

Bestemmingsplan Veenderweg, Ganzeweide, Valklaan Ede

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Begrenzing van het plangebied	4
1.3	Procedure	5
1.4	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	6
2.1	Planmethodiek	6
2.2	Beschrijving bestaande situatie	6
2.3	Beschrijving ontwikkeling	6
Hoofdstuk 3	Beleidskader	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Rijksbeleid	9
3.3	Provinciaal beleid	11
3.4	Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 4	Onderzoek en randvoorwaarden	16
4.1	Inleiding	16
4.2	Bedrijven en milieuzonering	16
4.3	Bodem	16
4.4	Water	18
4.5	Ecologie	20
4.6	Archeologie	22
4.7	Geluid	23
4.8	Luchtkwaliteit	25
4.9	Verkeer en parkeren	26
4.10	Kabels en leidingen	28
4.11	Externe veiligheid	28
4.12	Veiligheid	29
Hoofdstuk 5	Economische uitvoerbaarheid	31
5.1	Kostenverhaal	31

5.2	Economische uitvoerbaarheid	31
5.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
<i>Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving</i>		32
6.1	Inleiding	32
6.2	Plansystematiek	32
6.3	Uitleg van de regels	32
<i>Hoofdstuk 7 Handhaving</i>		35
7.1	Handhaving in 3 fasen	35
7.2	Handhavingsprocedure	35
<i>Hoofdstuk 8 Inspraak, vooroverleg en zienswijzen</i>		36
8.1	Procedure van voorontwerp naar ontwerp	36
8.2	Zienswijzen en vaststelling	36

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het plangebied was de voormalige locatie van een basisschool met gymzaal. Na vertrek van deze school is de locatie ongebruikt gebleven. In het kader van de herontwikkeling van het perceel is in eerste instantie gezocht naar een maatschappelijke (zorg)functie.

Onlangs is de gemeente Ede geconfronteerd met een opgave in het kader van sociale woningbouw. De vraag naar dit type woningen is toegenomen. In samenwerking met Woonstede is tot de conclusie gekomen dat het perceel zich leent voor de realisatie van 27 woningen in dit segment van de woningmarkt.

1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan kan als volgt worden omschreven:

- Noord: Ten noorden van het plangebied loopt de Veenderweg, een doorgaande route van en naar het centrumgebied van Ede
- Oost: Ten oosten zijn 8 rijwoningen aanwezig, eigendom van Woonstede. Ook staat de kerk 'De Doortocht' aan die zijde van het plangebied.
- Zuid: Naast de parkeerplaats van de genoemde kerk staat ten zuiden een achttal rijwoningen (haaks op het plangebied).
- West: In het westen liggen twee rijen met rijwoningen. Deze zijn grotendeels in eigendom van Woonstede; twee woningen zijn particulier eigendom.

In onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven.



Fig 1. Ligging plangebied

1.3 Procedure

Het opstellen van een bestemmingsplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (verder Wro) met het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (verder Bro). Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.1 van het Bro verplicht vooroverleg gevoerd te worden met diverse overlegpartners. Dit vooroverleg vindt deels plaats gedurende de periode dat het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage ligt in het kader van de zienswijzeprocedure, zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening.

Er is gekozen om niet met een voorontwerp-bestemmingsplan te werken. Wel wordt er in het kader van vooroverleg met betrokkenen op 20 december 2016 een informatieavond georganiseerd. De input van belanghebbenden wordt - waar mogelijk - opgenomen in het definitieve bestemmingsplan.

Met de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan start formeel de juridische procedure. Het ontwerp-bestemmingsplan is gepubliceerd en ter inzage gelegd van 14 december 2016 tot 25 januari 2017. Tijdens deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het plan.

Indien er zienswijzen zijn ingediend, oordeelt het college van burgemeester en wethouders of deze ontvankelijk zijn en of zij tot aanpassingen van het plan leiden. Tenslotte stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast. Ten aanzien van het plan zijn geen zienswijzen ingediend.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2 beschrijft de planmethodiek, het plangebied in zijn huidige situatie en de nieuwbouwplannen;
- hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het relevante beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau;
- in hoofdstuk 4 zijn de omgevingsonderzoeken opgenomen, waaronder het onderzoek naar geluid, ecologie en milieuzonering;
- hoofdstuk 5 beschrijft op welke wijze het plan economisch uitvoerbaar wordt geacht;
- hoofdstuk 6 vormt de uitleg bij de planregels en de bijbehorende (digitale) verbeelding;
- 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.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 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 toelaatbare 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 namelijk met de ontwikkelende partij een gedetailleerd stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Dit betekent concreet dat er bouwvlakken zijn getekend. Voor de woningen is daarnaast het bebouwingstype weergegeven, evenals de toegestane goot- en bouwhoogte.

2.2 Beschrijving bestaande situatie

Het plangebied is in het geldende bestemmingsplan 'Maanderweg e.o.' bestemd voor 'maatschappelijk (onderwijs)'. Binnen deze bestemming mag gebouwd worden ten behoeve van een onderwijsinstelling of vergelijkbare functie. Het bestemmingsplan kent een bouwvlak dat het perceel voor een groot deel beslaat. Van het bouwvlak mag nu 75% worden bebouwd, met een maximale bouwhoogte van 10 meter.

2.3 Beschrijving ontwikkeling

2.3.1. Algemeen

Met de ontwikkeling wordt beoogd om 27 woningen in het goedkopere huursegment te realiseren. Woningstichting Woonstede ontwikkelt het plan, en is na realisatie verantwoordelijk voor de exploitatie.

2.3.2 Ligging

Het perceel is gelegen in een gebied dat voornamelijk is ingevuld met woningen en maatschappelijke functies. In de directe omgeving zijn grotendeels woningen aanwezig van woningstichting Woonstede. De gekozen programmering sluit hier goed op aan.

De hoofdverkeersroute naar het plan gebied loopt via de Veenderweg. Deze weg leidt tevens naar het centrum van Ede.

2.3.2. Hoofdstructuur

Het planconcept zorgt voor een situatie die zich vanzelfsprekend toont in de stedenbouwkundige structuur. Om deze inbreiding in het tuinstedelijk weefsel compleet te maken is het nodig de woonblokjes aan de Veenderweg te knippen in 2 rijtjes van 4 met een sprong, zodat de maat van de bestaande rijtjes herkenbaar is.

De verkavelingsopzet van een blokverkaveling met grondgebonden woningen (2 lagen + kap) en in het zuidelijk deel een extra bouwlaag en kaplaag rondom een binnenterrein sluit aan op de omgeving.

2.3.3. Bebouwing

Het plan betreft de bouw van 27 woningen en bijbehorende schuurtjes. Hiervan zijn er 13 eengezinswoningen, en 14 boven-/benedenwoningen. De eengezinswoningen hebben een maximale goot- en bouwhoogte van 6 en 11 meter. De bebouwing voor de boven- en benedenwoningen kennen een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 9 en 13 meter. De bebouwing wordt aan de drie zijden van het plangebied geprojecteerd die aansluiten aan openbaar gebied. Hierdoor zijn de voorgevels gericht naar de drie wegen die rond het plangebied liggen.

De gekozen opzet leidt ertoe dat er aan de achterzijden van de woningen een binnengebied ontstaat. Hier wordt de parkeeropgave deels opgelost. Het gebied gaat geen onderdeel van de (gemeentelijke) openbare ruimte vormen, maar blijft in beheer bij Woonstede.

2.3.4. Openbare ruimte, verkeer en parkeren

Zoals aangegeven is het plan zo opgezet dat een binnenterrein ontstaat. Dit terrein wordt geen openbaar gebied, in die zin dat de gemeente het terrein niet overneemt en/of het beheer op zich neemt.

Het plan voorziet dus niet in toevoeging van nieuwe openbare ruimte, maar deze binnen het woonblok gelegen ruimte sluit daar uiteraard wel op aan. Tevens worden er nieuwe parkeerplaatsen aangelegd in de openbare ruimte, conform het handboek voor de inrichting van dit gemeentelijk gebied (DIBOR).

De parkeeropgave wordt opgelost op het binnenterrein en in de omliggende openbare ruimte. De ontsluiting van het binnenterrein is gelegen aan de zijde van de Valklaan. Voor het toevoegen van extra parkeerplaatsen, is een herinrichting van het openbare gebied noodzakelijk.



Fig 2. Situatietekening plan

2.3.5. Landschap en groenvoorzieningen

De Ericahorst betreft een voormalig schoolterrein gelegen langs de Veenderweg in Ede. De Veenderweg maakt onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur van Ede. Het terrein heeft een groene uitstraling door de vele bomen langs de oost- en zuidrand van het terrein. Juist langs de Veenderweg staan geen bomen. Enkele bomen zijn aangemerkt als waardevol.

In het nieuwe plan zijn een aantal bomen waaronder de als waardevol aangemerkte bomen zorgvuldig ingepast. Te verwijderen bomen worden gecompenseerd. Zo is ruimte gecreëerd langs de Veenderweg voor de aanplant van bomen ter versterking van de hoofdgroenstructuur en wordt aan de oostzijde voorzien in een nieuwe boomstructuur direct naast het plangebied. Een bestaande groenstrook aan de zuidzijde blijft behouden en biedt naast te handhaven bomen ruimte voor nieuwe bomen.

De groenstructuur aan de noordzijde en de zuidzijde van het plangebied krijgen een groenbestemming.

2.3.6. Beeldkwaliteit

Voor de ontwikkeling van het plan wordt geen apart beeldkwaliteitsplan opgesteld. De geldende welstandsnota wordt daarmee het kader waaraan de uitgewerkte bouwplannen voor het gebied worden getoetst.

De directe omgeving van de locatie met bebouwing uit de wederopbouwperiode / het vroeg naoorlogs weefsel kenmerkt zich door een eenvoudige architectuur van twee (en in het zuidelijk deel drie) lagen met rode kap.

Accenten in baksteen en gebroken witte omlijstingen zijn sober en eenvoudig vormgegeven. De nieuwe bebouwing verwijst op een subtiele, maar eigentijdse manier naar deze vormtaal.

Entrees en gevelopeningen zijn eenvoudig vormgegeven met accentvlakken en kaders rondom de vensters. De nieuwbouw verwijst zo op subtiele wijze naar de wederopbouwperiode van de belendingen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

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 (maart 2012)

Het Rijk heeft recentelijk 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.

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

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (december 2011)

Het rijksbeleid is nader vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). 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 bouwlocatie.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

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

Het toevoegen van 27 woningen is een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6., lid 2, van het Bro.

Op basis van de woonvisie en woningbouwprogrammering van de gemeente Ede moet worden vastgesteld dat sprake is van een actuele behoefte voor extra woningbouw in de kern Ede.

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 11.500 voor de periode 2015-2025 en ca. 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):

Gemeenten	Ede	Barneveld	Nijkerk	Wageningen	Scherpenzeel	Totaal
Aantallen	4.000	3.500	2.000	1.600	500	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 totale woningbouwprogramma voorziet 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 project is geen onderdeel van dit woningbouwprogramma. Wel biedt de Woonvisie Ede 2030 ruimte voor (kleinschalige) binnenstedelijke projecten die bijdragen aan de ambities van de Woonvisie, naast het woningbouwprogramma. Dit project valt daar onder.

3.2.4 Project 200+200

Voor de korte termijn wordt voor Ede een tekort aan goedkope huurwoningen voorzien. Uit spoor 3 van de Woonvisie is af te leiden dat hier extra accent op moet worden gelegd. Het project 200+200 voorziet hierin door extra realisatie van nieuwe betaalbare huurwoningen op korte termijn te kunnen realiseren. Het project maakt onderdeel uit van het project 200+200.

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er een actuele (regionale) behoefte bestaat aan het programma. Er is sprake van een inbreidingslocatie, zodat de vraag daarmee wordt opgevangen binnen het bestaande stedelijke gebied. In een anterieure overeenkomst wordt met de ontwikkelaar afspraken gemaakt over de fasering en woningbouwcategorieën. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet daarmee aan het bepaalde in artikel 3.1.6., lid 2 van het Bro.

Ten overvloede geldt overigens ook dat het plangebied goed te ontsluiten is via de bestaande infrastructuur aan de Valklaan en Ganzenweide. Het aantal woningen - en daarbij behorend aantal parkeerbewegingen - is beperkt. De bestaande infrastructuur kan deze extra druk prima opvangen.

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 die ten koste gaan van bestaand stedelijk gebied (m.a.w. omvorming van bestaand stedelijk gebied bevorderen).
- 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 Ontwerp Omgevingsvisie is de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik als volgt opgebouwd.

- 1) Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte;
- 2) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a blijkt dat sprake is van een actuele behoefte, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gebouwen door herstructurering, transformatie of anderszins;
- 3) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet middels benutting van beschikbare gebouwen kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door nieuwbouw op beschikbare gronden;
- 4) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel c, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de desbetreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte kan worden voorzien door benutting van bestaande bebouwing in het landelijk gebied door hergebruik, herstructurering, transformatie of anderszins, die gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld;
- 5) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel d, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet middels benutting van bestaande bebouwing in het buitengebied van de desbetreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre kan worden voorzien in de behoefte op locaties aansluitend op het bestaand stedelijk gebied die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld;
- 6) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel e, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet aansluitend op het bestaand stedelijk gebied van de desbetreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre kan worden voorzien in de behoefte op locaties die niet aansluiten op het bestaand stedelijk gebied, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

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

Inhoudelijke afweging

Voor de onderbouwing van de behoeftevraag wordt in het kader van de eerste stap verwezen naar paragraaf 3.2. waar de Rijksladder van duurzame verstedelijking is beschreven. De actuele behoefte is hiermee aangetoond.

Stap 2 vraagt om een afweging ten aanzien van het gebruik van bestaande gebouwen, door middel van transformatie of herstructurering. In het kader van de gemeentelijke opgave voor de bouw van 200 permanente en 200 tijdelijke huurwoningen (200+200) in het goedkopere segment is deze vorm van hergebruik van bestaande gebouwen een veelvuldig ingezet middel. Dit zorgt vooral voor een toename van het aantal appartementen. Eengezinswoningen laten zich echter lastig realiseren in bestaande bebouwing; dit terwijl aan deze vorm van woningen ook vraag is binnen het sociaal woonsegment.

Met de onderhavige ontwikkeling wordt aan deze vraag voldaan. De verhouding tussen gebruik van bestaand vastgoed en nieuwbouw op inbreidingslocaties is binnen het 200+200 project dusdanig dat duurzaam ruimtegebruik gegarandeerd is.

Voor de Gelderse ladder wordt hiermee vastgesteld dat het plan hieraan voldoet.

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 in de verordening is bepaald dat nieuwe woningbouwlocaties dienen te passen binnen de daarvoor opgestelde Woonprogramma's. In dit hoofdstuk is onderbouwd dat de woningbouwontwikkeling aansluit bij de actuele woningbouwvraag in de kern Ede. Andere aspecten die aandacht krijgen in de omgevingsverordening zien op sectorale aspecten die in hoofdstuk 4 van deze toelichting nader worden besproken. Deze zijn ook in overeenstemming met de uitgangspunten van de omgevingsverordening.

3.3.3 Woonvisie Gelderland, Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019

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

Voor de onderbouwing van de woningbouwprogrammering wordt verder verwezen naar paragraaf 3.4.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurplan Zoekzones Stedelijke Functies

Het plangebied is niet opgenomen in het structuurplan Zoekzones Stedelijke Functies uit 2008. Het betreft een inbreidingsgebied, zodat vermelding in dit structuurplan ook niet aan de orde is.

3.4.2 Woningbouwprogramma gemeente Ede

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 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 project draagt sterk bij aan de ambities van de Woonvisie Ede 2030. Het voorziet in grondgebonden goedkope huurwoningen - een segment waar een forse behoefte aan bestaat op een binnenstedelijke (transformatie-) locatie. Het project scoort daarmee hoog op spoor 3. Het plan valt niet binnen het woningbouwprogramma zoals vastgelegd in MPG en benoemd in Woonvisie Ede 2030 (dec 2015) onder spoor 1. Spoor 2 biedt - beperkt - ruimte aan nieuwe binnenstedelijke woningbouwinitiatieven naast het bestaande woningbouwprogramma mits deze in hoge mate voldoen aan de ambities van de Woonvisie. Het project voldoet daaraan. Ook scoort het project hoog op spoor 4 met het toevoegen van een segment dat positief is voor de variatie in het gebied.

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 11.500 voor de periode 2015-2025 en ca. 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):

Gemeenten	Ede	Barneveld	Nijkerk	Wageningen	Scherpenzeel	Totaal
Aantallen	4.000	3.500	2.000	1.600	500	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 totale woningbouwprogramma voorziet 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 project is geen onderdeel van dit woningbouwprogramma. Wel biedt de Woonvisie Ede 2030 ruimte voor (kleinschalige) binnenstedelijke projecten die bijdragen aan de ambities van de Woonvisie, naast het woningbouwprogramma. Dit project valt daar onder.

3.4.3 Project 200+200

Voor de korte termijn wordt voor Ede een tekort aan goedkope huurwoningen voorzien. Uit spoor 3 van de Woonvisie is af te leiden dat hier extra accent op moet worden gelegd. Het project 200+200 voorziet hierin door extra realisatie van nieuwe betaalbare huurwoningen op korte termijn te kunnen realiseren. Het project maakt onderdeel uit van het project 200+200.

3.4.4 Vigerend planologisch regime

Op dit moment gelden het bestemmingsplan 'Maanderweg e.o.' in het plangebied. Het heeft de bestemming 'maatschappelijk (wonen)'.

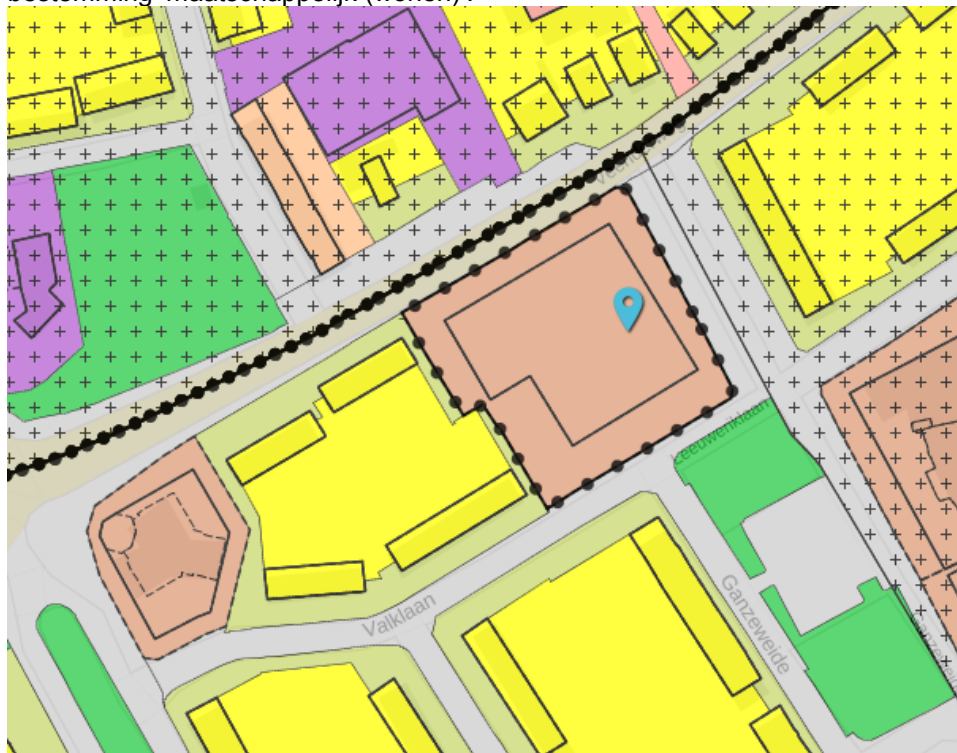


Fig 3. Verbeelding geldend bestemmingsplan

De ontwikkeling van het plan past niet in het vigerende plan. Om deze reden wordt een nieuw planologisch kader via dit bestemmingsplan opgesteld.

3.4.5 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 milieu-eisen, 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 openbaar groen (dat zorgt voor verkoeling en voor opname van het broeikasgas CO₂).

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. Hierboven (onder 3.2 en 3.3) hebben wij beschreven hoe wij met deze spelregels voor duurzaamheid zijn omgegaan.

Hoofdstuk 4 Onderzoek en randvoorwaarden

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen diverse aspecten aan de orde die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna, water, milieu en kabels en leidingen. Per onderdeel worden het beleid en/of de van toepassing zijnde wetgeving weergegeven, waar vervolgens het plangebied aan wordt getoetst, gevolgd door de - indien van toepassing - consequenties voor het bestemmingsplan.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1 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.

4.2.2 Beschouwing plangebied

In de directe omgeving van het plangebied ligt een aantal bedrijfsmatige functies, te weten:

adres	bestemming	milieucategorie	richtafstand [meter]	afstand tot woningen binnen het plangebied [meter]	afstand tot dichtbijgelegen huidige woning [meter]
Ganzeweide 17	maatschappelijk - religie	2	30	30	18
Veenderweg 193	maatschappelijk - religie	2	30	65	4
Veenderweg 128	bedrijf - categorie A/B	maximaal 3.1	50	20	4

Voor de bedrijfsbestemming Veenderweg 128 wordt niet voldaan aan de richtafstand van 50 meter tot aan de bouwblokken binnen het plangebied. Aangezien in de huidige situatie bestaande woningen veel dicht bij het bedrijfsperceel liggen, wordt het bedrijf al dermate beperkt in haar bedrijfsvoering dat geen overlast te verwachten valt ter plaatse van de nieuwe woningen binnen het plangebied.

4.2.3 Conclusie

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

4.3 Bodem

4.3.1 Regelgeving en beleid

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.

4.3.2 Situatie plangebied

Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem van het plangebied is een bodemonderzoek verricht door Ingenieursbureau Land uit Ede ("Verkennd Onderzoek Veenderweg ongenummerd (voorheen 169-171) te Ede" met het kenmerk R01-76640.38-RDN d.d. 6 januari 2014). Bij het onderzoek zijn enkele lichte verontreinigingen aangetroffen. In de bovengrond van het plangebied zijn licht verhoogde concentraties lood en Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK) aangetroffen. In het grondwater is een licht verhoogde concentratie barium gemeten. Deze lichte verontreinigingen vormen geen belemmering voor de geplande ontwikkeling en hoeven ook niet verwijderd te worden. Voor het overige zijn er geen bodemverontreinigingen aangetroffen.

Ter plaatse van het voormalige schoolgebouw ligt nog een betonplaat. Onder deze betonplaat heeft in 2014 geen bodemonderzoek plaatsgevonden. Het schoolgebouw stond er vanaf medio 1954. In de periode daarvoor was het de locatie niet bebouwd en agrarisch in gebruik. Zie onderstaande luchtfoto's uit 1960 en 1951 (Bron: DotKa). Gezien deze historische informatie wordt aangenomen dat er onder de betonplaat geen bodemverontreiniging aanwezig zal zijn.



Fig 4. Top25kaart 1951



Fig 5. Luchtfoto 1960

4.3.3 Conclusie

Het bodemaspect staat niet in de weg aan uitvoering van het bestemmingsplan.

4.4 Water

4.4.1 Algemeen

In het kader van de watertoets heeft overleg plaatsgevonden tussen waterschap Vallei & Veluwe en de gemeente Ede. Hierdoor zijn de uitgangspunten van het waterschap vroegtijdig meegenomen in het planproces.

Watertoets

De watertoets is een instrument dat er voor zorgt dat bij alle ruimtelijke plannen (landelijk én stedelijk gebied) aandacht is voor de kwaliteit en kwantiteit van water. De watertoets is verplicht voor alle overheden die waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten hebben. Doorgaans vraagt de gemeente de watertoets namens zichzelf, een particulier of ondernemer aan bij de 'waterbeheerder'. Dat is in dit geval Waterschap Vallei en Veluwe.

Binnen de kern Ede is het oostelijk deel 'hoog en droog' en het westelijk deel 'laag en nat'. Het waterschap heeft in het oostelijk deel geen belangen, omdat het grondwater hier diep zit en er geen oppervlaktewater aanwezig is. Gemeente Ede en Waterschap Vallei en Veluwe hebben daarom afgesproken dat ten oosten van de lijn Proosdijerveldweg-Hakselselweg-Kerkweg-Bovenbuurtweg, waar dit plangebied ligt, het waterschap niet betrokken hoeft te worden in de watertoets. De gemeente is hier verantwoordelijk voor een goede borging van de waterbelangen.

4.4.2 Wetgeving

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.

4.4.3 Toekomstige situatie waterhuishouding

Uitgangspunt is dat een gescheiden rioolstelsel aangelegd wordt.

Vuilwater

Het huishoudelijk afvalwater kan worden aangesloten op het gemeentelijk gemengd rioolstelsel in de omringende wegen.

Hemelwater

Het hemelwater afstromend van het verharde oppervlak binnen het plangebied moet geïnfiltreerd worden in de bodem met een buffer van 40 mm. In overleg met de gemeente wordt de hemelwatervoorziening nog nader uitgewerkt. Het heeft de voorkeur om een permeabel riool in het binnenterrein aan te leggen, waarop zowel de dakvlakken als de terreinverharding worden aangesloten. De woningen kunnen het dakwater van de voor- en achterzijde en eventuele bergingen via de achterzijde aansluiten op het permeabel riool. De achtertuinen wateren ook af richting het binnenterrein. Het permeabel riool kan in eerste instantie een noodoverlaat krijgen op het gemengde stelsel. In de toekomst, als bij rioolvervanging in de Valklaan een gescheiden stelsel wordt aangelegd, kan het permeabel riool in het binnenterrein worden aangesloten op het hemelwaterriool in de Valklaan.

Grondwater

Ter plaatse van het plangebied is de grondwaterstand voldoende laag om hemelwater te kunnen infiltreren in de bodem.

Hoogten

De vloerpeilen van de nieuwe woningen dienen minimaal 25 cm boven de goothoogte van de weg te liggen om wateroverlast bij water op straat situaties te voorkomen. Het binnenterrein

dient hoger te liggen dan de openbare ruimte, om te voorkomen dat een ingesloten laagte ontstaat. Het hemelwater kan dan bij hevige neerslag richting de openbare ruimte stromen.

Uitlogende materialen

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

4.4.4 Conclusie

Het aspect water staat niet in de weg aan de uitvoering van het plan.

4.5 Ecologie

4.5.1 Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet

In de nieuwe natuurbeschermingswet 1998 zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen verwerkt. Bij toetsing aan de Natuurbeschermingswet gaat het om soorten en habitat waarvoor, krachtens de Habitat- en Vogelrichtlijnen, Natura 2000-gebieden zijn aangewezen en instandhoudingsdoelstellingen zijn geformuleerd. Bij werkzaamheden of ontwikkelingen nabij een Natura 2000-gebied dient getoetst te worden of er negatieve (externe) effecten zijn op de instandhoudingsdoelen.

Gelderse Natuur Netwerk (GNN)

Het hoofddoel van de GNN is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen. Het ruimtelijke beleid, vastgelegd in de provinciale streekplannen, is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de GNN.

Beoordeling

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd natuurgebied. Verdere toetsing aan de Natuurbeschermingswet en het beschermingskader van de GNN is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

De natuurbeschermingswet en het beschermingskader van de GNN vormen geen belemmering voor het project Ericahorst.

Situatie plangebied

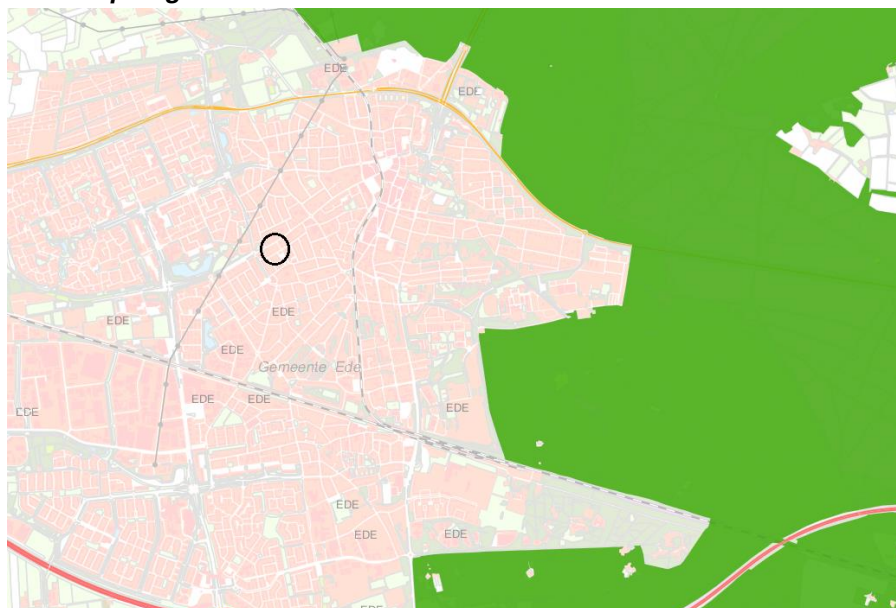


Fig 6. Ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000-gebieden

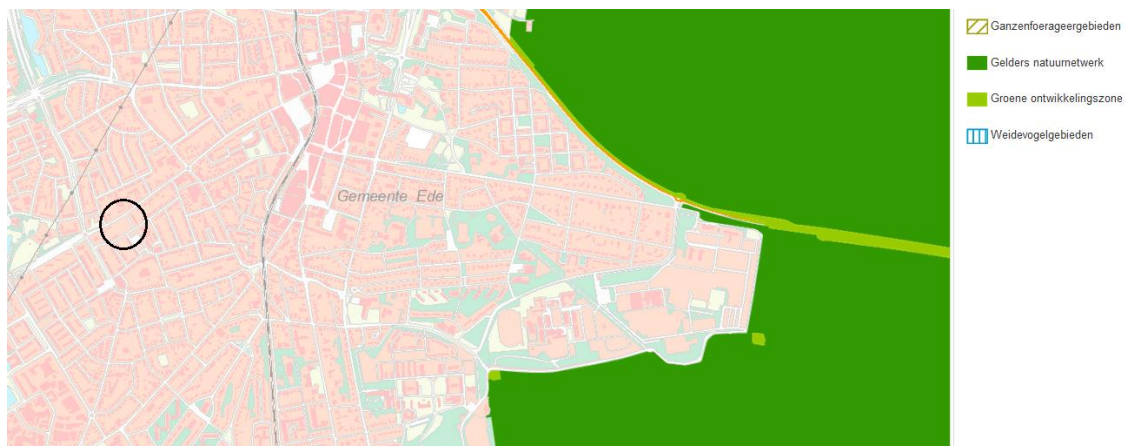


Fig 7. Ligging van het plangebied ten opzichte van het GNN

4.5.2. Soortenbescherming

Flora- en Faunawet

Sinds 1 april 2002 is geregeld de Flora- en Faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Per 1 januari is de Flora- en Faunawet opgenomen in de Wet Natuurbescherming. De wet is momenteel gericht op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Indien plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijk negatieve effecten op beschermde soorten teweeg worden gebracht.

Beoordeling:

Het plangebied bestaat momenteel uit een braakliggend terrein met als begroeiing gras en ruigte, aan de zijde van het plangebied is opgaande begroeiing aanwezig. Deze begroeiing bestaat voornamelijk uit struiken en een aantal bomen (berk en acacia). De bomen vormen geen vaste rust- en verblijfplaats voor jaarrond beschermde soorten de bomen zijn hiervoor de jong voor en bevatten nog geen holten en spleten. De opgaande begroeiing aan de zijde van het plangebied vormen een lijnvormig element echter deze leidt niet naar een foerageergebied of een andere belangrijke groene structuur. De opgaande begroeiing is daarom niet geschikt als vliegroute voor vleermuizen.

Ook uit het nationaal database flora en fauna zijn geen waarnemingen bekend van beschermde soorten in het kader van de Flora- en Faunawet.

De opgaande begroeiing is met zekerheid geschikt voor algemene broedende vogels. Alle broedende vogels zijn strikt beschermd. Als de opgaande begroeiing wordt verwijderd dat mag dit alleen buiten het broedseizoen van vogels. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot en met 15 augustus.

Het is aan te raden om met name de grotere acacia's aan de randen van het plangebied in te passen. Dit is de enige grote groene structuur in de omgeving van het plangebied. Deze zorgen voor een groen beeld van de locatie. De bomen zijn - tijdens de bloei - daarnaast van positieve invloed op algemene soorten (met name bijen).

Conclusie

De natuurwetgeving vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het project.

4.6 Archeologie

4.6.1 Regelgeving en beleid

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

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

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede¹, de resultaten van het bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van verkennende boringen² en de resultaten van het waarderend proefsleuvenonderzoek³ die in het plangebied hebben plaatsgevonden.

4.6.2 Situatie plangebied

Om uit te sluiten of in het bestemmingsplan archeologische waarden aanwezig zijn, is door een gekwalificeerd archeologisch onderzoeksbureau een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek in de vorm van verkennende boringen uitgevoerd, gevolgd door een waarderend proefsleuvenonderzoek. Dit proefsleuvenonderzoek heeft uitgewezen dat in het plangebied een behoudenswaardige archeologische vindplaats aanwezig is.

4.6.3 Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van nieuwbouw. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat in het plangebied een behoudenswaardige archeologische vindplaats aanwezig is.

Aan de gronden met een hoge archeologische verwachting wordt (in ieder in de ontwerpfase) de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' toegekend.

De in het plangebied aanwezige archeologische (verwachtings)waarden worden beschermd met behulp van een medebestemming 'Waarde-Archeologie' met daaraan gekoppeld een vergunningstelsel. Beoogde ontwikkelingen dieper dan 30 cm beneden maaiveld kunnen alleen doorgang vinden onder de voorwaarde van aanvullend archeologisch onderzoek. Dit archeologisch onderzoek moet voldoen aan de richtlijnen in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en aan door burgemeester en wethouders van de gemeente Ede gestelde voorwaarden.

¹ Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neefjes, N.W. Willemse, T. Bouma, S. van der Veen & J.A. Wijnen, 2013: Cultuurhistorische Waardenkaart Ede; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en -stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede, RAAP-rapport 2500, Weesp.

² Pepers, K.H.J., 2014. Ede Plangebied Ericahorst/Ganzeweide. Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek (verkenning fase). BAAC Rapport V-13.0290. BAAC Onderzoeks- en Adviesbureau, Deventer.

³ Mondelinge mededelingen. Rapport nog in voorbereiding.

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.

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

4.7 Geluid

4.7.1 Wettelijk kader

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

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

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

In bovenstaande situaties geldt voor nieuwe woningen in de zone van een verkeersweg een beschermingsniveau van 48 decibel (dB). Dit is de wettelijke voorkeurswaarde. Door middel van een zogenaamde hogere waarde procedure kan het bevoegd gezag in bepaalde gevallen gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (zogenaamde hogere waarde) toestaan. De maximale ontheffingswaarde bedraagt voor nieuwe woningen in stedelijk gebied in de zone van een bestaande weg 63 dB.

4.7.2 Beschouwing plangebied

Voor het plangebied Erica Horst is de Veenderweg de akoestisch relevante weg. De overige rond het plangebied gelegen wegen liggen te ver van het plangebied af of hebben een 30 km/uur-regime en een dusdanig lage verkeersintensiteit dat deze wegen geen relevante geluidsbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen veroorzaken. In de nabijheid van het plangebied zijn geen spoorwegen of gezoneerde industrieterreinen gelegen.

Aangezien met voorliggend bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (woningen) binnen de geluidszone van de Veenderweg 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 Veenderweg op de toekomstige woningen staan beschreven in rapport E16.010 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai ten behoeve van

Bestemmingsplan Ede, Veenderweg, Ganzeweide, Vlaklaan (Ericahorst)' van 20 oktober 2016. Onderstaand zijn de bevindingen uit dit onderzoek samengevat.

Toetsing Wet geluidhinder

Uit de berekeningen volgt dat de geluidsbelasting vanwege het verkeer over de Veenderweg ter plaatse van 13 woningen niet voldoet aan de wettelijke voorkeurswaarde.

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. Gezien de beperkte omvang van het plan is het vanuit financieel oogpunt niet haalbaar om vanuit dit project geluidreducerend asfalt op de Veenderweg toe te passen.

Om de geluidsbelasting in de achtertuinen en op de begane grond van de woningen binnen het bouwblok dat haaks op de Veenderweg komt te staan te reduceren tot de voorkeurswaarde dient op de erfgrans (noordzijde plangebied) een geluidsscherm met een hoogte van tenminste 2 meter te worden gerealiseerd.

Hogere waarden besluit

Ondanks het geluidsscherm op de erfgrans wordt ter plaatse van 13 woningen niet voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde. Daarom 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. Zie onderstaande tabel en figuur.

woningnummer ¹⁾	aantal woningen	vast te stellen HGW [dB]	geluidsbron	oriëntatie hoogst belaste gevel	toegepaste aftrek conform art. 110g Wgh [dB]
woningen 1 t/m 4	4	59	Veenderweg	noord	5
woningen 5 t/m 8	4	60	Veenderweg	noord	5
woning 9	1	59	Veenderweg	noord	5
woning 10	1	54	Veenderweg	oost	5
woning 11	1	53	Veenderweg	oost	5
woning 12 en 13	2	51	Veenderweg	oost	5

¹⁾ Woningnummering: zie onderstaande figuur.



Fig 8. Verkavelingsplan met woningnummering t.b.v. hogere waarden wegverkeerslawai (Vgh).

Isolatiemaatregelen (Bouwbesluit)

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

4.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect wegverkeerslawai een belangrijk aandachtspunt, maar geen onoverkomelijke belemmering vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan en het realiseren van de woningen binnen plangebied Ericahorst. Parallel met de procedure voor het bestemmingsplan zal een hogere waarde procedure worden gevoerd. De ontwikkelende partij dient het geluidsscherm op de noordelijke erfgrens te realiseren en middels het treffen van gevelisolatievoorzieningen de Bouwbesluitnorm voor het binnenniveau in de woningen waarvoor een hogere waarde wordt vastgesteld te garanderen.

4.8 Luchtkwaliteit

4.8.1 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 (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). De concentratie van de overige vervuilende stoffen, waaronder benzeen, lood, zwaveldioxide en koolstofdioxide, 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.

4.8.2 Beschouwing plangebied

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. De ontwikkeling van de locatie Ericahorst valt ruimschoots binnen deze NIBM-grens. Ook zijn er volgens de monitoringsresultaten van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit geen (dreigende) overschrijdingen van de grenswaarden van de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) langs de wegen in de omgeving van het plangebied.

4.8.3 Conclusie

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

4.9 Verkeer en parkeren

4.9.1 Regelgeving en beleid

Uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied zijn de door de raad vastgestelde 'Gemeentelijk Verkeers en Vervoers Plan' (GVVP), de nota 'Verkeersveiligheid', de nota 'Vorrang voor de fiets' 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 mag de verkeersveiligheid niet negatief worden beïnvloed.

4.9.2 Situatie plangebied

Parkeerbehoefte

Voor de toevoeging van woningen moeten extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Bij de berekening van de norm is uitgegaan van de meest recente parkeernormen van de gemeente Ede (jan 2016) waarbij het plangebied valt in de zone "Stad Ede, rest bebouwde kom".

Bij de berekening van de parkeernorm is uitgegaan van 20 grondgebonden woningen (de benedenwoningen worden ook beschouwd als grondgebonden) en 7 appartementen.

↓ Type woning	Aantal	Parkeernorm per woning	Totaal aantal parkeerplaatsen
Grondgebonden < 100 m ²	20	1,8	36
Appartement < 80 m ²	7	1,5	10,5
Totaal			46,5 p.pl.

Door deze ontwikkeling gaan er daarnaast openbare parkeerplaatsen verloren die gecompenseerd moeten worden. Langs de Ganzeweide gaan 8 langsparkeerplaatsen verloren. Verder gaan er 3 parkeervakken op de Valklaan verloren. Deze worden verplaatst naar de overzijde van de weg.

Ten behoeve van het plan dienen er dus $(46,5 + 8 =)$ 54,5 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. In het parkeerbeleid is opgenomen dat deze in eerste instantie op eigen terrein moeten worden aangelegd. Daarnaast kan in het openbaar gebied worden gezocht naar ruimte.

Nieuwe situatie

In het plangebied zijn 46 parkeerplaatsen ingetekend die bij elkaar meegeteld kunnen worden als 44,4 beschikbare parkeerplaatsen. Een parkeerplaats op eigen terrein zonder garage wordt, conform de nota parkeernormering, slechts geteld als 0,8 parkeerplaats.

Dat wil zeggen dat er $(54,5 - 44,4 =)$ 10 parkeerplaatsen tekort zijn in het ontwerp. Op het binnenterrein en in de openbare ruimte is geen ruimte te vinden om deze parkeerplaatsen te realiseren.

Parkeeronderzoek

Een vervolgstap is om te bekijken of in het bestaande openbaar gebied in de directe omgeving voldoende vrije parkeerplaatsen zijn. Hiertoe heeft een parkeeronderzoek plaatsgevonden in een straal van 100m rondom het bouwplan.⁴

Op donderdag 19 mei (14.00-15.00 uur en 22.30u - 23.30 uur) en zondag 22 mei (10.45 - 11.45 uur, tijdens kerkdiensten), is er gekeken hoeveel parkeerplekken er beschikbaar zijn en hoeveel auto's er geparkeerd stonden.

Alleen ten tijde van de kerkdiensten op zondagochtend is de parkeerdruk hoog. Op dat moment zijn 95% van alle openbare parkeerplaatsen bezet. Bij een parkeerdruk hoger dan 85% begint de parkeersituatie problematisch te worden.

De privé parkeerplaats achter de 'Op Doortocht' kerk is op dat moment slechts voor 65 % bezet. Van de 30 beschikbare parkeerplaatsen waren er 19 onbenut.

Op de overige momenten is er ruim voldoende parkeergelegenheid in de omgeving. Slechts 34% (donderdagmiddag) en 56% (donderdagavond) van alle parkeerplaatsen is dan bezet.

4.9.3 Conclusie

Er is voldoende parkeergelegenheid om het tekort van 10 parkeerplaatsen in de openbare ruimte op te vangen. Ook op zondag, als de parkeergelegenheid op eigen terrein van de 'Op Doortocht'-kerk, beter benut wordt.

Daarnaast wordt er langs de openbare weg (toegangsweg naar parkeerplaats vóór 'Op Doortocht' kerk) extra parkeergelegenheid gecreëerd door de bebording aan te passen. Nu moet men vanaf de Leeuweriklaan in de vakken parkeren terwijl er ruimte is om auto's te plaatsen.

Het aantal extra verkeersbewegingen neemt door de toevoeging van 27 woningen in beperkte mate toe. De huidige wegstructuur kan deze extra verkeersbewegingen prima opvangen. De

⁴ Rapport 'Ede, parkeeronderzoek Ganzeweide', Bonotraffics B.V., 25 mei 2016, projectomschrijving 160125-001

aansluiting van het plangebied op de openbare weg (en de aansluiting van de te realiseren parkeerplaatsen in openbaar gebied), vindt plaats ter hoogte van een 30 km-zone. Een verkeersveilige afwikkeling van het verkeer is gewaarborgd.

4.10 Kabels en leidingen

Ten behoeve van het plan is een klic-melding gedaan. Daarbij is geconstateerd dat er geen leiding- of kabeltracés aanwezig zijn die de uitvoering van het plan onmogelijk maken. In het plangebied is wel een diepe peilbuis aanwezig; deze ligt ter plaatse van een toekomstige parkeerplaats en blijft op die manier bruikbaar.



Fig 9. Locatie peilbuis

4.11 Externe veiligheid

4.11.1 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.

4.11.2 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.

Om meer afstemming te verkrijgen tussen transport van gevaarlijke stoffen, veiligheid en ruimtelijke ontwikkelingen is op 1 april 2015 de Wet basisnet in werking getreden. Tegelijkertijd is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. Dit besluit schrijft voor hoe overheden dienen om te gaan met risico's als gevolg van transportassen zoals wegen en spoorwegen. 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.

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.

4.11.3 Beschouwing plangebied

In de directe omgeving van het plangebied liggen volgens de risicokaart van de provincie Gelderland geen risicobronnen.

4.11.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan en de realisatie van de woningen.

4.12 Veiligheid

4.12.1 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.

4.12.2 Bereikbaarheid

Voor wat betreft de bereikbaarheid wordt voldaan aan de voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid. Er is geen aanleiding om hieraan aanvullende voorwaarden te stellen.

4.12.3 Conclusie

Het aspect veiligheid staat niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

5.1 Kostenverhaal

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12 Wro) geldt voor gemeenten een verplichting om bij de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, indien dit bestemmingsplan bouwmogelijkheden in de vorm van nieuwe woningen biedt. Via het exploitatieplan kan de gemeente de kosten van de grondexploitatie (bouw- en woonrijp maken, nutsvoorzieningen, groenaanplant et cetera) verhalen.

Op de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen geldt een uitzondering op het moment dat de gemeente de kosten van de grondexploitatie op een andere manier kan verhalen.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

De te realiseren sociale woningen op de locatie passen in het woningbouwprogramma. Er wordt een grondverkoopovereenkomst gesloten met initiatiefnemer Woonstede. In de overeenkomst worden afspraken gemaakt over de het programma en de buitenruimte en wanneer deze wordt gerealiseerd. De gemeente levert aan Woonstede bouwrijpe kavels en draagt zorg voor de omliggende openbare ruimte.

Daarmee is duidelijk gemaakt welke kosten voor rekening van Woonstede komen en welke kosten voor rekening van de gemeente zijn. Het plan is een economische haalbaar plan.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het bestemmingsplan maatschappelijk draagvlak heeft.

Het plan heeft tot doel om de huidige tekorten op de woningmarkt te verminderen. Momenteel wordt in de gemeente Ede gezocht naar extra woningen in het goedkopere huursegment. Op korte termijn moet het aanbod hiervan worden aangevuld; de vraag overstijgt momenteel namelijk het aanbod.

De woningcoöperatie speelt een rol bij het uitbreiden van dit type woningen. Het onderhavige plan is één van de (inbreidings)plannen die de woningvoorraad voor dit type woningen op korte termijn kan aanvullen. In breed maatschappelijk opzicht draagt deze ontwikkeling dus bij aan een oplossing.

Op een ander schaalniveau wil maatschappelijke uitvoerbaarheid zeggen dat de voorgenomen ontwikkelingen zijn besproken met belanghebbenden. Het is vrijwel niet mogelijk iedereen tevreden te stemmen: bij het tegen elkaar afwegen van de diverse belangen kan het altijd mogelijk zijn dat één belang minder gewicht wordt toegekend dan het ander.

Tijdens de publicatie van dit ontwerpbestemmingsplan wordt tevens een inloopavond georganiseerd. Op dat moment kunnen omwonenden en andere belanghebbenden de plannen komen inzien en hun visie hierop geven.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk vormt de uitleg bij de juridische regeling (de digitale verbeelding en de regels) van het bestemmingsplan.

6.2 Plansystematiek

6.2.1 Uitgangspunten

Bij het opstellen van de regeling zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Vormgeving en inrichting

- de wettelijke standaarden (SVBP2012);
- het zoveel mogelijk weergeven van informatie op de verbeelding;
- het zoveel eenvoudig en duidelijk mogelijk opstellen van de regels.

6.2.2 Enkelbestemmingen en dubbelbestemmingen

In het bestemmingsplan zijn hoofdzakelijk enkelbestemmingen opgenomen zoals; Tuin, Groen, Wonen en Verkeer-Verblijfsgebied.

6.3 Uitleg van de regels

6.3.1 Hoofdstuk 1 algemene regels

Begrippen

De begrippen die in het bestemmingsplan voorkomen worden in dit artikel gedefinieerd. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Wijze van meten

Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

Voor ondergeschikte bouwdelen (zoals luifels en overstekende daken) geldt een specifieke regeling. Deze worden namelijk niet meeberekend zolang de overschrijding maximaal 1 meter bedraagt.

Ook is expliciet bepaald dat ondergrondse ruimten worden meegerekend in het maximaal te bebouwen oppervlak, op het moment dat deze niet onder een gebouw zijn gelegen.

6.3.2 Hoofdstuk 2 bestemmingsregels

Groen

De bestemming Groen borgt het behoud van de aanwezige (waardevolle) groenstructuur in het plangebied.

Tuin

De voortuinen bij de woningen hebben de bestemming Tuin. Op deze gronden kan het voorerf worden ingericht. Bebouwing is in principe niet toegestaan. Uiteraard is bebouwing in de vorm van erfafscheidingen wel toegestaan. Parkeren op deze gronden, voor zover gelegen voor de voorgevel van de woning, is niet wenselijk en om die reden expliciet uitgesloten.

Verkeer - Verblijfsgebied

De verkeerstructuur en de noodzakelijke parkeervoorzieningen in het plangebied hebben een verkeersbestemming gekregen.

Wonen

Omdat het een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan betreft is enige flexibiliteit bij de inrichting wenselijk. In het plan is de hoofdinfrastructuur bestemd met ruime vlakken voor woningbouw. Er zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen de woningen gerealiseerd moeten worden. Met name bij rijwoningen kan daar geschoven worden met beukmaten.

Hoofdgebouwen worden in het bouwvlak gebouwd. Uitbouwen, aanbouwen en bijgebouwen mogen ook buiten het bouwvlak worden opgericht (tot bepaalde maatvoeringen). Er is één type grondgebonden woningen toegestaan (aaneengebouwd). Aan de zuidzijde van het plangebied zijn gestapelde woningen toegestaan, zij het dat deze (door een beperking van het aantal) feitelijk alleen als boven- en benedenwoningen kunnen worden uitgevoerd.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is opgenomen om de potentieel aanwezige archeologische waarden in het gebied te beschermen. Voor uitvoering van een bouwplan is het noodzakelijk om deze waarden in kaart te brengen en zo nodig te beschermen.

6.3.3 Hoofdstuk 3 Overige regels

Anti-dubbeltelbepaling

De anti-dubbeltelbepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de antidubbeltelregel wordt bindend voorgeschreven in artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen voor de dakhelling. Eveneens is een bepaling opgenomen waarmee het bevoegd gezag kan afwijken.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn gebruiksregels opgenomen ten aanzien van bebouwde en onbebouwde gronden voor alle opgenomen bestemmingen in het plan.

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:

- 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;
- het gebruik van bijgebouwen voor mantelzorg toe te staan.

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 bouwgrenzen, tevens bestemmingsgrenzen, te overschrijden. Hiervoor gelden dezelfde afmetingen als in voorgaande alinea benoemd.

Een procedureregule voor een wijzigingsplan is niet in dit plan opgenomen, omdat de Wro verplicht de procedure voorschrijft. Kort gezegd komt dit erop neer dat het ontwerpbesluit 6 weken ter inzage ligt en belanghebbenden gedurende deze termijn een zienswijze kunnen indienen. Er geldt een aantal voorwaarden ten aanzien van de bekendmaking en publicatie van de besluiten.

6.3.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregel

Overgangsrecht

Het overgangsrecht ziet zowel op bouwwerken als op gebruik die op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan aanwezig zijn, c.q. bestaat. Gedurende de werking van dit bestemmingsplan is het toegestaan bouwwerken die legaal zijn gebouwd, of nog kunnen worden gebouwd, in stand te houden en ook gedeeltelijk te vernieuwen (mits de maatvoering en locatie ongewijzigd blijft). Ook het legale gebruik van de gronden en bouwwerken zoals dit bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan mag worden voortgezet, mits dit gebruik na inwerkingtreding van het plan niet meer dan een jaar wordt onderbroken. Wijziging van het gebruik is alleen toegestaan indien hierdoor de strijd met de nieuwe bestemming wordt verkleind.

De bescherming van het overgangsrecht zoals hierboven beschreven vervalt op het moment dat een nieuw bestemmingsplan voor de betreffende gronden wordt vastgesteld.

Slotregel

Deze regel benoemt op welke wijze naar de regels van dit bestemmingsplan dient te worden verwezen.

Hoofdstuk 7 Handhaving

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

7.1 Handhaving in 3 fasen

Handhaving bestaat uit 3 fasen:

- handhaving start bij het bieden van de noodzakelijke informatie. Immers: onbekend maakt onbemind;
- bij concrete overtredingen zal primair in overleg worden getracht om tot een oplossing te komen;
- 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.

7.2 Handhavingsprocedure

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

1. nadat een bouwaanvraag 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 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. Zo nodig treedt de gemeente op en kan er een dwangsom of bestuursdwang worden toegepast.

Hoofdstuk 8 Inspraak, vooroverleg en zienswijzen

8.1 Procedure van voorontwerp naar ontwerp

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.

Gezien de omvang van het plan is gekozen voor dit bestemmingsplan niet te werken met een voorontwerpbestemmingsplan. Wel is een informatieavond georganiseerd. Ongeveer gelijktijdig aan de inspraakperiode wordt het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening gevoerd.

8.2 Zienswijzen en vaststelling

De volgende stap is dat het ontwerp-bestemmingsplan conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening ter inzage zal worden gelegd. Dan wordt een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 14 december 2016 tot 25 januari 2017 ter inzage gelegen. De gemeente heeft in deze periode geen zienswijzen ontvangen.

Aangezien er ook geen andere aanleiding was om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen, is het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.