

Bestemmingsplan Ede, Woonzorgcentrum Amsterdamseweg 56 (Vilente)

Ede

bestemmingsplan

identificatie	planstatus	
identificatiecode:	datum:	status:
NL.IMRO.0228.BP2016MOLS0001-0201	Juni 2016	ontwerp
NL.IMRO.0228.BP2016MOLS0001-0301	Oktober 2016	gewijzigd

Onderzoeken	datum
Bodem- en asbest onderzoek Tauw, kenmerk 1235711	24 februari 2016
Aanvullend ecologisch veldonderzoek (Econsultancy)	November 2012
Activiteitenplan (Econsultancy)	Mei 2013
Ecologisch Werkprotocol inclusief FF-ontheffing (Econsultancy)	September 2013
Geohydrologisch onderzoek Nieuw klinkenberg rapp 160421	April 2016
Akoestisch onderzoek Wegverkeerlawaaai, kenmerk E16.003	Juni 2016
Onderzoek externe veiligheid N224, kenmerk E16.006	Juni 2016

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Begrenzing van het plangebied	2
1.3	Procedure (Coördinatieregeling Wet ruimtelijke ordening)	3
1.4	Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving.....	5
2.1	Planmethodiek	5
2.2	Beschrijving bestaande situatie	5
2.3	Beschrijving ontwikkeling	6
Hoofdstuk 3	Beleidskader	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Rijksbeleid	9
3.3	Provinciaal beleid	10
3.4	Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 4	Onderzoek en randvoorwaarden	14
4.1	Inleiding	14
4.2	Geluid (Wet geluidhinder).....	14
4.3	Luchtkwaliteit	16
4.4	Externe veiligheid	17
4.5	Hoogspanningslijnen	18
4.6	Milieuzonering	20
4.7	Bodem	20
4.8	Archeologie	21
4.9	Molenbiotoop	23
4.10	Water	24
4.11	Ecologie	25
4.12	Veiligheid	30
4.13	Energie	31
4.14	Verkeer en parkeren	31
Hoofdstuk 5	Economische uitvoerbaarheid.....	34
Hoofdstuk 6	Juridische planbeschrijving	35
6.1	Inleiding	35
6.2	Plansystematiek	35
6.3	Uitleg van de regels	35
Hoofdstuk 7	Inspraak, vooroverleg en zienswijzen	38
7.1	Inspraak	38
7.2	Vooroverleg	38
7.3	Zienswijzen en vaststelling	38
Hoofdstuk 8	Handhaving.....	39

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Vilente is een zorgaanbieder die binnen de gemeente Ede meerdere locaties heeft voor wonen en verzorging (intramurale zorg). Tot medio 2012 was een deel van de cliënten gehuisvest in een gebouw aan de Van Heutszlaan te Ede (Klinkenberg). Deze locatie werd door Vilente gehuurd van Woonzorg Nederland. Vanwege de matige staat van onderhoud van de Klinkenberglocatie is in overleg met de gemeente een tijdelijke accommodatie gerealiseerd op het kazerneterrein. Vanwege de geplande woningbouw op het kazerneterrein zal Vilente deze tijdelijke locatie eind 2017 / begin 2018 weer moeten verlaten.

Door een juridisch dispuut tussen Vilente en Woonzorg Nederland was het niet reëel dat partijen op korte termijn overeenstemming zouden bereiken over de herontwikkeling van de Klinkenberglocatie aan de Van Heutszlaan. Deze conclusie is mede getrokken op basis van gesprekken die de gemeente afzonderlijk heeft gevoerd met de betrokken partijen. Inmiddels heeft de gemeenteraad op 14 april 2016 besloten om de voormalige Klinkenberg aan de Van Heutszlaan in gebruik te nemen als hoofdlocatie van het asielzoekerscentrum in Ede.

Het voorgaande heeft geleid tot een locatieonderzoek voor alternatieve huisvesting voor Vilente. In overleg met de gemeente is daarbij een geschikte locatie gevonden aan de Amsterdamseweg 56 te Ede, hetgeen eigendom is van de gemeente Ede. Op basis van een massastudie is gebleken dat het gewenste programma van Vilente (aantal kamers, parkeren etc.) past op deze locatie. De gemeente Ede en Vilente hebben overeenstemming bereikt over de verkoop van het perceel onder de voorwaarde dat het bestemmingsplan kan worden gewijzigd voor het woonzorgcentrum.

Voor de realisatie van een woonzorgcentrum is het noodzakelijk dat het bestemmingsplan wordt gewijzigd. Het gaat slechts om een ondergeschikte wijziging. Het perceel heeft namelijk al een maatschappelijke bestemming met de functieaanduiding 'onderwijs'. Dit zal gewijzigd worden in 'zorginstelling'. Daarnaast zal de bouwhoogte aangepast moeten worden. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een nieuwe planologische basis om het woonzorgcomplex te kunnen realiseren.

1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan Ede, Woonzorgcentrum Amsterdamseweg 56 (Vilente) kan als volgt worden omschreven:

- de noordzijde grenst aan de Rijksweg (N224);
- de oostzijde grenst aan de achtertuinen van de Concordialaan
- de zuid- en westzijde grenzen aan de achtertuinen van de woningen aan de Amsterdamseweg.

In onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1: Ligging plangebied (met voormalige bebouwing school Het Streek)

1.3 Procedure (Coördinatieregeling Wet ruimtelijke ordening)

Voor de realisatie van het woonzorgcentrum heeft de gemeenteraad op 3 maart 2016 besloten om de coördinatieregeling ex. artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening toe te passen. Dat betekent dat de wijziging van het bestemmingsplan en de vereiste omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit gelijktijdig worden voorbereid en ter inzage worden gelegd als ontwerpbesluit gedurende een periode van zes weken. Tijdens deze periode kan een ieder een zienswijze indienen op het voorgenomen plan. Na de terinzagelegging worden eventuele zienswijzen beoordeeld, wat tot aanpassing van het plan kan leiden. Het bestemmingsplan zal uiteindelijk ter vaststelling worden behandeld door de gemeenteraad.

De omgevingsvergunning wordt door het college van burgemeester en wethouders verleend. Beide besluiten worden vervolgens gepubliceerd voor een periode van 6 weken. Gedurende deze termijn kan eventueel beroep worden ingesteld. Daarbij is één beroepsgang mogelijk bij de hoogste bestuursrechter; te weten de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

In voorliggende toelichting wordt de wijziging van het bestemmingsplan gemotiveerd. De toetsing van de aangevraagde omgevingsvergunning wordt in een afzonderlijk document beschreven.

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 moet op grond van artikel 3.1.1 van het Bro verplicht vooroverleg gevoerd worden met diverse overlegpartners. Met de overlegpartners is de werkafpraak tot stand gekomen dat enkel vooroverleg noodzakelijk is waar belangen worden geraakt van de betreffende partners. In de voorgenomen bestemmingsplanwijziging gaat het enkel om een wijziging van de functieaanduiding binnen een bestaande maatschappelijke bestemming en een wijziging van de bouwhoogte. Uitgebreid vooroverleg is daarmee niet noodzakelijk (zie verder Hoofdstuk 7).

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.

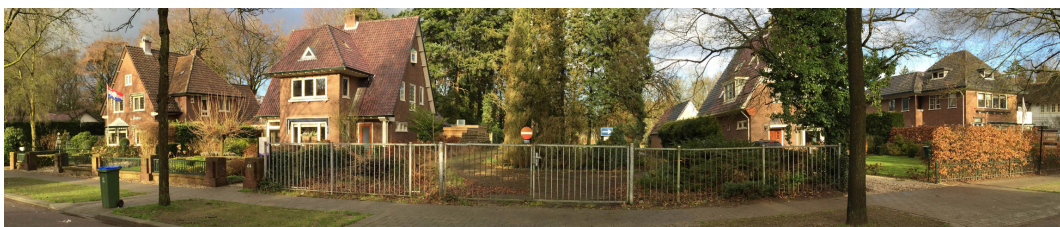
Dit plan is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. De nieuwe functies in het plangebied zijn op het (digitale) kaartbeeld weergegeven, waarbij in de regeling is benoemd wat ter plaatse is toegestaan. Op deze wijze is de nieuwe functie van het plangebied planologisch verankerd. Het vastleggen geeft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

Binnen de actualisering van de bestemmingsplannen in de gemeente Ede is er een uniforme systematiek van de wijze van bestemmen opgesteld. Deze systematiek is ook in dit bestemmingsplan toegepast.

2.2 Beschrijving bestaande situatie



Afbeelding 2: Zicht op de westelijke rand van het terrein en rechts de bomen langs de N224



Afbeelding 3: Eén van de doorgangen aan de Amsterdamseweg

De locatie ligt aan de noordkant van Ede en grenst aan de N224. Tussen de locatie en de weg ligt een brede groene berm met bomen en struiken, onderdeel van de hoofdgroenstructuur van Ede. De omgeving betreft in hoofdzaak een groen woongebied met veelal vrijstaande woningen op ruime percelen. Hier en daar is een bedrijf, kantoor of maatschappelijke voorziening gevestigd.

De locatie ligt op een binnenterrein, verscholen achter de lintbebouwing aan de Amsterdamseweg en de Concordialaan. De hoogte van de woningen bestaat in hoofdzaak uit één of twee bouwlagen en een kap. Over de westelijke helft van het terrein lopen hoogspanningskabels en tussen de woningen aan de Amsterdamseweg staat een hoogspanningsmast. Het perceel is gebruikt geweest als schoollocatie voor de technische opleiding van 't Streek. Enkele jaren geleden is het schoolgebouw gesloopt ter voorkoming van verpaupering en vandalisme. In afwachting van een concrete ontwikkeling is het perceel geëgaliseerd en ingezaaid met gras.



Afbeelding 4: Situatie plangebied (na sloop Het Streek)

2.3 Beschrijving ontwikkeling

2.3.1. Algemeen

Op het binnenterrein aan de Amsterdamseweg wordt een woonzorgcentrum gerealiseerd voor 120 zorgappartementen met bijbehorende voorzieningen zoals logeerkamers en 13 buurtkamers. Het woonzorgcentrum bestaat uit vier 'losse' gebouwen die met elkaar een ensemble vormen rond een beschermd hofje. Er zijn afgesloten buitenruimtes per buurtkamer en er is een gemeenschappelijke buitenruimte die besloten is en voorzien van paden zodat bewoners 'ommetjes' rondom het complex kunnen maken. De groene karakteristiek zorgt voor een prettig leefklimaat voor zowel de gebruikers van het binnenterrein als de buurt. De locatie wordt ontsloten door de twee bestaande doorgangen aan de Amsterdamseweg. In de zone waar de hoogspanningskabels lopen is het parkeren georganiseerd. Ook het parkeerterrein wordt zo groen mogelijk ingericht om aan te sluiten bij de groene karakteristiek.



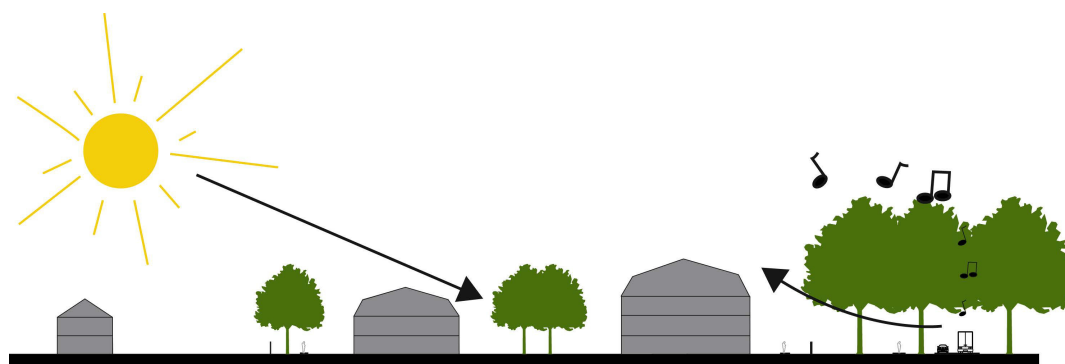
Afbeelding 5: Ontwerp van de nieuwbouw (tekening van Wiegierinck Architecten)

2.3.2. Landschappelijke inpassing

Het plan kent een goede landschappelijke inpassing. Het perceel is vooral vanaf de Amsterdamseweg zichtbaar. Het parkeerterrein wordt aan het zicht onttrokken door een lage haag op de perceelsgrens Amsterdamseweg. Ook ter hoogte van het gebouw wordt deze haag doorgezet. De overige randen, grenzend aan de bestaande achtertuinen hebben een overwegend robuuste en groene invulling met heesters en bomen. Om een goede landschappelijke scheiding tussen de bestaande woningen en de nieuwbouw te houden wordt deze groenstructuur aangevuld met heesters en bomen. Waar de randen van het perceel en de buitenzijde van het gebouw een robuuste landschappelijke inrichting kennen, is de binnentuin gecultiveerder van opzet.

De bestaande groenstructuur langs de N224 is vanwege ecologische waarden (vliegroute vleermuizen) waardevol. De bomen behouden een aaneengesloten karakter en worden niet sterker verlicht door lampen dan in de huidige situatie.

2.3.3. Bebouwing



Afbeelding 6: Schema bebouwingsvolumes en omgeving (tekening van Wiegierinck Architecten)

De nieuwbouw sluit aan op de kwaliteiten van het binnenterrein: een intieme, kleinschalige en groene sfeer. Langs de N224 liggen twee gebouwen van drie woonlagen met een vierde woonlaag in de kap, verbonden middels een transparant gebouwdeel. Deze bebouwing heeft een geluidsafschermende werking en zorgt voor een luw woonklimaat. Achter de bestaande woonbebouwing van de Amsterdamseweg en de Concordialaan ligt lagere bebouwing van twee woonlagen met een derde woonlaag in de kap. Ook dit zijn twee gebouwen met een transparant verbindingselement. De gebouwen zijn licht geknikt waardoor er zonnige en groene plekken zijn gevormd met een menselijke maat.

De bebouwing is zorgvuldig ingepast. De privacy van de omringende woonbebouwing is gewaarborgd. Er is een ruimte van ongeveer 10 meter vanaf de erfgrens aangehouden. Op een enkel punt is de afstand tot de erfgrens zo'n 8,70 meter. Inkijkmogelijkheden vanuit de nieuwbouw zijn zoveel mogelijk voorkomen. Zo hebben de hogere gebouwen op de koppen naar de bestaande woningen toe, op de derde bouwlaag en in de kap, alleen ramen in de gang en geen ramen vanuit de zorgappartementen. In de dakkappen van de lagere gebouwen zijn beperkt dakramen voorzien aan de zijde van de bestaande woningen. De technische ruimten zijn zoveel mogelijk geïntegreerd in het dak.

De gebouwen zijn ontworpen met een kap waarin zich de bovenste woonlaag bevindt en in de uiterste nok de technische ruimten. De maximale bouwhoogten van het meest noordelijke gebouw komt op het hoogste punt uit op circa 15,5 meter. De daken van beide bouwvleugels lopen schuin af naar een maximale bouwhoogte van circa 12,50 meter. Waarbij het laagste deel het dichtst bij de omliggende woningen staat.

De maximale bouwhoogten van het meest zuidelijke gebouw komt op het hoogste punt uit op circa 11 meter. De daken lopen schuin af naar een maximale bouwhoogte van circa 9,5 meter.

De gebouwen zijn ontworpen met een dakconstructie die naar de omgeving toe een hoge ruimtelijke uitstraling heeft. Het is zo specifiek vormgegeven met variërende bouwhoogten (nokhoogte, goothoogte, dakhellingen) dat het zich niet gemakkelijk met enkele maten op de verbeelding laat zetten. Daarom kiest de gemeente er in dit bestemmingsplan voor om de bouwplantekeningen met bouwhoogten en dwarsdoorsneden te integreren in de planregels. Hierdoor wordt maatwerk geleverd.

2.3.4. Beeldkwaliteit

Het gebied is één van de gebieden in de Welstandsnota uit 2013 met een 'bijzonder welstandsniveau' en draagt bij aan de beleving van de identiteit van Ede. Het gebied ligt direct achter het historisch waardevolle lint van de Amsterdamseweg en is zichtbaar vanaf de N224. Voor de gebiedscriteria geldt het uitgangspunt van 'solitaire bebouwing' waarbij de gegeven situatie het uitgangspunt vormt.

Terughoudend kleurgebruik en hoogwaardige materialisering zijn van belang in het ontwerp. De architectuur met kappen vormt een eigentijdse interpretatie op de historische karakteristieken van de omgeving: de historische villa's en woningen langs de Amsterdamseweg en Concordialaan en de oud-dorpse karakteristiek van het Bospoortgebied.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft eind april 2016 positief over het schetsplan geadviseerd.

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. 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 woningbouwlocatie.

3.2.2. 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 Vilente Amsterdamseweg geen concrete doelstellingen vanuit rijksniveau worden opgelegd.

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 initiatief van Vilente betreft het herhuisvesten van een bestaande functie, waardoor de actuele behoefte is aangetoond. Voorheen had Vilente de locatie Klinkenberg in gebruik, waarna Vilente tijdelijk een accommodatie op het kazerneterrein betrok. Omdat het hier om een tijdelijke locatie ging, werd ondertussen door Vilente, samen met de gemeente Ede, gezocht naar een definitieve locatie. Uit een locatieonderzoek is als nieuwe locatie voor Vilente voorliggende locatie aan de Amsterdamseweg gekomen. Het betreft de transformatie van een locatie waar sprake was van leegstand vastgoed door het vertrek van de school 't Streek. Vooruitlopend op de planontwikkeling is het voormalige schoolgebouw gesloopt.

Vilente is een erkende zorgaanbieder die met Zorgkantoor afspraken heeft over de capaciteit van 120 zorgeenheden. Het aantal zorgplaatsen (kamers) is aanzienlijk lager dan op de oude Klinkenberglocatie (van 190 naar 120).

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1. Omgevingsvisie Gelderland

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

Voor de realisatie van het onderhavige project is het van belang om vast te stellen dat in de nieuwe Omgevingsvisie de vastgestelde contouren van stedelijke vernieuwing zijn losgelaten. De sturing en beoordeling van plannen wordt in de nieuwe Omgevingsvisie hoofdzakelijk gebaseerd op de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik en het woningbouwprogramma.

Om zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening en omgevingsbeleid hanteert de provincie een zogenaamde duurzaamheidsladder, een processchema dat alle mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven voor stedelijke functies, via beleidskaders begeleidt naar een optimale locatiekeuze. Nadrukkelijk wil de provincie de ladder inzetten voor het 'goede gesprek' over ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven. In de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is de Rijksladder voor duurzame verstedelijking (opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) geïncorporeerd.

Doelen van de Gelderse ladder zijn:

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

Uitgangspunten voor de Gelderse ladder:

- Bij verstedelijking in eerste instantie de focus leggen op de bestaande voorraad aan gebouwen (denk aan hergebruik en transformatie) en in tweede instantie aan beschikbare gronden (denk aan nieuwbouw). Eerst in stedelijk gebied dan in landelijk gebied.
- Het stedelijk gebied niet bij voorbaat volbouwen. Het gaat om het maken van een zorgvuldige afweging, waarbij stedenbouw, wateropvang, klimaatadaptatie en leefomgevingskwaliteiten redenen kunnen zijn om 'open' plekken in het stedelijk weefsel te handhaven en te versterken.
- Aandacht voor stads- en dorpsrandzones door introductie van het al dan niet grenzen aan bestaand stedelijk gebied.
- In z'n algemeenheid geeft grondeigendom alleen geen recht om te mogen bouwen.

Randvoorwaarden bij locatiekeuze:

- Behoefted stedelijke functie aantonen in relatie tot de bestaande of te herstructureren voorraad.
- Meer aandacht voor passende ontsluiting en betere benutting van multimodale knooppunten.
- Meewegen van gebiedskwaliteiten en omgevingscondities op gebied van milieu, gezondheid en veiligheid.
- Rekening houden met het generieke beleid voor de betreffende functie en de daarbij behorende gebiedscategorieën.

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

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

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

Belangrijk is dat de toepassing van de Gelderse ladder niet 'mechanisch' gaat werken. Dat

betekent dat de ladder niet als een strak keurslijf moet gaan dienen maar als een richtinggevend instrument. Het is een instrument voor het goede gesprek, zo vroeg mogelijk in het plantraject.

Voor de onderbouwing van de behoeftevraag wordt verwezen naar paragraaf 3.2.3 waar de Rijksladder van duurzame verstedelijking is beschreven. Voor de Gelderse ladder wordt vastgesteld dat bestaande gronden binnen stedelijk gebied worden benut om de behoeftevraag op te vangen.

In de Omgevingsvisie van de provincie Gelderland wordt de herijkte Ecologische Hoofdstructuur (EHS) ruimtelijk vastgelegd. Hiermee wordt invulling gegeven aan de afspraak die provincie en Rijk bij de decentralisatie van het natuurbeleid hebben gemaakt om de EHS planologisch te herijken. Voor de EHS komen twee nieuwe natuurcategorieën in de plaats (in hoofdstuk 4.11 wordt hier nader op ingegaan):

1. In het Gelders Natuurnetwerk geldt: in de basis hier geen nieuwe initiatieven. Er zijn enkele uitzonderingen mogelijk. Dat zijn ontwikkelingen van een groot algemeen of provinciaal belang of waarvoor – overtuigend gemotiveerd – geen alternatieven bestaan. Voor dergelijke uitzonderingen gelden specifieke spelregels die garanderen dat het Gelders Natuurnetwerk in stand blijft.
2. De Gelderse Groene Ontwikkelingszone is een gebied waar partners en partijen juist worden uitgenodigd om actief ‘groene’ doelen mee te helpen realiseren.

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. De regels in de Omgevingsverordening zijn gebaseerd op de provinciale Omgevingsvisie. In de verordening is bepaald dat nieuwe woningbouwlocaties dienen te passen binnen de daarvoor opgestelde Woonprogramma's. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de provinciale Omgevingsverordening.

Ten aanzien van molenbiotopen vervangt de Omgevingsverordening Gelderland uit 2014 de Gelderse Molenverordening uit 2007. De Omgevingsverordening Gelderland stelt dat in bestemmingsplannen die betrekking hebben op gronden gelegen binnen de molenbiotoop, beperkingen moeten worden gesteld aan het oprichten van bebouwing en beplanting. Met name in een bebouwde omgeving kunnen ook andere belangen in het geding zijn waarbij zekere beperkingen ten aanzien van de windvang of de beleevingswaarde niet altijd zijn uit te sluiten. Burgemeester en wethouders kunnen Gedeputeerde Staten verzoeken om een ontheffing in het geval de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen. Dit verzoek zal echter goed moeten worden beargumenteerd, waarbij met het belang van het behoud van het goed functioneren door middel van windvang nadrukkelijk rekening dient te worden gehouden.

3.3.3. Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan

De wijze waarop de provincie Gelderland steden, bedrijventerreinen en voorzieningen bereikbaar wil houden is vastgelegd in het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan (PVVP). Daarin staat ook dat het op een veilige manier wordt uitgevoerd, met zo min mogelijk nadelige effecten voor de leefomgeving. De provincie kiest voor een aanpak waarmee problemen op mobiliteitsgebied voorkomen worden door infrastructuur en economische ontwikkelingen beter op elkaar af te stemmen. Bestaande wegen, fietspaden en openbaar vervoerverbindingen worden beter benut. De provincie investeert daarom in fietsvoorzieningen, hoogwaardig

openbaar en nieuwe stations. Daarbij hoort ook beter onderhoud en veiligheid. Hierin wordt zelfs een inhaalslag gemaakt. Verder bouwt de provincie aan de projecten uit het coalitieakkoord. De grootste knelpunten op het gebied van mobiliteit komen hierbij als eerste aan bod.

Binnen Regio Food Valley heeft de Provincie de volgende opgaven benoemd:

- Verbinding Vallei - Rivierenland (A15);
- De verbinding Ede – Amersfoort;
- Afwikkeling verkeer uit gebied tussen A1 en A28;
- Veluwe verkeersluw maken.

Binnen de laatste opgave is verwoord dat de Provincie de planvorming van de gemeente Ede met betrekking tot een oostelijke randweg (Parklaan), al dan niet te combineren met een nieuwe oostelijke aansluiting op de A12, ondersteunt met het oog op toekomstige mogelijkheden de N224 af te waarderen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1. Vigerend planologisch regime

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Molenstraat' uit 2010. Het perceel heeft de bestemming Maatschappelijk met de functieaanduiding 'onderwijs', een bebouwingspercentage van 60% en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Voor de hoogspanningslijnen is de dubbelbestemming Leiding-Hoogspanningsverbinding van toepassing.

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 Geluid (Wet 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 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 gezonde industrieterreinen een planologisch aandachtsgebied (de zone) ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

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

In bovenstaande situaties geldt voor nieuwe te realiseren woningen in de zone van een verkeersweg, spoorweg of industrieterrein een beschermingsniveau van respectievelijk 48, 55 en 50 decibel. 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.

Beschouwing plangebied

Het plan voorziet in het toevoegen van geluidgevoelige bestemmingen (zorgwoningen) binnen de geluidszone van de N224 en de geluidszone van industrieterrein Ede-Noord. De geluidsbelasting van de nieuwe woningen vanwege de N224 is onderzocht, zie rapport: *'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai ten behoeve van bestemmingsplan Ede, Woonzorgcentrum Amsterdamseweg 56'* met kenmerk E16.003 van 10 juni 2016.

Verkeerslawaai

Uit de berekeningen volgt dat de geluidsbelasting van een deel van de nieuwe zorgwoningen vanwege het verkeer over de N224 de wettelijke voorkeurswaarde overschrijdt. Wel wordt bij

alle woningen voldaan aan de maximale ontheffingswaarde. De geluidsbelasting vanwege de Kernhemseweg voldoet ruimschoots aan de wettelijke voorkeurswaarde.

Het aanleggen van geluidreducerend asfalt op de N224 is vanuit financieel oogpunt niet haalbaar. Gezien de hoogte van de nieuwe woonbebouwing langs de N224 (3 bouwlagen met een bewoonbare laag in de kap) is het niet haalbaar om middels een geluidsscherm op alle bouwlagen de geluidsbelasting te verlagen. Een investering in een geluidsscherm is daarom niet doelmatig, mede gezien het feit dat er geen buitenruimte (balkons of tuinen) aan de noordzijde van het gebouw wordt gecreëerd. De buitenruimte voor de bewoners is voorzien op het geluidsluwe binnenplein tussen de gebouwen.

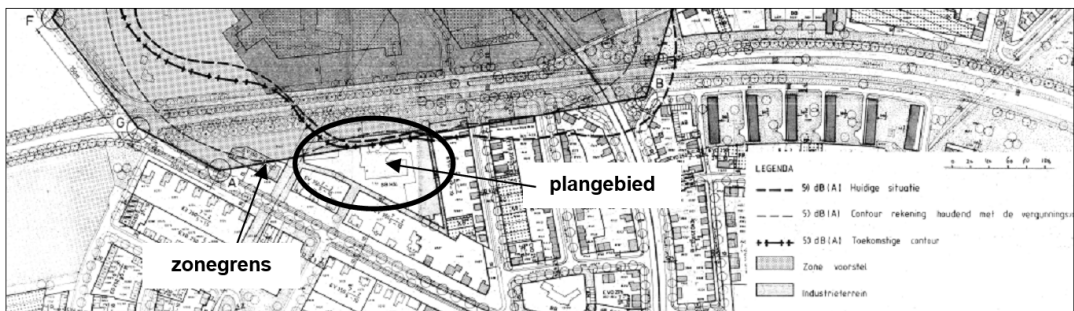
Gezien het voorgaande maken Burgemeester en wethouders gebruik van de bevoegdheid tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. De hogere waarde procedure wordt parallel aan de procedure voor het bestemmingsplan gevoerd. De volgende hogere waarden worden vastgesteld vanwege wegverkeerslawaaï:

woning/adres	aantal woningen	vast te stellen HGW [dB]	geluidsbron	toegepaste aftrek conform art. 110g Wgh [dB]
appartementen noordwestzijde (bouwdeel A)	24	59	N224	2
appartementen zuidzijde (bouwdeel A)	4	52	N224	2
appartementen noordzijde (bouwdeel B)	24	60	N224	2
appartementen zuidoostzijde (bouwdeel B)	4	55	N224	2
appartementen oostzijde (bouwdeel C)	8	52	N224	2

Vanwege de hogere geluidsbelasting dan de voorkeurswaarde moet de initiatiefnemer een bouwakoestisch onderzoek uit laten voeren. In dit onderzoek wordt voorgeschreven welke geluidsvoorzieningen nodig zijn om aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 voor het binnenniveau in de woning te kunnen voldoen. Vilente heeft het bouwakoestisch onderzoek laten uitvoeren, het onderzoek is bijgevoegd bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen.

Industrielawaai

Bouwdeel A en B liggen deels binnen de geluidszone van industrieterrein Ede-Noord (zie figuur). Om de bedrijfsvoering van de bedrijven op industrieterrein Ede-Noord niet onnodig te beperken wordt voor de 36 zorgappartementen die binnen de geluidszone komen te liggen een hogere waarde van 55 dB(A) vastgesteld. Aangezien de geluidsbelasting van deze woningen vanwege het verkeer over de N224 significant hoger ligt, heeft dit geen gevolgen voor de benodigde geluidsisolatie van de woningen. Deze wordt volledig bepaald door de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer.



Afbeelding 7: Geluidszone industrieterrein Ede-Noord

De volgende hogere waarden worden vastgesteld vanwege industrielawaai:

woning/adres	aantal woningen	vast te stellen HGW [dB]	geluidsbron	toegepaste aftrek conform art. 110g Wgh [dB]
appartementen noordwestzijde (bouwdeel A)	12	55	industrieterrein Ede-Noord	n.v.t.
appartementen noordzijde (bouwdeel B)	24	55	industrieterrein Ede-Noord	n.v.t.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de aspecten wegverkeerslawaaï en industrielawaai geen onoverkomelijke belemmeringen vormen voor het vaststellen van het bestemmingsplan en het realiseren van het woonzorgcentrum. Gelijk oplopend met de bestemmingsplanprocedure zal een hogere waarde procedure worden gevoerd. Middels bouwakoestisch onderzoek is bepaald welke aanvullende geluidsisolatievoorzieningen aan de gevel- en dakopbouw van de nieuwe zorgwoningen moeten worden doorgevoerd.

4.3 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 vervuulende 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. Binnen het plangebied worden veel minder woningen toegevoegd. De ontwikkeling valt daarmee ruimschoots binnen de NIBM-grens. Ook zijn er volgens de monitoringsresultaten van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit geen (dreigende) overschrijdingen van de grenswaarden van de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) langs de wegen in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

4.4 Externe veiligheid

Wettelijk kader

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

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

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

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

Beschouwing plangebied

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland liggen de volgende risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied:

- N224: vervoer van gevaarlijke stoffen
- Brandstofleiding

N224

Uit onderzoek (rapport 'Onderzoek externe veiligheid N224 ten behoeve van bestemmingsplan Ede, Woonzorgcentrum Amsterdamseweg 56' met kenmerk E16.006 van 10 juni 2016 volgt dat de PR 10^{-6} contour binnen de weg ligt. PR-knelpunten zijn dan ook niet aan de orde. Uit de groepsrisicoberekeningen volgt dat het GR ruimschoots onder de oriëntatiewaarde ligt, zelfs onder de verantwoordingsgrens uit het gemeentelijk beleid (0,1 maal de oriëntatiewaarde).

DPO-leiding

Parallel aan en ten noorden van de N224 ligt een kerosineleiding van Defensie Pijpleiding Organisatie (DPO). De leiding ligt buiten het plangebied. Het invloedsgebied van de buisleiding wordt bepaald door een plasbrand en bedraagt circa 30 meter en overlapt daarmee niet de bouwblokken binnen het plangebied. Geconcludeerd wordt dat de DPO-leiding geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voor geen van de risicobronnen een overlapping van de PR 10^{-6} contour met het plangebied plaatsvindt. Het groepsrisico vanwege de N224 overschrijdt nergens de oriëntatiewaarde en blijft zelfs onder de verantwoordingsgrens uit het gemeentelijk beleid (0,1 maal de oriëntatiewaarde). Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.5 Hoogspanningslijnen

Algemeen

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

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

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

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

De zakelijk rechtstrook bedraagt:

- 17,5 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 50 kV-lijnen;

- 22,5 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 150 kV-lijnen;
- 3 meter gemeten vanaf de buitenste kabel voor ondergrondse hoogspanningslijnen.

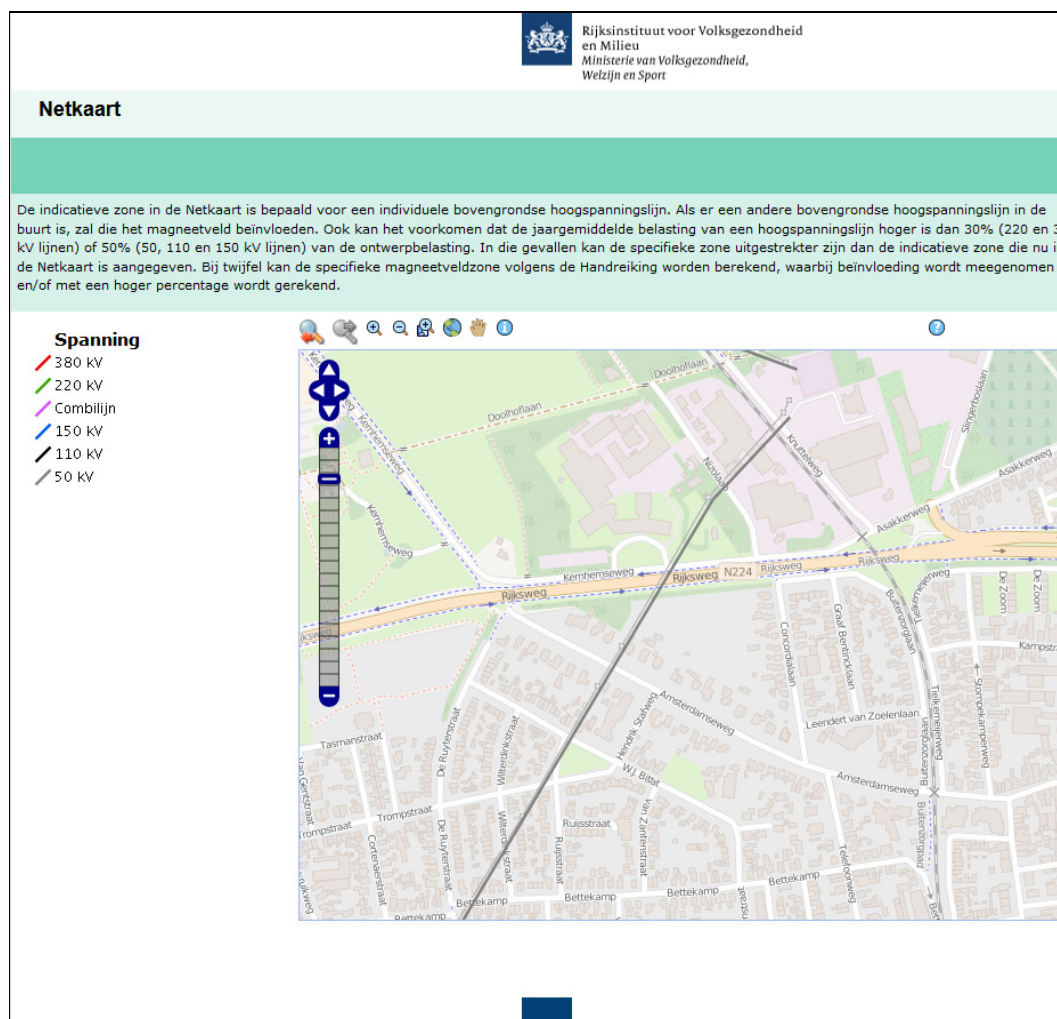
In de regels moet een afwijkingsbepaling voor bouwen binnen de zakelijk rechtstrook van de hoogspanningslijn opgenomen worden. Bij gebruikmaking van deze afwijking dient de netbeheerder geraadpleegd te worden.

De indicatieve magneetveldzone bedraagt:

- 40 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 50 kV-lijnen;
- 80 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 150 kV-lijnen.

Beschouwing plangebied

Boven het plangebied loopt een 50 kV hoogspanningslijn. De bouwblokken zijn zo geprojecteerd dat deze buiten de indicatieve magneetveldzone van 40 meter komen te liggen. Binnen de indicatieve magneetveldzone wordt wel een kleine berging (linnenopslag) geplaatst. Er heeft hierover overleg plaatsgevonden met netbeheerder Liander. Echter omdat de berging buiten de zakelijk rechtzone komt, hoeft er formeel geen toetsing plaats te vinden. Eventuele hoog opgaande beplanting in deze zakelijk rechtzone moet wel aan de netbeheerder worden voorgelegd.



Afbeelding 8: Uitsnede Netkaart RIVM

Conclusie

De bouwblokken worden buiten de magneetveldzone van de 50 kV-lijn geplaatst. Uitzondering hierop is een kleine berging maar deze vormt geen belemmering.

4.6 Milieuzonering

Wettelijk kader

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 geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen worden gerealiseerd en vice versa. Middels nader onderzoek kan eventueel gemotiveerd afgeweken worden van de richtafstand uit de VNG-publicatie.

Beschouwing plangebied

In voorliggend geval betreft het de realisatie van zorgappartementen in de directe omgeving van bedrijventerrein Ede-Noord. Het plangebied ligt binnen de richtafstand. De bedrijven worden echter al beperkt in hun emissie naar de omgeving door de bestaande (woon)bebouwing. Het toevoegen van de zorgappartementen zorgt daarom niet voor een extra belemmering voor de bedrijven en een acceptabel woonkwaliteit binnen het plangebied wordt hiermee geborgd.

Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.7 Bodem

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 milieu hygiënische kwaliteit is.

Daarnaast kent de gemeente Ede een vrijstellingsregeling. Dit houdt in dat het college van burgemeester en wethouders vrijstelling kan verlenen van de bodemonderzoeksplicht bij een bouwvergunning of bij een bestemmingsplanwijziging omdat er al voldoende gegevens zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit, zoals bijvoorbeeld een bodemkwaliteitskaart in combinatie met een bodembeheersplan. Voorwaarde hierbij is wel dat uit historisch onderzoek is gebleken dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten of calamiteiten.

Situatie plangebied

Locatiebeschrijving en historie

Op het terrein was sinds 1951 een technische school (LTS) gevestigd. Deze school is in 2014 gesloopt onder certificaat SC 530. Na de sloop is de bouwkuip aangevuld met schone grond (AP-04) gekeurd, Grondslag Bodemkwaliteitsbureau, kenmerk 20972, d.d. 17 juni 2014). Het terrein ligt nu braak. In de technische school was een afdeling schilderen/spuiten met opslag van verf- / verdunningsmiddelen. Daarnaast heeft machinale houtbewerking en timmeren plaats gevonden. Tijdens de door Tauw uitgevoerde asbestinventarisatie in 2012-2013 (R001-1216070AFP-baw-V01-NL) blijkt dit te gaan over zogenaamde technieklokalen waarbij aangenomen wordt dat volgens voorschriften is gewerkt en materialen (op kleine schaal) opgeslagen zijn. Omstreeks 1970 zijn er twee ondergrondse HBO tanks geplaatst die in 1990

gesaneerd zijn. Het is niet duidelijk waar deze tanks gelegen hebben. Vervolgens is een nieuwe huisbrandolietank van 30.000 liter geplaatst. Deze tank is in 2013 verwijderd. In het verleden zijn meerdere bodemonderzoeken op de locatie uitgevoerd die maximaal lichte verontreinigingen hebben aangetoond. Voor een overzicht en detailgegevens wordt verwezen naar de rapportage van Tauw.

Uitgevoerd bodemonderzoek

Het perceel is onderzocht conform strategie onverdacht. De verdachte deellocaties zijn separaat onderzocht. (Tauw, kenmerk 1235711, 24 februari 2016).

Tijdens de veldwerkzaamheden is bij een aantal monsterpunten zowel in de boven- als ondergrond in zeer lichte mate puindeeltjes waargenomen. Bij monsterpunt 3 is in de ondergrond een onherkenbare geurwaarneming gedaan, hiervan is een analyse op minerale olie ingezet. De boring is uiteindelijk gestaakt, dit kan samenhangen met de voormalige kelder welke daar gesitueerd was. Ook boring 5 is op een diepte van 1,5m -mv gestaakt wegens een onbekende harde laag.

In de bovengrond zijn geen van de onderzochte stoffen in verhoogde mate aangetroffen. De ondergrond en het grondwater is maximaal licht verontreinigd. Daarnaast is visueel en analytisch geen asbest aangetroffen.

Door middel van dit bodemonderzoek is de milieu hygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater van het terrein vastgelegd. In de ondergrond is PAK, PCB, minerale olie en lood licht verhoogd gemeten en in het grondwater is barium, cadmium en nikkel licht verhoogd gemeten. De gehalten/concentraties zijn echter dusdanig licht verhoogd dat er geen risico's aanwezig zijn voor de mens of het milieu. Visueel en analytisch is geen asbest aangetroffen, de locatie is derhalve niet asbestverdacht.

Conclusie

Op basis van de resultaten is er geen bezwaar tegen de voorgenomen functiewijziging. De bodem is geschikt voor het beoogde doel (woonzorgcentrum).

Bij eventueel toekomstig grondverzet geldt dit onderzoek als indicatie voor de kwaliteit van de af te voeren grond. Bij grondverzet en afvoer van grond vanaf de locatie kan het daarom noodzakelijk zijn een partijkeuring volgens de richtlijnen van het Besluit bodemkwaliteit uit te voeren. Opgemerkt wordt dat twee boringen zijn gestaakt op een diepte van 1,5 meter beneden het maaiveld. Dit kan duiden op de aanwezigheid van een verhardingslaag of voormalige kelder.

4.8 Archeologie

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

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

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede.¹

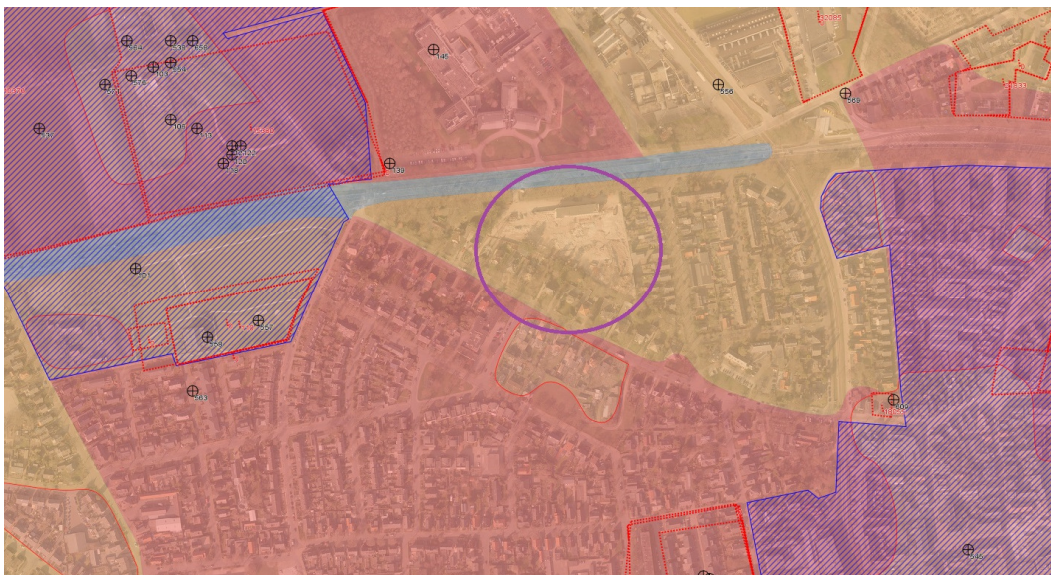
Situatie plangebied

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

De rode kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied hoog is.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten. Ten westen van het plangebied is een Terrein van Archeologische Waarde (TAW 13) aangewezen. Het betreft hier een gebied – Kernhem- waar vele vindplaatsen liggen, o.a. (laat) middeleeuwse nederzettingen, een nederzetting & aardwerkfragmenten uit de IJzertijd en een grafheuvel uit de periode Bronstijd / IJzertijd. Ten oosten van het plangebied is eveneens een Terrein van Archeologische Waarde aangewezen (TAW 17). Hier zijn vindplaatsen uit de Romeinse Tijd en de Middeleeuwen bekend. Aan de Amsterdamseweg 26 is een archeologisch booronderzoek uitgevoerd. De destijds onderzochte locatie bleek een verstoorde bodemopbouw te hebben. Ten noordoosten van het plangebied, aan de Slingerboslaan, is eveneens een booronderzoek uitgevoerd. Ook dit terrein bleek verstoord te zijn. Aan de Slijkruikweg, ten noorden van het plangebied, is een vindplaats uit de IJzertijd en de Middeleeuwen aangetroffen.

Archiefonderzoek heeft uitgewezen, dat de realisatie van de school begin jaren '50 de bodem tot minimaal 1 meter en maximaal 3 meter heeft verstoord². Eventuele archeologische resten zijn hierbij vermoedelijk reeds vergraven.



Afbeelding 9: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot herinrichting van het terrein. Op basis van bovenstaande informatie is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een beschermende planologische regeling wordt niet noodzakelijk geacht.

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 1951B0031

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).

4.9 Molenbiotoop

Regelgeving en beleid

De provincie Gelderland streeft naar het behoud en bescherming van molenbiotopen. De Omgevingsverordening Gelderland 2014 stelt dat gemeenten hiermee rekening dienen te houden bij het opstellen van bestemmingsplannen. De bescherming van molenbiotopen betreft vooral behoud van het functioneren door middel van een vrije windvang. Verder dient rekening te worden gehouden met de belevingswaarde en het historisch karakter van de omgeving van de molen. Het bestemmingsplan dient waarborgen te bieden ter bescherming van het functioneren van de molen door middel van een vrije windvang. Voor windtoevoer geldt dat binnen een straal van 400 meter gerekend vanaf het middelpunt van de molen, beperkingen moeten worden gesteld aan het oprichten van bebouwing en beplanting.

Met de landelijk gehanteerde biotoopformule kan de maximaal aanvaardbare hoogte van obstakels rond een molen worden berekend, dusdanig dat de molen hier geen onoverkomelijke hinder van ondervindt. De eerste 100 meter dient vrij te zijn van obstakels. Vanaf 100 meter geldt een oplopende lijn die met de volgende formule te bepalen is: $H(x) = x/n + c \cdot z$.

Situatie plangebied

Aan de Molenstraat, in de nabijheid van het plangebied, staat de molen Concordia. Deze stellingmolen uit 1868 is aangewezen als Rijksmonument. De vrije windvang en het zicht op de molen moeten voldoende gegarandeerd zijn. Deze garantie wordt geboden door het vaststellen van de molenbiotoop. De molenbiotoop heeft betrekking op de hele omgeving van een molen, voor zover die van invloed is op het functioneren van die molen als maalwerktuig én als monument.

In de omgeving van de Concordiamolen komen vrij grote obstakels en bebouwing met wisselende hoogte voor. De ruwheidscoëfficiënt van de omgeving wordt dan ook gekarakteriseerd als 'gesloten' ($n=50$). Rondom de molen loopt de toelaatbare obstakelhoogte van laag naar hoog. Bij stellingmolens geldt, dat een obstakel is toegestaan indien de hoogte daarvan lager is dan het niveau van de stelling over een afstand tot de molen van minimaal 100 m. Uit het molenbestand blijkt dat de molen Concordia een stellinghoogte heeft van 12,8 meter en een askophoogte (z) van 24,65 meter ($12,8 (= \text{stelling}) + \frac{1}{2} \times 23,70 (= \text{vlucht})$). Tussen de 100 en 400 meter mogen bouwwerken maximaal een hoogte hebben zoals te berekenen aan de hand van biotoopformule.

Wanneer de formule strikt gehanteerd wordt mag de bebouwing in de omgeving van de molen pas hoger zijn dan de stelling, vanaf 394 m van de stelling. Omdat de molen in bestaand stedelijk gebied staat, waar al bebouwing rondom de molen aanwezig is, kent het bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid voor het realiseren van gebouwen hoger dan 12,8 meter. Afwijking van de regels is mogelijk om hogere bebouwing te realiseren, indien dit het functioneren en de landschappelijke waarde van de molen niet in de weg staat.

De aanleg van hoogopgaande beplanting en de bouw van bepaalde constructies kan eveneens van invloed zijn op de windvang van de molen. Voor de gronden die zijn aangeduid met vrijwaringszone – molenbiotoop, is dan ook geregeld dat voor deze activiteiten een aanlegvergunningstelsel van toepassing is.

Conclusie

De molenbiotoop raakt slechts de zuidoost hoek van het plangebied en staat de nieuwbouw niet in de weg.

4.10 Water

Algemeen

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 het waterschap niet betrokken hoeft te worden in de watertoets. De gemeente is hier verantwoordelijk voor een goede borging van de waterbelangen.

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 eigenaar van het perceel de eerste verantwoordelijkheid heeft voor de opvang van hemelwater. De gemeente heeft hier eisen aan gesteld in het hemelwaterbeleid. In het hemelwaterbeleid "In de weer met neerslag" d.d. 6 maart 2007 zijn de doelstellingen ten aanzien van hemelwater uit het waterplan operationeel uitgewerkt. Afkoppeling van daken gebeurt bij voorkeur via zichtbare afvoer en infiltratie en wel om de volgende reden.

- foutieve afkoppeling zichtbaar (voorkoming bodemvervuiling)
- bewustwording burger
- verbeteren kwaliteit leefomgeving

Grondwatervisie

De grondwatervisie is ook een operationele uitwerking van het waterplan van Ede. De grondwaterstand kan van nature langs de Veluweflank enorm fluctueren. Bovendien verwacht de provincie Gelderland in deze zogenaamde 'grondwaterfluctuatietoneel' in de toekomst ten gevolge van klimaatverandering een extra stijging van de grondwaterstand.

Met de grondwatervisie streeft de gemeente Ede naar balans in haar stedelijke grondwatersystemen, waarbij enerzijds grondwateroverlast wordt voorkomen en anderzijds wordt gezorgd dat zo min mogelijk grondwater van hoge kwaliteit wordt afgevoerd.

Situatie plangebied

Binnen het plangebied is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd, op basis waarvan een advies is gegeven hoe om te gaan met hemelwater vallend op verharde oppervlakken binnen het plangebied [Infiltratieadvies De Nieuwe Klinkenberg, 160038, ASC Sports & Water, d.d. 21 april 2016].

Vuilwater

Het huishoudelijk afvalwater kan worden afgevoerd naar het bestaande gemeentelijke rioolstelsel in de Amsterdamseweg.

Hemelwater

Er wordt binnen het plangebied circa 0,8 ha nieuw verhard oppervlak gerealiseerd. Conform het beleid van de gemeente Ede moet ten opzichte van dit nieuw verhard oppervlak 40 mm berging worden gecreëerd. Dit komt overeen met een bergingscapaciteit van ruim 300 m³. Hiermee kan een bui met een herhalingstijd van één keer in de tien jaar geborgen worden.

Uit het infiltratieonderzoek blijkt dat de grondwaterstanden voldoende laag zijn en de doorlatendheid voldoende hoog om een infiltratievoorziening voor het hemelwater aan te leggen. Het bergen en infiltreren naar de bodem van het hemelwater afstromend van de verharde oppervlakken binnen het plangebied gebeurt doormiddel van het aanleggen van betonnen infiltratiebuizen (permeo buizen).

Voor overmachtssituaties (zeer hevige buien) wordt een noodoverlaat gemaakt.

Grondwater

Het grondwater bevindt zich op meer dan 2,5 meter beneden maaiveld. De grondwaterstand is voldoende laag om te bouwen met kruipruimte zonder kans op grondwateroverlast. Wanneer onder de gebouwen kelders worden aangelegd, moeten deze afhankelijk van de diepte mogelijk waterdicht worden gemaakt. Bij kelders ligt de verantwoordelijkheid voor het voorkomen van wateroverlast bij de perceeleigenaar.

Hoogten

De huidige maaiveldhoogten van het planterrein bedragen globaal 18,8 à 19,5 m +NAP. Het straatpeil van de Amsterdamseweg ter hoogte van de aansluiting op het planterrein bedraagt 18,6 à 18,8 m+ NAP. Het bouwpeil van de nieuwe gebouwen zal ten minste 0,25 m boven het straatpeil liggen om hemelwateroverlast te voorkomen.

4.11 Ecologie

Regelgeving en beleid

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

Flora- en faunawet

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

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

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

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

Natuurbeschermingswet 1998

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

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

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

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

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

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

uitzonderingen gelden specifieke spelregels die garanderen dat het Gelders Natuurnetwerk in stand blijft.

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

Situatie plangebied

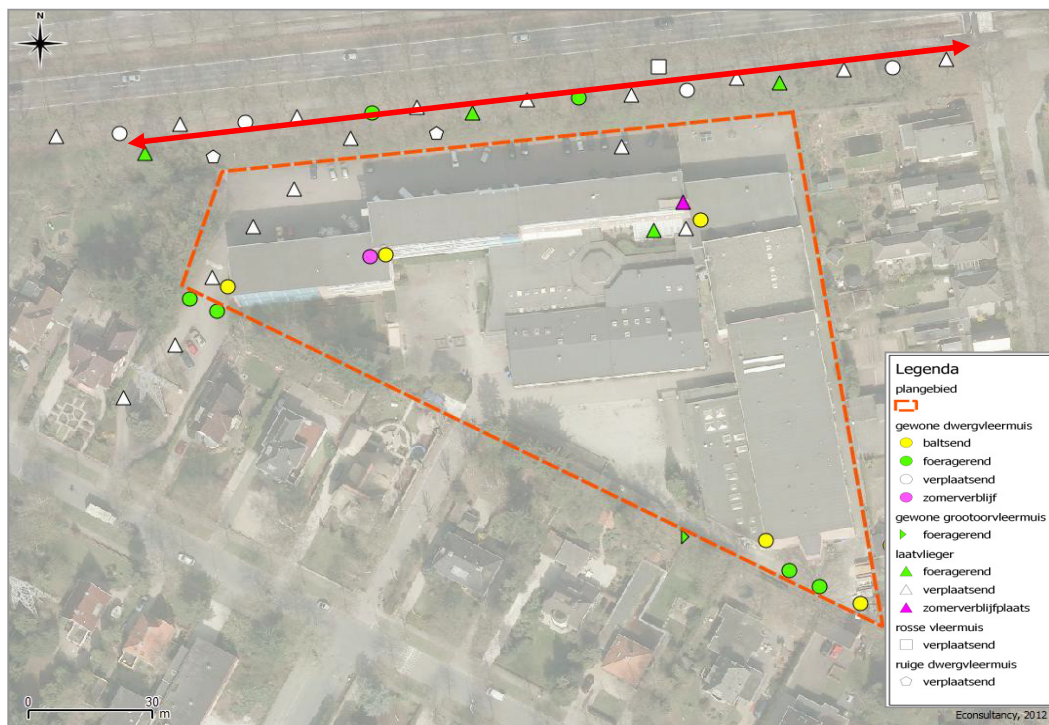
Soortbescherming

In 2012 heeft Econsultancy ecologisch onderzoek uitgevoerd naar de effecten van de voorgenomen ingreep op beschermde soorten in het kader van de Flora- en Faunawet. Uit dit onderzoek is gebleken dat het toen nog bestaande schoolgebouw dienst deed als vaste rust- en verblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis en laatvlieger. In het voormalige gebouwencomplex zijn drie paarverblijfplaatsen en een paar-/zomer-/winterverblijfplaats van gewone dwergvleermuizen aangetroffen. Ook was een zomerverblijfplaats (mogelijk tevens winterverblijfplaats) van laatvliegers aanwezig in de schoorsteen van het hoofdgebouw.

De school is inmiddels gesloopt en het terrein heeft tot nu braak gelegen. Voor deze verblijfplaatsen van vleermuizen is 2013 een ontheffing aangevraagd. Deze is verleend door het bevoegd gezag met kenmerk FF/75C/2013/0170. In de omliggende omgeving zijn op verschillende plekken nieuwe verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis en laatvlieger gecreëerd conform de voorwaarden in de ontheffing.

De laanbomen tussen de N224 en het plangebied vormen een belangrijke vliegroute voor laatvliegers en gewone dwergvleermuizen (zie afbeelding). De nieuwbouw zal geen negatief effect hebben, mits de bomen een aaneengesloten karakter behouden en niet sterker verlicht worden dan in de huidige situatie. Een natuurinclusief ontwerp houdt rekening met deze vliegroute. Daarbij kan worden gedacht aan vleermuisvriendelijke verlichting, het aanplanten van een zoom vegetatie tegen de bestaande structuur tussen de provinciale weg en het plangebied die eventuele lichtuitstraling voorkomt. Als dit niet mogelijk is, dan zijn negatieve effecten op deze vliegroute niet uit te sluiten en is er een ontheffing noodzakelijk. Op de verbeelding is een gebied aangeduid (tussen nieuwbouw en groenstructuur) waarin geen of alleen vleermuisvriendelijke verlichting mag worden toegepast. Deze zone (voorwaardelijke verplichting) loopt tussen de rand van de bouwvlak tot het begin van de groenstructuur. Ook met de overige verlichting zal rekening moeten worden gehouden dat deze niet uitstraalt naar de vliegroute van vleermuizen langs de N224.

Hoewel het onderzoek uit 2012 niet heel actueel is kan hiermee wel worden volstaan. Voor de vleermuizen zijn reeds nieuwe verblijfplaatsen gerealiseerd en het voormalige schoolterrein is leeg waardoor geen nieuwe soorten zijn te verwachten. Het onderzoek naar de vliegroute voor laatvliegers en gewone dwergvleermuizen langs de N224 hoeft niet geactualiseerd te worden, nu in de planvorming rekening wordt gehouden met het voorkomen van deze soorten en de vereiste randvoorwaarden om eventuele lichtuitstraling te voorkomen.



Afbeelding 10: Vliegroutes vleermuizen

Soorten uit tabel 1

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

- grondgebonden zoogdieren (mol, egel, veldmuis).

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

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

Vogels

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

Met het eventueel rooien van bomen en struiken in het projectgebied kunnen nesten van vogels verloren gaan. In gebruik zijnde nesten zijn zwaar beschermd. Er kan geen ontheffing verkregen worden voor het verstoren of verwijderen van bewoonde nesten. Er is namelijk altijd een alternatief: wachten tot het nest niet meer in gebruik is. Er is geen overtreding van de Flora- en faunawet als het rooien van de bomen gebeurt op een moment dat er geen in gebruik zijnde nesten aanwezig zijn. De kap van eventuele groen zal daarom moeten plaatsvinden buiten het broedseizoen van vogels. Deze broedperiode loopt globaal van 15 maart tot en met 1 september.

Gebiedsbescherming

De onderzoekslocatie is niet gelegen in een Natura 2000-gebied of de GNN. De locatie ligt op ongeveer 500 meter van deze gebieden.



Afbeelding 11: Ligging plangebied ten opzichte van Natura2000, GNN en GO

Stikstofdepositie

Wettelijk kader

De Nederlandse wet- en regelgeving voor stikstofdepositie vloeit voort uit de Natuurbeschermingswet 1998. De wetgever heeft in dit verband de volgende wet- en regelgeving tot stand gebracht:

- Hoofdstuk III, paragraaf 2a, Nbw 1998, dat voorziet in de opdracht tot vaststelling van het Programma aanpak stikstof (PAS);
- het Besluit grenswaarden programmatische aanpak stikstof, waarin de grenswaarden die van toepassing zijn staan benoemd;
- de Regeling programmatische aanpak stikstof, waarin naast de regels die gelden ten aanzien van bepaling, reservering en toedeling van ontwikkelingsruimte onder meer de lijst van prioritaire projecten is opgenomen.

Stikstofdepositie vormde jarenlang een knelpunt bij de besluitvorming over plannen en projecten, omdat in veel Natura 2000-gebieden overbelasting van stikstofdepositie een probleem is voor de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor de voor stikstof gevoelige natuur in die gebieden. Het PAS beoogt een oplossing te bieden voor dit probleem. Het PAS verbindt ecologie met economie. Het doel is het beschermen en ontwikkelen van kwetsbare, voor stikstof gevoelige natuur, terwijl tegelijkertijd economische ontwikkelingen mogelijk blijven. Het programma bevat hiertoe maatregelen die leiden tot een afname van stikstofdepositie (bronmaatregelen) en maatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden (herstelmaatregelen).

Op termijn voorziet het programma met deze gebiedspecifieke maatregelen in de verwezenlijking van de instandhoudingsdoelstellingen voor de voor stikstof gevoelige natuur in Natura 2000-gebieden en in de tussenliggende tijd in het voorkomen van verslechtering. Het PAS is als zodanig en per gebied passend beoordeeld (gebiedsanalyses).

Beschouwing plangebied

Natura 2000-gebied Veluwe is opgenomen in het Programma Aanpak Stikstof (PAS) vanwege de stikstofgevoelige natuur die zich binnen dit gebied bevindt. Voor dit gebied is een gebiedsanalyse opgesteld waarin de effecten van stikstofdepositie onder het PAS en van herstelmaatregelen zijn onderzocht. De conclusie van dit onderzoek is:

Ondanks de overschrijding van de kritische depositiewaarden, wordt door de uitvoering van de herstelmaatregelen in dit gebied gewaarborgd dat in tijdvak 1 (tot 2021) geen verslechtering optreedt van de kwaliteit van de aangewezen habitattypen en habitats van soorten. Het bereiken van de instandhoudingsdoelstellingen van alle soorten en habitattypen, waarvoor dit gebied is aangewezen, blijft door het uitvoeren van de herstelmaatregelen ook in de tijdvakken 2 en 3 mogelijk.

Uit de gebiedsanalyses blijkt dat door middel van monitoring wordt gevolgd of de ontwikkelingen in de deelgebieden van de Veluwe zich voordoen zoals verwacht. Zo nodig vindt bijsturing plaats.

Met behulp van het rekeninstrument AERIUS is een berekening gemaakt van de toename van stikstofdepositie die door het plan Woonzorgcentrum Amsterdamseweg 56, Ede wordt veroorzaakt op de stikstofgevoelige gebieden binnen de Veluwe. Aangezien de bijdrage van het plan minder dan 1 mol/hectare/jaar bedraagt is een melding gedaan. Deze melding is geaccepteerd en daarmee is de voor dit plan benodigde depositieruimte geregistreerd.

Conclusie

Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor dit plan. De benodigde depositieruimte ligt onder de grenswaarde en is middels een melding geregistreerd in het landelijke systeem.

4.12 Veiligheid

Beleid/regelgeving

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

In de *Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid*, een uitgave van Brandweer Nederland, worden eisen gesteld voor de bereikbaarheid voor de hulpverleningsdiensten. Dit leidt tot het stellen van minimale afmetingen en bochtstralen zodat hulpverleningsvoertuigen een object of calamiteit goed kunnen bereiken en adequate hulp kunnen verlenen. Met betrekking tot voldoende bluswater zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf de bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan.

Voor de bereikbaarheid van hulpverleningsvoertuigen voor de gemeente Ede zijn in het *Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan* hoofd- en subaanrijdroutes vastgesteld. Wegen die zijn aangewezen als hoofd- of subaanrijdroute moeten te allen tijde voor brandweervoertuigen goed toegankelijk en berijdbaar zijn.

Situatie plangebied

Er vindt in beperkte mate vervoer van gevaarlijke stoffen plaats op de N224. Mocht er zich een incident met gevaarlijke stoffen voordoen voor het complex met zorgappartementen dan is het ontwerp van het gebouw dusdanig dat deze een afschermende werking kan hebben. Vluchtroutes moeten van de brand af zijn gericht via de patio naar het zuid(west)en. Er is zorgpersoneel aanwezig dat een cruciale rol heeft als het gaat om het identificeren en duiden van de dreiging als ook het begeleiden van de ouderen bij een ontruiming. Om de zelfredzaamheid en rampbestrijding te verbeteren heeft de Vggm een aantal maatregelen voorgesteld aan Vilente, zoals het optimaliseren van vluchtroutes, BHV te organiseren/trainen,

aandacht te vragen voor risicocommunicatie en het aanleggen van primaire bluswatervoorzieningen. Hiermee is in het ontwerp rekening gehouden.

Conclusie

Het aspect Veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkelingen op deze locatie.

4.13 Energie

Regelgeving en beleid

De nieuwbouw van het zorgcentrum moet voldoen aan de eisen van het (rijks)Bouwbesluit, ook voor wat betreft de energieprestatie van het gebouw. De gemeente hanteert geen aanvullende energieprestatie-eisen (dit is ook niet toegestaan op grond van het Bouwbesluit). Uiteraard is het de initiatiefnemer toegestaan een gebouw met een betere energieprestatie te realiseren, bijvoorbeeld een energieneutraal gebouw. Dit kan gerealiseerd worden door bijvoorbeeld zonnepanelen op het dak en/of met een duurzame warmtevoorziening, die niet gebaseerd is op aardgas. Wat betreft dit laatste, de ligging van het gebouw biedt waarschijnlijk goede kansen om aan te sluiten op het duurzame warmtenet van MPD Groene Energie. MPD is voornemens aan de noordkant van de N224 (op het terrein van Vika BV) een derde warmtecentrale te bouwen. Het nieuwe zorgcentrum van Vilente zal dan op zeer korte afstand van het warmtenet komen te liggen, zodat aansluiting op dit net een goede en duurzame optie zou kunnen zijn.

Er is op dit moment geen regelgeving of beleid, dat de aansluiting van nieuwe gebouwen op het aardgasnet verbiedt. Wel wordt de aansluiting van nieuwbouw op aardgas door steeds meer partijen ontraden, o.a. door netbeheerder Liander. De reden hiervoor is niet alleen gelegen in de uitstoot van het broeikasgas CO₂ (dat vrijkomt bij de verbranding van aardgas), maar ook in het feit dat de leveringszekerheid op termijn onzeker kan worden, vanwege het opraken van het Nederlandse aardgas en in verband met de aardbevingsschade in Groningen.

Conclusie

Vanuit oogpunt van energiebeleid is er geen belemmering voor realisatie van het plan.

Gelet op onze ambities tot verduurzaming van Ede, waarbij de gebouwde omgeving een speerpunt is, heeft de gemeente contact opgenomen met Vilente over de duurzaamheidsambities voor het nieuwe gebouw. Daarbij is met name aandacht gevraagd voor een duurzame warmtevoorziening, als alternatief voor aansluiting op het aardgasnet.

4.14 Verkeer en parkeren

Regelgeving en beleid

Uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen zijn het door de raad vastgestelde 'Gemeentelijk Verkeers en Vervoers Plan' (GVVP), de nota 'Verkeersveiligheid', de nota 'Vorrang voor de fiets'. Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij een nieuwbouwproject vindt een toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen in de vastgestelde Nota parkeernormering gemeente Ede (raadsbesluit 31 maart 2011). 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).

Situatie plangebied

In de oude situatie was er sprake van een vmbo school die ongeveer 800 personen, 3 bouwlagen en 13.000 m² telde. De parkeerbehoefte betrof in die situatie (600-800 leerlingen) ongeveer 16 tot 21 parkeerplaatsen.

Parkeren

Het plangebied is in de Nota parkeernormering aangeduid als "Schil Centrum". Daarvoor gelden de volgende parkeernormen:

Woningtype	Norm
Zorgwoningen	0,6 parkeerplaats per woning
Aanleun/Servicewoningen	1,1 parkeerplaats per woning
Reguliere woningen (80-120 m2)	1,6 parkeerplaats per woning
Reguliere woningen (> 120 m2)	1,7 parkeerplaats per woning

Uitgaande van 120 zorgwoningen zijn 72 parkeerplaatsen nodig. Wanneer er daarnaast of in plaats van ook aanleun/zorgflats worden gerealiseerd wordt de parkeernorm met 0,5 per woning verhoogd.

Vilente gaat in de technische uitwerking van het bouwplan uit van een zekere mate van flexibiliteit waarin eventueel in de toekomst kamers kunnen worden samengevoegd tot reguliere woningen. Dit mede gelet op de ontwikkelingen in de zorg (langer thuis wonen etc.). Hierdoor zijn er verschillende scenario's die al naar gelang aangepast kunnen worden en een andere parkeerbehoefte hebben. Dit bestemmingsplan gaat uit van de Maatschappelijk-zorginstelling met bovengenoemde parkeerbehoefte.

Fiets

De Amsterdamseweg maakt onderdeel uit van de gemeentelijke hoofd fietsstructuur en zal als zodanig ook veelvuldig gebruikt worden door fietsers van/naar het centrum van Ede van/naar Lunteren en Kernhem.

Verkeersintensiteit

Voor een verpleeg verzorgingstehuis worden door de CROW geen kengetallen voor de verkeersgeneratie aangegeven. Voor een aanleunwoning/serviceflat is deze norm ca 2,5 voertuigbewegingen per woning. Dat wil zeggen dat er ca. 300 voertuigbewegingen per dag zullen zijn van/naar het zorgcentrum. In de oude situatie (school) waren dat ca 112 voertuigbewegingen. Dat wil dus zeggen dat er een kleine 200 voertuigbewegingen bij komen. Voor de Amsterdamseweg is deze toename aan verkeersbewegingen geen enkel probleem. Voor de verdere verkeersafwikkeling zijn er meerdere opties die naar de Molenstraat leiden, zoals de Telefoonweg en Bunschotenweg. Omliggende bestaande straten kunnen de extra verkeersbewegingen prima aan.

Vragen uit de buurt

Tijdens de inloopbijeenkomst op 19 januari 2016, gehouden door Vilente en gemeente Ede, zijn verschillende vragen gesteld. Deze vragen zijn hierna opgesomd en van een gemeentelijke reactie voorzien. Tevens zijn de onderwerpen voorgelegd aan de politie en/of provincie. Deze adviezen zijn ook verwerkt in onderstaande tekst.

1. Verkeersveiligheid Amsterdamseweg

Mensen uit de omgeving ervaren de Amsterdamseweg als een onveilige situatie. Er is medio januari ook een ongeluk gebeurd.

Reactie gemeente: De Amsterdamseweg valt binnen een 30 km/u zone en er zijn de nodige snelheidsremmende maatregelen getroffen. Onlangs is ook het profiel versmald waardoor het voor alle weggebruikers duidelijk is, dat men zich binnen een woongebied bevindt. Helaas kan de gemeente geen 100% veiligheid garanderen. Het ongeval dat onlangs heeft plaats gevonden was een geval van onoplettendheid. De verkeerssituatie is overzichtelijk genoeg. Om het gevoel van verkeersveiligheid te verhogen kan de gemeente een paaltje o.i.d. plaatsen om te voorkomen dat men over het trottoir rijdt.

Advies politie: De Amsterdamseweg wordt vanuit het oogpunt van verkeersongevallen niet beoordeeld als verkeersonveilig. Het ongeval van medio januari 2016 betrof een aanrijding waarbij een fietser geen voorrang verleende aan een personenauto. In 2015 is slechts één incident (een eenzijdige aanrijding) bekend. In 2014 zijn er geen ongevallen geregistreerd.

2. Telefoonweg

De Telefoonweg is naar de mening van omwonenden niet ideaal door geparkeerde auto's om en om. Kan er éénrichtingsverkeer worden ingesteld?

Reactie gemeente: De herinrichting van de Telefoonweg is tot stand gekomen in nauw overleg met de aanwonenden. Het verwijderen van parkeerplaatsen is niet bespreekbaar in verband met de parkeerbehoefte van de bewoners aldaar. Eénrichtingsverkeer zou onderzocht kunnen worden maar daarover heeft ook de Brandweer wat te zeggen. Er is juist bewust gekozen voor deze inrichting van de Telefoonweg, omdat de auto's daardoor langzamer moeten rijden. De gemeente is wel bereid om nogmaals met de buurt/ het Buurtcomité Zeeheldenbuurt in gesprek te gaan over de verkeerssituatie ter plaatse.

3. Tijdelijke bouwweg

Tijdens de sloop van de school is een bouwweg gerealiseerd direct op de N224. Omwonenden vragen of dit ook kan tijdens de bouwperiode (circa 1 jaar).

Reactie gemeente: Hierover is goedkeuring van de Provincie noodzakelijk. Als gemeente staan wij daar niet onwelwillend tegenover. Opgemerkt wordt dat het wel invloed heeft op omrijafstanden voor de fietsers langs de N224. De tijdelijke uitrit is onderdeel van de omgevingsvergunningaanvraag.

Advies provincie: Voor de bouw van het woonzorgcentrum is een dergelijke tijdelijke uitweg voor het zware bouwverkeer mogelijk. Hierbij wordt wel aangegeven dat de uitweg enkel voor vrachtverkeer is bedoeld. Alle andere voertuigen (werkbusjes, personenauto's) kunnen de bouwlocatie via de Amsterdamseweg bereiken. Verder zullen o.a. aanvullende maatregelen nodig zijn om (brom-)fietsers om te leiden.

4. Verkeersontsluiting nieuwbouw

Gevraagd is of het verkeer vanaf de geplande locatie van Vilente meer verspreid het gebied kan verlaten. Kan bijvoorbeeld het paaltje aan het einde van de Amsterdamseweg nabij de 224 worden weggehaald? En is eventuele ontsluiting op de N224 mogelijk?

Reactie gemeente: In de bestaande en toekomstige situatie kan het verkeer al op verschillende manieren door de wijk worden afgewikkeld. Een ontsluiting via de N224 is onder andere vanwege verkeersdoorstroming en verkeersveiligheid onbespreekbaar (ook voor de Provincie, die eigenaar is van deze provinciale weg). Het verwijderen van het paaltje aan het einde van de Amsterdamseweg lijkt misschien een eenvoudige ingreep, maar heeft gevolgen voor de directe omgeving. De gemeente is wel bereid om nogmaals met de buurt/ het Buurtcomité Zeeheldenbuurt in gesprek te gaan over de verkeerssituatie ter plaatse.

Advies Politie: Het toekomstige woonzorgcentrum Vilente wordt gerealiseerd met een ontsluiting op de Amsterdamseweg. Voor de verdere afwikkeling van het verkeer zijn de Telefoonweg en/of Bunschotenweg daarvoor geschikt. Een aansluiting maken van de Amsterdamseweg op de N224 is voor de politie onder bepaalde omstandigheden mogelijk wanneer extra noodzakelijke fysieke- en verkeersmaatregelen worden toegepast.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het nieuwbouwplan van Vilente uitvoerbaar is. Voor de verkeersvraagstukken zijn verschillende verkeerstechnische oplossingen denkbaar. Hierover is de gemeente bereid om nogmaals met de buurt/het Buurtcomité Zeeheldenbuurt in gesprek te gaan. Oplossingen hebben betrekking op wegen buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

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.

Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het zorgcomplex aan de Amsterdamseweg betreft een particulier initiatief.

De rol van de gemeente bij de ontwikkeling is faciliterend van aard. De gemeente heeft de grond aan Vilente verkocht met als doel een woonzorgcomplex te realiseren. Afspraken zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waardoor het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Dat betekent dat het voor dit bestemmingsplan niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen. Verder zijn in deze overeenkomst afspraken gemaakt over de fasering en prijscategorieën.

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 Ede. Woonzorgcentrum Amsterdamseweg 56 (Vilente).

6.2 Plansystematiek

Uitgangspunten

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

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

Enkelbestemmingen en dubbelbestemmingen

In het bestemmingsplan is de enkelbestemming Maatschappelijk opgenomen. Daarnaast is de dubbelbestemmingsplan Hoogspanningsleiding gehanteerd.

6.3 Uitleg van de regels

Hoofdstuk 1 Algemene regels

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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 mee berekend zolang de overschrijding maximaal 1 meter bedraagt.

De gebouwen zijn ontworpen met een dakconstructie die naar de omgeving toe een hoge ruimtelijke uitstraling heeft. Het is zo specifiek vormgegeven met variërende bouwhoogten (nokhoogte, goothoogte, dakhellingen) dat het zich niet gemakkelijk met enkele maten op de verbeelding laat zetten. Daarom kiest de gemeente er in dit bestemmingsplan voor om de bouwplantekeningen met bouwhoogten en dwarsdoorsneden te integreren in de planregels. Hierdoor wordt maatwerk geleverd.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Maatschappelijk - zorginstelling (artikel 3)

De bestemming 'Maatschappelijk' met de toevoeging 'zorginstelling' is specifiek bedoeld voor een woonzorgcentrum. Het parkeren ten behoeve van het woonzorgcentrum past ook binnen deze bestemming, en is op de verbeelding als zodanig aangeduid.

Leiding – hoogspanningsverbinding (artikel 4)

Deze dubbelbestemming regelt de in het plangebied aanwezige hoogspanningsleiding(en). De bepalingen ten aanzien van gebruik en bouwmogelijkheden in de strook aan weerszijden van de leiding zijn opgenomen ten behoeve van de bescherming van de betreffende leiding(en) en sluiten de realisatie van een nieuwe gevoelige functie uit.

Hoofdstuk 3 Overige regels

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 5)

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 antidubbelregel wordt bindend voorgeschreven in artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels (artikel 6)

In dit artikel is een bepaling opgenomen waarmee het bevoegd gezag kan afwijken.

Algemene gebruiksregels (artikel 7)

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

Algemene aanduidingsregels (artikel 8)

Over het noordelijke deel van het plangebied loopt de aanduiding 'geluidzone - industrie'. Deze is afkomstig van het gezoneerde industrieterrein Bedrijventerrein Ede Noord.

Langs de N224 ligt de aanduiding 'overige zone- voorwaardelijke verplichting'. In deze zone gelden regels ter bescherming van de vleermuizen (toepassen van vleermuisvriendelijke verlichting).

In dezelfde zone langs de N224 zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt bijgebouwen niet gewenst. Ook hier is gebiedsaanduiding toegepast.

Rondom de molen aan de Molenstraat is de aanduiding 'vrijwaringszone molenbiotoop' opgenomen. De maximale bouwhoogte van bouwwerken in deze zone bedraagt 12,8 meter. Van deze hoogte beperking is in bepaalde gevallen ontheffing mogelijk. Binnen de zone geldt tevens een aanlegvergunningstelsel, omdat hoog opgaande beplanting hinder kan veroorzaken.

Algemene afwijkingsregels (artikel 9)

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 meter of 6 meter, bijvoorbeeld voor kunstwerken;
- de bouwhoogte te overschrijden ten behoeve van bijvoorbeeld luchtkokers;
- het gebruik van bijgebouwen voor mantelzorg toe te staan.

Algemene wijzigingsregels (artikel 10)

De wijzigingsregel in dit plan betreft de overschrijding van de bestemmingsgrenzen. De overschrijding mag maximaal 3 meter 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 procedureregels 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregel

Overgangsrecht (artikel 12)

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 (artikel 13)

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

Hoofdstuk 7 Inspraak, vooroverleg en zienswijzen

7.1 Inspraak

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

Het betrekken van de omgeving tijdens de planvoorbereiding is van groot belang om draagvlak te creëren en zal naar verwachting een positief effect hebben op de proceduretermijn. De omgeving is tijdig geïnformeerd over de ontwikkeling door Vilente en de gemeente Ede. Vilente heeft op 19 januari 2016 een eerste informatiebijeenkomst georganiseerd. In zijn algemeenheid is de omgeving goed te spreken over de eerste schetsen die zijn gepresenteerd, ook zijn er op onderdelen kritische vragen gesteld. In een volgende fase wordt de omgeving wederom actief benaderd en daarbij zal antwoord worden gegeven op de gestelde vragen. Deze tweede informatiebijeenkomst is gehouden op 4 juli 2016.

7.2 Vooroverleg

Met de overlegpartners is de werkafpraak tot stand gekomen dat enkel vooroverleg noodzakelijk is waar belangen worden geraakt van de betreffende partners. In de voorgenomen bestemmingsplanwijziging gaat het enkel om een wijziging van de functieaanduiding binnen een bestaande maatschappelijke bestemming en een wijziging van de bouwhoogte. Uitgebreid vooroverleg is daarmee niet noodzakelijk. Wel heeft overleg plaatsgevonden met de provincie ten aanzien van het tijdelijk bouwontsluiting op de N224 en de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (Brandweer, GGD en Politie). VGGM en initiatiefnemer hebben het bouwplan besproken ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

7.3 Zienswijzen en vaststelling

Vanwege het toepassen van de coördinatieregeling (zie uitleg Hoofdstuk 1.3) is de vereiste omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit met kenmerk 2016W1155 gelijktijdig met het bestemmingsplan voorbereid en lag de betreffende aanvraag tegelijk met het bestemmingsplan ter inzage van donderdag 4 augustus tot en met woensdag 14 september 2016.

Er zijn drie zienswijzen ontvangen. Op donderdag 29 september 2016 heeft een openbaar zienswijzenoverleg plaatsgevonden waarbij de indieners van zienswijzen een nadere toelichting hebben gegeven, in aanwezigheid van raadsleden. Daarbij is initiatiefnemer Vilente ook aanwezig geweest om te reageren. Op 5 oktober 2016 vond een aanvullende sessie over een specifiek onderwerp (bezonningsstudie) plaats in kleiner verband. Van beide bijeenkomsten is een verslag gemaakt. In de Nota Zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Het plan wordt ambtelijk gewijzigd met een kleine aanpassing op de verbeelding en kleine wijzigingen in de plantoelichting. De wijzigingen zijn opgenomen in de Nota van Wijzigingen.

Hoofdstuk 8 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.

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.

Handhavingsprocedure

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

1. nadat een bouw aanvraag 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.