



Nota van wijzigingen

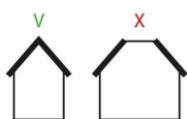
bestemmingsplan “Ede, Het Nieuwe Landgoed, woningen Stakenberg deelplan 2b”

april 2019

Regels

In de regels zijn een aantal ondergeschikte wijzigingen doorgevoerd.

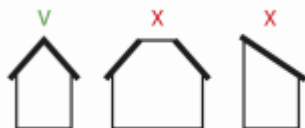
- Aan artikel 3 Woongebied, is aan lid 3.2.1 het volgende toegevoegd:
 - d Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.
 - e De bruto vloeroppervlakte van een woning mag maximaal 80 m² bedragen.
- Artikel 5.1, onder c
Oorspronkelijke tekst:
Voor zover in dit plan goothoogten zijn aangegeven, dienen gebouwen te worden voorzien van een kap, waarvan de minimale dakhelling niet minder mag bedragen dan 30° en de maximale dakhelling niet meer mag bedragen dan 60°, zoals in onderstaande afbeelding is weergegeven:
(V is toegestaan en X is niet toegestaan).



Nieuwe tekst:

Voor zover in dit plan goothoogten zijn aangegeven, dienen gebouwen (zoals in onderstaande afbeelding is weergegeven) te worden voorzien van:

- 1 een kap, waaronder wordt verstaan een bedekkend bovendeel van een bouwwerk welke bestaat uit minimaal 2 schuine dakvlakken en
- 2 waarvan de dakhelling niet minder mag bedragen dan 30° en niet meer mag bedragen dan 60°,



(V is toegestaan en X is niet toegestaan).

- Artikel 7, onder j
Oorspronkelijke tekst:
Het bepaalde in [artikel 5.1, onder c](#) om een gebouw te voorzien van een plat dak met dien verstande dat de maximale goothoogte gelijk wordt gesteld aan de maximale bouwhoogte, mits dit niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van de stedenbouwkundige opzet van het desbetreffend plangebied.

Nieuwe tekst:

Er kan worden afgeweken van [artikel 5.1, onder c](#) om een gebouw te voorzien van:

- 1 één schuin dakvlak en/of andere dakhelling, mits dit niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van de stedenbouwkundige opzet van het desbetreffend plangebied of
- 2 een plat dak en/of andere dakhelling met dien verstande dat de maximale goothoogte gelijk kan worden gesteld aan de maximale bouwhoogte, mits dit niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van de stedenbouwkundige opzet van het desbetreffend plangebied.

Toelichting

In de toelichting zijn de volgende wijzigingen aangebracht:

- Toegevoegd is de volgende paragraaf:

2.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

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

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

Onderbouwing

Trede 1: actuele regionale behoefte

Het Nieuwe Landgoed/Stakenburg is onderdeel van het woningbouwprogramma van de gemeente Ede. Het Nieuwe Landgoed maakt tevens onderdeel uit van het project 200+200 (versnelde toevoeging goedkope huurwoningen) en valt daarmee onder de regionale woningbouwafspraken.

Trede 2: mogelijkheid tot inbreiding/transformatie

De beoogde appartementen worden gerealiseerd op de locatie waar in eerste instantie een maatschappelijke voorziening was voorzien. De footprint van het appartementencomplex komt overeen met de footprint van de eerder voorziene maatschappelijke voorziening.

Trede 3: bereikbaarheid

De bereikbaarheid van de te realiseren appartementen per auto, fiets en openbaar vervoer is geborgd. De ontwikkeling sluit aan op de bestaande infrastructuur.

- De tekst van paragraaf '2.3.2 Verkeer en parkeren' is gewijzigd in de volgende tekst:

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

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

In het GVVP 2014 is onder meer de wegcategorisering vastgelegd. In de wegcategorisering worden voor dit bestemmingsplan gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen onderscheiden.

Daarnaast is in het GVVP 2014 veel aandacht besteed aan de fiets. Dat heeft in 2016 geleid tot de vaststellen van een fietsplan die bijdraagt aan drie hoofddoelstellingen:

1. Fietsveiligheid: de verkeersveiligheid van de (fiets)infrastructuur wordt op niveau gehouden en een verkeersveiliger gebruik wordt verwezenlijkt;
2. Duurzaamheid: het fietsbeleid levert een zichtbare bijdrage aan de klimaat- en energiedoelstelling van de gemeente Ede;
3. Fietsstad: Ede wordt een echte fietsgemeente die zich kan meten met andere fietssteden in Nederland.

De gemeente Ede kent parkeerbeleid met eigen parkeernormering (Nota parkeernormering). Eén van de uitgangspunten van het parkeerbeleid is dat bij nieuw- en verbouwprojecten de eis gesteld wordt dat er voldoende in parkeren wordt voorzien zodat er in de directe omgeving geen parkeeroverlast ontstaat. Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij een nieuw- of verbouwproject (parkeernorm) vindt een toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen in de vastgestelde Nota Parkeernormering.

- De tekst van paragraaf '3.2 Parkeren' gewijzigd in de volgende tekst:

In de huidige situatie is de bestemming van de onderhavige kavel aan de Stakenberg 'Gemengd'. De omliggende percelen, te weten het winkelcentrum Parkweide en het perceel aan de Stakenberg waar thans een Kinderdagverblijf en een Medisch Centrum zijn gevestigd, hebben ook de bestemming 'Gemengd'.

Voor het Kinderdagverblijf, het Medisch Centrum en het winkelcentrum heeft het parkeerterrein bij de Parkweide voldoende capaciteit, namelijk 199 parkeerplaatsen.

Voor het onderhavige plangebied is een parkeervraag van 29 parkeerplaatsen. Dit kan worden opgevangen in het openbaar gebied van het bestemmingsplan Het Nieuwe Landgoed, te weten langs de Stakenberg tussen huisnummer 90 en 99.



Figuur 6: Parkeerplaatsen Stakenberg tussen Stakenberg 90 en 99 en Parkeerterrein Parkweide

Voor de woningen van Het Nieuwe Landgoed wordt op grond van het vastgestelde parkeerbeleid uitgegaan van de volgende parkeernormen:

Hoofdgroep Wonen	Eenheid	Parkeernorm
Woning > 120 m ² bvo	Per woning	2,0
Woning > 80 m ² bvo en ≤ 120 m ² bvo	Per woning	1,8
Woning > 50 m ² bvo en ≤ 80 m ² bvo	Per woning	1,7
Woning > 30 m ² bvo en ≤ 50 m ² bvo	Per woning	1,5
Woning ≤ 30 m ² bvo	Per woning	1,3
Kamerverhuur, studenten, niet zelfstandig	Per woning	0,3
Aanleunwoning en serviceflat	Per woning	1,1

De te realiseren woningen vallen in de goedkope woningklasse, waarbij een parkeernorm wordt gehanteerd van 1,7 parkeerplaats per woning. De parkeerplaatsen worden in de openbare ruimte opgelost. Het plan voldoet aan de geldende parkeernorm. Er zijn op dit gebied geen knelpunten te verwachten.

Parkeeronderzoek

In juni/juli 2017 is een parkeeronderzoek uitgevoerd om de daadwerkelijke parkeerdruk van het winkelcentrum te meten. Hier is gemeten op koopavond, zaterdagochtend en een werkdagmiddag. De hoogste parkeerdruk op de Parkweide werd gemeten op vrijdagavond met 117 waargenomen voertuigen. Dat levert een bezettingsgraad op van 59%.

In onderstaande tabel zijn de uitkomsten van de parkeerdrukmeting van juni/juli 2017 weergegeven.

Wat	Vrijdagavond 30 juni		Zaterdagochtend 1 juli		Donderdagmiddag 6 juli	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Capaciteit Parkweide	199		199		199	
Capaciteit Stakenberg	28		28		28	
Capaciteit totaal	227		227		227	
Bezetting Parkweide	117	59%	58	29%	113	57%
Bezetting Stakenberg	14	61%	7	25%	12	43%
Bezetting totaal (%)	131	58%	65	29%	125	55%

Uitkomsten parkeerdrukmeting juni/juli 2017

In oktober 2017 is op een viertal momenten een nieuwe parkeerdrukmeting uitgevoerd. De nieuwe meting is uitgevoerd, omdat inmiddels het medisch centrum en het kinderdagverblijf volop in gebruik zijn genomen. De verandering van de parkercapaciteit op het terrein Parkweide komt door de gereserveerde parkeercapaciteit voor speciale doelgroepen. Onderstaande tabel geeft de uitkomsten van deze parkeerdrukmeting.

Wat	Zaterdag 14 uur		Zondag 14 uur		Dinsdag 8 uur		Dinsdag 17 uur	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Capaciteit Parkweide	191		191		191		191	
Capaciteit Stakenberg	28		28		28		28	
Capaciteit totaal	219		219		219		219	
Bezetting Parkweide	115	60%	97	51%	30	16%	82	43%
Bezetting Stakenberg	9	32%	13	46%	13	46%	14	50%
Bezetting totaal (%)	131	58%	131	58%	65	29%	125	55%

Uitkomsten parkeerdrukmeting okt. 2017

Ook uit het onderzoek van oktober 2017 komt naar voren dat de parkeercapaciteit op Parkweide voldoende Piekmoment is op zaterdagmiddag, met een bezettingspercentage van 60%. De parkeerdruk is hiermee vrijwel vergelijkbaar met de koopavond (vrijdagavond in juni 2017).

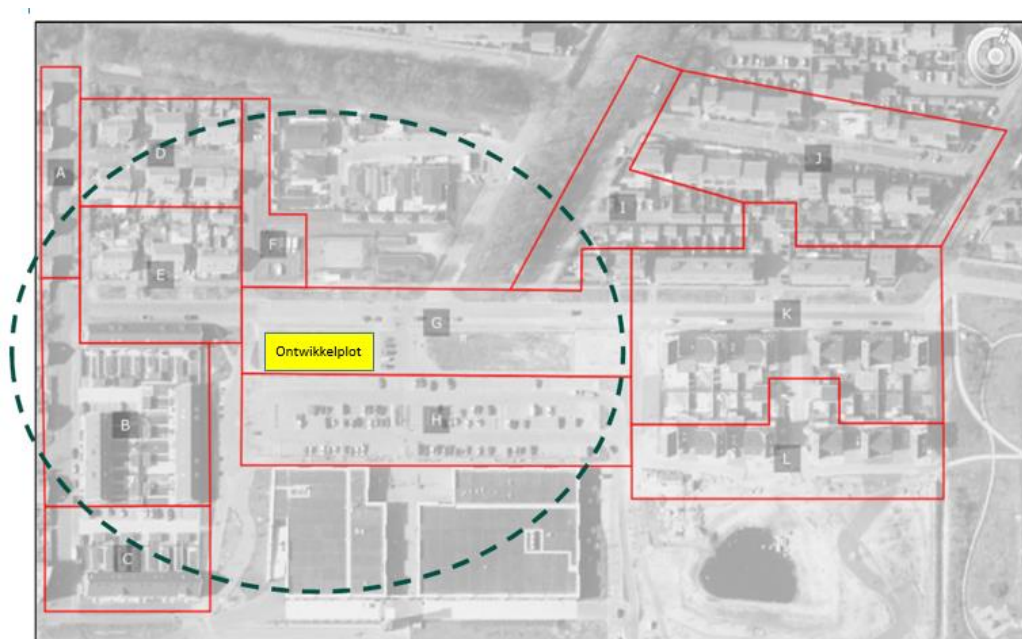
Nota van wijzigingen

Bestemmingsplan Ede, Het Nieuwe Landgoed, woningen Stakenberg deelplan 2b “”

Naar aanleiding van de tussenuitspraak van de Raad van State van 16 januari 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:78) is er in februari en maart 2019 een aanvullend parkeeronderzoek uitgevoerd naar de parkeersituatie in de directe omgeving van de voorgenomen ontwikkeling van Woonstede aan de Stakenberg. Hierbij zijn ook een aantal nachttellingen uitgevoerd.

Parkeerdruk

De parkeerdruk per meetmoment is binnen een straal van 100 meter in beeld gebracht. Afbeelding 1 laat zien dat de sectoren B, E, F, G en H binnen de straal van 100 meter vallen.



Figuur 7: straal van 100 meter rondom de ontwikkelploot

Daarbij is ook de theoretische parkeervraag van de ontwikkelploot (17 sociale huurwoningen) met de theoretische aanwezigheidspercentages voor een donderdagavond, koopavond en zaterdagmiddag en werkdagnacht in de tabel opgenomen zodat de restcapaciteit zichtbaar wordt.

Piekmoment

Uit het onderzoek blijkt dat de zaterdagmiddag de hoogste parkeerdruk met zich mee brengt. In onderstaande tabel is het piekmoment rood omkaderd. Er is verschil gemaakt in beschikbare capaciteit. Namelijk 1 met 100% van de fysiek beschikbare parkeercapaciteit en 1 met 90% van de fysiek beschikbare parkeercapaciteit.

De 90% beschikbare parkeercapaciteit is ook in beeld gebracht, omdat tot dit percentage van de beschikbare openbare parkeercapaciteit gevuld mag worden met nieuwe parkeervraag.

P-onderzoek feb 2019				
		Te benutten capaciteit tot 100%	Zaterdag 14 u	
Sector	Capaciteit		09-02-19 bezetting #	09-02-19 bezetting %
B	20	20	14	70,0%
E	8	8	6	75,0%
F	17	17	5	29,4%
G	28	28	20	71,4%
Totaal	73	73	45	61,6%
Beschikbaar aantal plekken (obv 100% cap)				
op acceptabele loopafstand (100 mtr)			28	
P-vraag soc. huurapp.		29	17	60%
Overcapaciteit (= Pcap - P-vraag soc. huurapp.)			11	
Bezetting op P-terrein Parkweide				
H	193	193	151	78,2%
Overzicht Parkeerdruk bij 90% beschikbaarheid				
P-onderzoek feb 2019				
		Te benutten capaciteit tot 90%	Zaterdag 14 u	
Sector	Capaciteit		09-02-19 bezetting #	09-02-19 bezetting %
B	20	18	14	77,8%
E	8	7	6	83,3%
F	17	15	5	32,7%
G	28	25	20	79,4%
Totaal	73	66	45	68,5%
Beschikbaar aantal plekken (obv 90% cap)				
op acceptabele loopafstand (100 mtr)			21	
P-vraag soc. huurapp.		29	17	60%
Overcapaciteit (= Pcap - P-vraag soc. huurapp.)			3	
Bezetting op P-terrein Parkweide				
H	193	174	151	86,9%

Figuur 7: Parkeerdruk piekmoment bij een parkeernorm 1,7

Op zaterdagmiddag is de theoretische aanwezigheid van bewoners (CROW publicatie 317) 60%. Dan is de parkeervraag vanuit de 17 sociale huurappartementen, 17 parkeerplaatsen. Bij 100% beschikbaarheid van de parkeercapaciteit en een aanwezigheid van 60% van de bewoners is er nog een overcapaciteit van 11 parkeerplaatsen beschikbaar. Op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid mag 90% van de parkeercapaciteit aangevuld worden. Bij 90% beschikbaarheid van de parkeercapaciteit is er nog een overcapaciteit van 3 parkeerplaatsen beschikbaar.

In de situatie met een bewonersaanwezigheid van 60% en 90% van de fysieke parkeercapaciteit (beschikbaar) is de parkeervraag vanuit de sociale huurappartementen nog steeds in de directe omgeving op te vangen. Dan is er nog een sprake van overcapaciteit van 3 parkeerplaatsen.

Conclusie

Op basis van dit parkeeronderzoek kunnen we concluderen dat er voldoende parkeercapaciteit in de directe omgeving beschikbaar is voor de parkeervraag van de 17 sociale huurappartementen. Bij een beschikbare capaciteit van 90% is de parkeervraag vanuit de sociale huurappartementen nog steeds in de directe omgeving op te vangen en is er nog een restcapaciteit van 3 parkeerplaatsen.

Daarnaast is de parkeerdruk op het parkeerterrein Parkweide bij het winkelcentrum, het medisch centrum en het kinderdagverblijf ook meer dan aanvaardbaar met een maximum bezettingspercentage van 78%.

- Verder zijn een aantal ondergeschikte wijzigingen in de tekst aangebracht. Het betreft hier met name het corrigeren van schrijffouten.

Verbeelding

- Op de verbeelding is een maximum van 17 woningen opgenomen.