



Bestemmingsplan

Ede, Veldhuizen A – Locatie Kranenburg

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding.....	5
1.1.	Aanleiding	5
1.2.	Ligging plangebied	5
1.3.	Geldend bestemmingsplan	5
1.4.	Opzet van het bestemmingsplan	5
2.	Het plan.....	7
2.1.	Huidige karakteristiek	7
2.2.	Planbeschrijving	7
2.3.	Stedenbouwkundige randvoorwaarden	7
2.4.	Herziening beeldkwaliteitsplan Veldhuizen A	8
3.	Beleids- en wettelijk kader	10
3.1.	Europees beleid.....	10
3.1.1	Verdrag van Malta (1992)	10
3.1.2	Verdrag van Granada	10
3.1.3	Europese Landschapsconventie - Landschapsmanifest	10
3.2.	Rijksbeleid	10
3.2.1	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	10
3.2.2	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
3.3.	Provinciaal beleid	12
3.3.1	Streekplan Gelderland 2005	12
3.3.2	Ruimtelijke Verordening Gelderland, eerste herziening	13
3.3.3	Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP-2)	14
3.4.	Gemeentelijk beleid	14
3.4.1	Woonvisie Ede 2012	14
3.4.2	Erfgoedverordening Ede 2012	14
3.4.3	Nota "Archeologie in Evenwicht" 2012	15
3.4.4	Handboek Groenstructuur & Groenbeleid Ede	15
3.4.5	Waterplan	15
3.4.6	Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP)	16
3.4.7	Fietsbeleid	16
3.4.8	Parkeerbeleidsplan	16
3.5.	Conclusies beleid	17
4.	Haalbaarheid van het bestemmingsplan	18
4.1	Inleiding	18
4.2	Geluid	18
4.3	Luchtkwaliteit	19
4.4	Externe veiligheid	19
4.5	Bodem	21
4.6	Water	22
4.7	Ecologie	22
4.8	Groen	23
4.9	Cultuurhistorie en Archeologie	23
4.10	Parkeren en verkeer	25
4.11	Veiligheid	25
4.12	Kabels en leidingen	26
5	Financiële uitvoerbaarheid	27
6.	Juridische planbeschrijving	28
6.1	Algemeen	28
6.2	Bestemmingsplanregels	28
6.2.1	Inleidende bepalingen	28
6.2.2	Bestemmingsbepalingen	28
6.2.3	Algemene bepalingen	29
6.2.4	Overgangs- en slotbepalingen	29

	6.3	<i>Bestemmingen</i>	29
7		Inspraak en overleg	31
	7.1	<i>Inspraak</i>	31
	7.2	<i>Vooroverleg</i>	31
	7.3	<i>Zienswijzen</i>	31
8		Handhaving.....	32
	8.1	<i>Inleiding</i>	32
	8.2	<i>Handhavingsprocedure</i>	32

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In 2006 is een begin gemaakt met een herstructurering van de wijk Veldhuizen A. Ondermeer is een aantal nieuwe woningen langs de Slotlaan gebouwd en de openbare ruimte aangepast. In het noord-oostelijk deel van de wijk, langs de weg de Kranenburg, is een verouderd schoolgebouw afgebroken. De daarmee vrijgekomen locatie is geschikt voor de ontwikkeling en realisatie van maximaal 34 grondgebonden woningen. Het nu voorliggend bestemmingsplan maakt dat mogelijk.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied is ruim 4600 m² groot en maakt deel uit van de wijk Veldhuizen. Dat stadsdeel bestaat uit de wijken Veldhuizen A en B en ligt in het noorden van Ede. De wijk Veldhuizen A bestaat



uit de buurten “de Horsten” en “De Burgen”. Het plangebied ligt in laatstgenoemde wijk. De N 224 in het noorden, Proosdijer Veldweg in het oosten, Slotlaan in het zuiden en de westelijke oever van de singel aan de Nettelhorst/Langenhorst vormen de grenzen van die wijk. De precieze ligging blijkt uit het hiernaast weergegeven kaartfragment waarin het plangebied is omcirkeld.

Afbeelding 1: Ligging plangebied

1.3. Geldend bestemmingsplan

De binnen het plangebied gelegen gronden zijn begrepen in het bestemmingsplan Veldhuizen A. Dat plan is door de gemeenteraad van Ede op 28 september 2006 vastgesteld. Op 14 december 2006 volgde onder nummer 2006-020519 de goedkeuring door Gedeputeerde Staten van Gelderland.



Het plangebied is in dat bestemmingsplan hoofdzakelijk bestemd voor “Woongebied 2 (WG2)”. Die bestemmingscategorie ziet op de functies wonen, aan-huis-verbonden beroepen, lichte bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2, tuinen, erven en verhardingen alsmede parkeer- en groenvoorzieningen. Het geldend bestemmingsplan schrijft een platte afdekking

Afbeelding 2: Kaartfragment geldend bestemmingsplan Veldhuizen A.

voor. Het voorgenomen bouwprogramma past niet in dat geldend plan.

1.4. Opzet van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is er niet op gericht om een ruimtelijk eindbeeld vast te leggen. In tegendeel, het is bedoeld om de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling op hoofdlijnen te sturen en te faciliteren. Door gebruik te maken van de mogelijkheden van flexibiliteit en globaliteit kan het bestemmingsplan soepel inspelen op marktontwikkelingen, nieuwe initiatieven of gewijzigde omstandigheden. Het onderliggende bestemmingsplan legt onder andere vast dat de afstand tot zijdelingse perceelgrens langs hoofdwegen minimaal 2 m bedraagt, binnen de hoofdbestemming Wonen parkeren is toegestaan, dat de afstand tussen de achtergevels van de hoofdbebouwingen minimaal 15 m moet bedragen en de bouwhoogte maximaal 10 meter bedraagt. Het minimum aantal woningen bedraagt 25, het maximum aantal woningen 34.

Het plangebied is braakliggend. Het maakt deel uit van een woongebied dat al jaren als zodanig is bestemd. Binnen dat gebied komen enkel woon- en woongerelateerde functies voor. Van tegengestelde belangen die door middel van een detaillering van het kaartbeeld, de regels of anderszins aandacht of bescherming nodig hebben, is geen sprake. De planopgave is bovendien relatief bescheiden en daardoor overzichtelijk, zodat ook daarin geen reden is gelegen voor een gedetailleerde bestemmingsregeling.

Hoofdstuk 6 van deze plantoelichting bevat een beknopte beschrijving van de bestemmingen en daarmee in verband staande regels. Hoofdstuk 7 vermeldt de resultaten van het gevoerde vooroverleg. De handhavingsaspecten met betrekking tot dit bestemmingsplan staan vermeld in het afsluitende Hoofdstuk 8.

2. Het plan

2.1. Huidige karakteristiek

Het plangebied betreft een onbebouwd perceel langs de Kranenburg in de wijk Veldhuizen A. De Kranenburg is een hoofdontsluitingsweg binnen de wijk en ontsluit meerdere woonbuurten. Tevens loopt de weg door tot aan het plangebied Het Nieuwe Landgoed waar op korte termijn een nieuw buurt winkelcentrum met diverse sociaal culturele voorzieningen zal worden gerealiseerd. Als zodanig is de Kranenburg ook een hoofdfietsroute. De weg krijgt een nieuw ruimtelijk profiel. Daarbij wordt de rijweg versmald en worden bomen en langspaarkeerplaatsen toegevoegd. Het plangebied bevindt zich in de lengte langs de Kranenburg en ligt ingeklemd tussen de bestaande woningen aan de Boetselaarsburg en de hoofd ontsluitingsweg. De oppervlakte van het plangebied bedraagt ruim 4600 m². In de omgeving bevinden zich overwegend eengezinshuizen in twee bouwlagen met een platte dakafdekking. Slechts direct ten noorden van het plangebied bevinden zich woningen in twee bouwlagen met een kap. Ten zuiden van het plangebied bestaat de bebouwing uit een appartementencomplex in vier bouwlagen (gelegen aan de Schoonenburg).

2.2. Planbeschrijving

Belangrijk uitgangspunt bij de planvorming is het logisch vormgeven van de openbare ruimte. Dat wil zeggen dat het karakter van de Kranenburg als hoofdroute moet worden behouden en waar mogelijk versterkt. Dit betekent dat de weg in het nieuwe plan wordt begeleid door voorkanten van woningen in een strakke rooilijn. Tevens dient de bebouwing voldoende hoogte te hebben. Ruime voortuinen zijn afwezig om niet al te zeer een rommelig beeld te krijgen. De bebouwing langs de Kranenburg kan bestaan uit twee-onder-een-kap woningen en/of rijenhuisen. Beide bouwvormen zorgen voor een voldoende begeleiding van de hoofdroute. Om een goede aansluiting met de woningbouw op het gebied Het Nieuwe Landgoed te krijgen is het ook mogelijk om de woningen langs de Kranenburg te voorzien van een kap. De woningen die gelegen zijn aan de andere straten rond het plan dienen met de voorgevels of met de zijgevels naar de weg toe gesitueerd te worden en voor een voldoende begeleiding van de weg te zorgen.

Het plan voorziet er in dat voldoende afstand wordt aangehouden tussen nieuwbouw en de bestaande woningen. Een afstand van minimaal 15 m tussen de voorgevels van woningen is daarbij uitgangspunt. Dit is een gangbaar ruimtelijk profiel en garandeert voldoende privacy en bezonning. Tweede hoofduitgangspunt is de aanwezigheid van voldoende groen. De wijk Veldhuizen A heeft een groen karakter. Waar mogelijk dient deze karakteristiek behouden en versterkt te worden. Voor het plan betekent dit dat de nieuwe woningen dienen te worden ingepakt met bomen en/of een groenstrook met beperkte speelvoorzieningen. Langs de Kranenburg is sprake van een berm met laanbomen; langs de Boetselaarsburg van een langgerekte groenstrook met bomen en speelvoorzieningen. Deze strook bevindt zich als een buffer tussen de nieuwe woningen en de bestaande woningen aan de Boetselaarsburg.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Ten behoeve van de voorgestane ontwikkeling van het plangebied zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Ze maken deel uit van de gunningscriteria ten behoeve van de selectie van een marktpartij. De randvoorwaarden zijn neergelegd in een gunningsdocument waaraan de partij aan wie de planuitvoering uiteindelijk is opgedragen zich juridisch gebonden weet. De randvoorwaarden betreffen ondermeer het voorgestane bouwprogramma, de verkeers- en parkeeroplossingen en de gewenste kwaliteit van de openbare ruimte. Ze luiden als volgt:

1. De Kranenburg is een hoofdweg en dient begeleid te worden door zoveel mogelijk aaneengesloten bebouwing met de voorgevels naar de weg toe. Ook naar de Boetzelaarsburg toe is het gewenst om voorkanten van woningen te projecteren. Daarom dient de bebouwing gepositioneerd te worden in de vorm van een open bouwblok met de koppen van de blokken naar de Schoonenburg en de Lunenburg;
2. de bouwhoogte dient beperkt te worden tot maximaal 3 bouwlagen en sluit daarmee aan op de bouwhoogte van de eengezinswoningen in de omgeving;
3. er dient voldoende afstand te zijn tussen de nieuwe woningen en de bestaande woningen; een minimale afstand van 15 meter is uitgangspunt tussen de hoofdbebouwing en de bestaande bouw;
4. een privacy-strook voor de woningen is gewenst om niet al te zeer een stedelijk straatbeeld te krijgen; daarom is minimale diepte van de voortuin van 1 m uitgangspunt; bij zijtuinen aan de openbare weg is een minimale maat van 2m diepte gewenst tenzij het plan voorziet in de aanleg van openbaar groen;
5. in het binnengebied van het bouwblok dient voldoende ruimtelijke kwaliteit te zijn; daarom is een minimale afstand van 15m tussen de achtergevels van de nieuwe woningen een randvoorwaarde;
6. binnen het bouwblok kunnen verschillende typen woningen gerealiseerd worden, zowel half vrijstaande woningen als rijenhuisen en incidenteel gestapelde bouw; de bebouwingsdichtheid is evenwel beperkt om niet al te zeer een stedelijk woonmilieu te krijgen; daarom zijn maximaal 34 woningen toegestaan.

2.3. *Herziening beeldkwaliteitsplan Veldhuizen A*

Het bij het vigerend bestemmingsplan Veldhuizen A behorende Beeldkwaliteitplan Veldhuizen A dat op 12 mei 2005 is vastgesteld, wordt op onderdelen aangepast ten behoeve van het voorliggend plan. Deze aanpassingen zijn vooral het gevolg van de economische omstandigheden die tot een versoering hebben geleid. Anderzijds zijn ook enige ruimtelijke opvattingen gewijzigd.

De volgende aanpassingen van het beeldkwaliteitplan zijn aan de orde, waarbij er overigens op wordt gewezen dat de aangehouden nummering correspondeert met het vigerend beeldkwaliteitplan.

1. Openbare ruimte

De hoofd principes zoals geformuleerd in paragraaf 4.1 blijven uitgangspunt. Dat betekent dat de Kranenburg als wijkontsluitingsweg gehandhaafd blijft met het daarbij behorende ruimtelijk profiel dat uitgaat van een versmalling van de rijweg en een dubbele bomenrij.

Voor de buurtstraat (Schoonenburg) geldt dat het huidige profiel niet wordt aangepast en niet wordt versmald. Wel zal eenzijdig een bomenrij worden geplant.

Voor het woonstraat-principe geldt dat de rijweg niet meer op hetzelfde niveau komt als de stoepen. Er blijft een hoogteverschil. De rijweg wordt ook niet voorzien van klinkers.

Wel blijft het principe gehandhaafd om eenzijdig bomen te planten in een groene berm of breed plantvak.

2. Architectuur

De onder paragraaf 4.3 geformuleerde uitgangspunten voor stedenbouw en architectuur blijven grotendeels overeind. De rechtlijnige opzet blijft uitgangspunt bij het stedenbouwkundig plan (de verkaveling). De bouwblokken sluiten aan bij de orthogonale structuur van de wijk.

Belangrijkste aanpassing is het toestaan van schuine daken in het voorliggend plan.

De reden daarvoor is dat het plangebied nu wordt gezien als een uitloper van het gebied 'Het Nieuwe Landgoed' dat aan de noordkant (de Lunenburg) grenst aan het onderhavige plangebied.

De architectuur van dit plan is minder zakelijk en hoekig en sluit in sfeer aan bij het vele groen aan de randen en in het gebied. Voorgesteld wordt om ook voor het voorliggend plangebied meer te kiezen voor deze in Ede populaire woonsfeer. Dat kan omdat het plangebied nogal op zich zelf staat (een voormalig schoolterrein) en ruimtelijk overloopt in het plangebied Het Nieuwe Landgoed. Vanaf de Kranenburg vormt het nu als het ware een inleiding op dat plan.

Een en ander houdt in dat ook de rood-bruine baksteen van de woningbouw op Het Nieuwe Landgoed uitgangspunt wordt voor de woningbouw in dit plan.

3. Werkwoningen

Het voorliggend plan is onderdeel van Deelgebied 2: Werkwoningen, uit het Beeldkwaliteitplan.

Voorgesteld wordt om het principe van woningen met een begane grond met een werkfunctie te laten vervallen. Hiervan is de afgelopen jaren gebleken dat er geen belangstelling voor is. De locaties aan de Kranenburg zijn niet commercieel genoeg.

De begane grond hoogte van 4,5 m komt te vervallen en wordt nu circa 3 meter.

Het uitgangspunt om meer stedelijke allure te geven aan de Kranenburg blijft wel gehandhaafd. Dat wil zeggen dat langs de Kranenburg gesloten bebouwing komt in minimaal 3 bouwlagen. De bebouwing staat ook vrijwel direct in het trottoir.

Voor wat betreft het parkeren geldt dat overwegend langs de straat geparkeerd wordt, maar ook op eigen terrein in geconcentreerde vorm. De parkeeroplossing met haaks parkeren in de openbare ruimte, zoals voorgesteld in het beeldkwaliteitplan, komt te vervallen.

3. Beleids- en wettelijk kader

3.1. Europees beleid

3.1.1 Verdrag van Malta (1992)

Het Verdrag van Malta, ook wel genoemd de Conventie van Valetta, heeft als doel het archeologische erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. In 1992 heeft Nederland het Verdrag van Malta ondertekend. In het verdrag is de omgang met het Europees archeologisch erfgoed geregeld. Dit heeft zijn doorwerking gekregen in een wijziging van de Monumentenwet 1988, namelijk de Wet op de archeologische monumentenzorg.

Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

De drie belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn:

- het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming;
- het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en
- de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden. De uitgangspunten van Malta zijn overgenomen in de gemeentelijke nota 'Archeologie in evenwicht. Archeologienota gemeente Ede 2012 - 2015'.

3.1.2 Verdrag van Granada

In 1994 is Nederland toegetreden tot het Verdrag van Granada, waarin staat de bescherming van het architectonische erfgoed een essentieel doel is van de ruimtelijke ordening: niet alleen bij de planologische uitwerking, maar ook het vormgeven aan ontwikkelingen. De uitwerking van dit Verdrag heeft door de beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg vorm gekregen.

3.1.3 Europese Landschapsconventie - Landschapsmanifest

De Europese Landschapsconventie (Verdrag van Florence, 2000) is een verdrag waarin in het thema landschap integraal behandeld wordt. Belangrijke doelen van dit verdrag zijn bescherming, beheer en inrichting van landschappen en het organiseren van Europese samenwerking op dit gebied. In Nederland is dit uitgewerkt in het Landschapsmanifest. Stichting Landschapsmanifest bestaat uit 48 maatschappelijke organisaties die samen vinden dat het thema landschap hoger op de agenda moet komen.

3.2. Rijksbeleid

3.2.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 trad het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna: Barro) in werking. Het bevat nadere regelgeving met betrekking tot het rijksbeleid op het vlak van de ruimtelijke ordening. De regels hebben betrekking op ondermeer de bundeling van verstedelijking, rijksbufferzones, nationale landschappen, de kust, de ecologische hoofdstructuur en de grote rivieren. Alle bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen moeten, uiteraard afhankelijk van hun plandoelstelling en materiële inhoud, daaraan voldoen.

Het voorliggend bestemmingsplan heeft geen betrekking op enig project van rijksbelang zoals genoemd in de Bijlage van het Barro. Ook anderszins bevat het Barro geen bepalingen die bij de planontwikkeling en – uitvoering in acht moeten worden genomen.

3.2.2 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in het Staatsblad gepubliceerd. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit¹, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040. Het geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vormt de ‘kapstok’ voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Het Rijk wil de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk brengen bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan provincies en gemeenten (decentraal, tenzij) en wil dat ‘de gebruiker centraal komt te staan’. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Buiten deze 13 nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het rijksregimes in het natuurdomein.

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Samenwerkende gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's. Waar samenwerking tussen gemeenten uitblijft, stimuleren provincies actief dat de samenwerking alsnog tot stand komt.

Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het bepalen van verantwoordelijkheden, regelgeving en rijksbetrokkenheid. Door hun regionale kennis en onderlinge samenwerkingsverbanden zijn gemeenten en provincies in staat om de opgaven integraal, doeltreffend en met kwaliteit aan te pakken. Provincies, gemeenten en waterschappen hebben voldoende instrumenten in handen om deze taken uit te voeren. De overgang naar de nieuwe rol- en taakverdeling zal het Rijk begeleiden.

De gemeente is de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen.

Ladder van duurzame verstedelijking

Bij de definitieve vaststelling van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Ze is bedoeld als bijdrage aan een zorgvuldige afweging van belangen en een transparante besluitvorming. De ladder is per 1 oktober 2012 wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. Voor bestemmingsplannen betekent dit dat er drie treden moeten worden doorlopen.

De eerste stap gaat erover dat moet worden gemotiveerd dat er een regionale behoefte is voor wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen (zorg, onderwijs, sport etc.). De realisatie van de woningen in Veldhuizen A – locatie Kranenburg past goed in het provinciale woonbeleid dat voor de provincie Gelderland van toepassing is. Een nadere onderbouwing hiervoor staat in paragraaf 3.3.1.

Wat de tweede stap betreft van de ladder van duurzame verstedelijking, namelijk of de regionale behoefte kan worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied, kan worden opgemerkt dat de behoefte aan wonen, werken et cetera volledig kan worden opgevangen in binnenstedelijk gebied. Verder is het bestemmingsplan op dit punt getoetst aan de Ruimtelijke Verordening Gelderland. Op grond van deze verordening is binnen bestaand nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken toegestaan. Uit de verbeelding die als bijlage bij deze verordening is gevoegd, blijkt dat het terrein van Veldhuizen A – locatie Kranenbug is aangemerkt als bestaand stedelijk gebied. Ook aan de tweede stap van de ladder van duurzame verstedelijking is dus voldaan.

De derde stap gaat erover dat als de regionale behoefte niet kan worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied, moet worden gezocht naar een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden. Deze stap is niet relevant, nu de regionale behoefte al binnen binnenstedelijk gebied kan worden opgevangen.

3.3. Provinciaal beleid

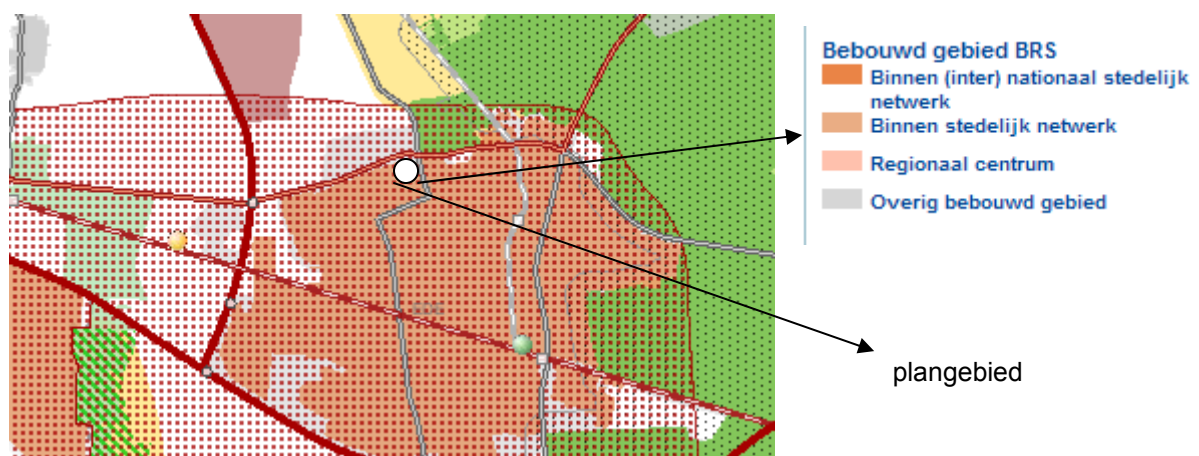
3.3.1 Streekplan Gelderland 2005

Het Streekplan Gelderland 2005 is vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 29 juni 2005. Een streekplan geeft de beleidskaders aan voor de ruimtelijke ontwikkeling in de komende tien jaar. Dit streekplan is erop gericht de verschillende functies in regionaal verband een zodanige plek te geven dat de ruimtelijke kwaliteiten worden versterkt en er zuinig en zorgvuldig met de ruimte wordt omgegaan. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

Stedelijke ontwikkeling

Het provinciale beleid voor stedelijke ontwikkeling is opgenomen in paragraaf 2.1 van de Structuurvisie en de streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking. Het beleid is erop gericht ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken binnen bestaand bebouwd gebied.

Het beleid onderscheidt drie hoofdgebieden, waarvan met name het “rode raamwerk” van belang is voor de ontwikkeling van het plangebied. Het geeft namelijk het provinciaal verstedelijkingsbeleid weer. Met het oog daarop zijn zogeheten stedelijke netwerken in het leven geroepen zoals Stadsregio Arnhem-Nijmegen, de Stedendriehoek Apeldoorn-Zutphen-Deventer en de regio.



Afbeelding 3: Streekplan Gelderland 2005; ruimtelijke structuur

Het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling maakt onderscheid 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:

- a. een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- b. het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en –knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- c. door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- d. intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- e. 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).

Gelderland voert sedert 2003 een zogenaamd kwalitatief woonbeleid. Het dient als vervanging van het daarvoor geldende systeem van contingentering dat gebaseerd was op aangetoonde woningbehoeftes. In het kwalitatief woonbeleid staan bouwen naar behoefte, een regionale benadering van de woningvraag en regionale samenwerking en programmering centraal.

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

1. Het aanbod aan woningen en woonmilieus moet beter aansluiten bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus centrum-stedelijk en landelijk wonen. Voorts wil de provincie een versnelling bevorderen van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit;
2. De provincie Gelderland¹ gaat wat betreft FoodValley in het Kwalitatief Woonprogramma 3 uit van de volgende “netto harde plancapaciteit”: periode 2010 t/m 2019 12.000 woningen. In 2010 zijn er in de regio 843 woningen opgeleverd zodat de restopgave per 1 januari 2011 is gesteld op 11.157 woningen. De Netto harde capaciteit op 1 januari 2011 is bepaald 8462 woningen.

Samenvattend kan worden opgemerkt dat het plangebied op de streekplankaart is aangeduid als bestaand bebouwd gebied dat deel uitmaakt van het stedelijk netwerk. Programmatisch voldoet het bestemmingsplan bovendien aan het Gelders Kwalitatief woonbeleid.

Het beleid voor stedelijke ontwikkeling is tevens opgenomen in artikel 2 van de Ruimtelijke Verordening Gelderland. Voor wat betreft de onderbouwing ingevolge deze verordening wordt verwezen naar paragraaf 3.3.2.

3.3.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland, eerste herziening

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.

Provinciale Staten hebben de eerste herziening van de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld in juni 2012. De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan op deze regels afstemmen.

Stedelijke ontwikkeling

In artikel 2.2 van de RVG is opgenomen dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken is toegestaan, indien de nieuwe bebouwing is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Al eerder is

¹ Statennotitie “Wonen in Gelderland 2011; GS 13 september 2011-zaaknr. 2011-014762

opgemerkt in paragraaf 3.3.1 dat het terrein van Veldhuizen A – locatie Kranenburg is aangemerkt als bestaand stedelijk gebied.

3.3.3 Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP-2)

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.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1 Woonvisie Ede 2012

Op 31 mei 2012 stelde de gemeenteraad de Woonvisie Ede 2012 vast. Die beleidsnota geeft aan dat bij nieuwbouw de nadruk ligt op de bouw van grondgebonden woningen en dat er een behoefte is aan een sterke differentiatie. Verder zal de eerstkomende jaren de focus zijn gericht op de totstandkoming van goedkope en middeldure woningen in zowel de koop- als huurklasse. Voor de middellange en lange termijn gaat de Woonvisie uit van een extra accent op het middeldure segment. Dit alles met het doel om jongere doelgroepen binnen de gemeente te behouden of aan te trekken.

De Woonvisie gaat uit van een woningbouwprogramma van ruim 7.000 woningen voor de gehele gemeente Ede van 2012 tot en met 2025. Een en ander is bepaald in het bij de visie horende Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) en de Rapportage Particuliere Projecten. Uitgangspunt van de Woonvisie is dat er in de gemeente Ede vanaf 2013 gemiddeld 500 woningen per jaar gebouwd gaan worden, te weten 375 in Ede Stad en 125 in de dorpen.

Veldhuizen A (herstructurering) is benoemd als één van de woningbouwprojecten binnen het vastgestelde woningbouwprogramma. Het plan aan de Kranenburg voorziet in grondgebonden woningen (conform Woonvisie). Samenvattend past dit bestemmingsplan binnen de in de Woonvisie gestelde kaders en het daarbij behorende woningbouwprogramma.

3.4.2 Erfgoedverordening Ede 2012

Het 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 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. In de Erfgoedverordening (hoofdstuk 5) zijn regels opgenomen ten aanzien van de uitvoering van archeologisch onderzoek in de gemeente. Het aspect archeologie wordt verder uitgewerkt in paragraaf 4.9.

3.4.3 Nota "Archeologie in Evenwicht" 2012

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.

Met de vaststelling van de nota is besloten in ruimtelijk beleid explicieter (dan voorheen) rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden, als volwaardig belang, zodat behoud in situ (ter plaatse) in de toekomst beter (dan voorheen) geborgd wordt.

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 (versoepling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. De nota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan. Voor het onderdeel Archeologie wordt verder verwezen naar paragraaf 4.9.

3.4.4 Handboek Groenstructuur & Groenbeleid Ede

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 recreatieve functie, natuurfunctie, klimaatfunctie en milieufunctie.

Om bovenstaande redenen vindt de gemeente Ede het wenselijk een duurzame groenstructuur na te streven, zorgvuldig met de groenstructuur om te gaan en steeds te zoeken naar de goede combinatie van functies.

Op 20 november 2003 heeft de gemeenteraad voor alle kernen van de gemeente een beleidsplan over groenstructuren vastgesteld. Het gemeentelijk beleid is gericht op het behouden van het structureel groen en de structurerende beplanting. Dit is in kaart gebracht in het groenstructuurplan. Een deel van het openbare groen is dusdanig van karakter of omvang, dat het als structureel groen is aan te merken. Het gaat hier bijvoorbeeld om parken en plantsoenen.

In het plan is een visie vastgelegd voor de kernen. De kern Ede ligt in drie zones, de Gelderse vallei aan de westzijde, de overgangszone in het middengebied en het bos en bosrandzone (Veluwe) aan de oostzijde. Centraal voor Ede staat het versterken van deze zones in de beleving van de groenstructuur. Het versterken van de verschillende landschappelijke karakters en versterken van de groenvoorzieningen. Het aspect Groen wordt verder uitgewerkt in paragraaf 4.8.

3.4.5 Waterplan

Op grond van de artikelen 3.5 en 3.6 van de Waterwet dragen de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders zorg voor:

- De inzameling van het afvloeiende hemelwater (art. 3.5 lid 1).
- Verwerking van het ingezamelde hemelwater (art. 3.5 lid 2).
- Het treffen van maatregelen voor het openbaar gemeentelijk gebied ter voorkoming van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand (art. 3.6 lid 1).

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Waterplan 2013-2017. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede, Waterschap Vallei & Eem. De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water, die in het Waterplan worden beschreven zijn:

- De trits 'vasthouden, bergen en dan pas afvoeren van regenwater'.
- Scheiden van vuil en schoon water.
- Vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving.

Hemelwaterbeleid

Schoon hemelwater dient waar mogelijk in de bodem geïnfiltreerd te worden conform artikel 2.7.5 van de bouwverordening en de eisen gesteld in het hemelwaterbeleid. In het hemelwaterbeleid "*In de weer met neerslag*" zijn de doelstellingen ten aanzien van hemelwater uit het waterplan operationeel uitgewerkt. Afkoppeling van daken gebeurt bij voorkeur via zichtbare afvoer en infiltratie en wel om de volgende reden:

- Foutieve afkoppeling zichtbaar (voorkoming bodemvervuiling).
- Bewustwording burger.
- Verbeteren kwaliteit leefomgeving.

Grondwatervisie

De grondwatervisie is ook een operationele uitwerking van het waterplan van Ede. De grondwaterstand kan van nature langs de Veluweflank enorm fluctueren. Bovendien verwacht de provincie Gelderland in deze zogenaamde 'grondwaterfluctuatietoneel' in de toekomst ten gevolge van klimaatverandering een extra stijging van de grondwaterstand met 15 tot 20 cm.

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.

3.4.6 Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (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.

3.4.7 Fietsbeleid

Een uitwerking van het GVVP is de nota "Voorrang voor de fiets: actieprogramma fiets 2008-2011". Het actieprogramma heeft utilitaire en recreatieve fietsroutes aangewezen. Deze routes dienen te voldoen aan vier eisen van fietsvriendelijkheid, namelijk: directheid, veiligheid, comfort en samenhang.

3.4.8 Parkeerbeleidsplan

Eén van de uitgangspunten van het in 2007 vastgestelde gemeentelijke Parkeerbeleidsplan is dat nieuw- en verbouwprojecten op "eigen terrein" voorzien in de parkeerbehoefte die ze genereren. Op die manier wordt de openbare ruimte zo min mogelijk belast. Slechts indien blijkt dat op die wijze niet of niet volledig kan worden voorzien in de te verwachten behoefte en het bouwplan redelijkerwijs geen aanpassing verdraagt, kan daarvan worden afgeweken door in het openbaar gebied compenserende ruimte in te richten. Een en ander vergt wel voorafgaand onderzoek en vindt ook overigens plaats onder stringente regels. En ten slotte kan, indien vaststaat dat ten behoeve van een bouwplan op "eigen terrein" onvoldoende parkeerruimte voorhanden zal zijn, afkoop van de parkeereisen plaatsvinden, zij het ook hier onder strenge voorwaarden. 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).

3.5. *Conclusies beleid*

Het bestemmingsplan Ede, Veldhuizen A - locatie Kranenburg voldoet aan het relevante rijks-provinciaal en gemeentelijk beleid voor wonen, parkeren, water en groen.

4 Haalbaarheid van het bestemmingsplan

4.1 Inleiding

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de toekenning van bestemmingen plaatsvindt met het oog op een “goede ruimtelijke ordening”. De wet geeft geen definitie van dat begrip. Niet alleen de inrichting van de ruimte maar ook de leefomgeving in breder verband, de ruimtelijke uitstraling van het planinitiatief en de feitelijke eigenschappen van een functie kunnen een bijzondere invloed hebben op de omgeving of daaraan bijzondere eisen stellen.

4.2 Geluid

Wettelijke kader

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 daarom sterk gelinkt aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De systematiek van de zonering Wet geluidhinder houdt in dat langs verkeers- en spoorwegen en rond gezoneerde industrieterreinen een planologisch aandachtsgebied (de zone) ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- indien middels een ruimtelijk besluit (bestemmingsplan/projectbesluit) de aanleg van een (spoor)weg of industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;
- indien middels een ruimtelijk besluit (bestemmingsplan/projectbesluit) een geluidsgevoelige bestemming in de zone wordt mogelijk gemaakt;
- indien een reconstructie/wijziging aan een bestaande (spoor)weg (al dan niet in combinatie met een ruimtelijk besluit) wordt doorgevoerd.

Voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen in de zone van een verkeersweg geldt een beschermingsniveau van 48 decibel (dB). 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. De maximale ontheffingswaarde bedraagt voor nieuwe geluidsgevoelige bestemming in stedelijk gebied in de zone van een bestaande weg 63 dB. Wegen met een 30 km/uur-regime hebben geen wettelijke zone en vallen niet binnen de werkingssfeer van de Wet geluidhinder. In het kader van een ‘goede ruimtelijke ordening’ dient de geluidsbelasting vanwege wegen met een 30 km/uur-regime wel inzichtelijk te worden gemaakt, indien de verkeersintensiteit dusdanig hoog is dat hoge geluidsniveaus zijn te verwachten.

Beschouwing plangebied

Het plangebied ligt (deels) in de geluidszone van de N224, de Proosdijerveldweg en de Slotlaan. De zonebreedte van deze wegen bedraagt 350 meter en de wettelijke rijsnelheid bedraagt ter hoogte van het plangebied 50 km/uur. De geluidsbelasting van de woningen binnen het plangebied vanwege het verkeer over deze wegvakken is daarom door middel van een akoestisch onderzoek getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Dit onderzoek is verwoord in rapport E.12.003 d.d. 28 maart 2012.

De overige wegen rond het plangebied hebben een 30 km/uur-regime, waardoor toetsing aan de grenswaarden uit de Wgh niet aan de orde is. Gezien de lage verkeersintensiteiten is het ook in het kader van ‘goede ruimtelijke ordening’ niet nodig de geluidsbelasting vanwege deze wegen kwantitatief te beschouwen. Uitzondering hierop is de Kranenburg, welke in het onderzoek wel is meegenomen.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat voor de N224, de Proosdijerveldweg en de Slotlaan geldt dat voldaan wordt aan de voorkeurswaarde. Er behoeven geen hogere waarden te worden vastgesteld.

De geluidsbelasting ten gevolge van de Kranenburg bedraagt ten hoogste 58 dB. Gezien de optredende geluidsbelasting zijn maatregelen overwogen. Zowel bron- als overdrachtsmaatregelen stuiten op bezwaren. In de realisatiefase dient voldoende aandacht te worden besteed aan de geluidwering van de gevels van de woningen.

Geconcludeerd wordt dat het aspect wegverkeerslawaai geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van de woningen binnen het plangebied.

4.3 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.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM-grens 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Beschouwing plangebied en conclusie

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Op het perceel aan de Kranenburg in Ede worden maximaal 34 woningen gerealiseerd. Die ontwikkeling valt daarmee ruimschoots binnen de NIBM-grens. Ook zijn er volgens de monitoringsresultaten van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit geen (dreigende) overschrijdingen van de grenswaarden van de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) langs de wegen in de omgeving van het plangebied. Onderzoek naar de lokale luchtkwaliteit en toetsing aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer kan gezien het bovenstaande achterwege worden gelaten. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor vaststelling van het bestemmingsplan.

4.4 Externe veiligheid

Beleid/regelgeving

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

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde

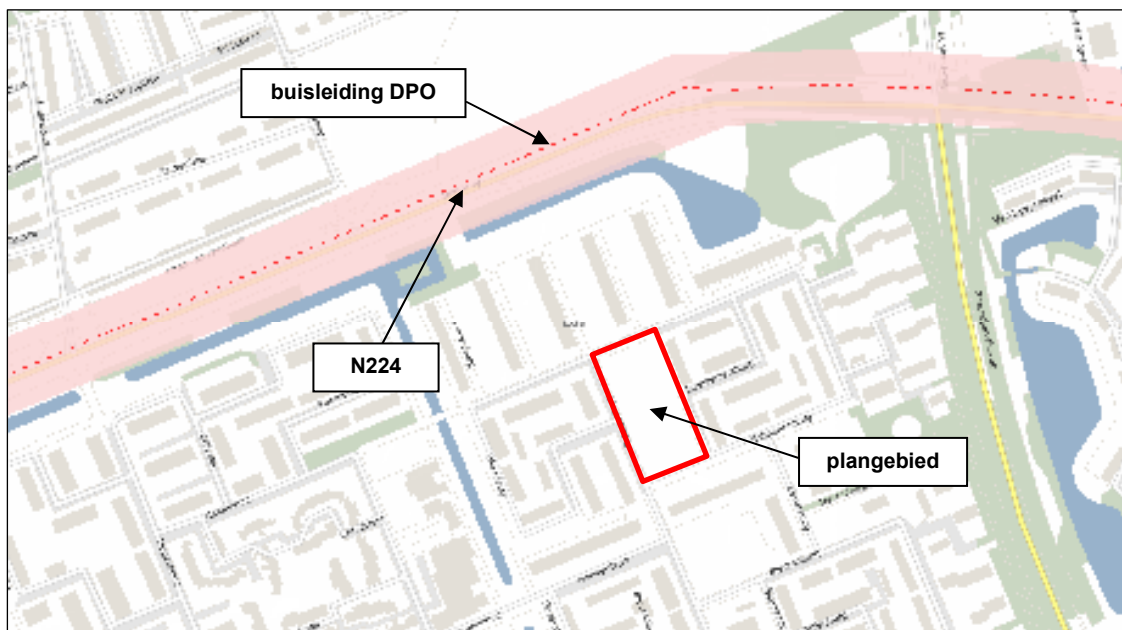
omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

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

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

Beschouwing plangebied

In de omgeving van het plangebied liggen volgens de risicokaart van de provincie Gelderland twee risicobronnen, te weten een buisleiding voor brandbare vloeistoffen (Defensie Pijpleiding Organisatie) en de N224 waarover (in beperkte mate) transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.



Figuur 1: Uitsnede risicokaart.

Buisleiding

Het plangebied ligt op circa 200 meter van de buisleiding en ligt daarmee buiten het invloedsgebied van de DPO-leiding. Het invloedsgebied wordt namelijk bepaald door een plasbrand en bedraagt circa 30 meter. De risico's vanwege deze bron hoeven daarom niet verder onderzocht te worden.

N224

Het invloedsgebied van de N224 bedraagt 200 meter (maatgevend scenario: het exploderen van een LPG-tankwagen) en overlapt daarmee het noordelijke deel van het plangebied. In het verleden hebben twee schoolgebouwen op het perceel gestaan. Voor de dagperiode heeft de bestemmingsplanwijziging een gunstig effect op de personendichtheid binnen het plangebied. In de nachtperiode moet in de nieuwe situatie rekening gehouden worden met een grotere personendichtheid dan volgens het huidige bestemmingsplan. Het plangebied ligt echter dermate ver van de N224 af dat de wijziging in personendichtheid geen significant effect zal hebben op de hoogte van het groepsrisico.

Verder blijkt uit onderzoek² dat is uitgevoerd in het kader van de ontwikkeling van Het Nieuwe Landgoed (gelegen tussen het plangebied en de N224), dat het groepsrisico in de situatie na ontwikkeling van het voorzieningencluster 0,1 maal de oriëntatiewaarde bedraagt. Hierin is ook de

² rapport 'Risico inventarisatie voorzieningencluster Kernhem – Beoordeling van de risico's van het transport van gevaarlijke stoffen over de N224' met kenmerk B1357-01-001 van 3 oktober 2007, opgesteld door DHV B.V.

personendichtheid van het noordelijk deel van het plangebied aan de Kranenburg meegenomen. In de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid (9 juli 2009 vastgesteld door de gemeenteraad) is voor zones rondom transportassen een ondergrens voor de verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Indien het groepsrisico niet groter is van 0,1 maal de oriëntatiewaarde, wordt iedere toename van het groepsrisico tot 10% van het bestaande groepsrisico zonder meer geaccepteerd. Voorliggende situatie valt binnen deze ondergrens, waardoor geen verdere verantwoording van het groepsrisico hoeft te worden uitgevoerd.

Tot slot wordt opgemerkt dat vanuit het aspect zelfredzaamheid de ontwikkeling als positief moet worden gezien, aangezien de zelfredzaamheid van (school)kinderen beperkter is dan van een gemengde groep bewoners van verschillende leeftijd.

Conclusie

Gezien het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de wijziging van het bestemmingsplan.

4.5 Bodem

Beleid/regelgeving

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

Bovendien kan het college van burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van de bodemonderzoeksplicht. Die bevoegdheid kan worden aangewend bij de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning of een verzoek om een bestemmingsplanwijziging. In die gevallen is het mogelijk dat er voldoende gegevens voorhanden zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit. Dat kan zijn omdat er, behalve over een bodemkwaliteitskaart ook wordt beschikt over een bodembeheersplan. Voorwaarde voor het verlenen van vrijstelling van de (bodem)onderzoeksplicht is wel dat uit historisch onderzoek is gebleken dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging als gevolg van bedrijfsactiviteiten of calamiteiten.

Beschouwing plangebied

Op 12 januari 2012 is een actualiserend onderzoek uitgevoerd aan de Kranenburg 12 te Ede.

Op een deel van de locatie is de El Inkade-basisschool gesitueerd. Naast die school stond tot voor tien jaar de basisschool (onderbouw) de Springplank. Daarvoor was de locatie in gebruik als landbouwgrond.

In 1993 is de bodem gesteldheid van het braakliggende terrein onderzocht³. In de bovengrond zijn PAK en minerale olie boven de streefwaarde aangetroffen. Ook EOX is in licht verhoogde mate aangetroffen. In de ondergrond wees niets op de aanwezigheid van de genoemde stoffen boven de streefwaarde. In het grondwater bleken daarentegen wel lichte verontreinigingen met tolueen, ethylbenzeen en xylenen aanwezig. Op dat onderzoek volgde een nader bodemonderzoek⁴ plaatsgevonden waarbij in de bovengrond een licht verhoogd gehalte EOX werd gemeten. In de ondergrond en het grondwater is geen van de onderzochte stoffen verhoogd waargenomen.

Conclusie

Het nu uitgevoerde onderzoek beperkte zich tot de bovengrond. Tijdens het bodemonderzoek zijn in de bodem sporen puin aangetroffen. Asbestverdacht materiaal is niet waargenomen.

In de bovengrond is een licht verhoogd PAK-gehalte gemeten en een matig verhoogd gehalte PCB's. Daarom is aanvullend onderzoek naar PCB's uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de vervuiling zich alleen

³ DHV, rapportnummer H-0262-01-001, mei 1993

⁴ TAUW, kenmerk 4357850 van 16 september 2004

voordoeft in de bovengrond. De totale omvang van de vervuiling bedraagt circa 15 m³. Van een geval van ernstige vervuiling is evenwel geen sprake. Voorafgaand aan de herontwikkeling van het plangebied moet de vervuiling zijn gesaneerd. In verband met de geringe omvang ervan is de gemeente Ede ter zake het bevoegd gezag.

Het opstellen van een saneringsplan is, gezien de beperkte omvang van de vervuiling, niet noodzakelijk. Wel vergt de sanering externe en ter zake kundige begeleiding waarvoor het bevoegd gezag zal zorgdragen.

4.6 Water

Beschouwing plangebied

Het plangebied bevindt zich in de kern Ede en wordt ontsloten door de Kranenburg, de Lunenburg, de Slangenburg en de Schoonenburg. Het maaiveld ter plaatse van het plangebied loopt van circa 14,50 m + NAP ten oosten van het plangebied af tot circa 13,95 m + NAP in het westen van het plangebied. In de huidige situatie watert het hemelwater af richting het gemengd riool. Bij hevige neerslag treden daarbij de overstorten op de singels in werking. Over het algemeen bestaat de bodem uit matig fijn tot zeer fijn, zwak siltig zand. Lokaal komt op een diepte variërend van 0,5 tot 1,5 m-mv een circa 0,5 m dikke licht kleiige laag voor. Geconcludeerd kan worden dat de GHG (gemiddelde hoogste grondwaterstand) gemiddeld op 1,0 m-mv ligt. De grondwaterstanden zakken overal diep uit tot circa 2,0 m-mv. In het plangebied zijn geen klachten van grondwateroverlast bekend bij de gemeente Ede. Wel is in het westelijk deel van het plangebied drainage aangelegd. In het plangebied zijn een aantal watergangen/singels aanwezig. De singels zijn ingericht op een toelaatbare peilstijging van 1 m. Het waterpeil van de singels ligt op + 12,70 m NAP en + 11,50 m NAP. Gezien de aanwezige grondwaterstanden en verkregen gegevens over de doorlatendheden kan worden gezegd dat in de huidige situatie een bovengrondse infiltratievoorziening het meest optimaal is.

Toekomstige situatie waterhuishouding

Voor de toekomstige situatie geldt dat een aanzienlijk deel van het afvoerend verhard oppervlak wordt afgekoppeld van het gemengd rioolstelsel. Hierdoor wordt de rioolwaterzuiveringsinstallatie ontlast en wordt de vuiluitworp op het oppervlaktewater gereduceerd.

Aansluiting vuilwater- en regenwaterriool

Bij nieuwe ontwikkelingen dient hemelwater gescheiden afgevoerd te worden (niet aankoppelen op bestaand gemengd riool). Het water kan afgevoerd worden naar een recent aangelegd hemelwaterriool in de straten rondom het plangebied. Vuilwater kan op bestaand gemengd riool. Ontwerp hemelwater- en vuilwaterafvoer in overleg met waterschap en gemeente. Bij wijziging wegenstructuur dient er een nieuw ontwerp te komen voor het riool in de openbare weg. In verband met de nieuwe woningen dient tijdig een rioolaansluitvergunning bij de gemeente aangevraagd te worden (conform huisaansluitverordening).

Uitlogende materialen

Aangezien het hemelwater naar oppervlaktewater overstort, is het van belang dat het verontreiniging van het hemelwater wordt voorkomen. Bij de inrichting wordt daarom bij voorkeur geen uitlogende materialen gebruikt (bv. zinken dakgoten).

Conclusie

Het aspect Water geeft geen belemmeringen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.7 Ecologie

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd natuurgebied. Gezien de beperkte ontwikkeling die het plan mogelijk maakt zijn er dan geen externe negatieve effecten te verwachten op de beschermde natuurgebieden. De Natuurbeschermingswet 1998 en het beleidskader van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) vormen daarom geen beletsel voor de planvaststelling.

Het gebied is in het verleden belangrijk gebleken voor vleermuizen. Om verstoring op vleermuizen te voorkomen zal er daarom beperkt met verlichting rond de nieuwe gebouwen mogen worden gewerkt. Negatieve effecten op overige beschermde soorten worden niet verwacht. Als aan de voorwaarden

van (beperkte) verlichting in acht wordt genomen vormt ook de Flora- en Faunawet geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.8 Groen

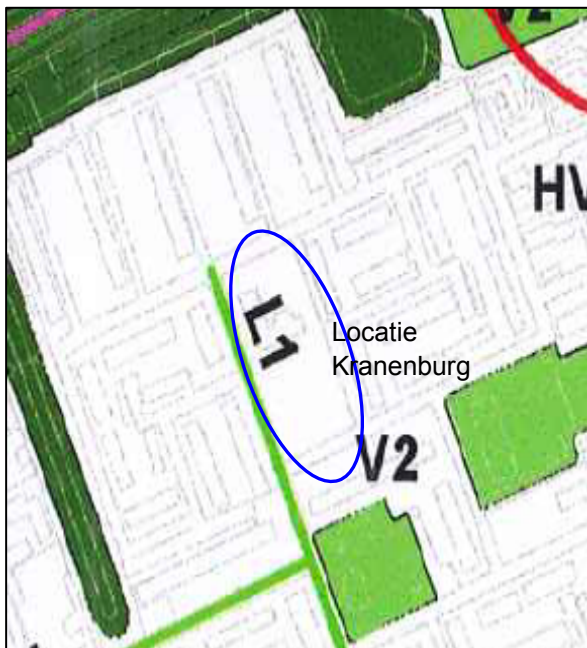
Beleid/regelgeving

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 de bomen langs de Kranenburg staat bescheiden dat deze behouden dienen te blijven.

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.

<i>Beschouwing</i>	<i>plangebied</i>	<i>en</i>	<i>conclusie</i>
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, waarin de locatie Kranenburg gelegen is, 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 rijke bomenstructuur. De bomen langs de Kranenburg zijn onderdeel van de wijkgroenstructuur. Het aspect Groen geeft geen belemmeringen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.			



4.9 Cultuurhistorie en Archeologie

Beleid/regelgeving

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Malta. Daarmee werd op Europees niveau besloten om het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, de archeologische waarden, beter te beschermen. De implementatie van het Verdrag vond plaats op 1 september 2007 bij gelegenheid van de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg als vervanger van de Monumentenwet 1988. Daarmee heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk

verplicht om bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met zowel de bekende als te verwachten archeologische waarden.

De drie belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dat principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden. De uitgangspunten van Malta zijn overgenomen in de gemeentelijke archeologische beleidsnota 'Verleden, heden en toekomst, Archeologiebeleid in Ede' (2003).

Beschouwing plangebied

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in plangebied is gebruikt gemaakt van de (landelijke) Archeologische Monumentenkaart (AMK), het Archeologisch Informatiesysteem ARCHIS 2 en de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede (2005)⁵. In onderstaand figuur is het gehele plangebied te zien zoals dat is weergegeven op de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart (2005). Archeologische verwachtingen hangen nauw samen met reliëf, landschappelijke en geomorfologische eigenschappen van het gebied, gesteldheid en intactheid



van het bodemprofiel en de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen. Het plangebied is gelegen in een landschap van dekzandvlakten en dalvormige laagten. De archeologische verwachting op de gemeentelijke beleidsadvieskaart is laag voor alle archeologische perioden.

In het plangebied en de directe omgeving daarvan (straal 250 m) bevinden zich geen archeologische monumenten (AMK-terreinen), evenmin als vindplaatsen en waarnemingen.

In 2004 is in de wijk Veldhuizen A, waar het plangebied deel van uitmaakt, op drie verschillende locaties een archeologisch bureau- en karterend booronderzoek uitgevoerd. Daarbij is het plangebied niet onderzocht. De destijds onderzochte gebieden bleken een verstoorde bodemopbouw te kennen.⁶

Conclusie

Het bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van woningbouw. Nieuwbouw kan de in het plangebied aanwezige archeologische waarden verstoren. Het projectgebied kent volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart een lage archeologische verwachting. Eventuele archeologische resten zijn vermoedelijk niet in het projectgebied aanwezig. Nader archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Daarnaast is in het noordelijk deel van het perceel reeds bebouwing aanwezig geweest. Eventuele archeologische waarden zullen ter plaatse vermoedelijk reeds zijn verstoord.

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

⁵ Heunks, E., 2005: Actualisering archeologische verwachtingskaart gemeente Ede; van verwachtingskaart naar beleidsadvieskaart, *RAAP-rapport 1130*, RAAP Archeologisch Adviesbureau bv, Amsterdam (eindversie, februari 2005).

⁶ Féber, D. la & M. Marinelli, 2005: Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek ter plaatse van drie terreinen in de wijk Veldhuizen A te Ede. *Oranjewoud Archeologisch Rapport 14734-148894*.

4.10 *Parkeren en verkeer*

Beschouwing plangebied

Auto

Het plangebied wordt begrensd door de Slangenburg, Boetselaarsburg, Schoonenburg, Kranenburg en Lunenburg. Deze straten zijn allemaal erftoegangswegen. Hierop is een weginrichting gewenst die geschikt is voor een maximum snelheid 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 functie “verkeer-verblijfsgebied” toegeedeeld.

Fiets

Binnen dit bestemmingsplan behoort de Kranenburg tot het utilitaire fietsnet. Gewenste inrichtingsmaatregelen op de utilitaire en recreatieve fietsroutes kunnen bestaan uit vrijliggende fietspaden, fietsstraten, fietsstroken of suggestiestroken.

Parkeren

Er gelden binnen het plangebied geen bijzondere parkeerreguleringen. Er wordt langs het trottoir dan wel op eigen erf geparkeerd. In dit geval bedraagt de parkeernorm 1.7 parkeerplaatsen per woning, waarvan 1.0 parkeerplaats per particuliere woning en 0.7 parkeerplaats in het openbaar gebied. Voor de realisering van parkeerplaatsen op particulier terrein gelden overigens reductiefactoren. Bij de toepassing ervan wordt rekening gehouden met het al dan niet aanwezig zijn van een oprit en/of garage op eigen terrein.

Bevoorradersroutes

Er zijn binnen het plangebied geen bevoorradersroutes 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 is de Kranenburg 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 lijndiensten met groot materieel rijden. Tevens zijn langs dergelijke routes haltelocaties te verwachten. Kranenburg is een potentiële route voor openbaar vervoer.

Conclusie

Het plan geeft geen aanleiding tot herziening van de hierboven omschreven verkeersstructuur en -functies in het gebied en stemt met die beleidskaders overeen.

4.11 *Veiligheid*

Beleid/regelgeving

Om een veilige omgeving te creëren of te behouden zijn erop het gebied van fysieke veiligheid een aantal aspecten waarmee rekening gehouden moet worden. Zo worden eisen gesteld aan de bereikbaarheid van de openbare wegen voor de hulpverleningsdiensten. Dit leidt tot het stellen van minimale afmetingen en bochtstralen zodat hulpverleningsvoertuigen een object of calamiteit goed kunnen bereiken en adequate hulp kunnen verlenen.

Met betrekking tot voldoende bluswater in het openbare wegennet zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf 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 beschreven.

Tevens 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 met het daarbij behorende Besluit veiligheidsregio's.

Beschouwing plangebied en conclusie

Nieuwe ontwikkelingen zullen worden getoetst aan de Handleiding Bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid, het Besluit veiligheidsregio's en het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan. Met ontwikkelingen worden zowel de nieuwbouw- of verbouwplannen bedoeld als de (her)inrichting van het gebied.

Het aspect Veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkelingen die die bestemmingsplan mogelijk maakt.

4.12 Kabels en leidingen

In het plangebied komen geen ruimtelijk relevante kabels en leidingen voor. Dit aspect behoeft om die reden geen nadere aandacht. Ten behoeve van ontwikkelingen in het plangebied zal worden voldaan met het doen van een Klic-melding voor aanvang van de werkzaamheden.

5 Financiële uitvoerbaarheid

Voor de ontwikkeling van het betreffende deel van de wijk Veldhuizen is met de woningcorporatie die in het gebied veel eigendommen heeft een samenwerkingsovereenkomst gesloten voor de herontwikkeling. Het gehele onder de samenwerkingsovereenkomst vallende plangebied valt onder de gemeentelijke grondexploitatie “herstructurering Veldhuizen A”. In het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2012 kent dit plan een verwacht negatief plansaldo van € 3,9 mln. Voor de dekking van dit tekort is door de gemeente een voorziening getroffen.

De gronden die deel uitmaken van onderhavig bestemmingsplan zijn in eigendom van de gemeente. De door de gemeente gemaakte en nog te maken kosten voor de ontwikkeling van dit plandeel en het bouw- en woonrijp maken hiervan worden gedekt uit de verkoop van de bouwgrond. Daarmee is er geen noodzaak voor de vaststelling van een exploitatieplan.

6. Juridische planbeschrijving

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan Ede, Veldhuizen A – locatie Kranenburg is opgesteld volgens de standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2008 (SVBP 2008). De kern van de voorgestelde regeling volgt uit twee uitgangspunten: zoveel mogelijk informatie op de kaart 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 en zijn opgenomen in het tweede gedeelte van dit bestemmingsplan. 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 afwijkingsmogelijkheden. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gekozen bestemmingen.

6.2 Bestemmingsplanregels

In een bestemmingsplan worden de bestemmingen die op de verbeelding zijn weergegeven voorzien van planregels. In de planregels behorend bij de bestemming is beschreven wat mogelijk is binnen de specifieke bestemming. Hieronder worden de planregels nader toegelicht.

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.

Gebruiksregels

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

Daarnaast komen in sommige bestemmingsregels ook nog de volgende onderdelen voor:

Afwijken van de bouwregels, nadere eisen, wijzigingsbepalingen, een vergunningenstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

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/omgevingsvergunning voor de bouw gebeurd is.

Algemene bouwregels

Hierin zijn de algemene bouwregels opgenomen zoals de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak en de uitleg van het bebouwingspercentage.

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 gebruiksbepalingen

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

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel worden de mogelijkheden om af te wijken van de planregels beschreven. Deze afwijkingen voor het hele plangebied. De afwijkingsmogelijkheid die uitsluitend geldt voor een bepaalde bestemming is in het betreffende artikel van die bestemming opgenomen.

Algemene procedureregeling

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

6.2.4 Overgangs- en slotbepalingen

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: Ede, Veldhuizen A – locatie Kranenburg.

6.3 Bestemmingen

Tuin

De bestemming 'Tuin' is gegeven aan de voorerven bij de woningen. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding bijgebouw. De realisatie van erkers zijn toegestaan met een diepte van maximaal 1,5 m (als er ten minste 2 m resteert tot de openbare weg).

Verkeer – Verblijfsgebied

Een deel van de straat gelegen aan de Schoonenburg is bestemd voor Verkeer-Verblijfsgebied. Binnen deze bestemming zijn ondermeer wegen, voet- en fietspaden, parkeer- en groenvoorzieningen 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.

Wonen

Dit bestemmingsplan kent één hoofdbestemming: Wonen. De als zodanig op de verbeelding aangeduide gronden zijn bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen, tuinen, erven en verhardingen. Voor een nadere beschrijving van de inhoud wordt verwezen naar artikel 3 ("Wonen") van de planregels.

7 Inspraak en overleg

7.1 Inspraak

Sinds de inwerkingtreding van de Aanpassingswet⁷ UOV op 1 juli 2005 en de daarmee samenhangende aanpassing van de (oude) WRO is de wettelijke verplichting tot het houden van inspraak of burgerparticipatie komen te vervallen. De Edese inspraakverordening⁸ is daarop aangepast en bepaalt dat elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden bepaalt of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Voor het bestemmingsplan is het niet nodig dat inspraak wordt verleend. Het nu nog geldende bestemmingsplan Veldhuizen A voorziet al in woningbouw, weliswaar zonder dakopbouw. De beoogde ontwikkeling is niet ingrijpend dat het bieden van inspraak noodzakelijk is.

7.2 Vooroverleg

De gemeente Ede stelt, gezien de omvang van het plan, geen inspraak open. Het voorliggend bestemmingsplan is niet, zoals gebruikelijk, verzonden naar overleginstanties in het kader van wettelijk vooroverleg. Dit heeft te maken met de geringe impact die de plannen hebben ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Om deze reden zijn overleginstanties per e-mail geïnformeerd over het ontwerp bestemmingsplan en is hen verzocht om desgewenst daarop te reageren.

Het Waterschap Vallei en Veluwe liet daarop op 23 mei 2013 weten dat het ontwerp hem geen aanleiding geeft tot een inhoudelijke reactie. Van Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden werd op 22 mei eveneens een instemmende reactie ontvangen. Deze organisatie wees overigens wel op twee zogenaamde risicobronnen in de omgeving van het plangebied, namelijk een buisleiding voor brandbare vloeistoffen en de N224. In de paragraaf 4.4 (externe veiligheid) is aan beide aspecten aandacht geschonken. De aanbeveling van de Veiligheids- en Gezondheidsregio om de plaatselijke Brandweer te raadplegen over de locatie van de bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid zal op uitvoeringsniveau aandacht krijgen. In paragraaf 4.11 zijn beide aspecten overigens verwoord.

Van Vitens, Gasunie en Tennet zijn geen inhoudelijke reacties ontvangen.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan is na vooafgaande openbare bekendmaking conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegd. Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. Binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan is één zienswijze ontvangen. Een samenvatting en inhoudelijke daarvan is opgenomen in een Nota van Zienswijzen. Deze is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd en maakt daar onlosmakelijk deel van uit.

⁷ De wet strekt tot aanpassing van een groot aantal wetten aan de in een nieuwe afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) opgenomen uniforme openbare voorbereidingsprocedure (u.o.v.).

⁸ Inspraakverordening gemeente Ede 2009

8 Handhaving

8.1 Inleiding

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

Handhaving bestaat uit drie fasen:

1. Handhaving start bij het bieden van de noodzakelijke informatie;
2. Bij concrete overtredingen zal primair in overleg worden getracht om tot een oplossing te komen;
3. 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.

8.2 Handhavingsprocedure

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

- Nadat een aanvraag om omgevingsvergunning bij de gemeente is ingediend, wordt de plaatselijke situatie gecontroleerd;
- Via controle achteraf op verleende omgevingsvergunningen;
- 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 of de overtreding in is 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 worden opgelegd of bestuursdwang worden toegepast.