

bestemmingsplan

Ede,Veldhuizen A – Locatie Luynhorst

Toelichting



## INHOUDSOPGAVE

|       |                                                         |    |
|-------|---------------------------------------------------------|----|
| 1.    | Inleiding.....                                          | 5  |
| 1.1.  | Aanleiding .....                                        | 5  |
| 1.2.  | Ligging en karakteristiek van het plangebied .....      | 5  |
| 1.3.  | Geldend bestemmingsplan .....                           | 6  |
| 1.4.  | Stedenbouwkundige opzet .....                           | 6  |
| 1.5.  | Leeswijzer .....                                        | 7  |
| 2     | Planbeschrijving .....                                  | 8  |
| 2.1   | Planmethodiek .....                                     | 8  |
| 2.2   | Stedenbouwkundige randvoorwaarden .....                 | 8  |
| 2.3   | Herziening beeldkwaliteitsplan Veldhuizen A .....       | 10 |
| 3     | Beleids- en wettelijk kader .....                       | 12 |
| 3.1   | Europees beleid .....                                   | 12 |
| 3.1.1 | Verdrag van Malta (1992) .....                          | 12 |
| 3.1.2 | Verdrag van Granada .....                               | 12 |
| 3.1.3 | Europese Landschapsconventie - Landschapsmanifest ..... | 12 |
| 3.2   | Rijksbeleid .....                                       | 12 |
| 3.2.1 | Besluit algemene regels ruimtelijke ordening .....      | 12 |
| 3.2.2 | Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte .....           | 13 |
| 3.2.3 | Ladder voor duurzame verstedelijking .....              | 13 |
| 3.2.4 | Ecologie/natuur .....                                   | 14 |
| 3.3   | Provinciaal beleid .....                                | 16 |
| 3.3.1 | Provinciale Structuurvisie Gelderland 2005 .....        | 16 |
| 3.3.2 | Ruimtelijke Verordening Gelderland .....                | 16 |
| 3.3.3 | Kwalitatief Woonprogramma 2010 – 2019 .....             | 17 |
| 3.3.4 | Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP-2) .....    | 17 |
| 3.4   | Gemeentelijk beleid .....                               | 18 |
| 3.4.1 | Woonvisie Ede 2012 .....                                | 18 |
| 3.4.2 | Erfgoedverordening Ede 2012 .....                       | 18 |
| 3.4.3 | Nota “Archeologie in Evenwicht” 2012 .....              | 18 |
| 3.4.4 | Handboek Groenstructuur & Groenbeleid Ede .....         | 19 |
| 3.4.5 | Waterplan .....                                         | 19 |
| 3.4.6 | Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP) .....       | 20 |
| 3.4.7 | Fietsbeleid .....                                       | 20 |
| 3.4.8 | Parkeerbeleidsplan .....                                | 20 |
| 3.4.9 | Conclusies beleid .....                                 | 21 |
| 4     | Haalbaarheid van het bestemmingsplan .....              | 22 |
| 4.1   | Inleiding .....                                         | 22 |
| 4.2   | Geluid .....                                            | 22 |
| 4.3   | Luchtkwaliteit .....                                    | 23 |
| 4.4   | Externe veiligheid .....                                | 24 |
| 4.5   | Bodem .....                                             | 25 |
| 4.6   | Water .....                                             | 26 |
|       | Huidige situatie .....                                  | 27 |
| 4.7   | Ecologie .....                                          | 27 |
| 4.8   | Groen .....                                             | 28 |
| 4.9   | Cultuurhistorie en Archeologie .....                    | 29 |
| 4.10  | Parkeren en verkeer .....                               | 30 |
| 4.11  | Milieuzonering .....                                    | 31 |
| 5     | Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid .....    | 32 |
| 5.1   | Financiële uitvoerbaarheid .....                        | 32 |
| 5.2   | Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....                  | 32 |
| 6.    | Juridische planbeschrijving .....                       | 33 |
| 6.1   | Algemeen .....                                          | 33 |

|       |                                       |    |
|-------|---------------------------------------|----|
| 6.2   | De planregels.....                    | 33 |
| 6.2.1 | Inleidende bepalingen .....           | 33 |
| 6.2.2 | Bestemmingsbepalingen .....           | 34 |
| 6.2.3 | <i>Algemene bepalingen</i> .....      | 34 |
| 6.2.4 | Overgangs- en slotbepalingen.....     | 34 |
| 6.3   | Bestemmingen.....                     | 35 |
| 7.    | Inspraak, overleg en zienswijzen..... | 36 |
| 7.1.1 | Inspraak .....                        | 36 |
| 7.2   | Overleg .....                         | 36 |
| 7.3   | Zienswijzen .....                     | 36 |
| 8     | Handhaving.....                       | 37 |
| 8.1   | Inleiding .....                       | 37 |
| 8.2   | <i>Handhavingsprocedure</i> .....     | 37 |

## BIJLAGEN

# 1. Inleiding

## 1.1. Aanleiding

In 2006 is een begin gemaakt met een herstructurering van de wijk Veldhuizen A. Het is een naoorlogse wijk die bestaat uit twee buurten, De Horsten en De Burgen. Het gaat om een omvangrijk project waarvan de uitvoering in fasen plaatsvindt. De herstructurering voorziet ondermeer in afbraak van een aantal hoogbouwcomplexen. De nieuwbouw die er voor in de plaats komt zal bestaan uit zowel hoog- als laagbouw, zij het in een andere opzet dan de huidige bebouwing. Gelijktijdig zullen ook de verkeersontsluiting, de openbare ruimte en andere met het vernieuwingsproces samenhangende aspecten verandering ondergaan.



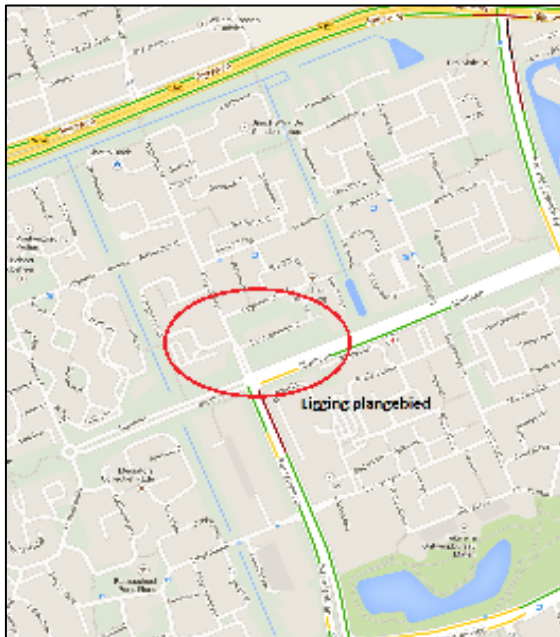
impressie huidig bebouwingsbeeld

Met het oog daarop is een Masterplan ontwikkeld. Het dient als uitgangspunt en richtsnoer voor nadere planvorming. Inmiddels zijn de nodige projecten uitgevoerd. Zo is aan de Slotlaan een aantal nieuwe woningen gebouwd en de openbare ruimte aangepast. En

voor een voormalig schoolterrein in het noordelijk deel van de wijk is recent een bestemmingsplan vastgesteld. Dat voorziet in de bouw van maximaal 34 grondgebonden woningen. Het nu voorliggend plan maakt de bouw van 102 woningen mogelijk, waarvan 74 grondgebonden en 28 appartementen in 7-laags gestapelde bebouwing.

## 1.2. Ligging en karakteristiek van het plangebied

Het plangebied ligt in het noordelijk deel van de bebouwde kom van Ede. De Slotlaan, Hogerhorst en Luynhorst vormen de belangrijkste begrenzing. Het gebied maakt deel uit van de wijk Veldhuizen-A.



Die kent een grootschalige en rationele structuur die kenmerkend was voor meer grootschalige woningbouw in de jaren '60 van de vorige eeuw. Brede ontsluitingswegen aan de randen met daaraan grootschalige bebouwing in de vorm van hoogbouw en middelhoogbouw in een ruime groene setting vormen de belangrijkste kenmerken van de wijk. Daarachter bevindt zich de laagbouw. Duidelijke hoofdwegen met lange zichtlijnen en ruim aangrenzend groen, vormen de ontsluiting van de wijk. Aan die wegen bevinden zich de belangrijkste wijkvoorzieningen zoals scholen, kerken en het winkelcentrum Bellestein.

### Bebouwingstypologie

De structuur van de woonclusters in Veldhuizen A varieert. Het is een mengeling van verkavelingsprincipes uit verschillende bouwperiodes.

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

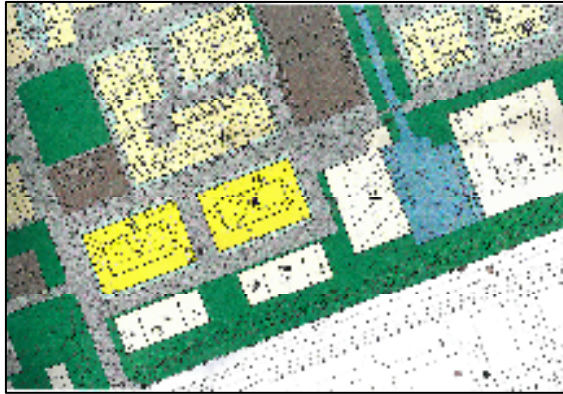
Anderzijds vormen delen van de wijk (de zone Blijdestein-Loevestein) een afspiegeling van een meer losse opzet in een menging van openbaar en privé. De bebouwing daar is tot stand gekomen in de jaren zeventig en tachtig van de vorige eeuw. De meeste laagbouw is uitgevoerd in de vorm van twee

lagen met een kap. De oudste bebouwing van de wijk kenmerkt zich nog veelal door een platte dakafdekking.

In de jaren '90 en na 2000 zijn delen van de wijk na sloop en sanering bebouwd met nieuwbouwwoningen. Voorbeelden hiervan zijn: de bebouwing aan de Pollestein (de Pleinen), de laagbouw aan de Proosdijweg en op de hoek Valkestein. Deze nieuwbouw is logisch in de structuur ingepast.

### 1.3. Geldend bestemmingsplan

De binnen het plangebied gelegen gronden zijn begrepen in het bestemmingsplan Veldhuizen A. De gemeenteraad van Ede stelde dat plan op 28 september 2006 vast waarna het op 14 december 2006



onder nummer 2006-020519 door Gedeputeerde Staten van Gelderland is goedgekeurd. Het plangebied is met het oog op de voorgenomen ontwikkeling ervan bewust niet betrokken geweest in een in 2013 afgeronde actualisatie. In het nu nog geldende bestemmingsplan zijn de betrokken gronden hoofdzakelijk bestemd voor Woongebied 1 en Woongebied 2. De eerste bestemmingscategorie maakt wonen, aan-huis-verbonden beroepen, zorgvoorzieningen, peuterspeelplaatsen en tuinen mogelijk. Voor elk van de twee hierboven aangegeven bouwvlakken (WG1) gelden afzonderlijke bepalingen met betrekking tot het

aantal te bouwen woningen, nokhoogte, bebouwingspercentage en bebouwingskarakteristiek. Datzelfde geldt voor de bestemmingscategorie WG 2, zij het dat die in tegenstelling tot categorie WG1 ook lichte bedrijvigheid toestaat. Het voorgenomen bouwprogramma past niet in het geldend bestemmingsplan.

### 1.4. Stedenbouwkundige opzet

Het plangebied valt in twee delen uiteen: een deel met grondgebonden woningen dat zich tussen de



Leeuwenhorst en de Luynhorst bevindt en een perceel dat zich naast de vier bestaande torens tussen de Slotlaan en Leeuwenhorst bevindt.

Beide delen kennen een verschillende invulling.

Het plandeel aan de Luynhorst wordt ingevuld met grondgebonden woningen in aansluiting op de laagbouw ten noorden van het plan. Het perceel aan de Slotlaan wordt ingevuld met een vijfde torentje met appartementen waarmee de bebouwingsstructuur langs de Slotlaan logisch wordt afgemaakt.

## 1.5. Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd.

Het inleidend Hoofdstuk 1 bevat een korte planbeschrijving. Daarin staan behalve deze leeswijzer de aanleiding, ligging, doelstelling van het plan vermeld. Hoofdstuk 2 geeft de huidige karakteristiek en de voorgenomen ontwikkeling van het gebied weer. In Hoofdstuk 3 is een beschrijving opgenomen van het voor de plandoelstelling relevante beleid van rijk, provincie en gemeente. Hoofdstuk 4 beschrijft de haalbaarheid van het bestemmingsplan en gaat in op tal van relevante planaspecten als bodem, geluid en ecologie. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid staan beschreven in Hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 licht de wijze van bestemmen toe en de procedurele planaspecten (overleg, inspraak en zienswijzen) staan vermeld in Hoofdstuk 7. Hoofdstuk 8 ten slotte gaat in op de handhavingsaspecten.

Dit bestemmingsplan bevat 2 bijlagen.

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Planmethodiek

Dit bestemmingsplan is er niet op gericht om een eenduidig ruimtelijk eindbeeld vast te leggen. In tegendeel, het is bedoeld om de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling op hoofdlijnen te sturen. Mogelijke uitvoeringsvarianten sluit het plan niet uit. Het maakt die –binnen zorgvuldig gekozen randvoorwaarden- juist mogelijk. Door gebruik te maken van de mogelijkheden van flexibiliteit en globaliteit kan het bestemmingsplan soepel inspelen op de eisen en behoeften van een dynamische samenleving.

Het gaat hier om een relatief klein binnenstedelijk gebied. Daarbinnen komen enkel woon- en woongerelateerde functies voor. Van tegengestelde belangen die door middel van een detaillering van het kaartbeeld, de regels of anderszins aandacht of bescherming nodig hebben, is geen sprake. De planopgave is bovendien relatief bescheiden en daardoor overzichtelijk, zodat ook daarin geen reden is gelegen voor een gedetailleerde bestemmingsregeling.

Kaartbeeld en regelgeving beperken zich daarom tot het aangeven van de ruimtelijke randvoorwaarden. Daarbinnen dient de voorgestane ontwikkeling zich te voltrekken. Deze planmethodiek is wettelijk toegestaan, beantwoordt aan de maatschappelijke behoefte en voldoet aan de algemeen erkende eisen van goede ruimtelijke ordening.

### 2.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Ten behoeve van de voorgestane ontwikkeling van het plangebied zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld.

Deze randvoorwaarden hebben geresulteerd in een stedenbouwkundig- en inrichtingsplan. De hoofdlijnen ervan staan hiernaast weergegeven. en kunnen als volgt worden weergegeven

#### Het deel met laagbouwoningen

Gekozen is voor een opzet met blokken eengezinswoningen in noord-zuid richting. Een viertal clusters wordt geprojecteerd ten weerszijden van een tweetal nieuwe straatjes die naar de



Leeuwenhorst leiden. De vier clusters kunnen gezien worden als stempels (ruimtelijke eenheden die zich herhalen), waarmee wordt aangeloten op de stempelstructuur van de gehele wijk Veldhuizen A. Door de keuze voor noord-zuid blokken wordt de confrontatie met de naastgelegen 7-laagse appartementen-torens minder hard/stedelijk en kunnen de eengezinswoningen hun eigen woonkwaliteit krijgen. Ook de bezonning is voor alle woningen goed. Noordtuinen kunnen worden vermeden.

De blokken liggen met de tuinen tegen elkaar aan zodat duidelijke openbare ruimte kan worden gemaakt met voorkanten naar de Hogerhorst toe en naar het water en naar de nieuwe insteekstraatjes. Zo ontstaat een duidelijke scheiding tussen openbaar en prive.

De blokken worden verder zodanig gesitueerd dat er voldoende afstand is tot de omringende bestaande woningbouw. Zowel naar de eengezinswoningen als naar de torens toe wordt minimaal 18 meter tot de voorgevels aangehouden.

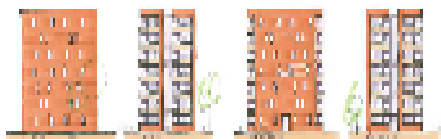


Het parkeren vindt zoveel mogelijk plaats langs de bestaande en nieuwe straten zowel in de vorm van gestoken parkeerplaatsen als langsparkerplaatsen.

Centraal in het cluster eengezinshuizen komt een groen plein van formaat waardoor de ruimtelijke differentiatie en kwaliteit verder wordt vergroot. Het blok woningen naast de watersingel wordt ontsloten vanaf een voetpad zodat ook hier sprake is van een autovrij woonmilieu.

#### Het deel met het appartementengebouw

De nieuwe woontoren zal evenals de bestaande torens worden gebouwd in 7 lagen en vormt daarmee de sluitsteen van de rij appartementengebouwen langs de Slotlaan. De nieuwe toren wordt zo dicht mogelijk bij de singel geplaatst waarmee de woonkwaliteit van de aanliggende appartementen wordt vergroot en vanbinnen uit de wijk een markant element zichtbaar is richting Slotlaan.



De afstand van de nieuwe toren tot de Slotlaan is voldoende groot zodat er een voldoende groene invulling gegeven kan worden aan het brede bermprofiel van de Slotlaan, een hoofdweg binnen de structuur van Ede.

Verder is er voldoende afstand tussen de nieuwbouw en de naastgelegen bestaande woontoren. Het bestaande ritme zal worden aangehouden. De afstand tussen beide torens zal minimaal 30 meter bedragen.



In afwijking van de opzet bij de bestaande torens is nu gekozen voor een parkeervoorziening op maaiveld direct naast de nieuwe toren. De locatie biedt hiertoe voldoende ruimte. Deze parkeervoorziening is ook bedoeld ten behoeve van parkeren in de omgeving.

## Groen

Groen is een belangrijk thema bij de opzet van het plan. Uitgangspunt is dat daarmee wordt aangesloten bij de groene ruime opzet van Veldhuizen.

De volgende punten zijn van belang:

- een brede groene berm langs de Hogerhorst met daarin bomen van formaat waarmee de entree van het plangebied een groene uitstraling krijgt;
- bestaande bomen langs de Luynhorst worden zoveel mogelijk gespaard waardoor meteen al volwassen bomen het beeld bepalen; de rij bestaande bomen wordt aangevuld met nieuwe bomen in een berm tot aan de singel zodat een structureel lineair groen element langs het gehele plandeel komt te liggen en het plangebied als het ware groen wordt 'ingepakt';
- ook langs de twee interne straatjes en de Leeuwenhorst komen eenzijdig bomen tussen de parkeerplaatsen;
- intern komt er een groot groen plein, het groene hart van het plan, ten behoeve van spelen en uitzicht; ook een van de torentjes kijkt uit op dit groene plein;
- langs de Slotlaan en naast de nieuwe toren wordt structureel groen aangelegd om het groene beeld vanaf de Slotlaan te garanderen; de parkeervoorziening wordt omzoomd met hagen zodat auto's uit het zicht zullen zijn.

## 2.3 Herziening beeldkwaliteitsplan Veldhuizen A

Het bij het vigerend bestemmingsplan Veldhuizen A behorende Beeldkwaliteitsplan Veldhuizen A dat op 12 mei 2005 is vastgesteld, is op onderdelen aangepast ten behoeve van het voorliggend plan.

De aanpassingen zijn gedeeltelijk het gevolg van de huidige economische omstandigheden. Die hebben tot een versobering geleid. Anderzijds zijn ook ruimtelijke opvattingen gewijzigd.

Het gaat om de volgende aanpassingen.

### 1. Stedenbouw en openbare ruimte

De hoofd principes zoals geformuleerd in par. 3.3, 4.1 en 4.2 in het beeldkwaliteitsplan (bkp) blijven gehandhaafd. Dat betekent een opzet met woontorens langs de Slotlaan en een ruime groene setting hier met doorzichten de wijk in. Wel is de woontoren lager dan in het bkp wordt gesteld namelijk 7 lagen in plaats van 8-10. Hiermee is de nieuwe toren even hoog als de vier bestaande.

Daarachter bevindt zich laagbouw. In het bkp wordt nog een verkavelingsbeeld geschetst met woonblokken laagbouw parallel aan de Leeuwenhorst en Luynhorst, maar in het voorliggend plan is de blokrichting gedraaid zodat doorzichten nog duidelijker zijn en het beeld groener wordt. Ook is de laagbouw helemaal doorgezet tot aan de waterloop. De CIAM gedachte met veel ruimte, licht en lucht blijft uitgangspunt. Herhaling blijft een belangrijk thema.

Voor het buurtstraat-principe geldt dat het huidige profiel van de Luynhorst in stand blijft. De bestaande bomenrij aan de zuidzijde wordt verder doorgezet langs de Luynhorst. Voor het woonstraat-principe geldt, in afwijking van het bkp, dat de rijweg niet op hetzelfde niveau komt als de stoepen. Er komt een hoogteverschil. De rijweg wordt niet voorzien van klinkers en er zal sprake zijn van langsparkeren.

In het bkp wordt de wens beschreven om half verdiept te parkeren bij de woontoren. Dit is in de huidige markt niet haalbaar. Daarom wordt hier op maaiveld geparkeerd. Wel wordt de parkeervoorziening helemaal weggeplant.

### 2. Architectuur

De onder 4.3 geformuleerde uitgangspunten voor architectuur blijven deels overeind. De rechtlijnige opzet blijft; geen schuine lijnen in het verkavelingsplan en de vorm van blokken maar aansluiten bij de orthogonale structuur van de wijk. (zie ook hiervoor onder 1.)

### Uitwerking per deelgebied

De nieuwe woontoren langs de Slotlaan, deelgebied 1.

De nieuwe woontoren zal duidelijk architectonisch familie zijn van de bestaande torens conform het uitgangspunt van het bkp. Vooral in de hoofdvorm komt dat tot uiting. Baksteen zal daarbij het belangrijkste gevelmateriaal worden, in afwijking van hetgeen in het bkp wordt gesteld. Evenwel bij de

bestaande woontorens is dit ook al het geval. In kleur en detaillering zal de nieuwe toren wel afwijken van de bestaande torens zodat er toch voldoende variatie is in het beeld.

Nieuwe grondgebonden woningen, deelgebied 4.

De belangrijkste aanpassing is het toestaan van schuine daken in het laagbouwplan. De reden daarvoor is het ruimere gebruik van de woning (multifunctionele zolder met vaste trap) en een minder stedelijk karakter dat beter aansluit bij de wensen van de consument.

Opgemerkt moet worden dat op meerdere plaatsen in de wijk Veldhuizen A binnen de CIAM-structuur al woningen met een kap/schuin dakvlak voorkomen.

Aansluitend bij de wensen van deze tijd is er verder voor gekozen om individualiteit een duidelijker thema te laten zijn. Waar de CIAM gedachte nog stond voor massaproductie en herhaling van woningen en eentonigheid, is nu een meer eigen karakter van een woonblok en zelfs ook van de afzonderlijke woningen, uitgangspunt. Daarmee wordt het beeld levendiger en minder monotoom. Het nieuwe cluster wordt hiermee een meer op zich zelf staand buurtje zoals er ook andere op zich zelf staande buurten in de wijk Veldhuizen A zijn.

Het kleurgebruik zal duidelijk afwijken van hetgeen in het bkp is gesteld. Namelijk roodachtig en geel in plaats van grijs en anthraciet. Hiermee kan beter worden aangesloten bij de kleuren van de woontorens langs de Slotlaan zodat tesamen met deze woontorens één nieuw groen woonmilieu kan worden gemaakt met een gevarieerd woonaanbod.

### 3 Beleids- en wettelijk kader

#### 3.1 Europees beleid

##### 3.1.1 Verdrag van Malta (1992)

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

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

De drie belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn:

- a. het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming;
- b. het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en
- c. de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'.

Dat laatste principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden. De uitgangspunten van Malta zijn overgenomen in de gemeentelijke nota 'Archeologie in evenwicht. Archeologienota gemeente Ede 2012 - 2015'.

##### 3.1.2 Verdrag van Granada

In 1994 is Nederland toegetreden tot het Verdrag van Granada. Daarin staat dat de bescherming van het architectonische erfgoed een essentieel doel is van de ruimtelijke ordening. Dat geldt niet alleen voor planologische uitwerkingen van ruimtelijke keuzes, maar ook het vormgeven van ontwikkelingen. De Nederlandse uitwerking van het Verdrag is neergelegd in een Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg.<sup>1</sup>

##### 3.1.3 Europese Landschapsconventie - Landschapsmanifest

De Europese Landschapsconventie<sup>2</sup> is een verdrag van de Raad van Europa. Daarin is het thema landschap integraal behandeld. Belangrijke doelen van dit verdrag zijn de bescherming, beheer en inrichting van landschappen en het organiseren van Europese samenwerking op dit gebied. In Nederland is dit uitgewerkt in het Landschapsmanifest. Stichting Landschapsmanifest bestaat uit 48 maatschappelijke organisaties die samen vinden dat het thema landschap hoger op de agenda moet komen.

#### 3.2 Rijksbeleid

##### 3.2.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 trad het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening<sup>3</sup> (hierna: Barro) in werking. Het bevat nadere regelgeving met betrekking tot het rijksbeleid op het vlak van de ruimtelijke ordening. De regels hebben betrekking op ondermeer de bundeling van verstedelijking,

<sup>1</sup> Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen; Den Haag nov. 2009; Publicatienr. 08BK2009B013

<sup>2</sup> Raad van Europa 20 oktober 2000, bekrachtigd door EU op 1 maart 2004. Publicatienr. 04/avtnl/BZ74856

<sup>3</sup> Stb.2011, 391.

rijksbufferzones en -vaarwegen, het project Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, defensieterrinen, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, electriciteitsvoorzieningen en de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden. Alle bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen moeten, uiteraard afhankelijk van hun plandoelstelling en materiële inhoud, daaraan voldoen.

Voor een aantal onderwerpen, zoals de ecologische hoofdstructuur en de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden kiest het Barro voor indirecte doorwerking via de provincie. Dat betekent dat het Barro hiervoor wel kaders stelt, maar dat de precieze invulling hiervan aan de provincies is overgelaten. Uiteindelijk zal voor die onderwerpen bepalend zijn wat de provincie Gelderland in haar provinciale verordening aan regels stelt. Paragraaf 3.3 gaat daar nader op in.

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

### 3.2.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte<sup>4</sup> is op 13 maart 2012 in het Staatsblad gepubliceerd. Daarin schetst het Rijk zijn ambities voor Nederland in 2040. De visie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vormt de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Alvorens er nader op in te gaan dient vermeld dat structuurvisies, om het even of het om gemeentelijke, provinciale danwel rijks' structuurvisies gaat, geen concrete beleidsbeslissingen bevatten. Het zijn in feite beleidsregels die geen juridische binding hebben. Dat neemt niet weg dat een gemeente altijd rekening dient te houden met structuurvisies van Rijk en provincie. Wel kan zij daarvan gemotiveerd<sup>5</sup> afwijkener op gemeentelijk niveau wel degelijk rekening mee moet worden gehouden.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zijn buiten het genoemde woningbouwbelang geen nationale belangen genoemd waar met de opstelling van dit bestemmingsplan rekening moet worden gehouden.

### 3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Er zijn tal van aspecten die uit hoofde van een zorgvuldige planvoorbereiding en de uiteindelijk af te wegen belangen, onderzoek vergen. Per 1 oktober 2012 is de zogenaamde Ladder voor duurzame verstedelijking wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening<sup>6</sup>. Het is een leidraad voor het inpassen van ruimtebehoeften voor de functies wonen, bedrijvigheid en infrastructuur. Concreet dient de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving sub a blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt vermeld in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
- c. indien uit de beschrijving sub b blijkt dat de stedelijke ontwikkeling *niet* binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, vermeldt de plantoelichting in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die passend zijn of worden ontsloten.

<sup>4</sup> te vinden op: <http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/rapporten/2012/03/13tbl>. 13 maart 2012

<sup>5</sup> o.a. ABRS 27 juni 2012, nr 201108336/T1/R1; AB 2012, 287 m.nt. A.A.J. de Gier

<sup>6</sup> artikel 3.1.6 Bro; Stbl. 2012, 388

De eerste stap (a) eist dus een onderbouwing van de veronderstelde regionale behoefte voor wonen etc. In dat verband kan worden gewezen op zowel provinciale als gemeentelijk prognoses en berekeningen<sup>7</sup>. De realisatie van de woningen in Veldhuizen A – locatie Luynhorst past volledig in het woonbeleid dat voor de provincie Gelderland van toepassing is. Een nadere onderbouwing hiervoor is opgenomen in paragraaf 3.4.1 van deze plantoelichting.

De tweede stap (b) leidt tot de conclusie dat de genoemde regionale behoefte aan woonruimte in dit geval kan worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied. Overigens is het bestemmingsplan op dit punt ook getoetst aan de Ruimtelijke Verordening Gelderland. Die bepaalt dat binnen bestaand stedelijk gebied nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken is toegestaan. Uit de verbeelding die als bijlage bij die verordening is gevoegd, blijkt dat het terrein van Veldhuizen A – locatie Luynhorst is aangemerkt als bestaand stedelijk gebied. Daarmee is aan de tweede stap van de ladder van duurzame verstedelijking voldaan.

De derde stap betreft de situatie waarin de regionale behoefte niet kan worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied. Er moet dan worden gezocht naar een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden. Deze stap is hier niet aan de orde. De regionale behoefte kan immers binnenstedelijk, d.w.z. in het plangebied Luynhorst, worden opgevangen.

De conclusie luidt daarom dat bij de voorbereiding van het bestemmingsplan de Ladder voor duurzame verstedelijking de vereiste aandacht heeft gehad. Het resultaat daarvan staat de vaststelling ervan niet in de weg.

### 3.2.4 Ecologie/natuur

Het vaststellen van een bestemmingsplan kan gevolgen hebben voor gebieden waar op grond van nationale of internationale regelgeving of beleid een speciaal beschermingsregime geldt. Die gebieden hoeven overigens niet in het plangebied zelf te liggen<sup>8</sup>. De Nederlandse regelgeving m.b.t. gebiedsbescherming is opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Daarnaast kunnen individuele dier- en plantensoorten bescherming genieten ongeacht waar zij voorkomen. Dat is de zogenaamde soortenbescherming, voor Nederland verankerd in de Flora- en Faunawet.

Met zowel die gebieds- als soortenbescherming moet, mede met het oog op de wettelijk verplichte uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, bij de vaststelling daarvan rekening worden gehouden. Overigens zijn er ook nog andere wetten die natuurbeschermingsregels bevatten zoals de Natuurschoonwet 1928 en de Boswet. Deze zijn in dit verband irrelevant en blijven daarom buiten beschouwing.

#### Gebiedsbescherming

De basis voor de gebiedsbescherming ligt in de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn<sup>9</sup> en de eerdergenoemde Natuurbeschermingswet 1998. Ze geldt voor gebieden die door het Rijk zijn of worden aangewezen of zijn gelegen in een (provinciale) Ecologische Hoofdstructuur. Samen vormen ze een coherent Europees ecologisch netwerk, Natura 2000 genaamd. In Ede maken een deel van het Binnenveld en de Veluwe daarvan deel uit. Doel van het netwerk is om de betrokken natuurlijke habitats en de habitats van soorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied “in een gunstige staat van instandhouding te behouden of in voorkomende gevallen te herstellen”.

---

<sup>7</sup> De Woonvisie van de gemeente Ede en het provinciaal Kwalitatief Woningprogramma zijn raadpleegbaar via respectievelijk: [www.gelderland.nl/beleidsthema's/ruimtelijkeverordening](http://www.gelderland.nl/beleidsthema's/ruimtelijkeverordening) en [www.ede.nl](http://www.ede.nl)

<sup>8</sup> dit heet externe werking

<sup>9</sup> Habitatrichtlijn: Richtlijn 92/93/EEG 21 mei 1992, bekendgemaakt in Publicatieblad EU PB L. L 206 dd 22 juli 1992, blz. 7.  
Vogelrichtlijn: Richtlijn 2009/147/EG 30 november 2009, bekendgemaakt in Publicatieblad van de Europese Unie PB 26 januari 2010, blz. 7.

Het plangebied Luynhorst maakt geen deel uit van een beschermd gebied of van de provinciale EHS, zoals hieronder afgebeeld. Nadelige gevolgen voor de staat van instandhouding van dergelijke



gebieden zijn dan ook redelijkerwijs niet te verwachten. Daarbij moet wel worden bedacht dat ook activiteiten *buiten* een beschermings-

gebied de waarden daarvan kunnen beïnvloeden. Die 'externe werking' doet zich hier, gelet op de afstand tot het plangebied en de instandhoudingsdoelstellingen van de soorten en habitattypen in het (groen aangeduide) voor natuur bestemde gebied, niet voor.

Ingevolge artikel 19j, eerste lid, van de Natuurbeschermingswet 1998 houdt een bestuursorgaan bij het nemen van een besluit tot het vaststellen van een plan dat, gelet op de instandhoudingsdoelstelling voor een Natura 2000-gebied, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in dat gebied kan verslechteren of een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen, ongeacht de beperkingen die ter zake in het wettelijk voorschrift waarop het berust, zijn gesteld, rekening met de gevolgen die het plan kan hebben voor het gebied.

In verband daarmee is in de voorbereidingsfase van het bestemmingsplan een zogenaamde voortoets verricht. Onderzocht is of de voorgenomen planuitvoering nadelige gevolgen kan hebben voor de Veluwe, in die zin dat het bereiken van de instandhoudingsdoelstellingen van dat gebied in gevaar (kunnen) komen. De uitkomst daarvan is positief, in die zin dat geen sprake zal zijn van nadelige gevolgen. Het maken van een zogenaamde passende beoordeling van de gevolgen voor het gebied, als bedoeld in het tweede lid van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet, is daarom niet noodzakelijk. Voor een inhoudelijke beschrijving van de ecologische aspecten van het plan wordt verwezen naar paragraaf 4.6 van deze plantoelichting.

#### soortenbescherming

Volgens constante jurisprudentie<sup>10</sup> mag een bestemmingsplan niet worden vastgesteld “indien en voor zover op voorhand valt aan te nemen dat de Flora en Faunawet (hierna Ffw) aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat. De Ffw richt zich op de instandhouding van populaties van soorten die bescherming behoeven. Er worden 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 Ffw om de soorten uit tabel 2 en 3 van de AMvB ex artikel 75 van de wet<sup>11</sup>. Voor de algemene soorten uit tabel 1 van AMvB ex artikel 75 van de wet geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van de verbodsbepalingen.

Bij ruimtelijke en planologische ontwikkelingen zijn de volgende verboden van belang:

| Artikel Ffw | Verbodsinhoud                                                                                                                            |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Artikel 8   | het is verboden beschermde planten te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei wijze van hun groeiplaats te verwijderen |

<sup>10</sup> Zie onder meer ABRS 4 oktober 2006, nr. 20051053/1 waarin uitdrukkelijk is uitgesproken dat in het kader van een planvaststelling niet kan worden volstaan met een globale toets.

<sup>11</sup> 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.

|            |                                                                                                                                                                                            |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 <sup>12</sup>                                                                                                                |
| 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                                                                    |

Voor een inhoudelijke beschrijving van de mogelijke effecten uit een oogpunt van soortenbescherming wordt verwezen naar paragraaf 4.7 van deze plantoelichting.

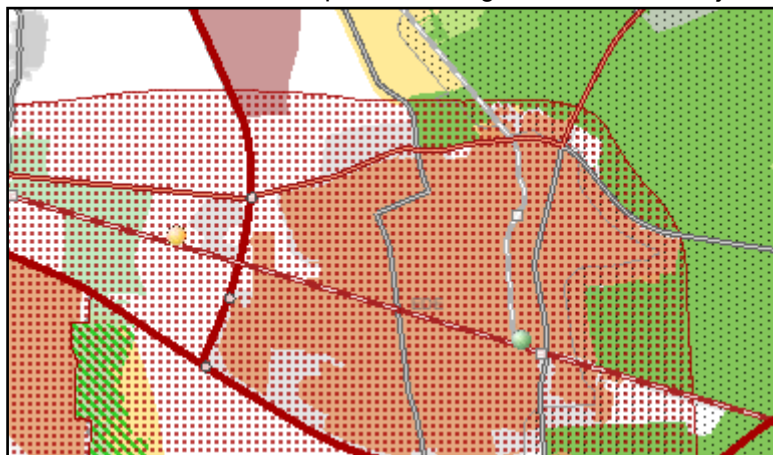
### 3.3 Provinciaal beleid

#### 3.3.1 Provinciale Structuurvisie Gelderland 2005

Op 29 juni 2005 stelden Provinciale Staten van Gelderland het Streekplan Gelderland 2005 vast. Het bevat de beleidskaders voor de provinciale ruimtelijke ontwikkeling in de komende tien jaar. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het plan de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar optreden in de ruimtelijke ordening. De provinciale doorwerking is voor het overige verzekerd door de in paragraaf 3.3.2 vermelde provinciale Ruimtelijke Verordening Gelderland.

#### Stedelijke ontwikkeling

Het provinciale beleid voor stedelijke ontwikkeling is opgenomen in paragraaf 2.1 van de Structuurvisie en de streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke



Afbeelding 5: Structuurvisie Gelderland 2005; ruimtelijke structuur

versterking. Het beleid is erop gericht ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken binnen bestaand bebouwd gebied. Het plangebied Luynhorst ligt binnen het stedelijk netwerk. De voorgenomen ontwikkeling ervan stemt overeen met het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkelingen. Dat maakt onderscheid in bestaand bebouwd gebied en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt

op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied.

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

#### 3.3.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland

Met een Ruimtelijke Verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Daarmee is de doorwerking van haar beleid juridisch verankerd en veiliggesteld. De provincie richt

<sup>12</sup> H.E. Woldendorp, M en R 2010, afl. 7, Kroniek Flora- en Faunawet., "Recente ontwikkelingen in het soortenbeschermingsrecht". De auteur wijst er op dat het verbod van artikel 10 betekent volgens (standaard)jurisprudentie van de Afdeling (o.a. ABRS 15-8-2007, nr. 12) dat iedere handeling die tot gevolg heeft dat een beschermde soort zich moet aanpassen aan de veranderde omgeving, als een opzettelijke verontrusting moet worden aangemerkt. e

zich met haar verordening op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen.

Provinciale Staten hebben inmiddels drie maal een herziening van de Ruimtelijke Verordening vastgesteld<sup>13</sup>. Wat betreft dit bestemmingsplan is de nu geldende versie uitsluitend van belang waar het gaat om “verstedelijking”. Artikel 2.2 van de Ruimtelijke Verordening Gelderland bepaalt namelijk dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken in beginsel slechts is toegestaan binnen bestaand stedelijk gebied. Al eerder is opgemerkt dat het plangebied Luynhorst daartoe behoort.

### 3.3.3 Kwalitatief Woonprogramma 2010 – 2019

Een belangrijk toetsmoment vormt het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (hierna KWP).<sup>14</sup> Het heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte (de vraag) aan woningen.

Het kwalitatief woonbeleid dat de provincie voert dient als vervanging van het daarvoor geldende systeem van contigentering. Dat was gebaseerd op aangetoonde woningbehoeftes. In het kwalitatief woonbeleid staan bouwen naar behoefte, een regionale benadering van de woningvraag en regionale samenwerking en programmering centraal. Het richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). De belangrijkste ruimtelijke beleidsaccenten zijn:

- a. Het aanbod aan woningen en woonmilieus moet beter aansluiten bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus centrum-stedelijk en landelijk wonen. Voorts wil de provincie een versnelling bevorderen van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit;
- b. De provincie Gelderland<sup>15</sup> gaat wat betreft FoodValley in het Kwalitatief Woonprogramma 3 uit van de volgende “netto harde plancapaciteit”: periode 2010 t/m 2019 12.000 woningen. In 2010 zijn er in de regio 843 woningen opgeleverd zodat de restopgave per 1 januari 2011 is gesteld op 11.157 woningen. De Netto harde capaciteit op 1 januari 2011 is bepaald 8462 woningen.

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in 102 woningen. Met de bouw ervan wordt wezenlijk bijgedragen aan de berekende regionale en lokale woningbehoefte. Die laatste krijgt in paragraaf 3.4.1 een uitvoeriger behandeling.

Samenvattend kan worden opgemerkt dat het bestemmingsplan zowel programmatisch als kwantitatief past binnen de uitgangspunten van het provinciaal woonbeleid.

### 3.3.4 Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP-2)

De provincie Gelderland streeft in het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP-2) een duurzame mobiliteit na. Volgens haar ondersteunt het verkeers- en vervoerssysteem een sterke economie en welvaart en stimuleert het de sociale integratie. Een duurzame mobiliteit wil de provincie bereiken door een meervoudige aanpak. Die bestaat uit vier sporen: voorkomen, beter benutten, bouwen en beprijzen. Voorkomen door ruimtelijke economische ontwikkelingen beter dan voorheen 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 is de tweede peiler van het provinciaal beleid. De derde betreft het bouwen van de projecten uit het Statenakkoord, het onderhouden van infrastructuur in combinatie met het duurzaam veilig maken ervan. Hierbij start de

<sup>13</sup> te weten op 27 juni 2012 (in verband met de Spoedwet ruimtelijke ordening), 19 december 2012 (sportcomplex Zaltbommel) en 29 mei 2013 (twee initiatieven in de EHS).

<sup>14</sup> GS Gelderland 12 januari 2010

<sup>15</sup> Statennotitie “Wonen in Gelderland 2011”; GS 13 september 2011-zaaknr. 2011-014762

provincie met het aanpakken van de grootste knelpunten. Beprijzen wordt op termijn ook als een mogelijkheid gezien om bereikbaarheidsproblemen aan te pakken.

### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### 3.4.1 Woonvisie Ede 2012

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

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

Veldhuizen A (herstructurering) is benoemd als één van de woningbouwprojecten binnen het vastgestelde woningbouwprogramma. Het bestemmingsplan Luynhorst voorziet in de bouw van 74 grondgebonden woningen en een 7-laags appartementengebouw met 27 gestapelde wooneenheden. Het plan past binnen de in de Woonvisie gestelde kaders en het daarbij behorende woningbouwprogramma.

#### 3.4.2 Erfgoedverordening Ede 2012

Het gemeentelijke kader voor de doorwerking in bestemmingsplannen wordt bepaald door de Erfgoedverordening. De doelstellingen zijn vergelijkbaar met de Monumentenwet, maar dan op gemeentelijk niveau (gemeentelijke monumenten). De hieraan gerelateerde wettelijke bepalingen (Wabo) zeggen eveneens iets over het gebruik en over verstoringen van het beschermd monument. Dat kunnen bijvoorbeeld gebruiksvormen zijn die onwenselijke gebouwaanpassingen met zich meebrengen of verstoringen als gevolg van onevenredig grote uitbreidingsmogelijkheden, waardoor deze uitbreidingen niet meer als ondergeschikt aan het monumentale hoofdvolume ervaren worden. Om hierop in te spelen dienen gebruiksmogelijkheden en bouwrechten rond de beschermde monumenten eveneens weloverwogen te worden gekozen en terughoudend te worden ingevuld, opdat monumentale waarden ook planologisch worden geborgd. In de Erfgoedverordening (hoofdstuk 5) zijn regels opgenomen ten aanzien van de uitvoering van archeologisch onderzoek in de gemeente. Het aspect archeologie wordt verder uitgewerkt in paragraaf 4.8.

#### 3.4.3 Nota "Archeologie in Evenwicht" 2012

Op 5 juli 2012 is de nota "Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015" door de gemeenteraad vastgesteld. De nota stoelt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominenter plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

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

Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese

bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch onderzoek opgenomen en is een verruiming (versoepeling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. De nota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan. Voor het onderdeel Archeologie wordt verder verwezen naar paragraaf 4.8.

#### 3.4.4 Handboek Groenstructuur & Groenbeleid Ede

Groen in de bebouwde omgeving heeft meerdere functies. De aanwezigheid ervan is belangrijk. Groen draagt namelijk bij aan de herkenbaarheid (esthetische waarde) van de stad en de leefbaarheid (economisch, sociaal pedagogisch waarde) van de buurt. Daarnaast herbergt groen ook een recreatieve functie, natuurfunctie, klimaatfunctie en milieufunctie.

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

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

In het plan is een visie vastgelegd voor de kernen. De kern Ede ligt in drie zones, de Gelderse vallei aan de westzijde, de overgangszone in het middengebied en het bos en bosrandzone (Veluwe) aan de oostzijde. Centraal voor Ede staat het versterken van deze zones in de beleving van de groenstructuur. Het versterken van de verschillende landschappelijke karakters en versterken van de groenvoorzieningen. Het aspect Groen krijgt nadere uitwerking in paragraaf 4.7.

#### 3.4.5 Waterplan

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

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

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

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

#### Hemelwaterbeleid

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

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

### Grondwatervisie

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

Met de grondwatervisie streeft de gemeente Ede naar een balans in haar stedelijke grondwatersystemen. Doel daarvan is enerzijds om grondwateroverlast te voorkomen en anderzijds er voor te zorgen dat zo min mogelijk grondwater van hoge kwaliteit wordt afgevoerd.

### 3.4.6 Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP)

De hoofdlijnen van het verkeers – en vervoersbeleid binnen de gemeente Ede staan beschreven in het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP). Het GVVP geeft de kaders aan waarbinnen:

- ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst
- verkeersprojecten worden gedefinieerd en geprioriteerd
- verkeersbeleid in de dagelijkse praktijk wordt uitgevoerd

In het GVVP is onder meer de wegencategorisering en de fietsstructuur vastgelegd. In de wegencategorisering worden voor dit bestemmingsplan gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen onderscheiden.

In de fietsstructuur zijn de utilitaire en recreatieve fietsroutes aangewezen. Deze routes dienen te voldoen aan vier eisen van fietsvriendelijkheid, namelijk: directheid, veiligheid, comfort en samenhang.

### *Parkeerbeleid*

In 2007 is het Parkeerbeleidsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Ede. In de Nota parkeernormering gemeente Ede uit 2011 is het uitgangspunt dat bij nieuw- en verbouwprojecten het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. 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 toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen in de Nota parkeernormering. Deze beleidsnota is een uitwerking van het Parkeerbeleidsplan.

### 3.4.7 Fietsbeleid

Een uitwerking van het GVVP is de Nota “Voorrang voor de fiets: actieprogramma fiets 2008-2011”. Daarin zijn zogenaamde utilitaire en recreatieve fietsroutes aangewezen. Ze moeten voldoen aan vier eisen van fietsvriendelijkheid, namelijk: directheid, veiligheid, comfort en samenhang.

### 3.4.8 Parkeerbeleidsplan

Eén van de uitgangspunten van het in 2007 vastgestelde gemeentelijke Parkeerbeleidsplan is dat nieuw- en verbouwprojecten op “eigen terrein” voorzien in de parkeerbehoefte die ze genereren. Op die manier wordt de openbare ruimte zo min mogelijk belast. Slechts indien blijkt dat op die wijze niet of niet volledig kan worden voorzien in de te verwachten behoefte en het bouwplan redelijkerwijs geen aanpassing verdraagt, kan daarvan worden afgeweken door in het openbaar gebied compenserende ruimte in te richten. Een en ander vergt wel voorafgaand onderzoek en vindt ook overigens plaats onder stringente regels. En ten slotte kan, indien vaststaat dat ten behoeve van een bouwplan op “eigen terrein” onvoldoende parkeerruimte voorhanden zal zijn, afkoop van de parkeereisen plaatsvinden, zij het ook hier onder strenge voorwaarden. Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij een nieuw- of verbouwproject (parkeernorm) vindt een toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen in de vastgestelde Nota parkeernormering gemeente Ede<sup>16</sup>.

---

<sup>16</sup> Raad gemeente Ede 31 maart 2011

#### 3.4.9 Conclusies beleid

Het bestemmingsplan Ede, Veldhuizen A - locatie Luynhorst voldoet aan het in dit hoofdstuk weergegeven beleids- en wettelijk kader.

## 4 Haalbaarheid van het bestemmingsplan

### 4.1 Inleiding

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

### 4.2 Geluid

#### Wettelijk kader

Sinds het eind van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonering. De Wgh is daarom sterk gelinkt aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Momenteel wordt gewerkt aan een grootschalige aanpassing van de Wet geluidhinder. Op 1 juli 2012 zijn de eerste wijzigingen in werking getreden en ondergebracht in hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer. De wijzigingen hebben uitsluitend betrekking op de aanleg en reconstructie van hoofdwegen (rijkswegen) en hoofdspoorwegen middels de systematiek van geluidproductieplafonds.

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

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

In bovenstaande situaties geldt voor nieuwe 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.

#### Beschouwing plangebied

In de nabijheid van het plangebied zijn geen spoorwegen of gezoneerde industrieterreinen gelegen. Wel ligt het plangebied binnen de geluidszone van de Slotlaan. Aangezien het bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidszone van de Slotlaan mogelijk maakt, dient toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder plaats te vinden. De resultaten van het akoestisch onderzoek naar de invloed van de Slotlaan op de toekomstige woningen staan beschreven in rapport E13.026 ‘Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai ten behoeve van Bestemmingsplan Luijnhorst, Ede’ van 26 november 2013. Onderstaand zijn de bevindingen uit dit onderzoek samengevat.

### Toetsing Wet geluidhinder

Uit de berekeningen volgt dat de geluidsbelasting vanwege het verkeer over de Slotlaan ter plaatse van de grondgebonden woningen voldoet aan de wettelijke voorkeurswaarde. Ter plaatse van de appartementen die grenzen aan de zuidgevel (in totaal 14 appartementen) wordt de voorkeurswaarde overschreden. Wel wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde. Bij de overige appartementen wordt wel voldaan aan de voorkeurswaarde.

### Afweging maatregelen

Om de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai te reduceren zijn verschillende geluidsmaatregelen mogelijk, zoals het toepassen van 'stil' asfalt en/of het plaatsen van geluidsschermen. Op de Slotlaan ligt reeds geluidreducerend asfalt. Het plaatsen van geluidsschermen langs de Slotlaan is vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt niet wenselijk.

### Hogere waarden besluit

Aangezien verdergaande geluidsmaatregelen vanuit het oogpunt van landschap en stedenbouw niet wenselijk zijn, maken Burgemeester en wethouders gebruik van de bevoegdheid tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. De hogere waarde procedure wordt parallel aan de procedure voor het bestemmingsplan gevoerd. In onderstaande tabel staan de vast te stellen hogere waarden weergegeven.

| woning/adres             | aantal woningen | vast te stellen HGW [dB] | geluidsbron | oriëntatie gevel | toegepaste aftrek conform art. 110g Wgh [dB] |
|--------------------------|-----------------|--------------------------|-------------|------------------|----------------------------------------------|
| appartementen Luijnhorst | 14              | 52                       | Slotlaan    | zuid             | 5                                            |

### Isolatiemaatregelen (Bouwbesluit)

Vanwege het vaststellen van hogere waarden is de initiatiefnemer verplicht middels bouwakoestisch onderzoek aan te tonen welke geluidisolierende maatregelen aan de gevels getroffen dienen te worden om te kunnen voldoen aan de toepasselijke grenswaarde voor het binnenniveau in de geluidgevoelige ruimten van de woningen zoals vermeld in afdeling 3.1 van het Bouwbesluit 2012. De bepaling van de isolatiemaatregelen dient gebaseerd te zijn op de berekende cumulatieve geluidsbelasting zonder aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder. De benodigde voorzieningen dienen door en voor kosten van de ontwikkelende partij uitgevoerd te worden.

### Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect wegverkeerslawaai geen onoverkomelijke belemmering vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan en het realiseren van de grondgebonden woningen en het appartementengebouw. Gelijkoplopend met de bestemmingsplanprocedure zal een hogere waarde procedure worden gevoerd. De ontwikkelende partij dient door middel van het treffen van gevelisolatievoorzieningen de Bouwbesluitnorm voor het binnenniveau in de 14 appartementen waarvoor een hogere waarde wordt vastgesteld te garanderen.

### 4.3 Luchtkwaliteit

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.

De kritische componenten in Nederland zijn fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). De concentratie van de overige vervuilende stoffen, waaronder benzeen, lood, zwaveldioxide en koolstofoxide, bevindt zich in Nederland ruim onder de grenswaarden.

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. Ruimtelijke ontwikkelingen die wel in belangrijke mate de luchtkwaliteit beïnvloeden (IBM-projecten) zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit programma heeft tot doel in heel Nederland tijdig te voldoen aan de grenswaarden en omvat enerzijds alle IBM-projecten en anderzijds maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit. Middels de jaarlijkse monitoring wordt de luchtkwaliteit in heel Nederland op leefniveau getoetst aan de grenswaarden. Indien nodig wordt middels maatregelen bijgestuurd om tijdig aan de normen te voldoen.

#### Beschouwing plangebied

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. De ontwikkeling van de Luijnhorst (en de herontwikkeling van de woonwijk Veldhuizen A in zijn geheel) valt ruimschoots binnen deze NIBM-grens. Ook zijn er volgens de monitoringsresultaten van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit geen (dreigende) overschrijdingen van de grenswaarden van de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) langs de wegen in de omgeving van het plangebied.

#### Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt voor geen belemmering voor de vaststelling van het uitwerkingsplan en de realisatie van de woningen.

#### 4.4 Externe veiligheid

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 invloedsgebieden 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. Bij overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico of een significante toename dient het bevoegd gezag het groepsrisico te betrekken bij de vaststelling van het ruimtelijk besluit. Voor deze groepsrisico verantwoording is de hoogte van het groepsrisico of de toename ervan onderdeel van de afweging. Daarnaast worden factoren meegenomen zoals mogelijke bronmaatregelen ter verlaging van het risico, eventuele alternatieven, de bestrijdbaarheid van het incident en de zelfredzaamheid van de personen in het invloedsgebied. Daarvoor wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM).

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.

#### Wettelijk kader

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.

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. Om meer afstemming te verkrijgen tussen transport van gevaarlijke stoffen, veiligheid en ruimtelijke ontwikkelingen is het Basisnet in ontwikkeling. Het Basisnet bevat een netwerk van alle relevante routes van gevaarlijke stoffen, zowel via het spoor als over de weg en het water. In het basisnet worden de maximale toelaatbare risico's langs die gevaarlijke routes in zones en tabellen vastgelegd. De resultaten van het basisnet zijn reeds verwerkt in de bestaande Circulaire. De circulaire wordt in de toekomst vervangen door het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev).

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.

#### Beschouwing plangebied

Volgens de risicokaart Gelderland (bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)) liggen geen risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied.

#### Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan en de realisatie van de woningen.

#### 4.5 Bodem

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 bouwvergunning of bij een bestemmingsplanwijziging omdat er al voldoende gegevens zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit, zoals 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.

#### Locatiebeschrijving en historie

Ten behoeve van de vorige ontwikkeling (nieuwbouw 4 appartementengebouwen) is in 2008 het gehele terrein onderzocht (Grontmij, projectnr 246955-05, 24 april 2008). Uit het historisch onderzoek kwam naar voren dat de locatie onverdacht is, op één verdachte deellocatie na (de trafo).

Het onderzoek is uitgevoerd conform NEN 5740, strategie voor onverdachte locaties zoals beschreven in bijlage B1 plaatsgevonden. De trafo is als verdachte locatie onderzocht zoals beschreven in bijlage B3 van de NEN 5740.

Zintuiglijk zijn in de bovengrond bij de trafo bijmengingen met bakstenen waargenomen. Op en in de bodem is zintuiglijk geen asbest of asbestverdachte materialen aangetroffen.

In de bovengrond is plaatselijk minerale olie en PAK boven de streefwaarde aangetoond. In de ondergrond is in 1 monster zink licht verhoogd aangetroffen.

In het grondwater zijn lichte verontreinigingen met nikkel, chroom en zink aangetoond. In eerste instantie was chroom in 2 peilbuizen sterk verhoogd aangetroffen. Na herbemonstering is er geen verhoogd gehalte meer aangetoond.

Bij de trafo zijn licht verhoogde gehalten aan minerale olie en PCB's gemeten. De gehalten zijn dusdanig laag, dat er geen aanleiding bestaat dit nader te onderzoeken.

In 2013 heeft er een actualisatie van het onderzoek plaatsgevonden (Grontmij, kenmerk 317358-20, 11 januari 2013). Hierbij zijn alleen in het westelijk deel licht verhoogde gehalten PAK en PCB's waargenomen.

Conclusie:

De resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering voor het voorgenomen gebruik. De bodem is geschikt voor het beoogde doel.

#### 4.6 Water

Algemeen

*Waterwet (Ww)*

Op grond van de artikelen 3.5 en 3.6 van de Waterwet dragen de gemeenteraad en het college van B&W zorg voor:

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

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

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

*Hemelwaterbeleid*

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

- foutieve afkoppeling zichtbaar (voorkoming bodemvervuiling)
- bewustwording burger
- verbeteren kwaliteit leefomgeving

*Grondwatervisie*

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

Met de grondwatervisie streeft de gemeente Ede naar balans in haar stedelijke grondwatersystemen, waarbij enerzijds grondwateroverlast wordt voorkomen en anderzijds wordt gezorgd dat zo min mogelijk grondwater van hoge kwaliteit wordt afgevoerd.

#### Huidige situatie

Het plangebied bevindt zich in de kern Ede in de wijk Veldhuizen A en wordt omringd door de wegen Luynhorst, Hogerhorst en Leeuwenhorst. Het maaiveld ter plaatse van het plangebied loopt van circa 13,05 m + NAP in noordwesten van het plangebied op tot circa 13,70 m + NAP in het zuidoosten van het plangebied.

Vroeger stond in het gebied hoogbouw. Het hemelwater werd afgevoerd naar het gemengde stelsel. Bij hevige neerslag traden daarbij de overstorten op de singels in werking. In het kader van de gedeeltelijke herinrichting van de wijk Veldhuizen A is in het plangebied de hoogbouw gesloopt en in de omringende wegen een gescheiden stelsel aangelegd (vuilwaterriool en regenwaterriool, exclusief een gedeelte van de Luynhorst). Het regenwaterriool voert het water af naar de singels.

Over het algemeen bestaat de bodem uit matig fijn tot zeer fijn, zwak tot matig siltig zand. Tot 1 à 1,5 m-mv is de bodem zwak tot matig humeus. Geconcludeerd kan worden dat de GHG (gemiddelde hoogste grondwaterstand) gemiddeld op 1,0 m-mv ligt. De grondwaterstanden zakken overal diep uit tot circa 2,0 m-mv. In het plangebied zijn geen klachten van grondwateroverlast bekend bij de gemeente Ede. Wel ligt in de wegen Luynhorst en Leeuwenhorst gedeeltelijk drainage.

In de nabijheid van het plangebied zijn een aantal watergangen/singels aanwezig. De singels zijn ingericht op een toelaatbare peilstijging van 1 m. Het waterpeil van de singels ten westen van het plangebied ligt op + 10,70 m NAP. Het waterpeil van de singels ten oosten van het plangebied ligt op + 11,50 m NAP.

#### Toekomstige situatie waterhuishouding

Voor de toekomstige situatie geldt dat het afvoerend verhard oppervlak niet wordt aangekoppeld op het gemengd rioolstelsel. Hierdoor wordt de rioolwaterzuiveringsinstallatie ontlast en wordt de vuiluitworp op het oppervlaktewater gereduceerd.

#### Aansluiting vuilwater- en regenwaterriool

Bij de ontwikkeling van het plangebied dient hemelwater gescheiden afgevoerd te worden (niet aankoppelen op bestaand gemengd riool). Het water kan afgevoerd worden naar het recent aangelegd hemelwaterriool in de straten rondom het plangebied. Van daaruit wordt het afgevoerd naar de bestaande singels. Deze hebben voldoende capaciteit om het hemelwater op te vangen. Voor het grote parkeerterrein in de zuidoost-hoek wordt een waterpasserende verharding voorgesteld. Dit is niet in lijn met de eerder gekozen oplossing van hemelwaterriolen en oppervlaktewater. Hierdoor zouden mogelijk onnodige kosten worden gemaakt. Zo is er in reeds in een groot deel van het toekomstig systeem geïnvesteerd, en brengt het voor de toekomst extra onderhoudskosten met zich mee. Hier zal met de gemeente een oplossing voor gezocht moeten worden.

Vuilwater kan aangesloten worden op bestaand gemengd riool. Ontwerp hemelwater- en vuilwaterafvoer in overleg met waterschap en gemeente. Bij wijziging wegenstructuur dient er een nieuw ontwerp te komen voor het riool in de openbare weg. In verband met de nieuwe woningen dient tijdig een rioolaansluitvergunning bij de gemeente aangevraagd te worden (conform huisaansluitverordening).

#### Uitlogende materialen

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

## 4.7 Ecologie

#### 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 plangebied is niet gelegen binnen een beschermd natuurgebied of in de directe omgeving van een beschermd natuurgebied. Er zijn daarom geen negatieve effecten te verwachten op de beschermd natuurgebied door de voorgenomen ingreep.

#### Conclusie

De Natuurbeschermingswet en het beschermingsregime van de EHS vormen geen belemmering voor de voorgenomen ingreep.

#### Soortenbescherming

Sinds 1 april 2002 is regelt de *Flora- en Faunawet* de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetwijzigingen 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 plangebied bestaat momenteel geheel uit verharding of braak liggen terrein. Dit is niet geschikt voor beschermde soorten in het kader van de Flora- en Faunawet. Mogelijk dat er wat opgaande begroeiing zal moeten worden verwijderd. Dit is over algemeen geschikt als broedplek voor algemene soorten. Alle broedende vogels zijn echter strikt beschermd. De opgaande begroeiing mag daarom alleen worden verwijderd buiten het broedseizoen van vogels. Het broedseizoen van vogels loopt globaal van 15 maart tot en met 15 augustus.

#### Conclusie

De Flora- en Faunawet vormt geen belemmering voor de voorgenomen ingreep mits de bovenstaande voorwaarden in acht worden genomen.

#### 4.8 Groen

Voor de totale herstructurering van Veldhuizen A is in 2007 het 'Masterplan openbare ruimte Veldhuizen' opgesteld. In dit masterplan wordt nader ingegaan op de groenstructuren in de wijk. Eerst wordt beschreven dat Veldhuizen is ingekaderd in zgn. 'groene randen'. Dit betreft bestaand, zware, doorgaande groenstructuren langs de doorgaande hoofdinfrastructuren (N224 aan de noordzijde, Proosdijerveldweg aan de oostzijde en Slotlaan aan de zuidzijde). Vervolgens wordt beschreven hoe grotere groenstructuren zoals singels en een groot, centraal wijkpark, de dragers vormen van de groenstructuur in Veldhuizen. In het masterplan is het principe geïntroduceerd dat verschillende woonvelden in Veldhuizen een verschillende groensfeer dienen te hebben. Dit is vertaald in onderscheiden typen groen en beplanting in de verschillende woonvelden. Ten aanzien van de bomenstructuur is gekozen om de laanbeplantingen (veelal Lindes) langs de straten te versterken. In de parken en grotere plantsoenen wordt juist gekozen voor een 'losse' bomenstructuur.

Het groen in het project Luijnhorst is uitgewerkt conform de in het 'Masterplan Veldhuizen' geformuleerde principes. Dat betekent dat straten (waar mogelijk) zijn voorzien van een laanbeplanting aan één zijde en dat bestaande laanbeplantingen worden versterkt en/of aangevuld. In het centrale speelveld in het midden van het plangebied, komt een meer losse bomenstructuur.

De groenvakken met beplanting worden uitgewerkt binnen de 'groensfeer' die van toepassing is op het 'woonveld' waar Luijnhorst onderdeel van uitmaakt. De gekozen beplanting sluit dus aan bij de omliggende straten. Vanuit beheer oogpunt worden in het plan geen hagen toegepast, met uitzondering van de grote parkeerplaats tussen de Luijnhorst en de Slotlaan. Deze wordt omsloten met een haag.

#### 4.9 Cultuurhistorie en Archeologie

##### Algemeen

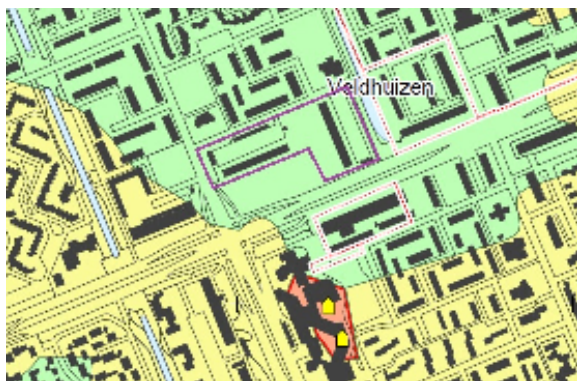
Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Malta. Daarmee werd op Europees niveau besloten het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, de archeologische waarden, beter te beschermen. Het Verdrag van Malta werd op 1 september 2007 geïmplementeerd met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg, een wijziging van de Monumentenwet 1988. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

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

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de (landelijke) Archeologische Monumentenkaart (AMK), het Archeologisch Informatiesysteem ARCHIS 2 en de archeologische beleidsadvieskaart voor het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede (2010)<sup>17</sup>.

##### Situatie plangebied

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



De locatie is gesitueerd in een gebied met een lage archeologische verwachting. In de omgeving van het projectgebied (straal 250 meter) zijn geen archeologische vindplaatsen (waarnemingen en/of monumentale terreinen) bekend. In de wijk Veldhuizen A is in het verleden op diverse locaties archeologisch booronderzoek uitgevoerd, waaronder vrijwel direct ten westen van het onderhavige projectgebied (Lunenburg). Daarnaast is ten zuiden van het onderhavige projectgebied (Pollenstein) een archeologisch booronderzoek uitgevoerd. Beide onderzoekslocaties bleken een

verstoord bodemprofiel te hebben.

Het projectgebied was bebouwd met flats, waardoor eventuele archeologische resten vermoedelijk reeds zijn verstoord zijn bij de realisatie van de flats.

##### Conclusie

<sup>17</sup> Breimer, J., L.J. Keunen, J. Neefjes & N.W. Willemse, 2010: Archeologie, cultuurlandschap en historische (steden)bouwkunst in de gemeente Ede. Cultuurhistorische inventarisatie van het agrarisch buitengebied. *RAAP-rapport 2000*. Weesp.

Op basis van de informatie van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans klein dat voorafgaand aan of tijdens de voorgenomen werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een beschermende planologische regeling wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

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

#### 4.10 Parkeren en verkeer

##### *Beleid/regelgeving*

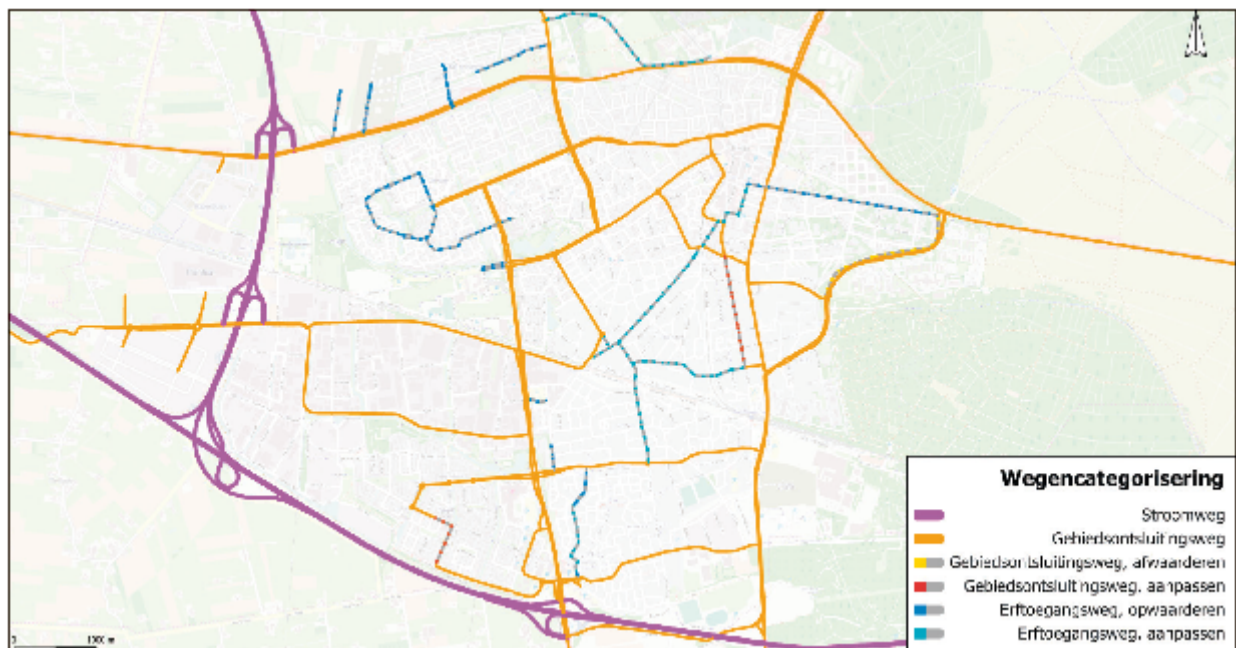
Het ruimtelijk kader voor de doorwerking van verkeer en parkeren in gemeentelijke ruimtelijke plannen wordt bepaald door beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 3 is hier aandacht aan besteed.

##### *Bestaande en toekomstige situatie*

###### **Auto**

Het plangebied wordt momenteel ontsloten via de route vanaf de kruising Slotlaan/Kastelenlaan, Hogerhorst en Leeuwenhorst. Het gehele gebied ligt binnen de bebouwde kom in een verblijfsgebied met erftoegangswegen, waarop een maximumsnelheid geldt van 30 km per uur. Erftoegangswegen zijn bestemd om direct aan te sluiten op de erven en het accent ligt op verblijven. De snelheidsverschillen tussen langzaam- en snelverkeer zijn relatief beperkt en deze groepen dienen fysiek zoveel mogelijk te worden gemengd. In het bestemmingsplan krijgen openbaar toegankelijke wegen de functie "verkeer" toegedeeld.

In de ontwikkelplannen van de woonwijk is een afsluiting van de Leeuwenhorst voor gemotoriseerd verkeer voorzien ter hoogte van de aansluiting op de Hogerhorst. De ontsluiting van de woonwijk voor gemotoriseerd verkeer zal verlopen via de Hogerhorst, Luynhorst en de dwarsstraten die deze verbinden met de Leeuwenhorst. De Luynhorst en Hogerhorst kunnen de toename van het verkeer die de nieuwe woonwijk genereert goed verwerken.



## **Fiets**

De belangrijkste fietsroutes lopen langs de grens van het plangebied: de Hogerhorst en de Slotlaan. Dit zijn stedelijke utilitaire fietsroutes, die de verschillende wijken van Ede met elkaar verbinden. In het GVVP zijn deze routes aangewezen als primaire fietsroutes. Primaire fietsroutes zijn bovenlokale routes die op een directe wijze wijken of kernen met elkaar verbinden. Ze hebben primair een utilitaire functie, maar worden op sommige plaatsen ook door recreatieve fietsers gebruikt.

De fietsers langs de Slotlaan en op het wegvak van de Hogerhorst tussen de Slotlaan en de Leeuwenhorst worden afgewikkeld over vrij liggende fietspaden. De rest van de Hogerhorst is uitgevoerd met fietssuggestiestroken.

Naast primaire fietsroutes onderscheidt het GVVP secundaire fietsroutes. Dit zijn lokale routes die de buurten ontsluiten en verbinden met de primaire fietsroutes. De routes lopen vaak langs voorzieningen als scholen, kerken en buurtcentra en hebben overwegend een functie voor utilitair verkeer. Binnen het plangebied gaat het om de Luynhorst, die via een fietsbrug en Vanenburg de Hogerhorst met Kranenburg verbindt.

Tenslotte zijn er tertiaire fietsverbindingen. Het gaat dan om alle overige wegen in het plangebied. Hiertoe behoren ook korte fietsdoorsteekjes die zorgen voor de nodige fijnmazigheid die een fietsnetwerk nodig heeft. Fietsdoorsteken op het tertiaire niveau zijn:

- het fietspad dat in het verlengde van de Leeuwenhorst aansluiting geeft op de Hogerhorst en
- het fietspad tussen Leeuwenhorst en Slotlaan, ter hoogte van het beoogde parkeerterrein bij het appartementengebouw van het plangebied

## **4.11 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 plan betreft een herontwikkeling in een woonwijk. In het huidige bestemmingsplan is ter plaatse al woningbouw mogelijk. De wijziging is bedoeld om de gewenste opzet van de woningen mogelijk te maken.

Op een afstand van 30 meter van het plangebied staan twee scholen en een sportzaal. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand uit de VNG-brochure. De inrichtingsgrens van de school op de hoek Hogerhorst/Luynhorst ligt echter wel binnen een straal van 30 meter tot de dichtstbijzijnde woning (18 meter). Gelet op de huidige planologische situatie en de beperkte hinder die van dit kleinschalige schoolgebouw te verwachten is, kan af worden geweken van de richtafstand. Een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwbouw is gewaarborgd, terwijl de school niet wordt beperkt in haar huidige mogelijkheden.

## 5 Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Volgens artikel 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 (via gronduitgifte of anterieure overeenkomst). De Wro geeft de gemeente zo 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 moet op grond van artikel 3.1.6, lid 1, onder f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 2008 onderzoek plaatsvinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

#### *Kostenverhaal via gronduitgifte*

De grond was in eigendom van de gemeente en is als bouwrijpe grond verkocht. De te maken kosten in het kader van de grondontwikkeling zijn voorzien in de grondexploitatie (voor zover deze voor rekening komen van de gemeente). Het kostenverhaal is daarmee verzekerd.

#### *Economische uitvoerbaarheid*

De ontwikkeling valt binnen de grondexploitatie herstructurering Veldhuizen A. Dit project is als geheel nadelig. Echter, het nadeel is volledig gedekt uit de voorziening negatieve plannen. Voorliggend plan is daarom financieel uitvoerbaar.

### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met het ontwerp-besluit Hogere grenswaarden en overige stukken van donderdag 5 juni tot en met woensdag 16 juli 2014 na voorafgaande openbare bekendmaking ter inzage gelegen. Binnen die periode is één zienswijze ontvangen. Een samenvatting en beoordeling is opgenomen in een Nota van Zienswijzen.

De maatschappelijke reacties op het ontwerp geven geen aanleiding om het bestemmingsplan niet uitvoerbaar te achten. Dat geldt ook voor de zienswijzen.

## 6. Juridische planbeschrijving

### 6.1 Algemeen

In artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat “met het oog op de in het plan aangewezen bestemmingen” regels worden gegeven. De regels van het bestemmingsplan Ede, Veldhuizen A – locatie Luynhorst zijn opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012). Die is voorgeschreven door de minister van I & M<sup>18</sup>. De standaard geeft normen voor de opbouw en redactie van de regels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Toch blijft er maatwerk nodig. Dat houdt verband met de aard van het gebied en de planopgave. Met het oog daarop is de regelgeving op enkele punten afwijkend van de landelijke standaard. De ministeriële regeling laat dat toe.

Bij de opstelling van de planregels is geprobeerd om deze zo eenvoudig mogelijk te laten zijn. Dat heeft een aantal voordelen. Het maakt in de eerste plaats het voeren ruimtelijk beleid voor de burger en andere belanghebbenden doorzichtig. Het bestemmingsplan mag voor hen geen zoekplaatje zijn. In essentie beperkt de regeling zich daarom tot datgene wat nodig is uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening. Dat begrip is weliswaar niet wettelijk gedefinieerd maar kan wel worden geduïd. Het ziet op de totstandkoming van duurzame ruimtelijke kwaliteit. Daarbij moeten de betrokken (ruimtelijke relevante) belangen zorgvuldig worden afgewogen in het belang van een goede ruimtelijke en maatschappelijke ordening. Ook daarvoor is het formeel wettelijk kader van een bestemmingsplan nodig: de planregels. Deze moeten zo zijn ingericht dat ze een goede afstemming van het grondgebruik waarborgen en ook de mogelijkheid bieden voor een effectieve sturing in het belang van de plandoelstelling.

Met dat oogmerk zijn de planregels opgesteld. Ze zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken en staan het tweede gedeelte van dit bestemmingsplan. Hoofdstuk I bevat de inleidende bepalingen voor het hele plangebied. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk III regelt de algemene bepalingen waaronder een aantal flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsmogelijkheden. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen.

### 6.2 De planregels

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

#### 6.2.1 Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige planregels goed te kunnen hanteren.

##### Begripsomschrijvingen (artikel 1)

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de planregels worden gehanteerd. Alleen de begrippen die in aanvulling op het dagelijks spraakgebruik nadere toelichting behoeven zijn opgenomen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

##### Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe de hoogtematen die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, bepaald moeten worden. Hieronder valt tevens de wijze van peilbepaling.

---

<sup>18</sup> ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (RsRo).

### 6.2.2 Bestemmingsbepalingen

In dit hoofdstuk van de planregels komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Per bestemming is, met uitzondering van enkele speciale regelingen, het volgende stramien gehanteerd:

- 

#### Bestemmingsomschrijving

Een omschrijving van de functies die bij de bestemming mogelijk zijn.

#### Bouwregels

Planregels die aangeven waar, wat en hoe hoog gebouwd mag worden.

#### Gebruiksregels

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

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

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

### 6.2.3 Algemene bepalingen

#### Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling wordt in elk bestemmingsplan opgenomen om te voorkomen dat in feite meer kan worden gebouwd dan in het bestemmingsplan bedoeld is. Dit kan zich voordoen bij woningbouw wanneer (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaar wisselen. In een dergelijk geval worden de nieuw verworven gronden niet meegeteld bij de berekening van de bouw mogelijkheden als dat al voor een in het verleden verleende bouwvergunning/omgevingsvergunning voor de bouw gebeurd is.

#### Algemene bouwregels

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

#### Algemene afwijking van de bouwregels

In dit bestemmingsplan is een algemene afwijkingsregeling opgenomen die ziet in algemeen voorkomende bouwwerken en afwijkingen van het bestemmingsplan.

#### Algemene gebruiksbeoordelingen

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

#### Algemene afwijkingsregels

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

#### Algemene procedureregeling

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

### 6.2.4 Overgangs- en slotbepalingen

#### Overgangsbepalingen

Bepalingen, die betrekking hebben op het overgangsrecht: bouwwerken die op het moment van tervisielegging van het plan bestaan, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de in het nieuwe plan gegeven bebouwingsregels. Het gebruik van de gronden en opstellen, dat afwijkt van de

planregels in het nieuwe plan.

#### Slotbepaling

Deze bepaling geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan: Ede, Veldhuizen A – locatie Kranenburg.

### 6.3 Bestemmingen

In paragraaf 2.1 is de planmethodiek uiteengezet. Daarbij is benadrukt dat het voorliggend bestemmingsplan niet bedoeld is om een eenduidig ruimtelijk beeld vast te leggen. Dat geldt voor zowel de verbeelding als de planregels. Die planregels dienen de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling op hoofdlijnen te sturen. Het gaat hier om een relatief klein binnenstedelijk gebied. Daarbinnen komen enkel woon- en woongerelateerde functies voor. Van tegengestelde belangen die door middel van een detaillering van de regels aandacht of bescherming nodig hebben, is geen sprake.

Om die reden beperkt de regelgeving zich tot het aangeven van de ruimtelijke randvoorwaarden. Daarbinnen dient de voorgestane ontwikkeling zich te voltrekken. Het bestemmingsplan kent daarom drie hoofdbestemmingen: Wonen, Groen en Verkeer.

## 7. Inspraak, overleg en zienswijzen

### 7.1.1 Inspraak

Sinds de inwerkingtreding van de Aanpassingswet<sup>19</sup> UOV op 1 juli 2005 en de daarmee samenhangende aanpassing van de (oude) WRO is de wettelijke verplichting tot het houden van inspraak of burgerparticipatie komen te vervallen. De Edese inspraakverordening<sup>20</sup> is daarop aangepast en schrijft voor dat elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden bepaalt of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Voor het bestemmingsplan is het niet nodig dat inspraak wordt verleend. Het nu nog geldende bestemmingsplan Veldhuizen A voorziet al in woningbouw, zij het in een andere context. De beoogde ontwikkeling is niet ingrijpend dat het bieden van inspraak noodzakelijk is. In verband daarmee is besloten om voor dit bestemmingsplan geen inspraak te houden.

Op 26 maart 2014 vond in De Open Hof te Ede een inloopavond plaats. Daarbij werd de voorlopige planopzet door de initiatiefnemer Woonstede en de gemeente Ede toegelicht. De avond werd door circa 40 personen bijgewoond.

### 7.2 Overleg

Het ontwerp van dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk voorgeschreven vooroverleg<sup>21</sup> ter beoordeling toegezonden aan de gebruikelijke overleginstanties. Geen van hen heeft daarop gereageerd.

### 7.3 Zienswijzen

De zienswijzen zijn samengevat en beoordeeld in een Nota van Zienswijzen en geven geen aanleiding om van planvaststelling af te zien.

---

<sup>19</sup> De wet strekt tot aanpassing van een groot aantal wetten aan de in een nieuwe afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) opgenomen uniforme openbare voorbereidingsprocedure (u.o.v.).

<sup>20</sup> Inspraakverordening gemeente Ede 2009

<sup>21</sup> ex artikel 3.1.1 Bro

## 8 Handhaving

### 8.1 Inleiding

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

Handhaving bestaat uit drie fasen:

1. Handhaving start bij het bieden van de noodzakelijke informatie;
2. Bij concrete overtredingen zal primair in overleg worden getracht om tot een oplossing te komen;
3. Als het minnelijk overleg niet tot het gewenste doel leidt, zal feitelijk optreden onontkoombaar zijn. De gemeente zal dan een keuze maken uit het opleggen van een dwangsom of het uitvoeren van bestuursdwang.

### 8.2 Handhavingsprocedure

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

- Nadat een aanvraag om omgevingsvergunning bij de gemeente is ingediend, wordt de plaatselijke situatie gecontroleerd;
- Via controle achteraf op verleende omgevingsvergunningen;
- Via controles vanaf de openbare weg, luchtfoto's en aan de hand van klachten/meldingen van burgers.

Zodra een overtreding is geconstateerd, zal worden nagegaan of een oplossing (legalisatie) mogelijk is. Kan geen vergunning worden verleend (bijvoorbeeld of de overtreding in is strijd met het bestemmingsplan of de welstandseisen) dan vindt een gesprek plaats tussen de overtreder en de gemeente. De bedoeling van dit gesprek is om gezamenlijk tot een oplossing te komen. Zonodig treedt de gemeente op en kan er een dwangsom worden opgelegd of bestuursdwang worden toegepast.

## Bijlagen

1. Staat van Bedrijfsactiviteiten
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaient behoeve van Bestemmingsplan Luijnhorst, Ede  
rapportnummer E13.026