



BESTEMMINGSPLAN

**Ede, hoek Bunschoterweg, Verlengde
Amsterdamseweg (Bunschoterhof)**

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
1.1. Aanleiding voor het bestemmingsplan	5
1.2. Ligging en begrenzing van het plangebied	5
1.3. Geldend bestemmingsplan	7
1.4. Procedure	7
1.5. Planmethodiek	8
1.6. Leeswijzer	8
2. HET PLAN	9
2.1. Beschrijving bestaande situatie	9
2.2. Omgeving	9
2.3. Stedenbouwkundige opzet	9
2.4. Het bouwplan	10
3. BELEIDS- EN WETGEVINGSKADER	11
3.1. Inleiding	11
3.2. Rijksbeleid	11
3.2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
3.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	13
3.3. Provinciaal beleid	13
3.3.1. Omgevingsvisie Gelderland	13
3.3.2. Omgevingsverordening Gelderland	15
3.3.3. Woonvisie Gelderland, Kwalitatief Woonprogramma –(KWP)	16
3.3.4. Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan	16
3.3.5. Cultuur- en erfgoedbeleid (2013-2016)	17
3.4. Gemeentelijk beleid	17
3.4.1. Woonvisie Ede 2030	17
3.4.2. Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan	18
3.4.3. Parkeerbeleidsplan	18
3.4.4. Duurzaamheid	18
3.4.5. Cultuurhistorische waardenkaart (2012)	19
3.4.6. Conclusie	20
4. ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN	21
4.1. Inleiding	21
4.2. Bedrijven en milieuzonering	21

4.3.	Bodem	22
4.4.	Water	23
4.5.	Ecologie	24
4.6.	Cultuurhistorie	27
4.7.	Archeologie	27
4.8.	Verkeer en parkeren	29
4.9.	Geluid (verkeerslawaaï)	30
4.10.	Luchtkwaliteit	31
4.11.	Externe veiligheid	32
4.12.	Veiligheid	32
4.13.	Bovengrondse hoogspanningslijnen	33
4.14.	Kabels en leidingen	34
4.15.	Energie	34
5.	FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	36
5.1.1.	Kostenverhaal	36
5.1.2.	Planschade	36
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	37
6.1.	Inleiding	37
6.2.	Plansystematiek	37
6.3.	Uitleg van de regels	37
6.3.1.	Inleidende regels (hoofdstuk 1)	37
6.3.2.	Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)	37
6.3.2.1.	Enkelbestemmingen	38
6.3.2.2.	Dubbelbestemmingen	38
6.3.3.	Algemene regels (hoofdstuk 3)	39
6.4.	Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)	39
6.4.1.	Overgangs- en slotbepalingen	39
7.	INSPRAAK, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN	41
7.1.	Inspraak	41
7.2.	Vooroverleg	41
7.3.	Zienswijzen	41
8.	HANDHAVING	42

8.1.	Algemeen	42
8.2.	Handhavingsprocedure	42
9.	BIJLAGEN	43

1. Inleiding

1.1. Aanleiding voor het bestemmingsplan

Sinds 2007 hebben de gemeente en Woonstede regelmatig overlegd over een bouwplan voor (woon)zorggebouwen op het voormalige Paasbergschool- en Aralterrein in Ede. Er is destijds besloten het westelijke perceel (voormalig ARALterrein) en het oostelijke perceel (voormalige Paasbergschoolterrein) aan Woonstede te verkopen en de percelen gefaseerd te leveren. Woonstede heeft de benodigde vergunningen verkregen voor het beoogde gebruik van de percelen, dat niet paste binnen de regels van het toen geldende bestemmingsplan. De gemeente heeft de verleende vergunningen vertaald in het thans geldende bestemmingsplan Ede Centrum / Bospoort (vastgesteld in 2012). In dit bestemmingsplan zijn ten aanzien van de percelen de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden vastgelegd. In februari 2012 heeft Woonstede een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van het gebouw op het westelijke perceel (voormalige Aralterrein). De bebouwing is eind 2013 opgeleverd en sindsdien in gebruik. Het oostelijke deel (het voormalige Paasbergschoolterrein) is echter nog niet overgedragen en de bouwplannen zijn nog niet gerealiseerd. Oorspronkelijk was het de bedoeling dat Woonstede woonzorg appartementen zou ontwikkelen en dit is in het verleden ook als zodanig vergund en opgenomen in het geldende bestemmingsplan. De bestemming van het geldende bestemmingsplan is Maatschappelijk met de aanduiding zorginstelling. Echter door de huidige ontwikkelingen op de zorgmarkt, wenst Woonstede zijn bouwplannen aan te passen. Zij willen het ook mogelijk maken dat de appartementen kunnen worden verhuurd aan reguliere huurders. In eerste instantie wil Woonstede de appartementen aanbieden aan huurders die zorg nodig hebben. Mocht er echter op enig moment voor een woning geen gegadigde zijn die zorg nodig heeft, dan wil Woonstede deze woning in tweede instantie ook kunnen verhuren aan een reguliere huurder ter voorkoming van leegstand. Dit is niet mogelijk binnen de geldende bestemming Maatschappelijk. Vandaar dat er een wijziging heeft plaatsgevonden naar de bestemming Gemengd, waarbinnen zowel wonen als een maatschappelijke voorziening, uitsluitend ten behoeve van een zorginstelling, wordt mogelijk gemaakt. Men wenst 56 (zorg)appartementen te realiseren. Een klein deel van het pand kan worden gebruikt ten behoeve van maximaal 2 kantoreenheden. De naam van dit project is Bunschoterhof en de naam van het bestemmingsplan is Ede, hoek Bunschoterweg, Verlengde Amsterdamseweg (Bunschoterhof).

1.2. Ligging en begrenzing van het plangebied

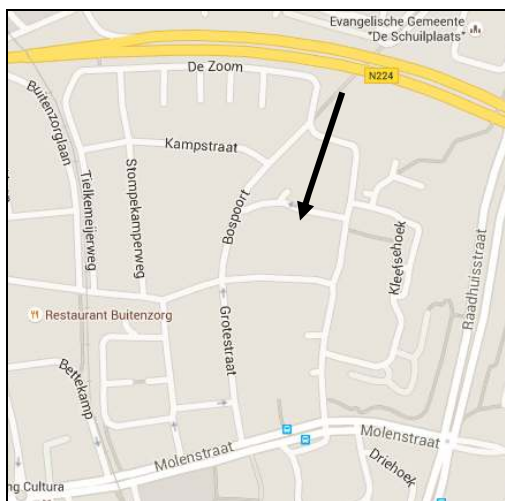
Het betreffende perceel ligt in de wijk Bospoort, ten noorden van het centrum van Ede. Het plangebied van het bestemmingsplan Ede, hoek Bunschoterweg, Verlengde Amsterdamseweg (Bunschoterhof) kan als volgt worden omschreven:

- de noordzijde grenst aan het Bunschoterpad;
- de zuidzijde grenst aan de Verlengde Amsterdamseweg;
- aan de oostzijde grenst het plangebied aan de Bunschoterweg;
- aan de westzijde grenst het plangebied aan het Aralterrein en aan de privé-tuin van Bunschoterpad 6.

In de onderstaande afbeeldingen is de ligging van het plangebied weergegeven.



Ligging van het plangebied in Ede
(bron: maps.google.nl)



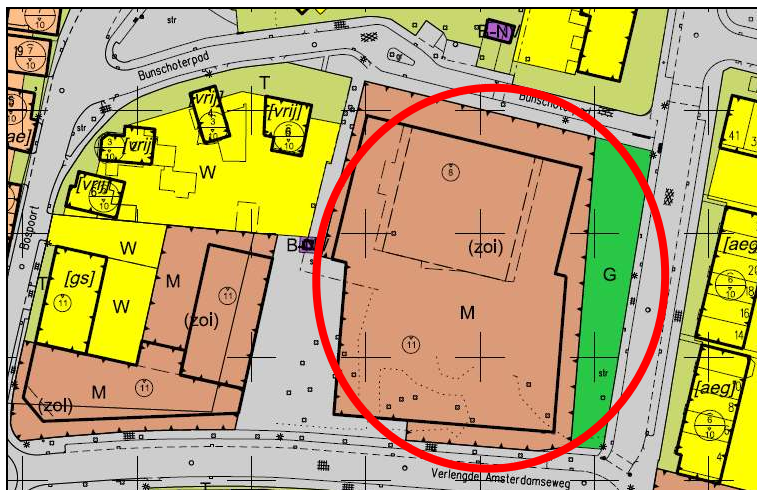
Ligging binnen de wijk
(bron: maps.google.nl)



Ligging plangebied in de wijk Bospoort Ede (rode contour)

1.3. Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan Ede-Centrum en Bospoort geldend. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 29 november 2012. De huidige bestemming is Maatschappelijk met de aanduiding 'zorginstelling'. Een appartementencomplex dat tevens geschikt is voor reguliere huurders past niet binnen deze bestemming. Om dit mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening nodig.



Ligging plangebied in de wijk Bospoort Ede (rode contour)

1.4. 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. Met de overlegpartners zijn afspraken gemaakt in welke gevallen een vooroverleg niet noodzakelijk is.

Voor omvangrijke plannen kan worden besloten om inwoners van Ede en overige belanghebbenden in de gelegenheid te stellen om een inspraakreactie in te dienen op een voorontwerp-bestemmingsplan. Gelet op de aard en omvang van het voorliggende bestemmingsplan is er geen voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Daarbij is de omgeving voordat het ontwerp-bestemmingsplan in procedure is gebracht door Woonstede van de nieuwe bouwplannen op de hoogte gebracht middels een informatieavond.

Het voorgaande betekent dat direct het ruimtelijke proces wordt gestart met een ontwerpbestemmingsplan. Hiermee start formeel de juridische procedure. Het ontwerpbestemmingsplan wordt gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om en zienswijze in te dienen op het plan. Het college van burgemeester en wethouders beoordeelt of de zienswijzen ontvankelijk zijn en of zij tot aanpassingen van het plan leiden. Korte tijdshalve wordt verwezen naar hoofdstuk 7. Tenslotte stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast.

1.5. Planmethodiek

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

Dit plan is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. De nieuwe functies in het plangebied zijn op het (digitale) kaartbeeld weergegeven, waarbij in de regeling is benoemd wat ter plaatse is toegestaan. Op deze wijze is de nieuwe functie van het plangebied planologisch verankerd. Het vastleggen geeft omwonenden en andere belanghebbenden inzicht in het maximaal toelaatbaar gebruik van het gebied.

Binnen de actualisering van de bestemmingsplannen in de gemeente Ede is er een uniforme systematiek van de wijze van bestemmen opgesteld. Deze systematiek is ook in dit bestemmingsplan toegepast. In het afgelopen jaar is er door Woonstede een bouwplan uitgewerkt. Dit betekent concreet dat er bouwvlakken zijn getekend. Voor de appartementen is daarnaast het bebouwingstype weergegeven, evenals de toegestane bouwhoogte.

1.6. Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt een inleiding op het plan gegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft het gebied, de huidige stedenbouwkundige structuur en de toekomstige ontwikkeling. 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 bevat de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 6 vormt de uitleg bij de planregels en de bijbehorende (digitale) verbeelding. In hoofdstuk 7 bespreekt de procedurele aspecten van het plan. Hoofdstuk 8 bespreekt tot slot de handhaafbaarheid van het bestemmingsplan.

Voor zover in deze toelichting naar onderzoeken wordt verwezen, zijn deze onderzoeken als bijlage bij de toelichting opgenomen.

2. Het plan

2.1. Beschrijving bestaande situatie

Het plangebied ligt tussen het Bunschoterpad aan de noordzijde, de Bunschoterweg aan de oostzijde en de Verlengde Amsterdamseweg aan de zuidzijde. Het terrein sluit aan de westzijde aan bij het zorgcomplex van Careander en de zijtuin van een vrijstaande woning aan het Bunschoterpad. Op het terrein heeft een school gestaan, deze is een aantal jaren geleden gesloopt. Het terrein wordt door de buurt informeel gebruikt als speelplek en moestuinen. Langs de randen van het terrein staat een verscheidenheid aan opgaand groen (struiken en bomen) dat al geruime tijd niet of beperkt is onderhouden. Een deel van de bomen is waardevol of heeft toekomstwaarde.

2.2. Omgeving

Het voormalig Paasbergterrein ligt op de overgang van het Bospoortgebied naar de jaren '80 buurt van de Kleefsehoek en Bunschoterweg. Het Bospoortgebied is onderdeel van het oude centrum en is uniek voor Ede. Veel inwoners waarderen het historische karakter van het gebied. De waarde van de Bospoort ligt in de dorps-, historische sfeer en de geborgen kleinschalige opbouw. Er is eenheid in verscheidenheid. Kenmerkend is de kleinschalige afzonderlijk herkenbare bebouwing, veelal traditionele bouwstijl, royale kappen of daklijsten, zorgvuldige detaillering, natuurlijk kleurgebruik en traditionele materialen. Naast wonen is er sprake van een zekere menging van functies, zoals winkels, horeca en bedrijven. Aan het Bunschoterpad staat een variatie aan vrijstaande woningen van een laag en een kap. De oude loop van het Bunschoterpad is halverwege abrupt verlegd en volgt verder in een rechte lijn de ligging van de woningen aan het Bunschoterweg. Bijzonder zijn de monumentale bomen die zijn blijven staan en nog altijd de oude loop van het Bunschoterpad aangeven.

De bebouwing aan de Kleefsehoek en Bunschoterweg kenmerkt zich onder andere door de uniforme en kenmerkende jaren '80 architectuur en de combinatie van kleinschalige rijenwoningen en de stedelijkheid van de flats aan de Kleefsehoek. De rijenwoningen aan de Bunschoterweg bestaan uit een bouwlaag met kap.

De bebouwing aan de zuidzijde van de Verlengde Amsterdamseweg is rond 1990 gebouwd. Deze bebouwing vormt een stedelijk wand van 4 woonlagen hoog, waarin een overgang is te zien van de meer individuele en traditionele architectuur aan de zijde van de Bospoort en een meer eenzijdige architectuur aan de zijde van de Bunschoterweg. Het pand van Careander is drie bouwlagen hoog met een plat dak en is eenduidig vormgegeven met een beperkte variatie in het gevelbeeld.

2.3. Stedenbouwkundige opzet

De stedenbouwkundige invulling van het Paasberg Aralterrein is ontworpen als één plan bestaande uit twee gebouwen aan weerszijden van een centrale doorgang en een verblijfsruimte. In de oorspronkelijke uitgangspunten uit 2008 werd uitgegaan van één ontwikkeling voor het gehele terrein met in hoofdzaak zorgwoningen. Ook was er de wens voor culturele functies op de begane grond, een centrale ontmoetingsruimte voor de buurt en een pleinruimte met terras tussen de twee panden.

In 2013 is het eerste pand gebouwd op de hoek van de Verlengde Amsterdamseweg en de Bospoort met zorgappartementen van Careander. Intussen is de situatie voor het tweede gebouw gewijzigd. Dit gebouw krijgt nu niet meer uitsluitend een zorgfunctie, maar een reguliere woonfunctie. Daarnaast wordt uitgegaan van een zorgdoelgroep die zelfstandig kan

wonen in plaats van een doelgroep die zwaardere zorg nodig heeft. Hiermee is ook de ontmoetingsruimte en terrasfunctie komen te vervallen. Verder is een culturele functie op deze locatie is niet haalbaar gebleken. Het gebouw krijgt daardoor een zelfstandigere positie op het terrein dan in het oorspronkelijke plan. De meer zelfstandige woonzorgfunctie sluit evenwel goed aan bij de gemengde omgeving van de Bospoort. Het pand wordt zodanig ontworpen dat het zowel bruikbaar is voor mensen die zorg aan huis nodig hebben en/of minder mobiel zijn als voor reguliere huurders. Daarmee draagt het bij aan flexibiliteit in de bewoonbaarheid voor verschillende doelgroepen.

De ligging en hoogte van het gebouw blijven in grote lijnen gelijk aan het oorspronkelijke plan en de bouwmassa valt daarmee ook vrijwel geheel binnen de contouren van het oude plan. De geplande doorgang tussen de Verlengde Amsterdamseweg en het Bunschoterpad en de groene zone langs de Bunschoterweg zijn eveneens onderdeel van het plan gebleven.

2.4. Het bouwplan

Het bouwplan voor het tweede gebouw sluit aan bij de opbouw van het al eerder gerealiseerde gebouw van Careander. Het nieuwe pand vormt een gesloten bouwblok, waarbij de gevels de omliggende straten en openbare ruimte begeleiden. Het pand bestaat uit drie woonlagen. Aan de zijde van het Bunschoterpad blijft de hoogte van de bebouwing beperkt tot twee woonlagen.

Het gebouw is gericht op alle vier zijden. Leefruimten zijn georiënteerd op de omliggende straten en het nieuwe verbindingspad. Gestreefd wordt naar een architectonisch hoogwaardig, bijzonder gebouw met een eigen herkenbaar karakter.

Tussen beide panden ligt een pleinvormige ruimte die wordt ingericht als verblijfsruimte. Hier ligt ook een openbaar toegankelijk verbindingspad tussen het Bunschoterpad en de Verlengde Amsterdamseweg. Het bestaande groen langs het privéterrein blijft hier als afscherming zoveel mogelijk gehandhaafd. Langs de Bunschoterweg blijft een brede herkenbare groene buffer bestaan.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein en wordt verdiept aangelegd. Deze parkeerplaats is ook voor bewoners/personeel van Careander goed bereikbaar en toegankelijk. Op maaiveld zijn enkele (bezoekers) parkeerplaatsen mogelijk aan de zijde van het Bunschoterpad. Het pand is geheel toegankelijk voor rolstoelgebruikers.

3. **Beleids- en wetgevingskader**

3.1. **Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt getoetst of de beoogde ontwikkeling past binnen de geldende beleidskaders van het rijk, provincie Gelderland en de gemeente Ede.

3.2. **Rijksbeleid**

3.2.1. **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Het Rijk heeft in maart 2012 haar beleid uit de Nota Ruimte geactualiseerd door de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vast te stellen, met het motto 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig'. Het Rijk streeft hiermee naar een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen en laat meer over aan gemeenten en provincies.

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.

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 rijksregimes 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.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Tevens is in de Structuurvisie de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Ze is bedoeld als bijdrage aan een zorgvuldige afweging van belangen en een transparante besluitvorming. De ladder is per 1 oktober 2012 wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. Bij iedere stedelijke ontwikkeling, zoals bedrijventerreinen, detailhandel of woningbouwlocaties, moet verantwoord worden dat deze in een actuele regionale vraag voorziet.

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 Ede 2030 (zie paragraaf 3.4.1) en de regionale KWP-afspraken (zie paragraaf 3.3.3) moet worden vastgesteld dat sprake is van een actuele behoefte voor extra woningbouw in de gemeente Ede. Het project Bunschoterhof maakt onderdeel uit van het gemeentelijk woningbouwprogramma (vastgelegd in diverse gemeentelijke beleids- en visiedocumenten zoals Nota Woningbouwprogrammering 2011, Woonvisie 2012 en in december vastgestelde Woonvisie Ede 2030) ter grootte van 6.000 woningen in de periode 2015 – 2030 (400 woningen gemiddeld per jaar). Het woningbouwprogramma in z'n totaliteit is minimaal (kwantitatief) nodig om de verwachte bevolkings- en huishoudensgroei op te vangen tot 2030. Het eind 2014 opgeleverde 'Kennisfundament Woonvisie', de cijfermatige onderbouwing voor de Woonvisie Ede 2030, duidt hier ook op. Het initiatief scoort daarnaast kwalitatief hoog op de diverse sporen van de Woonvisie (zoals toevoeging goedkope huurwoningen) en draagt in die zin dan ook in hoge mate bij aan het realiseren van de ambities in de Visie. Uitwerking is te vinden in paragraaf 3.4.1.

Het gemeentelijk woningbouwprogramma past bij de regionale kwantitatieve afspraken die gemaakt zijn in Regio Food Valley-verband (Gelders deel), het zogenaamde Kwalitatief WoningProgramma (herijking 2015). De KWP-afspraken zijn gebaseerd op de meest recente provinciale bevolkingsprognoses. Het KWP heeft een kortere scope dan de Woonvisie (2025 versus 2030). Om die reden is voor Ede een aantal van 4.000 woningen opgenomen voor het

tijdvak 2015 – 2025 (400 woningen/jaar).

De woningen waren in eerste instantie bedoeld als woon-zorgwoningen. De actualiteit en veranderde wetgeving heeft ons ingehaald: wonen en zorg zijn gescheiden. Een klein deel is nog bedoeld voor zorg, de resterende woningen zijn in principe 'vrij'. Alle appartementen worden in het sociale huursegment gerealiseerd. In dit segment is sprake van schaarste (zie onder andere Schaarsteonderzoek in opdracht van Regio Food Valley voorjaar 2015 (Companen) en forse behoefte (ook als zodanig vastgelegd in concept Woonvisie 2030). Ook op dit vlak voldoet de ontwikkeling aan de aantoonbare regionale en lokale behoefte. De locatie is binnenstedelijk gelegen. Eerder heeft op deze locatie een school gestaan, die inmiddels al weer enkele jaren geleden is gesloopt. Het betreft dus een binnenstedelijke herstructureringslocatie, nabij voorzieningen (maatschappelijke ondersteuning, Ede Centrum en dergelijke). Het voorliggende bestemmingsplan voldoet daarmee aan het bepaalde in artikel 3.1.6. lid 2 Bro.

3.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het rijksbeleid is nader vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) dat op 30 december 2011 in werking is getreden. Dit besluit bevat de juridische kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de rijksbufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, de mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

Met dit besluit maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het besluit kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit. Voor het plangebied gelden geen bepalingen waarmee rekening hoeft te worden gehouden bij het mogelijk maken van de beoogde woningbouwlocatie.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. Omgevingsvisie Gelderland

Ter vervanging van de Structuurvisie Gelderland (voorheen Streekplan 2005) heeft de provincie een nieuwe Omgevingsvisie vastgesteld op 9 juli 2014. De omgevingsvisie is op 18 oktober 2014 in werking getreden en daarmee het geldende toetsingskader voor dit bestemmingsplan.

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:

- Behoefted stedelijke 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 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 onderbouwing van de behoeftevraag wordt verwezen naar paragraaf 3.2. waar de Rijksladder van duurzame verstedelijking is beschreven. Voor de Gelderse ladder wordt vastgesteld dat de kern Ede niet beschikt over bestaande bebouwing c.q. gronden binnen stedelijk gebied waar de behoeftevraag opgevangen kan worden. De behoeftevraag kan evenmin worden opgevangen in bestaande bebouwing in het landelijk gebied. Bij de locatiekeuze is rekening gehouden met de meest wenselijke aansluiting op het bestaande stedelijke gebied met goede ontsluitingsmogelijkheden. Het bestemmingsplan is dan ook in overeenstemming met de uitgangspunten uit de provinciale Omgevingsvisie.

3.3.2. 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 Omgevingsverordening Gelderland is gelijktijdig met de Omgevingsvisie in werking getreden op 18 oktober 2014. De regels in de Omgevingsverordening 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. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de provinciale Omgevingsverordening.

3.3.3. Woonvisie Gelderland, Kwalitatief Woonprogramma –(KWP)

De provincie Gelderland maakt met haar regio's afspraken over het woningbouwprogramma. In 2012 hebben de Gelderse gemeenten van de Regio FoodValley afspraken gemaakt over de verdeling van het woningbouwprogramma met de provincie Gelderland in het kader van het Kwalitatief WoonProgramma 2010 – 2019 (KWP3). In 2014 heeft de provincie Gelderland een nieuwe bevolkingsprognose opgesteld (Gelderse prognose 2014). Deze prognose is als uitgangspunt gebruikt voor het voorstel voor de kwantitatieve verdeling van de Gelderse FoodValley-gemeenten voor de periode 2015-2025. Het aantal woningen voor de Gelderse gemeenten bedraagt hierbij 11.500 en ca. 14.500 voor de gehele regio FoodValley. De volgende binnenregionale verdeling voor de Gelderse gemeenten is vastgesteld:

Gemeenten	
Ede	4.000
Barneveld	3.500
Nijkerk	2.000
Wageningen	1.600
Scherpenzeel	500
Totaal	11.600

Op basis van monitoring wordt periodiek bepaald of de aantallen nog reëel zijn. De 4.000 woningen voor Ede vallen binnen het totale woningbouwprogramma van de gemeente Ede ter grootte van ca 6.000 woningen (2015 tot 2030, 400 woningen gemiddeld per jaar ,stad en dorpen). Het project Bunschoterhof is onderdeel van dit woningbouwprogramma dat is vastgelegd in diverse nota's en visies (zoals Nota Woningbouwprogrammering 2011, MeerjarenPerspectief Grondexploitaties (MPG), Woonvisie 2012, Woonvisie Ede 2030). Het totale woningbouwprogramma voorziet in de opvang van de groei van de bevolking van de gemeente Ede en de groei van het aantal huishoudens tot 2030.

Als vervolg op de kwantitatieve afspraken maakt de gehele Regio Food Valley aanvullende kwalitatieve afspraken (in relatie tot de toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking). Het gaat hierbij om:

- Blijven monitoren hoe de markt functioneert (Stichting Vastgoedmonitor Regio Food Valley)
- Aandacht voor flexibiliteit in de programmering
- Regionale aanpak ladder voor duurzame verstedelijking

3.3.4. Provinciaal Verkeers- 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 (in concreto, parkeergelden). Voorkomen door ruimtelijke economische ontwikkelingen veel beter af te stemmen op de aanwezige infrastructuur en ze zoveel mogelijk te concentreren en te bundelen. Beter benutten van de bestaande wegen, fietspaden en openbaar vervoerverbindingen. Bouwen van de projecten uit het Statenakkoord en door het onderhoud van infrastructuur te combineren met het duurzaam veilig maken ervan. Hierbij start de provincie met het aanpakken van de grootste knelpunten. Beprijzen wordt op termijn ook als een mogelijkheid gezien om bereikbaarheidsproblemen aan te pakken.

3.3.5. Cultuur- en erfgoedbeleid (2013-2016)

Cultuur en erfgoed leveren een wezenlijke bijdrage aan de Gelderse samenleving. Cultuur en Erfgoed zijn bouwstenen voor ontwikkeling en bepalen mede de identiteit van Gelderland. Deze visie ligt ten grondslag aan het beleidskader Cultuur en Erfgoed 2013-2016 dat de uitgangspunten van handelen beschrijft voor de komende vier jaar. Er wordt gewerkt vanuit de volgende kernwaarden:

- Cultuur en erfgoed dragen bij aan een aantrekkelijk woon-, werk- en vestigingsklimaat.
- Investeren in cultuur en erfgoed is een noodzakelijke voorwaarde voor een duurzame sterke economie.

Daarmee is investeren in alle waarden van cultuur en erfgoed noodzakelijk. Hierbij blijft de intrinsieke waarde voorop staan.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Woonvisie Ede 2030

In december 2015 is de Woonvisie Ede 2030 vastgesteld. De Woonvisie benoemt de ambities voor het wonen in de gemeente Ede tot 2030. De ambities zijn uitgewerkt in een achttal sporen. Uitgangspunt is het minimaal realiseren van het woningbouwprogramma (6.000 woningen tot 2030) dat past bij de groeiprognozes in bevolking en huishoudens.

De Woonvisie benoemt de volgende sporen:

- 1 Groeien met Kwaliteit
- 2 Balans bestaand nieuwbouwprogramma en nieuwe binnenstedelijke en -dorpse locaties
- 3 Betaalbare woningvoorraad
- 4 Gevarieerde opbouw wijken en dorpen
- 5 Duurzame en levensloopbestendige woningvoorraad
- 6 Wonen met een hoog voorzieningenniveau
- 7 Wonen in het groen
- 8 Wonen in Food Valley

Het project Bunschoterhof (voorheen Paasberg/Aralterrein) is al geruime tijd (sinds 2011) opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma ter grootte van ca 6.000 woningen (2015-2030). Hiermee past het in spoor 1 van de Woonvisie dat aangeeft dat het van belang is dat minimaal het benoemde woningprogramma uitgevoerd wordt. Het woningbouwprogramma maakt op haar beurt weer onderdeel uit van de provinciale KWP-afspraken (zie paragraaf 3.3.3).

Het project Bunschoterhof scoort daarnaast hoog op spoor 3 (toevoeging goedkope huurwoningen in Ede Stad), spoor 4 en 6 (toevoegen woningen in bestaand (multifunctioneel) gebied (met diverse voorzieningen) en toevoeging segment dat bijdraagt aan differentiatie in woningbouw (gestapeld, goedkope huur) in de wijk) en spoor 5 (de woningen zijn ook geschikt voor het leveren van zorg). Het plan draagt daarmee in hoge mate bij aan het realiseren van zowel de kwantitatieve als kwalitatieve ambities van de Woonvisie Ede 2030.

3.4.2. Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan

De hoofdlijnen van het verkeers – en vervoersbeleid binnen de gemeente Ede staan beschreven in het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP), in 2014. Het GVVP geeft de kaders aan waarbinnen:

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

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

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

3.4.3. 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.

In maart 2016 is een nieuwe nota parkeernormering vastgesteld. Voor dit plan is gerekend met de oude normen, omdat het planproces al langere tijd loopt.

3.4.4. Duurzaamheid

De gemeente Ede hecht veel waarde aan duurzaamheid. Om te zorgen dat we kunnen blijven wonen in een schone, groene en gezonde leefomgeving. Duurzaamheid betekent bij de ontwikkeling van een nieuwe woonlocatie onder andere dat voldaan moet worden aan wettelijke milieueisen, op het gebied van bijvoorbeeld bodem, lucht en geluid.

Daarnaast betekent duurzaamheid werken aan beperking van het autoverkeer, aandacht voor water (o.a. waterberging, met het oog op de voortgaande klimaatverandering) en voor inrichting van de openbare ruimte (materiaalgebruik, verharding, groen, verlichting). Tot slot is het thema energie/klimaat een speerpunt als het gaat om duurzaamheid. Het gemeentelijk beleid is gericht op energiebesparing en op inzet van duurzame energie. Het gebruik van fossiele brandstoffen wil de gemeente zoveel mogelijk beperken, omdat dit gebruik de belangrijkste oorzaak is van de opwarming van de aarde.

Met name in hoofdstuk 4 van deze toelichting van het bestemmingsplan zal op al deze aspecten worden ingegaan. Zowel het rijk als de provincie Gelderland vragen van de gemeente om in bestemmingsplannen rekening te houden met duurzaamheid. Daarbij moet de gemeente gebruik maken van de Ladder voor duurzame verstedelijking en van de Gelderse duurzaamheidsladder. In paragraaf 3.2 en 3.3 is beschreven hoe met deze spelregels voor duurzaamheid wordt omgegaan.

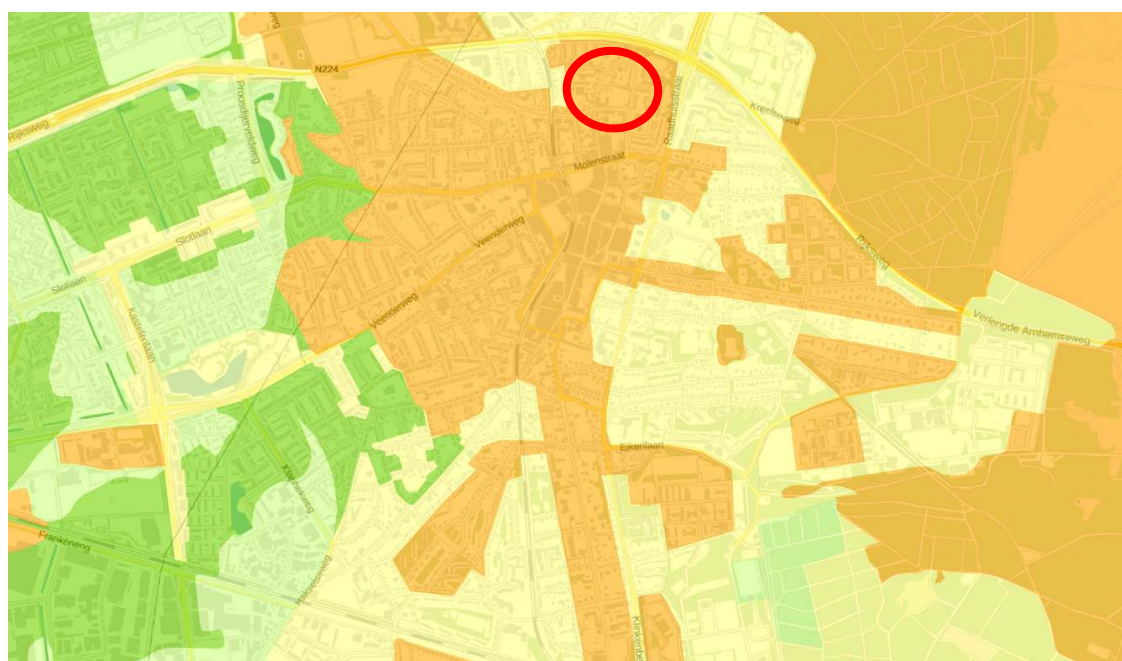
3.4.5. Cultuurhistorische waardenkaart (2012)

De Cultuurhistorische waardenkaart (hierna CHW) betreft een uitwerking van het gemeentelijke erfgoed- en archeologiebeleid. Het is een integraal ruimtelijk beleidskader waarin alle aardkundige, archeologische, cultuurlandschappelijke en historisch (steden-)bouwkundige sporen bijeen zijn gebracht en integraal zijn gewogen. Daarmee is een helder totaalbeeld ontstaan van aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden. De integrale cultuurhistorische beleids- en waarderingskaart, de feitelijke CHW, toont vier categorieën cultuurhistorisch waardevolle zones (zie onderstaande afbeelding). Voor een verdere onderbouwing van de totstandkoming van de cultuurhistorische zones wordt verwezen naar RAAP-rapport 2500, met name deel IV en kaartbijlage 6.

Cultuurhistorische waardenkaart (CHW) (2012)

De CHW betreft een uitwerking van het gemeentelijke erfgoed- en archeologiebeleid. Het is een integraal ruimtelijk beleidskader waarin alle aardkundige, archeologische, cultuurlandschappelijke en historisch (steden-)bouwkundige sporen bijeen zijn gebracht en integraal zijn gewogen. Daarmee is een helder totaalbeeld ontstaan van aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden.

De integrale cultuurhistorische beleids- en waarderingskaart, de feitelijke CHW, toont vier categorieën cultuurhistorisch waardevolle zones (zie afbeelding hieronder). Voor een verdere onderbouwing van de totstandkoming van de cultuurhistorische zones wordt verwezen naar RAAP-rapport 2500, met name deel IV en kaartbijlage 6.¹



CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE ZONES	
	Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1: hoge cultuurhistorische betekenis (landschap, archeologie en historische (steden)bouwkunst)
	Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 2: middelhoge cultuurhistorische betekenis
	Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 3: middellage cultuurhistorische betekenis
	Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 4: lage cultuurhistorische betekenis

Afbeelding van de omgeving van het plangebied (rode cirkel) op de Cultuurhistorische Waardenkaart met bijbehorende legenda

¹ Zie <https://www.ede.nl/vrije-tijd-en-toerisme/kunst-en-cultuur/cultuurhistorische-waardenkaart>

3.4.6. Conclusie

Het voorliggend bouwplan past binnen het bovengenoemde rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid.

4. Onderzoek en randvoorwaarden

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen diverse aspecten aan de orde die relevant zijn voor functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna, water en milieuaspecten. Per onderdeel wordt het beleid en/of wetgeving weergegeven, waar vervolgens het plangebied aan wordt getoetst, gevolgd door de eventuele consequenties voor het bestemmingsplan.

4.2. Bedrijven en milieuzonering

Beleid/regelgeving

De gemeente is verantwoordelijk voor het maken van een goede afweging bij het toestaan van nieuwe (bedrijfs)activiteiten of uitbreiding hiervan. De afweging moet het gevaar en overlast voor omliggende woningen beperken. Bij de afweging maakt de gemeente gebruik van de Handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van Vereniging Nederlandse Gemeenten. De handreiking geeft door middel van richtafstanden per milieubelastende activiteit aan wat de acceptabele afstand is ten opzichte van een gevoelige bestemming (bijvoorbeeld een woning). Voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar is een richtafstand opgenomen.

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

Op basis van bestaande activiteiten wordt onderscheid gemaakt tussen 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. In de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' staat een lijst van activiteiten in de Staat van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 4, waarin de categorieën A, B of C met de volgende betekenis voor de toelaatbaarheid is opgenomen:

Categorie A

Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen — in gebieden met functiemenging — kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarvoor toereikend.

Categorie B

Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig zijn afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Categorie C

De activiteiten uit categorie B waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor een gemengd gebied worden de A en B categorie toegestaan en is een categorie C eventueel mogelijk door af te wijken van de planregels bij een omgevingsvergunning, waarbij gekeken moet worden naar:

1. het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
2. productie en/of laad en loswerkzaamheden vinden alleen in dagperiode plaats;
3. de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;
4. activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Situatie plangebied

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven waarvan de richtafstanden het plangebied overlappen. De functies die binnen het plangebied mogelijk worden gemaakt vallen onder de gemengde bestemming waarbinnen zowel wonen als maatschappelijke functies met de aanduiding zorginstelling worden toegelaten. Deze functies vallen maximaal onder categorie B. Aangezien de nieuwe bebouwing bouwkundig afgescheiden is van omliggende bestaande bebouwing wordt voldaan aan de voorwaarden behorend bij functies die onder categorie B vallen.

Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan en de realisatie van het plan.

4.3. Bodem

Beleid/regelgeving

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid. Middels een bodemkwaliteitskaart wordt de chemische bodemkwaliteit weergegeven binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. De bodemkwaliteitskaart is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 31 mei 2012. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is.

Daarnaast kent de gemeente Ede een vrijstellingsregeling. Dit houdt in dat het college van burgemeester en wethouders 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 bijvoorbeeld een bodemkwaliteitskaart in combinatie met een bodembeheersplan. Voorwaarde hierbij is wel dat uit historisch onderzoek is gebleken dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten of calamiteiten.

Situatie plangebied

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is de locatie enkele jaren geleden onderzocht (Grontmij B.V., kenmerk 249655-20, 13 februari 2009). Hieruit zijn slechts lichte verontreinigingen gemeten in boven- en ondergrond. Het grondwater is vanwege de aanzienlijke diepte (ruim 5 meter onder het maaiveld) niet onderzocht.

Conclusie

Omdat het slechts gaat om lichte verontreiniging is er geen vervolgactie nodig. De grond is geschikt voor het beoogde gebruik. Op basis van de resultaten van het onderzoek bestaan er geen bezwaren om het voorliggende bestemmingsplan in procedure te brengen.

4.4. Water

Beleid/regelgeving

Waterwet (Ww)

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

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

Op grond van artikel 10.33 Wet milieubeheer hebben Gemeenten de zorgplicht ten aanzien van de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater, dat vrijkomt bij de binnen het grondgebied van de gemeente gelegen percelen.

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

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

Hemelwaterbeleid

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

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.

Situatie plangebied

In de openbare wegen rondom het plangebied ligt vrijverval riolering van een gemengd stelsel (riolering waarbij het water onder invloed van de zwaartekracht vanzelf naar beneden stroomt). Op het perceel dient een gescheiden rioolstelsel. Het vuilwater van het nieuwe appartementencomplex dient hierop afgevoerd te worden.

In het gebied heerst een grondwaterstand die het mogelijk maakt om hemelwater in de bodem te infiltreren. Het regenwater van het dakvlak en de bestrating moet op eigen terrein worden geïnfiltreerd in de bodem met een berging van 40 mm ten opzichte van het nieuwe verharde oppervlak van de daken en terreinverharding. Er dienen bladvangende in de

standleidingen te worden aangebracht en een zandvangputje net bovenstrooms van het infiltratiesysteem. Er mag geen koppeling komen tussen het infiltratiesysteem en het gemeentelijk riool.

Het ontwerp voor het hemelwatersysteem dient nader gedetailleerd te worden in het kader van de bouwaanvraag.

Uitlogende materialen

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

Hoogten

Om inzicht te krijgen in de af- en ontwatering van het perceel en de aansluiting op de belendende percelen zal een hoogtemeting moeten worden uitgevoerd. Het bepalen van het vloerpeil van de nieuwe woningen zal in overleg met de gemeente moeten plaatsvinden.

Conclusie

Mits er aan de voorwaarden wordt voldaan zoals beschreven in de situatie plangebied, bestaat er vanuit water geen bezwaar tegen dit plan.

4.5. Ecologie

Beleid/regelgeving

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

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet (april 2002) richt zich op de instandhouding van populaties van soorten die bescherming behoeven. Sinds de inwerkingtreding van de Algemene Maatregel van Bestuur (2005) (hierna: AMvB) worden er drie categorieën beschermingsniveaus onderscheiden waarop het ontheffingsregime is gebaseerd. In geval van bestemmingsplanwijzigingen of activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen, gaat het bij toetsing aan de Flora- en faunawet om de soorten uit tabel 2 en 3 van de AMvB artikel 75. Voor de algemene soorten uit tabel 1 van AMvB artikel 75 geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een algehele vrijstelling van de verbodsbepalingen.

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

- Artikel 8: het is verboden beschermde planten te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei wijze van hun groeiplaats te verwijderen;
- Artikel 9: het is verboden beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen;
- Artikel 10: het is verboden beschermde dieren opzettelijk te verontrusten;
- Artikel 11: het is verboden nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren;
- Artikel 12: het is verboden eieren van beschermde dieren te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen.

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

Natuurbeschermingswet 1998

In de 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 verslechteringsstoets bij negatieve effecten en een passende beoordeling wanneer er significant negatieve effecten verwacht worden.

In Ede worden twee gebieden aangemerkt als Natura 2000 gebied, te weten: de Veluwe en Het Binnenveld. Beschermde natuurmonumenten of wetlands zijn niet aanwezig in Ede.

Gelderse Natuurnetwerk (hierna GNN) en Groene Ontwikkelingszone (hierna GO)

In juli 2015 is door de provincie Gelderland de nieuwe Omgevingsvisie vastgesteld. Met deze Omgevingsvisie wordt de herijkte Ecologische Hoofdstructuur (EHS) ruimtelijk vastgelegd. Hiermee wordt invulling gegeven aan de afspraak die provincie en Rijk bij de decentralisatie van het natuurbeleid hebben gemaakt om de EHS planologisch te herijken. Voor de EHS komen twee nieuwe natuurcategorieën in de plaats: het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelzone.

In het Gelders Natuurnetwerk geldt: in de basis hier geen nieuwe initiatieven. Er zijn enkele uitzonderingen mogelijk. Dat zijn ontwikkelingen van een groot algemeen of provinciaal belang of waarvoor – overtuigend gemotiveerd – geen alternatieven bestaan. Voor dergelijke uitzonderingen gelden specifieke spelregels die garanderen dat het Gelders Natuurnetwerk in stand blijft.

De Gelderse Groene Ontwikkelingszone is een gebied waar partners en partijen juist worden uitgenodigd om actief 'groene' doelen mee te helpen realiseren.

Situatie plangebied

Soortbescherming

In 2007 is er door Tauw ecologisch onderzoek uitgevoerd naar de effecten van de voorgenomen ingreep op beschermde soorten in het kader van de Flora- en Faunawet. Uit dit onderzoek is gebleken dat het toen nog bestaande schoolgebouw zeer waarschijnlijk in de winter van 2006-2007 heeft gefungeerd als winterverblijf voor laatvliegers en gewone dwergvleermuizen. De gebouwen werden echter in 2007 zeer waarschijnlijk niet gebruikt als zomerverblijf. De school is inmiddels gesloopt en het terrein heeft tot nu toe braak gelegen. Voor deze mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen is 2007 een ontheffing aangevraagd. Deze is verleend door het bevoegd gezag met kenmerk FF/75C/2007/0413. De enige voorwaarde die nog zal moeten worden uitgevoerd is dat de te realiseren nieuwbouw geschikt zal moeten worden gemaakt als verblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis en laatvlieger. In het ontwerp worden nu twee plekken in het gebouw geschikt gemaakt die geschikt zijn als winterverblijfplaats voor vleermuizen.

In 2015 is het ecologisch onderzoek geactualiseerd door Cobra eco-adviseurs. Hierbij is nader onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van essentieel foerageergebied en vliegroutes binnen het plangebied. Uit het onderzoek is gebleken dat het bestaande plangebied geen essentieel foerageergebied is voor vleermuizen. Ook heeft vormt het plangebied geen vliegroutes die essentieel zijn voor vleermuizen.

Soorten uit tabel 1

Binnen het onderzoeksgebied zijn soorten aanwezig of kunnen soorten voorkomen die zijn opgenomen in tabel 1 van de Flora- en faunawet. Ze zijn daarmee licht beschermd. Het gaat om de soortgroep:

- grondgebonden zoogdieren (mol, egel, veldmuis).

Voor soorten uit tabel 1 geldt een algehele vrijstelling. Wel geldt de algemene zorgplicht. Deze houdt in dat de werkzaamheden geen wezenlijke invloed mogen uitoefenen op de soort. Daarnaast moet voorafgaand en tijdens de werkzaamheden zoveel mogelijk worden voorkomen of worden beperkt dat:

- dieren worden gedood of verwond;
- nesten of hollen worden beschadigd, weggenomen of verstoord.

Vogels

Vogels gebruiken het onderzoeksgebied als foerageergebied, voortplantingsgebied of als tijdelijke rustplaats. Alle broedende vogels zijn streng beschermd volgens de Flora- en faunawet.

Met het eventueel rooien van bomen en struiken in het projectgebied kunnen nesten van vogels verloren gaan. Bewoonde nesten zijn zwaar beschermd. Er kan geen ontheffing verkregen worden voor het verstoren of verwijderen van bewoonde nesten. Er is namelijk altijd een alternatief: wachten tot het nest niet meer bewoond is. Er is geen overtreding van de Flora- en faunawet als het rooien van de bomen gebeurt op een moment dat er geen bewoonde nesten aanwezig zijn. De kap van eventuele groen zal daarom moeten plaatsvinden buiten het broedseizoen van vogels. Deze broedperiode loopt globaal van 15 maart tot en met 1 september. Echter het is mogelijk dat ook buiten deze periode door vogels wordt gebroed. Dit zal door een ter zake deskundig ecooloog vooraf aan de kap moeten worden bepaald.

Gebiedsbescherming

De onderzoekslocatie is niet gelegen in een Natura 2000-gebied of de GNN. De onderzoekslocatie is gelegen op ongeveer 1 km van deze gebieden.

De onderzoekslocatie ligt binnen de invloedsfeer 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.

Gezien de beperkte omvang van het project, de afstand tot het Natura 2000 gebied Veluwe en de ligging van het plangebied binnen het huidige stedelijke gebied kan worden geconcludeerd dat negatieve effecten op voorhand kunnen worden uitgesloten. Een nadere onderbouwing wordt niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

De natuurwetgeving vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied mits bovenstaande voorwaarden in acht worden genomen.

4.6. Cultuurhistorie

Beleid/regelgeving

Het ruimtelijk kader voor de doorwerking van cultuurhistorie in het bestemmingsplan wordt bepaald door wetgeving en beleid op verschillende niveaus onder andere door de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) Ede. In hoofdstuk 3 is hier aandacht aan besteed.

Situatie plangebied

I. Ontwikkelingsgeschiedenis plangebied

Het plangebied is gelegen in het Bospoortgebied. Het Bospoortgebied behoort van oudsher tot de dorpskern van Ede, waarbij de Amsterdamseweg, Grotestraat, Notaris Fischerstraat en Molenstraat de belangrijkste routes waren. Aan de noordkant vormden de Otterlosche weg (nu Bospoort) en de Kreelsche weg (nu Bunschoterpad) de verbinding met het noord-oost en. Het tracé Amsterdamseweg - Grotestraat - Arnhemseweg vormde de belangrijkste oost-westverbinding. De oorspronkelijke bebouwing stamt voornamelijk uit de tweede helft van de 19e eeuw en de eerste decennia van de 20e eeuw. Ede had toen nog een agrarisch karakter en de dorpsbebouwing concentreerde zich vooral rond de doorgaande wegen. Het gebied ten noorden van de Amsterdamseweg werd voornamelijk in beslag genomen door bouwland en houtsingels, ter hoogte van de Kampstraat grensde het bouwland aan de heide. In die tijd zien we al een duidelijk verschil in bebouwingskarakteristiek tussen het gebied ten noorden van de Amsterdamseweg, de "Asakkers" (pas in de loop van de 20e eeuw bebouwd) en het gebied ten zuiden daarvan. Het huidige circuit Amsterdamseweg - Grotestraat - Molenstraat - Notaris Fischerstraat is op de kadastrale kaart van 1832 al duidelijk herkenbaar. Rond de eeuwwisseling ontwikkelde dit gebied zich van een hoofdzakelijk agrarisch gebied met enkele notabelen woningen (Fischers Huis) en enkele uitspanningen/logementen (De Posthoorn) tot een meer stedelijk gebied met o.a. winkels en meerlagige bebouwing. Aan de Notaris Fischerstraat vinden we tussen 1899 en 1942 het Edese gemeentehuis, de spaarbank en het toenmalige marktterrein. Karakteristiek voor het huidige gebied zijn het nog steeds authentieke karakter, de fijnmazigheid van structuren (wegen, paden/stegen), de diversiteit aan bebouwing en functies, de ambachtelijke bouwwijze en de subtiële detaillering van de oudere panden.

II. Cultuurhistorische entiteiten

In het plangebied zijn geen wettelijke beschermde monumenten, beeldbepalende of karakteristieke objecten aanwezig.

Conclusie

Samenvattend worden vanuit Cultuurhistorie geen belemmeringen gezien voor dit bestemmingsplan.

4.7. Archeologie

Beleid/regelgeving

In 2012 is de nota 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' door de gemeenteraad vastgesteld. De nota stoelt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), een wetwijziging van de Monumentenwet. Met deze wetwijziging 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.

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

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede en de rapportages van de archeologische onderzoeken die op het terrein zijn uitgevoerd.

Bestaande situatie

In het kader van eerdere bouwplannen op het voormalige Paasbergterrein, is reeds archeologisch onderzoek uitgevoerd. Deze onderzoeken hebben uitgewezen, dat op het terrein een nederzetting aanwezig is uit de merovingische periode, preciezer uit de tweede helft van de 7e en het begin van de 8e eeuw. Het voormalige Paasbergterrein is in die periode bewoond geweest (er zijn twee huisplattegronden opgegraven). Het voormalige Paasbergterrein is in die periode echter voornamelijk in gebruik geweest voor ambachtelijke werkzaamheden, zoals de vondst van 13 hutkommen (half ingegraven schuurtjes, die gebruikt werden voor deze werkzaamheden) doet vermoeden. Over deze periode is Ede nog weinig bekend.

Een deel van het plangebied is tijdens de eerder uitgevoerde opgraving nog niet archeologisch onderzocht, omdat de groenstroken behouden zouden blijven en dus de archeologische vindplaats ook in situ (in de bodem) behouden zou blijven.

Conclusie

De bodemverstoringen die in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen plannen met zich meebrengen, reiken verder dan in de eerdere plannen. De nog in de bodem aanwezige archeologische resten zullen daarbij worden verstoord.

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

4.8. Verkeer en parkeren

Beleid/regelgeving

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

Uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen in Ede zijn de door de raad vastgestelde 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoers Plan' (GVVP) en de nota 'Parkeernormering gemeente Ede'. Daarnaast wordt gekeken naar de verkeersgeneratie voor de toekomstige situatie. Dit op basis van de landelijke gegevens van de CROW (nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer en openbare ruimte)

Bij een ruimtelijk besluit wordt beoordeeld of door de nieuwe ontwikkeling de verkeersveiligheid niet negatief wordt beïnvloed.

Situatie plangebied

Het voorliggende "plan Bunschoterhof" maakt het mogelijk om maximaal 56 woningen te realiseren. Hieronder wordt vanuit verkeerskundig oogpunt onderbouwd of dit plan haalbaar is.

Verkeersgeneratie en ontsluiting:

Volgens de uitgave van het CROW "verkeersgeneratie woon- en werkgebieden (Publicatie 317)" geldt voor Ede schil voor dit type woningen (Koop/huur etage middel/goedkoop) een verkeersgeneratie van 3 tot 4 motorvoertuigbewegingen per woning per werkdag.

Bij 56 woningen wil dat zeggen dat er op het drukste punt, bij de aansluiting op het Bunschoterpad, $56 \times 4 = 224$ voertuigbewegingen per dag extra zullen zijn door dit bouwplan. Dit kan prima afgewikkeld worden via het Bunschoterpad richting Bunschoterweg of Bospoort. Ook al omdat het Bunschoterpad een éénrichtingsweg is. Het Bunschoterpad is een smalle erftoegangsweg (valt binnen een 30 km/u zone) en kan de verkeersgeneratie goed aan gelet op de huidige intensiteiten van de weg. Voorheen was op dit perceel een basisschool gevestigd en was de verkeersgeneratie waarschijnlijk hoger, in ieder geval met hogere pieken, dan in de toekomstige situatie.

Parkeren:

Uitgangspunt voor de berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen op eigen terrein, worden de kengetallen gebruikt die zijn opgenomen in de gemeentelijke nota parkeernormeringen (vastgesteld maart 2011). Het plangebied valt binnen de zone "Ede schil" en dat wil zeggen dat voor woningen $> 120 \text{ m}^2$ de parkeernorm 1,6 parkeerplaats per woning is. Voor woningen tussen 80 en 120 m^2 is de parkeernorm 1,5 parkeerplaats per woning en voor woningen $< 80 \text{ m}^2$ is de parkeernorm 1,3 parkeerplaats per woning. Bij de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van 48 woningen $< 80 \text{ m}^2$ en 8 woningen tussen de 80 en 100 m^2 . Daarnaast gaan er 9 (tijdelijke) parkeerplaatsen verloren die naast het gebouw op het voormalige "Aral terrein" liggen (ontsloten via de Verlengde Amsterdamseweg. Deze 9 parkeerplaatsen moeten, zo is destijds afgesproken, binnen het plan Bunschoterhof gecompenseerd worden.

Totaal dienen er daarom $48 \times 1,3 = 62 + 8 \times 1,5 = 12 + 9 =$ totaal 83 parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar te zijn. In het plan worden 67 parkeerplaatsen in de kelder en 17 parkeerplaatsen op maaiveld langs het Bunschoterpad aangelegd. Dus in totaal worden er 84 parkeerplaatsen op eigen terrein aangebracht.

Dit is conform de uitgangspunten van de nota parkeernormering maar ook van belang omdat op alle wegen (uitgezonderd de Verlengde Amsterdamseweg) grenzend aan het plangebied parkeerregulering van kracht is aan één of twee kanten van de weg, namelijk vergunningen parkeren.

Er bestaat de mogelijkheid dat binnen het plangebied één of twee woningen worden gebruikt als kantoor. Dat heeft geen invloed op de parkeerbehoefte omdat de aanwezigheidspercentages van een kantoor anders is dan van woningen. Een kantoor heeft de piek liggen op werkdag overdag – middag en woningen hebben de piek in de parkeerbehoefte in de avond. Er kan daardoor sprake zijn van medegebruik. De mogelijkheid is aanwezig om reguliere woningen om te zetten naar een zorgfunctie. Dat heeft geen invloed op de parkeerbehoefte. De parkeernorm voor een zorgwoningen is namelijk lager dan voor een reguliere woning.

Conclusie

Het plan zorgt niet voor een onevenredige toenemende verkeer- en parkeerdruk op de omgeving. Daarmee zorgt het aspect verkeer, verkeersveiligheid en parkeren niet voor belemmeringen voor de haalbaarheid van voorliggend plan.

4.9. Geluid (verkeerslawaaï)

Beleid/regelgeving

Sinds het eind van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van 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). Momenteel wordt gewerkt aan een grootschalige aanpassing van de Wet geluidhinder. Op 1 juli 2012 zijn de eerste wijzigingen in werking getreden en ondergebracht in hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer. De wijzigingen hebben uitsluitend betrekking op de aanleg en reconstructie van hoofdwegen (rijkswegen) en hoofdspoorwegen middels de systematiek van geluidproductieplafonds.

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

Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

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

In bovenstaande situaties geldt voor nieuwe te realiseren woningen in de zone van een verkeer- 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.

Bestaande situatie

Alle nabijgelegen wegen hebben een 30 km/uur-regime en vallen daarmee niet onder de Wet geluidhinder. Akoestisch onderzoek is dan ook niet nodig.

De verkeersintensiteit op de omliggende wegen is beperkt. Vanuit het oogpunt van geluid (verkeerslawaaï) is dus sprake van goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Het aspect geluid (verkeerslawaaï) vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan en de realisatie van de appartementen (en kantoorgedeelte).

4.10. 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.

Bestaande situatie

Vanwege de beperkte omvang van het plan valt de ontwikkeling onder het Besluit Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen). Dit betekent dat, zonder nader onderzoek uit te voeren, geconcludeerd kan worden dat het plan geen significante verslechtering van de lokale luchtkwaliteit veroorzaakt.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan en de realisatie van de appartementen (en kantoorgedeelte).

4.11. Externe veiligheid

Beleid/regelgeving

Externe veiligheid gaat over het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's voor mens en milieu bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij uitsluitend om de kans dat derden (omwonenden) dodelijk letsel oplopen door een calamiteit bij een bedrijf of door een ongeval bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. Rond bedrijven en langs routes (of buisleidingentracés) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zijn daarom zones ingesteld waarbinnen de risico's moeten worden onderzocht en getoetst voor toekomstige bebouwing. Deze risico's worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR) en betreffen alleen de personen die niet deelnemen aan deze activiteiten.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Ongevallen met gevaarlijke stoffen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

- bedrijven;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Bestaande situatie

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de N224. Verder liggen geen risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied. Over de N224 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. In het kader van de eerdere bouwplannen voor het Bospoort/Aralterrein is reeds onderzoek uitgevoerd naar de risico's vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N224 op de omliggende bebouwing. Het betreft het rapport 'Vervoer gevaarlijke stoffen over de N224 te Ede en de ontwikkeling van het Bospoortproject' met kenmerk 202138 091075 – DF73 van 3 november 2009, opgesteld door Save. Onderstaande beschrijving is gebaseerd op de onderzoeksresultaten van het genoemde rapport. Uit het onderzoek volgt dat de PR 10-6 contour binnen de weg ligt. PR-knelpunten zijn dan ook niet aan de orde. Uit de groepsrisicoberekening volgt dat het GR ruimschoots onder de oriëntatiewaarde ligt. Het GR bedraagt maximaal 0,057 maal de oriëntatiewaarde bij 169 slachtoffers. Dit is ruimschoots onder de verantwoordingsgrens uit het gemeentelijk beleid (0,1 maal de oriëntatiewaarde).

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan en de realisatie van de appartementen (en kantoorgeedeelte).

4.12. Veiligheid

Beleid/regelgeving

In de Wet veiligheidsregio's, met het daarbij horende Besluit veiligheidsregio's, 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. In de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid, een uitgave van Brandweer Nederland, worden eisen gesteld voor de bereikbaarheid 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 zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf de bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan. Voor de bereikbaarheid van hulpverleningsvoertuigen voor de gemeente Ede zijn in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan hoofd- en subaanrijdroutes vastgesteld. Wegen die zijn aangewezen als hoofd- of subaanrijdroute moeten te allen tijde voor brandweervoertuigen goed toegankelijk en berijdbaar zijn.

Bestaande situatie en conclusie

Deze nieuwe ontwikkeling is getoetst aan het Besluit veiligheidsregio's, Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid en het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan. Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn om het voorliggende bestemmingsplan mogelijk te maken.

4.13. Bovengrondse hoogspanningslijnen

Beleid/regelgeving

Magnetische velden afkomstig van bovengrondse hoogspanningslijnen mogen in nieuwe woningen, scholen en kinderdagverblijven niet sterker zijn dan 0,4 microtesla. De overheid adviseert daarom gemeenten, provincies en netbeheerders om rond die hoogspanningslijnen preventief een zone in te stellen die vrij blijft van dergelijke bebouwing. Dit geldt voor situaties waarin nieuwe gevoelige functies in de buurt van een bovengrondse hoogspanningslijn worden gebouwd of nieuwe hoogspanningslijnen bij bestaande gevoelige functies worden gerealiseerd. Het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) heeft het voormalige ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) ondersteund bij het ontwikkelen van dit beleid.

Het beleid is ontwikkeld omdat kinderen die in de buurt van bovengrondse hoogspanningslijnen wonen mogelijk een hogere kans op leukemie hebben. Het magnetische veld zou daarvoor verantwoordelijk kunnen zijn, al is een oorzakelijk verband niet bewezen. Met het voorzorgsbeleid wil de overheid voorkomen dat het potentiële risico toeneemt.

De magneetveldzone rond de hoogspanningslijnen markeert een gebied waarin het magnetische veld, gemiddeld over een jaar genomen, sterker is dan 0,4 microtesla. De breedte van de zone wordt afgeleid uit de nominale stroom waarvoor de hoogspanningslijn is ontworpen. De keuze voor deze magneetveldzone sluit goed aan bij internationale epidemiologische onderzoeken.

Ook dient rekening te worden gehouden met de mogelijke effecten op technische apparatuur in de nabijheid van het magnetisch veld. De gemeentelijke brandweer dient te adviseren over de blus(on)mogelijkheden nabij de hoogspanningslijn. Tenslotte zal de nieuwe bebouwing zijn gebonden aan bepaalde bouwhoogte als gevolg van de hoogspanningslijn. Een bouwplan binnen de zakelijke rechtstrook (toetsingszone netbeheerder) van de lijn dient ter toetsing voorgelegd te worden aan de netbeheerder (TenneT voor 150 kV lijnen en Liander voor 50 kV lijnen).

Bestaande situatie en conclusie

Ten westen van de planlocatie loopt een 50 kV hoogspanningslijn (zie figuur). Zowel de zakelijke rechtstrook (17,5 meter aan weerszijden) als de indicatieve magneetveldzone (40 meter aan weerszijden) liggen buiten het plangebied. De hoogspanningslijn heeft derhalve geen invloed op voorliggend plan.



Netkaart hoogspanningslijnen (bron: <http://geodata.rivm.nl/netkaart.html>)

4.14. Kabels en leidingen

In het plangebied komen, behalve de hoogspanningslijnen zoals is genoemd in paragraaf 4.14, 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.

4.15. Energie

De gemeente hanteert sinds enkele jaren voor nieuwbouwlocaties geen bovenwettelijke energieprestatie-eisen meer. Dit heeft te maken met de aanscherping van de wettelijke EPC (EnergiePrestatieCoëfficiënt) in het (rijks-)Bouwbesluit (meest recent per 1 januari 2015). Door deze aanscherping kreeg de ambitie van de gemeente om een 10% scherpere EPC te realiseren steeds minder betekenis.

Voor locaties, waarbij de gemeente grondeigenaar is, probeert de gemeente marktpartijen te verleiden tot de bouw van gebouwen met extra duurzaamheid (met name op het thema energie). Dit wordt gedaan door bij de selectie van marktpartijen duurzaamheid te hanteren als een van de selectiecriteria. Bij de selectie van marktpartijen voor bijvoorbeeld de locatie Kazerneterreinen heeft dit tot goede resultaten geleid.

Onderhavige locatie zal door Woonstede worden ontwikkeld. Daarover heeft de gemeente reeds in 2012 afspraken gemaakt met Woonstede. Woonstede is ook opdrachtgever voor de bouw van de 56 (zorg)appartementen.

Dit betekent dat het in principe aan Woonstede is om keuzes te maken ten aanzien van de energiekwaliteit van de (zorg)woningen. Wel moet Woonstede hierbij de afspraken in acht nemen die met Woonstede zijn gemaakt over de energieprestaties bij (onder andere) nieuwbouw. Deze afspraken zijn vastgelegd in het Lokale Klimaatconvenant 2011-2018 en in de prestatieafspraken, die met Woonstede zijn gemaakt.

In deze afspraken is over nieuwbouw door Woonstede het volgende bepaald:

- Woonstede volgt minimaal het geldende Bouwbesluit;

- Woonstede onderzoekt de mogelijkheid van toepassing van innovatieve concepten. De 56 (zorg)woningen in het plangebied zullen voor wat betreft de energetische kwaliteit voldoen aan de EPC-eis in het geldende Bouwbesluit (EPC 0,4). Daarnaast onderzoekt Woonstede voor deze (zorg)woningen de mogelijkheid van aansluiting op het duurzame warmtenet van het Warmtebedrijf Ede. Als voor deze aansluiting wordt gekozen dan zal een betere EPC worden gerealiseerd. Dit zal alsdan niet gepaard gaan met een verslechtering van de gebouwschil, omdat het Bouwbesluit minimumeisen bevat ten aanzien van (de isolatiewaarden van) de gebouwschil (vloer, gevel, glas en dak). Daarnaast onderzoekt Woonstede de mogelijkheid van plaatsing van zonnepanelen op het dak van de (zorg)appartementen.

5. Financiële uitvoerbaarheid

5.1.1. Kostenverhaal

Op grond van artikel 6.12 Wro is het verplicht een exploitatieplan op te stellen voor gronden waarop een bouwplan inzake artikel 6.2.1 Bro van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt voorbereid én er kosten te verhalen zijn, tenzij deze kosten anderszins verzekerd zijn. De Wro geeft de gemeente de mogelijkheid om eventuele gemaakte kosten voor de uitvoering van het plan op de aanvrager te verhalen. Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Het betreft hier grond in eigendom van de gemeente. Met de ontwikkelende partij is hierover in het verleden een koopovereenkomst gesloten. Deze koopovereenkomst zal op een aantal punten worden gewijzigd en aangevuld. Hierin zullen nadere afspraken worden gemaakt over onder andere eigendomsgrens, oppervlakte van het perceel, wijziging van het bouwplan, uitvoering van archeologisch onderzoek, de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan en de planschade. De kosten worden op deze manier verhaald via de uitgifte van de grond. De kosten zijn hiermee anderszins verzekerd middels uitgifte van de grond, er zal dan ook geen exploitatieplan worden vastgesteld in het kader van de Grondexploitatiewet (artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening).

5.1.2. Planschade

Vanwege het feit dat de onderhavige planherziening invloed heeft op de fysieke leefomgeving en dat effecten merkbaar kunnen zijn in de directe omgeving kan er eventueel schade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (planschade) ontstaan. In de eerdergenoemde overeenkomst wordt met de nieuwe eigenaar van de gronden (tevens zijnde de ontwikkelende partij) overeengekomen dergelijke schade geheel voor zijn rekening komt.

Conclusie

De verhaalbare kosten zijn anderszins verzekerd. Het is dan ook niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen. Het bestemmingsplan is daarmee financieel uitvoerbaar.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Inleiding

Met de komst van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening kent een bestemmingsplan planregels. Hieronder worden de planregels toegelicht waarvoor een nadere toelichting noodzakelijk is.

6.2. Plansystematiek

Voor het bestemmingsplan Ede, hoek Bunschoterweg, Verlengde Amsterdamseweg (Bunschoterhof) is gebruik gemaakt van in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012). De kern van de voorgestelde regeling volgt uit twee uitgangspunten: zoveel mogelijk informatie op de verbeelding en zo eenvoudig mogelijke planregels. Zoals algemeen bekend bij werken met een standaard is maatwerk noodzakelijk vandaar dat de standaard op bepaalde punten is aangepast.

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk III regelt de algemene regels waaronder een aantal flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotregels. In de volgende paragraaf worden alle bestemmingen uitgebreid behandeld.

6.3. Uitleg van de regels

6.3.1. Inleidende regels (hoofdstuk 1)

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

Begrippen

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

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

6.3.2. Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)

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

Bestemmingsomschrijving

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

Bouwregels

Planregels die aangeven waar, wat en hoe hoog gebouwd mag worden. Daarnaast komen in sommige bestemmingsplanregels ook nog de volgende onderdelen voor: De mogelijkheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels, wijzigingsregels en een

omgevingsvergunningstelsel voor bepaalde werken en werkzaamheden, zoals afgravingen en het aanleggen van drainages.

Gebruiksregels

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

6.3.2.1. Enkelbestemmingen

Gemengd

Binnen deze bestemming wordt zowel een woonfunctie mogelijk gemaakt als een maatschappelijke functie in de zin van een zorginstelling. De gestapelde bebouwing wordt mogelijk gemaakt binnen de bestemming Gemengd met de aanduiding 'gestapeld'. Op de verbeelding zijn binnen deze bestemming bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen dienen te worden gesitueerd. Daarbij zijn de maximale bouwhoogten aangegeven. Uitbouwen, aanbouwen en bijgebouwen mogen ook buiten het bouwvlak worden opgericht (tot bepaalde maatvoeringen). Ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' is tevens een kantoor- en/of praktijkruimte voor ten hoogste 2 kantooreenheden uitsluitend op de begane grond toegestaan, zodat een zorgverlener ter plaatse haar dienstverlening kan leveren. Klanten kunnen hier ondermeer terecht voor het afsluiten van zorgcontracten en het stellen van vragen.

Groen

Deze bestemming is gegeven aan onder andere de groene zone gelegen aan de Bunschoterweg. Ook het bestaande groen langs het Bunschoterpad 6 krijgt de bestemming groen. Binnen de bestemming Groen kunnen verschillende functies voorkomen die te maken hebben met het openbaar gebied.

Tuin

De bestemming 'Tuin' is gegeven aan de voortuinen bij het appartementencomplex. Gebouwen zijn hierop niet toegestaan. Op basis van een omgevingsvergunning kan van een bestemmingsplan worden afgeweken voor de realisatie van bijvoorbeeld erkers met een diepte van maximaal 1,5 m (mits er tenminste 2 m resteert tot de openbare weg). Parkeren op deze gronden is niet wenselijk en om die reden expliciet uitgesloten. Dit geldt echter niet voor de gronden gelegen aan het Bunschoterpad. Ter plaatse is de aanduiding 'specifieke vorm van tuin- parkeren en inrit garage' opgenomen, zodat kan worden voorzien in parkeerplaatsen. Ook maakt deze aanduiding het mogelijk dat er één toegangsweg (inrit) kan worden gerealiseerd voor het bereiken van de ondergrondse parkeergarage en één toegangsweg (uitrit) voor het verlaten van de parkeergarage.

Verkeer

De doorgang tussen de Verlengde Amsterdamseweg en het Bunschoterpad is openbaar toegankelijk en krijgt de bestemming Verkeer. Ook de pleinvormige ruimte tussen het Aral-terrein en het Bunschoterhof gebouw en de verbinding naar het Bunschoterpad worden geregeld binnen de bestemming Verkeer. Binnen deze bestemming zijn naast de wegen, voet- en fietspaden ook de bermen, taluds en sloten toegelaten. Dit biedt enige flexibiliteit ten aanzien van de inrichting, waarbij dan niet steeds een planherziening is vereist.

6.3.2.2. Dubbelbestemmingen

Waarde-Archeologie

De in het plangebied aanwezige archeologische (verwachtings)waarden worden beschermd middels de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' met daaraan gekoppeld een

vergunningstelsel. Indien bodemverstoring plaatsvindt is aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk. Tevens is in het artikel een wijzigingsregel opgenomen om de bestemming 'Waarde – Archeologie' van gronden te laten vervallen, indien aangetoond is dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

6.3.3. Algemene regels (hoofdstuk 3)

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 gebeurd is.

Algemene bouwregels

In deze bepaling zijn algemene bouwregels opgenomen en regels voor wat betreft het opleggen van parkeernormen. Vanwege een wetswijziging in november 2014 staan parkeernormen niet meer in de bouwverordening, maar moeten worden opgenomen in ruimtelijke plannen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn gebruiksregels opgenomen ten aanzien van bebouwde en onbebouwde gronden voor alle opgenomen bestemmingen in het plan. Ook zijn regels opgenomen ten aanzien van het gebruik van gronden in relatie tot parkeernormering.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt omschreven in welke gevallen kan worden afgeweken van de bestemmingsregeling. Hiertoe kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen. Dit betreft de bevoegdheid om onder andere:

- af te wijken van de voorgeschreven maten en percentages;
- bouwgrenzen te overschrijden;
- nutsvoorzieningen toe te staan, in grotere afmetingen dan reeds direct toegestaan;
- de bouwhoogte van bepaalde bouwwerken te verhogen tot 5 m of 6 m, bijvoorbeeld voor kunstwerken;
- de bouwhoogte te overschrijden ten behoeve van bijvoorbeeld luchtkokers.

Algemene wijzigingsregels

De wijzigingsregel in dit plan betreft de overschrijding van de bestemmingsgrenzen. De overschrijding mag maximaal 3 m bedragen, terwijl de overschrijding niet mag leiden tot een vergroting van meer dan 10% van betreffende bestemmingsvlak. Daarnaast bevat dit plan de bevoegdheid om bouwvlakgrenzen te overschrijden. Hiervoor gelden dezelfde afmetingen als in voorgaande alinea benoemd.

Algemene procedureregels

Dit artikel geeft regels voor de toepassing van de in de planregels opgenomen wijzigings- en afwijkingsbepalingen en nadere eisenregeling.

6.4. Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)

6.4.1. Overgangs- en slotbepalingen

Overgangsrecht

Bepalingen, die betrekking hebben op het overgangsrecht: bouwwerken die op het moment van terinzagelegging 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, kan onder overgangsrecht eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Deze regel geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan: Ede, hoek Bunschoterweg, Verlengde Amsterdamseweg (Bunschoterhof).

7. Inspraak, vooroverleg en zienswijzen

7.1. Inspraak

Er geldt geen wettelijke plicht tot inspraak. Afhankelijk van de omvang van de ontwikkeling heeft de gemeente Ede in haar inspraakverordening geregeld in welke gevallen zij toch de burgers de mogelijkheid wenst te geven om inspraak op een voorontwerp-bestemmingsplan te kunnen geven.

De initiatiefnemer heeft de omwonenden uitgenodigd voor een informatieavond op 8 oktober 2015. Deze informatieavond is gehouden in Careander, gelegen op de voormalige Aral-locatie. Tijdens deze avond hebben omwonenden vragen kunnen stellen aan de initiatiefnemer en de ambtenaren van de gemeente over het voorgenomen bouwplan en het voorlopig ontwerp van de openbare ruimte. Om deze reden is er voor dit bestemmingsplan geen inspraak opengesteld op grond van de inspraakverordening.

7.2. Vooroverleg

Voordat het ontwerpbestemmingsplan in procedure is gebracht, is het concept-ontwerp bestemmingsplan Ede, hoek Bunschoterweg, Verlengde Amsterdamseweg (Bunschoterhof) toegezonden naar diverse instanties in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening. Er zijn geen inhoudelijke reacties ontvangen in het kader van het vooroverleg. Het is dan ook niet nodig om een Nota vooroverleg op te stellen.

7.3. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Ede, hoek Bunschoterweg, Verlengde Amsterdamseweg (Bunschoterhof) is voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijzen in te dienen. Er zijn in totaal 2 zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijzen zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien in de Nota van zienswijzen, die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.

8. Handhaving

8.1. 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.

8.2. Handhavingsprocedure

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

1. nadat een aanvraag om omgevingsvergunning bij de gemeente is ingediend, wordt de plaatselijke situatie gecontroleerd;
2. via controle achteraf op verleende omgevingsvergunningen;
3. 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 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. Zo nodig treedt de gemeente op en kan er een dwangsom worden opgelegd of bestuursdwang worden toegepast.

9. **Bijlagen**

1. Beeldkwaliteitsplan Ede, hoek Bunschoterweg, Verlengde Amsterdamseweg (Bunschoterhof)
2. Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, verkennend booronderzoek, Aral-Paasberg te Ede, Synthegra Rapport S090201, 28 oktober 2009
3. Inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven, Aral-Paasbergterrein te Ede, Synthegra Rapport S100090, 19 mei 2010
4. Definitief archeologisch onderzoek Ede Paasbergterrein, gemeente Ede, Synthegra Rapport S120341, 30 januari 2014
5. Vervoer gevaarlijke stoffen over de N224 te Ede en de ontwikkeling van het Bospoort-project, onderzoek naar de externe veiligheid, Save, projectnummer 202138 091075-DF73, 3 november 2009
6. Quickscan 4 panden te Ede, Tauw, kenmerk N001-4498205FKO-mfv-V01-NL, 14 december 2006
7. Vleermuisonderzoek Paasbergschool Ede, Tauw, kenmerk N001-451596LBN-mss-V01-NL, 14 juni 2007
8. Ontheffing Flora- en faunawet, artikel 27, lid 5 en lid 6, onderdeel c kenmerk FF/75C/2007/0413, 1 april 2008
9. Quickscan Natuur, Project Paasberg Ede, Cobra, referentie 255357-I, 21 september 2015
10. Vleermuisonderzoek, Project Paasberg Ede, Cobra, referentie 255357-II, 21 september 2015
11. Nota van wijzigingen, gemeente Ede, mei 2016
12. Nota van zienswijzen, gemeente Ede, mei 2016