die in een gemend gebied kunnen worden uitgeoefend, met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Gezien de ligging van de bedrijven worden geen bedrijven toegestaan uit categorie C, waarbij een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur vereist is.

De loods ten westen van de woningen aan de Kerkhoflaan is bestemd als Bedrijf. De toegestane goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 3,5 meter en 5,5 meter. Er is geen bedrijfswoning toegestaan.

De verkeersschool aan de Kerkhoflaan is tevens bestemd als Bedrijf met de aanduiding tevens bestemd als verkeersschool. Op grond van de bestemmingsomschrijving is de verkeersschool en de daarbij behorende bedrijfswoning toegestaan. Voor de nieuwe bedrijfswoning is een bouwvlak met een specifieke aanduiding voor de bedrijfswoning opgenomen. Binnen het aanduidingsgebied is tevens andere bedrijfsbebouwing ten dienste van de verkeersschool mogelijk. Voor de toegestane goot- en bouwhoogte is aangesloten bij de goot- en bouwhoogte van de bestaande bebouwing. De bebouwingsvlakken mogen worden volgebouwd.

Ter plaatse van de aanduiding 'Bedrijfswoning' op de verbeelding is naast bedrijfsbebouwing ook een bedrijfswoning toegestaan. Voor de bedrijfswoning is een goothoogte van 5 meter en een bouwhoogte van 10 meter toegestaan. Bij de bedrijfswoning dienen minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd, die openbaar toegankelijk zijn. Op grond van de bouwregels bij deze bestemming is het mogelijk om de bedrijfswoning tot aan de bestemmingsgrens met de ten noorden daarvan gelegen bestemmingen Wonen en Tuin te realiseren. Het is op grond van het Burgerlijk wetboek, tenzij de eigenaar van een naburig erf daartoe toestemming heeft gegeven, niet geoorloofd om binnen 2 meter van de grenslijn van dit erf vensters, of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken (zoals dakterrassen) en gevelopeningen te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven. Gezien deze bepaling uit het Burgerlijk wetboek is in de regels van het bestemmingsplan een dergelijke bepaling inzake uitzicht over andermans erf niet opgenomen.

Binnen de bestemming Bedrijf, tevens bestemd voor verkeersschool zijn geluidswerende voorzieningen toegestaan. Aan de westzijde van het perceel is een geluidswerende voorziening in noord-zuidrichting met een maximale bouwhoogte van 2,5 meter beoogd. Daarnaast is ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' een geluidswerende voorziening met een maximale bouwhoogte van 4,5 meter toegestaan.

Groen

De te realiseren groenvoorzieningen zijn bestemd als Groen. De gronden zijn tevens bestemd voor de instandhouding en de bescherming van de monumentale bomen nabij de tweekappers langs de N224. Binnen deze bestemming is het bouwen van gebouwen niet toegestaan. Onder voorwaarden is het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, wel toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' is een geluidswerende voorziening met een maximale bouwhoogte van 4,5 meter toegestaan. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing in het kader van de bescherming van de groenstructuur, de monumentale bomen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Ook de bestaande groenstrook ten noorden van de N224 krijgt de bestemming Groen.

Tuin

De tot Tuin bestemde gronden zijn bestemd voor voortuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Binnen deze bestemming is het bouwen van bijgebouwen alleen toegestaan in de tuin behorende bij de tweekappers die langs de N224 liggen: het betreft de mogelijkheid om hier een berging te realiseren met een oppervlakte van maximaal 6 m² met een bouwhoogte van 3 meter, bijvoorbeeld om fietsen te stallen. Onder voorwaarden is voorts het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' is een geluidswerende voorziening met een maximale bouwhoogte van 4,5 meter toegestaan. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing.

Verkeer-Verblijfsgebied

De wegen en paden binnen het plangebied zijn bestemd als Verkeer-Verblijfsgebied. De aanleg van de wegen en voorzieningen binnen deze bestemming moet gericht zijn op gemengd verkeer in een 30 kilometergebied. Het bouwen van gebouwen is binnen deze bestemming niet toegestaan. Onder voorwaarden is

het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidsschermb' is een geluidswerende voorziening met een maximale bouwhoogte van 4,5 meter toegestaan. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing.

Wonen

Binnen de bestemming Wonen zijn aaneengebouwde woningen, twee-aaneen gebouwde woningen, vrijstaande woningen, gestapelde woningen en patiowoningen toegestaan. Op de verbeelding is met een aanduiding aangegeven op welke plaats welk type woningen gebouwd mag worden. In de regels wordt onderscheid gemaakt tussen de bouw mogelijkheden binnen en buiten het bouwvlak. Middels een aanduiding op de verbeelding wordt de maximale goot- en bouwhoogte van de gebouwen aangegeven. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidsschermb' is een geluidswerende voorziening met een maximale bouwhoogte van 4,5 meter toegestaan. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing.

Gezien de specifieke situatie van de te bouwen woningen zijn in de regels afzonderlijke bepalingen opgenomen voor de aanbouwen en bijgebouwen bij de appartementen en de patiowoningen. Voor de appartementen geldt dit voor de bergingen die als bijgebouw worden gerealiseerd en voor de balkons die bij de appartementen op de tweede bouwlaag zijn voorzien. Voor de patiowoningen geldt dat het gehele bouwperceel mag worden bebouwd, zoals dat op de verbeelding is aangegeven. Voor de vrijstaande, twee-aaneen- en aaneengebouwde woningen is de in de gemeente gebruikelijke regeling voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen opgenomen.

In de specifieke gebruiksregels is verder opgenomen dat de bebouwing ook mag worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, mits niet meer dan 30% van het vloeroppervlak van de gebouwen die zich op het bouwperceel bevinden voor dit gebruik wordt aangewend, met een maximum van 30 m². Via een ontheffingsmogelijkheid kunnen burgemeester en wethouders toestaan dat hiervoor maximaal 50% van het vloeroppervlak van de woning tot een maximum van 60 m² wordt gebruikt. Voorwaarde is wel dat de activiteit een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft en behoudt die met de woonfunctie in overeenstemming is.

In de planregels bij de bestemming Wonen is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen waarmee de realisatie van aaneengesloten woningen mogelijk kan worden gemaakt. Deze ontheffingsbevoegdheid geldt alleen voor de gronden ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen wro-zone (zuidwesten van het plangebied).

Overige bestemmingen

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn naast voor de overige aangewezen bestemmingen mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden. Er geldt een beperking van de bouw mogelijkheden ten opzichte van de bouw mogelijkheden die op grond van de onderliggende bestemmingen mogelijk worden gemaakt. Burgemeester en wethouders kunnen naar aanleiding van een archeologisch onderzoek ontheffing verlenen van deze beperkingen. Er geldt een aanlegvergunningstelsel ter bescherming van archeologische waarden bij ingrepen in de bodem.

5. PROCEDURE

5.1 INSPRAAK

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Asakkerweg heeft van 3 september tot en 14 oktober 2009 ter inzage gelegen (inspraak). Op woensdag 9 september 2009 is een inloopavond georganiseerd in de School De Toekomst aan de Asakkerweg 5 te Ede. Gedurende de inspraakperiode zijn vier schriftelijke reacties ontvangen. Deze reacties zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien in de 'Nota Inspraak en Overleg'.

5.2 OVERLEG

Min of meer gelijktijdig met de inspraak is het bestemmingsplan in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (wettelijk vooroverleg) toegezonden aan een aantal instanties. De gemeente heeft zes reacties ontvangen. Deze reacties zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien in de 'Nota Inspraak en Overleg'.

5.3 ZIENSWIJZEN

Het ontwerp-bestemmingsplan Asakkerweg heeft van 18 februari tot en 31 maart 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft de gemeente vier zienswijzen ontvangen. Deze reacties zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien in de 'Nota Zienswijzen'.