



BESTEMMINGSPLAN

VELDHUIZEN B

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	4
1.1. Aanleiding voor het bestemmingsplan	4
1.2. Begrenzing van het plangebied	4
1.3. Procedure	5
1.4. Leeswijzer	5
2. PLAN BESCHRIJVING	6
2.1. Planmethodiek	6
2.2. Stedenbouwkundige uitgangspunten voor dit bestemmingsplan	6
3. BELEIDSKADER	7
3.1. Rijksbeleid	7
3.1.1. Nota Ruimte, Ruimte voor Ontwikkeling (2006)	7
3.2. Provinciaal beleid	7
3.2.1. Streekplan Gelderland 2005	8
3.2.2. Woonbeleid	8
3.3. Gemeentelijk beleid	9
3.3.1. Nota Detailhandel Ede	9
3.3.2. Woonbeleid	9
4. ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN	11
4.1. Inleiding	11
4.2. Bedrijven en milieuzonering	11
4.3. Groen	12
4.4. Bodem	13
4.5. Water	14
4.6. Flora en Fauna en Natuurbeschermingswet	16
4.7. Archeologie	19
4.8. Cultuurhistorie	21
4.9. Geluid	22
4.10. Luchtkwaliteit	23

4.11.	Verkeer en parkeren	24
4.12.	Kabels en leidingen	25
4.13.	Veiligheid	25
4.14.	Externe veiligheid	26
5.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	28
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	29
6.1.	Inleiding.....	29
6.2.	Bestemmingsplanregels.....	29
6.2.1.	Inleidende bepalingen.....	29
6.2.2.	Bestemmingsbepalingen	29
6.2.3.	Algemene bepalingen.....	30
6.2.4.	Overgangs- en slotbepalingen	30
6.3.	Bestemmingen.....	31
6.3.1.	Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen	32
7.	INSPRAAK, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN	33
7.1.	Inleiding.....	33
7.2.	Inpraak en vooroverleg	33
7.3.	Zienswijzen ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening	33
8.	HANDHAVING	34

1. Inleiding

1.1. Aanleiding voor het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Veldhuizen B" dateert uit 1987. Het bestemmingsplan is verouderd en biedt onvoldoende ruimte voor de "reguliere" vraagstukken. Om het ruimtelijk beleid in het gebied actueel te maken, wordt dit bestemmingsplan opgesteld. Daarenboven is het bestemmingsplan volgens de Wet ruimtelijke ordening verouderd. Volgens de wet dienen bestemmingsplannen om de 10 jaar vervangen te worden.

In het gebied is in het verleden een aantal ontwikkelingen mogelijk gemaakt aan de hand van ondermeer partiële herzieningen en vrijstellingen op grond van artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening. Omdat deze herzieningen en vrijstellingen van het bestemmingsplan een passende en integrale planologische regeling vereisen, zullen deze in dit nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen. Daarmee worden zoveel mogelijk uniforme bouw- en gebruiksmogelijkheden geboden binnen Ede, met oog voor de lokale verschillen.

1.2. Begrenzing van het plangebied

Het bestemmingsplan wordt globaal begrensd:

- noordzijde : Rijksweg N224
- oostzijde : Binnenhof, Hoflaan, Annadaal, Agnietendaal en de Clingendaal.
- zuidzijde : Koekeltse Boslaan
- westzijde : Lichtenbeek, Kralenbeek, Hulsbeek, Steneveld en Torenveld.



Plangrens

1.3. Procedure

Het opstellen van een bestemmingsplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (verder Wro) met het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (verder Bro). Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.1. van het Bro verplicht vooroverleg gevoerd te worden met diverse overlegpartners. Dit vooroverleg vindt deels plaats gedurende de periode dat het voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage ligt in het kader van de inspraak, zoals opgenomen in de Inspraakverordening van de gemeente Ede. Het voorontwerp-bestemmingsplan wordt drie weken ter inzage gelegd. De burgers van Ede en belanghebbenden worden gedurende deze termijn in de gelegenheid gesteld om een reactie op het plan in te dienen. De reacties worden door het college van burgemeester en wethouders van een antwoord voorzien en kunnen leiden tot aanpassing van het plan. Na de inspraakperiode wordt het ontwerp-bestemmingsplan gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Nu is een ieder in de gelegenheid om een zienswijze in te dienen tegen het plan. Het college beoordeelt of eventuele zienswijzen ontvankelijk zijn en of zij tot aanpassingen van het plan leiden. Tenslotte stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt een inleiding op het plan gegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft het gebied en de gekozen planmethodiek. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale-, regionale- en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 komen diverse aspecten aan de orde die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna. Hoofdstuk 5 beschrijft de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 6 geeft de juridische regeling en in hoofdstuk 7 worden de uitkomsten van de inspraak en het vooroverleg opgenomen. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 aandacht besteed aan het aspect handhaving van het bestemmingsplan.

2. Plan beschrijving

2.1. Planmethodiek

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

De opzet van het plan is dat het een consoliderend bestemmingsplan is. De aanwezige functies in het plangebied zijn in het plan opgenomen en daarmee planologisch verankerd. De verankering legt de bestaande rechten van de gebruikers vast. Het vastleggen geeft omwonenden en andere belanghebbende inzicht in het maximaal toelaatbaar gebruik van het gebied.

Binnen de actualisering van de bestemmingsplannen in Ede is er een uniforme systematiek van de wijze van bestemmen opgesteld. Deze systematiek is ook in dit bestemmingsplan toegepast. Dit betekent concreet dat er bouwvlakken zijn getekend. Bij woningen is het bebouwingstype aangegeven, evenals de toegestane goot- en bouwhoogte. Voor de bedrijfsbestemmingen, de maatschappelijke bestemmingen en dienstverlening geldt dat er een bebouwingsvlak is opgenomen met een bebouwingspercentage om zo de bebouwingsmogelijkheden op een perceel enigszins flexibel te houden. Bedrijfswoningen zijn expliciet aangeduid op de verbeelding.

2.2. Stedenbouwkundige uitgangspunten voor dit bestemmingsplan

De hoofdgedachte van de wijk is die van een ruim opgezette lommerrijke laagbouwwijk aan de rand van de kern Ede. De wijk bestaat hoofdzakelijk uit grondgebonden eengezinshuizen in twee en drie bouwlagen. Incidenteel is sprake van bijzondere bebouwing in de vorm van wijkvoorzieningen en enige gestapelde wooncomplexen. Met name deze laatste zorgen ervoor dat er sprake is van een zekere menging van verschillende doelgroepen (jongeren, ouderen, alleenstaanden en gezinnen). Deze menging zorgt voor een zekere levendigheid en moet als wenselijk voor de sociale structuur van de wijk worden beschouwd.

Het groen van parken, bermen en de randen van de wijk domineert het beeld vanaf de hoofdwegen. Er is nauwelijks sprake van begeleidende bebouwing van hoofdwegen en een herkenbare bebouwingsstructuur. De woningen zijn daarentegen onderverdeeld in clusters van enige honderden woningen die min of meer als eilanden in het groen liggen en met een ontsluitingsweg op de hoofdwegenstructuur aantakken. Deze clusters hebben veelal hun eigen verkavelingsstructuur en architectuur. Als zodanig zijn ze herkenbaar binnen de totaalopzet van de wijk. De bijzondere bebouwing ligt meestal wel aan de hoofdwegenstructuur. Dit geldt zowel voor de voorzieningen als de gestapelde wooncomplexen. Dit zorgt voor een goede herkenbaarheid, bereikbaarheid en oriëntatie binnen de wijk.

Als uitgangspunt voor de handhaving en eventueel toekomstige ontwikkelingen geldt dat het zaak is de karakteristiek van de woonclusters te handhaven zowel in architectuur (bouwvorm en materialisatie) als in de verkavelingsopzet.

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nota Ruimte, Ruimte voor Ontwikkeling (2006)

Beleid/regelgeving

In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020. Bovendien bevat het een doorkijk op de langere termijn, namelijk de periode 2020-2030. De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKB's) behorende bij de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (en de Actualisering daarvan in de Vinac) en het Structuurschema Groene Ruimte. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies op het relatief beperkte oppervlak van Nederland. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid.

Met de Nota Ruimte heeft het kabinet gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Er wordt meer nadruk gelegd op "ontwikkelingsplanologie" en minder op "toelatingsplanologie". Daarnaast is het landelijk beleid gericht op het optimaal benutten van het huidige bebouwde gebied.

Conclusie

Het Rijksbeleid is dermate abstract dat er voor het onderhavig bestemmingsplan niet direct concrete randvoorwaarden en of beleidsdoelstellingen uit voortvloeien. Het bestemmingsplan is ook een consoliderend plan waardoor er geen beleidswijzigingen van toepassing zijn. Het plan past in het rijksbeleid.

3.2. Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is neergelegd in het Streekplan Gelderland 2005, vastgesteld door Provinciale Staten op 29 juni 2005. Op 1 juli 2008 is de fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in werking getreden, de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Door inwerkingtreding van de Wro heeft het streekplan nu de status van een structuurvisie gekregen. Deze provinciale structuurvisie valt ondermeer uiteen in een beleidsdocument (visie) en een normatief stelsel (criteria, maatvoeringseisen etc.). De nieuwe wet verandert niets aan de inhoud van het Streekplan Gelderland 2005. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

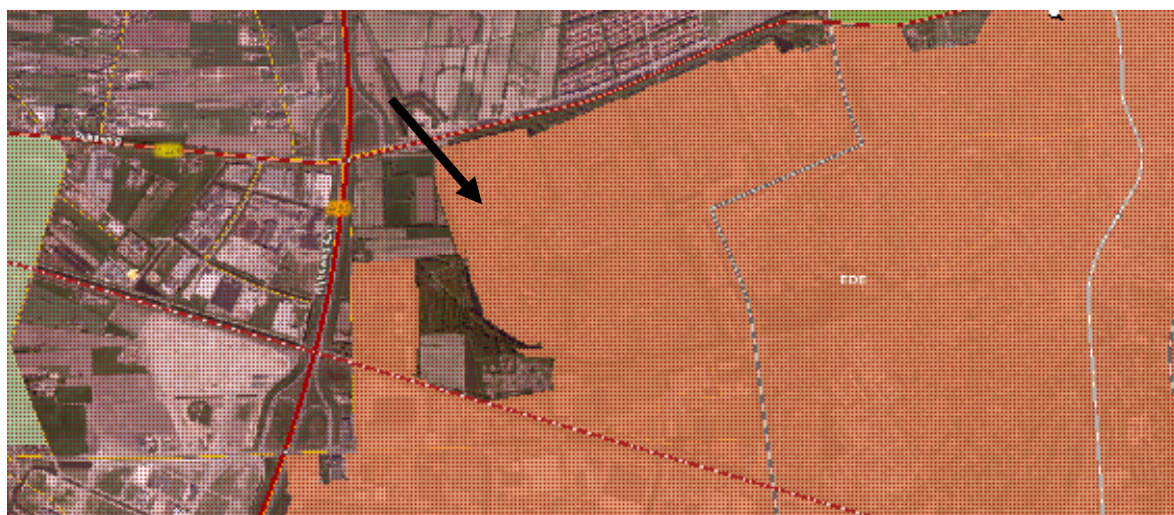
De wetswijziging zorgt voor een duidelijke taakverdeling tussen de overheden waarbij ruimtelijke beleidsplannen van Rijk, Provincie en gemeenten in hoge mate verticaal op elkaar zijn afgestemd. In de nieuwe Wro is de sturingsfilosofie dat elke overheid op basis van de eigen verantwoordelijkheid en de daarbij behorende instrumenten vooral proactief optreedt ter realisering van haar eigen ruimtelijk beleid. De provincie ziet er op toe dat bestemmingsplannen ook inderdaad worden vastgesteld conform het provinciaal beleid, waarbij zij een reactieve rol vervult. In de Wro-agenda heeft de provincie verder nader uitgewerkt hoe dit bestaande beleid vertaald wordt en beschreven welke instrumenten toegepast (kunnen) worden voor het verwezenlijken van provinciale doelen.

3.2.1. Streekplan Gelderland 2005

Beleid/regelgeving

Het streekplan voor de Provincie Gelderland vormt het provinciaal sociaalruimtelijk beleid wat leidend is voor het bestemmingsplan. De hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid voor de periode 2005-2015 is om de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke (rijk, provincie, gemeenten, waterschappen) en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken. 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.

Op de beleidskaart Ruimtelijke Structuur is het plangebied aangeduid als bebouwd gebied "binnen (inter)nationaal stedelijk netwerk".



Uitsnede digitale Beleidskaart ruimtelijke structuur

Conclusie

Het betreft een consoliderend plan waardoor er geen beleidswijzigingen van toepassing zijn. Er zijn derhalve geen belemmeringen vanuit provinciaal beleid.

3.2.2. Woonbeleid

Beleid/regelgeving

De gemeenten en corporaties maken met de provincie Gelderland afspraken over woningbouw. Dit komt samen in het Kwalitatief WoonProgramma (KWP). KWP 3 is het meest recente programma. Het KWP3 heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte en gaat uit van een woningtekort van 0% in 2020. De woningbehoefte in Gelderland is becijferd op circa 69.000 woningen (netto) voor de periode 2010-2019, voor Regio De Vallei 12.000 woningen netto.

Voor Regio De Vallei wordt sterk de nadruk gelegd op het realiseren van betaalbare koop- en huurwoningen, waarbij men zich expliciet uitspreekt voor méér betaalbare huurwoningen (ambitieindicatie is 46% netto). Tevens richt het KWP3 zich op het voldoende ontwikkelen van levensloopbestendige ('nultreden'-) woningen en is er specifiek aandacht voor

onderwerpen als energie&klimaat, dak- en thuislozen en collectief particulier opdrachtgeverschap

Conclusie

Het streekplan Gelderland en het woonbeleid beschrijven het sociaalruimtelijk beleid voor de gemeente Ede. Voor dit consoliderende bestemmingsplan levert het beleid geen belemmeringen op.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Nota Detailhandel Ede

Beleid/regelgeving

Kader is de (Evaluatie) Nota Detailhandel 2009, in mei 2009 vastgesteld door de raad. Ede (kernen +stad) kent veel m2 winkelruimte, zowel geconcentreerd als verspreid. De laatste jaren is het aantal m2 toegenomen. Tevens staan er nog diverse ontwikkelingen gepland (Het Nieuwe Landgoed, uitbreidingen centrum etc.). Het beleid richt zich daarom op het verstevigen van de positie van de bestaande en geplande winkelgebieden in Ede Stad (Ede Centrum, Stadspoort, Rozenplein, Vening Meineszstraat, Bellestein, De Spindop/omgeving Parkweg, Het Nieuwe Landgoed, gebied Keesomstraat-West/Lorentzstraat (bouwmarkten, pdv/gdv) en locatie Luttikhuizen (tuincentra)) en de centrumgebieden van de kernen. Hierbij gelden doorgaans beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Nieuw te ontwikkelen verspreide detailhandel buiten beschreven (concentratie-) gebieden wordt tegengegaan.

Conclusie

Voor dit consoliderend bestemmingsplan levert het beleid geen belemmeringen op.

3.3.2. Woonbeleid

Beleid/regelgeving

De gemeente Ede heeft de nota Wonen 2007-2015 (Van visie naar realisering) vastgesteld. Deze nota kent vier beleidsopgaven:

1. ruimte voor woningbouw
2. realisering van goedkope woningbouw
3. voldoende slaagkansen voor woningzoekenden
4. een sluitend netwerk van wonen, welzijn en zorg.

In de Nota Wonen (2007-2015) is afgesproken dat voor nieuwbouw wordt vastgehouden aan het realiseren van een verdeling van 30% betaalbaar*, 30% middelduur* en 30% duur* en 10% flexibel. Voor de uitbreidingslocaties in de dorpen wordt gestreefd naar 50% betaalbare woningbouw mits dit financieel mogelijk is.

De gemeenten en corporaties maken met de provincie Gelderland afspraken over woningbouw. Dit komt samen in het Kwalitatief WoonProgramma (KWP). KWP 3 is het meest recente programma. Het KWP3 heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte en gaat uit van een woningtekort van 0% in 2020. De woningbehoefte in Gelderland is becijferd op circa 69.000 woningen (netto) voor de periode 2010-2019, voor Regio De Vallei 12.000 woningen netto. Voor Regio De Vallei wordt sterk de nadruk gelegd op het realiseren van betaalbare koop- en huurwoningen, waarbij men zich expliciet uitspreekt voor méér betaalbare huurwoningen (ambitieindicatie is 46% netto). Tevens richt het KWP3 zich op het voldoende ontwikkelen van levensloopbestendige ('nultreden'-) woningen en is er specifiek aandacht

voor onderwerpen als energie&klimaat, dak- en thuislozen en collectief particulier opdrachtgeverschap.
Momenteel (2e helft 2010) wordt gemeentebreed gewerkt aan bijstelling van het woningbouwprogramma.

4. Onderzoek en randvoorwaarden

4.1. Inleiding

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

4.2. Bedrijven en milieuzonering

Beleid/regelgeving

De gemeente is verantwoordelijk voor het maken van een goede afweging bij het toestaan van nieuwe bedrijven of uitbreiding van bestaande bedrijven. De afweging moet het gevaar en overlast voor omliggende woningen beperken. Bij de afweging maakt de gemeente gebruik van de Handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten. De handreiking geeft door middel van richtafstanden per milieubelastende activiteit aan wat de acceptabele afstand is ten opzichte van een gevoelige bestemming (bijvoorbeeld een woning). Voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar is een richtafstand opgenomen.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen, waarvan gemotiveerd iets kan worden afgeweken.

Het onderhavige plan betreft een actualisatie en bevat geen nieuwe ontwikkelingen.

Bestaande situatie

Uit de handreiking blijkt dat de wijk Veldhuizen B een rustige woonwijk is. Dit is een woonwijk waar (bijna) geen bedrijven en kantoren voorkomen. In het gebied zijn slechts enkele maatschappelijke instellingen, namelijk een aantal basisscholen en kerken, gevestigd.

De maatschappelijke functies zijn vooral geconcentreerd in het midden van het woongebied. Hierdoor wordt de uitstraling naar de omgeving tot een minimum beperkt. Er wordt echter niet in alle gevallen voldaan aan de richtafstand van 30 meter tot de gevels van de woningen. De woningen liggen in de meeste gevallen op ongeveer 20 meter van de inrichtingsgrens. De richtafstanden voor de maatschappelijke functies zijn opgenomen in het kader van geluid. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de verkeersbewegingen van en naar de instellingen. De hinder die hier mogelijk mee veroorzaakt wordt is dan ook acceptabel. De maatschappelijke functies zijn wijkgebonden. Het aantal vervoersbewegingen per auto, en dus de geluidshinder, is daardoor beperkt. Ook vanaf speelpleinen bij de scholen wordt geluid geproduceerd. Er wordt alleen op bepaalde tijden gebruik gemaakt van de speelterreinen. De daadwerkelijke geluidsproductie is door deze omstandigheden minder dan veronderstelt in de VNG-brochure. Dit rechtvaardigt de afwijking van de richtafstanden.

Conclusie

De bestaande situatie stemt overeen met de uitgangspunten van een rustige woonwijk. Het is niet de bedoeling bedrijvigheid mogelijk te maken in het plangebied. Daarenboven is de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten niet

bedoeld om bestaande bedrijven te beoordelen. Zoals aangegeven betreft het plan een conserverend plan. De bestaande functies zijn reeds op basis van besluitvorming planologisch toegestaan.

4.3. Groen

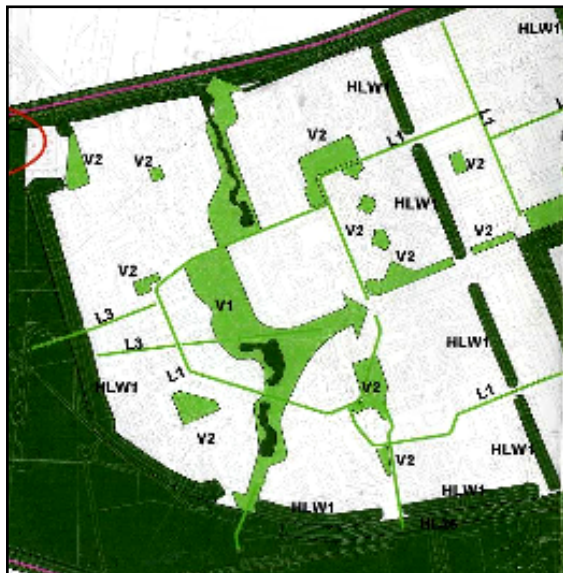
Beleid/regelgeving

Groen in de stad heeft meerdere functies en is een belangrijk aspect in de ruimtelijke ordening. Groen draagt namelijk bij aan de herkenbaarheid (esthetische waarde) van de stad en de leefbaarheid (economisch, sociaal pedagogisch waarde) van de buurt. Daarnaast herbergt groen ook een natuurfunctie, klimaatfunctie en milieufunctie.

Om bovenstaande redenen vindt de gemeente Ede het wenselijk een duurzame groenstructuur na te streven, zorgvuldig met de groenstructuur om te gaan en steeds te zoeken naar de goede combinatie van functies. Het gemeentelijk beleid is gericht op het behouden van het structureel groen en de structurerende laanbeplanting. Dit is in kaart gebracht in het groenstructuurplan (2003).

Een deel van het openbare groen is dusdanig van karakter of omvang, dat het als structureel groen is aan te merken. Het wijkpark en de uitlopers maken onderdeel uit van de wijkgroenstructuur. De watergangen in de wijk en de gebieden aan de randen van de wijk maken onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur.

Het beleid voor de wijk Veldhuizen B is momenteel gericht op het zoeken naar een balans tussen sociale veiligheid, behoud van het groene karakter en versterken van de ecologische functie. Daarnaast is het beleid gericht op het behoud van voldoende speelruimte en het versterken van de boomstructuur langs de wijkontsluitingsweg.



uitsnede groenstructuurplan Ede

Bestaande situatie

De wijk Veldhuizen B ligt aan de westzijde van Ede. De landschappelijke positie vormt de basis voor herkenbaarheid, eigen identiteit en de basiskwaliteit van het groen in de wijk. Ede ligt op de overgang van de Veluwe Stuwwal naar het laag gelegen Valleigebied. De ligging van de wijk in het lager gelegen natte Valleigebied is direct terug te zien aan de grote hoeveelheid oppervlaktewater en de boomsoorten.

De wijk is ontwikkeld in de jaren '70. De aanwezige landschapsstructuur was destijds nog niet van betekenis voor de stedenbouwkundige opzet. Wel werden in de jaren '70 groene woonwijken gerealiseerd waarbij vooral de wijkgedachte een belangrijke rol speelde. De wijk kent daardoor een rijke groenstructuur zoals zichtbaar is op de afbeelding van de hoofdgroenstructuur. De groenstructuur bestaat uit laanbeplantingen en een centraal gelegen wijkpark. Vanuit dit park vormen groene uitwaaiers de verbinding met de omgeving. Gezamenlijke functies als recreatie, spelen en maatschappelijke functies liggen in de gemeenschappelijke groengebieden. De wijk is destijds ingericht met veel opgaand groen. Het wijkpark maakt onderdeel uit van de ecologische structuur. Aan de westzijde ligt het Peppelensteeggebied met daarin het Veldhuizerbos.



uitsnede visiekaart
hoofdgroenstructuur

Conclusie

De grotere, structuurbepalende groengebieden en de overige relevante groene (gebieds)elementen worden als zodanig bestemd. Overige (laan)beplanting aan de openbare weg is mede bestemd binnen de verkeersbestemming.

4.4. Bodem

Beleid/regelgeving

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid. Door middel van een bodemkwaliteitskaart wordt de chemische bodemkwaliteit weergegeven binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. De bodemkwaliteitskaart is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 24 juni 2008. 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. Dit houdt in dat B&W vrijstelling kunnen verlenen van de bodemonderzoeksplicht bij een bouwvergunning of bij een bestemmingsplanwijziging omdat er al voldoende gegevens zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit, zoals bijvoorbeeld een bodemkwaliteitskaart in combinatie met een bodembeheersplan. Voorwaarde hierbij is wel dat uit historisch onderzoek is gebleken dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten of calamiteiten.

Bestaande situatie

Op de bodemkwaliteitskaart (BKK) komt naar voren dat het plangebied Veldhuizen B in een grotendeels onverdacht gebied van bodemverontreiniging ligt. De verdachte gebieden van bodemverontreiniging zijn verspreid en relatief klein in omvang.

Conclusie

Het bestemmingsplan Veldhuizen B is conserverend van aard en er worden geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Wanneer in de toekomst een ontwikkeling zal plaatsvinden, kan bodemonderzoek noodzakelijk zijn als de ontwikkeling is gelegen op verdachte grond. Uit een bodemonderzoek zal op dat moment blijken of bodemsanering al dan niet nodig is.

4.5. Water

Beleid/regelgeving

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting op ruimtelijke plannen, een waterparagraaf te worden opgenomen, met de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen voor het grondwater en voor het oppervlaktewater.

Begin 2001 ondertekenden het Rijk, het IPO, de VNG en de Unie van waterschappen de startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw. Met het Waterbeleid 21e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen, die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder meer de klimaatverandering, de bodemdaling en de zeespiegelstijging. Het Waterbeleid 21e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd, te weten de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' houdt in, dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd.

Bij de trits 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het erom dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Beleid Provincie

Het Waterplan Gelderland geldt voor de periode van 2010 tot 2015. Het plan schetst de mogelijkheden om de kansen van water voor mens en natuur in Gelderland goed te benutten. Ook staan er maatregelen in tegen overstroming van grote rivieren en maatregelen om wateroverlast na hevige regenval te voorkomen.

Voor wateroverlast door neerslag in gebieden met de functie stedelijk gebied geldt de voorlopige werknorm van één maal in 100 jaar, zoals overeengekomen in het Nationaal Bestuursakkoord Water.

Watertekort in stedelijke gebieden wordt zoveel mogelijk ondervangen door maatregelen die erop gericht zijn, gebiedseigen water vast te houden.

In verband met de waterkwaliteit en de volksgezondheid wordt in traag stromende of stilstaande wateren een minimale diepte gehandhaafd van 1 m. De waterkwaliteit in

stedelijke gebieden voldoet minstens aan de basiskwaliteit. De aanwezige natuurwaarden worden beschermd en waar mogelijk ontwikkeld. De waterketen in stedelijk gebied is zodanig ingericht, dat deze geen negatieve invloed heeft op het grond- en oppervlaktewater.

Stedelijke ontwikkelingen en stedelijke herinrichting en herstructurering dienen 'waterneutraal' te zijn en worden benut om het watersysteem, waar nodig, op orde te brengen en te verduurzamen.

Zowel in nieuw als in bestaand stedelijk gebied streeft de provincie naar een duurzaam watersysteem.

Beleid Waterschap

Voor het Waterschap Vallei & Eem heeft dit geleid tot de volgende concrete activiteiten: het opstellen van een watervisie voor het beheersgebied, invulling geven aan de watertoets om ruimtelijke plannen te beoordelen op waterhuishoudkundige effecten, het vastleggen van normen voor wateroverlast en het realiseren (bestemmen) van ruimte voor water.

Beleid Gemeente

Het gemeentelijk beleid op het gebied van water is beschreven in het 'Waterplan 2008-2012'. Dit plan is een gezamenlijk product van de gemeente Ede, het Waterschap Vallei & Eem, de provincie Gelderland en het Waterleidingbedrijf Vitens. Het waterplan van Ede is in 2008 vastgesteld. De belangrijkste punten uit het waterplan zijn:

De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water uit 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

In het waterplan zijn concrete doelen ten aanzien van hemelwater en grondwater geformuleerd.

- Hemelwaterbeleid

In het hemelwaterbeleid zijn de doelstellingen ten aanzien van hemelwater uit het waterplan operationeel uitgewerkt. In 2015 wil de gemeente dat 20% van het 'bestaande' verharde oppervlak in Ede is afgekoppeld van de gemengde riolering. Dit betekent dat in 2015 een vijfde minder verhard oppervlak op het gemengde riool is aangesloten dan in 2003. In het hemelwaterbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande verharding en nieuwe verharding in stedelijk gebied:

In bestaand stedelijk gebied gaat de gemeente Ede specifieke wijken projectmatig afkoppelen. Zowel de openbare verharding als (de voorkant van) de particuliere daken worden afgekoppeld. De gemeente handhaaft de afkoppelwerkwijze die zij al enkele jaren toepast. Hieronder valt het meeliften van afkoppelen op geschikte aanleidingen zoals wijk- of rioolreconstructies.

De gemeente verplicht initiatiefnemers van nieuwbouw om het hemelwater afkomstig van nieuwbouwdaken (> 30 m²) te infiltreren in de bodem. Deze maatregel is opgenomen in de in 2008 vastgestelde Bouwverordening, artikel 2.7.5. Technische uitgangspunten zijn in het rapport 'In de weer met neerslag' weergegeven, zodat intern een uniforme werkwijze wordt gehanteerd.

- Grondwatervisie

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

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

Bestaande situatie

Het maaiveld ter plaatse van het plangebied loopt op van het westen naar het oosten. Het grondwater in het westelijk gedeelte ligt van nature minder diep ten opzichte van het maaiveld. Bij de aanleg van de woonwijk was het dan ook noodzakelijk de waterstand te verlagen en door de aanleg van waterpartijen en drainage in de hoofdwegen. De waterpartijen dragen bij aan de verlaging van het grondwaterpeil en biedt tevens ruimte voor de opvang van overtollig regenwater.

In de huidige situatie wordt het hemelwater afgevoerd richting het gemengd riool. Bij een hevige regenbui stroomt in korte tijd veel water in het riool. Wanneer het riool deze grote hoeveelheid regenwater niet kan verwerken treden de overstorten in het rioleringsstelsel in werking. Hierdoor wordt overtollig rioolwater geloosd op waterpartijen en singels. De singels zijn hierop ingericht en laten een peilstijging van 1 m toe.

Omdat het regenwater in het riool is vermengd met afvalwater, is het water dat in de overstort komt vervuild. Om vervuiling van het oppervlaktewater en de waterbodem tegen te gaan moeten overstorten van afvalwater zo veel mogelijk worden voorkomen. Een belangrijke maatregel is het afkoppelen van het regenwater van het riool. De afvoer van hemelwater afkomstig van nieuwe verhardingen en gebouwen mag niet meer op de riolering worden aangesloten.

Over het algemeen bestaat de bodem uit matig fijn zand, leemarm tot zwak leemig. De doorlatendheid is sterk wisselend variërend van vrij goed tot goed (k-factor 0,40 – 1,00 m/etm). Als de bodemopbouw en de grondwaterstand het toelaten moet het in de bodem worden geïnfiltreerd. Mocht dit niet mogelijk zijn dan moet het in overleg met de gemeente en het Waterschap Vallei en Eem worden bekeken over het mogelijk is op het oppervlaktewater te lozen.

Conclusie

Het bestemmingsplan is conserverend van aard waardoor geen nieuwe ontwikkelingen bij recht mogelijk worden gemaakt waarvoor een aanpassing van de waterhuishoudkundige situatie zal optreden.

4.6. Flora en Fauna en Natuurbeschermingswet

Beleid/regelgeving

Voor ruimtelijke ingrepen of bestemmingsplanwijzigingen heeft men te maken met de natuurwetgeving. Binnen de natuurwetgeving wordt onderscheid 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 teweeg brengen op beschermde inheemse soorten flora en fauna of beschermde natuurgebieden, dienen de plannen getoetst te worden aan de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet en het EHS beleidskader.

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.

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

Artikel 8: het is verboden beschermde planten te vernielen, te beschadigen, te onwortelen 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.

Sinds de inwerkingtreding van de AMvB (2005) worden er vier categorieën beschermingsniveaus onderscheiden (tabel 1, 2, en 3 soorten en vogelsoorten) waarop het ontheffingsregime is gebaseerd. Dit betekent onder meer dat algemene soorten (tabel 1) niet meer ontheffingsplichtig zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast is door uitspraken van de Raad van State de beoordeling van ontheffingen van de Flora- en faunawet veranderd. Voor soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn kan alleen nog ontheffing verkregen worden voor belangen die zijn opgenomen in hetzij, de Habitatrichtlijn, hetzij de Vogelrichtlijn. In zowel de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn wordt 'ruimtelijke inrichting of ontwikkeling' niet als belang aangemerkt. Tevens worden 'dwingende redenen van groot openbaar belang' niet als belang in de Vogelrichtlijn genoemd. Op basis van deze twee belangen kan voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geen ontheffing aangevraagd worden.

Om overtreding van de Flora- en faunawet bij de aanwezigheid van beschermde soorten te voorkomen kan het noodzakelijk om mitigerende maatregelen te treffen. Deze mitigerende maatregelen dienen te worden opgenomen in een door de Dienst Regelingen van het Ministerie van LNV goed te keuren activiteitenplan. De Dienst Regelingen beoordeelt of de beschreven aanpak voldoende is om de functionaliteit van het habitat van de betreffende soort te waarborgen.

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. Andere gebieden beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet zijn beschermde natuurmonumenten en wetlands.

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.

Ecologische onderzoek en toetsing aan natuurwetgeving

Voorafgaand aan ruimtelijke ontwikkelingen of bestemmingsplanwijzigingen dient beoordeeld te worden of de ruimtelijke plannen strijdig zijn met de natuurwetgeving. Indien de kans bestaat dat de plannen negatieve effecten hebben op beschermde inheemse soorten flora en fauna of beschermde natuurgebieden, dienen deze getoetst te worden aan Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en/of het beleidskader voor de EHS.

Toetsing aan de Flora- en faunawet

Het te actualiseren bestemmingsplan is conserverend van aard. In het kader van de bestemmingsplanvaststelling worden geen ruimtelijke ontwikkelingen beoogd. Hiermee is toetsing aan de Flora- en faunawet nu niet aan de orde.

Voor nieuwe ruimtelijke ingrepen en ontwikkelingen of bestemmingsplanwijzigingen, waarbij er mogelijk sprake is van negatieve effecten op beschermde soorten, is toetsing aan de Flora- en faunawet vereist. Het tijdig opstarten en uit laten voeren van dergelijke toetsen voorkomt onnodige vertragingen in het ruimtelijke ordeningstraject.

Toetsing aan Natuurbeschermingswet en het beschermingskader van de EHS

Veldhuizen B is gelegen binnen de bebouwde kom in het westen van Ede. Op zo'n 800 meter afstand is de EHS gelegen, landgoed Kernhem. Op zo'n 1750 meter afstand van de planlocatie ligt het Natura 2000 gebied de Veluwe. Gezien de omgeving van de planlocatie, het conserverende karakter van de bestemmingsplanherziening en de afstand tot de natuurgebieden zijn negatieve effecten op de betreffende natuurgebieden uitgesloten.

Conclusie

Het te actualiseren bestemmingsplan is conserverend van aard. In het kader van de bestemmingsplanvaststelling worden geen wijzigingen beoogd en nader onderzoek is derhalve niet nodig. Vanuit het perspectief van Flora- en Fauna en Natuurbeschermingswetgeving zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

4.7. Archeologie

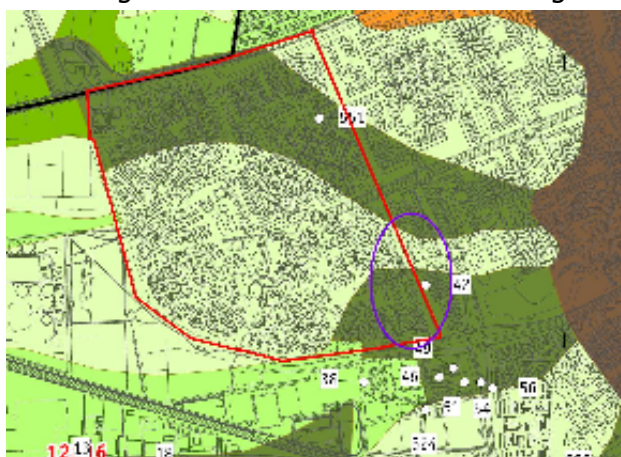
Beleid/regelgeving

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 wetwijziging 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 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 zogenaamde '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).

Bestaande 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 en de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede.⁴



Figuur 1: verwachtingskaart Archeologie

⁴ Heunks, E., 2005: Actualisering archeologische verwachtingskaart gemeente Ede; van verwachtingskaart naar beleidsadvieskaart, RAAP-rapport 1130, RAAP Archeologisch Adviesbureau bv, Amsterdam (eindversie, februari 2005).

Binnen het plangebied zijn de volgende categorieën van belang:

a. Te verwachten archeologische waarden

Op figuur 1 is de archeologische verwachting van het gehele bestemmingsplangebied weergegeven. Deze verwachting hangt nauw samen met reliëf, landschappelijke en geomorfologische eigenschappen van het gebied, gesteldheid van het bodemprofiel en de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen.

Het bestemmingsplangebied is gelegen in het dekzandlandschap van de Gelderse Vallei. Het gebied bestaat uit een relatief laaggelegen dalvlakte die min of meer wordt begrensd door twee oost-west georiënteerde dekzandruggen; één aan de noordkant in het plangebied en één ten zuiden van het plangebied. De twee ruggen hebben in het westen van het plangebied met elkaar in verbinding gestaan (paraboolvorm).

De dekzandruggen zijn als hoge en droge locaties altijd aantrekkelijk geweest als vestigingslocaties voor de mens. De kans, dat hier bij graafwerkzaamheden op archeologische resten gestuit wordt, is dus groot. Dit geldt voor resten uit alle archeologische perioden (Steentijd tot en met Middeleeuwen). Uit bodemkarteringen en archeologisch veldonderzoek is gebleken dat eventuele archeologische resten op de ruggen zijn afgedekt door een ophoogpakket ten behoeve van het verbeteren van de bodemvruchtbaarheid in de afgelopen eeuwen (een zgn. 'esdek'). Archeologische vindplaatsen zijn daardoor (vermoedelijk) goed geconserveerd en zullen zich vanaf een diepte van gemiddeld 40 cm beneden maaiveld manifesteren.

Ongeveer tweederde van het plangebied is laaggelegen gebied. De kans dat hier archeologische resten worden aangetroffen is relatief klein.

b. Bekende archeologische waarden

In het plangebied bevinden zich geen AMK-terreinen (terreinen met een archeologische status) of bekende archeologische vindplaatsen (vindplaatsnr. 551 is een melding uit 1954 waarvan onbekend is om wat voor resten het precies gaat).

In en in de zeer directe omgeving van het plangebied (straal 250 m) is wel een aantal archeologische vindplaatsen bekend. Dit zijn meldingen van toevalsvondsten door Edese amateur-archeologen, maar er zijn ook vindplaatsen die in de loop der jaren tijdens archeologisch onderzoek aan het licht zijn gekomen. Al deze vindplaatsen (nrs. 38, 42, 46, 49, 51, 54, 56 en 524, zie figuur 1) bevinden zich op de dekzandrug direct ten zuiden van het plangebied. Het zijn allemaal meldingen van vondsten uit de periode 1965-1975 die wijzen op de aanwezigheid van een groot nederzettingsterrein op deze dekzandrug uit de periode IJzertijd en Romeinse tijd (ca. 2600 tot 1560 jaar geleden). Ook oudere resten (bijvoorbeeld uit de Late Steentijd, ca. 6000 tot 3650 jaar geleden) komen voor. Een groot deel van dit nederzettingsterrein is in de jaren '60/'70 van de vorige eeuw door de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek opgegraven bij de bouw van de wijk (globaal het gebied binnen de paarse cirkel in figuur 1). Nog niet opgegraven, behoudenswaardige gedeelten van de vindplaats kunnen zich tussen en onder de bestaande bebouwing in de wijk Veldhuizen (A en) B bevinden.

c. Bodemverstoring

De intactheid van de bodem is in de hierboven geschetste archeologische verwachtingswaarde van het plangebied niet meegewogen. Nader archeologisch (veld)onderzoek kan alleen uitwijzen of en in hoeverre de bouw van de wijk Veldhuizen B eventueel aanwezige (behoudenswaardige) archeologische resten heeft verstoord.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan is in essentie een conserverend plan. Ontwikkelingen zijn slechts op bescheiden schaal en veelal onder voorwaarden mogelijk. De bekende en te verwachten archeologische waarden worden derhalve niet direct bedreigd.

Aan de gronden met een (middel)hoge archeologische verwachting (zie figuur 1) is om onevenredige aantasting van archeologische (verwachtings)waarden te voorkomen conform gemeentelijk archeologiebeleid een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' toegekend, met daaraan gekoppeld een vergunningstelsel.

Eventuele ontwikkelingen dieper dan 40 cm beneden maaiveld en met een oppervlak groter dan of gelijk aan 250 m² kunnen op grond van het opgenomen vergunningstelsel alleen doorgang vinden onder de voorwaarde van aanvullend archeologisch onderzoek. Dit archeologisch 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 deze gebieden niet noodzakelijk wanneer aantoonbare technische maatregelen worden getroffen waardoor de archeologische (verwachtings)waarden in de bodem (in situ) kunnen worden behouden.

De ligging (coördinaten) en begrenzing (oppervlak en diepte) van de in en dichtbij het plangebied bekende archeologische vindplaatsen zijn niet exact bekend. Het is bovendien niet duidelijk of de vindplaatsen nog intact zijn en of de vindplaatsen als behoudenswaardig zouden moeten worden aangemerkt. Alle archeologische vindplaatsen liggen in gronden met een hoge archeologische verwachting. Daar waar overlap is met gronden met een lage archeologische verwachting (paarse cirkel) zijn vindplaatsen in het verleden vrijwel volledig opgegraven (ex situ behouden). Omdat voor de gronden met een hoge archeologische verwachting al een voldoende beschermende planologische regeling in het onderhavige plan geldt, is ervoor gekozen voor de bekende archeologische waarden geen aparte regeling in het plan op te nemen.

4.8. Cultuurhistorie

Beleid/regelgeving

Het ruimtelijk kader voor de doorwerking van cultuurhistorie in gemeentelijke ruimtelijke plannen wordt bepaald door wetgeving en beleid op Europees, rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau. In het navolgende wordt in kort bestek een overzicht geboden van de relevante regelgeving.

wetgeving & beleid	entiteiten
Nota Belvédère 1999	- cultuurhistorische basiskwaliteiten
Nota Ruimte 2006	- cultuurhistorische basiskwaliteiten
Monumentenwet 1988	- beschermde rijksmonumenten - beschermde rijksstadsgezichten
Nota Belvoir	- cultuurhistorische basiskwaliteiten
Streekplan Gelderland	- cultuurhistorische basiskwaliteiten
Erfgoednota	- cultuurhistorische basiskwaliteiten

Bestaande situatie

Tot ver in de twintigste eeuw heeft het plangebied, het westelijke deel van de oude buurtschap Velthuizen, een voornamelijk agrarisch karakter gehad met daarin enkele verspreid gelegen, inmiddels verdwenen boerderijplaatsen als 'De Wetering' en 'De Koekelt'. De buurtschap was een gemeenschap van grondeigenaren die gemeenschappelijk allerlei zaken regelde die betrekking hadden op bijvoorbeeld het gebruik van de gronden, wildbescherming, begrenzingen, afwatering en wegeaanleg en -onderhoud. Door de komst van kunstmest ver in de 19de eeuw liep de behoefte aan woeste gronden terug, en daarmee de behoefte aan een instantie zoals de buurschap, die het gebruik van deze gronden regelde.

Aansluitend op de uitvoering van het nieuwe wegenstructuurplan uit 1964 werd in de jaren zestig en zeventig van de twintigste eeuw de nieuwe woonwijk Veldhuizen A gebouwd. Het deelgebied Veldhuizen B is de westelijke voortzetting van Veldhuizen A, hoofdzakelijk gerealiseerd vanaf eind jaren zeventig tot eind jaren tachtig. Via de Slotlaan staat de wijk in verbinding met de centrale wegenstructuur van Ede. Binnen de wijk zorgt een ringweg bestaande uit een deel van de Nienhof en de Hofbeeklaan voor de ontsluiting van de verschillende buurten. Via de Nienhof en de Heyendaal staat Veldhuizen B in directe verbinding met Veldhuizen A en de hier gelegen winkelcentra. Een fijnmazig stelsel van voetgangers en fietspaden ontsluit de verschillende buurten onderling. Een belangrijke rol voor de aanblik van de wijk spelen de groene zones aan de randen en in het midden van de wijk die bestaan uit langgerekte waterpartijen met gazons en bossages aan weerszijden. De verschillende delen van Veldhuizen B hebben een fijnmazige woonerfachtige verkavelingstructuur. Het bebouwingsbeeld wordt gedomineerd door rijtjes- en etagewoningen. De etagewoningen zijn in de terras-vorm gebouwd. Hoewel er enige nieuwe inbreidingen hebben plaatsgevonden, straalt Veldhuizen B wat de detaillering van de bebouwing betreft een typisch jaren zeventig karakter uit. Gevels zijn veelal opgetrokken in bruine, rode of gele baksteen en deels bekleed met hout. De zadeldaken worden vaak gedekt door bruine of donkergrijze pannen.

Conclusie

In het plangebied is van de historische bebouwing niets bewaard gebleven. Vrijwel alle oude structuren, waaronder verkavellingspatronen en ontsluitingswegen, zijn geherstructureerd bij het ontwerp van de wijk. In de verte verwijst de locatie van groenstroken langs de randen van het plangebied nog naar oude ontsluitingen.

4.9. Geluid

Beleid/regelgeving

Wegverkeerslawaaï

Het aandachtsgebied voor geluid langs een verkeersweg heet in het jargon van de Wet geluidhinder: geluidzone. Iedere weg heeft een geluidzone. Bij het opstellen (of herzien) van een bestemmingsplan in deze zone is akoestisch onderzoek verplicht indien nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Dit geldt voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Als de gevelbelasting (door een grotere afstand of andere maatregelen) niet onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} is te houden, kunnen burgemeester en wethouders voor bepaalde situaties een hogere grenswaarde vaststellen. Voor een burgerwoning in het binnen- en buitenstedelijk gebied bedraagt de maximale grenswaarde respectievelijk 63 en 53 dB L_{den}.

Bestaande situatie

In de onderstaande tabel is weergegeven welke wegen akoestisch relevant zijn en binnen welke contour onderzoek moet worden gedaan naar de geluidsbelasting als gevolg van een

weg. Als de woningen buiten de in de tabel vermelde contouren worden gebouwd zijn geen hogere grenswaarden nodig.

Weg	Zonebreedte binnen- /buitenstedelijk (in meters)
N224	250/400
Kastelenlaan	200/350
Slotlaan	200
Hofbeeklaan	200
Heyendaal	200

In het plangebied liggen verder wegen binnen woonerven en wegen met een 30km/u regime. Deze wegen hebben geen geluidszone, maar de geluidsbelasting ervan kan mogelijk wel relevant zijn in het kader van het Bouwbesluit. Geen van deze wegen is in dit kader akoestisch relevant.

Railverkeerslawaaï

De zones langs spoorwegen zijn centraal vastgesteld. In het zgn. Besluit geluidhinder (2006) is een kaart opgenomen met de spoorlijnen en de bijbehorende zones. De geluidzone voor de spoorlijn Utrecht – Ede Wageningen bedraagt 400 meter. Het plangebied is gedeeltelijk binnen deze geluidzone gelegen. Bij het opstellen (of herzien) van een bestemmingsplan in deze zone is akoestisch onderzoek verplicht indien nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Dit geldt voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan is conserverend van aard en er worden geen ontwikkelingen meegenomen. Nader geluidsonderzoek en het vaststellen van hogere grenswaarden is niet nodig.

4.10. Luchtkwaliteit

Beleid/regelgeving

Volgens de Wet milieubeheer is het nodig een planontwikkeling te toetsen aan luchtkwaliteitseisen. Sinds 15 november 2007 is de Wet milieubeheer gewijzigd met een nieuw hoofdstuk over luchtkwaliteitseisen (Stb. 2007, 414). Hoofdstuk 5 (titel 2) gaat over luchtkwaliteit en is gericht op:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren

Hoofdstuk 5 (titel 2) van de Wet milieubeheer vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Met het nieuwe hoofdstuk 5 en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2 en staat gelijk aan de realisatie van ongeveer 1500 woningen bij één ontsluitingsweg. Dit is geen harde grens want één en ander

is afhankelijk van de lokale achtergrondwaarden. In het geval van nieuwe planvorming zal getoetst moeten worden of voldaan wordt aan deze grens.

Conclusie

Het voorliggende plan betreft een actualisatie en samenvoeging van een aantal (postzegel)bestemmingsplannen c.q. vrijstellingen. In de procedure worden geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen of nieuwe ruimte geschapen voor toekomstige ontwikkelingen. De wijziging valt daarom onder het NIBM. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

4.11. Verkeer en parkeren

Beleid/regelgeving

Beleidskader voor verkeer is het Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan (GVVP) uit 2005. Hierin is onder meer de wegcategorisering vastgelegd. Een uitwerking van het GVVP is de nota "Voorrang voor de fiets: actieprogramma fiets 2008-2011". Het actieprogramma heeft utilitaire en recreatieve fietsroutes aangewezen. Deze routes dienen te voldoen aan vier eisen van fietsvriendelijkheid, namelijk: directheid, veiligheid, comfort en samenhang. Nieuwe ontwikkelingen binnen de gemeente Ede dienen te worden getoetst aan de Edese parkeernormen die zijn vastgelegd in de parkeernota Ede. In bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met de gevolgen voor het benodigde ruimtegebruik.

Bestaande situatie

Auto

Met betrekking tot dit bestemmingsplan zijn daarin de Slotlaan, Hofbeeklaan, Heyendaal en het deel van de Nienhof tussen Slotlaan en Hofbeeklaan aangewezen als ontsluitingsweg. Daarop geldt binnen de bebouwde kom een weginrichting die geschikt is voor 50 km per uur. Ook de N224, voor zover het wegdeel binnen de plangrenzen betreft, is aangewezen als een ontsluitingsweg binnen de kom, ingericht met een maximumsnelheid tot 70 km per uur. In het bestemmingsplan krijgen deze wegen de functie "verkeer". De overige wegen binnen dit plangebied zijn allemaal erftoegangswegen. Hierop geldt binnen de bebouwde kom een weginrichting die geschikt is voor 30 km per uur. In het bestemmingsplan krijgen deze wegen de functie "verkeer-verblijfsgebied".

Fiets

Binnen dit bestemmingsplan behoren de Slotlaan, het pad tussen Slotlaan en Rijnhof, een route Liebeek en Lichtenbeek, alsmede een aftakkende route halverwege Slotlaan en Rijnhof richting Zijpendaal en Levendaal tot het utilitaire fietsnet. Deze fietsroute sluit aan op het fietspad langs de Koekelse Boslaan, net buiten de plangrenzen. De andere fietsroute zou in de toekomst moeten gaan aansluiten op een nog aan te leggen utilitaire fietsroute langs de westrand van Veldhuizen B, dat loopt van Kernhem B, via een stuk Koekelse Boslaan onder het spoor door naar Frankeneng en Rietkampen. Deze toekomstige fietsroute ligt eveneens geheel buiten deze plangrenzen, echter de eveneens toekomstige aansluiting erop ter hoogte van de utilitaire fietsroute die uitkomt op Lichtenbeek, ligt wel binnen de plangrenzen.

Recreatieve fietsroutes zijn er niet binnen dit bestemmingsplan. Gewenste inrichtingsmaatregelen op utilitaire en recreatieve fietsroutes kunnen bestaan uit vrijliggende fietspaden, fietsstraten, fietsstroken of suggestiestroken.

Uitgangspunten wegcategorisering:

- N224 gebiedsontsluitingsweg, 70 km/u
- Slotlaan gebiedsontsluitingsweg, 50 km/u

- “rondweg” Hofbeeklaan – Nienhof, Heyendaal gebiedsontsluitingsweg type 3, 50 km/u, suggestiestroken gewenst
- overige wegen erftoegangsweg, wensbeeld 30 km/u of woonerf
- busroute: Nienhof tussen Hofbeeklaan en Arendshorst

Aanrijroutes nood- en hulpdiensten:

- alle bovengenoemde straatnamen
- Grootveld en Veldbeeklaan

Hoofdfietsroutes conform Actieprogramma Fiets:

- zuidzijde N224
- Slotlaan – solitaire route – Rijnhof – Liebeek – Lichtenbeek
- Levendaal – Zijpendaal – solitaire route
- Koekeltse Boslaan
- solitaire route langs westelijke flank Veldhuizen

Toekomstige verkeersontwikkelingen:

- aanleg knip m.u.v. bus en langzaam verkeer in Nienhof / Arendshorst
- noord-zuidfietsroute vanaf Kernhem B langs westrand Veldhuizen (lange termijn)

Parkeren:

- normering baseren op gemeentelijk parkeerbeleid
- ligging t.a.v. parkeernormering: Ede Stad

Conclusie

Vanuit het aspect verkeer zijn er geen belemmeringen voor actualisering van het voorliggende bestemmingsplan.

4.12. 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 woningen in de buurt van een bovengrondse hoogspanningslijn worden gebouwd of nieuwe hoogspanningslijnen die bij bestaande woonwijken worden gerealiseerd. Het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) heeft het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) ondersteund bij het ontwikkelen van dit beleid.

Conclusie

In het plangebied komen geen hoofdleidingen voor die bescherming behoeven.

4.13. Veiligheid

Beleid/regelgeving

Om een veilige omgeving te creëren of te behouden zijn er op het gebied van fysieke veiligheid een aantal aspecten waarmee rekening gehouden moet worden.

Zo worden er eisen gesteld aan de bereikbaarheid van de openbare wegen 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 in het openbare wegennet zijn er ook eisen gesteld.

Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf de bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan.

In de "Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid" een uitgave van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding worden deze eisen uitgeschreven.

Tevens worden er 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. De opkomsttijden worden gesteld in de "Handleiding brandweezorg" een uitgave van het Ministerie van Binnenlandse Zaken.

Bestaande situatie

Dit bestemmingsplan betreft de actualisering van de huidige situatie. Met betrekking tot de veiligheid zal de situatie niet veranderen.

Conclusie

Alle nieuwe ontwikkelingen zullen worden getoetst aan het gestelde in de "Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid" en aan de "Handleiding brandweezorg".

Met ontwikkelingen worden zowel de nieuwbouw- of verbouwplannen bedoeld als de (her)inrichting van het openbare gebied.

Er zijn voor wat betreft de eisen voor de veiligheid geen belemmeringen voor de actualisering van dit bestemmingsplan.

4.14. Externe veiligheid

Beleid/regelgeving

De Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, de Wet Kwaliteitsbevordering Rampenbestrijding en het Besluit Externe Veiligheid inrichtingen vormen grotendeels het wettelijk kader voor het aspect: externe veiligheid. Hierbij staat de verantwoording van het zgn. groepsrisico centraal. Het groepsrisico is afhankelijk van de kans op een ongeval met gevaarlijke stoffen en de bevolkingsdichtheid in de omgeving. Voor het bepalen van de mate van het gevaar en de routes van het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn zgn. Risicoatlassen beschikbaar.

Bestaande situatie

Het plangebied ligt in het invloedsgebied van de N224 waar transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het invloedsgebied van deze transportader bedraagt ongeveer 250 meter.

Plannen in het grensgebied van de contour dienen zorgvuldig te worden beoordeeld. Eén en ander is afhankelijk van de inhoud van het plan. Alle andere wegen in en nabij het plangebied maken geen deel uit van risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen.

Aan de noordzijde van de N224 is een pijpleiding gelegen (brandstof, vlampunt 21 – 55 °C). De genoemde pijpleiding is nét buiten het plangebied gesitueerd. Voor brandstoffen met en vlampunt van 21 – 100 °C geldt geen 10-6 plaatsgebonden risicocontour. Wel dient aan beide zijden van de buisleiding 5 meter te worden vrijgehouden van bebouwing en te worden bestemd als belemmerende strook. Het groepsrisico is bij deze buisleidingen beperkt.

Conclusie

Het betreft een conserverend bestemmingsplan. Er vindt dan ook geen toename van het groepsrisico t.o.v de huidige situatie plaats. Evengoed is een verantwoording van het groepsrisico en onderzoek naar de risico's in het plangebied nodig als plannen binnen het

invloedsgebied liggen. De regionale brandweer dient dan om advies gevraagd te worden ten behoeve van de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

5. Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ingevoerd. Inzake artikel 6.12 Wro is het verplicht een exploitatieplan op te stellen voor gronden waarop een bouwplan inzake artikel 6.2.1 Bro wordt voorbereid én er kosten te verhalen zijn, tenzij deze kosten anderszins verzekerd zijn. De nieuwe Wro geeft de gemeente de mogelijkheid om eventuele gemaakte kosten voor de uitvoering van het plan op de aanvrager te verhalen. Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 2008 onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard. Het plan heeft, behoudens de reguliere kosten voor de tienjaarlijkse planherziening, geen financiële consequenties voor de gemeente Ede.

Er zijn geen bouwplannen in voorbereiding op gronden binnen het plangebied waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld. Het bestemmingsplan is daarmee economisch uitvoerbaar.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Inleiding

Voor het bestemmingsplan Veldhuizen B is gebruik gemaakt van in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2008 (SVBP 2008). De kern van de voorgestelde regeling volgt uit twee uitgangspunten: zoveel mogelijk informatie op de verbeelding en zo eenvoudig mogelijke planregels. Zoals algemeen bekend bij werken met een standaard is maatwerk noodzakelijk vandaar dat de standaard op bepaalde punten is aangepast.

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende bepalingen voor het hele plangebied. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk III regelt de algemene bepalingen waaronder een aantal flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en ontheffingsbevoegdheden. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden alle bestemmingen kort behandeld.

6.2. Bestemmingsplanregels

Met de komst van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening kent een bestemmingsplan planregels. Hieronder worden de planregels toegelicht waarvoor een nadere toelichting noodzakelijk is.

6.2.1. Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige planregels goed te kunnen hanteren.

Begripsomschrijvingen (artikel 1)

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de planregels worden gehanteerd. Alleen de begrippen die in aanvulling op het dagelijks spraakgebruik nadere toelichting behoeven zijn opgenomen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe de hoogtematen die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, bepaald moeten worden. Hieronder valt tevens de wijze van peilbepaling.

6.2.2. Bestemmingsbepalingen

In dit hoofdstuk van de planregels komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Per bestemming is, met uitzondering van enkele speciale regelingen, het volgende stramien gehanteerd:

Bestemmingsomschrijving

Een omschrijving van de functies die bij de bestemming mogelijk zijn.

Bouwregels

Planregels die aangeven waar, wat en hoe hoog gebouwd mag worden. Daarnaast komen in sommige bestemmingsplanregels ook nog de volgende onderdelen voor: De mogelijkheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van de bouwplanregels, wijzigingsbepalingen en een aanlegvergunningstelsel voor archeologie en groen.

Gebruiksregels

Planregels waarin is aangegeven welk gebruik specifiek is toegestaan binnen de bestemming, dan wel welk gebruik hierin niet is toegestaan.

6.2.3. Algemene bepalingen

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling wordt in elk bestemmingsplan opgenomen om te voorkomen dat in feite meer kan worden gebouwd dan in het bestemmingsplan bedoeld is. Dit kan zich voordoen bij woningbouw wanneer (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaar wisselen. In een dergelijk geval worden de nieuw verworven gronden niet meegeteld bij de berekening van de bouw mogelijkheden als dat al voor een in het verleden verleende bouwvergunning gebeurd is.

Bestaande afmetingen, afstanden en percentages

In deze bepaling is een zogenaamde afwijkingsregeling opgenomen voor bestaande afmetingen, afstanden en percentages. Uiteraard gaat het dan wel om legale situaties.

Algemene gebruiksbepalingen

Een algemene bepaling met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken, die alle gebruik van gronden en opstallen verbiedt, dat strijdig is met de aan de gronden gegeven bestemming.

Algemene afwijkingsregels

In dit bestemmingsplan is een algemene afwijkingsregeling opgenomen die ziet in algemeen voorkomende bouwwerken en afwijkingen van het bestemmingsplan.

Algemene wijzigingsbepalingen

Deze bevoegdheid heeft betrekking op het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouw grenzen. Dit om de nodige flexibiliteit in het bestemmingsplan te behouden.

Algemene procedurebepalingen

Dit artikel geeft regels voor de toepassing van de in de planregels opgenomen afwijkingsbepalingen.

6.2.4. Overgangs- en slotbepalingen

Strafbepaling

Deze bepaling geeft aan welke bepalingen in het bestemmingsplan worden aangemerkt als een strafbaar feit. De strafbaarstelling zelf volgt uit de Wet op de Economische Delicten (WED).

Overgangsbepalingen

Bepalingen, die betrekking hebben op het overgangsrecht: legale bouwwerken die op het moment van tervisielegging van het plan bestaan, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de in het nieuwe plan gegeven bebouwingsregels. Het legaal gebruik van de gronden en opstallen, dat afwijkt van de planregels in het nieuwe plan, kan eveneens worden voortgezet.

Slotbepaling

Deze bepaling geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan: Bestemmingsplan Veldhuizen B.

6.3. Bestemmingen

Bedrijf-Nutsvoorziening

Alle openbare nutsvoorzieningen, waarbij het met name gaat om transformatorhuisjes, zijn apart bestemd in de bestemming Bedrijf-Nutsvoorziening. Hierin zijn geen andere bedrijven toegestaan dan nutsbedrijven. De impact qua bebouwing is gering, steeds is er een bouwvlak opgenomen dat strak om de bestaande bebouwing is neergelegd en daarnaast is zijn er hoogtematen opgenomen.

Groen

Deze bestemming is gegeven aan de hoofdgroenstructuur. Binnen de bestemming Groen kunnen verschillende functies voorkomen die te maken hebben met het openbaar gebied.

Maatschappelijk

Maatschappelijke functies zijn ondergebracht onder de bestemming 'Maatschappelijk'. De bestaande bebouwing is in een bouwvlak vervat, waarbij tevens de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogten zijn aangegeven. Soms is ook een bebouwingspercentage van toepassing. Bij het toekennen van de bouwmogelijkheden is steeds ook naar de bestaande rechten (uit de tot op heden geldende bestemmingsplannen) gekeken.

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn, zoals gebruikelijk in de recente bestemmingsplannen van de gemeente Ede, verschillende maatschappelijke en culturele functies mogelijk zoals bijvoorbeeld zorginstelling, onderwijs of religie. Op de verbeelding worden deze gebruiksfuncties als zodanig aangeduid. Op basis van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag (veelal het college van burgemeester en wethouders) zijn de gebruiksfuncties onderling uitwisselbaar.

Tuin

De bestemming 'Tuin' is gegeven aan de voorerven bij de woningen. Gebouwen zijn hierop niet toegestaan. Op basis van een omgevingsvergunning kan van het bestemmingsplan worden afgeweken voor de realisatie van erkers met een diepte van maximaal 1,5 m (als er ten minste 2 m resteert tot de openbare weg). Verder zijn de legaal bestaande gebouwen positief bestemd, dat wil zeggen dat deze mogen blijven staan en worden vervangen.

Verkeer

De doorgaande (auto)verkeersroutes met bijbehorende bermen en trottoirs zijn geregeld in de bestemmingen 'Verkeer'. Binnen deze bestemmingen zijn naast de wegen en fietspaden ook de bermen, taluds en sloten toegelaten. Dit biedt enige flexibiliteit ten aanzien van de inrichting, waarbij dan niet steeds een planherziening is vereist.

Verkeer - Verblijfsgebied

De overige straten, pleinen, belangrijke paden en 30 km/uur wegen dan genoemd onder de bestemming Verkeer zijn in de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' geregeld. De bestemming komt vrijwel overeen met de bestemming Verkeer. Binnen deze bestemming zijn echter naast de genoemde functies binnen Verkeer ook speelvoorzieningen toegestaan. Dit biedt enige flexibiliteit ten aanzien van de inrichting, waarbij dan niet steeds een planherziening is vereist.

Wonen

De woonbebouwing is opgenomen in de bestemming 'Wonen'. Op de verbeelding zijn binnen deze bestemming bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen dienen te worden gesitueerd. Daarbij zijn de maximale goot- en bouwhoogten aangegeven. Wat betreft de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen worden, binnen de bestemming Wonen, de in de gemeente gebruikelijke mogelijkheden geboden: maximaal 50 m² tot een maximum van 50% van het perceel, voor zover gelegen buiten het bouwvlak. Deze zijn toegelaten op ten minste 3 m achter de voorgevel van de woning, in het bouwvlak en daarbuiten. Er is een verruiming mogelijk op grote percelen. Aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid zijn onder bepaalde voorwaarden toegelaten, tot 30% van het bruto vloeroppervlak van de woningen met een maximum van 30 m². Hiervoor is via een afwijkingsregeling uitbreiding mogelijk tot maximaal 80 m². Binnen de bestemming 'Wonen' is ter plaatse van de functieaanduidingen 'garage' een garagebox toegestaan.

6.3.1. Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen

Waarde-Archeologie (dubbelbestemming)

Voor een gedeelte van het plangebied geldt een hoge verwachtingswaarde. Ter bescherming van eventuele archeologische vindplaatsen is deze bestemming opgenomen. Indien meer dan 250 m² met een diepte van meer dan 40 cm verstoort wordt is aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk. Tevens is in het artikel een wijzigingsregel opgenomen om de bestemming 'Waarde – Archeologie' van gronden te laten vervallen, indien aangetoond is dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

7. Inspraak, vooroverleg en zienswijzen

7.1. Inleiding

De verplichting om inspraak te verlenen op een bestemmingsplan, zoals dat was geregeld in artikel 6a Wet op de Ruimtelijk Ordening, is geschrapt. Hiermee is de verplichting komen te vervallen, maar niet inspraak als zodanig. Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening wordt inspraak eveneens niet verplicht gesteld. In de verordening worden de regels gesteld als er besloten wordt inspraak te houden waaraan dan voldaan moet worden.

De gemeente Ede stelt het bestemmingsplan, gezien de omvang, open voor inspraak. Een ieder wordt dan in de gelegenheid gesteld om een inspraakreactie in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Ongeveer gelijktijdig aan de inspraakperiode zal het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening worden gevoerd. De ingediende inspraakreacties en de reacties in het kader van het vooroverleg zullen worden samengevat in de nota van inspraak en vooroverleg en van een gemeentelijke reactie worden voorzien. Nadat de inspraakprocedure heeft plaatsgevonden, zal het ontwerp-bestemmingsplan conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening ter inzage worden gelegd. Dan wordt een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad.

7.2. Inspraak en vooroverleg

De inspraak en vooroverleg is opgenomen in een afzonderlijke nota die als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

7.3. Zienswijzen ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening

De eventuele zienswijzen worden verwerkt in een afzonderlijke nota die als bijlage bij het bestemmingsplan wordt gevoegd.

8. Handhaving

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

Handhaving bestaat uit 3 fasen:

handhaving start bij het bieden van de noodzakelijke informatie. Immers: onbekend maakt onbemind;

bij concrete overtredingen zal primair in overleg worden getracht om tot een oplossing te komen;

als het minnelijk overleg niet tot het gewenste doel leidt, zal feitelijk optreden onontkoombaar zijn. De gemeente zal dan een keuze maken uit het opleggen van een dwangsom of het uitvoeren van bestuursdwang.

Handhavingsprocedure

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

nadat een bouwaanvraag bij de gemeente is ingediend, wordt de plaatselijke situatie gecontroleerd;

- via controle achteraf op verleende bouwvergunningen;
- via controles vanaf de openbare weg, luchtfoto's en aan de hand van klachten/meldingen van burgers.

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