



**BESTEMMINGSPLAN
BEZEMRONDE 1 KERNEN
TOELICHTING**

1.	Inleiding	3
1.1.	Aanleiding voor het bestemmingsplan	3
1.2.	Gebieden	4
1.3.	Werkwijze	4
2.	Ede	5
2.1.	Magnoliaterein	5
2.2.	Horapark	6
	<i>Bestaand bestemmingsplan</i>	7
2.2.1.	Onderzoek en randvoorwaarden	7
2.2.1.1.	Bedrijven en milieuzonering	7
2.2.1.2.	Groen	8
2.2.1.3.	Bodem	9
2.2.1.4.	Water	9
2.2.1.5.	Ecologie	11
2.2.1.6.	Cultuurhistorie en Archeologie	14
2.2.1.7.	Geluid	14
2.2.1.8.	Luchtkwaliteit	15
2.2.1.9.	Verkeer en parkeren	15
2.2.1.10.	Veiligheid	16
2.2.1.11.	Externe veiligheid	17
2.3.	Valley Center	18
2.4.	Hoek Klinkenbergerweg/Eikenlaan	19
3.	Lunteren	20
3.1.	Strook Lunteren Zuid-Oost	20
3.2.	Westzoom met uitzondering van de ontwikkelingsgebieden Haverkamp en het merendeel van de Zandscheer;	21
3.3.	Westzoom, twee vrijstaande woningen in de Zandscheer (ontwikkeling)	21
3.3.1.	Onderzoek en randvoorwaarden	22
3.3.1.1.	Bedrijven en milieuzonering	22
3.3.1.2.	Groen	22
3.3.1.3.	Bodem	23
3.3.1.4.	Water	24
3.3.1.5.	Ecologie	27
3.3.1.6.	Archeologie	29
3.3.1.7.	Geluid	30
3.3.1.8.	Luchtkwaliteit	31
3.3.1.9.	Verkeer en parkeren	31
3.3.1.10.	Externe veiligheid	32
4.	Bennekom	34
4.1.	Bennekom-West	34
5.	Economische uitvoerbaarheid	35
6.	Juridische planbeschrijving	36
6.1.	Inleiding	36
6.2.	Bestemmingsplanregels	36
6.2.1.	Inleidende bepalingen	36
6.2.2.	Bestemmingsbepalingen	36
6.2.3.	Algemene bepalingen	37
6.2.4.	Overgangs- en slotbepalingen	37
6.3.	Bestemmingen	38
6.3.1.	Enkelbestemmingen	38
6.3.2.	Dubbelbestemmingen	40
7.	Vooroverleg en zienswijzen	41

1. Inleiding

1.1. Aanleiding voor het bestemmingsplan

Sinds 2009 is de gemeente Ede aan de slag gegaan met het actualiseren van de geldende bestemmingsplannen. Inmiddels is de actualisering zo goed als afgerond. In de verschillende bestemmingsplannen die zijn gemaakt, zijn gebieden die niet zijn meegenomen in de actualisering. Reden daarvoor was in veel gevallen dat er ontwikkelingen waren voorzien, waardoor het opnemen van de bestaande planologische situatie niet wenselijk was. Nu is het moment aangebroken dat het grondgebied van de gemeente Ede voorzien is van actuele bestemmingsplannen, met uitzondering van deze zogenaamde witte vlekken.

Voor deze gebieden is nu geïnventariseerd in hoeverre het alsnog wenselijk is om een actualiseringsplan vast te laten stellen. De afweging die hierbij gemaakt is, is in hoeverre er risico's zijn als er niet geactualiseerd wordt. Deze risico's moeten worden afgezet tegen de voor- en nadelen van het al dan niet actualiseren. In algemene zin is het grootste risico van het niet actualiseren het niet kunnen heffen van bouwleges.

Grofweg zijn de volgende situaties te onderscheiden:

Gebieden waar de risico's klein zijn en er geen voordelen van actualisering zijn

Het gaat dan om gebieden waar al weinig tot geen bouw mogelijkheden zijn. Het gaat dan om agrarische cultuurgrond waar hoogstens een schuilgelegenheid gebouwd zou kunnen worden. Daarbij is de kans dan ook klein dat dit daadwerkelijk zal gebeuren, omdat de grond al in handen is van een projectontwikkelaar die plannen heeft voor woningbouw. Daarbij komt, dat actualisering in die gevallen ook geen voordelen heeft. Sterker nog, meestal wordt verwarring gewekt. Het is immers lastig uit te leggen dat de gemeente allerlei voorbereidingen heeft getroffen voor ontwikkelingen en dan vervolgens alsnog een agrarische bestemming neerlegt.

Voor deze gebieden is de keuze gemaakt om niet te actualiseren.

Gebieden die in eigendom zijn van de Gemeente Ede

Voor deze gebieden zijn in de regel ook ontwikkelingen voorzien. Deze laten echter soms nog op zich wachten of zijn naar de toekomst verschoven. Hiervoor geldt hetzelfde afwegingskader als hierboven, met dien verstande dat in deze gevallen geen risico wordt gelopen, omdat de gemeente grondeigenaar is en daarmee invloed op eventuele bouwaanvragen. Dit geldt bijvoorbeeld bij Valley Center, waarbij de gronden waarop ontwikkelingen voorzien zijn in eigendom zijn van de gemeente. Vanwege het ontbreken van risico's en de signaalfunctie (verwarring) die het op zou leveren als alsnog een actualisatieplan wordt neergelegd, wordt ervoor gekozen dat deel niet te actualiseren.

Gebieden waarvan het duidelijk is dat ontwikkelingen op relatief korte termijn (2013-2014) gaan lopen.

Het gaat dan om situaties waarvoor weliswaar een risico wordt gelopen als men bouwrechten zou effectueren, maar waarbij de kans daarop verwaarloosbaar klein is. Dit vanwege al gemaakte afspraken dan wel te maken afspraken op korte termijn. Een voorbeeld daarvan is de Spoorzone.

Gebieden waar in het verleden afspraken over gemaakt zijn

Hier gaat dan om ontwikkelingen die, in afwijking van de normale gang van zaken bij de actualisering, toch worden meegenomen. Het gaat dan om ontwikkelingen waarover in het verleden door de gemeente in overeenkomsten afspraken zijn gemaakt.

1.2. Gebieden

De gebieden waar het in dit geval om gaat liggen in de kernen van Ede, Lunteren en Bennekom. Het gaat om de volgende locaties:

Ede:

1. Magnoliaterein: overnemen bestaande bestemmingen;
2. Horapark: overnemen bestaande bestemmingen;
3. Valley Center: overnemen verleende bouwvergunningen (19 lid 2 WRO);
4. Hoek Klinkenbergerweg/Eikenlaan: overnemen bestaande bestemmingen.

Lunteren:

1. Strook Lunteren Zuid-Oost: deels overnemen feitelijke situatie, deels bestaande bestemmingen;
2. Westzoom met uitzondering van de ontwikkelingsgebieden Haverkamp en het merendeel van de Zandscheer: overnemen bestaande bestemmingen;
3. Westzoom, twee vrijstaande woningen in de Zandscheer: ontwikkeling.

Bennekom:

1. Bennekom West: overnemen bestaande bestemmingen.

1.3. Werkwijze

Normaliter wordt bij de actualiseringsplannen gebruik gemaakt van een standaardtoelichting die behoorlijk uitgebreid is. Omdat het hier gaat om gebieden die verspreid zijn over het gehele grondgebied van Ede, wordt aansluiting gezocht bij de diverse reeds vastgestelde plantoelichtingen. Steeds wordt een verwijzing gemaakt naar de van toepassing zijnde plantoelichting. Wanneer wijzigingen daarop noodzakelijk zijn, dan wordt dat vermeld met de bijbehorende aanvulling of aanpassing.

In elk geval voor Cultuurhistorie en Archeologie geldt, dat de plantoelichtingen feitelijk alweer verouderd zijn, omdat er nieuw beleid van toepassing is. Voor dit vakgebied geldt dan ook het volgende:

Cultuurhistorie en archeologie

In de afgelopen jaren is de landelijke wetgeving ten aanzien van archeologie en cultuurhistorie ingrijpend veranderd. Met de vaststelling van de nota 'Erfgoed met Perspectief 2010-2015', de nota 'Archeologie in Evenwicht 2012-2015' en de 'Cultuurhistorische Waardenkaart Ede (2012)' speelt de gemeente op deze nieuwe regels in. In deze documenten is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen wordt omgegaan met cultuurhistorie en archeologie. Ze vormen samen de basis voor de regeling in dit bestemmingsplan.

Op Cultuurhistorische Waardenkaart Ede staan alle in de gemeente bekende en te verwachten cultuurhistorische en archeologische waarden. Grootschalige ontwikkelingen die

deze waarden onevenredig kunnen aantasten, worden in het onderhavige, conserverende plan niet mogelijk gemaakt. Er wordt daarom alleen rekening gehouden met waarden in terreinen die zijn ondergebracht in Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1.¹

Verder wordt een uitgebreidere plantoelichting gegeven bij de in dit bestemmingsplan voorziene nieuwe ontwikkeling van twee woningen in De Westzoom en het Horapark.

2. Ede

2.1. Magnoliaterein

Voor dit terrein liep ten tijde van de actualisering van het bestemmingsplan Arnhemseweg e.o. een ontwikkeling waarbij er een complex met luxere zorgappartementen gerealiseerd zou worden. Deze ontwikkeling is uiteindelijk niet doorgezet, waardoor er ook geen actueel bestemmingsplan voor deze locatie voorhanden is. Dit betekent, dat het bestemmingsplan alsnog geactualiseerd moet worden en dat de geldende bestemmingen worden overgenomen.

Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan Arnhemseweg e.o. is voor deze locatie van toepassing. Voor wat betreft Cultuurhistorie en Archeologie geldt het volgende:

Cultuurhistorie en Archeologie

Het deelgebied is op de Cultuurhistorische Waardenkaart aangeduid met een 'hoge archeologische verwachting'. Het valt in Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1. Het terrein is in het verleden archeologisch onderzocht.² Op basis van dit onderzoek zijn geen behoudenswaardige archeologische resten meer in het terrein te verwachten. In het onderhavige plan is geen beschermende archeologische regeling opgenomen.

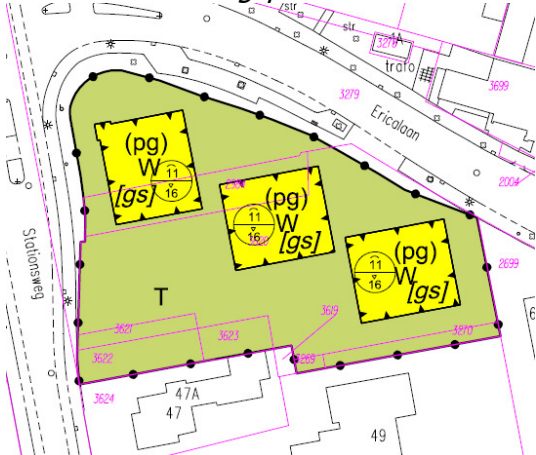
Geldend:



¹ Zie verder: RAAP-rapport 2500 (2013).

² Zie verder: BAAC-rapport 02.023 (bureauonderzoek 2002) en aanvullende notitie gemeente (archeologische begeleiding 2003)

Nieuw bestemmingsplan:



NB de contouren van dit nieuwe bestemmingsplan sluiten aan op het bestemmingsplan Arnhemseweg e.o. Daarin waren de bestemmingen Verkeer en Verkeer-Verblijf al opgenomen uit het geldende bestemmingsplan voor dit terrein.

2.2. Horapark

Aan de zuidkant van Ede bevindt zich het Horapark. Het gaat om een parkachtige kantorenlocatie. Dit bestemmingsplan is nog niet geactualiseerd en is overgelaten voor deze ronde. In het huidige plan zijn er al nauwelijks uitbreidingsmogelijkheden meer. De situatie wordt dan ook één op één geconserveerd. Uiteraard wordt daarbij wel aangehaakt bij de wijze van bestemmen die is ontwikkeld in het actualiseringsproject.

Toelichting

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan vormt de filosofie "kantoren en bos in één". Zie het "Beeldkwaliteitsplan Horapark" (gemeente Ede, dienst Ruimtelijke Ordening, afdeling Stedenbouw, augustus 1998).

Het plangebied wordt opgevat als een deel van Ede-stad waar de hoofdfunctie bos is, met daaraan ondergeschikt bedrijven. De gedachte is om een exclusief kantoor/bedrijventerrein te scheppen waar ondernemers terecht kunnen die de rust van het bos zoeken en niet zozeer de zichtlocatie en de optimale bereikbaarheid per auto. Dat kan alleen maar als het aanwezige groen voldoende kwaliteit heeft en als de voorwaarden aanwezig zijn dat die kwaliteit ook blijvend is. Daarin voorziet het plan door het opnemen van een doorlopende bos- en laanstructuur van voldoende maat, een bosachtige inrichting van de bedrijfspercelen en het minimaliseren van de verharding. De kantoren/bedrijven liggen zoveel mogelijk van elkaar geïsoleerd in het terrein verschoolen en hebben ook een voldoende afschermende beplanting naar het noordelijk gelegen Enka-terrein.

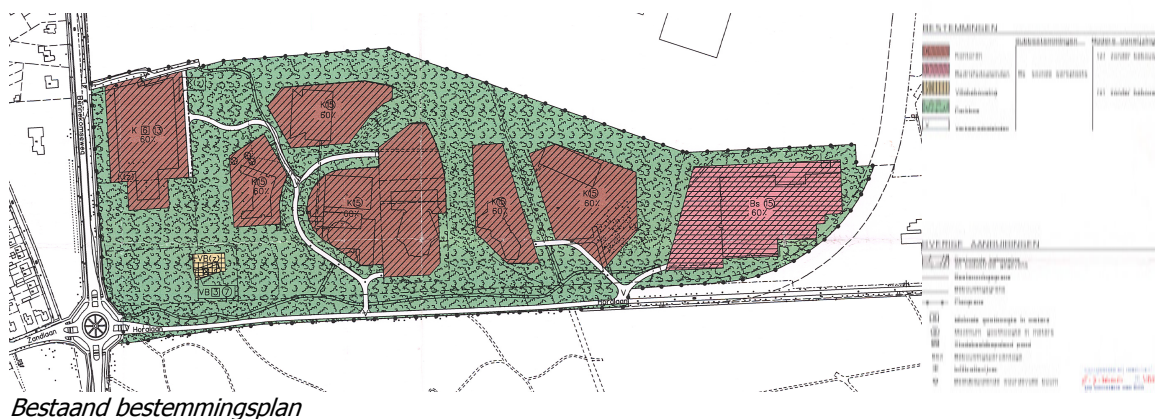
Als hoofdonthutingsweg voor het gemotoriseerd verkeer wordt de Horalaan benoemd. De kruising met de Bennekomseweg is mede daartoe gereconstrueerd tot een rotonde, zodat de entree wordt verduidelijkt en veiliger wordt.

Vanaf de Horalaan zijn er slechts op een tweetal punten afslagen voor autoverkeer het Horapark in.

Binnen de bestemming "bos" kunnen fiets- en voetpaden worden aangelegd alsmede de inritten voor bedrijven.

In het noord-westelijk deel van het plangebied wordt langs de Bennekomseweg de vestiging van kantoren/instellingen mogelijk gemaakt. Deze bedrijven worden door

een bosstrook van 15 meter breedte gescheiden van het trottoir langs de Bennekomseweg, zodat een bosachtig karakter van deze hoofdlaan gegarandeerd blijft in het plangebied. De bebouwing in dit deel van het plan is een eerste aanzet van een ontwikkeling met bedrijven/kantoren langs de Bennekomseweg richting station. Het noord-westelijk deel van het plan is voor auto's ontsloten via de bestaande infrastructuur van het Horapark. De toename van verharding kan op deze manier beperkt blijven. Het waardevolle boselement bij de entree van het park wordt op deze wijze volledig gespaard.



2.2.1. ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN

2.2.1.1. 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.

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.

Conclusie

Vanuit milieuzonering zijn er geen belemmeringen om dit consoliderende bestemmingsplan vast te stellen.

2.2.1.2. 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.

Het gemeentelijk beleid is gericht op het behouden van het structureel groen en uitbreiding van de groenvoorzieningen, behoud van de structurerende laanbeplanting, het versterken van de dorpsranden en de verschillende landschappelijke karakters. Dit is kaart gebracht in het groenstructuurplan 2003.

Bestaande situatie

Het plangebied ligt op de flank van de Veluwe en maakt ruimtelijk gezien deel uit van het Hoekelumse Bos, dat zich tussen Ede en Bennekom tot over de Bennekomseweg in het stedelijk gebied uitstrekt. Het is een van de plekken aan de rand van Ede waar het Centraal Veluws Natuurgebied en de stad elkaar direct raken. Het gebied heeft overwegend een boskarakter en functioneert als stedelijk uitloopgebied voor bewoners van de direct aanliggende woonwijken aan de westkant van het plangebied. Het boskarakter van het gebied is met de komst van bedrijven en kantoren grotendeels in tact gebleven. Hier en daar, met name langs de eerste afslag vanaf de Horalaan, is sprake van een aantasting van het boskarakter door forse kap van bomen.

Het plangebied is verder een belangrijke schakel in een oost-west ecologische verbinding die loopt vanaf het Centraal Veluws Natuurgebied via het Bovenbuurtpark/Isportpark naar de natte gebieden in het westen van de kern Ede. Het behoud en versterken van deze verbinding is van groot belang, omdat hij een onderdeel vormt van de ecologische hoofdstructuur van de kern Ede.

De oude beukenlaan vanuit het Landgoed Hoekelum is zeer waardevol. Deze laan loopt door het plangebied en sluit aan op de bosbeplanting aan de westzijde van de Bennekomseweg. Deze laan en overige oude bomen worden veelvuldig door vleermuizen gebruikt. De laan, de eikenwallen en het bos hebben belangrijke ecologische waarde voor vogels, vleermuizen en insecten.

Uitgangspunten

- versterken van de aanwezige laanstructuur en uitbreiding ervan langs afslagen vanaf de Horalaan en langs langzaam verkeersroutes. Verbindingen met Ede-stad handhaven.
- ecologische kwaliteit van het gebied, als verbinding tussen twee gebieden, vergroten.
- oppervlakte bebouwing concentreren en verharding minimaliseren.
- bedrijven als afzonderlijke eenheden in het groen situeren en vormgeven door de open ruimte rondom bestaande en toekomstige bedrijven te minimaliseren en de bedrijfstuinen als bos (met struikbeplanting) in te richten.
- geen ongestructureerde bomenkap.

Conclusie

Vanuit Groen zijn er geen belemmeringen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

2.2.1.3. 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. Als hieruit blijkt dat de bodemkwaliteit niet volstaat voor het beoogde gebruik, dan zal de bodem tot het vereiste kwaliteitsniveau gesaneerd worden.

Bestaande situatie

Voor het grootste gedeelte van het plangebied zijn verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. Op de onderzochte percelen is sprake van een schone tot lichtverontreinigde grond. In alle gevallen voldoet de bodemkwaliteit aan de gestelde eisen. De niet onderzochte percelen zijn al jaren bebouwd. Er zijn thans geen redenen om deze percelen als "verdacht" aan te merken, want uit historisch onderzoek is gebleken dat voordat bebouwing werd opgericht er bos aanwezig was.

Daarnaast kunnen de huidige activiteiten niet als potentieel bodemverontreinigend worden aangemerkt en zal er geen wijziging plaatsvinden in de bestemming van de percelen. Eén perceel wordt hiervan uitgezonderd. Het betreft de bestaande woning in het zuidwesten van het plangebied. Uit het historische onderzoek ten behoeve van dit woonperceel is gebleken dat dit perceel reeds sinds 1950 in gebruik is voor wonen. Er zijn dan ook geen redenen deze locatie als verdacht aan te merken.

Conclusie

De gemeente Ede heeft voor haar gehele grondgebied een bodemkwaliteitskaart vastgesteld. Deze kaart geeft aan dat er voor het plangebied geen bodemonderzoek noodzakelijk is. Het bestemmingsplan is conserverend van aard en er worden geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Wanneer in de toekomst een ontwikkeling zal plaatsvinden, kan bodemonderzoek noodzakelijk zijn als de ontwikkeling is gelegen op verdachte grond. Uit een bodemonderzoek zal op dat moment blijken of bodemsanering al dan niet nodig is.

2.2.1.4. 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 dienen 'waterneutraal' te zijn en worden benut om het watersysteem, waar nodig, op orde te brengen en te verduurzamen.

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

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.

Bestaande situatie

Het gaat hier om een kantorenpark dat al is gerealiseerd. Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen die gevolgen kunnen hebben voor de waterhuishouding.

Conclusie

Het bestemmingsplan is conserverend van aard en er worden geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Wanneer in de toekomst een ontwikkeling zal plaatsvinden, kan overleg met het Waterschap noodzakelijk zijn. Voor het overige worden geen belemmeringen voorzien bij het bestemmingsplan vanuit het aspect water.

2.2.1.5. 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 75³. 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, hollen 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.

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

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.

³ 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.

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 Horapark ligt weliswaar in de nabijheid van natuurgebieden, maar maakt daar op zichzelf geen onderdeel van uit. In het Horapark zijn paddenpoelen aangelegd ter compensatie van het slopen en bouwrijp maken van het Enkaterrein. Deze paddenpoelen dienen dan ook beschermd te worden in het bestemmingsplan. Hiervoor is een vergunningstelsel opgenomen.

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, dienen deze getoetst te 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.

Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000, gebied de Veluwe en de EHS, dienen ontwikkelingen en bestemmingsplanwijzigingen die mogelijk ingrijpende effecten teweeg brengen op het gebied, getoetst te 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 dienen te 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. Voor wat betreft de aangelegde paddenpoelen geldt, dat deze een extra bescherming hebben gekregen in het plan.

2.2.1.6. Cultuurhistorie en Archeologie

Beleid/regelgeving

In de afgelopen jaren is de landelijke wetgeving ten aanzien van archeologie en cultuurhistorie ingrijpend veranderd. Met de vaststelling van de nota 'Erfgoed met Perspectief 2010-2015', de nota 'Archeologie in Evenwicht 2012-2015' en de 'Cultuurhistorische Waardenkaart Ede (2012)' speelt de gemeente op deze nieuwe regels in. In deze documenten is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen wordt omgegaan met cultuurhistorie en archeologie. Ze vormen samen de basis voor de regeling in dit bestemmingsplan.

Op Cultuurhistorische Waardenkaart Ede staan alle in de gemeente bekende en te verwachten cultuurhistorische en archeologische waarden. Grootschalige ontwikkelingen die deze waarden onevenredig kunnen aantasten, worden in het onderhavige, conserverende plan niet mogelijk gemaakt. Er wordt daarom alleen rekening gehouden met waarden in terreinen die zijn ondergebracht in Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1.⁴

Bestaande situatie

Het deelgebied is op de Cultuurhistorische Waardenkaart aangeduid met een 'hoge archeologische verwachting'. Het valt grotendeels buiten Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1. In het onderhavige plan is geen beschermende archeologische regeling opgenomen.

Conclusie

Vanuit Cultuurhistorie en Archeologie zijn er geen belemmeringen om het plan vast te stellen.

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

⁴ Zie verder: RAAP-rapport 2500 (2013).

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.

In dit bestemmingsplan zijn alleen kantoren en bedrijven toegestaan. Deze zijn niet geluidgevoelig conform de Wet geluidhinder.

Bestaande situatie

Het gaat om een reeds gerealiseerd kantorenpark waarvoor reeds vergunningen zijn afgegeven. Uitbreidingsmogelijkheden zijn er slechts in zeer beperkte mate, zeker voor wat betreft de zijde aan de Bennekomseweg.

Conclusie

Het actualisatieplan is conserverend van aard en er worden geen ontwikkelingen meegenomen. Nader geluidsonderzoek is niet nodig. Geluid vormt geen belemmering voor vaststelling van het bestemmingsplan.

2.2.1.8. 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

Het voorliggende plan betreft een actualisatie. In de procedure worden geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen of nieuwe ruimte geschapen voor toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied van het Horapark. De wijziging valt daarom onder het NIBM. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

2.2.1.9. 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 wegencategorisering 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

Het gaat hier om een conserverend bestemmingsplan. Er worden geen nieuwe functies toegevoegd. Er is dan ook sprake van een status quo waarbij de vaststelling van dit bestemmingsplan geen extra belemmeringen teweegbrengen. De ontsluiting van het terrein is via de Horalaan gerealiseerd en op het terrein zijn verschillende parkeerplaatsen aanwezig om de aanwezige parkeerbehoefte op te vangen.

Conclusie

Vanuit verkeer is er geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

2.2.1.10. Veiligheid

Beleid/regelgeving

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

Zo worden er eisen gesteld aan de bereikbaarheid van de openbare wegen voor de hulpverleningsdiensten. Dit leidt tot het stellen van minimale afmetingen en bochtstralen zodat hulpverleningsvoertuigen een object of calamiteit goed kunnen bereiken en adequate hulp kunnen verlenen.

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

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

Tevens worden er eisen gesteld aan de opkomsttijden voor brandweervoertuigen. Deze zijn afhankelijk van de bestemming. Voor gebouwen waarin geslapen wordt en verminderd zelfredzame mensen verblijven worden strengere eisen gesteld dan gebouwen waar dit niet zo is. De opkomsttijden zijn gesteld in de Wet veiligheidsregio's (1 oktober 2010) met het daarbij behorende Besluit veiligheidsregio's. In het Besluit zijn de normtijden voor de opkomsttijden vastgelegd.

Bestaande situatie

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

Conclusie

Alle nieuwe ontwikkelingen zullen worden getoetst aan het gestelde in de "Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid" en aan het Besluit veiligheidsregio's. 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.

2.2.1.11. 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.

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 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

Er bevinden zich binnen het Horapark of in de directe nabijheid ervan geen BEVI-bedrijven die van invloed zijn op dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op circa 775 m van de A12 gelegen. Over de A12 vindt transport van gevaarlijke goederen plaats.

De veiligheidszone is 0 m, wat betekent dat de plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}) op de snelweg is gelegen. Vanwege de grote afstand en het conerverende karakter van het plan heeft dit bestemmingsplan geen invloed op het groepsrisico van de A12.

Nader onderzoek is niet nodig. Verder zijn er geen relevante risicobronnen in de omgeving gelegen.

Conclusie

Vanuit externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

2.3. Valley Center

Tegen de A12 aan ligt Cinemec, de bekende bioscoop van Ede. In de loop der jaren zijn hier een aantal ontwikkelingen geweest. In 2006 is er zelfs een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd voor de ontwikkeling van het totale terrein met toevoeging van een hotel en een aantal andere functies. Momenteel is het terrein planologisch feitelijk in tweeën te splitsen: het deel dat al is gerealiseerd en het deel dat nog ontwikkeld wordt. De ontwikkelingen vinden plaats op terrein dat in eigendom bij de gemeente is. Een noodzaak tot actualisering is dan ook niet aanwezig, omdat de gemeente zelf invloed heeft op hetgeen al dan niet gebouwd wordt. Daarnaast worden gesprekken gevoerd met ontwikkelaars voor de invulling van de terreinen. Het is de bedoeling dat in elk geval voor een deel van het gebied een bestemmingsplan wordt voorbereid.

Gelet op het voorgaande is actualisering niet noodzakelijk voor het te ontwikkelen deel. Voor het reeds gerealiseerde deel worden de verleende vergunningen als basis gebruikt voor het bestemmingsplan. Het gaat dan om de bestemming Cultuur en ontspanning en een deel wordt aangeduid met parkeergarage.

Toelichting:

In algemene zin wordt verwezen naar de toelichting bij het bestemmingsplan Maandereng-Rietkampen. Daarnaast gaat het bij deze locatie om verleende vergunningen met toepassing van artikel 19 lid 2 WRO (oud). Daarbij was het noodzakelijk dat er sprake was van een goede ruimtelijke ordening. Deze vergunningen zijn onherroepelijk en het vergunde is ook daadwerkelijk gerealiseerd. De uitvoerbaarheid is daarmee afdoende aangetoond.

Voor wat betreft Cultuurhistorie en Archeologie geldt het volgende:

Cultuurhistorie en Archeologie

Het deelgebied is op de Cultuurhistorische Waardenkaart aangeduid met een 'lage archeologische verwachting'. Het valt buiten Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1. In het onderhavige plan is geen beschermende archeologische regeling opgenomen.

2.4. Hoek Klinkenbergerweg/Eikenlaan

Op de hoek van de Klinkenbergerweg en de Eikenlaan is een klein woongebiedje dat nog geen actueel bestemmingsplan kent. Dit heeft te maken met het feit dat de begrenzing tussen de bestemmingsplannen Arnhemseweg e.o. en de Kazerneterreinen niet goed op elkaar aansluiten.

In het gebied zijn met name woningen aanwezig die ook een monumentale status hebben. Er is geen enkele reden om hier niet te actualiseren. Voor het gebiedje geldt dan ook dat er een actueel planologisch kader wordt neergelegd, waarbij aansluiting wordt gezocht bij de wijze van bestemmen zoals die gebruikelijk is in Ede.

Toelichting

Voor de toelichting geldt de toelichting van het bestemmingsplan Arnhemseweg e.o., waarbij voor wat betreft Cultuurhistorie en Archeologie het volgende geldt:

Cultuurhistorie en Archeologie

Het deelgebied is op de Cultuurhistorische Waardenkaart aangeduid met een 'hoge archeologische verwachting'. Het valt in Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1. Aan het terrein is ter planologische bescherming een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' toegekend. Aan deze dubbelbestemming is een vergunningstelsel gekoppeld, waarmee onevenredige aantasting van bekende en te verwachten archeologische 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.

Beschermde monumenten

*Artillerielaan 18, onderofficierswoning, gemeentelijk monument
Artillerielaan 20, onderofficierswoning, gemeentelijk monument
Artillerielaan 22, onderofficierswoning, gemeentelijk monument
Artillerielaan 24, onderofficierswoning, gemeentelijk monument
Klinkenbergerweg 63, onderofficierswoning, gemeentelijk monument
Klinkenbergerweg 65, onderofficierswoning, gemeentelijk monument
Klinkenbergerweg 67, onderofficierswoning, gemeentelijk monument
Klinkenbergerweg 69, onderofficierswoning, gemeentelijk monument
Klinkenbergerweg 71, onderofficierswoning, gemeentelijk monument
Klinkenbergerweg 73, onderofficierswoning, gemeentelijk monument*

De waarden van deze objecten zijn beschermd op basis van de Erfgoedverordening Ede 2012. In dit bestemmingsplan zijn alle beschermde monumenten voorzien van een bouwblok strak om de bestaande bebouwing heen. Dit is conform de wijze van bestemmen in de actualisering.

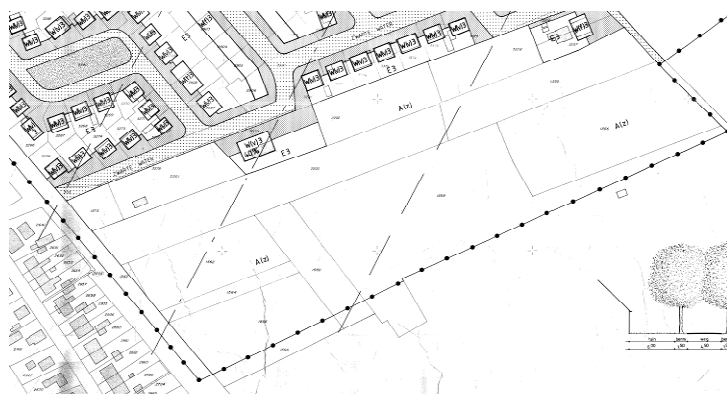
3. Lunteren

Inleiding

Voor de kern van Lunteren zijn drie bestemmingsplan geldend. Het gaat om de geactualiseerde bestemmingsplannen Lunteren-Oost en Lunteren-West en het nog actuele bestemmingsplan Lunteren-Centrum. Rondom de kern is een aantal gebieden niet geactualiseerd. In het onderstaande worden deze gebieden afzonderlijk besproken.

3.1. Strook Lunteren Zuid-Oost

In het zuidoostelijke gedeelte van Lunteren is de begrenzing van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied en de kern van Lunteren uiteindelijk niet goed op elkaar aangesloten. Daarom is het noodzakelijk om deze gronden alsnog te actualiseren.



Uitsnede bestemmingsplankaart Lunteren Zuid-Oost

Het gaat hier om overwegend agrarische gronden. De gronden achter de woningen aan het Zwarte Water zijn inmiddels verkocht aan de eigenaren van deze woningen. Deze zijn vervolgens ook als tuin/erf ingericht, met hier en daar ook een tuinhuisje en dergelijke. De grondtransacties zijn echter gedaan voor het in werking treden van het bestemmingsplan Lunteren Zuid-Oost. Het gebruik als tuin/erf, dat in strijd is met de agrarische bestemming, is daarmee onder het overgangsrecht komen te vallen. Hiermee is het legaal gebruik geworden. Het opnieuw opnemen van een agrarische bestemming is dan ook niet aan de orde. Op deze gronden wordt de bestemming 'Wonen' neergelegd.

Toelichting

Voor de gronden achter de woningen met de bestemming Wonen geldt dat de toelichting van het bestemmingsplan Lunteren-Oost van toepassing is. Voor de agrarische gronden is de toelichting bij het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van toepassing.

Voor wat betreft Cultuurhistorie en Archeologie geldt het volgende:

Cultuurhistorie en Archeologie

Het deelgebied is op de Cultuurhistorische Waardenkaart aangeduid met een 'hoge archeologische verwachting'. Het valt in Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1. Aan het terrein is ter planologische bescherming een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' toegekend. Aan deze dubbelbestemming is een vergunningstelsel gekoppeld, waarmee onevenredige aantasting van bekende en te verwachten archeologische 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.

De nieuwe kaart ziet er als volgt uit:



3.2. Westzoom met uitzondering van de ontwikkelingsgebieden Haverkamp en het merendeel van de Zandscheer;

In de zoekzone bij Lunteren, De Westzoom, zijn verschillende ontwikkelingen voorzien. Hiervoor is al een Nota van Uitgangspunten in procedure geweest en daarnaast is het eerste bestemmingsplan 't Hoefje inmiddels vastgesteld. Voor deze bezemronde is een beoordeling gemaakt welke gebieden geactualiseerd moeten worden en voor welke gebieden een planologische procedure op afzienbare termijn is voorzien. Uiteindelijk heeft dit geleid tot de keuze om het gebied te actualiseren met uitzondering van de ontwikkelingsgebieden Haverkamp en het merendeel van het gebied Zandscheer.

In het te actualiseren gebied komen diverse functies voor. De bestemmingen uit het geldende bestemmingsplan zijn één op één overgenomen.

Voor wat betreft de toelichting wordt aangesloten bij de toelichting bij het bestemmingsplan Lunteren-West. Voor wat betreft Cultuurhistorie en Archeologie geldt het volgende:

Cultuurhistorie en Archeologie

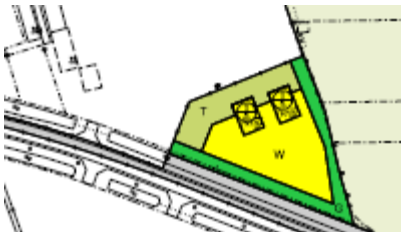
Het deelgebied is op de Cultuurhistorische Waardenkaart aangeduid met een '(middel)hoge archeologische verwachting'. Het valt buiten Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1. In het onderhavige plan is geen beschermende archeologische regeling opgenomen.

3.3. Westzoom, twee vrijstaande woningen in de Zandscheer (ontwikkeling)

In de zuid-westhoek van Lunteren aan de Westzoom in het ontwikkelingsgebied van de Zandscheer is een nieuwe woningbouwlocatie gepland.

Gevraagd is om voor een kavel aan de zuid-westhoek twee woningen mogelijk te maken. In een overeenkomst met de grondeigenaar is afgesproken, dat deze een woningbouwmogelijkheid zou krijgen in het eerste plan dat vastgesteld zou worden voor De Westzoom. Dit is niet gebeurd in het bestemmingsplan Het Hoefje. Afgesproken is, dat in deze bezemronde alsnog de bouwmogelijkheid wordt opgenomen. Hierbij is bekeken hoe deze woningen het beste ingepast kunnen worden, rekening houdend met de Nota van Uitgangspunten voor het gebied en de bestaande plannen voor de verdere ontwikkeling van het gebied.

De nieuwe kaart ziet er als volgt uit:



Toelichting

3.3.1. ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN

3.3.1.1. 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.

Bestaande situatie

De afstand tot het dichtstbijzijnde (agrarisch) bedrijf is circa 250 meter. Deze afstand is ruim voldoende om effecten op de bedrijfsvoering van dat bedrijf uit te sluiten. Daarbij komt, dat op kortere afstand van dat bedrijf al woningen aanwezig zijn.

Conclusie

Vanuit milieuzonering is er geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

3.3.1.2. 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.

Het gemeentelijk beleid is gericht op het behouden van het structureel groen en uitbreiding van de groenvoorzieningen, behoud van de structurerende laanbeplanting, het versterken

van de dorpsranden en de verschillende landschappelijke karakters. Dit is kaart gebracht in het groenstructuurplan 2003.

Bestaande situatie

Op dit moment gaat het om een stuk agrarische cultuurgrond die wordt omgezet in een woonfunctie. Dit dient uiteraard zorgvuldig gedaan te worden.

- Op de oostelijke kavelgrens staat een bestaande houtsingel van eiken. Deze moet behouden blijven. In het bestemmingsplan wordt dit gereguleerd door het opnemen van de bestemming Groen.

- De zuidelijke kavelgrens grenst aan de Westzoom. Hier moet eveneens een strook met een groenbestemming komen. Nadere afspraken over de uitstraling van deze groenstrook zijn in een overeenkomst met de initiatiefnemer vastgelegd. De strook moet in ieder geval een groene erfafscheiding vormen. Dit kan een landschappelijke haag zijn of een beplantingsstrook. In ieder geval geen 'bouwerken geen gebouw zijnde' zoals schuttingen.

Conclusie

Vanuit Groen zijn er geen belemmeringen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

3.3.1.3. 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. Als hieruit blijkt dat de bodemkwaliteit niet volstaat voor het beoogde gebruik, dan zal de bodem tot het vereiste kwaliteitsniveau gesaneerd worden.

Bestaande situatie

Binnen het plangebied is voor zover bij de gemeente bekend nog geen bodemonderzoek uitgevoerd. Het plangebied is gelegen in een zone waar op basis van de bodemkwaliteitskaart vrijstelling van de onderzoeksplicht verleend kan worden. Voorwaarde hiervoor is wel dat het terrein niet verdacht is met betrekking tot de aanwezigheid van bodemvervuiling.

Op het terrein zijn enkele opstallen aanwezig. Hierop is zichtbaar asbesthoudend dakbeschot aanwezig. Vanwege de slechte staat van de opstallen is er een gerede kans dat er asbest vanaf de opstallen op en in de bodem is gekomen. Hierdoor is ter plaatse van de asbesthoudende opstallen in ieder geval onderzoek naar de aanwezigheid van asbest in de bodem noodzakelijk.

Buiten de plaatsen waar de opstallen staan is geen aanleiding om vervuiling te verwachten. Hier kan vrijstelling verleend worden van de bodemonderzoeksplicht.

Conclusie

Op de locatie waar de woningen gepland staan is momenteel geen bebouwing aanwezig. Daardoor kan in dit geval worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen aanwezig zijn voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

3.3.1.4. 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 dienen 'waterneutraal' te zijn en worden benut om het watersysteem, waar nodig, op orde te brengen en te verduurzamen.

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

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 ($> 30 \text{ m}^2$) 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.

Bestaande situatie

Het te ontwikkelen plangebied maakt onderdeel van het ontwikkelingsgebied Westzoom te Lunteren. Ten behoeve van deze ontwikkeling is de huidige situatie in beeld gebracht door middel van een geotechnisch onderzoek en een hoogte meting (april 2010).

Op hoofdlijnen zijn de maaiveldhoogten als volgt. Het maaiveld loopt van 14,50m +NAP in het noordoosten af naar 12,8m +NAP in het zuidwesten. Het grootste deel van het plangebied Westzoom ligt op een hoogte tussen 13,0 m +NAP en 14,0 m +NAP.

Het geotechnisch onderzoek laat zien dat regionaal het gebied tot 10 m-mv uit matig fijn tot matig grof zand bestaat. De onderzoekslocaties binnen het plangebied laten een bodemopbouw zien van zeer fijn zand met een zwak ziltig, matig humeuze bijmenging in de bovenste laag onder maaiveld (0-0,5 m-mv). Tussen de 0,5 – 3,5 m-mv werd zeer fijn zand met een zwak ziltige bijmenging aangetroffen. Bij de uitvoering van het veldwerk zijn geen bijzonderheden (bijvoorbeeld bijmengingen met puin) aangetroffen.

Naast de bodemopbouw is op dezelfde onderzoeklocaties de doorlatendheid van de bodem bepaald aan maaiveld en in de bodem. Aan maaiveld is de gemiddelde doorlatendheid 2,9 m/dag, de gemiddelde doorlatendheid in de bodem is 0,9 m/dag.

De grondwaterstroming is westelijk gericht. De grondwaterstand in het plangebied fluctueert tussen de 11,20 m +NAP en de 12,80 m +NAP. In de lagere delen van het plangebied kan de grondwaterstand tot enkele decimeters onder maaiveld stijgen.

De afwatering van het plangebied wordt gegarandeerd door de sloot tussen het plangebied en de Westzoom. Ook ten zuiden van de Westzoom ligt een sloot. Uiteindelijk wateren de sloten af op de Lunterse beek.

Waterhuishoudkundig systeem

Het bestemmingsplan betreft de ontwikkeling van een tweetal woningen binnen het later te ontwikkelen ontwikkelgebied Zandscheer. In de periode dat het ontwikkelingsgebied nog niet is ingericht liggen de woningen geïsoleerd ten opzichte van de riolering, om toekomstige aansluiting op de riolering mogelijk te maken moet rekening gehouden worden met:

- de uitgangspunten opgenomen in het Waterstructuurplan Lunteren-Zuid/Westzoom (14 mei 2012);
- Na herinrichting is in het plangebied de hemelwater- en afvalwaterstroom van elkaar gescheiden;
- benodigde berging van hemelwater wordt binnen het eigen plangebied gerealiseerd.
- er vindt geen berging plaats van hemelwater uit bovenstrooms gelegen deelgebieden. Wel is rekening gehouden met de toegestane afvoer van 1,0 l/s/ha uit deze deelgebieden.

Riolering (afvalwater)

Vanwege de geïsoleerde ligging van het perceel is de gemeente niet verplicht om riolering aan te leggen. In de wet is bepaald dat panden die binnen 40 m van een rioolsysteem liggen hierop moeten aansluiten (verplichting voor de eigenaar). Rondom het perceel ligt geen riolering binnen 40 m, waardoor nieuwe woningen dus niet aangesloten hoeven te worden op de riolering.

Er zijn diverse mogelijkheden ten aanzien van de omgang met het afvalwater, in overleg met de gemeente Ede zal het toe te passen systeem bepaald moeten worden. Bij de afweging dient rekening gehouden met het feit dat het om een tijdelijke situatie gaat, omdat (hoogst waarschijnlijk) binnen 10 jaar hier gebouwd gaat worden.

Hemelwater

Aansluitend op het hemelwaterbeleid dient hemelwater binnen het plangebied opgevangen te worden, waarbij de bergingsnorm van 40mm met een ledigingstijd van 24 uur van toepassing is. Daarnaast moeten de gevolgen van een extreme bui in beeld gebracht worden, waarbij water op straat geaccepteerd wordt maar geen schade aan gebouwen mag plaats vinden. Uit geohydrologisch onderzoek en een waterhuishoudingsplan moet te zijner tijd blijken hoe het hemelwater binnen het plangebied geborgen kan worden. De gemeente zal dit document toetsen.

Uitlogende materialen

Aangezien het hemelwater in de bodem wordt geïnfiltreerd 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

Vanuit Water zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Te zijner tijd dient voorafgaand aan de vergunningverlening geohydrologisch onderzoek en een waterhuishoudingsplan te worden gemaakt.

3.3.1.5. 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 75⁵. 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 onwortelen of op enigerlei wijze van hun groeiplaats te verwijderen;
- Artikel 9: het is verboden beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen;
- Artikel 10: het is verboden beschermde dieren opzettelijk te verontrusten;
- Artikel 11: het is verboden nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren;
- Artikel 12: het is verboden eieren van beschermde dieren te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen.

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.

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

⁵ 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.

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, dienen de mogelijke effecten van de voorgenomen ingrepen op de instandhoudingdoelstellingen bepaald te worden. Dit kan leiden tot een vergunningplicht op grond van de Natuurbeschermingswet, middels een verstorings- en verslechteringsstoets bij negatieve effecten en een passende beoordeling wanneer er significant negatieve effecten verwacht worden.

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.

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, dienen deze getoetst te 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.

Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000, gebied de Veluwe en de EHS, dienen ontwikkelingen en bestemmingsplanwijzigingen die mogelijk ingrijpende effecten teweeg brengen op het gebied, getoetst te 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 dienen te 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.

Bestaande situatie

In het kader van de ontwikkelingen in de Westzoom is uitgebreid ecologisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat voor wat betreft ecologie er geen belemmeringen zijn voor de realisering van de woningen op deze locatie. In het gebied waar de woningen gepland zijn, zijn geen beschermde soorten aangetroffen.

Conclusie

Vanuit ecologie zijn er geen belemmeringen voor de realisering van de woningen.

3.3.1.6. Archeologie

Beleid/regelgeving

In de afgelopen jaren is de landelijke wetgeving ten aanzien van archeologie en cultuurhistorie ingrijpend veranderd. Met de vaststelling van de nota ‘Erfgoed met Perspectief 2010-2015’, de nota ‘Archeologie in Evenwicht 2012-2015’ en de ‘Cultuurhistorische Waardenkaart Ede (2012)’ speelt de gemeente op deze nieuwe regels in. In deze documenten is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen wordt omgegaan met cultuurhistorie en archeologie. Ze vormen samen de basis voor de regeling in dit bestemmingsplan.

Op Cultuurhistorische Waardenkaart Ede staan alle in de gemeente bekende en te verwachten cultuurhistorische en archeologische waarden. Grootschalige ontwikkelingen die deze waarden onevenredig kunnen aantasten, worden in het onderhavige, conserverende plan niet mogelijk gemaakt. Er wordt daarom alleen rekening gehouden met waarden in terreinen die zijn ondergebracht in Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1.⁶

Bestaande situatie

Het deelgebied is op de Cultuurhistorische Waardenkaart aangeduid met een ‘(middel)hoge archeologische verwachting’. Het valt buiten Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1. In het onderhavige plan is geen beschermende archeologische regeling opgenomen. In het kader

⁶ Zie verder: RAAP-rapport 2500 (2013).

van de ontwikkelingen is archeologisch onderzoek uitgevoerd, waarbij het gebied is vrijgegeven voor ontwikkeling.

Conclusie

Vanuit archeologie zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

3.3.1.7. 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 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 gezonde industrieterreinen een planologisch aandachtsgebied (de zone) ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- indien middels een ruimtelijk besluit de aanleg van een (spoor)weg of industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;
- indien middels een ruimtelijk besluit 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.

In bovenstaande situaties geldt voor woningen in de zone van een verkeersweg 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 woningen in stedelijk gebied in de zone van een bestaande weg 63 dB.

Bestaande situatie

De locatie maakt onderdeel uit van plangebied Westzoom gelegen aan de zuidwestzijde van de kern Lunteren. Binnen het deelgebied is men voornemens 2 vrijstaande woningen te realiseren.

Aangezien het plan geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk maakt in de geluidszone van de Westzoom dient getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. De Westzoom is een binnenstedelijke weg met een 50 km/uur-regime. De zonebreedte bedraagt 200 meter aan weerszijde van de weg. Het gehele plangebied ligt binnen deze zone. De Westzoom is in de huidige situatie reeds voorzien van geluidsarm asfalt (reductie 3 à 4 decibel ten opzichte van het conventionele dicht asfalt beton).

In rapport 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai ten behoeve van 2 vrijstaande woningen langs de Westzoom, Lunteren' met kenmerk L13.001 van 22 februari 2013 staan de resultaten van het akoestisch onderzoek beschreven. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege de Westzoom ter plaatse van de twee vrijstaande woningen voldoet aan de wettelijke voorkeurswaarde van 48 dB. Nadere procedures zijn niet nodig.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor het vaststellen van dit bestemmingsplan en het realiseren van de twee woningen.

3.3.1.8. Luchtkwaliteit

Beleid/regelgeving

De Wet luchtkwaliteit, hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm), is het toetsingskader bij ruimtelijke plannen. 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.

Bestaande situatie

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. De 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.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

3.3.1.9. 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 wegencategorisering 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

De twee woningen brengen maximaal circa 12 extra motorvoertuigbewegingen per etmaal met zich mee. De woningen kunnen worden ontsloten via het Kleine Goorpad met een ontsluitingspad naar de woningen toe. Het onverharde deel behoeft wel enige verbetering (egaliseren, verstevigen). Aansluiting direct op de Westzoom is niet wenselijk gelet op de verkeersveiligheid. De bestaande aansluiting is gericht op incidenteel agrarisch gebruik.

Voor wat betreft parkeren geldt dat voldoende ruimte aanwezig is om het parkeren op eigen terrein op te lossen.

Conclusie

Vanuit Verkeer is er geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

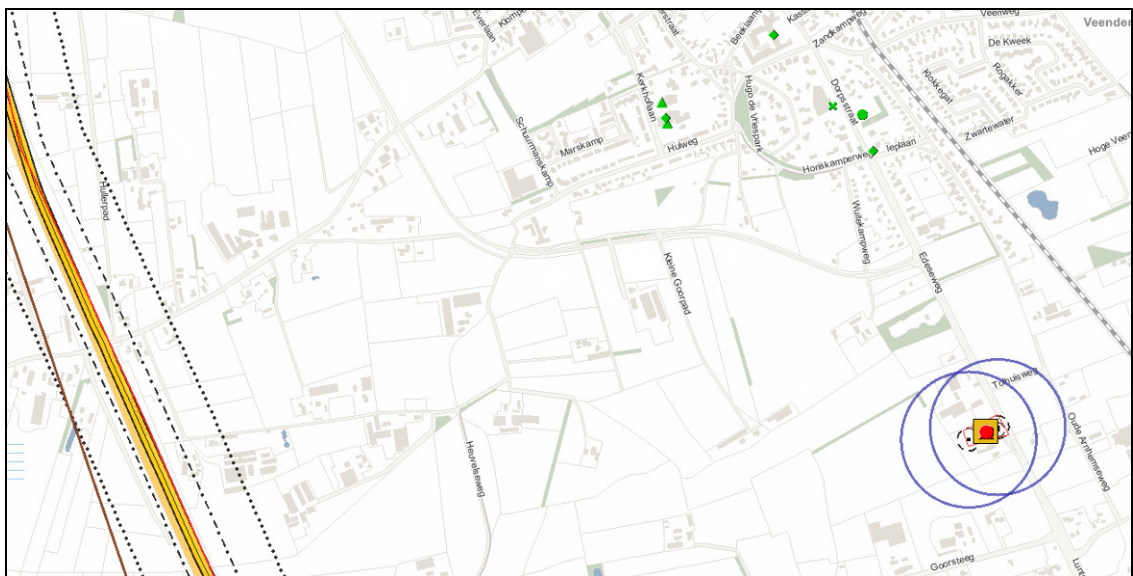
3.3.1.10. Externe veiligheid

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.

Bestaande situatie

In de directe omgeving van het plangebied ligt volgens de provinciale risicokaart twee risicobronnen, te weten het LPG-tankstation aan de Edeseweg en de Rijksweg A30 (zie onderstaande uitsnede uit de professionele risicokaart).



De afstand tussen het plangebied en de risicobronnen bedraagt ruim 550 meter voor het LPG-tankstation en ruim 1,5 kilometer voor de A30. Het plangebied ligt daarmee ruimschoots buiten het invloedsgebied van beide bronnen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Westzoom (incidentele bevoorrading tankstation) is dusdanig beperkt dat geen nader onderzoek naar de risico's nodig is.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid niet nader onderzocht hoeft te worden en geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Een verantwoording groepsrisico is niet aan de orde.

4. Bennekom

4.1. Bennekom-West

Aan de westzijde van Bennekom is een tweetal percelen niet meegenomen in de actualisering van Bennekom-West. Reden daarvoor was destijds, dat er een aanvraag was binnengekomen om woningbouw op deze locatie te realiseren. Inmiddels is het onderzoek daarnaar afgerond en is aan de initiatiefnemer meegedeeld dat een woningbouwlocatie hier de komende periode niet haalbaar is.

Hierdoor komt de vraag naar actualisering opnieuw bovendrijven. In dit geval is het wenselijk om alsnog te actualisering. Hierbij wordt de huidige bestemming omgezet naar een nieuwe bestemming waarbij de bestaande rechten in stand worden gelaten. Op deze locatie wordt dan ook conserverend te werk gegaan.

Toelichting

Voor de percelen is de toelichting voor het bestemmingsplan Bennekom-West van toepassing. Voor wat betreft cultuurhistorie en archeologie geldt de volgende aanpassing:

Cultuurhistorie en archeologie

Het deelgebied is op de Cultuurhistorische Waardenkaart aangeduid met een 'middelhoge archeologische verwachting'. Het valt buiten Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1. In het onderhavige plan is geen beschermende archeologische regeling opgenomen

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.

De ontwikkeling van de twee vrijstaande woningen aan de Westzoom betreft een particulier initiatief. Voor wat betreft de kosten die door de gemeente worden gemaakt zijn anderszins verzekerd doordat een overeenkomst wordt gesloten met de eigenaren van het terrein. Er zal dan ook geen exploitatieplan worden vastgesteld in het kader van de Grondexploitatiewet (artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening). Vanwege het feit dat de onderhavige planontwikkeling invloed heeft op de fysieke leefomgeving en dat effecten merkbaar kunnen zijn in de directe omgeving kan er eventueel schade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) ontstaan. Ook hieraan wordt aandacht besteed in de overeenkomst.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Inleiding

Voor het bestemmingsplan Bezemronde 1 Kernen 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 1 bevat de inleidende bepalingen voor het hele plangebied. Hoofdstuk 2 regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk 3 regelt de algemene bepalingen waaronder een aantal flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en vrijstellingsbevoegdheden. Ten slotte regelt Hoofdstuk 4 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/omgevingsvergunning gebeurd is.

Bestaande afmetingen, afstanden en percentages

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

Algemene gebruiksbepalingen

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

Algemene 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: Bezemronde 1 Kernen.

6.3. Bestemmingen

6.3.1. ENKELBESTEMMINGEN

Agrarisch

De agrarische gronden zijn opgenomen in de bestemming 'Agrarisch'. Binnen deze bestemming zijn in beginsel alleen grondgebonden agrarische bedrijven toegestaan. Ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning' is tevens een bedrijfswoning toegestaan. Voorts is een vergunningenstelsel opgenomen, wat evenwel niet van toepassing is op het normale beheer en onderhoud.

Bedrijf

De bestaande incidentele bedrijven zijn geregeld in de bestemming 'Bedrijf', waarbij over het algemeen maximaal bedrijvigheid in de categorieën A en B van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' als genoemd in bijlage 1 behorende bij de planregels toegelaten zijn. Het bevoegd gezag kan afwijken van de regels door bij omgevingsvergunning ook andere bedrijven toe te staan, mits deze qua milieuhinder vergelijkbaar zijn met de toegestane bedrijven. Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven, rekening houdend met de bestaande bebouwing. Verder zijn de maximaal toelaatbare goot- en/of bouwhoogten aangegeven. Binnen de bestemming 'Bedrijf' is de bestaande bedrijfswoning aan de Achterstraat in Bennekom aangeduid. Er is in de regels een onderscheid gemaakt naar vrijstaande en inpandige bedrijfswoningen. Wanneer bedrijven niet onder algemene bedrijvenlijst vallen dan zijn zij specifiek aangeduid. Tot slot is er een aantal afwijkingsmogelijkheden opgenomen, zo kan er bij omgevingsvergunning een vergelijkbaar bedrijf met categorie A of B, onder bepaalde voorwaarden, worden toegestaan of een bedrijfswoning worden toegestaan. Detailhandel kan worden toegestaan indien de oppervlakte daarvan niet meer bedraagt dan 10% van de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen met een maximum van 150m². Daarnaast dient de betreffende detailhandel een directe relatie te hebben met de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten.

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.

Bos

Deze gronden zijn bestemd voor de instandhouding van het bestaande bos. Er is geen bebouwing toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bos-paddenpoel' is tevens een paddenpoel toegestaan. Deze paddenpoelen zijn bedoeld als leefgebied voor amfibieën, zoals kikkers en padden en mogen niet worden gedempt zonder omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders.

Cultuur en Ontspanning

Cinemec, gevestigd aan de Laan der Verenigde Naties, heeft de bestemming Cultuur en Ontspanning. Binnen deze bestemming zijn een bioscoop, congrescentrum, evenementenhal en ondergeschikte horeca toegestaan. Tevens is ter plaatse van de aanduiding parkeergarage een parkeergarage toegestaan.

Gemengd

Binnen de bestemming 'Gemengd' zijn de volgende functies mogelijk: wonen en kantoor- en/of praktijkruimte. Kantoor- en/of praktijkruimte is uitsluitend op de begane grond toegestaan.

In het bouwvlak bij 'Gemengd' is voor wat betreft de woning aangegeven om welke bebouwingstypologie het gaat, te weten vrijstaand.

Met betrekking tot de functie wonen zijn ook aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid (die niet vallen onder de overige genoemde bestemmingsomschrijvingen van 'Gemengd'), 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.

Voor wat betreft de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen worden, binnen de bestemming 'Gemengd', 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. Binnen de bestemming zijn ook nutsvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen mogelijk. Tot slot kan het bevoegd gezag afwijken van de regels en een kantoor- en/of praktijkruimte toestaan op de verdieping, mits de bebouwing niet ongeschikt is gemaakt voor hervatting van de woonfunctie en op eigen terrein wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

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.

Sport

Deze bestemming is toegekend aan gronden gelegen op de hoek Marskamp en Hulweg te Lunteren waar de Lunaruiters gevestigd is. Deze locatie heeft een sportfunctie (sportterrein en manege).

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). 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 - Railverkeer

De twee spoorlijnen zijn bestemd als 'Verkeer - Railverkeer'. Binnen deze bestemmingen zijn naast de (spoor)wegen en fietspaden ook de bermen, taluds en sloten toegelaten. Dit biedt enige flexibiliteit ten aanzien van de inrichting, waarbij dan niet steeds een planherziening is vereist.

Verkeer - Verblijfsgebied

De overige straten, pleinen, belangrijke paden en 30 km/uur wegen dan genoemd onder de bestemming Verkeer zijn in de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' geregeld. 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.

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. In enkele specifieke gevallen is een aanduiding gehanteerd voor functies die in principe niet in wonen voorkomen. Het gaat daarbij om de volgende aanduidingen 'parkeergarage' en 'specifieke vorm van wonen-agrarische nevenactiviteit'.

6.3.2. DUBBELBESTEMMINGEN

Leiding-Gas

De gasleiding in het plangebied is beschermd met de bestemming 'Leiding – Gas'. Hierin is geregeld dat de ondergrondse transportleiding inclusief een beschermingszone van 4 meter aan weerszijden van de leiding primair bedoeld zijn voor de gasleiding.

Waarde-Archeologie

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. Vooroverleg en zienswijzen

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

De gemeente Ede stelt, 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. Om deze reden zijn overleginstanties per e-mail geïnformeerd over het ontwerp bestemmingsplan en zijn zij verzocht alsnog in het kader van het wettelijk vooroverleg te reageren op het ontwerp bestemmingsplan. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegd en wordt een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad.

Zienswijzen ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening

De zienswijzen ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening zijn opgenomen in de nota van zienswijzen en deze nota is als bijlage bij het vastgestelde bestemmingsplan gevoegd.