



Bestemmingsplan

Park Reehorst Zuid te Ede

Januari 2015

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

BIJLAGEN	4
1 Inleiding.....	5
1.1 <i>Aanleiding</i>	<i>5</i>
1.2 <i>Ligging en begrenzing van het plangebied.....</i>	<i>5</i>
1.3 <i>Procedure</i>	<i>6</i>
1.4 <i>Geldend bestemmingsplan.....</i>	<i>6</i>
1.5 <i>Leeswijzer</i>	<i>6</i>
2 Planbeschrijving.....	7
2.1 <i>Planmethodiek</i>	<i>7</i>
2.2 <i>Bestaande en toekomstige situatie</i>	<i>7</i>
2.3 <i>Stedenbouwkundige invulling.....</i>	<i>8</i>
2.4 <i>Beeldkwaliteitplan Reehorsterweg Zuid.....</i>	<i>10</i>
3 Beleid	11
1.1 <i>Europees beleid.....</i>	<i>11</i>
1.1.1 <i>Verdrag van Malta (1992)</i>	<i>11</i>
1.1.2 <i>Verdrag van Granada</i>	<i>11</i>
1.2 <i>Rijksbeleid</i>	<i>11</i>
1.2.1 <i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....</i>	<i>11</i>
1.2.2 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012).....</i>	<i>12</i>
1.2.3 <i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	<i>12</i>
1.2.4 <i>Water.....</i>	<i>13</i>
1.2.5 <i>Ecologie/Natuur</i>	<i>14</i>
1.3 <i>Provinciaal beleid.....</i>	<i>14</i>
1.3.1 <i>Omgevingsvisie Gelderland (2014)</i>	<i>14</i>
1.3.2 <i>Omgevingsverordening Gelderland</i>	<i>16</i>
1.3.3 <i>Woonvisie Gelderland, Kwalitatief Woonprogramma 2012-2019</i>	<i>16</i>
1.3.4 <i>Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan</i>	<i>16</i>
1.4 <i>Gemeentelijk beleid.....</i>	<i>16</i>
1.4.1 <i>Woonvisie Ede 2012</i>	<i>16</i>
1.4.2 <i>Waterplan</i>	<i>18</i>
1.4.3 <i>Handboek Groenstructuur & Groenbeleid Ede.....</i>	<i>18</i>
1.4.4 <i>Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan (GVVP).....</i>	<i>19</i>
1.4.5 <i>Fietsbeleid.....</i>	<i>20</i>
1.4.6 <i>Parkeerbeleidsplan.....</i>	<i>20</i>
1.4.7 <i>Erfgoedverordening Ede 2012</i>	<i>20</i>
1.4.8 <i>Nota "Erfgoed met perspectief" 2010-2015</i>	<i>20</i>
1.4.9 <i>Nota "Archeologie in Evenwicht" 2012.....</i>	<i>20</i>
<i>Conclusie beleid</i>	<i>21</i>
2 Onderzoek en randvoorwaarden.....	22
2.1 <i>Inleiding.....</i>	<i>22</i>
2.2 <i>Milieuzonering.....</i>	<i>22</i>
2.3 <i>Groen.....</i>	<i>25</i>
2.4 <i>Ecologie/natuur</i>	<i>25</i>
2.5 <i>Water.....</i>	<i>28</i>
2.6 <i>Bodem.....</i>	<i>30</i>

2.7	Archeologie.....	31
2.8	Cultuurhistorie.....	32
2.9	Verkeer en parkeren.....	33
2.10	Geluid	33
2.11	Luchtkwaliteit.....	34
2.12	Externe veiligheid.....	36
2.13	Veiligheid.....	37
2.14	Kabels en leidingen.....	38
3	Financiële uitvoerbaarheid.....	39
4	Juridische planbeschrijving	40
4.1	Inleiding.....	40
4.2	Bestemmingsplanregels.....	40
4.2.1	Inleidende bepalingen	40
4.2.2	Bestemmingsregels.....	40
4.2.3	Algemene regels	41
4.2.4	Overgangs- en slotbepalingen	41
4.3	Bestemmingen.....	41
5	Inspraak en overleg.....	43
5.1	Inleiding.....	43
5.2	Wettelijk vooroverleg	43
5.3	Inspraak en zienswijzen.....	43
6	Handhaving.....	45
6.1	Algemeen.....	45
6.2	Handhavingprocedure	45

BIJLAGEN

1. Beeldkwaliteitplan Bruil: Park Reehorst Zuid, projectnummer P110240 (Grounds, 25 augustus 2014)
2. Quicksan flora en fauna Reehorsterweg, Diedenweg, Zandlaan te Ede, rapportnummer 14015092 (Econsultancy, 17 maart 2014)
3. Natuurtoets herontwikkeling Park Reehorst Zuid – berekening stikstofdepositie, (Peutz, 24 juni 2014)
4. Verkennend archeologisch booronderzoek Ede, Reehorsterweg Noord en Zuid, rapportnummer 1413 (ADC ArcheoProjecten, juni 2008)
5. Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï Reehorsterweg Zuid Ede, rapportnummer E14.004 (gemeente Ede, februari 2014)
6. Akoestisch onderzoek bio-energie De vallei Reehorst Zuid te Ede, rapportnummer F 20591-1-RA, (Peutz, 30 juni 2014)
7. verkennend bodemonderzoek Reehorsterweg 23 te Ede, projectnummer 76878, (Ingenieursbureau Land, 29 juli 2014)
8. Aanvullend bodemonderzoek Reehorsterweg Zuid te Ede, projectnummer 76877 (Beleggingsmaatschappij en handelsonderneming Oost-Nederland B.V., 29 oktober 2014)
9. Saneringsplan immobiele verontreinigingen Park Reehorst Zuid te Ede, projectnummer 76877 (Beleggingsmaatschappij en handelsonderneming Oost-Nederland B.V., 19-12-2014)
10. Saneringsplan Reehorsterweg 21, 21a, 23 en Zandlaan 14 te Ede, projectnummer 76298 (Beleggingsmaatschappij en handelsonderneming Oost-Nederland B.V. 6 mei 2013)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

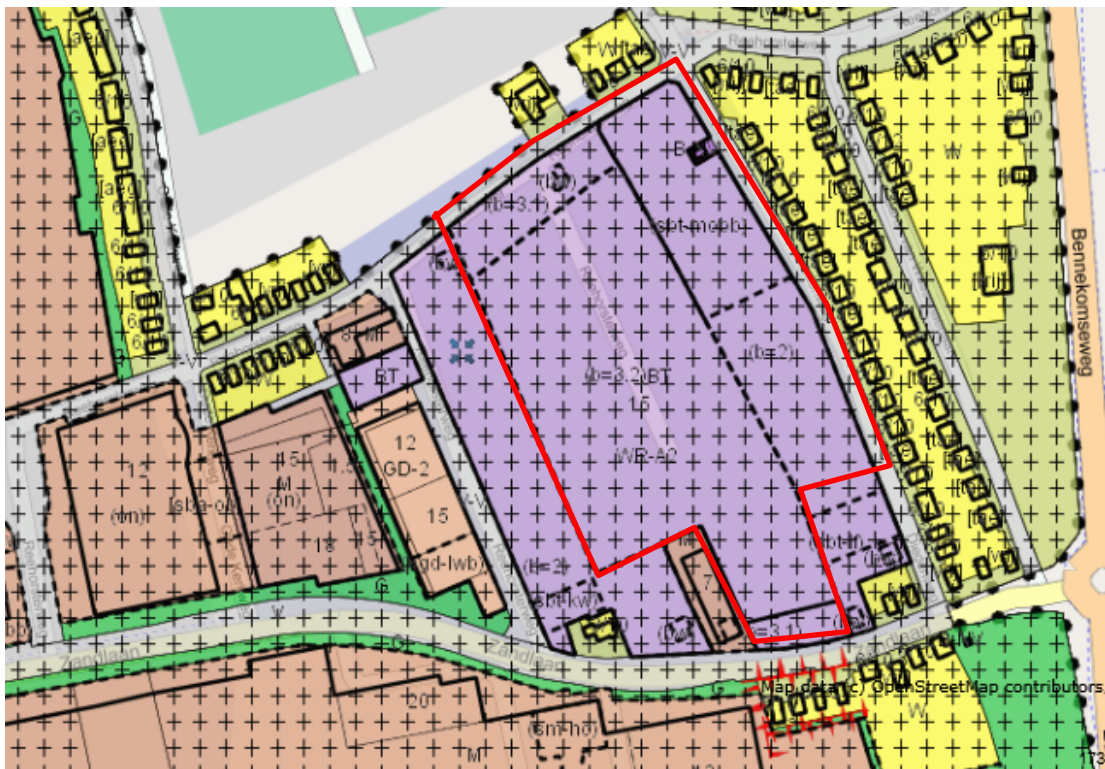
Ten zuiden van de Reehorsterweg ligt een voormalig bedrijventerrein, dat ontwikkeld wordt voor een gemengd gebied van wonen, werken en bedrijvigheid. Deze ontwikkeling vraagt om een nieuwe planologische basis.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt in het stedelijk gebied van Ede. Er zijn in de directe nabijheid van het plangebied verschillende functies aanwezig, zoals woningbouw, sportvoorzieningen, scholen en bedrijven. Het plangebied wordt begrensd door de Zandlaan in het zuiden, de bedrijvenstrook aan de Hoefweg ten westen van het plangebied, de Diedenweg in het oosten en de Reehorsterweg in het noorden.



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied in rood (bron: Google maps)



Afbeelding 2: Begrenzing plangebied met omliggend bestemmingsplan Kenniscampus Zandlaan e.o. (in rood)

1.3 Procedure

Het opstellen van een bestemmingsplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (verder Wro) met het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (verder Bro). Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.1. van het Bro verplicht vooroverleg gevoerd te worden met diverse overlegpartners. Dit vooroverleg heeft plaatsgevonden voorafgaand aan het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan. Op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan (in totaal zes weken) is het voor een ieder mogelijk om een zienswijze in te dienen tegen het plan. Het college van B&W van de gemeente Ede beoordeelt of eventuele zienswijzen ontvankelijk zijn en of zij tot aanpassingen van het plan leiden. Tenslotte stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Ede, Reehorsterweg Zuid vervangt voor wat betreft het plangebied het nu nog geldende bestemmingsplan Kenniscampus Zandlaan e.o. uit 2011. Op de gronden in het plangebied geldt de bestemming 'bedrijventerrein' van categorie 2 t/m categorie 3.2 van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten (VNG). Om woningbouw en diverse gemengde functies op de locatie ten zuiden van de Reehorsterweg mogelijk te maken is een bestemmingswijziging nodig.

1.5 Leeswijzer

In dit hoofdstuk wordt een inleiding op het plan gegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft het gebied, de gekozen planmethodiek en het grotere kader waarin dit bestemmingsplan geplaatst moet worden. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante rijks -, provinciale -, regionale, en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 worden de verschillende haalbaarheidsaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 beschrijft de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 6 bevat de juridische regeling en in hoofdstuk 7 worden de uitkomsten van het vooroverleg opgenomen. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 aandacht besteed aan het aspect handhaving van het bestemmingsplan.

2 Planbeschrijving

2.1 Planmethodiek

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, planregels en de bijbehorende verbeelding. De planregels beschrijven wat toegestaan is in het gebied. Op de verbeelding is af te lezen welke functie waar geografisch gesitueerd is. De planregels en verbeelding zijn juridisch bindend, de toelichting is dat niet en is vooral verklarend voor de gemaakte keuzes in het plan

2.2 Bestaande en toekomstige situatie

Het Reehorsterweggebied ligt in het zuidelijk deel van Ede.

Het plangebied bestaat momenteel uit deels voormalige bedrijfsbebouwing (lichte industrie) en ligt deels braak omdat een deel van voormalige bedrijfsbebouwing al enige tijd geleden gesloopt is.

Het voorliggende bestemmingsplan biedt de juridische planologische basis om het vervallen terrein te transformeren in een kwalitatief hoogwaardig gemengd gebied van woon-werkfuncties, een woongebied en een strip lichte bedrijvigheid (categorie 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten van de VNG).

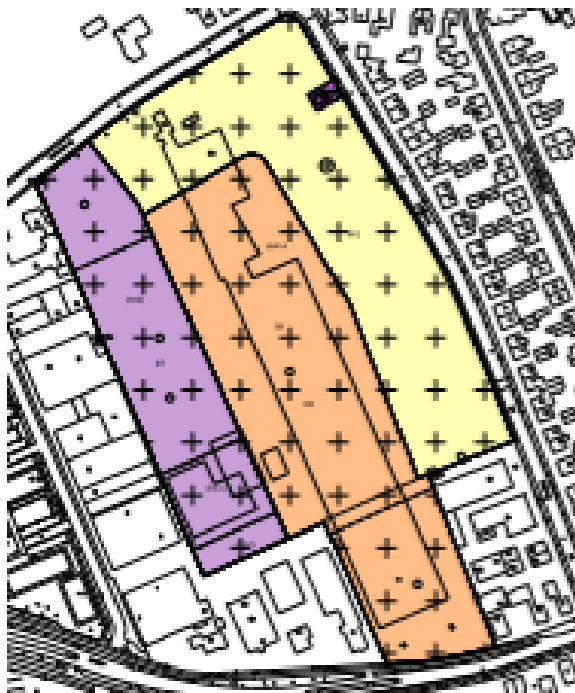


Afbeelding 3: Ligging van de gebiedsontwikkeling gezien vanaf de westzijde van Ede (bron: gemeente Ede)

De plannen zijn het gebied Reehorsterweg te herontwikkelen tot een nieuwe buurt met een groene uitstraling in aansluiting op Park Reehorst Noord- en midden. In het plangebied Reehorsterweg Zuid worden bedrijvigheid, wonen en werken op een passende wijze gecombineerd en ingepast in de omgeving. In het lint ten zuiden van de Reehorsterweg komen woningen die passen bij de bestaande woonkavels (veelal vrijstaande woningen). Het gedeelte aan de oostzijde van het plangebied (Diedenweg) bestaat uit een gemengd woongebied van rijwoningen, twee-onder-één kapwoningen en vrijstaande woningen. Aan de westkant van het plangebied komt een strook met bedrijven. Het middengedeelte wordt een gemengd gebied ('woon-werk') waar het mogelijk is wonen met werkfuncties te combineren. Hierbij kan gedacht worden aan onderzoeksinstellingen, maatschappelijke functies. Adviesbureaus, e.d.

De westzijde van het plangebied behoudt de bestemming 'bedrijventerrein', met maximale categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten (VNG). Er is binnen dat gebied een aanduiding opgenomen waar een bedrijf met categorie 3.2 gerealiseerd kan worden: dit is een bio-energiecentrale. Hiervoor is reeds een omgevingsvergunning verleend (kenmerk 2014W1155). Deze vergunning is inmiddels onherroepelijk. Deze past binnen het nu vigerende bestemmingsplan 'Kenniscampus Zandlaan e.o' (2011). De bio-energiecentrale zal in het plangebied worden ingepast. Het te ontwikkelen woongebied

aan de noord- en oostzijde van de plangrens heeft een globale bestemming 'Woongebied' gekregen. Op deze gronden worden 78 woningen gerealiseerd. Het betreft een gemiddeld programma met diverse woningtypen, zoals geschakelde en (half)vrijstaande woningen op ruime kavels. Daarbij wordt aangesloten bij de woningdichtheid van de omringende bestaande woonbuurten. Het middengedeelte van het plangebied krijgt een gemengde bestemming, en is vooral bestemd voor kleinschalige dienstverlenende bedrijven en instellingen. Binnen dit gebied wordt een groot groenelement ontworpen dat tevens dient ten behoeve van wateropvang. Door de nieuwe woonbuurt worden nieuwe doorsteken aangelegd voor voetgangers en fietsers ten behoeve van een goede verbinding tussen de scholen ten zuiden van het plangebied en het station Ede - Wageningen.



Afbeelding 4: deelgebieden binnen het plangebied (paars: bedrijventerrein; oranje: gemengd woon-werkgebied; geel: woongebied).

2.3 Stedenbouwkundige invulling

Het plangebied bevindt zich in de zuid-oostelijke zone van de kern Ede. Deze zone heeft lange tijd deel uitgemaakt van de stadsrand van Ede en heeft daardoor een enigszins rommelig karakter met een grote menging van functies. Vooral de aanwezigheid van enige grote bedrijven heeft het beeld van dit, nabij de Veluwe rand gelegen gebied, altijd verstoord. Het voorliggend plan voorziet in de verdwijning van de laatste grote bedrijven en biedt daarom volop kansen om het gebied stedenbouwkundig aantrekkelijker te maken.

Functies

De transformatie van het gebied Ede zuid is al enige jaren aan de gang en heeft geleid tot vergroting van de woonfunctie (o.a. In het gebied Reehorsterweg Noord) en de ontwikkeling van de kenniscampus Ede rond de Zandlaan. De kenniscampus is de nieuwe ruimtelijke aanjager geworden van het gebied met nieuwe onderwijsinstellingen en ruim 300 studentenwoningen in een parkachtige setting. Het aantal bedrijven in de zone is aanzienlijk gereduceerd. Slechts langs de Hoefweg bevindt zich nog een concentratie van kleinere bedrijven in een lange strip als scheiding tussen het voorliggend plangebied en de nieuwe campus.

De aanwezigheid van deze bedrijvenstrip met reguliere dienstverlenende bedrijven maakt dat het voorliggend plan niet volledig kan worden geïntegreerd in de kenniscampus. Op langere termijn is dit nog wel mogelijk. De structuur van dit plan biedt die mogelijkheid. Het voorliggend plan gaat uit van een zonering met woningbouw in het oosten en noorden in aansluiting op bestaande woningen, een gemengde zone met instellingen en kleinschalige bedrijven en kantoren in het midden en een bedrijvenstrook in het westen van het plangebied in aansluiting op de bestaande bedrijvenstrip. Het is intentie om de nieuwe bedrijven vooral ten dienste te laten zijn van de onderwijsfunctie.

Structuren en groen

De bestaande historische structuren, de Diedenweg, de Reehorsterweg en de Zandlaan zijn belangrijke gegevens voor de hoofd opzet van het plan. Vanaf deze wegen wordt het plangebied betreden en gekoppeld aan de omgeving. Het voorheen volledig afgesloten bedrijfengebied wordt door middel van een groot aantal doorsteken voor alle soorten verkeer een integraal deel van de wijk. Naar het westen toe voorziet het stedenbouwkundig plan in een doorbraak van de bedrijvenstrip met een weg en brede groene bermen. Op termijn kan dus ook hier een koppeling met de omgeving, de kenniscampus, plaats vinden.

Van groot belang is de groenstructuur van het plan. Centraal in het gebied is een groen plein geprojecteerd dat kan dienen als speelgebied en als verblijfsgebied/parkje. Het groene plein is gekoppeld aan een interne groene ringweg, een laan met brede bermen en plantsoenen ten behoeve van de aanliggende bedrijven en tegenoverliggende woningen. Het groene hart van het plangebied is verbonden met de omringende randwegen door middel van groene doorsteken en parkeerpleinen. Vanaf deze wegen, met name vanaf de Diedenweg zijn er daardoor aantrekkelijke doorzichten naar het parkachtige binnengebied.

Bebouwing

De nieuwe bebouwing van het plangebied is kleinschalig. Bij de woningbouw is sprake van alleen grondgebonden woningen, eengezinshuizen en (half)vrijstaand in een reguliere bouwhoogte die aansluit bij de bestaande woningbouw in het gebied. De 9 half)vrijstaande woningen bevinden zich aan de Reehorsterweg in aansluiting op de daar reeds aanwezige (half)vrijstaande woningen. Een bestaand huis aan de Reehorsterweg is in de verkaveling ingepast.

De bedrijven en instellingen in de gemengde zone hebben eveneens een beperkte bouwhoogte en dienen een meer paviljoenachtige uitstraling te krijgen. De perceelsomvang is beperkt tot 1.000m². Bedrijfswoningen zijn hier mogelijk en kunnen het vriendelijke en gemengde karakter van deze zone versterken.

In de reguliere bedrijvenstrip is de bebouwing wat hoger en de schaal van de bebouwing wat groter, maar echt grote bedrijven kunnen zich hier niet vestigen door een beperking van de perceelsoppervlakte tot 2.000 m².



Afbeelding 5: Schetsontwerp stedenbouwkundige invulling Reehorsterweg Zuid (bron: Beeldkwaliteitplan Reehorsterweg Zuid)

2.4 Beeldkwaliteitplan Reehorsterweg Zuid

Het beeldkwaliteitplan verwoordt hoe de gemeente Ede het gebied ten zuiden van de Reehorsterweg wil vormgeven en welke ambities daarbij voor ogen staan. Het beeldkwaliteitplan legt de ruimtelijke uitgangspunten voor de openbare ruimte en bebouwing alsmede de kwaliteit voor het plan vast. Het is de basis voor de verdere planuitwerking in de vorm van een stedenbouwkundig plan en een inrichtingsplan.

Het beeldkwaliteitplan voor het plan Reehorsterweg Zuid is een aanvulling op de geldende welstandscriteria zoals die nu in de welstandsnota van de gemeente Ede zijn geformuleerd. Het beeldkwaliteitplan vormt dan ook het formele toetsingskader voor de welstandstoets. Deze toets wordt uitgevoerd door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

3 Beleid

1.1 Europees beleid

1.1.1 Verdrag van Malta (1992)

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

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

De drie belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn:

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

1.1.2 Verdrag van Granada

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

1.2 Rijksbeleid

1.2.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten voortaan bij het vaststellen van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen rekening houden met het Barro.

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de rijksoverheid bij algemene maatregel van bestuur (AmvB) regels kan stellen over onder andere de inhoud van bestemmingsplannen. Met het Barro heeft de rijksoverheid van deze bevoegdheid gebruik gemaakt. Het doel van het Barro is dat een aantal projecten, die de rijksoverheid van rijksbelang vindt, dwingend worden geborgd in bestemmingsplannen of andere ruimtelijke plannen van lagere overheden. In het Barro zijn de projecten die van rijksbelang zijn met name genoemd en in de bijlagen met digitale kaartbestanden ingekaderd. Per project zijn vervolgens regels gegeven waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Voor het plangebied gelden geen bepalingen waarmee rekening hoeft te worden gehouden bij het mogelijk maken van de beoogde woningbouwlocatie.

1.2.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in het Staatsblad gepubliceerd. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040. Het geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vormt de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

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

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

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

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

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

Doelen

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit bovenstaande beschrijving blijkt dat deze rijksstructuurvisie op zodanig abstract niveau is, dat in ieder geval voor het plangebied Reehorsterweg Zuid geen concrete doelstellingen vanuit rijksniveau worden opgelegd.

1.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een

zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 Bro moet de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoen aan de volgende voorwaarden:

- er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- indien uit de beschrijving blijkt dat er sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven 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, en;
- indien uit de beschrijving blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Op basis van de woonvisie en woningbouwprogrammering van de gemeente Ede (zie onder 1.3.3) moet worden vastgesteld dat sprake is van een actuele behoefte voor extra woningbouw in Ede Zuid. Met het onderhavige bestemmingsplan worden circa 78 woningen mogelijk gemaakt voor de aankomende jaren. Op basis van de woonvisie van de gemeente Ede zal het woningbouwprogramma in elk geval binnen de planperiode van tien jaar gerealiseerd kunnen worden. Het gaat om een binnenstedelijke ontwikkeling (op een bestaande locatie van een voormalig bedrijventerrein. Er wordt dus geen 'nieuwe' grond benut voor de verstedelijking maar er wordt een kwalitatief hoogwaardige invulling gegeven aan een bestaand stedelijk gebied.

In een anterieure overeenkomst wordt met de ontwikkelaar afspraken gemaakt over de fasering en woningbouwcategorieën. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet daarmee aan het bepaalde in artikel 3.1.6., lid 2 Bro.

1.2.4 Water

Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw

De kern van het advies van de commissie Waterbeheer 21^e eeuw is het water meer ruimte geven voordat het die ruimte neemt. Dit betekent dat in het landschap en de stad meer ruimte beschikbaar moet komen voor het opslaan van water. De strategie van het waterbeleid valt uiteen in drie sporen:

- Anticiperen in plaats van reageren
- Meer ruimte naast techniek en
- Vasthouden, bergen en afvoeren.

De Watertoets is een direct gevolg uit de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw. Het is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

De zogenaamde waterparagraaf is verplicht en wordt verder uitgewerkt in hoofdstuk 4.5.

Nationaal Waterplan 2009 - 2015

Het Nationaal Waterplan is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid. In de Waterwet is vastgelegd dat het rijk dit plan eens in de zes jaar opstelt. Het is de opvolger van de Vierde Nota waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan bevat tevens de stroomgebiedbeheerplannen die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan heeft betrekking op het gehele watersysteem, zowel oppervlaktewater, grondwater als de bijbehorende waterkeringen, oevers en dergelijke.

Het waterbeleid voor het stedelijk gebied is erop gericht om opgaven voor wonen, werken, mobiliteit, recreëren, landschap en natuur, water en milieu in samenhang aan te pakken. Dit wordt verder

uitgewerkt in hoofdstuk 4.5.

1.2.5 Ecologie/Natuur

De Nederlandse natuur wordt op verschillende wijzen beschermd: de soortenbescherming (Flora- en faunawet), de gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet 1998) en het beleid voor de EHS (Ecologische hoofdstructuur).

Flora- en faunawet

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt. Volgens de Flora- en faunawet is het verboden om beschermde planten te verwijderen of te beschadigen, beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen of opzettelijk te verontrusten en voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen. De wetgeving vereist voldoende actuele en gedetailleerde kennis met betrekking tot het voorkomen van beschermde soorten en inzicht in de ingrepen die op deze soorten relevant zijn. Voor de uitvoering van alle ruimtelijke plannen moet worden onderzocht, welke natuurwaarden aanwezig zijn en of er verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet zullen worden overtreden. Een natuurtoets heeft tot doel te voldoen aan deze wetgeving. In paragraaf 4.4 wordt verder ingegaan op het aspect ecologie.

1.3 Provinciaal beleid

1.3.1 Omgevingsvisie Gelderland (2014)

Ter vervanging van de Structuurvisie Gelderland (voorheen Streekplan 2005) heeft de provincie een nieuwe Omgevingsvisie vastgesteld op 9 juli 2014.

Voor de realisatie van het onderhavige project is het van belang om vast te stellen dat in de nieuwe Omgevingsvisie de vastgestelde contouren van stedelijke vernieuwing zijn losgelaten. De sturing en beoordeling van plannen wordt in de nieuwe Omgevingsvisie hoofdzakelijk gebaseerd op de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik en het woningbouwprogramma. Om zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening en omgevingsbeleid hanteert de provincie een zogenaamde duurzaamheidsladder, een processchema dat alle mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven voor stedelijke functies, via beleidskaders begeleidt naar een optimale locatiekeuze. Nadrukkelijk wil de provincie de ladder inzetten voor het 'goede gesprek' over ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven. In de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is de Rijksladder voor duurzame verstedelijking (opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) geïncorporeerd.

Doelen van de Gelderse ladder zijn:

- Begeleiden van de bundeling van de verstedelijking in Gelderland en op gepaste wijze ruimte geven aan spreiding van stedelijke functies in landelijk gebied. De provincie faciliteert het actuele veranderingsproces van nieuwbouw naar beheer en vernieuwing stedelijk gebied.
- Voorkomen van nieuwe ontwikkelingen ten koste gaan van bestaand stedelijk gebied
- Bevorderen van vraaggerichte programmering waarbij de behoefte aan de betreffende stedelijke functie centraal staat en aangetoond moet worden.
- Stimuleren van overtuigende motivering in en transparante besluitvorming over ruimtelijke plannen.

Uitgangspunten voor de Gelderse ladder:

- Bij verstedelijking in eerste instantie de focus leggen op de bestaande voorraad aan gebouwen (denk aan hergebruik en transformatie) en in tweede instantie aan beschikbare gronden (denk aan nieuwbouw). Eerst in stedelijk gebied dan in landelijk gebied.
- Het stedelijk gebied niet bij voorbaat volbouwen. Het gaat om het maken van een zorgvuldige afweging, waarbij stedenbouw, wateropvang, klimaatadaptatie en leefomgevingskwaliteiten redenen kunnen zijn om 'open' plekken in het stedelijk

weefsel te handhaven en te versterken.

- Aandacht voor stads- en dorpsrandzones door introductie van het al dan niet grenzen aan bestaand stedelijk gebied.

- In z'n algemeenheid geeft grondeigendom alleen geen recht om te mogen bouwen.

Randvoorwaarden bij locatiekeuze:

- Behoeftedelijke functie aantonen in relatie tot de bestaande of te herstructureren voorraad.

- Meer aandacht voor passende ontsluiting en betere benutting van multimodale knooppunten.

- Meewegen van gebiedskwaliteiten en omgevingscondities op gebied van milieu, gezondheid en veiligheid.

- Rekening houden met het generieke beleid voor de betreffende functie en de daarbij behorende gebiedscategorieën

De Gelderse ladder omvat zes stappen om tot een zorgvuldige afweging van locatiekeuzes voor stedelijke functies in stedelijk én in landelijk gebied te komen. De Gelderse ladder is een verbijzondering van de rijksladder voor duurzame verstedelijking en is verankerd in de omgevingsverordening.

In de Ontwerp Omgevingsvisie is de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik als volgt opgebouwd.

1) Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte;

2) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele behoefte, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gebouwen door herstructurering, transformatie of anderszins;

3) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet middels benutting van beschikbare gebouwen kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door nieuwbouw op beschikbare gronden;

4) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel c, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de desbetreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte kan worden voorzien door benutting van bestaande bebouwing in het landelijk gebied door hergebruik, herstructurering, transformatie of anderszins, die gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld;

5) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel d, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet middels benutting van bestaande bebouwing in het buitengebied van de desbetreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre kan worden voorzien in de behoefte op locaties aansluitend op het bestaand stedelijk gebied die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld;

6) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel e, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet aansluitend op het bestaand stedelijk gebied van de desbetreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre kan worden voorzien in de behoefte op locaties die niet aansluiten op het bestaand stedelijk gebied, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Belangrijk is dat de toepassing van de Gelderse ladder niet 'mechanisch' gaat werken. Dat betekent dat de ladder niet als een strak keurslijf moet gaan dienen maar als een richtinggevend instrument. Het is een instrument voor het goede gesprek, zo vroeg mogelijk in het plantraject.

Voor de Gelderseladder wordt vastgesteld dat de kern Ede voor wat het plan Reehorsterweg Zuid beschikt over bestaande bebouwing c.q. gronden binnenstedelijk gebied waar de behoeftevraag opgevangen kan worden (de ontwikkeling vindt immers plaats op een voormalig bedrijventerrein binnen stedelijk gebied).

1.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

Met de verordening stellen Provinciale Staten regels over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De regels in de Omgevingsvisie zijn gebaseerd op de provinciale Omgevingsvisie. In de verordening is bepaald dat nieuwe woningbouwlocaties dienen te passen binnen de daarvoor opgestelde Woonprogramma's. Uit de volgende alinea 'Woonvisie Gelderland' blijkt dat hieraan wordt voldaan. Gelet op het voorgaande is het bestemmingsplan in overeenstemming met de provinciale Omgevingsverordening.

1.3.3 Woonvisie Gelderland, Kwalitatief Woonprogramma 2012-2019

De gemeenten en corporaties maken met de provincie Gelderland afspraken over woningbouw. Dit komt samen in het Kwalitatief WoonProgramma (KWP). KWP 3 is het meest recente programma. Het KWP3 heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de woningbehoefte. De woningbehoefte in Gelderland is becijferd op circa 69.000 woningen (netto) voor de periode 2010-2019, voor het Gelderse deel van de Regio Food Valley ca. 12.000 woningen netto. Voor Ede wordt voor de periode 2010 tot en met 2019 rekening gehouden met de bouw van 5.000 woningen. In het KWP3 wordt sterk de nadruk gelegd op het realiseren van betaalbare koop- en huurwoningen, waarbij men zich expliciet uitspreekt voor méér betaalbare huurwoningen (ambitieindicatie is 46% netto). Tevens richt het KWP3 zich op het voldoende ontwikkelen van levensloopbestendige ('nultreden'-) woningen en is er specifiek aandacht voor onderwerpen als energie & klimaat, dak- en thuislozen en collectief particulier opdrachtgeverschap. De ontwikkeling van woningbouw in het plangebied past binnen de provinciale structuurvisie.

3.3.4 Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan

De provincie Gelderland streeft in het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP-2) een duurzame mobiliteit na. Daarbij ondersteunt het verkeers- en vervoerssysteem een sterke economie en welvaart, terwijl het de sociale integratie stimuleert. Dit wil de provincie bereiken door een aanpak die bestaat uit vier sporen: voorkomen, beter benutten, bouwen en beprijzen. Voorkomen door ruimtelijke economische ontwikkelingen veel beter af te stemmen op de aanwezige infrastructuur en ze zoveel mogelijk te concentreren en te bundelen. Beter benutten van de bestaande wegen, fietspaden en openbaar vervoerverbindingen. Bouwen van de projecten uit het Statenakkoord en door het onderhoud van infrastructuur te combineren met het duurzaam veilig maken ervan. Hierbij start de provincie met het aanpakken van de grootste knelpunten. Beprijzen wordt op termijn ook als een mogelijkheid gezien om bereikbaarheids-problemen aan te pakken.

1.4 Gemeentelijk beleid

1.4.1 Woonvisie Ede 2012

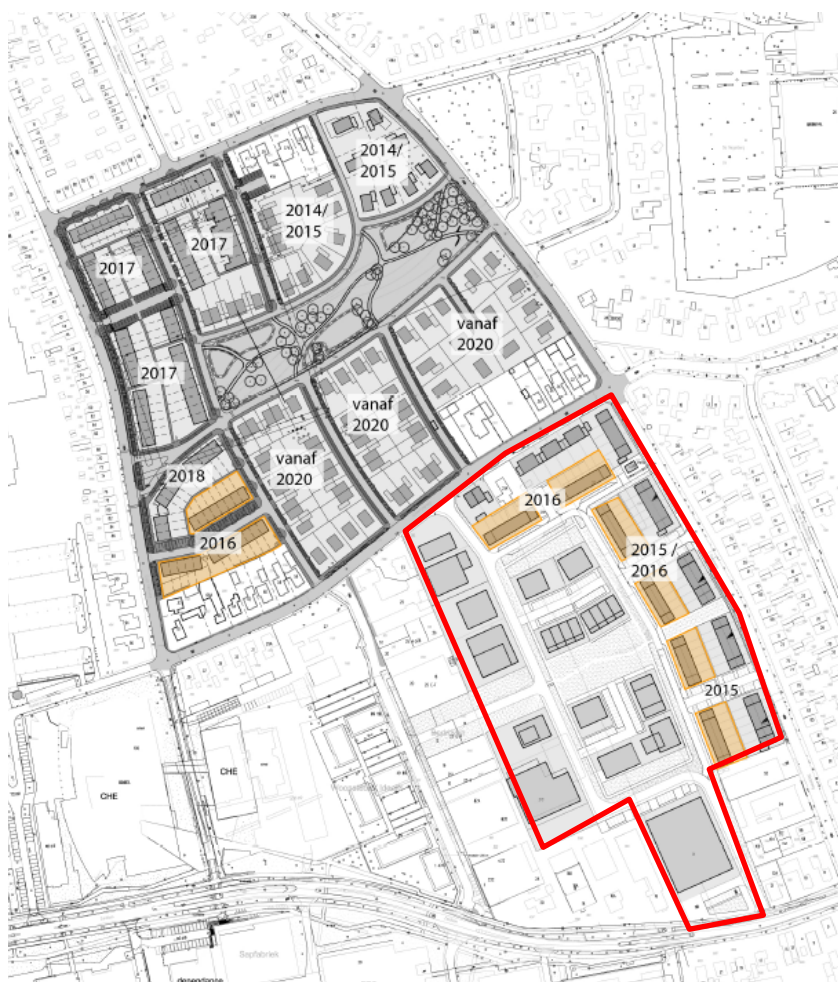
In de Woonvisie Ede 2012 maakt de gemeente helder waar in de komende jaren met alle belanghebbende partijen aan wordt gewerkt. Deze woonvisie houdt rekening met de veranderingen die de afgelopen jaren in de woningmarkt zijn opgetreden. Op lokaal niveau kunnen niet alle – soms zelfs mondiale – problemen van de woningmarkt worden opgelost. Tegelijkertijd vraagt de huidige markt meer dan ooit op lokaal niveau actieve samenwerking en heldere keuzes.

De Woonvisie richt zich primair op de nieuwbouwproductie omdat daar op de korte termijn de grootste

directe beïnvloeding mogelijk is. Ook spelen daar grote financiële en maatschappelijke belangen voor de gemeente, marktpartijen en de bewoners van Ede.

Uitgangspunt van de Woonvisie is dat er in de gemeente Ede vanaf 2013 500 woningen per jaar gebouwd gaan worden (375 Ede Stad, 125 dorpen). De kwalitatieve uitwerking (type/prijscategorie woning) per project is niet in detail af te geven. Dit hangt onder meer af van de marktomstandigheden en het verloop (realisatie) van de overige woningbouwprojecten in Ede. Voor het totale project Park Reehorst (noord, midden en zuid) staat in de woningbouwprogrammering een aantal van ca 230 woningen opgenomen, die gefaseerd ontwikkeld zullen worden over de drie gebieden (zie afbeelding hieronder).

In de Woonvisie is aangegeven dat op gemeente Ede / Ede Stad niveau er met name in de grondgebonden sfeer gebouwd gaat worden (indicatie verhouding grondgebonden-gestapeld 80-20) en dat er een behoefte is aan een sterke differentiatie. Daarnaast is er de eerstkomende jaren veel vraag naar goedkope woningen (zowel huur als koop) en sociale huurwoningen. In het plan voor Park Reehorst zuid worden 78 woningen gerealiseerd. Dit worden zowel sociale huur-als beleggershuurwoningen en tevens koopwoningen. De woningtypen variëren (rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen en tevens seniorenwoningen). Er is sprake van een gedifferentieerd woningbouwprogramma met ook woningen in een goedkoper (zowel huur als koop) segment. Tevens wordt een deel van de woningen (24 beleggers-huur- rijwoningen aan de Diedenweg) duurzaam gerealiseerd als 'nul-op-de-meter'woning.



Fasering Park Reehorst (Noord, Midden en Zuid). in het oranje zijn de woningen van Woonstede aangegeven. In rood omlijnd het plangebied Park Reehorst Zuid.

Met de ontwikkelende partij is een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken

Zijn gemaakt over de fasering en de prijscategorieën. Het plan voor Reehorsterweg Zuid is in overeenstemming met de woningbouwprogrammering en de Woonvisie van de gemeente Ede.

1.4.2 Waterplan

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Waterplan (2008-2012). Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede, Waterschap Vallei & Eem, Provincie Gelderland en Waterleidingbedrijf Vitens. De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water, die in het Waterplan worden beschreven zijn:

- vasthouden, bergen, afvoeren van regenwater
- scheiden van vuil en schoon water
- vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving

Voor de watertoets wordt verwezen naar hoofdstuk 4.5.

Hemelwaterbeleid

Schoon hemelwater moet waar mogelijk in de bodem geïnfiltreerd 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. Bij uitbreidingslocaties (>30m²) moet het afstromende hemelwater van verharde oppervlakken in de bodem van het plangebied geïnfiltreerd worden, waarbij de voorziening ingericht wordt met een bergingcapaciteit van tenminste 40mm en een ledigingstijd van 24 uur. 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

De voorkeursvolgorde voor een infiltratievoorziening staat uitgewerkt in het hemelwaterbeleid. De keuze voor een infiltratievoorziening, alsook de uitwerking van de benodigde bergingscapaciteit moet afgestemd worden met de gemeente Ede.

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 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.

1.4.3 Handboek Groenstructuur & Groenbeleid Ede

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 plangebied Reehorsterweg Zuid is gelegen in de overgangszone in het middengebied.

Het aspect Groen wordt verder uitgewerkt in hoofdstuk 4.3.

1.4.4 Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan (GVVP)

De hoofdlijnen van het verkeers – en vervoersbeleid binnen de gemeente Ede tot 2015 staan beschreven in het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP), vastgesteld op 3 februari 2005. Het GVVP dient primair om het sectorale beleid op de verschillende aandachtsvelden van verkeer en vervoer te integreren tot een coherent beleid en daarbij prioriteiten aan te geven. Het dient als toetsingskader voor toekomstige beslissingen op het gebied van verkeer en vervoer binnen de gemeente. Op grond van de beleidsdoelen, beleidskeuzen en strategie wordt invulling gegeven aan een visie op de aandachtsvelden binnen verkeer en vervoer:

- Hoofdwegen. De vastgestelde hoofdwegenstructuur vormt hier het uitgangspunt. Er wordt invulling gegeven aan een aantal grote infrastructurele ingrepen om de bereikbaarheid van Ede nu en in de toekomst zeker te stellen. Op diverse punten wordt gestudeerd op maatregelen om de knelpunten qua bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid op te lossen.
- Langzaam Verkeer. De aanzet wordt gegeven tot de ontwikkeling en invulling van kwalitatief goede netwerken voor zowel fietsers als voetgangers.
- Openbaar Vervoer. De gemeentelijke taken ten aanzien van OV zijn beperkt. Binnen deze reikwijdte wordt concreet invulling gegeven aan acties gericht op het behoud en de verbetering van het OV.
- Verkeersveiligheid. Beleidspeerpunten qua verkeersveiligheid zijn educatie en voorlichting aan kwetsbare/risicovolle verkeersdeelnemers, de verbetering van school-thuisroutes, handhaving, de gerichte aanpak van knelpunten, de duurzaam veilige inrichting van wegen en gebieden op grond van de vastgestelde categorisering van wegen en de afstemming met ruimtelijke plannen.
- Goederenvervoer. Uitgangspunt is dat het goederenvervoer zo veel mogelijk plaats heeft via de hoofdwegen. In het GVVP wordt in aanvulling op het onderwerp hoofdwegen een aantal specifieke aandachtspunten geformuleerd.
- Het parkeerbeleid sluit aan bij de in 2003 vastgestelde kadernota Parkeren Ede-centrum. Het GVVP geeft een aanzet tot de verbreding van dit beleid naar de rest van de gemeente. Het op een goede manier accommoderen van de parkeervraag staat hierbij centraal.
- In het flankerend beleid krijgen aspecten als beheer en onderhoud, beleidsvorming, monitoring, vervoermanagement, carpoolen en gedeeld autogebruik een plaats binnen het beleid.

1.4.5 Fietsbeleid

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

1.4.6 Parkeerbeleidsplan

In december 2007 is het Parkeerbeleidsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Ede. In de Nota parkeernormering gemeente Ede (maart 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.

1.4.7 Erfgoedverordening Ede 2012

Het gemeentelijke kader voor de doorwerking van cultuurhistorie 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 Cultuurhistorie (monumenten en archeologie) wordt verder uitgewerkt in paragraaf 4.7 en 4.8.

1.4.8 Nota “Erfgoed met perspectief” 2010-2015

Met de vaststelling van het nieuwe gemeentelijke erfgoedbeleid ‘Erfgoed met Perspectief’ (2010) is besloten tot een bredere planologische borging van waardevolle historisch bouwkundige, historisch stedenbouwkundige en cultuurlandschappelijke elementen. Daarmee is onder andere vooruitgelopen op de sinds januari 2012 doorgevoerde wijziging van het Bro, die cultuurhistorisch onderzoek verplicht stelt.

Een inventarisatie van niet wettelijk beschermde, karakteristieke gebouwde elementen en cultuurlandschappelijke elementen maakt eveneens deel uit van dit bestemmingsplan. Deze elementen en structuren dragen door hun interactie met de omliggende bebouwing of hun plek in het straatbeeld of landschap in sterke mate bij aan de aantrekkelijkheid van de omgeving. Ook is met de Erfgoednota besloten om wettelijk beschermde gemeentelijke monumenten vanwege hun belangrijke signaleringswaarde op te nemen op de verbeelding. Het aspect Cultuurhistorie (monumenten) wordt verder uitgewerkt in paragraaf 4.8.

1.4.9 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.

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede¹, de resultaten van het archeologisch booronderzoek in het plangebied 'Reehorsterweg Noord en Zuid'² en de resultaten van het bodemonderzoek op het terrein Reehorsterweg 48³.

Het aspect Archeologie wordt verder uitgewerkt in paragraaf 2.7.

Conclusie beleid

De voorgenen ontwikkeling van het gebied ten zuiden van de Reehorsterweg in Ede past binnen het bovengenoemde rijks -, provinciaal en gemeentelijk beleid. De ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan (huidige bestemming 'bedrijventerrein'). Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

¹Keunen, ir. L.J., drs. L.M.P. van Meijel, ir. J. Neefjes, dr. N.W. Willemse, S. van der Veen MA & ir. J.A. Wijnen, 2012. Sporen van ontwikkeling; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, bouwhistorisch en stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede. RAAP-rapport 2500. RAAP Archeologisch Adviesbureau, Weesp.

²Holl, J. 7 R. van Lil, 2008: Ede, Reehorsterweg Noord en Zuid. Een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek. ADC Rapport 1413, Amersfoort.

³Coterlet, G., 2006: Aanvullend nader bodem- en asbestonderzoek Reehorsterweg 48 te Ede, Deventer.

2 Onderzoek en randvoorwaarden

2.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moeten relevante aspecten in beeld worden gebracht. Het vaststellen van een bestemmingsplan kan gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, voor cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden, de waterhuishouding en andere waarden. Bij dit bestemmingsplan is sprake van nieuwbouw van woningen en aanleg van groenvoorzieningen.

2.2 Milieuzonering

Beleid/regelgeving

De gemeente is verantwoordelijk voor het maken van een goede afweging bij het toestaan van nieuwe (bedrijfs)activiteiten of uitbreiding hiervan. Ook bij realisatie van woningbouw moet bekeken worden hoe zich dit verhoudt tot bestaande bedrijvigheid in de omgeving. De afweging moet het gevaar en overlast voor omliggende woningen beperken. Bij de afweging maakt de gemeente gebruik van de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009). De handreiking geeft door middel van richtafstanden per milieubelastende activiteit aan wat de acceptabele afstand is ten opzichte van een gevoelige bestemming (bijvoorbeeld een woning). Voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar is een richtafstand opgenomen.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn richtafstanden en geen harde afstandseisen. Er kan dus gemotiveerd van worden afgeweken.

In het plangebied maken de gebieden op basis van bestaande activiteiten onderscheid in rustige woonwijken en gemengde gebieden met functiemenging. Bij bestaande activiteiten moet gedacht worden aan horecaconcentratiegebieden, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woonwerkgebieden met kleinschalige vooral ambachtelijke bedrijvigheid en gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies. In tegenstelling tot rustige woongebieden zijn in dergelijke levendige gemengde gebieden desgewenst ook milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk.

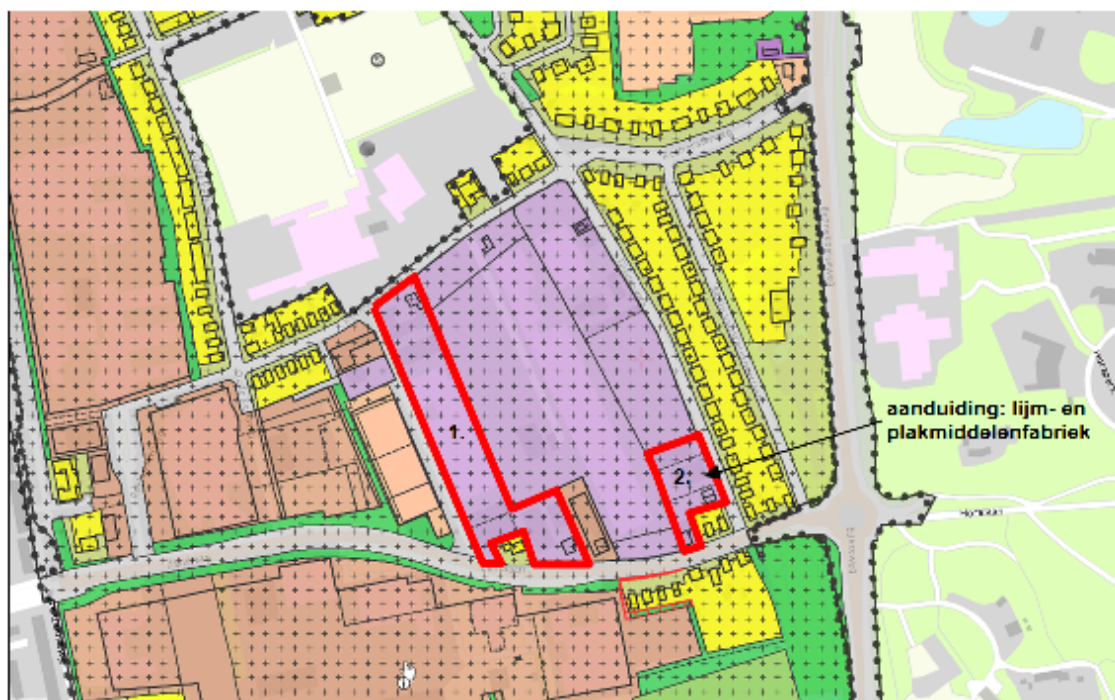
Bestaande situatie

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan *Zandlaan en omgeving* (vastgesteld op 15 december 2011) bijna in zijn geheel bestemd als bedrijventerrein. Een gedeelte van dit bedrijventerrein blijft als zodanig bestemd. Het middendeel krijgt een gemengde bestemming en aan de oostzijde wordt de functie wonen mogelijk gemaakt.

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich een aantal maatschappelijke instellingen: voornamelijk met de functie onderwijs. Ten noorden van het plangebied wordt een gebied ontwikkeld waar woningbouw zal komen ('Reehorsterweg-Noord').

Het plangebied moet voor een overgang gaan zorgen tussen het gebied met bedrijven en instellingen aan de westzijde en het woongebied aan de noord-/oostzijde. Dit betekent dat er in het plangebied zelf ook rekening moet worden gehouden met onderlinge hinder tussen gevoelige bestemmingen en bedrijvigheid.

Vanwege de matige tot sterke functiemenging die aanwezig is in de omgeving van het plangebied en ook binnen het plangebied is voorzien, is sprake van een omgevingstype gemengd gebied. Dit betekent dat de standaard richtafstanden uit de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* met één stap kunnen worden verlaagd.



Figuur: Uitsnede vigerende bestemmingsplan Zandlaan e.o.

Zonering vanwege rond het plangebied gelegen bedrijfsbestemmingen

In de bovenstaande figuur zijn de percelen weergegeven (rood omlijnd, vlak 1 en 2) waarvoor volgens bestemmingsplan Zandlaan e.o. de bestemming bedrijventerrein geldt. In de regels van dit bestemmingsplan is opgenomen dat zich uitsluitend bedrijven tot en met milieucategorie 2 mogen vestigen. Hierbij hoort een richtafstand voor gemengd gebied van 10 meter. De bedrijven binnen vlak 1 (zie figuur) grenzen aan de bestemming bedrijventerrein van het nieuwe plangebied (zie onderstaande figuur). Binnen deze nieuwe bestemming worden bedrijfswoningen toegestaan. In de regels is opgenomen dat de afstand van bedrijfswoningen tot de perceelsgrens tenminste 5 meter moet bedragen. Hiermee wordt weliswaar geen 10 meter gegarandeerd tussen bedrijven en (bedrijfs)woningen maar wordt wel enige afstand in acht genomen die past bij het levendige karakter van het gebied.

Voor het perceel Diedenweg 94 (gelegen binnen vlak 2) geldt een specifieke aanduiding: lijm- en plakmiddelenfabriek. Een dergelijk bedrijf valt onder milieucategorie 3.2 (richtafstand in gemengd gebied: 50 meter). In de huidige situatie liggen aan de oostzijde van het bedrijf woningen op kortere afstand (circa 20 meter). Het bedrijf wordt in de huidige situatie al door deze bestaande woningen beperkt in de groeimogelijkheden op deze locatie. De nieuwe bestemming woongebied (geel vlak in onderstaand figuur) ligt op meer dan 20 meter van de erfgrans van het perceel Diedenweg 94 en vormt derhalve geen (extra) beperking voor het bedrijf.

Ten opzichte van het perceel Diedenweg 92 (grenzend aan de nieuwe bestemming woongebied) dient de richtafstand van 10 meter aangehouden te worden. Dit betekent dat de eerste 10 meter vanaf de perceelsgrens geen woningen (wel bijgebouwen) mogen worden mogelijk gemaakt. Dit is vastgelegd op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan.



Figuur: Stedenbouwkundig plan inclusief bestemmingsvlakken

In de onderstaande tabel zijn alle omliggende bedrijven opgenomen die gelegen zijn nabij het plangebied. Daarnaast is de voorgeschreven en de daadwerkelijke afstand tot de dichtstbijzijnde gevoelige bestemming (woning) binnen het plangebied weergegeven.

adres	omschrijving	milieucategorie	richt-afstand ¹	werkelijke afstand ²
Reehorsterweg 23-25	Tandtechnisch laboratorium / kliniek voor mondzorg	1	0	20
Reehorsterweg 25 a-d	Opslag Wien ijs/ Bandenservice / Garage / Opslag Kaas	2	10	20
Reehorsterweg 25 e-h	Garage / producent zonwering / Sanitaire groothandel / bouwinstallatiebedrijf	2	10	60
Reehorsterweg 25 i-l	Sanitaire groothandel / opslag / opslag / opslag	2	10	70
Reehorsterweg 27a	Opslag	2	10	90
Zandlaan 16	Kerk	1	10	90
Zandlaan 18	Kantoorgebouw	1	0	95
Zandlaan 22a	Groothandel woninginrichting / Kantoorgebouw	2	10	70
Zandlaan 22 b-d	Keukengroothandel /	2	10	70

	Kringloopwinkel / Installatiebedrijf			
Diedenweg 92	Aannemersbedrijf	2	10	2
Diedenweg 94	Lijmfabriek	3.2	50	33
Diedenweg 96	Bedrijfsverzamelgebouw	2	10	55
Diedenweg 98	Bedrijfsverzamelgebouw	2	10	55

¹ De richtafstanden (in meters) zijn verminderd met één stap, vanwege het feit dat er sprake is van een gemengd gebied.

² Afstanden in meters tot de dichtstbijzijnde gevel van een gevoelige bestemming.

Zonering binnen het plangebied

In het plangebied ontstaat een mix van wonen en bedrijvigheid. Gelet op de omgeving en het doel van het plangebied zullen binnen de bestemmingen bedrijventerrein en gemengd bedrijven tot en met milieucategorie 2 worden toegestaan. Ten opzichte van de bestemming woongebied dient een richtafstand van 10 meter aangehouden te worden.

Voor een van de kavels is een specifieke aanduiding voor een bio-energiecentrale opgenomen (milieucategorie 3.2, richtafstand in gemengd gebied: 50 meter). Uit akoestisch onderzoek (rapport Bio-energie De Vallei locatie Reehorst-Zuid Ede, Akoestisch onderzoek met kenmerk F 20591-1-RA van 30 juni 2014, opgesteld door Peutz) blijkt dat ter plaatse van de bestemming woongebied precies wordt voldaan aan de toetswaarde voor de geluidsbelasting die geldt voor woningen in gemengd gebied (50 dB(A) etmaalwaarde). Voor bedrijfswoningen binnen de bestemmingen bedrijventerrein en gemengd kan niet met zekerheid worden gesteld dat wordt voldaan aan de toetswaarde. Daarom worden binnen een straal van 50 meter (richtafstand) van het perceel van de bio-energiecentrale geen bedrijfswoningen toegestaan binnen het plangebied.

Conclusie

De milieuzonering is opgenomen in de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan, waardoor dit aspect juridisch geborgd is.

2.3 Groen

Beleid/regelgeving

Groen in de bebouwde omgeving heeft meerdere functies. De aanwezigheid ervan is belangrijk. Groen draagt namelijk bij aan de herkenbaarheid (esthetische waarde) van de stad en de leefbaarheid (economisch, sociaal pedagogisch waarde) van de buurt. Daarnaast herbergt groen ook een natuurfunctie, klimaatfunctie en milieufunctie. Om deze 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. Het gemeentelijk beleid is gericht op het behouden van het structureel groen en de structurerende laanbeplanting. Dit is in kaart gebracht in het groenstructuurplan (2003). Voor het plangebied zijn de belangrijkste groene elementen aangegeven in het Beeldkwaliteitplan Park Reehorst Zuid. Het belangrijkste groenelement dat centraal in het plangebied zal komen te liggen is met een aanduiding aangegeven in het bestemmingsplan.

2.4 Ecologie/natuur

Beleid/regelgeving

Voor ruimtelijke ingrepen of bestemmingsplanwijzigingen heeft men te maken met de natuurwetgeving. Binnen de natuurwetgeving wordt onderscheid gemaakt in bescherming van soorten en gebieden. Soorten en hun directe leefomgeving worden beschermd door de Flora- en faunawet. De Natuurbeschermingswet draagt zorg voor de gebiedsbescherming. Daarnaast is er het beschermingskader van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dat een samenhangend netwerk van natuurgebieden nastreeft.

Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming)

In de nieuwe Natuurbeschermingswet 1998 (gewijzigd oktober 2005) zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn verwerkt. Bij toetsing aan de Natuurbeschermingswet gaat het om soorten en habitats waarvoor, krachtens de Habitat- en Vogelrichtlijn, Natura 2000-gebieden zijn aangewezen en instandhoudingdoelstellingen zijn geformuleerd.

Het is van belang na te gaan of er een Natura 2000 gebied binnen de invloedssfeer van de planlocatie ligt, waardoor er mogelijk sprake is van (significant) negatieve effecten. Indien dit het geval is, dienen de mogelijke effecten van de voorgenomen ingrepen op de instandhoudingdoelstellingen bepaald te worden. Dit kan leiden tot een vergunningplicht op grond van de Natuurbeschermingswet, middels een verstorings- en verslechteringstoets bij negatieve effecten en een passende beoordeling wanneer er significant negatieve effecten verwacht worden.

De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet:

- Natura 2000 gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermd natuurmonumenten;
- Wetlands.

In Ede worden twee gebieden door de Natuurbeschermingswet beschermd, te weten de Veluwe en de Bennekomse Meent. Beschermd natuurmonumenten of wetlands zijn niet aanwezig in Ede. Het onderhavige plangebied valt niet binnen de Veluwe of de Bennekomse Meent. De Natuurbeschermingswet is daarom niet van toepassing.

Flora- en faunawet (soortbescherming)

De Flora en Faunawet (april 2002) richt zich op de instandhouding van populaties van soorten die bescherming behoeven. In geval van activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen of bestemmingsplanwijzigingen die zulke ontwikkelingen mogelijk maken, zoals hier het geval, gaat het bij toetsing aan de Flora- en faunawet om de soorten uit tabel 2 en 3 van de AMvB artikel 75. Voor soorten uit tabel 1 van AMvB artikel 75 geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van de verbodsbepalingen.

Sinds de inwerkingtreding van de AMvB (2005) worden er drie categorieën beschermingsniveaus onderscheiden waarop het ontheffingsregime is gebaseerd. Dit betekent onder meer dat algemene soorten (tabel 1) niet meer ontheffingsplichtig zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen.

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

Artikel 8: het is verboden beschermde planten te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei wijze van hun groeiplaats te verwijderen;

Artikel 9: het is verboden beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen;

Artikel 10: het is verboden beschermde dieren opzettelijk te verontrusten;

Artikel 11: het is verboden nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren;

Artikel 12: het is verboden eieren van beschermde dieren te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen.

Bovendien moet iedereen voldoende zorg in acht nemen voor in het wild levende planten en dieren (zorgplicht, artikel 2, lid 1). De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, ongeacht beschermingsstatus, ontheffing of vrijstelling.

Beschouwing plangebied

De onderzoekslocatie betreft een bedrijfsterrein dat deels bebouwd is met bedrijfsgebouwen, deels bestaat uit verharde terreindelen en deels braakliggend is.

Het oostelijke deel van de onderzoekslocatie betreft een met asfalt verhard terreindeel dat in gebruik is (geweest) voor opslag en stalling van materieel van Bruil. Het noordoostelijke deel is momenteel braakliggend. Het betreft een zandig terreindeel met spaarzame begroeiing. Langs de oostgrens bevindt zich een kleine groenstrook met coniferen, berken en overige boomsoorten.

Het centrale deel van de onderzoekslocatie is bebouwd met grote opslagloodsen. Deze zijn deels nog in gebruik voor stalling en opslag, maar grotendeels leegstaand.

Het westelijke terreindeel is grotendeels braakliggend. Er bevinden zich twee gebouwen, een leegstaand

stenen gebouw en een opslagschuur. De opslagschuur is opgebouwd uit metalen profielplaten.

Onderzoek

In maar 2014 heeft Econsultancy een quickscan ecologie uitgevoerd, daarbij is gekeken naar de gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet en beschermingskader de van de EHS) en de soortbeschermings (Flora- en Faunawet).

Gebiedsbescherming

De onderzoekslocatie ligt binnen de invloedssfeer van het Natura-2000 gebied de Veluwe. Indien er een effect te verwachten valt dan zal dit een extern effect zijn. Vastgesteld zal moeten worden of er op grond van objectieve gegevens kan worden uitgesloten dat het plan, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen, significante gevolgen kan hebben voor de aangewezen gebieden. Significante gevolgen bij Natura 2000-gebieden zijn gevolgen die in strijd zijn met de instandhoudingsdoelen van het gebied. Bij woningbouw in de directe omgeving van een Natura 2000-gebied geldt dat externe effecten kunnen optreden door uitstraling van licht, toename van geluid, toename van betreding en dergelijke. Momenteel wordt ook depositie van stikstof als gevolg van stikstofuitstoot (NO_x en NH₃) door verkeer en verwarming van de woningen als mogelijk negatief effect beschouwd. Door de grote achtergronddepositie is er weinig "ruimte" meer voor een toename van stikstof, zodat al snel van een negatief effect wordt gesproken.

Voor een onderzoek naar externe effecten kan in eerste instantie worden volstaan met een zogenaamde "oriënterende fase". Uit het onderzoek zal moeten blijken welke van de onderstaande situaties aan de orde zijn:

1. Er is zeker geen negatief effect. Dit betekent dat er geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig is.
2. Er is wel een mogelijk negatief effect, maar dit is zeker geen significant negatief effect. Dit betekent dat vergunningverlening aan de orde is. Omdat het effect zeker niet significant is, volstaat daarvoor de zogenoemde verslechterings- en verstoringstoets.
3. Er is een kans op een significant negatief effect. Dit betekent dat vergunningverlening aan de orde is. Omdat er een kans op een significant negatief effect bestaat, is een passende beoordeling vereist.

Ten aanzien van stikstofdepositie zal vastgesteld moeten worden wat het verschil in huidige stikstofuitstoot en de verwachte toekomstige uitstoot is. Door onderzoeksbureau Peutz is daarvoor een berekening gemaakt van de verwachte uitstoot van stikstof. Deze bleek niet significant toe te nemen maar zelfs af te nemen. Deze rapportage is voorgelegd aan het bevoegd gezag de provincie Gelderland. Het bevoegd gezag heeft op basis van de ecologische beoordeling de zekerheid verkregen dat de aangevraagde activiteit niet leidt tot significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor het Natura 2000-gebied Veluwe. Nu tevens de belangen zoals vermeld in artikel 19 e sub c Nbw 1998 niet aan de orde zijn, is de vergunning verleend met het zaaknummer 2014-010674 .

Omdat op het moment van verlening nog niet bekend is welke bedrijven zich zullen vestigen, wordt deze vergunning enkel verleend voor de te realiseren woningbouw. Indien nodig, moeten toekomstige bedrijven zelf een vergunning in het kader van de Nb-wet vergunning aanvragen, dit zal moeten gebeuren bij het aanvragen van een omgevingsvergunning.

De vergunningsaanvraag is nu in behandeling, gezien de resultaten is de verwachting dat de Nb-wet vergunning verleend zal worden.

Soortbescherming

Gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden en de beoogde planontwikkeling is de verwachting dat de wijziging van het bestemmingsplan voor wat betreft de Flora- en faunawet zonder vervolgonderzoek of vergunningaanvraag uitvoerbaar is. Tijdens de sloopwerkzaamheden dient het bepaalde in de Flora- en faunawet in acht te worden genomen, hetgeen goed mogelijk is mist de voorwaarden zoals omschreven in de quickscan in acht worden genomen, waaronder de zorgplicht voor algemene soorten.

2.5 Water

Beleid/regelgeving

(Integrale) Waterwet (Ww)

De gemeente draagt zorg voor de inzameling en transport van afvalwater. Op grond van de artikelen 3.5 en 3.6 van de Waterwet dragen de gemeenteraad en het college van B&W daarnaast zorg voor:

1. De inzameling en verwerking van het afvloeiende hemelwater, daar waar de perceelseigenaar daar niet toe in staat is (art. 3.5 lid 1).
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 beleid hiertoe is vastgelegd in de Waterplan en VGRP 2013-2017.

In het kader van de watertoets is contact geweest met het waterschap. Zij hebben aangegeven geen belangen te hebben in het plangebied.

Waterplan

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Waterplan. 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

In het Bouwbesluit 2012 is in artikel 6.18 aangegeven dat de perceelseigenaar de eerste verantwoordelijkheid heeft voor de opvang van hemelwater. De gemeente heeft hier eisen aan gesteld in het hemelwaterbeleid. In het hemelwaterbeleid "*In de weer met neerslag*" d.d. 6 maart 2007 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

De keuze voor een infiltratievoorziening, alsook de uitwerking van de benodigde bergingscapaciteit is uitgewerkt door de gemeente Ede.

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 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.

Beschouwing plangebied

Hoogteverloop gebied

De noordoosthoek van het plangebied ligt het hoogst, op NAP +18.95m (nabij traforuimte). De westkant ligt vlak rond de NAP +17.77m. Een hoogteverschil van 1.2 meter. Bij de nieuwe ontwikkelingen is het belangrijk dat bestaande gebouwen met hun vloerpeilen goed worden ingepast.

Ontwatering

De grondwaterstand van het plangebied fluctueert tussen een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van NAP +15.00 m en een gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) van NAP +12.00 m. Er zijn summier gegevens over de bodemopbouw (milieukundig onderzoeken), de bodem bestaat in het

gebied uit zandgrond. Om de bodemgesteldheid, de draagkracht en de mogelijkheden voor ontwatering en infiltratie vast te stellen is een geotechnisch en geohydrologisch bodemonderzoek noodzakelijk.

Riolering

De straten rondom het plangebied zijn in de huidige situatie gemengd gerioleerd. De staat van het bestaande riool (Zandlaan, Diedenweg en Reehorsterweg) is in 2008 onderzocht en toen van goede kwaliteit bevonden. Bij het opstarten van het project zal de staat van het riool nogmaals worden bekeken. Inschatting is dat het huidige riool behouden kan blijven. In het plangebied wordt een vuilwater riool aangelegd, dat aansluit op het gemengde riool in de bestaande weg(en). Naast het vuilwaterriool komt een infiltratieriool te liggen voor het infiltreren en het transporteren van hemelwater. Het infiltratieriool krijgt een overstort op de groenzone in het plangebied. Indien mogelijk wordt het infiltratieriool van Park Reehorst Zuid aangesloten op het infiltratieriool van Park Reehorst Noord.

Infiltratie van hemelwater

De volgende uitgangspunten gelden voor dit plangebied:

- Er geldt een eis van 40mm berging voor het gehele plangebied.
- Woningen, gebouwen en appartementen in het plangebied krijgen een infiltratievoorziening op eigen terrein van 20mm.
- De overige 20mm berging van de woningen kan via afstroming uit ontlastput cq punt naar de openbare infiltratievoorziening gaan. Woningen aan bestaande wegen krijgen mogelijk een aansluiting op het gemengde riool voor de andere 20mm. Dit wordt dan gecompenseerd binnen het plangebied.
- Berging van hemelwater in de openbare ruimte vindt plaats in infiltratieriolen (permeoriool) die omhult zijn met drainagezand. Deze infiltratieriolen storten over in bovengrondse infiltratievoorzieningen. Deze worden ingepast in de te realiseren groenvoorzieningen cq parkzone.
- De voorkeur heeft de aanleg van groene berging in de groenvoorzieningen. Dit zijn diepe (maar nog wel boven de grondwaterstand gelegen) infiltratiezones met een vijverprofiel. Omdat de groene berging normaal gesproken droog staat, heeft het een groene uitstraling. De groene berging komt qua bodem op ca. 1,50 meter -straatpeil te liggen en er kan 0,50 m water in staan bij een bui met een herhalingstijd van 1x per 10 jaar. Als er zwaardere buien vallen (bui met een herhalingstijd van 1x per 100 jaar) kan de berging vol met water staan tot in het maaiveld. De ledigingstijd van de berging zal (afhankelijk van de omvang van de bui) één tot een aantal dagen zijn. Er mag ook met verschillende niveaus worden gewerkt zolang de bergingsinhoud maar voldoet.
- De vorm en het aantal bovengrondse infiltratievoorzieningen zal met een landschapkundige worden afgestemd en ingepast in de parkzone.
- De berging kan gecombineerd worden met overige functies, denk bijvoorbeeld aan speelplek of voetbalveld.

De verdere uitwerking van de riolering en het hemelwaterstelsel dient in overleg met de Gemeente Ede plaats te vinden.

Uitlogende materialen

Aangezien het hemelwater in de bodem wordt geïnfiltreerd is het van belang dat het verontreiniging van het hemelwater wordt voorkomen. Bij de inrichting wordt daarom bij voorkeur geen uitlogende materialen gebruikt (bv. zinken dakgoten).

Conclusie

Voor het aspect Water zijn er verder geen belemmeringen voor het vaststellen van het plan.

2.6 Bodem

Beleid/regelgeving

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid. Middels een bodemkwaliteitskaart wordt de chemische bodemkwaliteit weergegeven binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. De bodemkwaliteitskaart is vastgesteld door de gemeenteraad 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 het college vrijstelling kan 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.

Beschouwing plangebied

Het plangebied is geheel onderzocht. Op het terrein (percelen 4641 en 4642) is een spoedeisend geval van ernstige bodemverontreiniging met chloorhoudende oplosmiddelen en aromaten. Hiervoor is een saneringsplan (Land, R01-76298-JGA, 13 maart 2013) opgesteld waarop door de provincie Gelderland een beschikking is afgegeven (GE022800169, zaaknummer 2013-00786 dd 24 oktober 2013). De sanering van grond en grondwater voorziet in de aanpak van de ernstige verontreiniging zodanig dat het gebied na sanering geschikt is voor het beoogde gebruik.

Het overige deel van het terrein is in het verleden meerdere keren onderzocht. De meeste onderzoeken zijn uitgevoerd om bovenstaande verontreiniging in kaart te brengen. Ten behoeve van de herontwikkeling is een actualisatieonderzoek (Land, R01-76877-RSC, 29 oktober 2014) uitgevoerd. Uit dit actualisatieonderzoek is een geval van ernstige bodemverontreiniging met koper en zink ter plaatse van de inrit aan de Reehorsterwegzijde op perceel 10164 aangetroffen. Deze verontreiniging bevindt zich binnen de ontgravingcontour van de aanpak van de verontreiniging met chloorhoudende oplosmiddelen. Daarnaast is een geval van ernstige bodemverontreiniging met PAK, PCB en lokaal minerale olie in de toplaag van perceel 4843 aangetroffen.

Voor deze verontreinigingen is in december 2014 een saneringsplan (R02-76877-JGA, 19 december 2014) ingediend bij de provincie.

Doelstelling van de saneringswerkzaamheden is het terrein geschikt te maken voor de voorgenomen bestemming. Voorzien is dat de saneringswerkzaamheden in het voorjaar van 2015 aanvangen. Eerst wordt de al beschikte verontreiniging met chloorhoudende oplosmiddelen worden aangepakt. Aansluitend zal het gebied met bestemming wonen bouwrijp gemaakt worden. De vrijkomende grond die niet voldoet aan kwaliteitsklasse wonen wordt in principe herschikt binnen de locatie in het deel met bestemming bedrijfsterrein.

Conclusie

Voorafgaand aan de herontwikkeling dienen de saneringen te worden uitgevoerd. Na sanering is het terrein geschikt voor de beoogde bestemming.

2.7 Archeologie

Beleid/regelgeving

Het ruimtelijk kader voor de doorwerking van archeologie in gemeentelijke ruimtelijke plannen wordt bepaald door wetgeving en beleid op verschillende niveaus. Dit is al beschreven in hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan. 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.

Situatie plangebied

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

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

In het plangebied Reehorsterweg Zuid is in 2008 door een gekwalificeerd archeologisch onderzoeksbureau nader archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen uitgevoerd naar de aanwezigheid van archeologische waarden. Hieruit is gebleken dat in grote delen van het plangebied een esdek en/of oude akkerlaag aanwezig is. Daarnaast zijn enkele houtskoolfragmenten aangetroffen. De trefkans op intacte (behoudenswaardige) archeologische resten in het plangebied is op basis van het uitgevoerde archeologisch onderzoek groot.

In de omgeving van het plangebied (straal 250 meter) zijn bij verschillende onderzoeken archeologische vindplaatsen aan het licht gekomen. Ten noorden van het onderhavige bestemmingsplangebied, in het gebied 'Reehorsterweg Noord', is bij archeologisch onderzoek een nederzetting en grafveld uit de IJzertijd, alsmede een nederzetting uit de Middeleeuwen aangetroffen. Ten westen van het plangebied, op het Sonocoterrein is een nederzetting uit de Late IJzertijd aangetroffen. Het gebied is in de middeleeuwen in gebruik geweest als akkerland. Ten zuiden van het plangebied, ter plaatse van de voetbalvelden, is een vindplaats uit de IJzertijd / Romeinse tijd aan het licht gekomen. Aan de Diedenweg, in het noorden, is een middeleeuwse vindplaats opgegraven. Onderzoeken aan de Rietveldlaan en Bennekomseweg 11, hebben geen archeologische vindplaatsen aan het licht gebracht.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de directe mogelijkheid tot ontwikkeling van het plangebied 'Reehorsterweg zuid'. In dit plangebied zal plaats komen voor bedrijven, woningbouw en een gemengd gebied van kleinschalige bedrijvigheid en dienstverlenende instellingen. Nieuwbouw kan mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden verstoren.

Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans groot dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt.

Vervolgonderzoek in de vorm van een waarderend proefsleuvenonderzoek is in het plangebied praktisch gezien niet mogelijk, omdat de gronden momenteel in gebruik zijn. Daarom is aan de gronden met een hoge archeologische verwachting een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' toegekend.

De in het plangebied aanwezige archeologische (verwachtings)waarden worden beschermd met behulp van een medebestemming 'Waarde-Archeologie' met daaraan gekoppeld een vergunningstelsel.

Beoogde ontwikkelingen groter dan 250 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld kunnen alleen doorgang vinden onder de voorwaarde van aanvullend archeologisch onderzoek. Dit archeologisch onderzoek moet voldoen aan de richtlijnen in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en aan door burgemeester en wethouders van de gemeente Ede gestelde voorwaarden.

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

waardoor de archeologische (verwachtings)waarden in de bodem (in situ) kunnen worden behouden.

2.8 Cultuurhistorie

Het ruimtelijk kader voor de doorwerking van cultuurhistorie in gemeentelijke ruimtelijke plannen wordt bepaald door wetgeving en beleid op verschillende niveaus. Dit is al beschreven in hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan. In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een bestemmingsplan een beschrijving moet worden gegeven waarop rekening is gehouden met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezig of te verwachten monumenten.

Beschouwing plangebied



Situatie 1872

Situatie 1902

Het huidige plangebied stond in de 19^e eeuw op de topografische kaarten vermeld als 'Over Eng'. De noord-zuid begrenzingen (Oude Kerkweg en Diedenweg) zijn oude structuurlijnen die vóór 1832 al bestonden. Rond de eeuwwisseling bestond het plan hier gedeeltelijk een park (Park Reehorst) te gaan aanleggen, maar dit werd niet gerealiseerd. Waar in het noordelijke deel (Reehorst-Noord) in 1924 voor het eerst een kavel bestemd als sportterrein, is de invulling voor het huidige plangebied open gelaten. In 1954-1955 volgde een totaalplan voor Ede, door gemeentelijk stedenbouwkundige Lammers. De toelichting bij het plan werd conform de nieuwe modernistische principes uitgesplitst in de stedelijke functies wonen, werken, recreëren en verkeer (functiescheiding). Groen voor passieve recreatie in de stad werd niet nodig geacht vanwege de overdaad aan natuur in de directe omgeving. Het plangebied is in dit totaalplan aangeduid als industrieterrein met bestaande bebouwing.

Entiteiten	Grondslag	Aanduiding
beschermde rijksmonumenten	Monumentenwet	Niet aanwezig
beschermde gemeentelijke monumenten	Erfgoedverordening Ede	Niet aanwezig
beeldbepalende panden	o.a. Bro, Nota Ruimte, Erfgoedota	Niet van toepassing (facetplan)
beeldbepalende structuren	o.a. Bro, Nota Ruimte, Erfgoednota	Diedenweg, Oude Kerkweg
molenbiotoop	o.a. Ruimtelijke Verordening Gelderland	Niet aanwezig

Overzicht cultuurhistorische entiteiten plangebied

Conclusie

Er is voor het aspect Cultuurhistorie geen belemmering voor de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt.

2.9 Verkeer en parkeren

Beleid/regelgeving

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 geldende Nota parkeernormering gemeente Ede. Deze Nota is een uitwerking van het parkeerbeleidsplan. Op de locatie van Park Reehorst in Ede zijn de parkeernormen van toepassing zoals die gelden voor een ontwikkeling binnen Ede-Stad.

Beschouwing plangebied

De Zandlaan heeft een 50km-regime, de Diedenweg, Reehorsterweg en Hoefweg liggen in een 30km-zone. De nieuwe wijk gaat hier ook deel van uitmaken.

Dit betekent een inritconstructie aan de Zandlaan en afstemming van verkeersremmende maatregelen op de nieuwe aantakkingen vanaf de Diedenweg, Reehorsterweg en Hoefweg.

Ten aanzien van verkeerslawaaï is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage bij deze toelichting). Wat betreft de inrichting van parkeervakken en de ontsluiting wordt verwezen naar het bij dit plan behorende Beeldkwaliteitplan waarin dit aspect nader is onderbouwd.

Parkeren is voorzien langs de rijwegen van de nieuwe straten en ook op eigen erf. In dit deel van Ede zijn wat betreft parkeren de volgende normen van toepassing:

woningen groter dan 120 m² 1,90 pp per woning groter dan 80 m² en kleiner of gelijk aan 120 m² 1,70 pp per woning kleiner of gelijk aan 80 m² 1,50 pp per woning service/aanleun 0,50 pp per woning kamer 0,40 pp per woning. Hier wordt in het voorliggende plan aan voldaan.

2.10 Geluid

Beleid/regelgeving

In 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 wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï door middel van zonering. De Wgh is daarom sterk gelinkt aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

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

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

In bovenstaande situaties geldt voor woningen in de zone van een verkeers- of spoorweg een beschermingsniveau van respectievelijk 48 en 55 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 of spoorweg respectievelijke 63 en 68 dB.

Beschouwing plangebied

Voor het plangebied zijn de Zandlaan, de Bennekomseweg (toekomstige Parklaan), de Diedenweg en de Reehorsterweg relevante geluidsbronnen. In de nabijheid van het plangebied zijn geen spoorwegen of gezoneerde industrieterreinen gelegen. Aangezien met voorliggend bestemmingsplan nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen de geluidszone van de Zandlaan en de Bennekomseweg (toekomstige Parklaan) worden mogelijk gemaakt, dient toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder plaats te vinden. De resultaten van het akoestisch onderzoek naar de invloed van deze wegen op de toekomstige (bedrijfs)woningen staan beschreven in rapport E14.004 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï ten behoeve van Bestemmingsplan Reehorsterweg Zuid, Ede' van 5 februari 2014. Onderstaand zijn de bevindingen uit dit onderzoek samengevat.

Toetsing geluidgezoneerde wegvakken

Uit de berekeningen volgt dat de geluidsbelasting van de geprojecteerde (bedrijfs)woningen vanwege de gezoneerde wegvakken Zandlaan en Bennekomseweg (toekomstige Parklaan) ruimschoots voldoet aan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder.

Cumulatieve geluidsbelastingen (inclusief 30 km/uur wegen)

De cumulatieve geluidsbelasting (zonder aftrek) bedraagt ten hoogste 57 dB. De hoogste belasting treedt op direct langs de Diedenweg. De cumulatieve geluidsbelasting wordt als acceptabel gekwalificeerd. Bij standaard isolatie volgens het Bouwbesluit zal worden voldaan aan de norm voor het binnenniveau in de (bedrijfs)woningen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan en het realiseren van de (bedrijfs)woningen en bedrijfsgebouwen.

2.11 Luchtkwaliteit

Beleid/regelgeving

Op 15 november 2007 is de zogenoemde Wet luchtkwaliteit, hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm), in werking getreden ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit 2005. In deze wet is gestreefd naar meer flexibiliteit als het gaat om de koppeling van luchtkwaliteitseisen en ruimtelijke ontwikkelingen. Deze flexibiliteit is met name terug te vinden in een verdeling in projecten die wel (IBM) of niet (NIBM) in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

De kritische componenten in Nederland zijn fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). 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 het gebied Reehorsterweg 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 (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) langs de wegen in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan en het realiseren van de (bedrijfs)woningen en bedrijfsgebouwen.

2.12 Externe veiligheid

Inleiding

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.

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. Daartoe legt het besluit het plaatsgebonden risico vast en geeft het besluit een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

Met betrekking tot buisleidingen wordt het wettelijk kader gevormd door het Besluit externe veiligheid buisleidingen dat op 1 januari 2011 in werking is getreden.

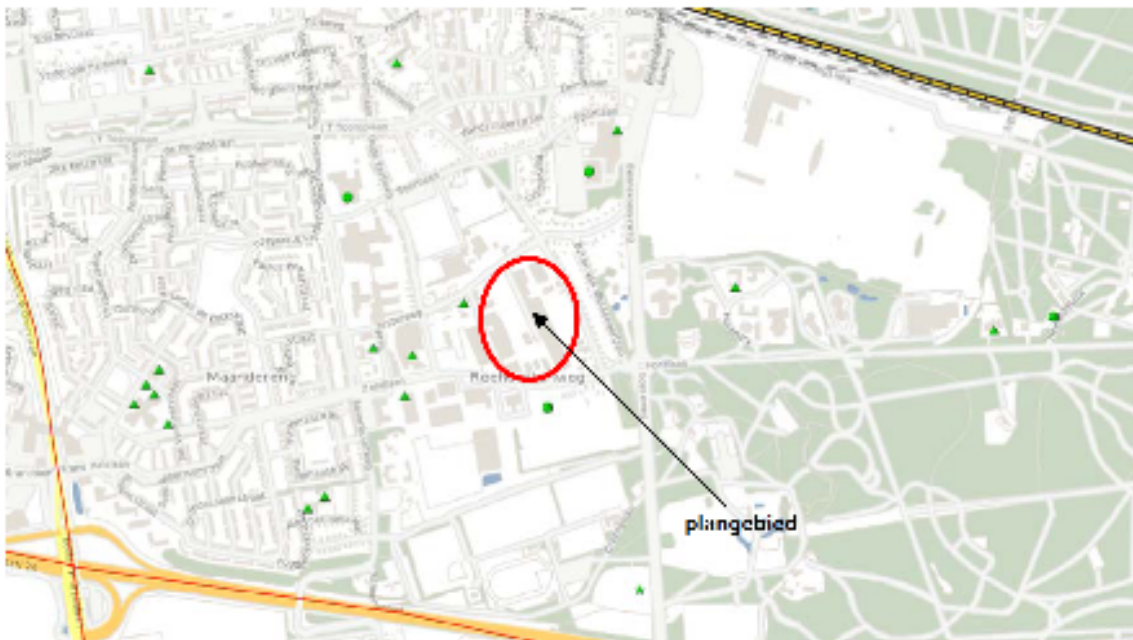
De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen schrijft voor hoe overheden dienen om te gaan met risico's als gevolg van transportassen zoals wegen en spoorwegen.

Op 9 juli 2009 heeft de gemeenteraad van de gemeente Ede de beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Hierin staat beschreven hoe de gemeente Ede om wil gaan met het aspect externe veiligheid en de verantwoording van het groepsrisico.

Beschouwing plangebied

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland (zie figuur) ligt de volgende risicobron in de omgeving van het plangebied: vervoer van gevaarlijke stoffen over de A12.

Over de overige rond het plangebied gelegen wegen worden geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd.



Uitsnede risicokaart Gelderland (bron: www.risicokaart.nl).

De enige relevante risicobron voor het plangebied is het vervoer van gevaarlijke stoffen over de rijksweg A12. Het plangebied ligt op een afstand van meer dan 600 meter van de A12. Aangezien de A12 geen $PR 10^{-6}$ /jaar contour heeft, wordt voldaan aan de norm voor het plaatsgebonden risico (PR). Het plangebied ligt weliswaar binnen het invloedsgebied van de A12, maar de ontwikkeling heeft (gezien de grote afstand) geen invloed op de hoogte van het groepsrisico (GR). Een verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan en het realiseren van de (bedrijfs)woningen en bedrijfsgebouwen.

2.13 Veiligheid

Beleid/regelgeving

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

Met betrekking tot voldoende bluswater in het openbare wegennet zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan. In de Handleiding "Bluswatervoorziening en bereikbaarheid" een uitgave van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding worden deze eisen beschreven.

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

Beschouwing plangebied

Nieuwe ontwikkelingen zullen worden getoetst aan de Handleiding Bluswatervoorzieningen en

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

Het aspect Veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied ten zuiden van de Reehorsterweg in Ede.

2.14 Kabels en leidingen

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

3 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

De locatie Reehorsterweg Zuid is geen eigendom van de gemeente Ede. Daarom is een anterieure overeenkomst gesloten met de grondeigenaar. Het kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd en er hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Economische uitvoerbaarheid

De kosten worden gedekt door de exploitatiebijdrage die exploitant aan de Gemeente betaalt. In deze exploitatiebijdrage zijn onder meer de interne en externe kosten van de gemeente Ede begrepen voor de voorbereiding, het opstellen van- en de procedure van het bestemmingsplan. Tevens zijn in deze bijdrage begrepen de interne en externe kosten van de gemeente inzake projectmanagement, communicatie, planeconomie en de toetsing van door partijen opgesteld inrichtingsplan, bestekken en dergelijke. Tevens zijn in de bijdrage de kosten van de bovenwijkse voorzieningen (waaronder het park) begrepen. De exploitatiebijdrage omvat alle kosten die de gemeente op grond van de Wro kan/wil verhalen. Aanvullende onderzoeken in het kader van de bestemmingsplanprocedure worden in opdracht van- en op kosten van de exploitant uitgevoerd. De gemeente brengt voor het bestemmingsplan geen leges in rekening.

4 Juridische planbeschrijving

4.1 Inleiding

Het bestemmingsplan Ede, Reehorsterweg Zuid is opgesteld volgens de standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2008 (SVBP 2008). De kern van de voorgestelde regeling volgt uit twee uitgangspunten: zoveel mogelijk informatie op de kaart en zo eenvoudig mogelijke planregels. Zoals algemeen bekend, bij werken met een standaard, is maatwerk noodzakelijk. Vandaar dat de standaard op bepaalde punten is aangepast.

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken en zijn opgenomen in het tweede gedeelte van dit bestemmingsplan. Hoofdstuk I bevat de inleidende bepalingen voor het hele plangebied. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk III regelt de algemene bepalingen waaronder een aantal flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsmogelijkheden. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gekozen bestemmingen.

4.2 Bestemmingsplanregels

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

4.2.1 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.

4.2.2 Bestemmingsregels

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

Bestemmingsomschrijving

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

Bouwregels

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

Gebruiksregels

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

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

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

4.2.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

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

Algemene bouwregels

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

Algemene afwijking van de bouwregels

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

Algemene gebruiksbepalingen

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

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene procedureregeling

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

4.2.4 Overgangs- en slotbepalingen

Overgangsbepalingen

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

Slotbepaling

Deze bepaling geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan: Ede, Park Reehorst.

4.3 Bestemmingen

Bedrijf-nutsvoorziening

Het in het plangebied gelegen transformatorhuisje is apart bestemd in de bestemming Bedrijf-Nutsvoorziening. Hierin zijn geen andere bedrijven toegestaan dan nutsbedrijven. De impact qua bebouwing is gering, er is een bouwvlak opgenomen dat om het bestaande perceel met de bebouwing is gelegd.

Bedrijventerrein

De bestemming "bedrijventerrein" ligt op de gronden die vielen onder het bestemmingsplan Zandlaan e.o. Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan in milieucategorieën 1 en 2, zoals opgenomen in de bijgevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten. De bedrijvenlijst is gebaseerd op de VNG-bedrijvenlijst. Tevens is ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf categorie 3.2' een biomassacentrale toegestaan. Deze paste al binnen het vigerende bestemmingsplan en wordt in het plan Reehorsterweg Zuid ingepast.

De toegestane bebouwing is te onderscheiden in bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen, bijgebouwen bij bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Gemengd

Binnen deze bestemming zijn bedrijven met categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan die passen op een woon-werkcampus, zoals maatschappelijke functies, onderzoeksinstituten, adviesbureaus, e.d. Ook woonfuncties zijn toegestaan.

In het midden van het plan ligt een belangrijke groenstructuur. Door het groen binnen de bestemming 'gemengd' een aanduiding te geven, wordt invulling gegeven aan de stedenbouwkundige en landschappelijke randvoorwaarden van het plan.

Woongebied

Binnen de bestemming Woongebied is het mogelijk om woningen te realiseren met daarbij behorende voorzieningen voor verkeer en verblijf, groen, spelen, parkeren, in- en uitritten, tuinen, erven etcetera. Om flexibiliteit in het plangebied mogelijk te maken, zijn alleen bouw- en goothoogten opgenomen en enkele afstandscriteria ten opzichte van de omliggende percelen.

Waarde – Archeologie

Voor het plangebied geldt een hoge verwachtingswaarde. Ter bescherming van eventuele archeologische vindplaatsen is een dubbelbestemming opgenomen. Indien meer dan 250 m² met een diepte van meer dan 30 cm verstoord wordt, is aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk.

5 Inspraak en overleg

5.1 Inleiding

Er is een informatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonenden en belangstellenden waar de stedenbouwkundige opzet en het beeldkwaliteitsplan gepresenteerd. Gelijktijdig aan de inspraakperiode heeft het wettelijk vooroverleg plaatsgevonden.

5.2 Wettelijk vooroverleg

Voorafgaand aan de fase van het ontwerpbestemmingsplan heeft het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening plaatsgevonden. Het bestemmingsplan is toegezonden naar de Provincie Gelderland, het Waterschap Vallei & Veluwe, Rijkswaterstaat, het Ministerie van Defensie, Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, de Nederlandse Gasunie, Alliander, Tennet en de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM).

➤ Provincie Gelderland

De provincie heeft aangegeven advisering ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening niet nodig te achten.

Reactie gemeente

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

➤ Waterschap Vallei en Veluwe

Het Waterschap heeft aangegeven geen belangen te hebben in het plangebied.

Tennet

TenneT TSO B.V. heeft aangegeven geen belangen in de gemeente Ede te hebben. Om deze reden wordt dan ook geen reactie op het bestemmingsplan gegeven.

Reactie gemeente

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

➤ Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM)

De snelweg A12, het spoor Arnhem-Utrecht en de daaraan parallel liggende buisleiding liggen op dusdanige afstand dat de effectafstanden niet over het plangebied reiken. In het kader van externe veiligheid is er daarom geen reden om advies uit te brengen over de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en de zelfredzaamheid.

Geadviseerd wordt om bij brandweer Ede advies te vragen over de bluswatervoorziening(en) en bereikbaarheid op planniveau in het kader van de basisbrandweerzorg en brandpreventieve zaken.

Reactie gemeente

Overleg met de brandweer heeft bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan plaatsgevonden. Het advies van de brandweer is opgenomen in paragraaf 4.13 van deze toelichting. Voor het overige wordt deze reactie voor kennisgeving aangenomen.

5.3 Inspraak en zienswijzen

Op 12 december 2013 is een informatie-avond georganiseerd. Tijdens deze avond is het stedenbouwkundig plan toegelicht aan de omwonenden en belanghebbenden. Vervolgens is een ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitplan ter inzage gelegd. Het ontwerp bestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitplan hebben van 18 september 2014 tot en

met 29 oktober 2014 ter inzage gelegen. Op 29 oktober 2014 is door initiatiefnemer een extra inloopavond georganiseerd voor omwonenden.

De gemeente heeft 5 zienswijzen ontvangen op ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitplan gezamenlijk, waarvan vier zienswijzen door meerdere reclamanten zijn ondertekend (in totaal zijn 22 reacties ontvangen). Op 12 november 2014 heeft daartoe en zienswijzenoverleg plaatsgevonden.

Tijdens dit overleg zijn enkele afspraken gemaakt met betrekking tot nader overleg over met name de verkeersveiligheid en de inrichting van de omgeving. Op 7 januari 2015 heeft een tweede zienswijzenoverleg plaatsgevonden om de eerdere afspraken en acties terug te koppelen en te bespreken.

De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Zienswijzennota, die als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd. Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan deels gewijzigd. Tevens zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. De wijzigingen zijn opgenomen in de bijlage 'Nota van Wijzigingen' bij dit bestemmingsplan.

6 Handhaving

6.1 Algemeen

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.

6.2 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 omdat de overtreding in strijd is 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.