



BESTEMMINGSPLAN

Veldhuizen A

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	6
2. PLAN BESCHRIJVING	7
2.1. Planmethodiek	7
2.2. Stedenbouwkundige opzet van Veldhuizen A	7
3. BELEIDSKADER.....	9
3.1. Rijksbeleid	9
3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (maart 2012)	9
3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (december 2011)	9
3.1.3. Conclusie	9
3.2. Provinciaal beleid	10
3.2.1. Provinciale structuurvisie	10
3.2.2. Ruimtelijke Verordening Gelderland	11
3.2.3. Woonbeleid	11
3.2.4. Streekplanuitwerking zoekzone stedelijke functies en landschappelijke versterking	12
3.2.5. Conclusie	12
3.3. Gemeentelijk beleid	12
3.3.1. Nota Detailhandel Ede	12
3.3.2. Woonvisie Ede 2012	12
4. ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN.....	13
4.1. Inleiding	13
4.2. Bedrijven en milieuzonering	13
4.3. Groen	14
4.4. Bodem	16
4.5. Water	17
4.6. Ecologie	20
4.7. Archeologie	23
4.8. Cultuurhistorie	25
4.9. Geluid	32

4.10.	Luchtkwaliteit	33
4.11.	Verkeer en parkeren	34
4.12.	Hoogspanningslijnen	36
4.13.	Veiligheid	38
4.14.	Externe veiligheid	39
5.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	42
6.1.	Inleiding	42
6.2.	Bestemmingsplanregels	42
6.2.1.	Inleidende bepalingen	42
6.2.2.	Bestemmingsbepalingen	42
6.2.3.	Algemene bepalingen	43
6.2.4.	Overgangs- en slotbepalingen	43
6.3.	Bestemmingen	44
6.3.1.	Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen	47
7.	INSPRAAK, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN	48
7.1.	Inleiding	48
7.2.	Inpraak en vooroverleg en zienswijzen ex artikel 3.8 Wro	48
8.	HANDHAVING	49

1. Inleiding

1.1. Aanleiding voor het bestemmingsplan

Voor het gebied Veldhuizen A geldt voor het grootste deel:

- bestemmingsplan Veldhuizen A (vastgesteld 30 november 1966)

en voor een kleiner deel:

- bestemmingsplan Kern Ede (vastgesteld op 27 juni 1974)

Er zijn daarnaast in de loop van de tijd diverse partiële herzieningen op dit plan vastgesteld waaronder bijvoorbeeld:

- partiële wijziging van het bestemmingsplan Veldhuizen A 'omgeving Heyendaal' (vastgesteld 18 januari 1973);
- bestemmingsplan Ede 'omgeving Bleijdenstein-Loevestein' (vastgesteld 17 april 1975);
- partiële wijziging van het bestemming Kern Ede 'omgeving Moedaralaan' (vastgesteld 18 december 1997);
- bestemmingsplan Veldhuizen A 'omgeving Pollenstein/Slotlaan' (vastgesteld 13 oktober 2005).

De plannen zijn volgens de Wet ruimtelijke ordening verouderd. Volgens de wet dienen bestemmingsplannen om de 10 jaar vervangen te worden. Bovendien zijn de geldende bestemmingsplannen verouderd en bieden zij onvoldoende ruimte voor de "reguliere" vraagstukken. Om het ruimtelijk beleid in het gebied actueel te maken, wordt dit bestemmingsplan opgesteld. 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

De actualisering van de bestemmingsplannen van de gemeente Ede krijgt de komende jaren gestalte. Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan wordt aan de zuidkant begrensd door de Veenderweg, aan de oostzijde door de Proosdijerveldweg en aan de noordzijde door de Slotlaan. De westelijke begrenzing loopt door de watergang die parallel aan en ten westen van de Kastelenlaan loopt.

Het actualiseringsplan is conserverend van aard. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen niet worden meegenomen. Er is sprake van een kader waarin er maatwerk is geleverd tussen de bestaande feitelijke/ planologische situatie en de uitgangspunten van de wijze van bestemmen. Zoveel mogelijk zijn de bestaande rechten in stand gelaten.



luchtfoto plangebied met 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 twee weken ter inzage gelegd. De burgers van Ede en belanghebbenden worden gedurende deze twee weken 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 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 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.

2.2. Stedenbouwkundige opzet van Veldhuizen A

Structuur

De stedenbouwkundige opzet van het plangebied heeft als basis de rationele grootschalige structuur van de jaren 60 wijk Veldhuizen (zie ook paragraaf cultuurhistorie).

Kenmerken daarvan zijn de brede ontsluitingswegen aan de randen met daaraan grootschalige bebouwing in de vorm van hoogbouw en middelhoogbouw in een ruime groene setting. Daarachter bevindt zich dan de laagbouw.

Ook intern zijn er duidelijke hoofdwegen met lange zichtlijnen en ruim aangrenzend groen. Aan deze interne hoofdwegen, in het plan de Goudenstein, de Loevestein en de Heyendaal, bevinden zich veelal de voorzieningen van de wijk in de vorm van scholen, kerken en het winkelcentrum Bellestein.

Bebouwingstypologie

De structuur van de woonclusters binnen het plangebied varieert en is een mix van verkavelingsprincipes uit verschillende perioden.

Eenzijds is er de duidelijke 60er jaren opzet met flatgebouwen en laagbouw 'stempels' in een heldere verkaveling met een duidelijke scheiding van openbaar en privé.

Anderzijds zijn delen van de wijk (de zone Blijdestein-Loevestein) een afspiegeling van een meer losse opzet in een menging van openbaar en privé. De bebouwing hier is van latere datum (jaren 70 en 80 van de vorige eeuw). De meeste laagbouw is uitgevoerd in de vorm van twee lagen met een kap. De oudste bebouwing van de wijk kenmerkt zich nog veelal door een platte dakafdekking.

Nog later in de jaren 90 en na 2000 zijn delen van de wijk ingevuld met nieuwbouw van woningen na sloop van maatschappelijke voorzieningen en sanering van bedrijven. Voorbeelden hiervan zijn: de bebouwing aan de Pollestein (de Pleinen), de laagbouw aan de Proosdijweg en op de hoek Valkenstein. Deze nieuwbouw is logisch in de structuur ingepast.

Bijzondere complexen

Het plangebied is zeer herkenbaar binnen de structuur van Ede. Er is sprake van een aantal bovenwijkse voorzieningen die herkenbare bakens in de stad zijn.

Aan de hoofdstructuur bevinden zich aan de zuidgrens, het Proosdijpark met een waterpartij en de markante sterflats. Direct daarachter ligt het kantorencomplex van ING.

Aan de belangrijke kruising Kastelenlaan-Slotlaan ligt het winkelcentrum Bellestein. Dit winkelcentrum heeft een introvert karakter en manifesteert zich naar de hoofdstructuur toe enigszins rommelig met achterkanten van bedrijven en woningen. Ook hier is sprake van een ontwikkeling uit de 70er jaren met een onduidelijke scheiding van openbaar en privé.

Bijzonder kenmerk van dit centrum vormen de boven de winkels gelegen eengezinswoningen.

Een ander markant herkenningspunt van de wijk is het seniorencomplex (een woontoren) op de hoek van de Proosdijerveldweg en de Slotlaan in de noord-oosthoek van het plangebied.

Visueel storend is het hoogspanningstracé dat in de zuid-oost hoek het plan doorkruist. Dit tracé heeft evenwel geen consequenties voor de stedenbouwkundige opzet van de wijk gehad.

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (maart 2012)

Het Rijk heeft recentelijk haar beleid uit de Nota Ruimte geactualiseerd door de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vast te stellen, met het motto 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig'. Het Rijk streeft hiermee naar een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Doelen

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (december 2011)

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

Met dit besluit maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het besluit kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

Voor het plangebied gelden geen bepalingen waarmee rekening hoeft te worden gehouden bij dit actualiseringsplan.

3.1.3. 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 de (provinciale structuurvisie) Streekplan Gelderland 2005, hierna provinciale structuurvisie. 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 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.

Een gedeelte van het provinciale beleid is op grond van de Wro-Agenda vastgelegd in de de Ruimtelijke Verordening Gelderland (december 2010) en deze geldt sinds maart 2011. De herziening van deze verordening is vastgesteld op 27 juni 2012. De verordening stelt eisen ten aanzien van de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen.

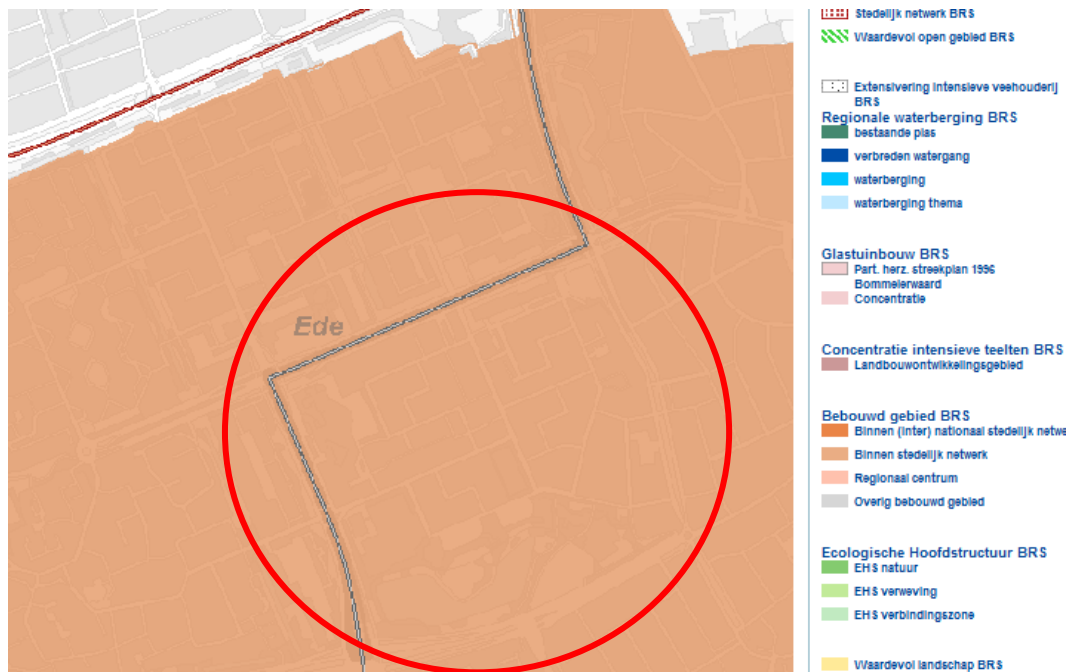
3.2.1. Provinciale structuurvisie

De provinciale structuurvisie 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.

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 daarbinnen;
- 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).

Op de beleidskaart Ruimtelijke Structuur is het plangebied aangeduid als Binnen stedelijk netwerk.



Uitsnede digitale Beleidskaart ruimtelijke structuur (plangebied ligt binnen rode cirkel)

3.2.2. Ruimtelijke Verordening Gelderland

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen. De voorschriften in de ruimtelijke verordening zijn gebaseerd op de provinciale structuurvisie. De verordening is slechts een juridische vertaling van dit beleid, er is geen nieuw beleid aan toegevoegd.

3.2.3. Woonbeleid

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.

3.2.4. Streekplanuitwerking zoekzone stedelijke functies en landschappelijke versterking

In het streekplan zijn gebieden gereserveerd voor stedelijke functies: wonen (huizen), werken (bedrijventerreinen) en voorzieningen (scholen, kerken, sportvelden). Deze gebieden heten zoekzones. Deze zijn vervolgens vastgelegd in een streekplanuitwerking 'zoekzones stedelijke functies en landschapsversterking'. Daarnaast bevat de streekplanuitwerking zoekzones voor 'landschappelijke versterking'. Dat zijn gebieden waar het landschap moet worden versterkt en waar slechts incidenteel en op beperkte schaal woningen mogen worden gebouwd. In bestemmingsplannen moet nader worden uitgewerkt welke ruimte daadwerkelijk zal worden gebruikt. Met deze streekplanuitwerking wil de provincie voorzien in de ruimtebehoefte voor de komende jaren (tot 2015). Rondom het plangebied Veldhuizen A is geen zoekzone aangeduid.

3.2.5. Conclusie

Het plan past in het provinciaal beleid.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Nota Detailhandel Ede

De (Evaluatie) Nota Detailhandel 2009 is vastgesteld in mei 2009 door de gemeenteraad. Hierin wordt het functioneren van de winkels binnen de gemeente Ede beschreven en wordt ingegaan op waar ruimte is voor nieuwe ontwikkelingen. De Nota geeft ondermeer aan dat Ede Centrum zich verder ontwikkelt als winkelgebied voor recreatief winkelen. Voor het overige zijn nieuwe detailhandelsontwikkelingen slechts toegestaan in Ede Centrum (en de schil), Bellestein, De Spindop/omgeving Parkweg, Rozenplein, Stadspoort, Het Nieuwe Landgoed, winkelconcentratie Vening Meineszstraat, verschillende verspreide kleinschalige winkelstrips/winkels én de winkelgebieden in de kernen. In Veldhuizen A bevindt zich het winkelcentrum Bellestein.

3.3.2. Woonvisie Ede 2012

In de Woonvisie Ede 2012 (vastgesteld door de Raad op 31 mei 2012) is aangegeven dat er met name in de grondgebonden sfeer gebouwd gaat worden (indicatie verhouding grondgebonden-gestapeld 80-20) en dat er een behoefte is aan een sterke differentiatie. Daarnaast ligt de focus voor de eerstkomende jaren op goedkope en middeldure woningen (zowel huur als koop). Voor de middellange en lange termijn gaat de Woonvisie uit van een extra accent op het middeldure segment. Een en ander is onder andere erop gericht om jongere doelgroepen binnen de gemeente te behouden of aan te trekken. Uitgangspunt van de Woonvisie is dat er in totaal in de gemeente Ede vanaf 2013 500 woningen per jaar gebouwd gaan worden (375 in Ede Stad en 125 in de dorpen). Continu wordt gemeentebreed gewerkt aan bijstelling van het woningbouwprogramma. Het bestemmingsplan Veldhuizen A is conserverend, er is geen sprake van geplande nieuwbouwonontwikkelingen.

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 en milieuaspecten. 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 (bedrijfs)activiteiten of uitbreiding hiervan. 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 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 richtafstanden en geen harde afstandseisen. Er kan dus gemotiveerd van worden afgeweken.

In Veldhuizen A maken de gebieden op basis van bestaande activiteiten onderscheid in rustige woonwijken en gemengde gebieden met functiemenging.

Bij bestaande activiteiten moet gedacht worden aan horecaconcentratiegebieden, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woonwerkgebieden met kleinschalige vooral ambachtelijke bedrijvigheid en gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies.

In tegenstelling tot rustige woongebieden zijn in dergelijke levendige gemengde gebieden desgewenst ook milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk.

In de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' staat een lijst van activiteiten in de Staat van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 4, waarin de categorieën A, B of C met de volgende betekenis voor de toelaatbaarheid is opgenomen:

Categorie A

Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen — in gebieden met functiemenging — kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarvoor toereikend.

Categorie B

Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig zijn afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies moeten plaatsvinden.

Categorie C

De activiteiten uit categorie B waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor een gemengd gebied worden de A en B categorie toegestaan en is een categorie C eventueel mogelijk door af te wijken van de planregels bij een omgevingsvergunning, waarbij gekeken moet worden naar:

1. het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
2. productie en/of laad en loswerkzaamheden vinden alleen in dagperiode plaats;
3. de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;
4. activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Bestaande situatie

Zoals aangegeven betreft het bestemmingsplan een consoliderend plan. De bestaande functies zijn al op basis van eerdere besluitvorming planologisch toegestaan, dit bestemmingsplan is een actualisatie.

Er is een inventarisatie gemaakt van de bedrijven die zich in het plangebied bevinden. Deze is als basis gehanteerd voor het bestemmingsplan.

Conclusie

De in het gebied aanwezige bedrijven krijgen de bestemming 'Bedrijven'. Aan deze bestemming wordt de bedrijvenlijst gekoppeld voor een gebied voor functiemenging. Het is niet mogelijk om, zonder omgevingsvergunning, een bedrijf te vestigen dat mogelijk voor meer milieuhinder zorgt dan een bedrijf uit categorie A of B. De huidige karakteristiek van het gemengde gebied met kleinschalige bedrijvigheid blijft daarmee behouden.

4.3. Groen

Beleid/regelgeving

Groen in de bebouwde omgeving heeft meerdere functies. De aanwezigheid ervan is belangrijk. 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 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.



Uitsnede uit groenstructuurplan (plangebied ligt binnen rode cirkel)

Bestaande situatie

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

Kenmerkend voor de wijkontwikkeling in de jaren 60 zijn de brede profielen van de hoofdontsluitingsstructuur waarbinnen veel ruimte is voor groen. Bebouwing, veelal hoogbouw langs deze structuur staat in een overwegend groene setting. Deze structuren vormen dan ook een wezenlijk onderdeel van de hoofdgroenstructuur van Ede. Een ander wezenlijk en karakteristiek groenstructurelement van de wijk Veldhuizen is de waterstructuur met begeleidend groen aan weerszijde. De wijk wordt omsloten door onderdelen van de hoofdgroenstructuur.

In de zuidwesthoek ligt het Proosdijpark, in potentie en omvang een stadspark. Het is het enige park dat omsloten wordt door woongebieden. Het park staat via het Peppelensteeggebied in verbinding met de groengebieden aan de westzijde van de kern Ede. Hierdoor is sprake van een belangrijke ecologische meerwaarde.

Elementen van de hoofdgroenstructuur zijn: Het Proosdijpark, de laanbeplantingen, bermen en groengebieden langs de Slotlaan, Proosdijerveldweg, Veenderweg, Kastelenlaan en de watergang met berm aan de westzijde.

Onderdelen van de wijkgroenstructuur worden gevormd door de laanbeplanting en groenvakken langs de Goudenstein en de Loevenstein

Ontwikkeling en beleid

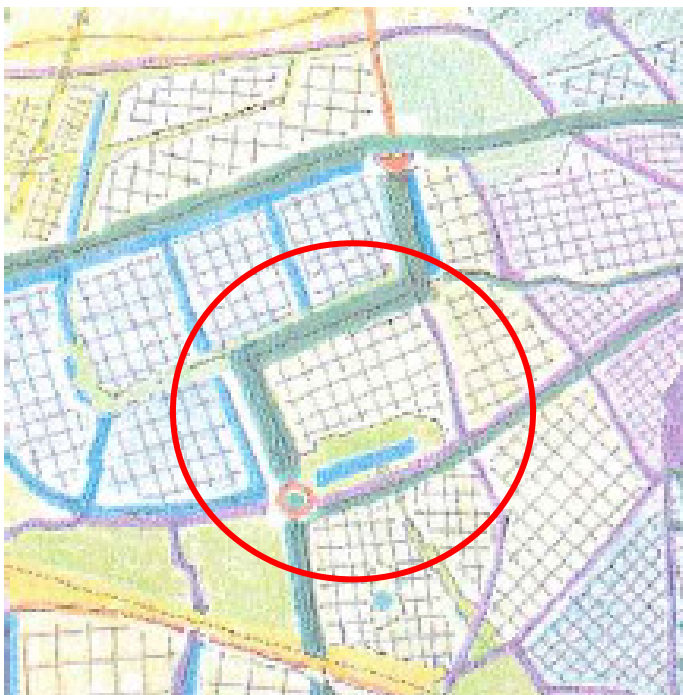
Het gemeentelijk beleid is gericht op het behouden en versterken van het structureel groen en structurerende laanbeplanting. Dit is kaart gebracht in het groenstructuurplan 2003.

Ten aanzien van het Proosdijpark zijn de maatregelen, voor het optimaliseren van de gebruikswaarden en de bereikbaarheid, zoals opgenomen in het groenstructuurplan uitgevoerd.

Conclusie

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan:

- Groenelementen onderdeel van de hoofdgroenstructuur en grote groenelementen direct aansluitend aan de hoofdgroenstructuur als zodanig bestemmen;
- Het Proosdijpark als groen bestemmen;
- De openbare laanbeplanting onderdeel van de wijkgroenstructuur opnemen binnen de verkeerbestemming.



Visiekaart Groenstructuurplan 2003 (plangebied ligt binnen rode cirkel)

4.4. Bodem

Beleid/regelgeving

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

Daarnaast kent de gemeente Ede een vrijstellingsregeling. Dit houdt in dat B&W vrijstelling kunnen verlenen van de bodemonderzoeksplicht bij een omgevingsvergunning 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.

Het bestemmingsplan Veldhuizen A betreft een actualisatieplan en is conserverend van aard. Daarom is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk. Indien geen bodemonderzoek is verricht of het bodemonderzoek is ouder dan vijf jaar, en de locatie gelegen is in een gebied waar geen vrijstelling van bodemonderzoek verleend kan worden,

zal bij de afgifte van een omgevingsvergunning voor het realiseren van woningen een (nieuw) bodemonderzoek moeten worden verricht. Als hieruit blijkt dat de bodemkwaliteit niet volstaat voor het beoogde gebruik, dan zal de bodem tot het vereiste kwaliteitsniveau gesaneerd worden.

Bestaande situatie

Op de bodemkwaliteitskaart (BKK) komt naar voren dat in het plangebied Veldhuizen A enkele 'verdachte' locaties kent. Bij één van deze locaties (voormalig benzineservicestation) heeft men onderzoek gedaan of er nog tanks aanwezig waren. Deze zijn niet gevonden.

Van het plangebied zijn meerdere onderzoeken bekend. Hierbij zijn alleen lichte verontreinigingen aangetroffen. Over het algemeen kan gesteld worden dat de bodem op de Veldhuizen een goede bodemkwaliteit heeft. De grondwaterstand bevindt zich ongeveer op een diepte variërend van 1,5 tot 3 m-mv.

Conclusie

Wanneer in de toekomst een ontwikkeling plaatsvindt, kan bodemonderzoek noodzakelijk zijn als de ontwikkeling is gelegen op een verdachte locatie. Uit een bodemonderzoek moet op dat moment blijken of bodemsanering al dan niet nodig is.

4.5. Water

Beleid/regelgeving

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen, een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin staat 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. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

Begin 2001 ondertekende 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 andere 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.

Voor wateroverlast door neerslag in gebieden met de functie stedelijk gebied geldt een voorlopige werknorm, zoals die is 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 meter. 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 moeten '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.

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.

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 en de provincie Gelderland. In het waterplan zijn onder meer concrete doelen ten aanzien van hemelwater en grondwater geformuleerd.

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. In het hemelwaterbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande verharding en nieuwe verharding in stedelijk gebied.

De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water uit Waterplan zijn:

- de trits vasthouden, bergen en afvoeren van regenwater;
- scheiden van vuil en schoon water;
- vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving.

Bestaande bebouwing / verharding

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.

Nieuwe bebouwing / verharding

De gemeente verplicht initiatiefnemers van nieuwbouw om het hemelwater afkomstig van nieuwbouwdaken (> 30 m²) te infiltreren in de bodem. De bouwer is zelf verantwoordelijk voor het infiltreren of bergen van het hemelwater. Deze maatregel is opgenomen in de in 2003 vastgestelde Bouwverordening (artikel 2.7.5.). De gemeente bevordert de naleving van deze verplichting met behulp van voorlichting en handhaving.

De gemeente handhaaft de huidige werkwijze van (grote) nieuwbouwprojecten of wijken. Technische uitgangspunten zijn in het rapport 'In de weer met neerslag' weergegeven (2007), zodat intern een uniforme werkwijze wordt gehanteerd.

Grondwater

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. (Grond)water dient voortaan nog eerder in ruimtelijke projecten te worden betrokken, bij voorkeur al bij de locatiekeuze.

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.

Primaire watergangen

Het waterschap is waterbeheerder van het stedelijke watersysteem en is verantwoordelijk voor het onderhoud van de primaire watergangen en de bijbehorende natte (natuurvriendelijke) oevers. Primaire wateren zijn de wateren die van belang zijn voor de aan- en afvoer en berging van water.

De gemeente is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de droge oevers en de aanliggende openbare ruimte. Samen met de gemeenten zorgt het waterschap ervoor dat er in de stad voldoende waterberging is en de watergangen op een goede manier onderhouden worden.

Bestaande situatie

Het plangebied is circa 45 hectare groot. Het eerste watervoerende pakket bestaat uit leemarm en zwak lemig fijn zand. Over het algemeen is de doorlatendheid goed. De grondwaterstand in het gebied varieert van circa 1,5 m-mv in het westelijk deel tot 3 m-mv in het oostelijk deel van het gebied. Het grondwater stroomt globaal in westelijke tot zuidwestelijke richting.

Riolering

In een grootste deel van het gebied ligt een gemengde riolering. De Veenderweg, de Kastelenlaan en de Bellenstein zijn afgekoppeld. In deze gebieden wordt het hemelwater dat op verharding valt geïnfiltreerd in de bodem.

Binnen het plangebied is een vijver, (in de volksmond bekend als Victoria Vesta-vijver) gelegen aan de Veenderweg, aanwezig die wordt gebruikt bij overbelasting van het rioolstelsel. Het afvalwater stort dan over in deze waterpartij.

Bij toekomstige ontwikkelingen moet het regenwater worden afgekoppeld volgens het vigerende hemelwaterbeleid.

Uitlogende materialen

Aangezien het hemelwater in de bodem wordt geïnfiltreerd is het van belang dat verontreiniging van het hemelwater wordt voorkomen. Bij herinrichting wordt daarom bij voorkeur geen uitlogende materialen gebruikt (bv. zinken dakgoten).

Conclusie

Het bestemmingsplan is conserverend van aard en er worden geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Wanneer in de toekomst een ontwikkeling plaatsvindt, worden de hemelwater- en afvalwaterstroom zo veel mogelijk van elkaar gescheiden. Hierbij kan overleg met het Waterschap nodig zijn. Voor het overige worden geen belemmeringen voorzien bij het bestemmingsplan vanuit water.

4.6. Ecologie

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.

Flora- en faunawet

De Flora en Faunawet (april 2002) richt zich op de instandhouding van populaties van soorten die bescherming behoeven. Sinds de inwerkingtreding van de AMvB (2005) worden er drie categorieën beschermingsniveaus onderscheiden waarop het ontheffingsregime is gebaseerd. In geval van bestemmingsplanwijzigingen of activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen, gaat het bij toetsing aan de Flora- en faunawet om de soorten uit tabel 2 en 3 van de AMvB artikel 75¹. Voor de algemene soorten uit tabel 1 van AMvB artikel 75 geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van de verbodsbepalingen.

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.

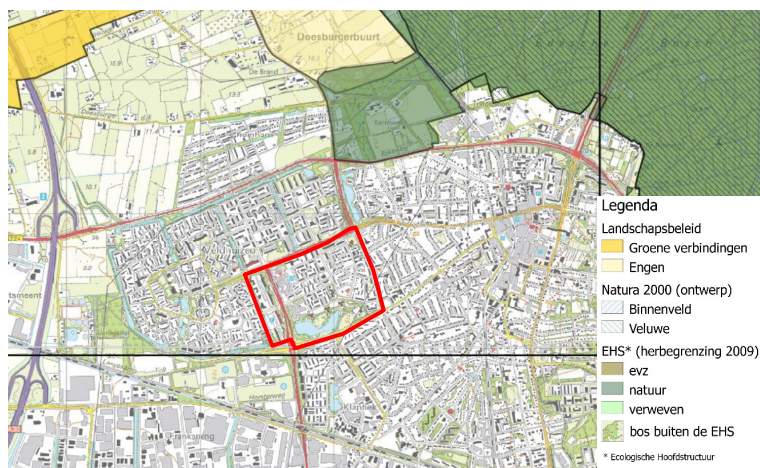
Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren (zorgplicht, artikel 2, lid 1). De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, ongeacht beschermingsstatus, ontheffing of vrijstelling.

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 Natura 2000 gebied binnen de invloedssfeer van de planlocatie ligt, waardoor er mogelijk sprake is van (significant) negatieve effecten. Indien dit het geval is, moeten de mogelijke effecten van de voorgenomen ingrepen op de instandhoudingdoelstellingen bepaald worden. Dit kan leiden tot een vergunningplicht op grond van de Natuurbeschermingswet, middels een verstorings- en verslechteringstoets bij negatieve effecten en een passende beoordeling wanneer er significant negatieve effecten verwacht worden.

¹ Besluit van 10 september 2004, houdende wijziging van een aantal algemene maatregelen van bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet en enkele andere wijzigingen.



Het plangebied ten opzichte van de beschermde natuurgebieden

De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet:

- Natura 2000 gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde natuurmonumenten;
- Wetlands.

In Ede worden twee gebieden aangemerkt als Natura 2000 gebied, te weten: de Veluwe en de Bennekomse Meent. Beschermde natuurmonumenten of wetlands zijn niet aanwezig in Ede.

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.

Bestaande situatie en ligging ten opzichte van natuurgebieden

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd natuurgebied. Het is wel direct gelegen tegen de Ecologische HoofdStructuur (EHS). Dit onderdeel van de EHS bestaat uit het landgoed Kernhem. Op het landgoed is het enige vleermuisreservaat van Nederland aanwezig. Uit onderzoek is gebleken dat de vleermuizen die verblijven in het reservaat gebruik maken van de woonwijk Veldhuizen A om er te Foerageren met name de watervleermuis. En de woonwijk zijn namelijk veel waterpartijen aanwezig.

De afstand van het plangebied tot het Natura 2000-gebied Veluwe is ongeveer 1 kilometer.

Ecologisch onderzoek

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 teweeg brengen op beschermde inheemse soorten flora en fauna of beschermde natuurgebieden, moeten deze getoetst worden aan Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en/of het beleidskader voor de EHS.

Een dergelijke toets dient te 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.

Bij het ecologisch onderzoek dat eventueel plaats zal vinden binnen dit bestemmingsplan zal speciale aandacht moeten zijn voor het voorkomen van vleermuizen. In het verleden is gebleken dat het plangebied een belangrijke functie heeft voor de vleermuizen uit het vleermuisreservaat dat is gelegen op het landgoed Kernhem. Er zal daarbij extra moeten worden gelet op groenstructuren en waterpartijen die een mogelijk essentiële functie voor vleermuizen kunnen vervullen.

Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000, gebied de Veluwe en de EHS, moeten ontwikkelingen en bestemmingsplanwijzigingen die mogelijk ingrijpende effecten teweeg brengen op het gebied, getoetst worden aan de Natuurbeschermingswet en het provinciale beschermingskader voor de EHS.

In de EHS geldt het "nee, tenzij" principe. Dit houdt in dat ruimtelijke ingrepen niet zijn toegestaan, tenzij er geen alternatieven zijn en er sprake is van een groot openbaar belang. De effecten van een ingreep moeten gecompenseerd worden. In de Nota Ruimte worden daarom twee instrumenten genoemd die meer maatwerk en een ontwikkelingsgerichte aanpak in de EHS mogelijk moeten maken: de EHS-saldobenadering en herbegrenzen van de EHS. Het doel van deze instrumenten is om binnen een duidelijk kader ruimtelijke ontwikkelingen in de EHS mogelijk te maken, mits deze leiden tot netto winst voor de EHS.

Daarnaast kunnen ruimtelijke ontwikkelingen gelegen buiten de begrenzing van het Natura 2000 gebied negatieve effecten teweeg brengen op het Natura 2000 gebied, er is dan sprake van zogenaamde "externe werking". Deze externe werking kan evenzeer de instandhoudingsdoelen negatief beïnvloeden, waardoor ook zulke ruimtelijke ontwikkelingen aan de Natuurbeschermingswet getoetst moeten worden en er mogelijk een vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet vereist is.

Vroegtijdig overleg met de Provincie over de mogelijkheden en de inzet van de instrumenten voor EHS compensatie en over het te doorlopen traject met betrekking tot de Natuurbeschermingswet is wenselijk.

Conclusie

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

4.7. Archeologie

Beleid/regelgeving

Nota Archeologie in Evenwicht (2012-2015)

Op 5 juli 2012 is de nota 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' door de gemeenteraad vastgesteld. De nota stoelt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. 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.

Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch onderzoek opgenomen en is een verruiming (versoepeling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. De nota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

Cultuurhistorische waardenkaart (2012)

Het beleid in de archeologienota is gekoppeld aan de Edese Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Op deze kaart staan alle in de gemeente bekende en te verwachten cultuurhistorische (en dus ook archeologische) waarden.² De integrale cultuurhistorische beleids- en waarderingskaart, die deel uitmaakt van de CHW, toont vier categorieën cultuurhistorisch waardevolle zones. In deze zones zijn gebieden met bekende en te verwachten archeologische waarden geïntegreerd. Voor een verdere onderbouwing van de totstandkoming van de cultuurhistorische zones wordt verwezen naar RAAP-rapport 2500, met name deel IV en kaartbijlage 6.

In consoliderende bestemmingsplannen wordt conform archeologienota in principe alleen rekening gehouden met bekende en te verwachten archeologische waarden in terreinen die zijn ondergebracht in Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1. In deze (oranje) gebieden bestaat een reële kans op het aantreffen van waardevolle archeologische resten. Een ander argument om de planologische bescherming van ondergrondse cultuurhistorische waarden in een gebied af te laten hangen van de aanwezigheid van bovengrondse cultuurhistorische waarden (ensembles) heeft te maken met focus en herkenbaarheid. Een focus op zichtbaar cultuurhistorisch betekenisvolle gebieden maakt uitvoering van archeologische regelgeving in praktische zin beter mogelijk en daardoor meer succesvol. In conserverende bestemmingsplannen worden bekende en te verwachten archeologische waarden bovendien niet direct bedreigd. Grootschalige ontwikkelingen die archeologische waarden onevenredig kunnen aantasten, worden in het onderhavige plan niet mogelijk gemaakt.

² Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neefjes, N.W. Willemse, S. van der Veen & J.A. Wijnen, in voorb.: Sporen van ontwikkeling; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en -stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede, RAAP-rapport 2500, Weesp.

Cultuurhistorische Waardenkaart Ede

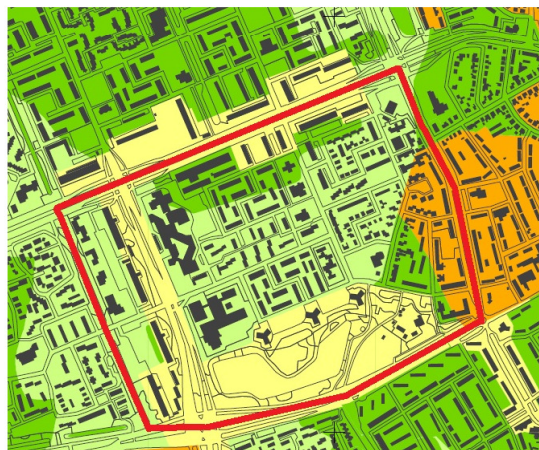
Integrale waardering

RAAP-rapport 2500, kaartbijlage 6, schaal 1:25.000

legenda

BESTEMMINGEN

-  Waarde-Cultuurhistorie 1: hoge cultuurhistorische betekenis (landschap, archeologie en historische (steden)bouwkunst)
-  Waarde-Cultuurhistorie 2: middelhoge cultuurhistorische betekenis
-  Waarde-Cultuurhistorie 3: middellage cultuurhistorische betekenis
-  Waarde-Cultuurhistorie 4: lage cultuurhistorische betekenis



Het plangebied op de (concept) Cultuurhistorische Waardenkaart Ede (2012)

Bestaande situatie

In plangebied Veldhuizen A bevinden zich geen archeologische rijksmonumenten of terreinen van archeologische waarde. Alleen de bekende en te verwachten archeologische waarden in CHW-zone 1 (zie figuur) zijn in onderhavig plan van belang. Dat is de zone met een overwegend hoge trefkans op archeologische vindplaatsen rondom de Madoeralaan, ten westen van de Proosdijerveldweg ('De Praastij'). Archeologische resten kunnen hier op een gemiddelde diepte vanaf 30 cm beneden maaiveld aanwezig zijn. Voor een verdere beschrijving van de in het plangebied bekende en te verwachten archeologische waarden wordt verwezen naar RAAP-rapport 2500, met name kaartbijlage 2.

Archeologisch onderzoek

Archeologisch onderzoek dat in de gemeente Ede wordt uitgevoerd, moet voldoen aan de richtlijnen in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en aan door burgemeester en wethouders van de gemeente Ede gestelde voorwaarden (zie Erfgoedverordening Gemeente Ede 2012, artikel 17 en 18).

Archeologisch onderzoek is in gronden met een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' niet noodzakelijk als naar het oordeel van een archeologische deskundige namens de gemeente Ede is aangetoond dat archeologische (verwachtings)waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Dit geldt bijvoorbeeld in geval van kleinschalige ontwikkelingen kleiner dan de in de planregels opgenomen ondergrenzen of wanneer aantoonbare technische maatregelen worden getroffen waardoor archeologische (verwachtings)waarden in de bodem (in situ) kunnen worden behouden.

Conclusie

Aan CHW-zone 1 rondom de Madoeralaan is ter planologische bescherming een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' toegekend. Aan deze dubbelbestemming is een vergunningstelsel gekoppeld, waarmee onevenredige aantasting van archeologische (verwachtings)waarden getracht wordt te voorkomen. Bouw- en aanlegwerkzaamheden dieper dan 30 cm beneden maaiveld en met een oppervlak groter dan of gelijk aan 250 m² kunnen op basis van het opgenomen vergunningstelsel in deze gronden alleen doorgang vinden onder de voorwaarde van aanvullend archeologisch onderzoek.

4.8. Cultuurhistorie

Het ruimtelijk kader voor de doorwerking van cultuurhistorie in gemeentelijke ruimtelijke plannen wordt bepaald door wetgeving en beleid op verschillende niveaus. Samenvattend beoogt cultuurhistorie het waardevolle erfgoed in het plangebied, dat zowel gebouwde als cultuurlandschappelijke en ongebouwde elementen omvat, tot inzet te maken voor een gedifferentieerde ruimtelijke ontwikkeling en een versterker van de plaatsgebonden identiteit. Dit zal plaatsvinden door een inpassing in de toekomstige situatie en passende bestemmingen toe te laten (behoud door bescherming), maar ook door het inzetten van cultuurhistorische identiteiten en karakteristieken als inspiratiebron voor nieuwe ruimtelijke kwaliteit (behoud door ontwikkeling). Onderstaande paragraaf geeft de belangrijkste beleidskaders weer.

Rijk

1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011)

Het rijk kiest met dit beleid voor een selectievere rijksinzet op 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Eén van de 13 nationale belangen luidt 'ruimte voor behoud en versterking van (inter-)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten'.

2. Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (2009)

In deze beleidsbrief werkt het rijk enkele tientallen doelen uit voor de modernisering van de monumentenzorg, gegroepeerd rond de volgende drie speerpunten: 1. cultuurhistorische belangen meewegen in de ruimtelijke ordening, 2. krachtiger en eenvoudiger regels, en 3. herbestemmen van monumenten die hun functie verliezen. Onderdelen van dit nieuwe beleid zijn sedert 2010 ook vastgesteld als gemeentelijk erfgoedbeleid.

3. Kiezen voor karakter. Visie erfgoed en ruimte (2011)

In deze nota schetst het rijk haar visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening, met als belangrijke pijlers onder meer:

- 'Herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave'. Bijzondere aandacht gaat daarbij uit naar gebieden met een regionale concentratie van herbestemmingsopgaven.
- 'Wederopbouw: tonen van een tijdperk'. Doelstelling van het rijk is dat de periode 1940-1965 in de toekomstige inrichting van Nederland herkenbaar aanwezig blijft op gebiedsniveau. De bijzondere eigenschappen van deze gebieden verdienen meer publieke aandacht en de meest bijzondere gebieden een publieke bescherming.

4. Besluit Ruimtelijke Ordening (herziening 2012)

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden.

De wijziging houdt in dat bij het opstellen van een bestemmingsplan de gemeente handelt conform artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel van a. Door een wijziging van dit artikel dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden, in een bestemmingsplangebied moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen. Voor enkele specifieke belangen, zoals archeologie, was in het Bro al voorgeschreven dat in de toelichting bij het bestemmingsplan dient te worden aangegeven op welke wijze met deze belangen is omgegaan. Deze wijze van borging via het systeem van de ruimtelijke ordening bestond in het Bro nog niet voor cultuurhistorische waarden in het algemeen.

5. Monumentenwet (1988) en Wabo

Het wettelijke rijkskader voor de doorwerking in bestemmingsplannen wordt bepaald door de Monumentenwet, die de bescherming van onder meer rijksmonumenten regelt. Hieraan gerelateerde wetgeving (artikel 2.1 lid 1 onder f Wabo) bepaalt dat het verboden is om een monument zonder, of in afwijking van een omgevingsvergunning, 'af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen', dan wel 'te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een dusdanige wijze, dat het wordt ontsierd of in gevaar gebracht'. Daarmee zegt deze bepaling, behalve over het herstel, ook iets over het gebruik van een beschermd monument. Het is van belang te voorkomen dat vanwege een bepaald gebruik bouwkundige wijzigingen doorgevoerd moeten worden die de aanwezige monumentale waarden niet, of onvoldoende, respecteren. De genoemde bepaling zegt ook iets over het verstoren van een beschermd monument. Dat kunnen verstoringen zijn als gevolg van (onevenredig grote) ontwikkelingsmogelijkheden, waardoor deze niet meer als ondergeschikt aan het monument ervaren worden. Om te voorkomen dat het bestemmingsplan onevenredige bouwrechten biedt in, op aan of bij beschermde monumenten die op voorhand tot verstoringen leiden, is het normaal gesproken zaak om bouwvlakken rond beschermde monumenten weloverwogen te kiezen en terughoudend in te vullen. Op deze wijze worden monumentale waarden ook planologisch geborgd.

6. Een cultuur van ontwerpen. Visie architectuur en ruimtelijk ontwerp (2009-2012)

Deze architectuurnota bevat het beleid voor de periode 2009-2012, met als speerpunt onder andere het bevorderen van herbestemming en herontwikkeling van waardevolle gebouwen en monumenten of gebieden met een herkenbare identiteit die hun functie verliezen.

7. Actieagenda architectuur en ruimtelijk ontwerp "Werken aan ontwerpkracht" (2013-2016)

De Actieagenda architectuur en ruimtelijk ontwerp 2013-2016 "Werken aan ontwerpkracht" zet voor de periode 2013-2016 in op de versterking van ontwerpkracht en -kwaliteit bij regionale en lokale overheden, ontwerpers, marktpartijen en particulieren. Via diverse programma's ondersteunt het Rijk initiatieven die urgente opgaven aanpakken en daarmee de rol van het ontwerp versterken.

Provincie

1. Nota's Belvoir

Als uitwerking van de nota Belvedere is het integrale cultuurhistorische beleid vastgelegd in de provinciale nota's Belvoir 1, 2 en 3. De provincie staat een ontwikkelingsgericht cultuurhistorisch beleid voor waarbij 'cultuurhistorische waarden als kernkwaliteiten een belangrijke impuls geven aan de kwaliteit van de leefomgeving'. Essentieel hierbij is dat de cultuurhistorische kwaliteiten duurzaam in stand worden gehouden. Met behulp van Belvoir wil de provincie het cultuurhistorisch beleid gebiedsgericht aanpakken.

2. Streekplan Gelderland (2005)

Eén van de negen centrale hoofddoelstellingen voor het Gelderse beleid beoogt de cultuurhistorische identiteiten en ruimtelijke kenmerken als inspiratiebron te hanteren in de ruimtelijke planning, om zodoende bij te dragen aan een evenwichtige regionaal gedifferentieerde ruimtelijke ontwikkeling.

3. Ruimtelijke Verordening Gelderland (2011, herziening 2012)

De herziene verordening richt zich onder andere op het behoud of het herstel van molenbiotopen, dat wil zeggen de directe omgeving van molens die van belang is voor de windvang en daarmee van invloed is op het functioneren van de molen als maalwerktuig én als monument. De verordening vermeldt dat in bestemmingsplannen die betrekking hebben op gronden gelegen binnen de molenbiotoop geen nieuwe bebouwing danwel beplanting wordt toegestaan, tenzij in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat het functioneren van de molen door middel van windvang niet wordt beperkt. Met name in een bebouwde omgeving kunnen ook andere belangen in het geding zijn waarbij zekere beperkingen ten aanzien van de windvang of de belevingswaarde niet altijd zijn uit te sluiten. Dit zal echter goed moeten worden beargumenteerd waarbij met het belang van het behoud van het goed functioneren door middel van windvang nadrukkelijk rekening dient te worden gehouden. Het plan zal hiervoor waarborgen moeten bevatten. Bestemmingsplannen moeten in overeenstemming met de RVG worden gebracht.

Gemeente

1. Erfgoedverordening Ede (2012)

Het wettelijke gemeentelijke kader voor de doorwerking in bestemmingsplannen wordt bepaald door de Erfgoedverordening. De doelstellingen zijn vergelijkbaar met de Monumentenwet, maar dan op gemeentelijk niveau (gemeentelijke monumenten). De hieraan gerelateerde wettelijke bepalingen (Wabo) zeggen eveneens iets over het gebruik en over verstoringen van het beschermd monument. Dat kunnen bijvoorbeeld een gebruiksvormen zijn die onwenselijke gebouwaanpassingen met zich meebrengen of verstoringen als gevolg van onevenredig grote uitbreidingsmogelijkheden, waardoor deze uitbreidingen niet meer als ondergeschikt aan het monumentale hoofdvolume ervaren worden. Om hierop in te spelen dienen gebruiksmogelijkheden en bouwrechten rond de beschermde monumenten eveneens weloverwogen te worden gekozen en terughoudend te worden ingevuld, opdat monumentale waarden ook planologisch worden geborgd.

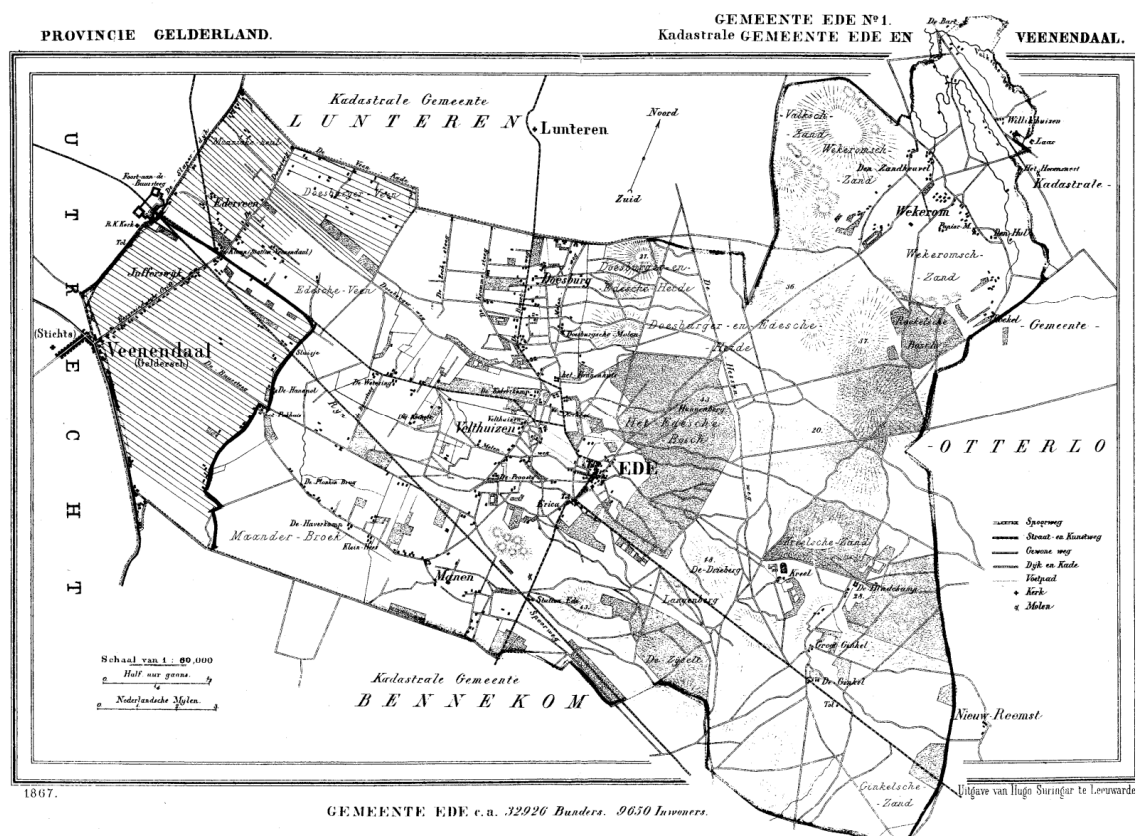
2. Nota 'Erfgoed met Perspectief' (2010-2015)

Met de vaststelling van het nieuwe gemeentelijke erfgoedbeleid 'Erfgoed met Perspectief' (2010) is besloten tot een bredere planologische borging van waardevolle historisch bouwkundige, historisch stedenbouwkundige en cultuurlandschappelijke elementen. Daarmee is o.a. vooruitgelopen op de per 2012 doorgevoerde wijziging van het Bro, die dit cultuurhistorisch onderzoek verplicht gaat stellen. Een inventarisatie van niet wettelijk beschermde, karakteristieke gebouwde elementen en cultuurlandschappelijke elementen maakt eveneens deel uit van dit bestemmingsplan. Deze elementen en structuren dragen door hun interactie met de omliggende bebouwing of hun plek in het straatbeeld of landschap in sterke mate bij aan de aantrekkelijkheid van de omgeving. Ook is met de Erfgoednota besloten om wettelijk beschermde gemeentelijke monumenten vanwege hun belangrijke signaleringswaarde op te nemen op de verbeelding (plankaart).

Bestaande situatie

I. Ontwikkelingsgeschiedenis plangebied

Tot ver in de twintigste eeuw heeft het plangebied, rond 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, begrenzings, 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.



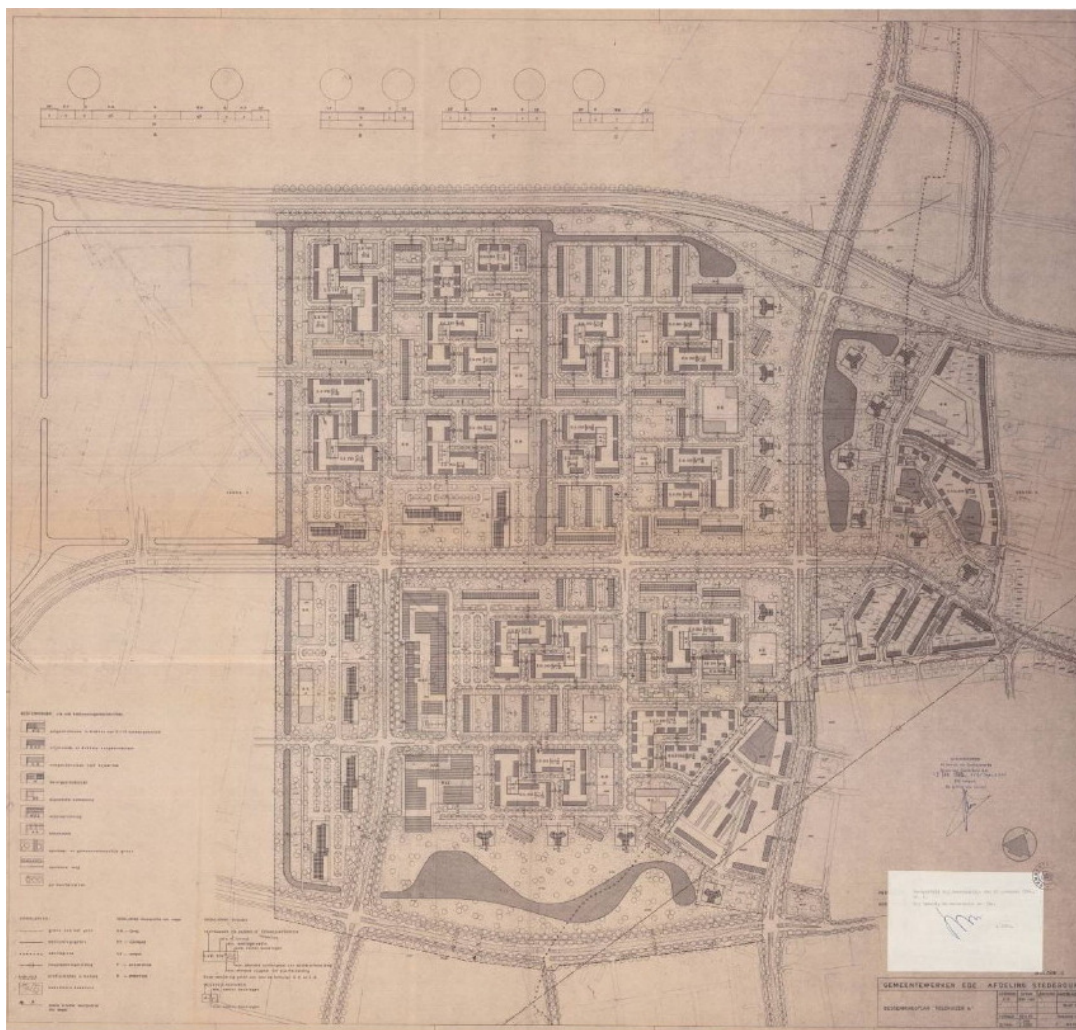
afb. 1 topografische kaart 1867, getekend door J. Kuijper

Met de komst van de Woningwet in 1901 werd niet alleen de woningbouw bevorderd en verbeterd, maar was er ook een instrument om de groei van de steden in planmatige banen te leiden via de verplichting om een samenhangend 'Uitbreidingsplan in Hoofdzaak' te maken en dat plan elke tien jaar bij te stellen. Die verplichting betekende een omslag van een willekeurige groei naar een planmatige verstedelijking. De eerste decennia van de twintigste eeuw kreeg de gemeente Ede vrijstelling voor het opstellen van een uitbreidingsplan omdat de inwoners verspreid woonden over meerdere kernen en een groot buitengebied. Gedurende het eerste kwart van de twintigste eeuw ontwikkelde Ede zich derhalve ongebreideld en lintvormig langs de bestaande wegen. De dorpskern werd steeds verder volgebouwd. Buiten de kern behield het dorp zijn agrarische karakter. Van planmatige stedenbouw was nauwelijks sprake; woningbouw was primair een zaak van particulier initiatief.

Na de bevrijding stond Ede op het gebied van de woningbouw voor een ongekennde opgave. Er waren weliswaar relatief weinig woningen verwoest en beschadigd, maar de vraag naar woonruimte was groot. Op basis van woningbehoeften en demografische gegevens ontwierp ir. H. Lammers als extern stedenbouwkundig adviseur tot halverwege de jaren zestig een lange reeks uitbreidingsplannen voor Ede. In 1949-1950 ontwierp hij eerst een deelplan voor Ede-West. Opvallend in het plan is het tracé van de Proosdijerveldweg dat samen met de Veenderweg een intern assenkruis van hoofdwegen vormt. Vervolgens werd in 1954-1955 werd Lammers' totaalplan voor Ede goedgekeurd en vastgesteld. Het verving het ambitieuze uitbreidingsplan uit 1935. In het nieuwe plan werd het eerdere deelplan voor West integraal opgenomen. De toelichting bij het plan werd conform de nieuwe modernistische principes uitgesplitst in de stedelijke functies wonen, werken, recreëren en verkeer (functiescheiding). Dit uitbreidingsplan uit 1954-1955 bleef tot halverwege de jaren zestig het ruimtelijke kader voor de groei van Ede.

Het uitbreidingsplan uit 1954-1955 was echter onvoldoende berekend op de onstuimige groei van Ede. Die vroeg om adequate oplossingen voor de hardnekkige woningnood, de groeiende mobiliteit, het achtergebleven centrum en de aanhoudende vraag naar bedrijventerreinen. Lammers kreeg van het gemeentebestuur opdracht om de ruimtebehoefte aan stedelijke voorzieningen (winkels, diensten, parkeerterreinen) uit te werken in een Kernplan, en de gewenste doorstroming van het groeiende autoverkeer uit te werken in een Wegenstructuurplan. Beide plannen werden in 1964 goedgekeurd. Onderdeel van dit plan was het royale tracé Kastelenlaan – Keesomstraat – Dr. W. Dreeslaan als aan- en afvoerweg richting Bennekom en Wageningen, die als enige noord-zuidroute een aansluiting op de A12 zou krijgen.

Omdat de bestaande manier van uitbreiden niet langer voldeed, werden in stedenbouwkundig opzicht nieuwe wegen ingeslagen. Het principe van voortborduren op de historisch gegroeide ruimtelijk structuur ('aanbreien') maakte plaats voor het toevoegen van autonome elementen met eigen wetmatigheden, veelal los van de landschappelijke ondergrond. Voor het gebied tot aan de Kastelenlaan ontwierp Lammers eerst het gedetailleerde deelplan Veldhuizen I (1963-1964). Karakteristiek voor dit plan was de scheidende groenstrook met vijvers en voorzieningen als buffer tussen de organisch gegroeide kern en de autonome opzet van Veldhuizen.



Afb. 2 Uitbreidingsplan Veldhuizen A 1966-1968.

In deze grootschalige wijk werd een nieuwe stedenbouw met een open stadsbeeld nagestreefd: rationele stempelvekavelingen van laag- en middelhoogbouw temidden van veel collectief groen.

Door het spiegelen en draaien van de stempels werd variatie aangebracht in de stedenbouwkundige composities. Voor het eerst werd stedelijke hoogbouw ingezet als markering van de wijkrand en als begeleiding van de nieuwe hoofdwegenstructuur. De grootschalige en snelle bouwwijze werd mogelijk gemaakt door de omvangrijke, industriële en gestandaardiseerde bouwstromen. Het bereik van de bouwkraan bepaalde de omvang van de bouwprojecten. In de architectuur verschoof het accent van het vernuft en de kwaliteit naar het grote gebaar en de kwantiteit. Begin jaren zestig stond de woningnood namelijk nog altijd bekend als 'volksvijand nummer één'.

Door de schaalvergroting werden gedetailleerde uitbreidingsplannen ingeruild voor globale vlekkenplannen die later per vlek werden uitgewerkt. Deze omslag is te zien in het Uitbreidingsplan in Hoofdzaak 'Veldhuizen - Klaphek' dat Lammers in 1966-1968 opstelde. Rechthoekige vlekken geven op hoofdlijnen weer waar het winkelen, wonen, recreëren en werken was gedacht. De exacte verkaveling en invulling van de velden werd later uitgewerkt door de nieuw opgerichte Afdeling Stedenbouw van de dienst Gemeentewerken in het plan Veldhuizen A. De realisatie van Veldhuizen liep door tot ver in de jaren zeventig. Het conceptuele uitgangspunt was de zogenaamde wijkgedachte. Volgens stadsplanners en sociologen vormde de ongestructureerd uitdijende stad een belemmering voor een gezonde

ontplooiing van het individu en een obstakel voor het ontstaan van een hecht gemeenschapsleven. De wijkgedachte ging daarom uit van een hiërarchische indeling in buurten en wijken, elk met bijpassende voorzieningen. Zo ontstond voor iedereen in elke levensfase een overzichtelijke en herkenbare levenskring. De zelfstandige wijk Veldhuizen was daarom opgebouwd uit zes afgebakende woonbuurten rond een wijkcentrum. Elke buurt kreeg circa 800 woningen. Dat was precies genoeg voor twee basisscholen. De zes buurten samen boden voldoende draagvlak voor een wijkwinkelcentrum, strategisch gesitueerd aan de wijkontsluitingen Slotlaan en Kastelenlaan.

In het huidige bestemmingsplangebied is de orthogonale stedenbouwkundige opzet goed herkenbaar. Aan de randen komt hoge bebouwing voor in de vorm van middelhoge en hoge galerij- en portiekflats die langs de belangrijke Edese routes staan, zoals de Kastelenlaan, Slotlaan en Proosdijerveldweg. De grootschalige stedenbouwkundige compositie aan de Kasteellaan vormt de stadspoort naar Veldhuizen. Hoogbouw bestaande uit galerijflats begeleiden hier de Kasteellaan. Binnen de wijk zorgt een secundaire structuur, bestaande uit onder meer Loevestein, Meerestein en Goudestein / Floreslaan voor de ontsluiting van de verschillende buurt delen en de verbinding met winkelcentrum Bellestein.

Een belangrijke rol voor de aanblik van de wijk spelen de 'landschappelijke' zones langs de randen van de wijk, bestaande uit langgerekte groenstroken met gazons en bossages en aan de zuidzijde tevens een waterpartij. Dit zuidelijke deel wordt ook wel 'Proosdijpark' genoemd, aangelegd in de jaren 1970-1975, tegelijkertijd met de omliggende wijken. Het oostelijk deel omvat een speeltuin, een natuurtuin, een kinderboerderij en milieucentrum. Hier bevindt zich ook de weinige historische bebouwing in het deelgebied; een oude, verbouwde boerderij met een paar schuren. Het Proosdijerpark is het enige grote park aan de westzijde van de stad.

De omvang van Veldhuizen nam toe naarmate het tracé van de A30 verder opschoof. In plangebied B werd een fundamenteel andere stedenbouwkundige aanpak gehanteerd als reactie op de grootschaligheid en uniformiteit in plangebied A.

II. Cultuurhistorische entiteiten

a. historisch bouwkundig

Uit de periode van de Oude Bouwkunst (pre 1850), Jonge Bouwkunst (1850-1940) noch Oorlog & Wederopbouw (1940-1965) is in het plangebied waardevolle bebouwing bewaard gebleven.

Entiteiten	Grondslag	Aanduiding
beschermde rijksmonumenten	Monumentenwet	Nvt.
beschermde gemeentelijke monumenten	Erfgoedverordening Ede	Nvt.
beeldbepalende panden	o.a. Bro, Nota Ruimte, Erfgoednota	Nvt.
beeldbepalende structuren	o.a. Bro, Nota Ruimte, Erfgoednota	Nvt.
molenbiotoop	o.a. Ruimtelijke Verordening Gelderland	Nvt.

Overzicht cultuurhistorische entiteiten plangebied

b. historisch-landschappelijk en historisch-stedenbouwkundig

Vrijwel alle relictten van oude structuren, waaronder verkavelingspatronen 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.

De autonomie van dit nieuwe stedenbouwkundige ontwerp principe heeft echter een eigenstandige karakteristiek die van belang is vanuit historisch stedenbouwkundig oogpunt: het introduceerde een voor Ede nieuwe rationele stedenbouw waarbij voor het eerst stedelijke hoogbouw werd ingezet als markering van de wijkrand en als begeleiding van de nieuwe hoofdwegenstructuur. De scheidende groenstrook met vijvers en voorzieningen vormden een buffer tussen de autonome opzet van Veldhuizen en de rest van de gemeente.

Om dit beeld te conserveren is het van belang om:

- stedenbouw: de grootschalige stedenbouwkundige opzet, met name rond de wijkrand, te behouden;
- bomen en groen: het parkgroen met waterpartij in het 'Proosdijerpark' te behouden.

Voorliggend bestemmingsplan biedt hiervoor voldoende waarborgen.

Conclusie

Er worden geen belemmeringen gezien voor de actualisering van dit bestemmingsplan.

4.9. Geluid

Beleid/regelgeving

Sinds het eind van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonering. De Wgh is sterk gekoppeld aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de Wet milieubeheer (Wm) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De systematiek van de geluidzonering houdt in dat langs verkeers- en spoorwegen en rond gezonde industrieterreinen een planologisch aandachtsgebied (de zone) ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan (nieuwe) geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in ieder geval indien middels een ruimtelijk besluit (bestemmingsplan/projectbesluit) een geluidsgevoelige bestemming in de zone wordt mogelijk gemaakt, danwel een wijziging met betrekking tot een geluidbron wordt doorgevoerd

Voor nieuwe woningen in de zone van een verkeersweg, een spoorweg en een industrieterrein geldt een beschermingsniveau van respectievelijk 48 dB, 55 dB en 50 dB(A). Dit is de wettelijke voorkeurswaarde. Door middel van een zogenaamde hogere waarde procedure kan het bevoegd gezag in bepaalde gevallen gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (zogenaamde hogere waarde) toestaan. Uitgangspunt voor het vaststellen van een hogere waarde is dat maatregelen, gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidsbelasting op de gevel, onvoldoende doeltreffend zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Bestaande situatie

Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied is geen gezoneerd industrieterrein gelegen, waarmee rekening gehouden dient te worden. Het aspect Industrielawaai is derhalve niet van invloed op dit bestemmingsplan.

Spoorweglawaai

De spoorlijnen in Ede zijn op een afstand van 1 kilometer of meer ten opzichte van het plangebied gelegen, waardoor de planlocatie ruim buiten de geluidszones valt. Het aspect spoorweglawaai is derhalve niet van invloed op dit bestemmingsplan.

Wegverkeerslawaai

In en om het plangebied zijn enkele zoneringsplichtige wegen gelegen. In tabel 1 zijn deze wegen opgenomen inclusief de bijbehorende zonebreedte. De breedte van de zone, aan weerszijde van de weg, is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving: stedelijk of buitenstedelijk. Het plangebied is binnen de zones van deze wegen gelegen.

Tabel 1: zoneringsplichtige wegen

weg	snelheid / rijstroken	Zonebreedte (m)
Slotlaan	50 km/u, 4 rijstroken	350
Proosdijerveldweg	50 km/u, deels 2 en deels 4 rijstroken	200 en 350
Veenderweg	50 km/u, 4 rijstroken of meer	350
Kastelenlaan	50 km/u, 4 rijstroken	350
Heyendaal	50 km/uur, 2 rijstroken	200

Voor de overige wegen in en om het plangebied geldt een 30 km/uur-regime, waardoor deze wegen geen wettelijke zone hebben en niet onder de werkingssfeer van de Wet geluidhinder vallen. Echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening kunnen deze wegen wel relevant zijn voor het akoestische leefklimaat.

Conclusie

Aangezien het bestemmingsplan conserverend van aard is en geen nieuwe mogelijkheden biedt voor de aanleg van geluidbronnen (zoals wegen) of de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen (zoals woningen), is akoestisch onderzoek en toetsing aan de Wet geluidhinder niet aan de orde. Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de vaststelling van bestemmingsplan Veldhuizen A.

4.10. Luchtkwaliteit

Beleid/regelgeving

Op 15 november 2007 is de zogenoemde Wet luchtkwaliteit, hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm), in werking getreden ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit 2005. In deze wet is gestreefd naar meer flexibiliteit als het gaat om de koppeling van luchtkwaliteitseisen en ruimtelijke ontwikkelingen. Deze flexibiliteit is met name terug te vinden in een verdeling in projecten die wel (IBM) of niet (NIBM) in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. NIBM-projecten hoeven niet langer getoetst te worden aan de grenswaarden.

Conclusie

Aangezien het bestemmingsplan conserverend van aard is en geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, is onderzoek naar de lokale luchtkwaliteit en toetsing aan de

grenswaarden uit de Wet milieubeheer niet aan de orde. Overigens bevinden zich langs de wegen binnen en rond het plangebied geen knelpunten: binnen het hele plangebied wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden voor de maatgevende componenten stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de vaststelling van bestemmingsplan Veldhuizen A.

4.11. Verkeer en parkeren

Beleid/regelgeving

Provinciaal beleid:

De provincie Gelderland streeft in het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP-2) een duurzame mobiliteit na. Daarbij ondersteunt het verkeers- en vervoerssysteem een sterke economie en welvaart, terwijl het de sociale integratie stimuleert. Dit wil de provincie bereiken door een aanpak die bestaat uit vier sporen: voorkomen, beter benutten, bouwen en beprijzen. Voorkomen door ruimtelijke economische ontwikkelingen veel beter af te stemmen op de aanwezige infrastructuur en ze zoveel mogelijk te concentreren en te bundelen. Beter benutten van de bestaande wegen, fietspaden en openbaar vervoerverbindingen. Bouwen van de projecten uit het Statenakkoord en door het onderhoud van infrastructuur te combineren met het duurzaam veilig maken ervan. Hierbij start de provincie met het aanpakken van de grootste knelpunten. Beprijzen wordt op termijn ook als een mogelijkheid gezien om bereikbaarheidsproblemen aan te pakken.

GVVP:

Het gemeentelijke beleidskader voor verkeer is het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan (GVVP), vastgesteld door de Gemeenteraad op 3 februari 2005. In het GVVP worden de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoersbeleid binnen de gemeente Ede tot 2015 geformuleerd. Het GVVP dient primair om het sectorale beleid op de verschillende aandachtsvelden van verkeer en vervoer te integreren tot een coherent beleid en daarbij prioriteiten aan te geven. Het dient als toetsingskader voor toekomstige beslissingen op het gebied van verkeer en vervoer binnen de gemeente.

In het GVVP is onder meer de wegcategorisering vastgelegd. In deze categorisering worden gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen onderscheiden.

Fietsbeleid:

Een uitwerking van het GVVP is de nota "Vorrang 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.



Parkeerbeleid:

In december 2007 is het nieuwe parkeerbeleidsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Ede. Hierin wordt aangegeven dat één van de uitgangspunten van het parkeerbeleid is bij nieuw- en verbouwprojecten de eis gesteld dat de hoeveelheid parkeerplaatsen die extra nodig is voor het betreffende project op eigen terrein wordt gerealiseerd. De openbare ruimte wordt dan niet belast met een toegenomen parkeerdruk.

Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij een nieuw- of verbouwproject (parkeernorm) vindt een toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen in de vastgestelde Nota parkeernormering gemeente Ede (raadsbesluit 31 maart 2011).

Bestaande situatie

Auto

Het plangebied wordt begrensd door de Slotlaan (noordzijde), Proosdijerveldweg (oostzijde), Veenderweg (zuidzijde) en de watergang (westzijde) die Veldhuizen A scheidt van Veldhuizen B. Genoemde straten allemaal gebiedsontsluitingswegen. Op gebiedsontsluitingswegen binnen de bebouwde kom moet de weginrichting geschikt zijn voor een maximumsnelheid van 50 dan wel 70 km per uur. Gebiedsontsluitingswegen binnen het plangebied krijgen de bestemming "Verkeer".

De overige wegen binnen dit plangebied zijn allemaal erftoegangswegen. Hierop dient binnen de bebouwde kom de weginrichting geschikt te zijn voor een maximumsnelheid van 30km per uur. Deze wegen zijn bestemd om direct aan te sluiten op de erven en het accent ligt op verblijven. De snelheidsverschillen tussen langzaam- en snelverkeer zijn relatief beperkt en deze groepen dienen fysiek zoveel mogelijk te worden gemengd. Het aantal aansluitingen van deze wegen op gebiedsontsluitingswegen dient zoveel mogelijk te worden

beperkt. In het bestemmingsplan krijgen erftoegangswegen de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied".

Fiets

Binnen het plangebied behoren de volgende routes tot het utilitaire fietsnet:

- Kastelenlaan
- Goudenstein
- solitair fietspad tussen Valkestein en Veenderweg ter hoogte van de Klaphekweg
- Proosdijerveldweg
- Slotlaan
- Veenderweg

Gewenste inrichtingsmaatregelen op de utilitaire fietsroutes kunnen bestaan uit vrijliggende fietspaden, fietsstraten, fietsstroken of suggestiestroken. Er liggen geen recreatieve fietsroutes in het plangebied.

Parkeren

In het winkelcentrum Bellestein is een parkeerschijfzone van kracht. Hierbuiten gelden geen bijzondere parkeerreguleringen. Er wordt langs het trottoir dan wel op eigen erf geparkeerd.

Bevoorradersroutes

Alle bovengenoemde gebiedsontsluitingswegen zijn van belang als bevoorradersroute voor bedrijven, winkels of andere voorzieningen.

Routes nood- en hulpdiensten

Nood- en hulpdiensten beschikken in de gemeente Ede over een netwerk van aanrijroutes. Nood- en hulpdiensten maken bij het uitrukken gebruik van deze aanrijroutes om zo snel mogelijk ter plaatse van een calamiteit te kunnen zijn. De weginrichting van deze aanrijroutes moet zodanig zijn vormgegeven, dat de doorstroming van nood- en hulpdiensten en daarmee de maximale aanrijtijden blijven gewaarborgd.

In dit bestemmingsplan zijn alle gebiedsontsluitingswegen aangewezen als aanrijroute voor nood- en hulpdiensten.

Busroutes

Alle bovengenoemde gebiedsontsluitingswegen zijn (potentiële) routes voor openbaar busvervoer. De inrichting van deze wegen dient afgestemd te zijn op de mogelijkheid dat er lijnbussen rijden.

Conclusie

Het plan geeft geen aanleiding tot herziening van de hierboven omschreven verkeersstructuur en -functies in het gebied. De volgende beleidsregels zijn onverminderd van kracht: de in het GVVP vastgestelde wegcategorisering, de vastgestelde fietsroutes uit het actieprogramma fiets 2008-2011 en de Nota Parkeernormering gemeente Ede. Gevolgen van de toekomstige ontwikkelingen moeten in afzonderlijke bestemmingsplannen hun beslag krijgen.

4.12. Hoogspanningslijnen

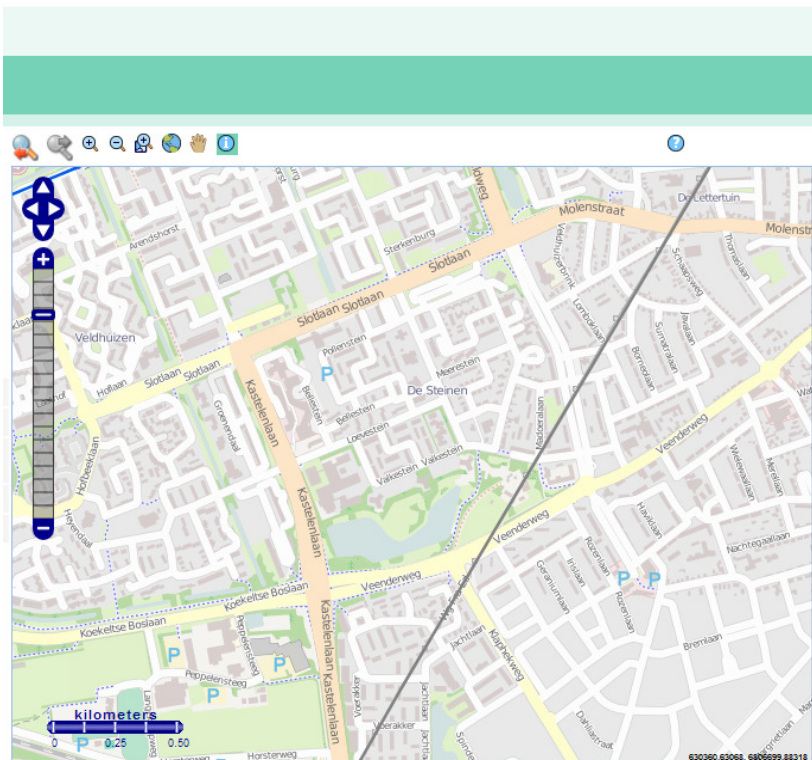
Magnetische velden afkomstig van bovengrondse hoogspanningslijnen mogen in nieuwe woningen, scholen en kinderdagverblijven niet sterker zijn dan 0,4 microtesla. De overheid adviseert daarom gemeenten, provincies en netbeheerders om rond die hoogspanningslijnen preventief een zone in te stellen die vrij blijft van dergelijke bebouwing. Dit geldt voor

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

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

De magneetveldzone rond de hoogspanningslijnen markeert een gebied waarin het magnetische veld, gemiddeld over een jaar genomen, sterker is dan 0,4 microtesla. De breedte van de zone wordt afgeleid uit de nominale stroom waarvoor de hoogspanningslijn is ontworpen. De keuze voor deze magneetveldzone sluit goed aan bij internationale epidemiologische onderzoeken. De hoogspanningslijn die het zuidoostelijk deel van het plangebied doorkruist heeft een capaciteit van 50 kV. Hiervoor wordt een veiligheidscontour geadviseerd van 17,5 meter aan beide zijden uit het hart van de hoogspanningslijn. Deze contouren moeten opgenomen worden op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan.

Ook moet rekening worden gehouden met de mogelijke effecten op technische apparatuur in de nabijheid van het magnetisch veld. De gemeentelijk brandweer moet adviseren over de blus(on)mogelijkheden nabij de hoogspanningslijn. Eventuele nieuwe bebouwing in de nabijheid van de hoogspanningslijn zal zijn gebonden aan bepaalde bouwhoogten. Dit bestemmingsplan voorziet echter niet in nieuwe bebouwing.



Netkaart hoogspanningslijnen (bron: RIVM)

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.

Besluit veiligheidsregio's

Er worden eisen gesteld aan de opkomsttijden voor brandweervoertuigen. Deze zijn afhankelijk van de bestemming. Voor gebouwen waarin geslapen wordt en verminderd zelfredzame mensen verblijven worden strengere eisen gesteld dan gebouwen waar dit niet zo is.

De opkomsttijden zijn gesteld in de Wet veiligheidsregio's (1 oktober 2010) met het daarbij behorende

Besluit veiligheidsregio's. In het Besluit zijn de tijdnormen voor de opkomsttijden vastgelegd.

Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid

Met betrekking tot de bereikbaarheid voor de hulpverleningsdiensten zijn er voor de wegen eisen gesteld.

Dit leidt tot het stellen van minimale afmetingen en bochtstralen zodat hulpverleningsvoertuigen een object of calamiteit goed kunnen bereiken en adequate hulp kunnen verlenen.

Met betrekking tot voldoende bluswater zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf de bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan.

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

Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan

Voor de bereikbaarheid van hulpverleningsvoertuigen voor de gemeente Ede zijn hoofd- en subaanrijdroutes in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan vastgesteld in 2005. Deze routes zullen worden herzien in verband met de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Ede. Wegen die zijn aangewezen als hoofd- of subaanrijdroute moeten te allen tijde voor brandweervoertuigen goed toegankelijk zijn.

Bestaande situatie

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

Conclusie

Nieuwe ontwikkelingen zullen worden getoetst aan het beleid en regelgeving zoals hierboven genoemd. 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

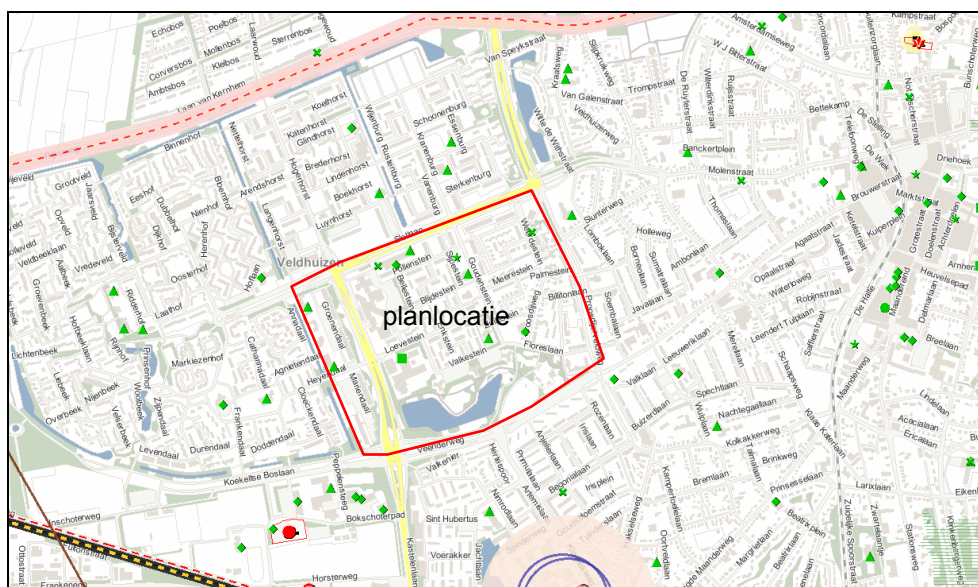
Het op 27 oktober 2004 in werking getreden Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Daartoe legt het besluit het plaatsgebonden risico vast en geeft het besluit een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

Met betrekking tot buisleidingen wordt het wettelijk kader gevormd door het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) dat op 1 januari 2011 in werking is getreden. De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen schrijft voor hoe overheden dienen om te gaan met risico's als gevolg van transportassen zoals wegen en spoorwegen.

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

Bestaande situatie

In de nabije omgeving van het plangebied Veldhuizen A liggen volgens de risicokaart van de provincie Gelderland geen risicobronnen. Zie onderstaande uitsnede van de risicokaart).



Uitsnede Risicokaart provincie Gelderland (bron: www.risicokaart.nl)

Op grotere afstand vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de N224 (600 meter) en de kerosineleiding van DPO (parallel aan en ten noorden van de N224). Op ruim een kilometer ten noordoosten is de opslag van Jaco Vuurwerk gelegen en op circa 650 meter ten zuiden is het LPGtankstation Firezone gelegen. Over het spoor (circa 600 meter ten zuiden van de planlocatie) vindt in de toekomst geen structureel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Voor al deze bronnen geldt dat de afstand tot het plangebied zodanig groot is dat eventuele ontwikkelingen in de populatie binnen het plangebied geen invloed heeft op het groepsrisico.

Conclusie

Er zijn geen risicobronnen in of in de directe nabijheid van het plangebied gelegen. Aanwezige risicobronnen zijn op grote afstand gelegen. Aangezien het bestemmingsplan conserverend van aard is en geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, is een toename van het groepsrisico niet aan de orde. Nader onderzoek is niet aan de orde.

5. Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ingevoerd. Inzake art 6.12 Wro is het verplicht een exploitatieplan op te stellen voor gronden waarop een bouwplan inzake art 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 A 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 vrijstellingsbevoegdheden. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden alle bestemmingen uitgebreid 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 bouwregels, wijzigingsbepalingen en een vergunningstelsel voor archeologie.

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 bouwmogelijkheden 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 gebruiksbeperkingen

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 afwijking van de bouwregels

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 bouwgrenzen. 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: 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 gebruik van de gronden en opstallen, dat afwijkt van de planregels in het nieuwe plan.

Slotbepaling

Deze bepaling geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan: Veldhuizen A

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.

Cultuur en Ontspanning

De kinderboerderij de Proosdij aan de Proosdijweg wordt aangeduid als kinderboerderij binnen de bestemming Cultuur en Ontspanning. Bouwmogelijkheden zijn met bouwvlakken op de verbeelding weergegeven.

Gemengd - 1

Binnen de Gemengd-1 zijn de volgende bestemmingen mogelijk: Wonen (inclusief aan-huis-verbonden beroepen en bedrijvigheid) en een zorginstelling. Verder zijn binnen deze gemengde bestemming nutsvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

In de bouwvlakken is met een zogenaamde bouwaanduiding aangegeven dat het om gestapelde bebouwing gaat. Ook zijn onderdoorgangen specifiek aangeduid omdat het hier om een afwijkende vorm van bouwen gaat.

Wat betreft de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen worden 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 het hoofdgebouw, in het bouwvlak en daarbuiten. Er is een verruiming mogelijk op grote percelen. Bij de woonfunctie zijn aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid 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.

Gemengd - 2

Binnen de Gemengd-2 zijn de volgende bestemmingen mogelijk: Wonen (inclusief aan-huis-verbonden beroepen en bedrijvigheid), detailhandel en horecebedrijven van categorie 1 en 2. Daarbij geldt dat uitsluitend op de verdieping mag worden gewoond. Voorts zijn detailhandel en de horecabedrijven uitsluitend op de begane grond toegestaan.

Verder zijn binnen deze gemengde bestemming nutsvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Onderdoorgangen zijn specifiek aangeduid omdat het hier om een afwijkende vorm van bouwen gaat.

Bij de woonfunctie zijn aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid 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.

Gemengd - 3

Binnen de Gemengd-3 zijn de volgende bestemmingen mogelijk: Wonen (inclusief aan-huis-verbonden beroepen en bedrijvigheid) en een medisch centrum uitsluitend op de begane grond.

Verder zijn binnen deze gemengde bestemming nutsvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Bij de woonfunctie zijn aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid 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.

Groen

Deze bestemming is gegeven aan de bestaande hoofdgroenstructuur en/of de geldende planologische situatie is overgenomen. Binnen de bestemming 'Groen' kunnen verschillende functies, zoals bermen, beplantingen, water en speelvoorzieningen, voorkomen die te maken hebben met het openbaar gebied. De verschillende functies zijn binnen de bestemming Groen onderling uitwisselbaar. Dit biedt enige flexibiliteit ten aanzien van de inrichting, waarbij dan niet steeds een planherziening is vereist.

Kantoor

De tot 'Kantoor' bestemde gronden zijn hoofdzakelijk bedoeld voor kantoren en/of praktijkruimte. Uitgangspunt voor het bouwvlak en de bouwhoogte van een kantoor zijn de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan.

Maatschappelijk

Maatschappelijke functies zijn als zodanig bestemd met de bestemming 'Maatschappelijk'. Uitgangspunt voor deze bestemming zijn de mogelijkheden uit het geldende plan, voor wat betreft het bouwvlak, de (goot- en) bouwhoogte van de hoofdbebouwing en eventueel is een bebouwingspercentage aangegeven, tenzij vanuit stedenbouwkundige perspectief anders is vereist.

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn, zoals gebruikelijk in de recente bestemmingsplannen van de gemeente Ede, verschillende maatschappelijke en culturele functies zoals onderwijs, zorginstelling of religie mogelijk. Op de verbeelding worden de verschillende gebruiksfuncties als zodanig aangeduid. Door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning door het bevoegd gezag zijn de gebruiksfuncties onderling uitwisselbaar. Tot slot is er in de regels een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om onder de genoemde voorwaarden een omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van andere bedrijfswoningen, of voor het bouwen van een kerktoeren met een maximale bouwhoogte van 20 meter.

Sport

Sportvoorzieningen hebben de bestemming 'Sport'. In dit plan betreft het twee gebouwde sportaccommodaties, te weten: een sportschool aan de Weerdestein en een sportzaal aan de Groenendaal. Deze zijn ook als zodanig aangeduid.

Tuin

De bestemming 'Tuin' is gegeven aan de voorerven bij de woningen. Gebouwen zijn hierop niet toegestaan. Op basis van een omgevingsvergunning kan van een 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). Voorts kan er worden afgeweken van de regels door het bevoegd gezag en kan alsnog een bouwwerk worden toegestaan indien dit past in het stedenbouwkundig beeld. Hierbij valt te denken aan de woningen gelegen in de omgeving Blijdestein-Loevestein: hier is reeds onder het vorige planologische regime een aantal bergingen gerealiseerd aan de voorzijde van de woningen. Daar waar geen gebruik is gemaakt van de oude regeling kan deze afwijkingsregeling uitkomst bieden.

Verder zijn de legaal bestaande gebouwen positief bestemd, dat wil zeggen deze mogen blijven staan en worden vervangen.

Verkeer

De doorgaande (auto)verkeersroutes met bijbehorende parkeervoorzieningen, bermen, trottoirs en watergangen zijn geregeld in de bestemmingen 'Verkeer'. De verschillende functies zijn binnen de bestemming Verkeer onderling uitwisselbaar. 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. Binnen deze bestemming zijn echter naast de genoemde functies ook bermen, taluds, sloten en speelvoorzieningen toegestaan. De verschillende functies zijn binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' onderling uitwisselbaar. Dit biedt enige flexibiliteit ten aanzien van de inrichting, waarbij dan niet steeds een planherziening is vereist.

Water

De vijver in het Proosdijerpark fungeert als een bergbezinkbassin en is van belang om overbelasting van het rioolstelsel tegen te gaan. Een uitwisselbaarheid met de bestemming Groen is niet gewenst, daarom krijgt deze watervoorziening expliciet de bestemming Water.

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.

Standaardmaten die voor de hoogte worden gehanteerd zijn 3/10 (3 meter goothoogte en 10 meter maximaal) of 6/10, (6 meter goothoogte en 10 meter maximaal) tenzij de karakteristiek van het straatbeeld om andere hoogtematen vraagt. In de bouwvlakken is veelal aangegeven om welk type woning het gaat, daarbij is onderscheid gemaakt naar: vrijstaand, aaneengebouwd, twee-aaneen of gestapeld. 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.

Garageboxen worden binnen de Woonbestemming alleen aangeduid indien het geen onderdeel van woonerf/perceel is. Ook de bijgebouwen aan de Weerdestein 219-373 zijn als zodanig aangeduid omdat deze bijgebouwen niet binnen de bovenstaande bijgebouwenregeling vallen.

6.3.1. Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen

Leiding – Hoogspanning (dubbelbestemming)

De bestaande ondergrondse hoogspanningsleiding in het plangebied is beschermd met de bestemming 'Leiding – Hoogspanning'. Rond die hoogspanningslijnen wordt preventief een zone ingesteld die vrij blijft van gevoelige bebouwing.

Leiding – Hoogspanningsverbinding (dubbelbestemming)

De bestaande bovengrondse hoogspanningsleiding in het plangebied is beschermd met de bestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding'. Rond die hoogspanningslijnen wordt preventief een zone ingesteld die vrij blijft van (gevoelige) bebouwing.

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 30 cm verstoord 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 heeft, gezien de omvang van het plan, het bestemmingsplan open voor inspraak gesteld. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Ongeveer gelijktijdig aan de inspraakperiode is het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening gevoerd. De ingediende zienswijzen en de reacties in het kader van het vooroverleg zijn samengevat in de nota van inspraak en vooroverleg en van een gemeentelijke reactie voorzien. Nadat de inspraakprocedure heeft plaatsgevonden, is het ontwerp-bestemmingsplan conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegd. Hierdoor is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad.

7.2. Inspraak en vooroverleg en zienswijzen ex artikel 3.8 Wro

De nota van inspraak en vooroverleg en de nota van zienswijzen worden als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

8. Handhaving

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

Handhavingprocedure

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.