



TOELICHTING

Bestemmingsplan

**Ede, Het Nieuwe Landgoed, woningen
Stakenberg deelplan 2b**

Maart 2019
Versie 0302

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding en ambitie	4
1.2 Geldend bestemmingsplan	5
1.3 Het bestemmingsplan	5
1.4 Ligging locatie	6
1.5 Procedure	7
1.6 Leeswijzer	7
2. Beleidskader	8
2.1 Rijksbeleid	8
2.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	8
2.1.2 Water	8
2.1.3 Ecologie	8
2.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking	9
2.2 Provinciaal beleid	10
2.2.1 Omgevingsvisie Gelderland (december 2015)	10
2.2.2 Omgevingsverordening Gelderland	12
2.2.3 Provinciale afspraken (KWP3) en herijking kwantitatieve afspraken 2015	12
2.3 Gemeentelijk beleid	13
2.3.1 Woonvisie Ede 2030	13
2.3.2 Verkeer	13
2.3.3 Waterplan	14
2.4 Conclusie beleid	14
3. Onderzoek en randvoorwaarden	15
3.1 Ruimtelijk / planologisch	15
3.2 Parkeren	16
3.3 Water	19
3.3.1 Algemeen	19
3.3.2 Beleidskader en locatiekeuze	19
3.3.3 Huidige situatie waterhuishouding	19
3.3.4 Toekomstige waterhuishoudkundige situatie	19
3.3.5 Duurzaam stedelijk waterbeheer	20
3.4 Archeologie	20
3.5 Natuur	20
3.5.1 Inleiding	20
3.5.2 Ecologie	21
3.6 Milieuzonering	22
3.7 Bodem	22
3.8 Geluidhinder	23
3.9 Luchtkwaliteit	24
3.10 Externe Veiligheid	25
3.11 Brandweer	27
4. Juridische aspecten	28
4.1 Algemeen	28
4.2 Hoofdpzet	28
4.3 Planregels	28
4.4 Bestemmingen	28
5. Uitvoerbaarheid	29
5.1 Algemeen	29
5.2 Economische uitvoerbaarheid	29
5.2.1 Eigendom	29
5.2.2 Exploitatieplan en overeenkomst	29
5.2.3 Planschade	29
5.2.4 Grondexploitatie	29
5.3 Overleg en inspraak	29
5.3.1 Vooroverleg	29
5.3.2 Zienswijzen	29
6. Handhaving	30

6.1 Algemeen.....	30
6.2 Handhavingprocedure	30

BIJLAGEN

1. Activiteitenplan Flora- en faunawet voor Het Nieuwe Landgoed te Ede, rapportnummer 12023163, 21 juli 2012;
2. Verkennend onderzoek toplaag Het Nieuwe Landgoed te Ede, kenmerk: R01-76640.09-RSC, 8 maart 2013;
3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï ten behoeve van Bestemmingsplan Ede, Het Nieuwe Landgoed, woningen Stakenberg, deelplan 2b, rapportnummer E17.005 d.d. 16 februari 2017.
4. Ontheffing Flora- en faunawet vleermuizen, Dienst Regelingen, 9 augustus 2013

Toelichting

als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de aanleiding voor dit bestemmingsplan, het doel van het plan en de ligging van het plangebied aangegeven. Dit wordt geïllustreerd door middel van een luchtfoto (zie figuur 1), waaruit de ligging van het plangebied (deelplan 2b) blijkt.



Figuur 1: Luchtfoto plangebied (Bron: Geo-Informatie gemeente Ede)

1.1 Aanleiding en ambitie

De gemeente Ede beoogt met Het Nieuwe Landgoed een ontwikkeling mogelijk te maken binnen Ede waarin landschap, voorzieningen en woningen een sterk samenhangend geheel vormen. De ambitie van dit plan is het realiseren van een aantrekkelijke verbinding tussen twee in stedenbouwkundige opzet totaal verschillende woonwijken, Kernhem en Veldhuizen A, en deze verbinding te combineren met wijkfuncties ingebed in een nieuw stedelijk landschap. Een aantal hoofduitgangspunten zijn leidend voor het ruimtelijk concept, zoals de ruimtelijke en functionele verbinding van beiden wijken waarin de N224 als belangrijke ruggengraat wordt ingepast, het clusteren van voorzieningen en het versterken van de ecologische structuur. De ruimtelijke opbouw van het oude landgoed Kernhem is uitgangspunt geweest voor het ontwerp van het “Nieuwe Landgoed”.

1.2 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Ede, Gedeeltelijke verplaatsing brandstofleiding ter hoogte van Het Nieuwe Landgoed", zoals dat op 3 december 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van Ede.

Op grond van het geldende bestemmingsplan is aan het plangebied de bestemming "Gemengd" toegekend. Deze gronden zijn bestemd voor de volgende functies:

- a. maatschappelijke en culturele voorzieningen;
- b. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen;
- c. kantoor met baliefunctie;
- d. kantoor en praktijkruimte;
- e. publiekverzorgend ambacht;
- f. lichte bedrijvigheid;
- g. detailhandel;
- h. ondergeschikte detailhandel;
- i. productiegebonden detailhandel;
- j. horecabedrijven van categorie 1, 2 en 3;
- k. terrassen;

met daarbij behorende:

- l. nutsvoorzieningen;
- m. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- n. voorzieningen voor laden en lossen;
- o. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- p. groenvoorzieningen;
- q. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- r. brandveiligheids- en blusvoorzieningen.

1.3 Het bestemmingsplan

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de realisatie van 17 appartementen aan de Stakenberg (deelplan 2b) mogelijk gemaakt.

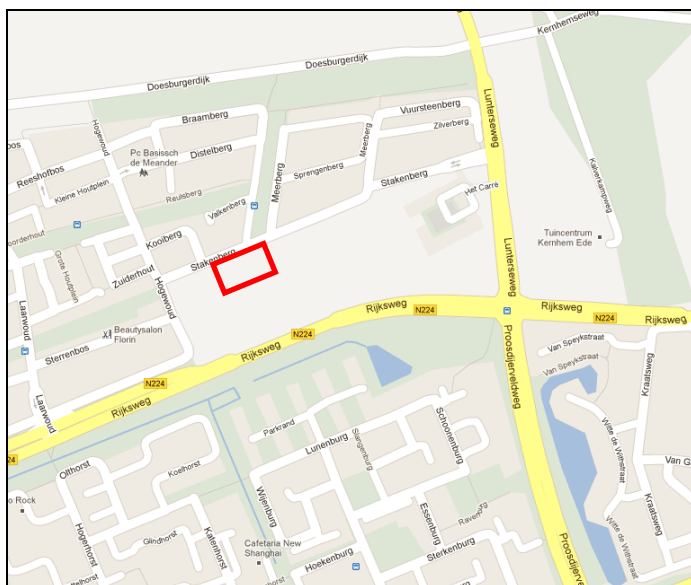


Figuur 2: Impressie van het appartementencomplex (Bron: Synargio architecten)

Voor de inhoud van de bestemming is aansluiting gezocht bij de uitwerkingsplannen voor de deelgebieden 3a en 3b.

1.4 Ligging locatie

Het plangebied ligt ten noorden van winkelcentrum Parkweide aan de Stakenberg in Ede.



Figuur 3: Ligging van het plangebied (Bron: Google Maps)



Figuur 4: Ligging plangebied in Ede (Bron: Google Maps)

1.5 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. Vervolgens wordt het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd en ter inzage gelegd. Een ieder wordt in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen tegen het plan. Het college van burgemeester en wethouders beoordeelt of eventuele zienswijzen ontvankelijk zijn en of zij tot aanpassingen van het plan leiden. Tenslotte stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast.

1.6 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Deze toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken.

In dit hoofdstuk wordt een inleiding op het plan gegeven en wordt de gekozen planmethodiek beschreven. In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 3 komen diverse aspecten aan de orde die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het plangebied. Ook hier kan grotendeels worden verwezen naar het moederplan. Hoofdstuk 4 geeft de juridische regeling en hoofdstuk 5 beschrijft de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 5 worden tevens de uitkomsten van de inspraak en het vooroverleg opgenomen, voor zover relevant. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 aandacht besteed aan het aspect handhaving van het bestemmingsplan.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

In het Barro zijn de volgende projecten beschreven: Mainport Ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Voor het bestemmingsplan 'Het Nieuwe Landgoed' is het Barro voor wat betreft deze projecten niet van toepassing.

Een aantal projecten zijn aangekondigd, maar hiervoor moeten nog regels worden opgesteld: Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Electriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Ecologische hoofdstructuur, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. Voor het onderliggende bestemmingsplan wordt in ieder geval rekening gehouden met de Ecologische hoofdstructuur. Hierop wordt in paragraaf 3.5 verder ingegaan.

2.1.2 Water

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.

2.1.3 Ecologie

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet Natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Daarbij worden de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet geïntegreerd in één wet. De ruimtelijke ontwikkelingen zijn getoetst aan de nieuwe wetgeving. De natuur in Gelderland wordt, naast de Wnb, beschermd middels het beschermingsregime voor het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone.

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is gericht op het in stand houden van populaties in het wild voorkomende inheemse plant- en diersoorten. Indien plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te

worden beoordeeld of er mogelijk negatieve effecten op beschermde soorten teweeg worden gebracht.

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

Volgens de Wet natuurbescherming is het verboden om beschermde planten te verwijderen of te beschadigen, beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen en voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen. De wetgeving vereist voldoende actuele en gedetailleerde kennis met betrekking tot het voorkomen van beschermde soorten en inzicht in de ingrepen die op deze soorten relevant zijn. Voor de uitvoering van alle ruimtelijke plannen moet worden onderzocht, welke natuurwaarden aanwezig zijn en of er verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming zullen worden overtreden. Een natuurtoets heeft tot doel te voldoen aan deze wetgeving.

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.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Gelderland (december 2015)

De sturing en beoordeling van plannen wordt in de Omgevingsvisie Gelderland 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 zijn 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.:

- a. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte;

- b. 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;
- c. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet door middel van 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;
- d. 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;
- e. 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;
- f. 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 2.1.4. 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.

FoodValley

Het Nieuwe Landgoed in Ede ligt in de regio FoodValley. Deze regio is een belangrijke voedingsbodem voor de Nederlandse economie en een inspirerende kennisregio in Europa. Karakteristiek voor FoodValley zijn de toonaangevende innovatie en vakkennis op het gebied van agrofood, het aantrekkelijke vestigingsklimaat en de groene leefomgeving. De regio wil in een goede balans de specifieke kwaliteiten verder ontwikkelen. Deelaspecten daarbij zijn: werken, onderwijs, wonen, bereikbaarheid, vernieuwing landbouw, duurzaamheid en kwaliteit van de leefomgeving. De regio heeft deze doelen opgenomen in de (concept) Gebiedsagenda van de regio FoodValley. De provincie en haar partners streven in de regio naar de inzet van de gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en provincie die nodig is om de opgaven in FoodValley waar te maken. De gezamenlijke inspanningen, opgenomen in de Omgevingsvisie en in de Gebiedsagenda van de regio, richten zich op een aantal speerpunten waaronder Wonen en Woningmarkt. Er moet in dit kader een:

- afstemming van de ontwikkelingen op de woningmarkt plaatsvinden;
- en het woonbeleid ook laten gaan over het bestaande woningaanbod.

Wonen en woningmarkt

De regio heeft de ambitie om een aantrekkelijke en duurzame leefomgeving te bieden om de eigen bevolking en mensen van elders blijvend te binden aan de regio. Dit ook in relatie tot de

ambitie om een mondiale speler op Food gebied te worden en kenniswerkers van elders bereid te vinden om zich hier te vestigen. De regio heeft een sterke en gezonde woningmarkt. De komende vijftien jaar heeft de Regio

FoodValley nog met een sterke demografische groei te maken én er sprake is van een verdergaande huishoudensverdunding. De economische en bevolkingsontwikkelingen vragen wel om onderlinge afstemming. Regionaal woningmarkt onderzoek wijst uit dat de regio FoodValley niet één samenhangende woningmarkt is. Tussen Ede, Veenendaal en Barneveld is sprake van uitwisseling van woningzoekenden die een samenhangende benadering wenselijk maakt. In het noorden is een overlooppunt vanuit Amersfoort te zien. Afstemming van woningaantallen is gewenst om mismatch van vraag en aanbod en ongewenste concurrentie te voorkomen.

De regio signaleert verder dat alle gemeenten te maken krijgen met de gevolgen van vergrijzing en wil hiermee rekening houden binnen het beperkte woningbouwprogramma (onder andere door het bouwen van levensloopbestendige woningen). Dit is belangrijk, maar nog belangrijker is dat de regio komt tot een gezamenlijk woonbeleid waarin ook het bestaande woningaanbod wordt betrokken. Het zal immers in de toekomst meer gaan om aanpassing en kwaliteitsverbetering van het bestaande woningaanbod dan om uitbreiding via nieuwbouw. Ook de vraag naar tijdelijke en beperkte woonruimte (spoedzoekers, gebroken gezinnen, arbeidsmigranten), waarvoor nu vaak recreatiewoningen oneigenlijk gebruikt worden moet hierbij worden betrokken. Evenals de mogelijkheden om de kwaliteit van de woonomgeving te verbeteren door burgerparticipatie.

De realisatie van de woningen in Het Nieuwe Landgoed past, gelet op het bovengenoemde, goed in de uitgangspunten zoals deze zijn genoemd in de Omgevingsvisie. Er zijn geen belemmeringen op dit punt te verwachten bij de verdere uitwerking van de woningbouw.

2.2.2 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. De regels in de Omgevingsverordening zijn gebaseerd op de provinciale Omgevingsvisie.

2.2.3 Provinciale afspraken (KWP3) en herijking kwantitatieve afspraken 2015

De provincie Gelderland maakt met haar regio's afspraken over het woningbouwprogramma. In 2012 hebben de Gelderse gemeenten van de Regio Food Valley 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 nieuwe bevolkingsprognoses opgesteld (Gelderse prognose 2014). Deze prognose is uitgangspunt bij het nieuwe voorstel voor de kwantitatieve verdeling van de Gelderse FoodValley-gemeenten.

De regionale afspraken zijn gebaseerd op de Gelderse prognose 2014. Het aantal woningen voor de Gelderse gemeenten bedraagt 11.600 voor de periode 2015-2025 en circa 14.500 voor de gehele regio FoodValley.

Op basis van de bevolkingsprognose is eind 2015 de volgende binnenregionale verdeling voor de Gelderse gemeenten vastgesteld (2015-2025):

Gemeente	Aantal
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 aantallen worden in de eerste helft van 2017 herijkt. 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 totale woningbouwprogramma is tenminste nodig voor de opvang van de groei van de bevolking van de gemeente Ede en de groei van het aantal huishoudens tot 2030. Het Nieuwe Landgoed/Stakenburg is onderdeel van dit woningbouwprogramma, maakt tevens onderdeel uit van het project 200+200 (versnelde toevoeging goedkope huurwoningen) en valt daarmee onder de regionale woningbouwafspraken.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Woonvisie Ede 2030

De Woonvisie Ede 2030 benoemt de ambities voor het wonen in de gemeente Ede tot 2030. De ambities zijn uitgewerkt in een achttal sporen. Uitgangspunt is het woningbouwprogramma (6.000 woningen van 2015 tot 2030) dat past bij de groeiprognoses 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 Nieuwe Landgoed maakt onderdeel uit van het woningbouwprogramma zoals in spoor 1 van de Woonvisie benoemd en voorziet tevens in de behoefte aan woningen binnen het goedkope huursegment (spoor 3 Woonvisie).

2.3.2 Verkeer

Uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied zijn de door de raad vastgestelde 'Gemeentelijk Verkeers en Vervoers Plan' (GVVP), de nota 'Verkeersveiligheid', de gemeentelijke fietsnota, nota 'Parkeernormering gemeente Ede' en 'nota Zandwegen'. 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)

Zo wordt gekeken of de nieuwe ontwikkeling de verkeersveiligheid niet beïnvloed. Daarnaast is het uitgangspunt dat alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Bij een uitbreiding of functieverandering van bedrijven zal ook rekening gehouden moeten worden met een eventuele toename van het verkeer. De bestaande wegen moeten deze toename kunnen verwerken met name op het gebied van onderhoud maar ook op het gebied

van veiligheid voor de overige weggebruikers. Zo zullen wegen mogelijk verzaagd en/of verbreed moeten worden op kosten van de aanvrager.

2.3.3 Waterplan

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 redenen:

- 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.

2.4 Conclusie beleid

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het bovengenoemde rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

3. Onderzoek en randvoorwaarden

3.1 Ruimtelijk / planologisch

Landschappelijk ontwerp

De ruimtelijke opbouw van het landgoed Kernhem dient als inspiratiebron voor het ontwerp van 'Het Nieuwe Landgoed'. Het huis met de omliggende velden, de lanenstructuren en de omringende bosgordel vormen een samenhangende, harmonieuze opbouw. Het plangebied ligt in een open groene kamer die niet omsloten wordt door bos, maar door bebouwing. Met het ontwerp wordt aangesloten op de centrale as van het landgoed.

Stedenbouwkundig plan

In het stedenbouwkundig plan is een aantal uitgangspunten leidend geweest voor het ruimtelijk concept, zoals de ruimtelijke en functionele verbinding van beide wijken door het integreren van de N224, het clusteren van voorzieningen en het handhaven en versterken van de ecologische structuur.

Het stedenbouwkundig plan bestaat uit een harmonieuze compositie van een "Groene Kamer" doorsneden door een groene laan met dubbele bomenrijen, de N224.



Figuur 5: (concept) stedenbouwkundig plan (Bron: KOW)

Deelplan 2b woningen Stakenberg

In deelplan 2b kunnen maximaal 17 woningen worden gerealiseerd. Voor dit deelplan is ervoor gekozen om 17 appartementen mogelijk te maken. Voor deze woningen zijn beeldkwaliteitsvoorschriften opgesteld. De architectuur is te karakteriseren als een ingetogen, rustieke, landelijke architectuur.

3.2 Parkeren

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

Soort woning	Vloeroppervlakte woning	Aantal parkeerplaatsen per woning
goedkoop	< 80 m ²	1,5
middelduur	≥ 80 m ² en ≤ 120 m ²	1,7
duur	> 120 m ²	1,9

De te realiseren woningen vallen in de goedkope woningklasse, waarbij een parkeernorm wordt gehanteerd van 1,5 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 parkeercapaciteit 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

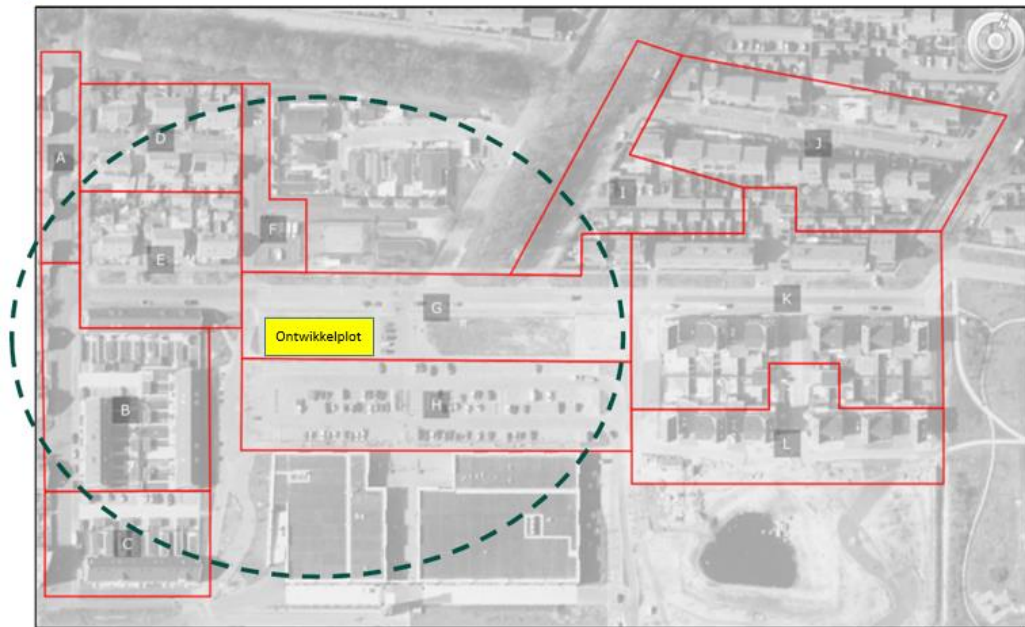
Ook uit het onderzoek van oktober 2017 komt naar voren dat de parkeercapaciteit op Parkweide voldoende Piekmoment is op zaterdagmiddag, met een bezettingspercentage van 60%. De parkeerdruk is hiermee vrijwel vergelijkbaar met de koopavond (vrijdagavond in juni 2017).

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 nachttellijnen uitgevoerd.

Parkeerdruk

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



Figuur 6: straal van 100 meter rondom de ontwikkelplot

Daarbij ook de theoretische parkeervraag van de ontwikkelplot (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 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 een 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 voldoende met een maximum bezettingspercentage van 78%.

3.3 Water

3.3.1 Algemeen

Centrale overheden dienen in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater.

3.3.2 Beleidskader en locatiekeuze

Het algemene waterbeleid dat op het plangebied van toepassing is, staat onder andere beschreven in het Nationaal Waterplan van de Rijksoverheid, het Waterplan Gelderland 2010-2015 van de provincie Gelderland en het Waterplan Ede van de gemeente Ede in samenwerking met het waterschap. In het kort schrijven al deze plannen de trits 'vasthouden, bergen, afvoeren' voor en het voorkomen van afwentelen van problemen in ruimte en tijd (duurzaamheidsbeginsel). De trits betekent dat neerslag bij voorkeur wordt vastgehouden op de plaats waar het valt. Indien vasthouden niet mogelijk is, wordt neerslag geborgen in oppervlaktewater. De waterhuishoudkundige criteria die het waterschap hanteert bij de advisering van (her)inrichtinglocaties zijn erop gericht dat geen verslechtering optreedt met betrekking tot huidige waterhuishoudkundige en rioleringsaspecten en dat bestaande (hydrologische) knelpunten worden opgelost.

3.3.3 Huidige situatie waterhuishouding

Het plangebied bevindt zich in de kern Ede en grenst aan de Stakenberg. De Parkweide ligt ten zuiden van de woningen. Het maaiveld ter plaatse loopt op van circa NAP + 13,70 m ten noordwesten van het plangebied naar circa NAP + 14,14 m in het zuidoosten. Over het algemeen bestaat de bodem uit matig fijn zwak siltig zand met een wisselende doorlatendheid van 0,7 tot 7 m/dag. Vanaf circa 3,5 m tot aan de boordiepte (5 m-mv) begint een kleilaag afgewisseld met veenlaagjes variërend van 0,20 tot 0,40 m dik. De gemiddeld hoogste grondwaterstand ligt op ongeveer 0,70 m-mv en de gemiddeld laagste grondwaterstand kan uitzakken tot circa 1,5 tot 2,0 m-mv. Ten westen van het plangebied in de wijk Kernhem is drainage aangelegd. Verondersteld wordt dat de drainage goed werkt aangezien er geen klachten van grondwateroverlast bekend zijn bij de gemeente Ede.

Gezien de aanwezige grondwaterstanden en verkregen gegevens over de doorlatendheid van de grond kan worden gezegd dat in de huidige situatie een ondergrondse infiltratievoorziening het meest optimaal is.

3.3.4 Toekomstige waterhuishoudkundige situatie

In overleg met gemeente en waterschap zijn voor het totale plangebied van Het Nieuwe Landgoed, de waterhuishoudkundige wensen, eisen en randvoorwaarden besproken. Dit heeft geresulteerd in de volgende waterhuishoudings- en rioleringsaspecten/aandachtpunten:

Algemeen

- Het plan mag niet leiden tot vergroting van de afvoer uit het plangebied (voldoende ruimte creëren voor vasthouden en bergen in het plangebied).
- Hemelwater wordt in beginsel via oppervlakkige voorzieningen geïnfiltreerd in de bodem.
- Het streven is om voor de voorzieningen en de woningen het hemelwater ondergronds te infiltreren danwel af te voeren naar oppervlaktewater.
- Verondersteld wordt dat de ontwateringsnormen zonder aanvullende maatregelen, zoals ophogen of aanvullend drainage worden gehaald.
- Uitgangspunt is dat geen verlaging van de gemiddelde grondwaterstand plaatsvindt. De ontwikkeling heeft daardoor geen nadelige effecten op de omgeving.
- Nadere uitwerking van het watersysteem zal in samenspraak met het waterschap plaatsvinden.

Plangebied

- Het verhard oppervlak ten noorden van de N224, waar het onderhavige plan onder valt, zal worden geïnfiltreerd in de bodem. Het gaat hierbij om een verhard oppervlakte van ongeveer 8,7 ha. Uitgaande van oppervlakkige infiltratie (0,3 meter diep) en 40 mm berging ($T = 10 + 10\%$) moet rekening worden gehouden met een oppervlak van circa 1,3 ha (1,16 ha + 10% extra voor talud/waking). Genoemde oppervlak is indicatief en afhankelijk van de precieze vormgeving van de infiltratievoorziening. Binnen de bestemmingsplanfuncties is hiervoor voldoende ruimte beschikbaar.
- De infiltratietransportvoorzieningen zullen worden aangesloten op het infiltratietransportsysteem in het aanpalende woongebied van Kernhem. Met aanvoer uit het plangebied is in het ontwerp van dit infiltratietransportsysteem rekening gehouden.
- Het vuilwater van de nieuwe woningen/complexen wordt aangesloten op het bestaand vuilwaterriool en gemengd riool.

3.3.5 Duurzaam stedelijk waterbeheer

In relatie tot duurzaam stedelijk waterbeheer zal bij de inrichting van het plangebied rekening worden gehouden met de te gebruiken materialen in de te realiseren gebouwen of bouwwerken en verhardingen. De nadruk wordt gelegd op het gebruik van duurzame bouwmaterialen om schoon regenwater in het gebied te conserveren.

3.4 Archeologie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot woningbouw. Nieuwbouw kan mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden verstoren. In het gebied ten noorden van de N224 bevinden zich een verstoorde vindplaats uit het midden-mesolithicum en een niet-behoudenswaardige vindplaats uit de periode neolithicum t/m ijzertijd. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Nader archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

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

3.5 Natuur

3.5.1 Inleiding

Voor Het Nieuwe Landgoed zijn meerdere natuurtoetsen en -onderzoeken uitgevoerd door Ecologisch adviesbureau STL (Boer et al., 2003), Arcadis in samenwerking met Natuurbalans/Limes-Divergens (Natuurbalans, 2007) en Econsultancy (Aarts, 2010). De onderzoeken richtten zich op het in kaart brengen van de ecologische waarden van het plangebied en de directe omgeving en tevens op de juridische en procedurele gevolgen van de aanwezigheid van wettelijk beschermde soorten (toentertijd t.a.v. de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet). Vleermuizen spelen hierbij vanaf het begin een belangrijke rol vanwege de aanwezigheid van verschillende vliegroutes en vaste verblijfplaatsen, met name in het zuid-oostelijk deel van het plangebied (het "Veense Laantje").

In 2007 werd een integrale natuurtoets uitgevoerd die zich richtte op de mogelijke gevolgen voor vleermuizen (Natuurbalans, 2007) waarbij ook de plangebieden Kernhem Vlek B, verbreding van de N224 (1e fase) en Veldhuizen A werden betrokken. Aanvullend hierop werd, eveneens door bureau Natuurbalans (Brouwer, 2007), een toets uitgevoerd in verband met de mogelijke aanwezigheid van andere wettelijk beschermde soorten dan vleermuizen. Van 1999 tot 2011 werd door de Vereniging voor Zoogdierkunde en Zoogdierbescherming (VZZ, 1999-2011) een langlopende monitoring uitgevoerd op het nabijgelegen Landgoed Kernhem en het Edese bos.

In 2010 (Brouwer, 2010) werden de gevolgen van verjonging van de Doolhoflaan voor vleermuizen door Natuurbalans in kaart gebracht.

In deze paragraaf wordt een samenvatting gegeven van het meest recente en definitieve natuuronderzoek van Het Nieuwe Landgoed en verbreding van de N224 (2e fase) door Econsultancy (Aarts, 2012) waarin (voor zover relevant) bovenstaande onderzoeken zijn betrokken.

3.5.2 Ecologie

Onderzoek natuurwaarden gebied

In het gebied voor Het Nieuwe Landgoed is in 2003-2010 ecologisch onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen en overige beschermde soorten. In 2012 is een actualisatie van bovengenoemde onderzoeken uitgevoerd door Econsultancy. Dit onderzoek richtte zich op alle beschermde soorten. De vleermuizeninventarisatie werd uitgevoerd conform de vereisten van het vleermuisprotocol 2012 voor alle in het plangebied te verwachten soorten en functies.

Resultaten natuurwaardenonderzoek

In het gebied komen tenminste zes soorten vleermuizen voor: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis, gewone grootoorvleermuis en watervleermuis. Streng beschermde soorten uit de overige soortgroepen zijn niet aangetoond. Ook zijn geen jaarrond beschermde vaste verblijfplaatsen van broedvogels of grondgebonden zoogdieren aangetroffen.

Functie van het gebied voor vleermuizen

Vleermuizen gebruiken het Veense Laantje als verblijfplaats, baltslocatie, foerageergebied en als onderdeel van een vliegroute. Het parkbosje in de oksel van de N224 en de Proosdijerveldweg wordt gebruikt als foerageergebied voor gewone dwergvleermuizen, maar heeft geen belangrijke functie. De vijver en watergang nabij Lunenburg worden door watervleermuizen en gewone dwergvleermuizen gebruikt als foerageergebied. De watergang maakt bovendien deel uit van een vliegroute voor deze soorten. De laanbomen langs de N224 worden door vleermuizen, met name gewone dwergvleermuizen, gebruikt om te foerageren en als vliegroute.

Beschrijving ingreep

Het plangebied zal worden ingericht met nieuwe woonbebouwing. De bouwlocatie is momenteel een braakliggend terrein.

Effecten van de plannen op natuurwaarden

De bouwplannen kunnen in het plangebied een potentiële aantasting van vliegroutes en foerageergebied en indirecte aantasting van verblijfplaatsen van vleermuizen tot gevolg hebben.

Omvang en duurzame staat van instandhouding van de bij de ingreep betrokken populaties van beschermde soorten

Voor de gewone dwergvleermuis geldt dat deze algemeen voorkomt binnen de bebouwde kom van Ede. Voor watervleermuizen is het gebied van relatief groot belang, gelet op de aanwezigheid van een kolonie in het aangrenzende Edese Bos. Aantasting van vliegroutes of foerageergebied kan daardoor negatieve invloed hebben op het voortbestaan van de kolonie. Van de gewone grootoorvleermuis is in het Veense Laantje in het recente verleden (2007) een verblijfplaats vastgesteld van 15 exemplaren. Deze is in 2012 niet meer aangetroffen. Gelet op de aanwezigheid van monumentale beuken met veel holtes is het relatieve belang voor boom-bewonende soorten als grootoorvleermuis, rosse vleermuis en ruige dwergvleermuis groot.

Maatregelen om de functionaliteit van de voortplantingsplaatsen en vaste rust- of verblijfplaatsen te behouden

Door het treffen van mitigerende maatregelen kan de functionaliteit van het gebied voor de aanwezige soorten worden behouden.

Het behoud van de vliegroute kan worden bewerkstelligd door het toepassen van vleermuis-vriendelijke verlichting.

Zorgplicht

Om aan de algemene zorgplicht uit de Wet natuurbescherming te voldoen zullen er voorschriften opgesteld worden ten aanzien van de demping van de vijver ten oosten van het plangebied Het Nieuwe Landgoed en het verwijderen van vegetatie en het kappen van bomen. Door in een ecologisch werkprotocol de wijze van uitvoering te beschrijven is aan de voorwaarden van de eerder verleende ontheffing van de Flora- en faunawet voldaan.

Conclusie

Mede door het treffen van mitigerende maatregelen voor vleermuizen zullen geen belangrijke negatieve effecten op beschermde soorten optreden. Voor de ontwikkeling van de onderdelen van Het Nieuwe Landgoed dient gewerkt te worden op grond van het ecologisch werkprotocol. Hierin zijn de voorschriften uit de ontheffing van de Flora- en faunawet (FF/75C/2013/0161) opgenomen en nader uitgewerkt. Deze ontheffing is op 9 augustus 2013 door de Dienst Regelingen van het Ministerie van Economische Zaken afgegeven voor de realisatie van Het Nieuwe Landgoed. De ontheffing is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Gelet op het overgangsrecht, blijven de onder de Flora- en faunawet verleende ontheffingen van kracht, ook nu de Wet natuurbescherming in werking is getreden.

3.6 Milieuzonering

Toetsingskader

De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) is een algemeen geaccepteerd hulpmiddel in de ruimtelijke ordening. In de publicatie wordt voor een aantal milieuaspecten per milieucategorie een indicatieve afstand aangegeven die aangehouden wordt voor beoordeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze afstanden zijn van belang wanneer in de directe nabijheid van bedrijvigheid gevoelige bestemmingen zoals woningen worden gerealiseerd en vice versa. Middels nader onderzoek kan eventueel gemotiveerd afgeweken worden van de richtafstand uit de VNG-publicatie.

In het vigerende bestemmingsplan 'Het Nieuwe Landgoed' zijn de gronden voor de bouw van de appartementen bestemd als gemengd gebied, waarbinnen een voorzieningencluster van bedrijven is toegestaan. De afstand van de appartementen tot het dichtstbijzijnde gebouw binnen het gemengd gebied bedraagt circa 20 meter. Voor het voorzieningencluster binnen het gemengd gebied bedraagt de grootste afstand 10 meter.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan en de realisatie van de woningen.

3.7 Bodem

Historisch onderzoek

Voorafgaand aan de ontwikkeling van het Nieuwe Landgoed kende de locatie een agrarisch gebruik. In 1995 is het terrein als onderdeel van een groter gebied onderzocht (Grontmij, kenmerk 1207621/60.691-MG-D). Tijdens dit onderzoek zijn alleen licht verhoogde gehalten PAK en EOX aangetroffen. In het grondwater zijn zware metalen licht verhoogd aangetroffen. Vervolgens heeft in 2000 een toplaagonderzoek (Kattenbroek van de Streek, DSV000087, 9-6-2000) plaatsgevonden. Hierbij is alleen plaatselijk een licht verhoogd gehalte aan PAK of koper aangetroffen.

Ook in 2007 heeft er nog een bodemonderzoek (Land, kenmerk R01-75592-12 van 4 oktober 2007) plaatsgevonden. Zintuiglijk is in de bovengrond puin waargenomen. Verder zijn geen aanwijzingen naar voren gekomen die konden duiden op bodemverontreiniging. Analytisch is in de bovengrond PAK en EOX boven de streefwaarde aangetoond. In de ondergrond is EOX licht verhoogd gemeten. In het grondwater zijn diverse zware metalen licht verhoogd gemeten. In een klein gebied is nikkel matig verhoogd gemeten. Dergelijke gehalten komen binnen de gemeente Ede vaker voor en heeft zeer waarschijnlijk een natuurlijke oorsprong.

Uit het historisch onderzoek zijn geen bodembedreigende activiteiten naar voren gekomen. De locatie kan daarom als onverdacht worden beschouwd.

Bodemonderzoek

Het perceel is onderzocht conform NEN 5740, strategie voor onverdachte locaties (kenmerk R01-76640-09-RSC, 8 maart 2013). Omdat het laatste onderzoek van 2007 dateerde is alleen de toplaag onderzocht.

Zintuiglijk zijn bij enkele boringen bijmengingen met puin waargenomen die kunnen duiden op bodemverontreiniging. Er is geen asbestverdacht materiaal waargenomen op het maaiveld en in de bodem of in de depots.

In de bovengrondmengmonsters zijn geen van de onderzochte stoffen boven de streefwaarde aangetoond.

Conclusie

Op basis van de resultaten van het onderzoek kan gesteld worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde doel.

3.8 Geluidhinder

Wettelijk kader

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

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

- Indien door middel van een ruimtelijk besluit de aanleg van een gemeentelijke of provinciale weg of een industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;
- indien door middel van 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 appartementen in de zone van een verkeersweg een beschermingsniveau van 48 decibel (dB). Dit is de wettelijke voorkeurswaarde. Door middel van een zogenaamde hogere waarde procedure kan het bevoegd gezag in bepaalde gevallen gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (zogenaamde hogere waarde) toestaan. De maximale ontheffingswaarde bedraagt voor nieuwe appartementen in stedelijk gebied in de zone van een bestaande weg 63 dB.

Beschouwing plangebied

Voor het deelgebied 2b is de Stakenberg en de N224 de akoestisch relevante wegen. In de nabijheid van het plangebied zijn geen spoorwegen of gezoneerde industrieterreinen gelegen. Aangezien met voorliggend bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidzone van de Stakenberg en de N224 worden mogelijk gemaakt, dient toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder plaats te vinden. De resultaten van het akoestisch onderzoek naar de invloed van de genoemde wegen op de toekomstige appartementen staan beschreven in rapport E17.005 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai ten behoeve van

bestemmingsplan Het Nieuwe Landgoed, appartementen deelgebied 2b, Ede' van 16 februari 2017. Onderstaand zijn de bevindingen uit dit onderzoek samengevat.

Toetsing Wet geluidhinder

Uit de berekeningen volgt dat de geluidsbelasting vanwege het verkeer over de Stakenberg ter plaatse van 17 appartementen binnen deelgebied 2b niet voldoet aan de wettelijke voorkeurswaarde. Wel wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde. Vanwege de N224 en de Proosdijerveldweg wordt wel bij alle appartementen aan de voorkeurswaarde voldaan.

Afweging maatregelen

Om de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï te reduceren zijn verschillende geluidsmaatregelen mogelijk, zoals het toepassen van 'stil' asfalt en/of het plaatsen van geluidsschermen. Op de Stakenberg is reeds geluidreducerend asfalt toegepast. Het plaatsen van geluidsschermen langs de Stakenberg is vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt en vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid (overzicht bij uitritten/aansluitingen van andere wegen) niet wenselijk.

Hogere waarden besluit

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

Deelgebied 2b	aantal appartementen	vast te stellen HGW [dB]	geluidsbron	oriëntatie gevel met hoogste belasting	toegepaste aftrek conform art. 110g Wgh [dB]
Rekenpunt					
001 t/m 003	17	53	Stakenberg	Noord	5

Isolatiemaatregelen (Bouwbesluit)

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

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect wegverkeerslawaaï geen onoverkomelijke belemmering vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan en het realiseren van de appartementen. Gelijklopend met de bestemmingsplanprocedure zal een hogere waarde procedure worden gevoerd. De ontwikkelende partij dient middels het treffen van gevelisolatievoorzieningen de Bouwbesluitnorm voor het binnenniveau in de appartementen waarvoor een hogere waarde wordt vastgesteld te garanderen.

3.9 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

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

De kritische componenten in Nederland zijn fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). De concentratie van de overige vervuilende stoffen, waaronder benzeen, lood, zwaveldioxide en koolstofoxide, bevindt zich in Nederland ruim onder de grenswaarden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM-grens 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ruimtelijke ontwikkelingen die wel in belangrijke mate de luchtkwaliteit beïnvloeden (IBM-projecten) zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit programma heeft tot doel in heel Nederland tijdig te voldoen aan de grenswaarden en omvat enerzijds alle IBM-projecten en anderzijds maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit. Middels de jaarlijkse monitoring wordt de luchtkwaliteit in heel Nederland op leefniveau getoetst aan de grenswaarden. Indien nodig wordt middels maatregelen bijgestuurd om tijdig aan de normen te voldoen.

Beschouwing plangebied

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. De ontwikkeling van Het Nieuwe Landgoed in zijn geheel valt ruimschoots binnen deze NIBM-grens. Ook zijn er volgens de monitoringsresultaten van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit geen (dreigende) overschrijdingen van de grenswaarden van de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) langs de wegen in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

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

3.10 Externe Veiligheid

Inleiding

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

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Bij overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico of een significante toename dient het bevoegd gezag het groepsrisico te betrekken bij de vaststelling van het ruimtelijk besluit. Voor deze groepsrisico verantwoording is de hoogte van het groepsrisico of de toename ervan onderdeel van de afweging. Daarnaast worden factoren meegenomen zoals mogelijke bronmaatregelen ter verlaging van het risico, eventuele alternatieven, de bestrijdbaarheid van het incident en de zelfredzaamheid van de personen in het invloedsgebied. Daarvoor wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM).

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

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

Wettelijk kader

Het op 27 oktober 2004 in werking getreden Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf.

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

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

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

Beschouwing plangebied

De relevante risicobronnen voor het deelgebied zijn het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N224 en de brandstofleiding waardoor brandbare vloeistoffen worden verpompt.

De invloed van deze risicobronnen op de ontwikkeling van Het Nieuwe Landgoed als geheel is reeds in het moederplan (bestemmingsplan Het Nieuwe Landgoed, vastgesteld op 13 december 2012) onderzocht.

De brandstofleiding is onlangst (opnieuw) gedeeltelijk verlegd om de realisatie van de gemengde doeleinden en de fietsonderdoorgang mogelijk te maken. Hiervoor is onlangs een wijzigingsplan opgesteld. De wijziging is echter minimaal en heeft geen significante invloed op de uitkomsten van de risicoberekeningen. De conclusies uit de kwantitatieve risicoanalyse die is uitgevoerd in het kader van het moederplan blijven ongewijzigd.

Voor zowel de N224 als de brandstofleiding geldt dat geen PR 10^{-6} /jaar-contour aanwezig is. Aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico (PR) wordt derhalve voldaan. Aangezien de plannen veel minder omvangrijk zijn dan hetgeen in het oude bestemmingsplan (2007) werd mogelijk gemaakt, neemt het groepsrisico vanwege de genoemde risicobronnen af. Voor de brandstofleiding wordt vanwege de beperkte populatie binnen het invloedsgebied zelfs helemaal geen groepsrisico berekend. Een verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vanwege de N224 en de brandstofleiding vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan en de realisatie van de appartementen.

3.11 Brandweer

Beleid/regelgeving

Door de brandweer is het plan getoetst aan de voorwaarden in de Wet Veiligheidsregio's (1 oktober 2010) en het daarbij behorende Besluit Veiligheidsregio's en de voorwaarden in de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid van Brandweer Nederland van november 2012.

Bereikbaarheid

Voor wat betreft bereikbaarheid wordt voldaan aan de voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid.

Externe veiligheid

Het plan vormt op zichzelf geen risicobron voor de omgeving. Daarnaast zijn er in de omgeving geen risicobronnen aanwezig die van invloed zijn op het plan.

4. Juridische aspecten

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Er wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de aanleiding, onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het moederplan ten grondslag liggen.

4.2 Hoofdopzet

In het bestemmingsplan hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden.

4.3 Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 bevat begripsbepalingen en de wijze van meten. In de begripsbepalingen worden begrippen beschreven die gelden voor de voorliggende herziening.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels.
- Hoofdstuk 3 bevat algemene regels die gelden voor het bestemmingsplan.
- Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregels.

4.4 Bestemmingen

Het plangebied krijgt de bestemming 'Woongebied'. Binnen deze bestemming is het mogelijk om woningen te realiseren, evenals groen-, parkeer- en speelvoorzieningen en overige voorzieningen die bij een woongebied gebruikelijk zijn. In het plangebied worden in totaal 17 woningen in de vorm van appartementen gerealiseerd. Voor deze woningen is een bouwvlak opgenomen, evenals een maximum bouwhoogte. Ook is ter plaatse van het bouwvlak de aanduiding "gestapeld" opgenomen waarmee duidelijk wordt gemaakt dat appartementen mogelijk zijn. Deze wijze van bestemmen is gebruikelijk bij bestemmingsplannen in de gemeente Ede. Daarnaast is het maximum aantal woningen opgenomen.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie, de koppeling met het exploitatieplan en planschade.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

5.2.1 Eigendom

Het plangebied Het Nieuwe Landgoed is kadastraal bekend onder Ede, sectie N nummer 2354 en is (gedeeltelijk) in eigendom bij de gemeente Ede.

5.2.2 Exploitatieplan en overeenkomst

De verdeling van de kosten tussen de ontwikkelaar en de gemeente is vastgelegd in een overeenkomst. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro.

5.2.3 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.

Met de ontwikkelaar is overeengekomen dat dergelijke schade geheel voor rekening komt van de Gemeente Ede.

5.2.4 Grondexploitatie

De hierboven genoemde - voor rekening van de gemeente zijnde - kosten zijn opgenomen in een grondexploitatie. Deze grondexploitatie sluit met een negatief resultaat. Ter afdekking hiervan is binnen de gebiedsontwikkeling Het Nieuwe Landgoed een voorziening getroffen. Deze planherziening is daarmee financieel uitvoerbaar.

5.3 Overleg en inspraak

5.3.1 Vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro heeft de gemeente in het kader van het bestemmingsplan 'Ede, Het Nieuwe Landgoed' vooroverleg gevoerd met de Provincie Gelderland, Waterschap Vallei & Veluwe, Rijkswaterstaat, Ministerie van Defensie, de Gasunie, Vitens, Alliander, Tennet, de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden en de Brandweer.

Met de ontvangen vooroverlegreacties is bij de totstandkoming van dat bestemmingsplan rekening gehouden. Nieuw overleg met genoemde instanties is dan ook niet nodig.

5.3.2 Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan heeft conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening van donderdag 6 april 2017 tot en met woensdag 17 mei 2017 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn in deze periode zes zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn in de bij dit bestemmingsplan horende zienswijzennota samengevat en beantwoord.

De indieners van de zienswijzen zijn in het zienswijzenoverleg op 22 juni 2017 in de gelegenheid gesteld hun zienswijze mondeling toe te lichten.

6. Handhaving

6.1 Algemeen

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

Handhaving bestaat uit drie fasen:

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

6.2 Handhavingprocedure

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

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

Zodra een overtreding is geconstateerd, zal worden nagegaan of een oplossing (legalisatie) mogelijk is. Kan geen vergunning worden verleend (bijvoorbeeld de overtreding is 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. Zonodig treedt de gemeente op en kan er een dwangsom worden opgelegd of bestuursdwang worden toegepast.