

Bestemmingsplan Ede, Cavaljéschool, partiële herziening

Aanpassingen in bestemmingsplan 2011.

Plantoelichting

1 Inleiding

In 2011 is voor de herontwikkeling van de Cavaljéschool een bestemmingsplan vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet – globaal geformuleerd - op de begane grond in nieuwbouw van de Cavaljéschool. Daarboven kunnen vier verdiepingen worden gerealiseerd waarbij in principe een maximale bouwhoogte van 17 meter in acht genomen moet worden. Op de begane grond is verder nog ruimte voor kantoorfuncties.

De ontwikkeling ter plaatse wordt ter hand genomen door het bestuur van de Vereniging voor Christelijk Nationaal Schoolonderwijs (CNS), alsmede door Kelderman Vastgoed-ontwikkeling te Ede. De bouw van de nieuwe school wordt bekostigd uit de grondopbrengst van de te bouwen woningen en kantoren.

Aanleiding voor de huidige bestemmingsplanherziening is enerzijds het verzoek van Kelderman Vastgoed-ontwikkeling om aanpassingen in de ruimtelijke structuur, anderzijds wordt deze herziening benut om twee evidente verschrijvingen in de huidige planvoorschriften te corrigeren

2 Beschrijving locatie

2.1 Ligging locatie

De locatie is gelegen op de hoek van de Telefoonweg en de Veenderweg tegenover het Kuiperplein. Het terrein vormt de overgang van het stedelijk centrum van de gemeente Ede en de woonwijk grenzend aan het centrum. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Ede, sectie K, nummer 15039 en heeft een oppervlakte van circa 5250 m². In de directe nabijheid van de voorgenomen nieuwbouw is de Concordiamolen gelegen. Zie hiervoor paragraaf 3.6 (relatie nieuwbouw/ Concordiamolen).

3 Ruimtelijke aspecten

Ten opzicht van het bestemmingsplan uit 2011 bevat dit bestemmingsplan een aantal ruimtelijke aanpassingen:

- A. Verhoging bouwhoogte aan de zijde van de Veenderweg van 17 meter naar 18 meter; Daaraan gekoppeld is het doen vervallen van de afwijkingsmogelijkheid (via de milieuvergunning) om de bouwhoogte van 17 meter met 10%, dus tot 18,70 meter op te trekken.
- B. Aanpassingen in de situering van de (cirkelvormige) kantoorruimten;
- C. Het toestaan van de woonfunctie op de vierde bouwlaag
- D. Het corrigeren van de afstand van bebouwing tot de openbare ruimte van 20 naar 2 meter.

De aanpassingen A en B komen voort uit verzoeken van de ontwikkelaar. Deze aanpassingen hebben effect op de planverbeelding.

De aanpassingen C en D komen voort uit evidente verschrijvingen binnen de geldende planvoorschriften

Belangrijk:

Buiten de hier genoemde aanpassingen blijft de ruimtelijke hoofdopzet, alsmede het gewenste functiegebruik ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2011 ongewijzigd.

In hoofdlijnen voorziet het plan, ook anno 2013, in de bouw van:

- Cavaljéschool: ca 1380 m² bvo;
- Peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang: ca. 200 m² bvo
- Commercieel kantoor: ca. 650 m² bvo
- 56 koopappartementen: ca 7100 m² bvo
- Parkeergarage (ondergronds) met 76 parkeerplaatsen.

Dit alles ter vervanging van het bestaande schoolgebouw dat aan vervanging toe is. Het bouwplan past, evenals in 2011 het geval was, binnen zowel het provinciale als het gemeentelijk beleid. Aandachtspunten daarbij zijn vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied, intensivering van het stedelijk grondgebruik (maar wel met behoud van karakteristieke

elementen), zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen en optimalisering van bestaand bebouwd gebied. Dit betekent meer gebruik maken van de verticale dimensie (hoogte en diepte) en die van tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

De herontwikkeling van de locatie past ook in de visie over de toekomst van het Kuiperplein. Daaromtrent kan worden aangegeven dat het gewenst is de open hoek van het Kuiperplein af te sluiten (zie nota: "Verkenning potenties Kuiperplein"). De locatie en omvang van het terrein van de Cavaljéschool staat een veel omvangrijker bouwplan toe dan alleen een school. Daarbij moet de nieuwbouw dan met name de Telefoonweg begeleiden en kan uit 5 bouwlagen bestaan, waardoor wordt aangesloten op de bouwmassa's van Cultura en Diomedé.

Alle ruimten, behalve voor de school en de appartementen, zouden gebruikt moeten kunnen worden voor maatschappelijke doeleinden, commercieel kantoor met of zonder baliefuncties en of andere commerciële activiteiten als winkel etc..

Verantwoording planwijzigingen

Het optrekken van de maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan van 17 naar 18 meter (onderdeel A, zie hiervoor) heeft enerzijds tot doel een stedenbouwkundig accent te creëren langs de Veenderweg, anderzijds wordt daarmee bereikt dat de vier individuele bouwlagen ieder 30 cm (totaal 16,80 meter naar 18,00 meter) hoger worden, hetgeen de gewenste woonkwaliteit, in samenhang met individualisering van woonwensen, ten goede komt..

Voor het optrekken van de bouwhoogte is het van belang te onderkennen dat deze van invloed is op de woon- en leefomgeving van de omwonenden. Een in het kader van het bestemmingsplan uit 2011 uitgevoerde bezonningsstudie laat zien dat er vanuit (negatieve) bezonning eerder een invloed te zien is op het kantoordeel van het gebouw "Diomedé" dan dat bewoners aan de Veenderweg en Molenstraat er door worden benadeeld. Enige negatieve invloed op de bewoning aan beide straten is evenwel aan de orde.

De uitkomst van het onderzoek uit 2011 leidde evenwel niet tot de conclusie dat van het bouwplan dient te worden afgezien, danwel dat aanpassingen noodzakelijk worden geacht. Die conclusie wordt ook houdbaar geacht voor de thans voorgestelde verhoging van de bouwhoogte langs de Veenderweg tot 18 meter. Van groot belang is daarbij het volgende:

In het bestemmingsplan Telefoonweg/hoek Veenderweg (Cavaljéschool) uit 2011 is het mogelijk om bij omgevingsvergunning af te wijken van de bouwhoogte met 10%. Bij de bouwhoogte van 17 meter leidt dat tot een mogelijk verdere verhoging met 1,70 meter tot 18,70 meter.

Door het laten vervallen van die afwijkingsbevoegdheid wordt de uiteindelijke hoogte gemaximaliseerd tot 18,0 meter, waar voorheen dus 18,70 mogelijk was.

Zowel het bouwontwerp dat ten grondslag lag aan het bestemmingsplan van 2011, voorziet ook het huidige bouwontwerp niet in het plaatsen van balkons langs de Veenderweg. De balkons die haaks op (dus aan de oost- en westzijde van) de woonbebouwing worden geplaatst, zullen aan de Veenderwegzijde worden afgeschermd, zodat visueel contact wordt uitgesloten.

In het kader van mogelijke bestemmingsplanschade (waardedaling woningen) kunnen bewoners na het onherroepelijk zijn van het bestemmingsplan een daartoe strekkend verzoek om tegemoetkoming indienen.

De overige aanpassingen (onderdelen B, C en D, zie hiervoor) hebben veel minder, danwel geen invloed op de woon- en leefomgeving van de omwonenden. Daarbij wordt er van uitgegaan dat met name onderdeel D. een evidente verschrijving is. Dat onderdeel C. dat ook is, ligt wellicht wat minder voor de hand, maar in de communicatie met omwonenden is wel altijd naar voren gebracht dat op de verdiepingen zou worden gewoond. Schetstekeningen lieten daar ook geen twijfel over bestaan.

Over onderdeel B zij vermeld, dat de doelstelling van de geringe verplaatsing van de aan de orde zijnde bouwdelen gelegen is in het creëren van ruimte zodat er een doorgang voor fietsers aan de oostkant ontstaat.

3.2 Verkeer/parkeren

De maximale parkeerbehoefte is berekend vanuit de “Verordening Parkeernormering Gemeente Ede”.

Parkeernormen

. Cavaljéschool, 10 leslokalen, 10 x 0,8	8 pp
. peuterspeelzaal/buitenschoolse opvang, 3 x 0,7	2,1 pp
. Commercieel kantoor + dienstverlening, 650 m2 x 1,8	11,7 pp
. 50 koopappartementen, norm 1,3	65 pp
. 6 koopappartementen, norm 1,4	8,4 pp

	95,5 pp

Het halen en brengen van de kinderen (zowel van de basisschool als van de peuterspeelzaal/bsv) vindt niet in de parkeergarage plaats. Hier is dus bij de parkeerbehoefte bepaling geen rekening mee gehouden. Wel worden er 4 plaatsen aangelegd voor het halen en brengen van kinderen, een zogenaamde kiss-and-ride-zone. Deze plaatsen mogen echter alleen gebruikt worden voor het onmiddellijk laten in- of uitstappen van personen, niet voor parkeren. Indien de ouders/verzorgers van de kinderen meelopen naar school, kunnen zij hun auto parkeren op het naastgelegen Kuiperplein. Hier zijn regelingen getroffen, zodat men een kwartier gratis de auto kan parkeren.

Daarnaast zullen ook de bezoekers van de woningen en van de commerciële kantoren en dienstverlening geen gebruik mogen maken van de parkeergarage. Daarvoor is op het nabijgelegen Kuiperplein voldoende ruimte beschikbaar.

Dat wil zeggen dat er na aftrek van het bezoekersaandeel (2,4 pp bij de commerciële kantoren/dienstverlening en 16,8 bij de woningen) er $95,5 - 19,2 = 76,3$ parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig moeten zijn en dat is het geval.

De parkeergarage heeft een capaciteit van 76 parkeerplaatsen en daarmee voldoet men aan de gevraagde parkeerbehoefte.

Kiss and Ride zone

Voor het halen en brengen van kinderen (peuterspeelzaal + onderbouw basisschool) zijn enige parkeerplaatsen nodig. Deze zullen worden aangelegd langs de Telefoonweg aan de zijde van het schoolgebouw. In de nabije toekomst ontstaan er misschien mogelijkheden om de Veenderweg ter plaatse van de Cavaljéschool/voormalige Hoogvliet herin te richten (als gevolg van de verplaatsing van Hoogvliet kan de bevoorradingsstrook komen te vervallen).

3.3 Groenvoorzieningen

Op gemeentelijk terrein langs de Veenderweg (tegen de kruising van de Telefoonweg) staan vijf waardevolle Lindes (categorie 2). Aangezien grote bomen in en rond het centrum tamelijk weinig voorkomen, verdient het aanbeveling deze zo mogelijk in te passen. Voor twee van de vijf Lindes is dat evenwel niet mogelijk gebleken.

Op het terrein van de Cavaljéschool zelf staat ook een waardevolle Acaciaboom (categorie 2) en zelfs een monumentale Lindeboom. Deze laatste blijft zeker behouden.

Bij de verdere planuitwerking zullen de technische aspecten voor het kunnen handhaven van de bomen worden uitgewerkt.

3.4 Natuurbeschermingswetgeving

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd natuurgebied, verdere toetsing aan de Natuurbeschermingswet en het beschermingsregime van de EHS is daarom niet noodzakelijk.

De resultaten van het ecologisch onderzoek (quick-scan De Groene Ruimte, 26 november 2010) en het nader onderzoek (Nader onderzoek planlocatie Cavaljéschool, Ede, de Groene Ruimte, 27 september 2011) tonen aan dat er geen belemmeringen zijn om het bestemmingsplan in procedure te brengen. Vaste verblijfplaatsen van jaarrond beschermde soorten zijn niet in het plangebied aanwezig en er zijn daarom ook geen maatregelen vereist voor deze soorten vanuit de Flora- en faunawet.

Wel geldt zonder meer dat bij een eventuele verwijdering van andere bomen of houtige beplanting rekening dient te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Verwijdering van bomen en struiken dient buiten het broedseizoen plaats te vinden.

3.5 *Archeologie/cultuurhistorie*

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de directe mogelijkheid tot realisatie van een nieuw schoolgebouw. Hiervoor zal circa 2210 m² aan nieuwbouw worden gerealiseerd, waarvan circa 900 m² op tot dusverre onbebouwde grond.

Noordwestelijk en noordoostelijk deel plangebied

In het plangebied uitgevoerd verkennend booronderzoek heeft duidelijk gemaakt dat het noordwestelijke deel van het plangebied is afgegraven tot onder het archeologisch niveau. De noordoostelijke hoek van het plangebied kent een verstoorde bodemopbouw. Hier is de archeologische verwachting bijgesteld van hoog naar laag. Eventuele archeologische resten zijn vermoedelijk niet in dit deel van het projectgebied aanwezig. Nader archeologisch onderzoek wordt hier niet noodzakelijk geacht. Uitvoering van de bestemming zal hier niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. De meldingsplicht bij Onze minister, namens deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, van een zaak die in dit gedeelte van het plangebied wordt aangetroffen en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft, blijft van kracht (Monumentenwet 1988, artikel 53, lid 1).

Overige delen plangebied

De overige delen van het plangebied hebben een deels intacte bodemopbouw. De archeologische verwachting in deze delen van het bestemmingsplangebied blijft hoog.

Vervolgonderzoek in de vorm van een waarderend proefsleuvenonderzoek is in het plangebied praktisch gezien onmogelijk, vanwege de aanwezigheid van de bestaande school. Daarnaast is een waarderend proefsleuvenonderzoek onevenredig, daar grote delen van het terrein verstoord zijn en het onbekend is of ter plaatse van de bestaande schooleventuele archeologische resten nog intact zijn. Daarom is aan de gronden met een hoge archeologische verwachting een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' toegekend.

De in het plangebied aanwezige archeologische (verwachtings)waarden worden beschermd met behulp van een medebestemming 'Waarde-Archeologie' met daaraan gekoppeld een vergunningstelsel. Beoogde ontwikkelingen groter of gelijk aan 250 m² en dieper dan 70 cm beneden maaiveld kunnen alleen doorgang vinden onder de voorwaarde van aanvullend archeologisch onderzoek. Dit archeologisch onderzoek moet voldoen aan de richtlijnen in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en aan door burgemeester en wethouders van de gemeente Ede gestelde voorwaarden.

Aanvullend archeologisch onderzoek is in deze gebieden niet noodzakelijk wanneer op basis van archeologisch onderzoek, of naar het oordeel van een archeologisch deskundige namens de gemeente, is aangetoond dat archeologische (verwachtings)waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Dit geldt bijvoorbeeld indien aantoonbare technische maatregelen worden getroffen waardoor de archeologische (verwachtings)waarden in de bodem (in situ) kunnen worden behouden.

3.6 *Relatie Nieuwbouw/Concordiamolen*

Het bouwplan "Cavaljéschool is op ongeveer 110 meter ten zuidoosten van de molen Concordia, Telefoonweg 34 te Ede gelegen. De Concordiamolen is een Rijksmonument. De stellinghoogte ervan is 12,80 meter.

De Concordiamolen is gebaat bij een goede windvang. Daarom is de relatie tussen de (oorspronkelijk) voorgenomen nieuwbouw (maximale bouwhoogte 17 meter) en de Concordiamolen getoetst aan de Gelderse Molenverordening. Het resultaat daarvan is dat een directe toets op hoogte en afstand in eerste instantie een negatief resultaat oplevert, doch dat doorrekening van de daadwerkelijke invloed toch tot een positieve uitkomst leidt.

Een en ander is berekend in de toets van buro Peutz van mei 2011. Deze toont een minimale invloed aan. De (theoretisch) daadwerkelijke invloed van het bouwplan op het functioneren van de molen blijft beperkt tot minder dan 2% van de tijd. De werkelijke invloed (er worden ook enkele hoge bomen op de bouwlocatie weggehaald, zal in de praktijk aanzienlijk lager uitvallen dan de vermelde 2%.

Uit nader overleg met buro Peutz (juni 2013) is naar voren gekomen dat de bouwhoogte van 18 meter past binnen de in 2011 onderzochte situatie, dit vanwege het feit dat de bouwhoogte minder een rol speelt dan de hoek van waaruit de belemmering plaatsvindt.

4 Milieuaspecten

4.1 Milieuzonering

Uit de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" blijkt dat hier sprake is van een zogenaamd gebied met functiemenging. Hieronder wordt in ieder geval stadscentra verstaan. De afstanden mogen met één stap te worden afgeschat. Dit betekent dat de grootste hinderafstanden voor geluid respectievelijk 10, 0 en 10 meter zijn.

Ook met de milieuzonering zijn er geen problemen, wanneer er gekeken wordt naar de belemmeringen van activiteiten op omliggende functies. Ook hier geldt het afschatten met één stap. Daarmee rekening houdend is, naast het feit dat zowel Cultura als de kinderopvang op Molenstraat 63b geen probleem is, ook de afstand van 30 meter (zonder stap: 50 meter) tot het perceel Veenderweg 6 gehaald.

4.2 Wet geluidhinder

Zowel de school als de appartementen liggen in de geluidzone van de Telefoonweg en de Veenderweg. Daarom is akoestisch onderzoek nodig. De korte afstand van de appartementen tot beide wegen resulteert in een hoge geluidbelasting. Bij het doorlopen van een procedure voor een ruimtelijke plan dat in de geluidzone van een weg ligt (art. 74 van de Wet geluidhinder) mag de geluidsbelasting op woningen binnen de geluidzone niet hoger zijn dan de zgn. voorkeursgrenswaarde (artikel 82), in casu 48 dB. Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting hoger uit komt.

In afwijking van genoemde voorkeursgrenswaarde kunnen Burgemeester en wethouders met toepassing van artikel 83 van Wet geluidhinder een hogere waarde dan de voorkeursgrenswaarde vaststellen. De daarvoor benodigde procedure – de ter visie legging van het ontwerp-besluit - zal gelijktijdig plaatsvinden met de ter visie legging van het ontwerp-bestemmingsplan.

4.2 Luchtkwaliteit

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

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

Hoofdstuk 5 (titel 2) van de Wet milieubeheer vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het besluit is vervangen als gevolg van de maatschappelijke discussie rondom de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. Veel geplande projecten konden geen doorgang vinden in overschrijdingsgebieden. Bovendien moest ieder klein project uitgebreide op luchtkwaliteit getoetst worden. Met het nieuwe hoofdstuk 5 en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

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

Het toevoegen van van 56 woningen en 650 m2 kantoren valt onder het NIBM. De ontwikkeling valt binnen de wettelijke kaders voor luchtkwaliteit. Verder onderzoek naar de effecten op de luchtkwaliteit is niet nodig.

4.3 Externe Veiligheid

Voor de geplande ruimtelijke ontwikkeling zijn de risico's die verbonden zijn aan het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor (traject Ede-Wageningen / Ede centrum) van belang. Over de Telefoonweg en de Veenderweg vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De dichtsbijgeprojecteerde woningen liggen op een afstand van ongeveer 150 meter uit de rand van de spoorbaan.

De beoordeling van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor is gebaseerd op de publicatie Inventarisatie van EV-risico's bij het vervoer van gevaarlijke stoffen, uitgegeven door het Ministerie van

Toelichting ruimtelijke onderbouwing Ede, Cavaljéschool, partiële herziening.
juni 2013

Verkeer en Waterstaat, DG Transport en Luchtvaart d.d. november 2005. Deze publicatie is een actualisatie van onder andere de Risicoatlas Spoor van juni 2001.

Uit genoemde publicatie blijkt dat:

- op het traject nu (2002) en in de toekomst (prognose voor 2010) weinig goederentransport plaatsvindt;
- de 10^{-6} -contour van het plaatsgebonden risico op minder dan 10 meter van de spoorbaan ligt (het bouwplan is buiten deze afstand geprojecteerd);
- het groepsrisico langs het trajecten minder dan 0,1 van de oriënterende waarde bedraagt;
- het plangebied niet in een potentieel aandachtsgebied ligt.

De hoeveelheid transport van gevaarlijke stoffen over deze lijn is verwaarloosbaar, omdat het traject alleen wordt gebruikt in noodgevallen. De risico's (groepsrisico en plaatsgebonden risico) als gevolg van dit transport zijn daarom ook verwaarloosbaar. Als gevolg van de uitbreiding van de 56 appartementen op het Calvaljéterrein boven de reeds aanwezige appartementen in het bestemmingsplan Ede Centrum liggen, neemt het groepsrisico niet meer toe dan 0,1. In toekomstige regelgeving (basisnet spoor) wordt dit waarschijnlijk een nieuwe ondergrens. Voor kleine plannen of wijzigingen aan plannen is dan geen nader onderzoek en geen verantwoording van de risico's meer nodig door het bevoegd gezag.

Daarnaast zal in de toekomstige nieuwe regelgeving van het "basisnet spoor", de spoorlijn in de categorie vallen waarin ruimtelijke ontwikkelingen de prioriteit krijgen boven het vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook dan zal geen verantwoording van de risico's voor plannen langs deze spoorlijn meer nodig zijn.

4.4 Bodem

Voor Ede Centrum is in 1994 een uitgebreid historisch onderzoek (ImD) uitgevoerd. Voor zover bekend hebben er in het verleden geen activiteiten plaatsgevonden, waardoor de bodemkwaliteit negatief is beïnvloed. Van de locatie is geen bodemonderzoek bekend.

Omdat de locatie onverdacht is en in een "schoon" gebied van Ede ligt, is voor de bestemmingsplanherziening geen bodemonderzoek vereist. Dat geldt ook voor de bouwvergunning. Gelet op de gevoeligheid van de bestemming wordt een bodemonderzoek evenwel toch aanbevolen.

4.5 Brandweer

Het plan voldoet aan de voorwaarden gesteld in de "Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid" (uitgave van de NVBR september 2003) en aan het Brandweertzorg-Dekkingsplan West-Veluwe/Vallei", dat regels stelt aan de opkomsttijd.

4.5 Water

Door de uitbreiding aan bebouwing zal een geohydrologisch bodemonderzoek moeten plaatsvinden om o.a. de doorlatendheid van de bodem en de hoog(s)te grondwaterstand te bepalen.

Riolering vuilwater

- Het afkomende vuilwater moet worden aangesloten op het bestaande gemengd vuilwaterriool in de Veenderweg of Telefoonweg;
- De vuilwaterlozing uitvoeren in PP/PVC roodbruin RAL 8023;

Infiltratie regenwater

- Het regenwater van de dakvlakken en de bestrating dient op eigen terrein in de bodem geïnfiltreerd te worden. Hierbij dient uitgegaan te worden van een buffer van 40mm. Zowel de omwonenden als ook Woonstede dienen als gevolg hiervan geen wateroverlast te ervaren.
- Het gebruik van uitlopende materialen zoals lood, koper en zink is niet toegestaan. Het regenwater afkomstig van balkons mag niet worden geïnfiltreerd in de bodem.
- regenwaterlozing van het dakvlak en de bestrating dient te worden uitgevoerd in PP zwart RAL code 9011 of PVC middelgrijs RAL code 7037.

5. Volkshuisvesting

De voorgestelde nieuwbouw leidt tot het toevoegen van 56 koopappartementen. In een centrumgebied van een middelgrote stad is er niet veel keuze om daar andere woningtypen te bouwen. (Her)bouw van een school binnen het centrumgebied ligt in principe minder voor de hand.

Vanuit volkshuisvestelijk perspectief is er wel enige zorg rond de afzetbaarheid van dit woningtype. Die zorg is er ook bij de ontwikkelende partijen, t.w. het CNS-schoolbestuur en de projectontwikkelaar. Om

die reden zijn zij voornemens om de toe te voegen appartementen te differentiëren naar verschillende prijsklassen (duur/middelduur en goedkoop).

6 (Economische) uitvoerbaarheid

- a. Aangezien de herontwikkelingslocatie geheel in eigendom van het CNS bestuur is geen gemeenteground bij de planontwikkeling betrokken is, zijn er voor de gemeente Ede geen risico's in het kader van de economische uitvoerbaarheid.

Met het bestuur van de CNS en de Kelderman Vastgoed Ontwikkeling is een samenwerkingsovereenkomst afgesloten, waarin nadere afspraken worden vastgelegd. Tot deze afspraken behoren o.a.: de kosten voor het maken van de bestemmingsplanwijziging, de eventuele kosten van planschade ex artikel 6.1 Wro, de kwalitatieve- en kwantitatieve eisen voor de realisatie van de basisschool, de garantie dat het project gerealiseerd wordt.

- b. Vanuit volkshuisvestelijk perspectief is er enige zorg rond de afzetbaarheid van de appartementen. Die zorg is er ook bij de ontwikkelende partijen, t.w. het CNS-schoolbestuur en de projectontwikkelaar. Daarom is nader onderzoek uitgevoerd om de specifieke wensen van doelgroepen te vertalen in het aanbod. Daarbij is onder meer de vraagzijde in beeld gebracht en is gezocht naar onderscheidende elementen die het onderhavige plan in de huidige markt kunnen versterken. Dit onderzoek heeft geleid tot een aantal conclusies en aanbevelingen op basis waarvan het plan verder zal worden uitgewerkt, leidend tot meer differentiatie in het aanbod. Concreet betekent dit dat in het gebouw variatie aangebracht zal worden in goedkope, middeldure en dure appartementen. Dit alles zal naar verwachting (onder meer) niet het effect hebben dat de toevoeging van de appartementen tot onaanvaardbare gevolgen voor de bestaande woningvoorraad leidt. In ieder geval is de economische uitvoerbaarheid aannemelijk gemaakt, in die zin dat over de vraag of er voldoende afzetmogelijkheden zijn voor de 56 woningen niet op voorhand getwijfeld hoeft te worden.

7 Beheeraspecten

Indien de lichtmast op de Telefoonweg moet worden verplaatst in verband met de in/uitrit van ondergrondse stallinggarage, komen de kosten voor verplaatsing voor rekening van het project.

8. Inspraak en Vooroverleg

Op basis van de criteria van de Inspraakverordening van de gemeente Ede is ervoor gekozen om geen Inspraak te organiseren. Het planvoornemen komt daarmee gelijk in ontwerp ter visie te liggen. De criteria om een plan wel een inspraakronde te laten lopen, zijn gebaseerd op de ruimtelijke impact en/of de bestuurlijke gevoeligheid.

Met de wettelijke adviesinstanties is vooraf overleg gevoerd over hun adviesfunctie voor dit planvoornemen. De provincie, rijksdiensten, het Waterschap en de ODDV hebben aangegeven – gelet op de aard van de voorgenomen planwijzingen – geen behoefte te hebben aan een (aanvullend) advies.