

Plantoelichting

**Driehoek 10a te Ede
Functieverandering**

1. Inleiding

Voor het perceel Driehoek 10A heeft is een verzoek ingediend voor een bestemmingsplanherziening. De huidige bestemming in het bestemmingsplan 'Ede-Centrum en Bospoort' is 'Kantoor'. De wens is om op het perceel op de verdieping te wonen en op de begane grond met name kantoorruimte te realiseren en wellicht maatschappelijke doeleinden.

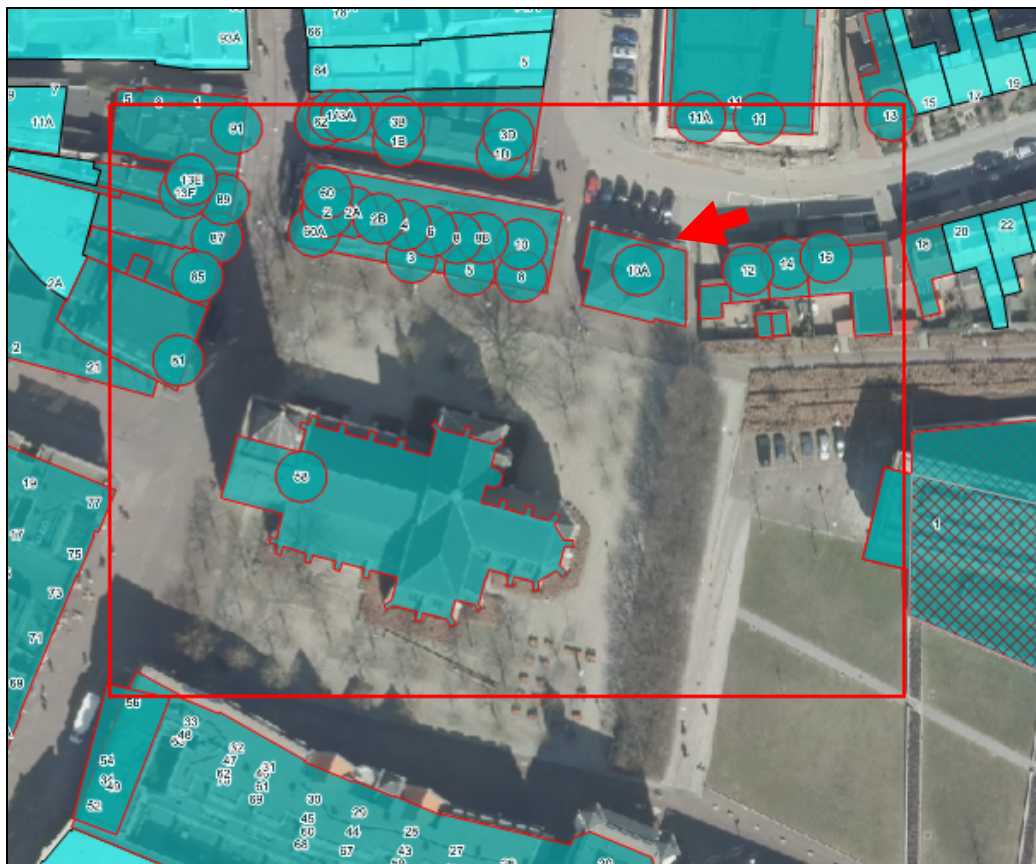
Optimalisatie van het plan

In 2014 heeft een ontwerpbestemmingsplan voor het perceel ter inzage gelegen. Hiertegen is een zienswijze ingediend, wat heeft geleid tot een constructief overleg over de randvoorwaarden waaronder een wijziging van de bestemming plaats kan vinden. Daarbij is tevens aan de orde gekomen dat de steeg ten oosten van het perceel bij de planwijziging betrokken kan worden.

De wijzigingen ten opzichte van het oorspronkelijke ontwerpplan zijn niet ondergeschikt, zodat het plan opnieuw in ontwerp is gepubliceerd. Grootste wijzigingen zijn de inperking van het aantal mogelijke functies in het pand en het maximaal aantal potentiële woningen. Daarnaast is de steeg ook onder de bestemming 'gemengd' komen te vallen.

2 Beschrijving locatie

Het pand Driehoek 10a te Ede maakt deel uit van het centrumgebied van Ede. Meer specifiek bevindt het pand zich schuin naast de Nederlands Hervormde Kerk aan het Kerkplein. Overigens is (voor wat betreft de woonfunctie) de hoofdentree van het pand gelegen aan de Driehoek.



3. Aard van de planherziening

De planherziening is er op gericht de huidige kantoorbestemming op het pand te wijzigen in een bestemming die ook een woonfunctie op de verdiepingen toelaat. Dat is zowel mogelijk met de bestemming “centrum”, als met de bestemming “gemengd”.

Gelet op de specifieke locatie nabij de kerk en diverse woonlocaties is er – mede naar aanleiding van de planoptimalisatie – voor gekozen hier de bestemming “gemengd” toe te passen.

4 Ruimtelijke en andere aspecten

4.1 Ruimtelijke aspecten

Stedenbouwkundig wordt de gevraagde bestemmingsplanherziening als een positieve ontwikkeling gezien. De bestaande stedenbouwkundige opzet met bebouwing in drie lagen met een commerciële begane grond en daarboven woningen wordt logisch afgerond. Het Kerkplein wordt levendiger. Verder zal een negatief beeldbepalend pand (gesloten gevels en matige materialisering) worden opgeknapt waardoor het kerkplein aan kwaliteit zal winnen.

Het mogelijk maken van woningen op de begane grond stuit ook niet op stedenbouwkundige bezwaren. In dat opzicht sluit het perceel aan één zijde aan op een blok woningen.

4.2 Verkeer/parkeren

De verandering van functies op de eerste en tweede verdieping heeft gevolgen voor het noodzakelijke aantal parkeerplaatsen. Door de nieuwe functie komt die uit op zeven (7). Blijkens de door aanvrager overgelegde gegevens zijn deze parkeerplaatsen aanwezig. Vijf parkeerplaatsen zijn reeds aanwezig aan de noordzijde van het pand, terwijl twee extra parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd. Hiervoor wordt een strook grond aan de oostzijde van pand aan de openbaarheid onttrokken. Deze gaat zowel kadastraal als planologisch onderdeel van het perceel uitmaken.

4.3 Groenvoorzieningen

De functieverandering in het pand heeft geen gevolgen voor de groenvoorzieningen ter plaatse.

4.4 Milieuzonering

Algemeen

In de handreiking ‘bedrijven en milieuzonering’ worden richtlijnen gegeven voor het planologisch inpassen van gevoelige bestemmingen en bedrijven. Onder andere een woning is een gevoelige bestemming in de zin van deze handreiking.

De handreiking kent twee soorten gebieden: rustige woonwijken en gebieden met functiemenging. Gebieden met functiemenging kenmerken zich door een combinatie van woningen en bedrijvigheid. Ook gebieden die langs de hoofdinfrastructuur liggen worden aangemerkt als een gemengd gebied. In gebieden met functiemenging mag de richtafstand met één stap worden verminderd. De richtafstand wordt gemeten van de grens van de inrichting tot de gevel van de gevoelige functie.

Situatie plangebied

Het plangebied grenst aan het centrum van Ede. Het is omringd door percelen met maatschappelijke, centrum- en woonbestemmingen. Momenteel is het gehele gebouw slechts te gebruiken als kantoor. Het verzoek is om dit op te rekken: een gemengde bestemming (wonen, kantoor, dienstverlening en maatschappelijke instellingen) op de begane grond, en wonen op de verdieping.

Het toevoegen van woningen in een centrumgebied (waar op de verdieping al gewoond wordt) stuit in de regel niet op bezwaar vanuit het oogpunt van milieuzonering. De toegestane bedrijfsactiviteiten zijn afgestemd op het feit dat er in een centrumgebied tevens gewoond wordt.

In dit geval grenst het perceel aan een woning. Aangezien er nu al een kantoor kan worden gevestigd, is het geen verslechtering als hier ook een maatschappelijke of culturele voorziening mag komen.

Aan de noordzijde van het pand staat een verenigingsgebouw. Hiervoor geldt in een gemengd gebied een richtafstand van 10 meter. Hier wordt aan voldaan.

4.5 Bodem

In het kader van de Woningwet kan een vrijstelling van bodemonderzoek worden verleend (voor zover er geen aantasting van de bodem plaatsvindt). Gelet op het feit dat er nu al een gebouw staan, hoeft er voorafgaand aan de bestemmingsplanwijziging geen bodemonderzoek te worden uitgevoerd. In de

procedure voor verkrijging van een omgevingsvergunning wordt beoordeeld of onderzoek noodzakelijk is.

4.6 Archeologie

Algemeen

In 2012 is de nota 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' door de gemeenteraad vastgesteld. De nota stoelt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

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

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede.¹

Situatie plangebied

In onderstaand figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013).

De rode kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied hoog is. Eventueel aanwezige archeologische resten zijn mogelijk goed geconserveerd, omdat ze zijn afgedekt met een ruim 50 cm dikke laag grond.

Het terrein bevindt zich in een terrein van archeologische waarde (blauwe arcering). In dit gebied is het (vroeg-) middeleeuwse Ede bekend.

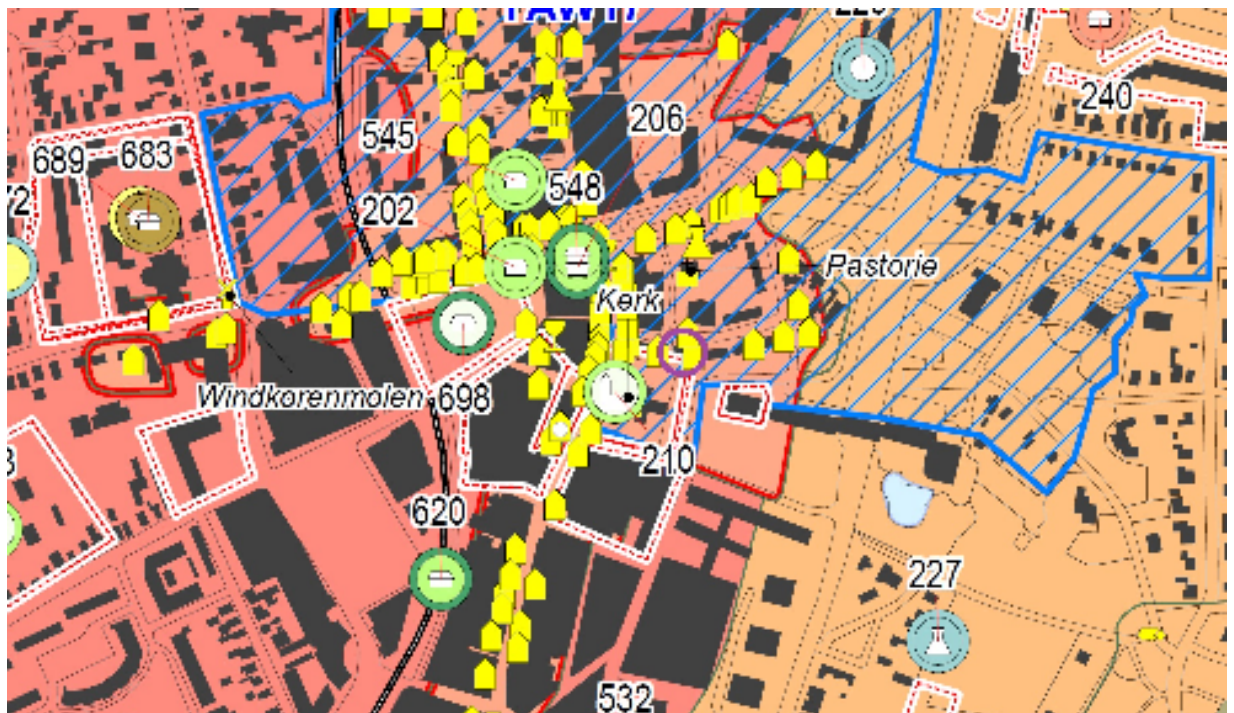


Fig. Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013)

¹ Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neefjes, N.W. Willemse, T. Bouma, S. van der Veen & J.A. Wijnen, 2013: Cultuurhistorische Waardenkaart Ede; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en -stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede, RAAP-rapport 2500, Weesp.

Plantoelichting Driehoek 10a te Ede
April 2016

In de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten. Rondom het bestemmingsplangebied zijn enkele archeologische onderzoeken uitgevoerd en vindplaatsen bekend. Aan het Raadhuisplein is een archeologisch booronderzoek uitgevoerd. Het gebied bleek grotendeels verstoord te zijn. Voor de Grotestraat 48-54 is een bureauonderzoek uitgevoerd. Vervolgonderzoek aldaar bleek niet noodzakelijk, gezien de te verwachten verstoring ter plaatse. Ter plaatse van het Hof van Gelderland is een archeologische opgraving uitgevoerd. Hierbij zijn overblijfselen van een nederzetting uit de (vroege) Middeleeuwen aangetroffen (nr 698 op onderstaande afbeelding). Aan de Markt is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd, waarbij resten uit de Nieuwe Tijd zijn aangetroffen (nr 620). Verder zijn overblijfselen van nederzettingen uit de Middeleeuwen (nr 206) of specifiek uit de Late Middeleeuwen (nr 202, 545) en restanten van een laatmiddeleeuwse kerk met bijbehorend grafveld (nr 210).

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van wijziging van de bestemming van het bestaande pand. Nieuwbouw is toegestaan.

Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans groot dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Het terrein is gelegen in een 'terrein van archeologische waarde'.

De in het plangebied aanwezige archeologische (verwachtings)waarden worden beschermd met behulp van een medebestemming 'Waarde-Archeologie' met daaraan gekoppeld een vergunningstelsel. Beoogde ontwikkelplannen 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 en wordt uitgevoerd in het kader van de procedure omgevingsvergunning.

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.

4.7 Wet geluidhinder

Algemeen

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).

Situatie

Er wordt een aanvraag gedaan voor een functiewijziging van alleen kantoor, naar de functie 'gemengd' waaronder wonen. De functie Wonen is geluidgevoelig in de zin van de Wet geluidhinder. In deze situatie is de locatie gelegen aan een eenrichtingsverkeer weg met een wettelijke snelheid van 30 km/uur (de Driehoek). Hiervoor is toetsing aan de grenswaarden uit de Wgh niet aan de orde is. Gezien de lage verkeersintensiteiten is het ook in het kader van 'goede ruimtelijke ordening' niet nodig de geluidsbelasting vanwege deze wegen kwantitatief te beschouwen. De geluidsbelasting zal aan de voorkeurswaarde van 48 dB voldoen. Aan de andere zijde grenst het pand aan voetgangersgebied.

De locatie is wel binnen de geluidszone van de Molenstraat en Raadhuisstraat gelegen. Vanwege de grote afstand tot de wegen (meer dan 100 m) en de aanwezige bebouwing blijft de geluidsbelasting ten gevolge van deze wegen ruimschoots onder de voorkeurswaarde.

Conclusie

Akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting ten gevolge van de aangrenzende wegen is niet noodzakelijk. De geluidsbelasting van de verderop gelegen gezonde wegen blijft ruim binnen de voorkeurswaarde. Geluid levert geen belemmering op voor realisatie van dit plan.

4.8 Luchtkwaliteit

Algemeen

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.

Situatie en conclusie

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen/100.000 m² bvo. 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. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

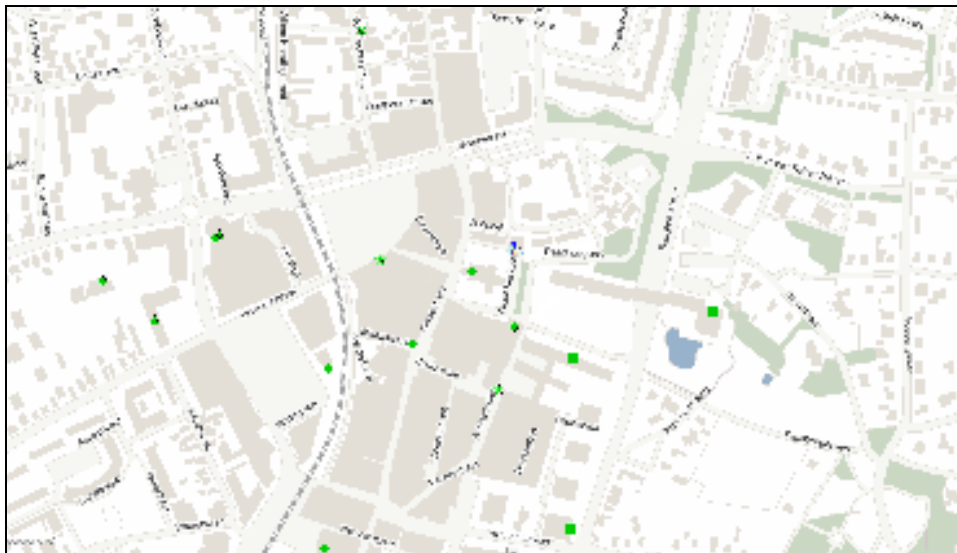
4.9 Externe veiligheid

Algemeen

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.

Situatie en conclusie

Conform de risicokaart van de provincie Gelderland zijn er geen relevante risicobronnen in de omgeving gelegen. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de functiewijziging.



Gezien vanuit het kader van de Wet geluidhinder worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemming toegevoegd. Het bedrijf ligt niet op een geluidgezoneerd industrieterrein. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is daarom niet aan de orde.

4.10 Water

Tegen dit plan bestaat vanuit water op voorhand geen bezwaar. Wel zal er bij een eventuele bouwaanvraag nader gekeken moeten worden naar zowel de kwalitatieve als de kwantitatieve belasting van het riool.

Plantoelichting Driehoek 10a te Ede
April 2016

4.11 Brandweer

Deze nieuwe ontwikkeling is door de brandweer getoetst aan het Besluit veiligheidsregio's, het Bouwbesluit 2012, Handreiking Bluswatervoorziening en bereikbaarheid en het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan. Deze regelgeving vormt geen belemmering voor uitvoering van het plan.

4.12 Flora en Fauna

Gebiedsbescherming

Algemeen

In de Natuurbeschermingswet 1998 zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen verwerkt. Bij toetsing aan de Natuurbeschermingswet gaat het om soorten en habitat waarvoor, krachtens de Habitat- en Vogelrichtlijnen, Natura 2000-gebieden zijn aangewezen en instandhoudingsdoelstellingen zijn geformuleerd. Bij werkzaamheden of ontwikkelingen nabij een Natura 2000-gebied dient getoetst te worden of er negatieve (externe) effecten zijn op de instandhoudingsdoelen.

Het hoofddoel van de Provinciale ecologische hoofdstructuur (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. In de EHS wordt onderscheid gemaakt tussen: EHS-natuur, EHS-verweving en ecologische verbindingzones.

Situatie plangebied

Het betreffende perceel ligt niet in een beschermd natuurgebied (Natura 2000/EHS). Op een afstand van circa 750 meter is het Natura 2000 gebied Veluwe gelegen. De begrenzing van de EHS is hier ten dele gelijkvormig aan die van het Natura 2000 gebied, de afstand tot de EHS bedraagt eveneens 750 m. Het plangebied is gelegen in het centrum van Ede. Gezien de grootte van het plangebied, de aard van ontwikkeling en de afstand tot natuurgebieden is er geen sprake van externe werking op de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000 gebied. Toetsing aan het beschermingskader van de EHS en de Natuurbeschermingswet 1998 zijn niet vereist.

Conclusie

Het plangebied ligt op een afstand van circa 750 meter van het Natura 2000 gebied Veluwe en de EHS. Het plangebied ligt in het centrum van Ede. Gezien de grootte van het plangebied, de aard van ontwikkeling en de afstand tot natuurgebieden is toetsing aan het beschermingskader van de EHS en de Natuurbeschermingswet 1998 niet vereist.

Soortbescherming

Algemeen

Sinds 1 april 2002 is geregeld de Flora- en Faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetswijzigingen is het wet momenteel gericht op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Indien plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijk negatieve effecten op beschermde soorten teweeg worden gebracht.

Situatie plangebied

Het voornemen bestaat om de bestemming van het pand dat nu de bestemming kantoor heeft en als zodanig in gebruik is, te wijzigen naar wonen en kantoor. Momenteel is het nog onduidelijk wat voor ingrepen dit met zich mee zal brengen. Wordt er alleen binnen verbouwd, dan is geen toetsing aan de Flora- en faunawet noodzakelijk. Indien ook gevel en dak worden aangepast kan een toetsing aan de Flora- en faunawet middels een quickscan flora en fauna noodzakelijk zijn.

Conclusie

Het voornemen bestaat om de bestemming van het pand dat nu de bestemming kantoor heeft en als zodanig in gebruik is, te wijzigen naar wonen en kantoor. De ecologische regelgeving staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

Indien er sprake is van ingrijpende verbouw of nieuwbouw kan een toetsing aan de Flora- en faunawet middels een quickscan flora en fauna noodzakelijk zijn. Hierbij dient getoetst te worden of er beschermde soorten flora en fauna op de planlocatie aanwezig zijn. Waaronder mogelijk beschermde

soorten broedvogels en zoogdieren in de te slopen gebouwen. Deze toetsing vindt plaats bij beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen.

Deze quickscan dient te worden uitgevoerd door een ter zake kundige², 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.³

5 (Economische) uitvoerbaarheid

Er zijn geen kosten te verhalen, anders dan die voortvloeien uit het in behandeling nemen van het verzoek om bestemmingsplanherziening. In verband met mogelijke planschaderisico's is met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten.

6. Inspraak en Vooroverleg

Vanwege de aard van de planherziening kan er van af worden gezien het concept-ontwerpbestemmingsplan ter advies voor te leggen aan de provincie Gelderland en de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden en het Waterschap Vallei en Veluwe.

² Onder een ter zake kundige wordt verstaan een persoon die op HBO, dan wel universitair niveau een opleiding heeft genoten met als zwaartepunt (Nederlandse) ecologie en/of als ecooloog werkzaam is voor een ecologisch adviesbureau dat is aangesloten bij het netwerk Groene Bureaus en/of zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de soortenbescherming en is aangesloten bij de daarvoor in Nederland bestaande organisaties (zoals Das en Boom, VZZ, RAVON, Vogelbescherming Nederland, Vlinderstichting, Natuurhistorisch genootschap, KNNV, NJN, IVN, EIS Nederland, FLORON, VOFF, SOVON, etc.).

³ Het ecologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd conform het Programma van Eisen (PvE) zoals opgesteld door de gemeente Ede.