



BESTEMMINGSPLAN

**Ede, Verlengde Blokkenweg 14
(Park De Blokken)**

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
1.1. Aanleiding voor het bestemmingsplan	5
1.2. Ligging en begrenzing van het plangebied	6
1.3. Geldend bestemmingsplan	6
1.4. Procedure	7
1.5. Leeswijzer	7
2. PLANBESCHRIJVING	8
2.1. Planmethodiek	8
2.2. Beschrijving bestaande situatie	8
2.3. Beschrijving ontwikkeling	8
2.4. Beeldkwaliteit	9
3. BELEIDS- EN WETGEVINGSKADER.....	10
3.1. Inleiding	10
3.2. Rijksbeleid	10
3.2.1. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	10
3.2.2. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
3.2.3. Beleidsvisie 'Kiezen voor karakter, Visie erfgoed en ruimte' (2011)	12
3.3. Provinciaal beleid	13
3.3.1. Omgevingsvisie Gelderland	13
3.3.2. Omgevingsverordening Gelderland	16
3.3.3. Woonvisie Gelderland, Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP)	17
3.4. Gemeentelijk beleid	18
3.4.1. Stadsvisie Ede.....	18
3.4.2. Woonvisie Ede 2030	18
3.4.3. Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan.....	18
3.4.4. Parkeerbeleidsplan	19
3.4.5. Duurzaamheid	19
3.4.6. Erfgoednota 'Erfgoed met Perspectief' (2010)	19
3.4.7. Nota 'Archeologie in evenwicht' (2012).....	19
3.4.8. Cultuurhistorische waardenkaart (2012)	20
3.4.9. Conclusie	21
4. ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN.....	22
4.1. Inleiding	22

4.2.	Bedrijven en milieuzonering	22
4.3.	Bodem	22
4.4.	Water	24
4.5.	Ecologie	26
4.6.	Cultuurhistorie	29
4.7.	Archeologie	32
4.8.	Verkeer en parkeren	33
4.9.	Geluid	34
4.10.	Luchtkwaliteit	36
4.11.	Externe veiligheid	37
4.12.	Trillingen	39
4.13.	Veiligheid	40
4.14.	Groen	41
4.15.	Kabels en leidingen	43
4.16.	Energie	43
5.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	44
5.1.	Kostenverhaal	44
5.2.	Planschade	44
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	45
6.1.	Inleiding	45
6.2.	Plansystematiek	45
6.3.	Uitleg van de regels	45
6.3.1.	Inleidende regels (hoofdstuk 1)	45
6.3.2.	Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)	45
6.3.3.	Algemene regels (hoofdstuk 3)	47
6.4.	Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)	47
6.4.1.	Overgangs- en slotbepalingen	47
7.	INSPRAAK, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN	49
7.1.	Inspraak	49
7.2.	Vooroverleg	49

7.3. Zienswijzen	50
8. HANDHAVING	51
8.1. Algemeen	51
8.2. Handhavingsprocedure	51
9. BIJLAGEN	52

1. Inleiding

1.1. Aanleiding voor het bestemmingsplan

Medio 2015 heeft de gemeente Ede besloten dat er maatregelen noodzakelijk zijn om de druk op de sociale huursector te verlichten. De mutatiegraad van sociale huurwoningen neemt namelijk af, terwijl het aantal reacties per woning – na jarenlange afname – weer toeneemt.

In het najaar van 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om – naast de reguliere afspraken en projecten die op de planning staan – voor eind 2016 nog eens 200 extra tijdelijke en 200 permanente sociale huurwoningen toe te voegen aan de sociale voorraad. Deze afspraken zijn vastgelegd in het programma 'Versnelde realisatie sociale huurwoningen 200 +200'. Tijdens verschillende ontwikkelingen is gebleken dat het toevoegen van tijdelijke woningen niet realistisch is op basis van beoogde kwaliteit in relatie tot exploitatietermijnen. Hierdoor is de scope gewijzigd naar het toevoegen van 400 sociale huurwoningen.

Naar aanleiding van dit programma is het voorliggende gebied aangewezen als locatie om 19 permanente appartementen en 26 permanente woningen in het kader van de sociale huur mogelijk te maken. De gemeente verkoopt de grond aan Woonstede en Woonstede zal het plan realiseren en exploiteren.



Ligging plangebied in de wijk (zie rode contour)

De naam van dit project is Park De Blokken en de naam van het bestemmingsplan is Ede, Verlengde Blokkenweg 14 (Park De Blokken).

1.2. Ligging en begrenzing van het plangebied

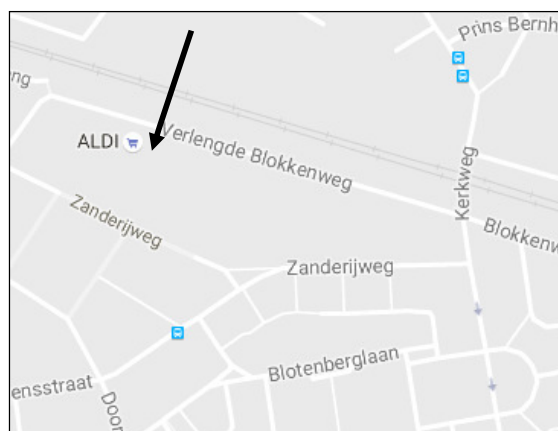
De betreffende locatie is gelegen naast de (woonwijk) Uitvindersbuurt op het voormalig AZO-terrein. Het plangebied van het bestemmingsplan Ede, Verlengde Blokkenweg 14 (Park De Blokken) kan als volgt worden omschreven:

- de noordzijde grenst aan de Verlengde Blokkenweg;
- de zuidzijde grenst aan de Zanderijweg;
- aan de oostzijde grenst het plangebied aan het perceel van de moskee;
- aan de westzijde grenst het plangebied aan het perceel van de supermarkt Aldi.

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



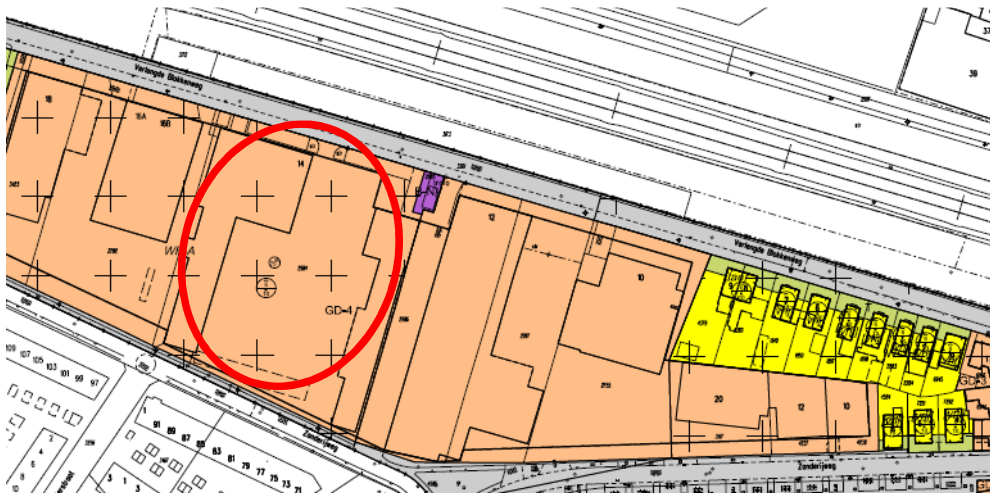
Ligging van het plangebied in Ede
(bron: maps.google.nl)



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

1.3. Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan Parkweg en omgeving geldend. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 29 september 2011. De huidige bestemming is Gemengd-4 met een bebouwingspercentage van 75% en een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 meter en 10 meter. Binnen de bestemming Gemengd-4 zijn de gronden bestemd voor detailhandel, dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, publiekverzorgende ambacht en dienstverlening; kantoren met baliefunctie, (para-)medische voorzieningen, nutsvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf; parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Appartementen en grondgebonden woningen passen niet binnen deze bestemming. Om dit mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening nodig.



Ligging plangebied in het bestemmingsplan Parkweg en omgeving (rode contour)

1.4. Procedure

Het opstellen van een bestemmingsplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (verder Wro) met het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (verder Bro). Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.1 van het Bro verplicht vooroverleg gevoerd te worden met diverse overlegpartners. Met de overlegpartners zijn afspraken gemaakt in welke gevallen een vooroverleg niet noodzakelijk is. Voor omvangrijke plannen kan worden besloten om inwoners van Ede en overige belanghebbenden in de gelegenheid te stellen om een inspraakreactie in te dienen op een voorontwerp-bestemmingsplan. Gelet op de aard en omvang van het voorliggende bestemmingsplan is er geen voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Daarbij is de omgeving voordat het ontwerp-bestemmingsplan in procedure is gebracht door Woonstede van de nieuwe bouwplannen op de hoogte gebracht middels een informatieavond.

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

1.5. Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt een inleiding op het plan gegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft de planmethodiek, het plangebied in de bestaande situatie en de toekomstige ontwikkeling. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale-, regionale, en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 worden de verschillende haalbaarheidsaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 bevat de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 6 vormt de uitleg bij de planregels en de bijbehorende (digitale) verbeelding. In hoofdstuk 7 bespreekt de procedurele aspecten van het plan. Hoofdstuk 8 bespreekt tot slot de handhaafbaarheid van het bestemmingsplan.

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

2. 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. In de afgelopen periode is er door Woonstede een stedenbouwkundig ontwerp uitgewerkt. Dit betekent concreet dat er bouwvlakken zijn getekend. Voor de appartementen en de grondgebonden woningen zijn daarnaast het bebouwingstype weergegeven, evenals de toegestane bouwhoogte.

2.2. Beschrijving bestaande situatie

Aan de noordzijde van het plangebied ligt de Verlengde Blokkenweg met een groenstrook langs het spoor. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door het perceel van de Aldi en aan de zuidzijde ligt de Zanderijweg met daaraan de woonbebouwing van de Uitvindersbuurt. De Uitvindersbuurt heeft een opzet met gesloten bouwblokverkavelingen. Het terrein wordt aan de oostzijde begrensd door het perceel van de moskee. Op het terrein staat een kantorencomplex, dit zal worden gesloopt. Langs de randen van het terrein staat een verscheidenheid aan groen (berm, struiken en bomen). Door de open opzet van de aangrenzende percelen ligt het plangebied aan vier zijden in het zicht.

2.3. Beschrijving ontwikkeling

Het kavel wordt ontwikkeld als een gesloten bouwblok. Aan vier zijden worden rijen woningen geplaatst die georiënteerd zijn op de buitenranden. De hoeken zijn open. De achtertuinen liggen aan de binnenzijde van het blok en zijn bereikbaar vanaf achterpaden. Gekozen is voor een aansluiting op de woonbebouwing van de Uitvindersbuurt met een bouwmassa van maximaal twee lagen met een kap. Aan de Zanderijweg is de goothoogte variabel in aansluiting op de bebouwing aan de zuidzijde. Aan de noordzijde wordt het twee lagen hoge bouwblok vormgegeven met een verticale geleding van het blok. Rondom bepalen tuinen met hagen of groenstroken met bomen het beeld. Aan de west- en oostzijde grenst het blok aan de parkeerterreinen van Aldi en Moskee, deze worden door brede groenstroken met heesters en bomen afgeschermd. Het parkeren is grotendeels op eigen terrein binnen het plangebied opgelost met een zone van haaksparkeerplaatsen aan de oost- en westzijde. Het resterende deel vindt plaats in langsparkeerplaatsen langs twee zijden aan de Verlengde Blokkenweg.

2.4. Beeldkwaliteit

De bouwblokken aan de oost- en westzijde zijn met twee lagen en een kap eenvoudig van opzet. Het volume wordt geleed door de kopwoningen te accentueren in de donkerder baksteen kleur van de plint. Deze donkere plint komt in het hele bouwblok rondom terug. Aan de Zanderijweg wordt het volume geleed door de goothoogte te laten verspringen. De kopgevels worden van ramen voorzien.

Voor het bouwblok aan de Verlengde Blokkenweg is een geleding van belang. Gespiegelde woningplattegronden breken hier het doorgaand karakter. Aanvullend zijn elementen als een kap of een verticale geleding nodig. De geleding is doelmatig en wordt doorvertaald in functionele plattegronden en doorsnedes.

De kopgevels worden met zorgvuldig vormgegeven trappenhuizen uitgevoerd en hebben een uitnodigende uitstraling door het gebruik van ramen.

De bouwblokken zijn uitgevoerd in baksteen in gedekte kleuren, bruin tot roodbruin of gele baksteen. De daken zijn met gebakken dakpannen bekleed in rood of antraciet.

Tuinen op hoeken grenzend aan het openbaar gebied krijgen gebouwde erfafscheidingen met een plint in baksteen, en begroeiing erboven. Als hier bergingen aan de straat liggen wordt de gevel daarvan naar straatzijde ook in baksteen uitgevoerd. De erfafscheidingen van de voortuinen zijn hagen. De dwarsparkeerstroken worden aan noord en zuidzijde door groenvakken met heesters en/of bomen begrensd. De stroken worden waar mogelijk door groen opgedeeld. Dit kan tijdelijk groen zijn.

3. Beleids- en wetgevingskader

3.1. Inleiding

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

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

3.2.2. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Rijk heeft in maart 2012 haar beleid uit de Nota Ruimte geactualiseerd door de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vast te stellen, met het motto 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig'. Het Rijk streeft hiermee naar een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen en laat meer over aan gemeenten en provincies.

Doelen

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het rijksregimes in het natuurdomein.

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Samenwerkende gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's. Waar samenwerking tussen gemeenten uitblijft, stimuleren provincies actief dat de samenwerking alsnog tot stand komt.

Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het bepalen van verantwoordelijkheden, regelgeving en rijksbetrokkenheid. Door hun regionale kennis en onderlinge samenwerkingsverbanden zijn gemeenten en provincies in staat om de opgaven integraal, doeltreffend en met kwaliteit aan te pakken. Provincies, gemeenten en waterschappen hebben voldoende instrumenten in handen om deze taken uit te voeren. De overgang naar de nieuwe rol- en taakverdeling zal het Rijk begeleiden.

De gemeente is de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Tevens is in de Structuurvisie de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. 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). Bij iedere stedelijke ontwikkeling, zoals bedrijventerreinen, detailhandel of woningbouwlocaties, moet verantwoord worden dat deze in een actuele regionale vraag voorziet.

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

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

Op basis van de Woonvisie Ede 2030 (zie paragraaf 3.4.2) en het schaarsteonderzoek (zie hieronder) en de sterk toegenomen druk op de sociale huurwoningvoorraad door onder andere de toestroom van statushouders, is de conclusie dat er sprake is van een actuele behoefte voor extra goedkope huurwoningbouw in de gemeente Ede. Het voorliggend project maakt onderdeel uit van het programma 'Versnelde realisatie sociale huurwoningen 200+ 200'. De Regio Food Valley en de provincie Gelderland onderschrijven de toegenomen

druk op het goedkope huursegment en om die reden wordt de opgave '200+200' (naast projecten van diezelfde aard in de andere regiogemeenten) begin 2017 opgenomen in de (herijkte) kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwafspraken in Regio FoodValley-verband (zie paragraaf 3.3.3) en meegenomen in het op te zetten Integraal PortefeuilleManagement (IPM)'. Het project 200+200 (inclusief Park De Blokken) krijgt daarmee een verankering in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Alle appartementen en grondgebonden woningen worden in het sociale huursegment gerealiseerd. Dat de woningbouw wordt gerealiseerd ten behoeve van het sociale huursegment is via een anterieure overeenkomst geborgd. In dit segment is sprake van schaarste (zie onder andere Schaarsteonderzoek in opdracht van Regio Food Valley voorjaar 2015 (Companen)) en forse behoefte (ook als zodanig vastgelegd in de Woonvisie Ede 2030). Ook op dit vlak voldoet de ontwikkeling aan de aantoonbare regionale en lokale behoefte. De locatie is binnenstedelijk gelegen. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet daarmee aan het bepaalde in artikel 3.1.6. lid 2 Bro.

3.2.3. Beleidsvisie 'Kiezen voor karakter, Visie erfgoed en ruimte' (2011)

De gemoderniseerde monumentenzorg is ontwikkelings- en gebiedsgericht en benut de instrumenten van ruimtelijke ordening. De Visie erfgoed en ruimte geeft aan hoe het rijk het onroerend cultureel erfgoed borgt in de ruimtelijke ordening, welke prioriteiten het kabinet daarbij stelt en hoe het wil samenwerken met publieke en private partijen. Vanuit een brede erfgoedvisie wordt ingezoomd op de meest actuele en urgente opgaven van nationaal belang. De visie is complementair aan de Structuurvisie infrastructuur en ruimte. Het rijk kiest vijf prioriteiten voor de komende jaren vijf in zijn gebiedsgerichte erfgoedbeleid:

- Werelderfgoed: samenhang borgen, uitstraling vergroten;
- Eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
- Herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: focus op groei en krimp;
- Levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie, ecologie;
- Wederopbouw: tonen van een tijdperk.

Modernisering Monumentenzorg (2009)

De Modernisering van de Monumentenzorg is verwoord in een brief van het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (2009). De modernisering is gestoeld op drie pijlers:

1. borging van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening;
2. krachtiger en eenvoudiger sectorale regelgeving;
3. en het bevorderen van herbestemming.

Met de eerste pijler wordt ingezet op het bestemmingsplan als belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen. Een goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Cultuurhistorie is één van die belangen. Door aanpassing van het Besluit Ruimtelijke Ordening per 1 januari 2012 zijn gemeenten verplicht om bij het maken van bestemmingsplannen rekening te houden met cultuurhistorische waarden. Dit nieuwe beleid vormt een belangrijke aanvulling op de sectorale bescherming van formeel aangewezen monumenten. Op deze manier is een meer gebiedsgerichte benadering mogelijk, die gericht is op het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van een bestemmingsplangebied, door te anticiperen op de voorkomende archeologische, historisch-geografische en historisch-(steden)bouwkundige waarden. Onderdelen van dit nieuwe beleid zijn sinds 2010 ook vastgesteld als gemeentelijk erfgoedbeleid.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. Omgevingsvisie Gelderland

De Omgevingsvisie is op 18 oktober 2014 in werking getreden en daarmee het geldende toetsingskader voor dit bestemmingsplan. In deze visie staat beschreven hoe de provinciale omgeving er in de toekomst uit moet zien. Het gaat naast verkeer ook over onder andere verkeer, water, natuur, milieu en ruimtelijke ordening. Het gaat vooral om een duurzame economie en een veilige leefomgeving van hoge kwaliteit.

Voor het voorliggende bestemmingsplan zijn de volgende thema's van belang:

FoodValley

De gemeente Ede ligt in de FoodValley; het is een belangrijke voedingsbodem voor de Nederlandse economie en een inspirerende kennisregio in Europa. Karakteristiek voor FoodValley zijn de toonaangevende innovatie en vakkennis op het gebied van agrofood, het aantrekkelijke vestigingsklimaat en de groene leefomgeving.

De regio wil in een goede balans de specifieke kwaliteiten verder ontwikkelen. Deelaspecten daarbij zijn: werken, onderwijs, wonen, bereikbaarheid, vernieuwing landbouw, duurzaamheid en kwaliteit van de leefomgeving. De regio heeft deze doelen opgenomen in de (concept)- Gebiedsagenda van de regio FoodValley.

De provincie en haar partners streven in de regio naar de inzet van de gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en provincie die nodig is om de opgaven in FoodValley waar te maken. De gezamenlijke inspanningen, opgenomen in de Omgevingsvisie en in de Gebiedsagenda van de regio, richten zich op een aantal speerpunten waaronder ook het speerpunt: Wonen en woningmarkt.

De regio heeft de ambitie om een aantrekkelijke en duurzame leefomgeving te bieden om de eigen bevolking en mensen van elders blijvend te binden aan de regio. Dit ook in relatie tot de ambitie om een mondiale speler op Food gebied te worden en kenniswerkers van elders bereid te vinden om zich hier te vestigen.

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

De regio signaleert verder dat alle gemeenten te maken krijgen met de gevolgen van vergrijzing en wil hiermee rekening houden binnen het beperkte woningbouwprogramma (onder andere door het bouwen van levensloopbestendige woningen). Dit is belangrijk, maar nog belangrijker is dat de regio komt tot een gezamenlijk woonbeleid waarin ook het bestaande woningaanbod wordt betrokken. Het zal immers in de toekomst meer gaan om aanpassing en kwaliteitsverbetering van het bestaande woningaanbod dan om uitbreiding via nieuwbouw.

Ook de vraag naar tijdelijke en beperkte woonruimte (spoedzoekers, gebroken gezinnen, arbeidsmigranten), waarvoor nu vaak recreatiewoningen oneigenlijk gebruikt worden moet hierbij worden betrokken. Evenals de mogelijkheden om de kwaliteit van de woonomgeving te verbeteren door burgerparticipatie. Het project Park De Blokken draagt bij aan de speerpunten zoals opgenomen in de Omgevingsvisie en in de Gebiedsagenda van de regio.

Gelderse ladder

Voor de realisatie van het onderhavige project is het van belang om vast te stellen dat in de Omgevingsvisie de vastgestelde contouren van stedelijke vernieuwing zijn losgelaten. De sturing en beoordeling van plannen wordt in de 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 dat 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:

- Behoeft stedelijke functie aantonen in relatie tot de bestaande of te herstructureren voorraad.
- Meer aandacht voor passende ontsluiting en betere benutting van multimodale knooppunten.
- Meewegen van gebiedskwaliteiten en omgevingscondities op gebied van milieu, gezondheid en veiligheid.

- Rekening houden met het generieke beleid voor de betreffende functie en de daarbij behorende gebiedscategorieën.

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

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

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

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

Voor de onderbouwing van de behoefte vraag van dit project wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2. waar de Rijksladder van duurzame verstedelijking is beschreven. Voor de Gelderse ladder wordt vastgesteld dat bestaande bebouwde gronden binnen stedelijk gebied worden benut om de behoefte vraag op te vangen. Dit sluit daarmee goed aan op de doelstellingen van het provinciale beleid om in eerste instantie locaties met bestaande vastgoed te herontwikkelen of hergebruiken.

Tot slot, op 12 juli 2016 hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland het zogenaamde Actualisatieplan Omgevingsvisie in ontwerp vastgesteld. In deze visie worden de volgende thema's herzien:

- water
- detailhandel
- energietransitie
- geluid
- natuur
- landbouw
- economie
- bedrijventerreinen
- cultuur en erfgoed

Dit actualisatieplan brengt geen wijzigingen met zich mee die relevant zijn voor het voorliggende project.

3.3.2. Omgevingsverordening Gelderland

Met de verordening stellen Provinciale Staten regels over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De Omgevingsverordening Gelderland is gelijktijdig met de Omgevingsvisie in werking getreden op 18 oktober 2014. De regels in de Omgevingsverordening zijn gebaseerd op de provinciale Omgevingsvisie.

Tot slot, op 12 juli 2016 hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland het zogenaamde Actualisatieplan Omgevingsverordening december 2016 in ontwerp vastgesteld. In deze visie worden de volgende thema's herzien:

- water
- detailhandel
- energietransitie
- geluid
- natuur
- landbouw
- overig (onder andere technische wijzigingen)

Dit actualisatieplan Omgevingsverordening brengt geen wijzigingen met zich mee die relevant zijn voor het voorliggende project.

3.3.3. Woonvisie Gelderland, Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP)

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

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

Op basis van monitoring wordt periodiek bepaald of de aantallen nog reëel zijn. De 4.000 woningen voor Ede vallen binnen het totale woningbouwprogramma van de gemeente Ede ter grootte van ca 6.000 woningen (2015 tot 2030, 400 woningen gemiddeld per jaar, stad en dorpen). In de woonvisie van Ede is namelijk opgenomen dat tot 2030 minimaal 6.000 woningen worden gerealiseerd (zie hierover paragraaf 3.4.2.) Het totale woningbouwprogramma voorziet in de opvang van de groei van de bevolking van de gemeente Ede en de groei van het aantal huishoudens tot 2030.

Overigens worden medio 2017 -parallel opgaand met de kwalitatieve afspraken in de Regio Food Valley- de kwantitatieve afspraken van 2015 herijkt op basis van de nieuwe provinciale prognose (op basis van Primos 2016), marktkansen en feitelijke realisaties in de afgelopen jaren. Het project Park De Blokken is geen onderdeel van dit woningbouwprogramma dat is vastgelegd in diverse nota's en visies (zoals Nota Woningbouwprogrammering 2011, MeerjarenPerspectief Grondexploitaties (MPG), Woonvisie 2012, Woonvisie Ede 2030).

De Regio Food Valley en de provincie Gelderland onderschrijven de toegenomen druk op het goedkope huursegment en om die reden wordt de opgave '200+200' (naast projecten van diezelfde aard in de andere regiogemeenten) begin 2017 opgenomen in de (herijkte) kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwafspraken in Regio FoodValley-verband (zie paragraaf 3.3.3) en meegenomen in het op te zetten Integraal PortefeuilleManagement (IPM)'. Het project 200+200 (inclusief Park De Blokken) krijgt daarmee een verankering in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Het project '200+200' voorziet in het versneld toevoegen van goedkope huurwoningen aan de woningvoorraad vanwege verhoogde instroom statushouders, uitstroom maatschappelijke opvang, druk op de wachtlijsten en dergelijke.

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

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

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Stadsvisie Ede

Medio december 2016 is door het college het ontwerp van de Stadsvisie Ede vrijgegeven voor inspraak. De Stadsvisie is een uitwerking van de ambities uit de Visie Ede 2025 en werkt door in beleid, programma's en projecten van de gemeente. De verwachting is dat deze visie in het voorjaar 2017 wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

3.4.2. Woonvisie Ede 2030

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

De Woonvisie benoemt de volgende sporen:

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

Het project Park De Blokken scoort hoog op spoor 3 (toevoeging goedkope huurwoningen in Ede Stad), spoor 4 en 6 (toevoegen woningen in bestaand (multifunctioneel) gebied (met diverse voorzieningen) en toevoeging segment dat bijdraagt aan differentiatie in woningbouw (gestapeld, goedkope huur) in de wijk) en spoor 5 (de woningen zijn ook geschikt voor het leveren van zorg). Het plan draagt daarmee in hoge mate bij aan het realiseren van zowel de kwantitatieve als kwalitatieve ambities van de Woonvisie Ede 2030. Het project De Blokken wordt -als onderdeel van het project '200+200' begin 2017 opgenomen in de regionale woningbouwafspraken in het kader van het Kwalitatief WoonProgramma (KWP 3, zie 3.3.3) en wordt daarmee onderdeel van het gemeentelijk woningbouwprogramma (spoor 1 Woonvisie).

3.4.3. Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan

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

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

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

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

3.4.4. Parkeerbeleidsplan

De gemeente Ede kent parkeerbeleid met eigen parkeernormering (Nota parkeernormering). Eén van de uitgangspunten van het parkeerbeleid is dat bij nieuw- en verbouwprojecten de eis gesteld wordt dat de hoeveelheid parkeerplaatsen die extra nodig is voor het betreffende project binnen het plangebied wordt gerealiseerd. De openbare ruimte wordt dan niet belast met een toegenomen parkeerdruk. Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij een nieuw- of verbouwproject (parkeernorm) vindt een toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen in de vastgestelde Nota Parkeernormering.

3.4.5. Duurzaamheid

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

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

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

3.4.6. Erfgoednota 'Erfgoed met Perspectief' (2010)

Naar analogie van rijks en provinciaal beleid over erfgoed in de ruimtelijke ordening heeft ook de gemeente Ede via de erfgoednota besloten om waardevolle cultuurhistorische elementen op te nemen in het bestemmingsplan zodat ze - in het geval van ontwikkelingen - meegewogen worden in de integrale belangenafweging.

3.4.7. Nota 'Archeologie in evenwicht' (2012)

De gemeentelijke archeologienota stoelt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominente en volwaardige 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 bekende en te verwachten archeologische waarden.

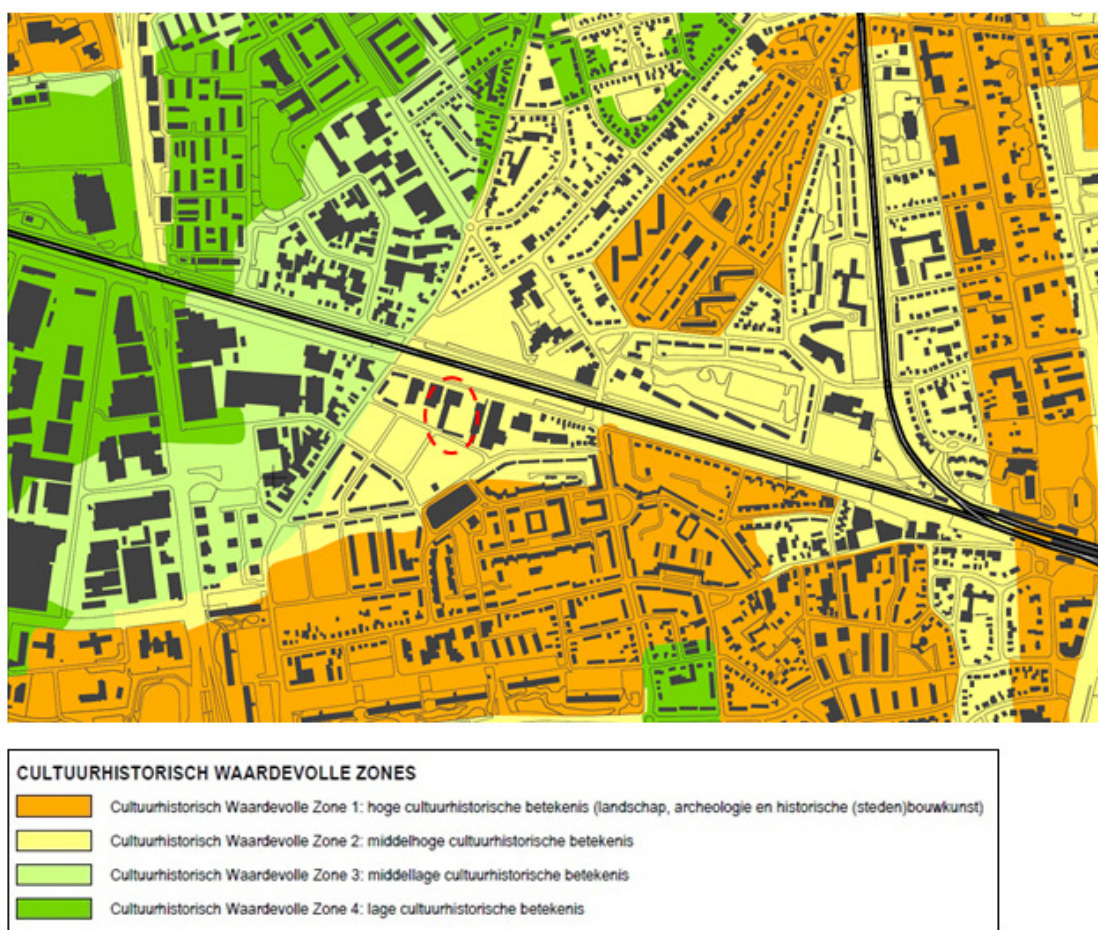
Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch onderzoek opgenomen en is een verruiming

(versoepeling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. Het beleid in de archeologienota is gekoppeld aan de Cultuurhistorische Waardenkaart (hierna CHW) Ede. De archeologienota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

3.4.8. Cultuurhistorische waardenkaart (2012)

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

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



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

De cultuurhistorische waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het bestemmingsplangebied 'Ede, Verlengde Blokkenweg

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

14 (Park De Blokken)' valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 2 van de Cultuurhistorische Waardenkaart. Voor dit gebiedstype geldt de volgende beleidsstrategie:

"De historische situatie in deze gebieden is nog redelijk gaaf en er is sprake van waarde op regionaal niveau. Er is een hoge mate van zeggingskracht. Interventies kunnen aangegrepen worden om cultuurhistorische waarden, daar waar mogelijk en nodig, verder te versterken. Een historisch-ruimtelijke analyse is hierbij gewenst.."

In paragraaf 4.6 worden de cultuurhistorische waarden beschreven die binnen en rondom het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen, waarbij aangegeven wordt op welke wijze de aanwezige cultuurhistorische waarden worden behouden en versterkt. Tot slot wordt toegelicht op welke wijze de aanwezige cultuurhistorische waarden in dit bestemmingsplan worden geborgd.

3.4.9. Conclusie

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

4. Onderzoek en randvoorwaarden

4.1. Inleiding

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

4.2. Bedrijven en milieuzonering

Beleid/regelgeving

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

Situatie plangebied

Binnen het plangebied Park De Blokken zijn enkel woningen geprojecteerd. Hiermee heeft het plangebied geen milieubelastende invloed op de directe omgeving. Aangrenzend aan het plangebied bevindt zich ten westen een supermarkt en ten oosten een moskee. Verder grenzen aan het plangebied woningen. Het plangebied ligt langs het doorgaande spoor Utrecht-Arnhem. Vanwege de ligging langs deze hoofdinfrastructuur wordt het plangebied getypeerd als 'gemengd gebied'. De richtafstand voor de supermarkt bedraagt dan 0 meter. Voor de moskee bedraagt dit 10 meter. De woningen binnen Park De Blokken liggen op 10 meter van de inrichtingsgrens van de moskee. Hiermee wordt in beide gevallen voldaan aan de richtafstand.

Conclusie

Binnen het plangebied worden geen milieubelastende functies gerealiseerd. Hiermee is het plangebied niet relevant voor de directe omgeving.

De milieubelastende functies buiten het plangebied voldoen in alle gevallen aan de richtafstand uit *Bedrijven en milieuzonering*. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4.3. Bodem

Beleid/regelgeving

Bij het toekennen van bestemmingen is het van belang om te weten wat de kwaliteit van de bodem is. Het moet in strijd met een goede ruimtelijke ordening worden geacht, als gevoelige bestemmingen zoals woondoeleinden worden gepland op gronden die (later) verontreinigd blijken te zijn, maar een volledig schone grond is bij woningbouw ook weer geen absolute voorwaarde. Daarentegen worden aan niet-gevoelige bestemmingen, zoals "verkeer", minder eisen gesteld aan de bodemkwaliteit. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming die beoogd is. Een verontreiniging die verspreid wordt door het grondwater naar omliggende gronden is over het algemeen eerder saneringsplichtig.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is in ieder geval een verkennend onderzoek naar eventuele bodemverontreiniging noodzakelijk, waarbij vaak met een literatuuronderzoek volstaan kan worden. Bij aanwijzingen voor eventuele verontreinigingen is verder onderzoek in situ vereist, om uiteindelijk vast te kunnen stellen of en hoe, bijvoorbeeld na sanering een beoogde nieuwe bestemming kan worden gerealiseerd.

Wet bodembescherming

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming, inclusief de aanvullende besluiten, leidend. In de Wet bodembescherming wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem. De Wet bodembescherming kent nieuwe gevallen van bodemverontreiniging (ontstaan na 1 januari 1986) waarbij er sprake is van een saneringsplicht die direct van kracht is. Voor oude gevallen van bodemverontreiniging is de start van de sanering met de nieuwe Wet bodembescherming afhankelijk van de ontoelaatbare risico's voor de mens, verspreiding of het milieu nu en in de toekomst.

De Wet bodembescherming is herzien op 1 januari 2006. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- nieuw saneringscriterium en -doelstelling;
- saneringsplicht voor eigenaren of erfpachters van bedrijfsterreinen;
- uniforme procedure voor eenvoudige saneringen (zie Besluit Uniforme Saneringen);
- meer mogelijkheden voor deelsanering;
- versterking van de handhaving;
- formalisering van evaluatieverslag en nazorgplan middels beschikkingen;
- mogelijkheid om beheersmaatregelen op te leggen;
- wettelijke basis voor een subsidieregeling voor sanering van bedrijfsterreinen.

Met name de saneringsverplichtingen zijn voortaan gekoppeld aan ontoelaatbare risico's die samenhangen met het (toekomstig) gebruik van de bodem. De uitvoering van deze verplichte saneringen is meer flexibel geworden: het is niet altijd nodig het hele geval aan te pakken. Er kan ook sprake zijn van deelsaneringen of een gefaseerde aanpak. De wettelijke doelstelling is voortaan functiegericht. De vernieuwde wet houdt daarnaast rekening met de (im)mobiliteit van de verontreiniging. Voortaan wordt de bodem geschikt gemaakt voor het voorgenomen gebruik, wordt de blootstelling en de verspreiding van de verontreiniging beperkt en worden de nodige beheersmaatregelen getroffen. Wanneer economische en maatschappelijke omstandigheden rond de verontreinigde locatie echter om uitstel vragen, kunnen tijdelijke maatregelen worden genomen, op voorwaarde dat de risico's voldoende worden beheerst.

Besluit Uniforme saneringen (BUS)

Op 14 februari 2006 is het Besluit Uniforme Saneringen (BUS) in werking getreden. Deze landelijke uniforme regeling maakt het mogelijk eenvoudige saneringen in korte tijd af te ronden. Een sanering wordt via een standaard meldingsformulier aangemeld en binnen vijf weken kan gestart worden met saneren. Het gebruik van BUS is wel gebonden aan voorwaarden. De belangrijkste zijn:

- het betreft saneringen met open ontgravingen;
- in geval van mobiele verontreinigingen met minerale olieproducten worden alleen bewezen technieken gehanteerd;
- de oppervlakte van de locatie mag niet groter zijn dan 5.000 m²;
- er mag niet meer dan 500 m³ grond worden afgevoerd.

Situatie plangebied

In het verleden zijn meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd binnen het plangebied. Recent is in opdracht van de gemeente Ede een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd. (Actualisatie onderzoek Verlengde Blokkenweg 14 te Ede, Tauw, Kenmerk R001-1241302DEM-mfv-V01-NL, 7 september 2016). Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied als volgt te omschrijven: Met voorliggend onderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater op de locatie vastgesteld. Geconcludeerd kan worden dat de grond op de locatie slechts licht verontreinigd is. Wanneer we de resultaten toetsen aan de Wet Bodembescherming is er geen sprake van onaanvaardbare risico's. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan PER gemeten. De oorzaak van de verhoogde waarden aan de terreingrens worden veroorzaakt door de instroom van een verontreiniging met VOCl. De concentraties in het freatisch grondwater vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van de locatie. Op de locatie is op basis van het verkennend onderzoek geen asbest aangetoond. De locatie kan hiermee als niet asbestverdacht worden beschouwd.

Niet gesprongen explosieven (hierna NGE)

In opdracht van de gemeente Ede heeft Expload in 2015 een historisch vooronderzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van Conventionele Explosieven (CE) uit de Tweede Wereldoorlog binnen de gemeentegrenzen uit 2015 (Expload RVCE-14037-01, 04-06-2015). Het vooronderzoek is uitgevoerd conform het Werkveldspecifiek Certificatieschema voor het Systeemcertificaat Opsporen Conventionele Explosieven (WSCS-OCE), versie 2012, waarin de richtlijnen voor uitvoering van een vooronderzoek zijn opgenomen.

Conclusie

Op basis van de gemeten gehalten zijn er volgens de Wet bodembescherming geen onaanvaardbare risico's. Dit betekent dat er volgens de bouwverordening van de gemeente Ede geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen herontwikkeling tot wonen. Voorts kan op basis van het eerdergenoemde historisch vooronderzoek de gehele locatie als onverdacht voor NGE worden beschouwd.

4.4. Water

Beleid/regelgeving

Watertoets

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

Binnen de kern Ede is het oostelijk deel 'hoog en droog' en het westelijk deel 'laag en nat'. Het waterschap heeft in het oostelijk deel geen belangen, omdat het grondwater hier diep zit en er geen oppervlaktewater aanwezig is. Gemeente Ede en Waterschap Vallei en Veluwe hebben daarom afgesproken dat ten oosten van de lijn Proosdijerveldweg- Hakselselweg- Kerkweg- Bovenbuurtweg, het waterschap niet betrokken hoeft te worden in de watertoets. Het plangebied ligt net ten westen van deze lijn en daarom is de waterparagraaf ter toetsing naar het waterschap gestuurd. Het advies van het waterschap is meegenomen in de waterparagraaf.

Waterwet (Ww)

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

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

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

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

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

Hemelwaterbeleid

In het Bouwbesluit 2012 is in artikel 6.18 aangegeven dat de perceelseigenaar de eerste verantwoordelijkheid heeft voor de opvang van hemelwater. De gemeente heeft hier eisen aan gesteld in het hemelwaterbeleid. In het hemelwaterbeleid "In de weer met neerslag" d.d. 6 maart 2007 zijn de doelstellingen ten aanzien van hemelwater uit het waterplan operationeel uitgewerkt. Afkoppeling van daken gebeurt bij voorkeur via zichtbare afvoer en infiltratie en wel om de volgende reden.

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

Grondwatervisie

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

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

Situatie plangebied

Vanuit water geldt in ieder geval de volgende eis: er moet een gescheiden rioolstelsel aangelegd worden. In de omringde gebieden, waaronder de Uitvindersbuurt ligt ook een gescheiden stelsel bestaande uit een vuilwaterriool en een permeabel riool. Dit type systeem wordt in navolging hierop ook in dit plangebied toegepast.

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor riooltransportleidingen, waterbergingsgebieden, waterkeringen of leggerwatergangen van het waterschap. Het plangebied ligt ook niet binnen een drinkwaterbeschermingsgebied of de grondwaterfluctuatietoneel.

Vuilwater

Voor het huishoudelijk afvalwater wordt een vuilwaterriool aangelegd dat wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke rioolstelsel in de omringende wegen.

Hemelwater

Het hemelwater afstromend van het verharde oppervlak binnen het plangebied moet geïnfiltreerd worden in de bodem met een buffer van 40 mm. Hiervoor wordt een permeabel riool aangelegd. Hierop kan zowel het hemelwater afstromend van verharding op de particuliere kavels als wel hemelwater afstromend van verharding in de openbare ruimte worden afgevoerd. Aan de zuidzijde worden de permeabele riolen aangesloten op het bestaande permeabele riool in de Zanderijweg. Aan de noordzijde wordt het een opzichzelfstaand systeem met een noodoverlaat naar het gemengde stelsel in de verlengde Blokkenweg.

Grondwater

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

Hoogten

Bij de nadere uitwerking van de maaiveldhoogten in het plangebied moet worden aangesloten op de omringde hoogten van het bestaande gebied, zodanig dat geen ingesloten laagten ontstaan.

Conclusie

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

4.5. Ecologie

Beleid/regelgeving

Met ingang van 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

Daarnaast is er het beschermingskader van het Gelderse Natuurnetwerk (GNN) dat een samenhangend netwerk van natuurgebieden nastreeft.

Wet natuurbescherming (WNB)

Soortbescherming

De Wet natuurbescherming deelt soorten in drie beschermingsregimes in:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn. Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).

Artikel 3.1

1. Het is verboden opzettelijk van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn te doden of te vangen.
2. Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen.
3. Het is verboden eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te rapen en deze onder zich te hebben.
4. Het is verboden vogels als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te storen.

2. Beschermingsregime soorten Habitatrictlijn. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrictlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de Bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.

Artikel 3.5

1. Het is verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrictlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidings-gebied opzettelijk te doden of te vangen.
2. Het is verboden dieren als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te verstoren.
3. Het is verboden eieren van dieren als bedoeld in het eerste lid in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen.
4. Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in het eerste lid te beschadigen of te vernielen.
5. Het is verboden planten van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel b, bij de Habitatrictlijn of bijlage I bij het Verdrag van Bern, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

Artikel 3.10

1. Onverminderd artikel 3.5, eerste, vierde en vijfde lid, is het verboden:
 - a. in het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel A, bij deze wet, opzettelijk te doden of te vangen;
 - b. de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in onderdeel A opzettelijk te beschadigen of te vernielen, ofc. vaatplanten van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel B, bij deze wet, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

De Wet natuurbescherming maakt invulling van de wet door provincies mogelijk, hiertoe kunnen provincies een eigen invulling geven aan de bescherming van soorten. Voor een aantal meer algemene soorten is een vrijstelling bij ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en/of bestendig beheer en onderhoud. Deze is voor Gelderland te vinden in bijlage 28 van de omgevingsverordening onderdeel Wet natuurbescherming.

Daarnaast dient men wel voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, ongeacht beschermingsstatus, ontheffing of vrijstelling.

Gebiedsbescherming

In de nieuwe Wet natuurbescherming zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogel- en Habitatrictlijn verwerkt. Bij toetsing aan de Wet natuurbescherming gaat het om soorten en habitats waarvoor 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 Wet natuurbescherming, middels een verstorings- en verslechteringstoets bij negatieve effecten en een passende beoordeling wanneer er significant negatieve effecten verwacht worden.

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

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

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

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

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

Situatie plangebied

Soortbescherming

In en rondom het plangebied worden algemeen voorkomende beschermde soorten als egels, konijnen, mollen, kleine marterachtigen, spitsmuizen, muizen verwacht. Deze soorten vallen onder de vrijstelling uit bijlage 25. Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. Op basis van deze vrijstelling mogen verblijfplaatsen van deze soorten bij ruimtelijke ingrepen, bestendig gebruik en bestendig beheer en onderhoud worden aangetast, zonder dat hiervoor een ontheffing op de Wet natuurbescherming hoeft te worden aangevraagd.

Op basis van de verspreidingsgegevens, het uitgevoerde vleermuisonderzoek, de aanwezige habitattypen en biotoeppen worden geen essentiële functies van beschermde soorten verwacht.

Er zijn twee voorwaarden uit de Wet natuurbescherming altijd van toepassing:

- De start van werkzaamheden dient in beginsel buiten het broedseizoen van vogels (globaal half maart tot half juli) plaats te vinden om verstoring van broedvogels en het broedsucces te voorkomen. Aangezien sommige soorten langer broeden en de werkzaamheden al in augustus aanvangen, wordt geadviseerd om vooraf een controle op de aanwezigheid van actieve nesten uit te laten voeren door een ecooloog.
- Op basis van de zorgplicht dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Verstoring moet worden beperkt en dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:
 - werkzaamheden starten buiten het voortplantingsseizoen (april - augustus) en het winter(slaap)seizoen (november - februari);
 - het beperken van verlichting tijdens de avonduren ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren.

Aan het pand Verlengde Blokkenweg 14 hangen aan de zijde van de Aldi 6 houtbetonnen vleermuis kasten. Deze zijn daar opgehangen in verband met de sloop van een pand aan de

Kerkweg en zijn een voorwaarde van een reeds verleende ontheffing Flora- en Faunawet. Hier in zijn geen vleermuizen aangetroffen tijdens onderzoek. Het is echter noodzakelijk om de kasten voor de sloop te verwijderen en elders op te hangen aangezien dit een wettelijke verplichting is.

Vanuit ecologisch oogpunt zijn de volgende aanbevelingen te doen ten aanzien van de nieuwe inrichting:

- Aangezien er in de omgeving van het plangebied weinig groene alternatieven overblijven, wordt wel geadviseerd om in de nieuwe situatie een haaks op het spoor gelegen opgaande groenstructuur te ontwikkelen met enkele boomvormers.
- Hierbij wordt geadviseerd om gebruik te maken van streekeigen plantmateriaal met bloem- en bedragende soorten.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op circa 1,8 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied 'Veluwe'. Het plangebied heeft geen enkele relatie met deze Natura 2000-gebieden. De beoogde werkzaamheden, het slopen van een bedrijfspan, zijn van beperkte omvang en tijdelijke aard, en zullen daarom slechts een lokaal effect hebben. De werkzaamheden, van beperkte omvang en van tijdelijke aard, zullen daarom slechts een lokaal effect hebben. Effecten van de werkzaamheden op de Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten.

Het plangebied ligt op circa 1,7 kilometer afstand van de dichtstbijzijnde EHS/GNN-gebieden. De beoogde werkzaamheden, het slopen van een bedrijfspan, zijn van beperkte omvang en tijdelijke aard, en zullen daarom slechts een lokaal effect hebben. Door het uitvoeren van de werkzaamheden gaat geen oppervlakte aan EHS/GNN verloren. Gezien de afstand en de beperkte en lokale aard van de ingreep kunnen negatieve effecten op de EHS/GNN worden uitgesloten.

Conclusie

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan mits alle bovenstaande voorwaarden onder het kopje soortbescherming in acht worden genomen.

4.6. Cultuurhistorie

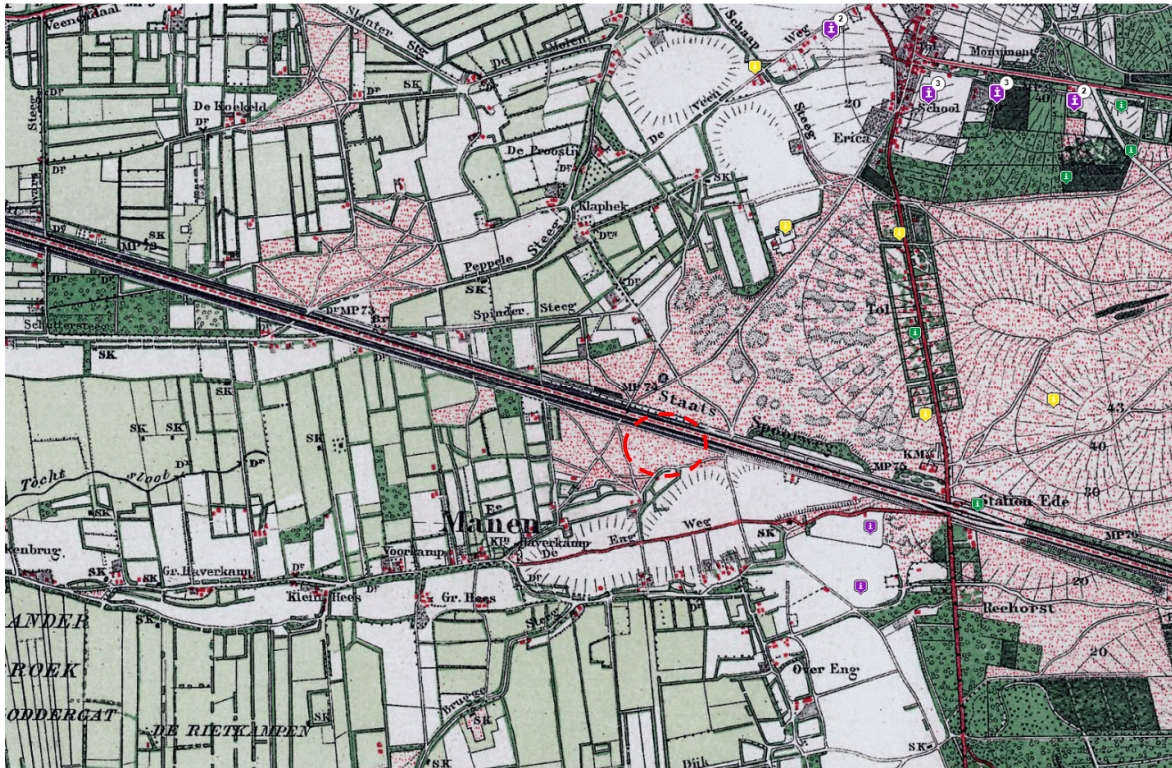
Beleid/regelgeving

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

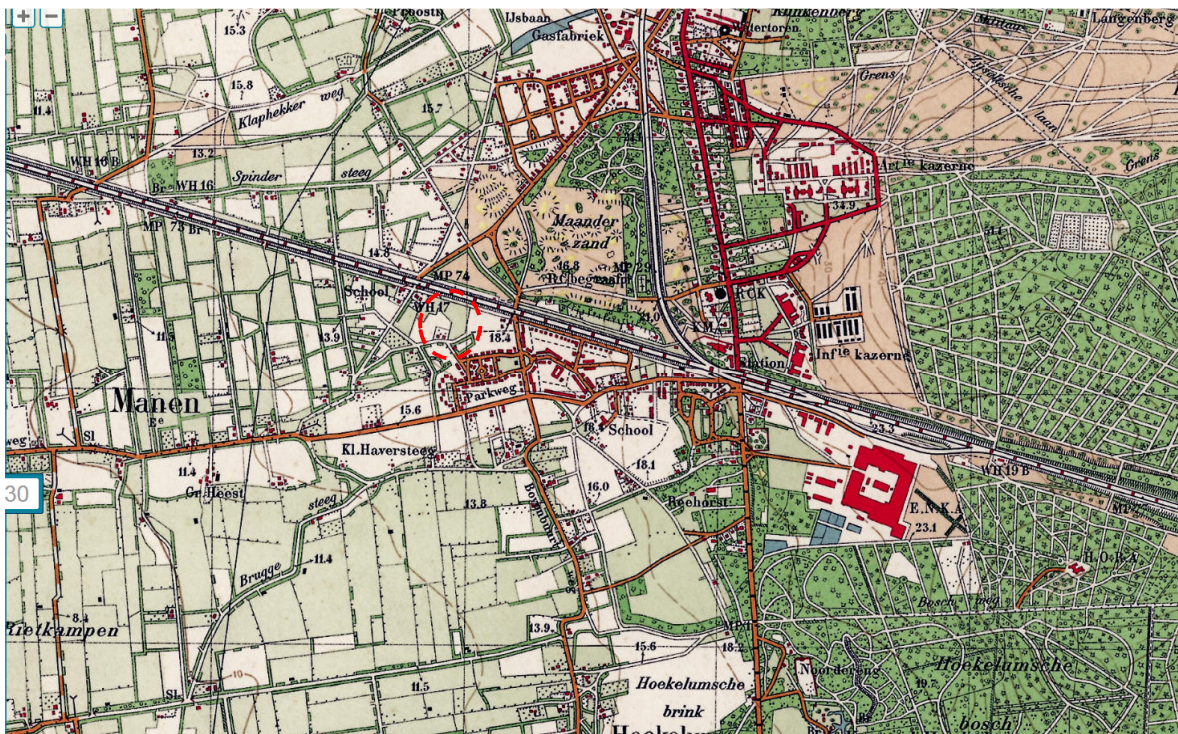
Situatie plangebied

I. Ontwikkelingsgeschiedenis plangebied

Vanouds behoorden de gronden in het plangebied tot de droge heidegebieden rondom het dorp Ede. Met de aanleg van de spoorweg Amsterdam-Utrecht-Arnhem werd de zuidelijke uitloper van dit heidegebied afgesneden van het overige deel (zie de onderstaande afbeelding: Bonneblad 1870). Vanaf het begin van de twintigste eeuw verscheen in dit gebied ten zuiden van het spoor de eerste bebouwing. Vanaf circa 1930 ontwikkelt dit gebied zich tot een woonkern met sociale woningbouw en scholen. Belangrijke factoren voor de ontwikkeling van het gebied ten zuiden van het spoor vormen de komst van de ENKA en de in het gebied aanwezige kazernes (zie de onderstaande afbeelding: Topografische kaart 1930).



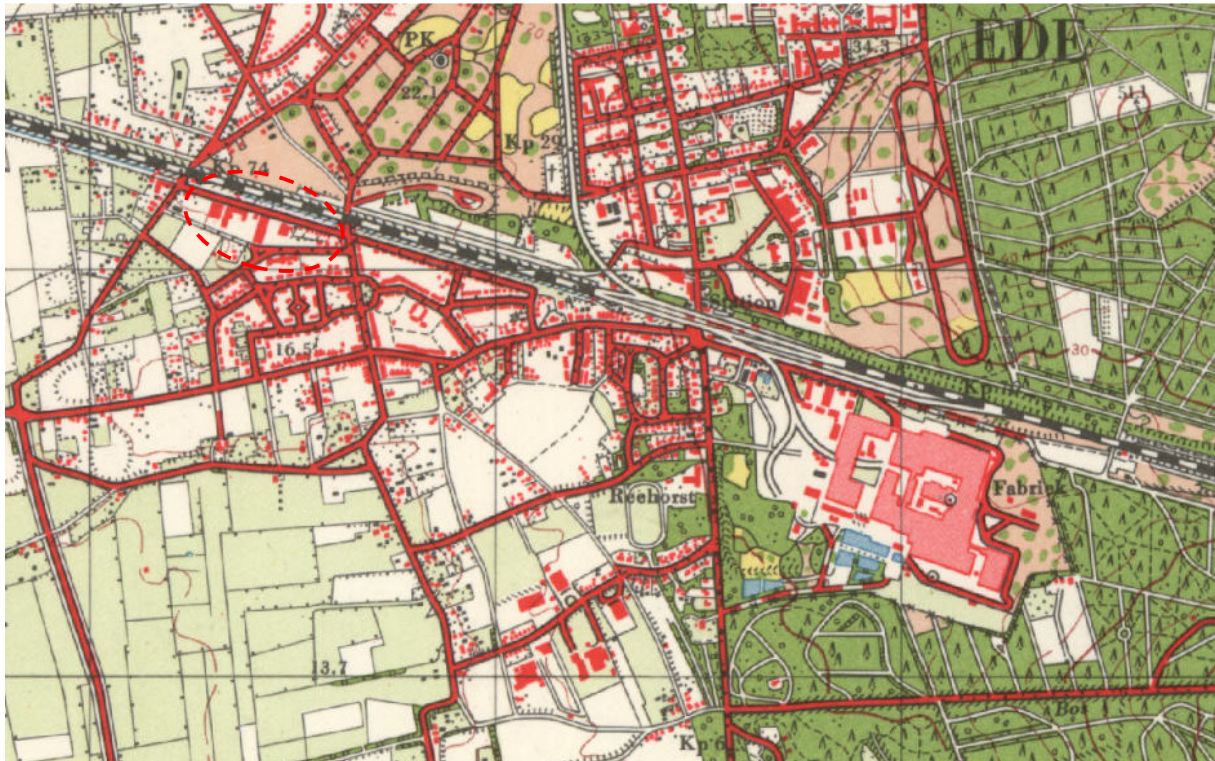
Bonneblad 1870. De locatie van het huidige gebouw is bij benadering aangegeven met de rode cirkel (bron: Gemeentearchief Ede, identificatienummer K2733)



Topografische kaart 1930. De locatie van het huidige gebouw is bij benadering aangegeven met de rode cirkel (www.topotijdreis.nl).

Het gebied ten zuidoosten van het plangebied krijgt een voor de jaren '30 van de twintigste eeuw kenmerkende opzet van een tuindorp. In de zone van het spoor waarin zich het plangebied bevindt verschijnt in de jaren '50 grote fabrieksgebouwen (zie de onderstaande

afbeelding: Topografische kaart 1958). Het pand rechts van nummer 14 dateert vermoedelijk nog uit deze periode, alhoewel het object sterk gewijzigd is.



Topografische kaart 1958 (bron: www.topotijdreis.nl)

II. Cultuurhistorische waarden

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, beeldbepalende en karakteristieke panden
Binnen het plangebied bevinden zich geen objecten of terreinen die beschermd zijn als rijks- of gemeentelijk monument. Evenmin komen binnen het plangebied beeldbepalende of karakteristieke panden voor. Het binnen het plangebied gelegen pand dateert uit 1978 en vertegenwoordigt geen cultuurhistorische waarden.

Historisch-ruimtelijke structuren

Blijkens kaartbijlage 5 van de Cultuurhistorische Waardenkaart (zie hieronder de afbeelding: kaartbijlage 5 Cultuurhistorische Waardenkaart) ligt de planlocatie in een gebied met waarin geen sprake is van hoge historisch stedenbouwkundige waarde.



Kaartbijlage 5 Cultuurhistorische Waardenkaart: Historisch-ruimtelijke structuren in de omgeving van het plangebied

Effecten van planvoornemen op cultuurhistorische waarden

Uitgangspunt voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 2 is dat interventies worden aangegrepen om daar waar mogelijk en nodig de aanwezig cultuurhistorische waarden worden behouden en versterkt. Het planvoornemen behelst de herontwikkeling van een perceel dat niet of nauwelijks cultuurhistorische waarden vertegenwoordigt. Ook in de directe omgeving bevinden zich geen noemenswaardige cultuurhistorische waarden.

Het planvoornemen heeft geen negatieve invloed op de cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkelingen vanuit cultuurhistorisch oogpunt geen bezwaar oproepen.

4.7. Archeologie

Beleid/regelgeving

In 2012 is de nota 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' door de gemeenteraad vastgesteld. De nota stoot op de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), een wetwijziging van de Monumentenwet. Met deze wetwijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominenter plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch onderzoek opgenomen en is een verruiming

(versoepeling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. De nota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede² en de resultaten van de verkennende booronderzoeken³ en het waarderend proefsleuvenonderzoek⁴ die op deze locatie hebben plaatsgevonden.

Situatie plangebied

Om uit te sluiten of in het bestemmingsplangebied archeologische waarden aanwezig zijn, zijn door gekwalificeerde archeologische onderzoeksbureaus verkennende booronderzoeken uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat in een groot deel van het plangebied een intacte bodem aanwezig is, bestaande uit een esdek, een B-horizont met daaronder de oorspronkelijke bodem. Vooral in het westelijk deel van het plangebied is de bodem intact. Het oostelijk deel van het plangebied is plaatselijk verstoord. In ieder geval is het esdek in het oostelijk deel niet (meer) aanwezig.

Naar aanleiding van de resultaten van de booronderzoeken is een waarderend proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat het plangebied toch op grotere schaal verstoord is dan op basis van het vooronderzoek werd verwacht. Archeologische resten zijn - ook in de onverstoorde delen van het plangebied- niet aangetroffen. Een behoudenswaardige archeologische vindplaats is niet aanwezig.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van herontwikkeling van het plangebied tot woningbouwlocatie. Op basis van de resultaten van het waarderend proefsleuvenonderzoek 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.

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).

4.8. Verkeer en parkeren

Beleid/regelgeving

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

Uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen in Ede zijn de door de raad vastgestelde 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoers Plan' (GVVP) en de nota 'Parkeernormering gemeente

² 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.

³ Smit, L., 2005: Ede, Verlengde Blokkenweg 14. Een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen. ADC Rapport 391, Amersfoort.

Koeman, S.M., 2010: Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, verkennend booronderzoek, Spoorzone te Ede. Synthegra Rapport S090424

⁴ Weerden, J.F. van der, 2017: Concept evaluatierapport Park de Blokken, proefsleuvenonderzoek.

Ede'. Daarnaast wordt gekeken naar de verkeersgeneratie voor de toekomstige situatie. Dit op basis van de landelijke gegevens van de CROW (nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer en openbare ruimte). Bij een ruimtelijk besluit wordt beoordeeld of door de nieuwe ontwikkeling de verkeersveiligheid niet negatief wordt beïnvloed.

Situatie plangebied

Huidige situatie

Het plangebied biedt in de huidige situatie plaats aan 1000 m² kantoorruimte en 640 m² opslagruimte c.q. loods. Van het kantoorgebouw is momenteel circa 500 m² in gebruik voor een commerciële dienstverleningsfunctie en de overige 500 m² is in gebruik voor een kantoorfunctie.

Dit levert een verkeersproductie op van circa 110 motorvoertuigbewegingen per dag op en een parkeerbehoefte van 26 parkeerplaatsen.

Toekomstige situatie

Het terrein wordt gevuld met 19 kleine appartementen (kleiner dan 50 m² bvo) en 26 grondgebonden woningen (tussen de 80 en 120 m² bvo).

Op basis van het gemeentelijke parkeerbeleid leidt dit tot een totale parkeervraag van 75 parkeerplaatsen welke grotendeels binnen het plangebied gerealiseerd worden. Een klein deel van de parkeercapaciteit wordt aan de noordzijde van de Verlengde Blokkenweg gerealiseerd. Deze parkeercapaciteit is op korte afstand van de ontwikkeling gesitueerd en wordt nieuw gerealiseerd. Dit plan leidt niet tot een extra parkeerdruk in de omgeving en daarmee voldoet het plan aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

Vanwege de ontsluiting van het plan op de Zanderijweg verdwijnt een bestaande parkeerplaats welke gecompenseerd wordt.

Deze ontwikkeling leidt tot een verkeersgeneratie van circa 275 autobewegingen per dag. Naar verwachting wikkelt circa 60% van deze verkeersgeneratie zich af over de Zanderijweg en de circa 40% wikkelt af over de Verlengde Blokkenweg. Beide wegen kunnen deze toename verwerken. De Verlengde Blokkenweg en Zanderijweg zijn zgn. erftoegangswegen (30 km/u) en zijn ook als zodanig ingericht.

Buiten het plan aan de noordzijde van de Verlengde Blokkenweg staat de snelfietsroute Ede-Veenendaal (een vrijliggend fietspad van 4,0 tot 4,5 meter breed) geprogrammeerd. Ter hoogte van de Nieuwe Maanderbuurtweg en de Somatunnel wordt een verbinding naar deze snelfietsroute gecreëerd en is op deze manier ook bereikbaar voor deze ontwikkeling.

Conclusie

De toenemende verkeersgeneratie door deze ontwikkeling is acceptabel en kan door de omliggende straten afgewikkeld worden. Het plan voorziet in voldoende (eigen of nieuwe openbare) parkeerplaatsen en verhoogt daarmee niet de parkeerdruk in de omgeving. Daarmee zorgt het aspect verkeer en parkeren niet voor belemmeringen voor de haalbaarheid van voorliggend plan.

4.9. Geluid

Beleid/regelgeving

Sinds het eind van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï door middel van zonerings. 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 geluidgevoelige bestemmingen in de zone van een spoorweg een beschermingsniveau van 55 decibel (dB). Dit is de wettelijke voorkeurswaarde. Door middel van een zogenaamde hogere waarde procedure kan het bevoegd gezag in bepaalde gevallen, indien geluidsmaatregelen niet doelmatig zijn, gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (zogenaamde hogere waarde) toestaan. De maximale ontheffingswaarde bedraagt voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen in de zone van een spoorweg 68 dB.

Situatie plangebied

Het plangebied ligt binnen de akoestische invloedssfeer van de spoorlijn Utrecht-Arnhem.

De wegen die in de directe omgeving van het plangebied liggen hebben een lage verkeersintensiteit en hebben een 30 km/uur-regime. Het aspect wegverkeerslawaaai is hierom niet relevant. Verder liggen geen zoneringsplichtige geluidsbronnen (zoals gezonde industrieterreinen) in de directe omgeving van het plangebied.

In rapport 'Akoestisch onderzoek railverkeerslawaaai ten behoeve van Bestemmingsplan Ede, Verlengde Blokkenweg 14' met kenmerk E16.012 van 13 december 2016 is inzicht gegeven in de geluidsbelasting bij de woningen binnen het plangebied vanwege het railverkeer en vindt toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder plaats. Hieronder staat een samenvatting van de onderzoeksresultaten.

Rekenresultaten

Uit de berekeningen volgt dat de geluidsbelasting vanwege het railverkeer over de spoorlijn ten hoogste 60 dB bedraagt ter plaatse van het appartementengebouw. Hiermee wordt de wettelijke voorkeurswaarde overschreden. Wel wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 68 dB. Ter plaatse van de achterliggende grondgebonden woningen wordt voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde.

Geluidsmaatregelen

Aangezien de voorkeurswaarde vanwege de spoorlijn Utrecht-Arnhem ter plaatse van het appartementengebouw wordt overschreden is onderzocht welke maatregelen mogelijk zijn om het geluidsniveau terug te dringen tot de voorkeurswaarde.

Ter hoogte van het plangebied is de bovenbouw reeds voorzien van raildempers. Verdere bronmaatregelen zijn niet zonder meer mogelijk. Tussen de sporen en het plangebied kan een geluidscherm worden geplaatst. Met een scherm van circa 100 meter lengte en 1,8 meter hoogte, gesitueerd op een afstand van circa 5 meter van de spoorbaan, kan voldaan worden aan de voorkeurswaarde. De kosten voor een scherm met dergelijke afmetingen staan niet in verhouding tot de behaalde geluidreductie. Het plaatsen van een scherm is daarmee niet doelmatig.

Hogere waarden

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.

Isolatiemaatregelen (Bouwbesluit)

Vanwege het vaststellen van hogere waarden is de initiatiefnemer verplicht middels bouwakoestisch onderzoek aan te tonen welke geluidisolerende maatregelen aan de gevels getroffen dienen te worden om te kunnen voldoen aan de toepasselijke grenswaarde voor het binnenniveau in de geluidgevoelige ruimten van de woningen zoals vermeld in afdeling 3.1 van het Bouwbesluit 2012. De benodigde voorzieningen dienen door en voor kosten van de ontwikkelende partij uitgevoerd te worden.

Conclusie

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

4.10. Luchtkwaliteit

Beleid/regelgeving

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

De kritische componenten in Nederland zijn fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). De concentratie van de overige 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 nationale, regionale en lokale 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.

Situatie plangebied

Het plan maakt de ontwikkeling mogelijk van maximaal 45 woningen. In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is voor woningbouw vastgelegd dat voor de realisatie van netto maximaal 1.500 woningen, in het geval van een enkele ontsluitingsweg, sprake is van een ontwikkeling die Niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Aan dit criterium wordt ruimschoots voldaan.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de bovenstaande benadering worstcase is, aangezien geen rekening is gehouden met de mogelijkheden die het voorgaande bestemmingsplan bood.

Conclusie

De ontwikkelingen binnen het plangebied vallen onder het criterium van NIBM. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan en het realiseren van de woningen.

4.11. Externe veiligheid

Beleid/regelgeving

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

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

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

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

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

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

Om meer afstemming te verkrijgen tussen transport van gevaarlijke stoffen, veiligheid en ruimtelijke ontwikkelingen is op 1 april 2015 de Wet basisnet in werking getreden. Tegelijkertijd is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. Dit besluit schrijft voor hoe overheden dienen om te gaan met risico's als gevolg van transportassen zoals wegen en spoorwegen. Het basisnet bevat een netwerk van alle relevante routes van gevaarlijke stoffen, zowel via het spoor als over de weg en het water. In het basisnet worden de maximale toelaatbare risico's langs die gevaarlijke routes in zones en tabellen vastgelegd.

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

Situatie plangebied

Op circa 65 meter ten noorden van het plangebied ligt volgens de risicokaart van de provincie Gelderland een hogedruk aardgasleiding. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van deze leiding. Andere risicobronnen liggen op grotere afstand van het plan en zijn niet relevant. De hogedruk aardgasleiding is hiermee de enige relevante risicobron voor het plangebied.

In rapport 'Onderzoek externe veiligheid hoge druk aardgasleiding ten behoeve van Ontwikkeling SOMA-terrein en Park De Blokken, Ede' met kenmerk E16.008 van 25 november 2016 is inzicht gegeven in de omvang van de optredende risico's.

Uit het onderzoek blijkt dat de betreffende leiding, N-568-10, ter hoogte van het plangebied geen plaatsgebonden risico 10^{-6} /jaar heeft. Hiermee wordt voldaan aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico.

Het groepsrisico bedraagt zowel in de autonome als de plansituatie 0,06 keer de oriëntatiewaarde. Ten gevolge van de planontwikkeling is derhalve geen sprake van een significante wijziging van het groepsrisico.

Aangezien het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde van het groepsrisico blijft de verantwoording van het groepsrisico beperkt tot de volgende onderdelen:

- De aanwezige en de op grond van het besluit te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de leiding.
- Het groepsrisico per kilometer buisleiding.
- De mogelijkheden tot voorbereiding en bestrijding en beperking van een ramp of zwaar ongeval.
- De mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de buisleiding om zich in veiligheid te brengen indien een ramp of ongeval zich voordoet.

Over de laatste twee punten heeft de veiligheidsregio adviesrecht. De gemeente Ede heeft de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM) om dit advies gevraagd. In de onderstaande verantwoording is dit advies betrokken.

Binnen het plangebied worden maximaal 45 woningen gerealiseerd. De personendichtheid komt hiermee overeen met de kwalificatie 'rustige woonwijk' zoals opgenomen in de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico. De bijbehorende personendichtheid bedraagt 25 personen per hectare. Buiten het plangebied is sprake van een stedelijke omgeving. Naast wonen komen gemengde functies voor en ten westen ook bedrijventerrein. De personendichtheid bedraagt globaal 25 tot 40 personen per hectare.

Zoals bovenstaand vermeld bedraagt het groepsrisico van de maatgevende kilometer leiding ter plaatse van het plangebied 0,06 keer de oriëntatiewaarde van het groepsrisico.

Bestrijdbaarheid

De gasleiding ligt ter hoogte van het plangebied zeer diep vanwege de toekomstige aanleg van een fietstunnel onder het spoor door. De kans dat een ongeval met de leiding voorvalt is zeer klein. In geval van een calamiteit is de leiding goed bereikbaar

Zelfredzaamheid

Binnen het plangebied wordt sociale woningbouw gerealiseerd. Het meest noordelijke bouwblok (appartementengebouw) staat parallel aan het spoor en zorgt voor een afschermend effect. Door middel van twee ontsluitingswegen kan van de bron af in zuidelijke richting worden gevlucht. Het plangebied is voor hulpdiensten benaderbaar via de Verlengde Blokkenweg en de Zanderijweg.

Conclusie

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

4.12. Trillingen

Beleid/regelgeving

Treinverkeer, maar ook bouwwerkzaamheden en wegverkeer, kunnen aanleiding geven tot trillingen in gebouwen. Deze trillingen kunnen leiden tot verstoring van gevoelige apparatuur, hinder of schade. In Nederland bestaat tot op heden geen wetgeving voor het voorkomen van hinder of schade door trillingen, zoals die wel bestaat voor geluidhinder (Wet geluidhinder). Dit betekent niet dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen het aspect trillingen geen aandachtspunt is in de afwegingen. De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, waarin de zorg voor een goede ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Daarvoor is het nodig om mogelijke trillingshinder in kaart te brengen en deze te betrekken in de beoordeling.

De volgende richtlijnen en beleidsregels worden gebruikt bij de afweging rond trillingen:

- SBR-richtlijnen:
 - Deel A, Schade aan gebouwen
 - Deel B, Hinder voor personen in gebouwen
 - Deel C, Storing aan apparatuur
- Beleidsregel trillinghinder spoor (Bts).

De minister van Infrastructuur en Milieu heeft in 2012 de Beleidsregel trillinghinder spoor (Bts) opgesteld, die een wijziging van en aanvulling op de eerder gebruikte SBR B-richtlijn is. In 2014 is een aangevulde versie van de Bts gepubliceerd.

Situatie plangebied

Het plan maakt de ontwikkeling mogelijk van maximaal 45 woningen langs de spoorweg Utrecht-Arnhem. Op basis van de afstand tot het spoor en het spoorgebruik is trillingshinder in de woningen niet ondenkbaar. Daarom is een trillingsonderzoek uitgevoerd waarin getoetst wordt aan de streefwaarden uit de SBR-B richtlijn. De resultaten van dit onderzoek staan beschreven in het rapport 'Trillingsonderzoek Ede, Nieuwbouw Park de Blokken' met kenmerk D79-CSM-KA-1700090 van 23 mei 2017 opgesteld door Movares. Hierna volgt een samenvatting van de onderzoeksresultaten.

Uit de trillingsmetingen die zijn uitgevoerd binnen het plangebied en de daarop gebaseerde trillingsprognoses blijkt dat in een woning met gemiddelde constructieve eigenschappen (50%-waarde) geen trillingshinder te verwachten is. De grenswaarde voor Vmax wordt echter wel overschreden voor woningen met ongunstige constructieve eigenschappen (95%-waarde), met name door goederentreinen. Overschrijdingen van de streefwaarden in de SBR-B richtlijn zijn daarom niet uit te sluiten.

Op basis van deze resultaten, trekken we de conclusie dat trillingshinder in de te bouwen woningen goed voorkomen kan worden, door tijdens het ontwerp van de woningen rekening te houden met trillingen. Aan de ontwikkelaar wordt als eis meegegeven dat de woningen moeten voldoen aan de streefwaarden voor SBR-B. Zodra de details over de toe te passen constructie van de woningen bekend zijn, zal de ontwikkelende partij een nauwkeuriger prognose van de trillingsniveaus in de woningen laten opstellen en deze bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen voegen. Met een dergelijke berekening dient aangetoond te worden dat in de te bouwen woningen aan de streefwaarden volgens SBR-B wordt voldaan. Op die manier wordt geborgd dat de woningen wat betreft trillingen een goed woon- en leefklimaat bieden.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect trillingen geen onoverkomelijke belemmering vormt voor het plan. Aan de ontwikkelaar wordt als eis meegegeven dat de woningen moeten voldoen aan de streefwaarden voor SBR-B. Daarmee is een goede ruimtelijke ordening op het aspect trillingen gewaarborgd.

4.13. Veiligheid

Beleid/regelgeving

Conform de wet- en regelgeving adviseert Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (hierna VGGM) bij ruimtelijke ontwikkelingen over gezondheid, (externe) veiligheid en de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid.

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

Als het gaat om het verbeteren van de zelfredzaamheid en rampbestrijding dan ziet de VGGM geen directe aanleiding om aanvullend te adviseren.

Indien verkeersmaatregelen worden toegepast of gewijzigd waarvoor een verkeersbesluit vereist is, zal een afzonderlijk overleg met de korpschef van politie moeten plaats vinden.

Conclusie

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

4.14. Groen

Beleid/regelgeving

Stadsvisie Ede (ontwerp)

In de ontwerp Stadsvisie Ede is één van de leidende principes: duurzame en gezonde stad. Duurzaamheid en gezondheid zijn thema's die de komende jaren meer dan in het verleden een bepalende rol gaan spelen in ruimtelijke ordening. Voor de gemeente is een duurzame en gezonde stad, een stad die bewust omgaat met haar natuurlijke omgeving. De stad wil groen zijn, zowel fysiek, als in gedrag. In een duurzame en gezonde stad is groen ons kapitaal. Bodem, groen en water zijn waardevol voor gebruik en beleving, maar vooral ook voor biodiversiteit, gezondheid en klimaatadaptatie. De stad ontwikkelt daarvoor een ruimtelijk raamwerk waarin groene, recreatieve en ecologische kwaliteiten van de stad en het buitengebied zijn geborgd. Bestaand groen en water worden beschermd, de samenhang wordt vergroot en waar mogelijk komt nieuw groen en water tot stand. Het zijn de groen- en waterstructuren langs de verschillende wegen en het spoor die de stad dooraderen en een raamwerk vormen met het buitengebied. Verbindingen, zoals de natuurlijke bermen langs de wegen en de continue oost-westverbindingen op de gradiënt van hoog naar laag (ecozone A12, spoorzone, N224), moeten behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden.

Bomenbeleidplan

In 2013 is het bomenbeleidplan vastgesteld. Uitgangspunt van het bomenbeleidplan is de focus te leggen op de "belangrijke bomen". Vanuit het bomenbeleidplan zijn de regels voor het kappen van bomen aangepast en zijn de groenstructuren voor de kernen van de gemeente vastgesteld. De kaarten opgesteld in de Visie Openbare Ruimte vormen hiervoor de basis. Op de groenstructuurkaarten zijn de gebieden vastgelegd waarop zich de hoofdgroen- en wijkgroenstructuren bevinden en zijn de gebieden vastgelegd met belangrijk particulier groen. Dit zijn de gebieden waar het groene karakter gehandhaafd dient te worden. In de zomer van 2016 is de Visie Openbare ruimte vastgesteld. De Visie Openbare ruimte geeft integrale kaders voor het waarborgen van een goede Edese leefomgeving. In de Stadsvisie Ede spelen duurzaamheid en een gezonde leefomgeving spelen een belangrijke rol maar ook klimaatadaptatie. Bomen en groen spelen een belangrijke rol in een gezonde leefomgeving. In nieuwe situaties is het daarom belangrijk voldoende ruimte voor groen te reserveren om hieraan bij te dragen.

Situatie plangebied

Stadsvisie Ede

De bestaande en gewenste groenstructuur is in kaart gebracht in de ontwerp Stadsvisie Ede (2016-2017). Ten noorden van het plangebied maakt de groenstrook langs de spoorlijn onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur. Aan zuid- en oostkant grenst de wijkgroenstructuur aan het plangebied.



Op de woningbouwlocatie zelf wordt een brede groenstrook met heesters en bomen aangelegd om het zicht op de parkeerterreinen aan de oost- en westkant te verzachten. Deze groenstroken hebben tevens een ecologische functie als vliegroute voor vleermuizen. Ook vóór de woningen langs de Verlengde Blokkenweg komt een brede groenstrook met bomen. De voor- en zijtuinen grenzend aan het openbaar gebied krijgen een groene erfafscheiding.

De groenstroken aan west-, noord- en oostkant krijgen de bestemming Groen. De brede groenstroken aan west- en oostkant worden in de toekomst in de groenstructuurkaart opgenomen.

Bomenbeleidplan

De te ontwikkelen locatie "Park De Blokken" op de groenstructuurkaart valt deels binnen de hoofdgroen- en de wijkgroenstructuur en deels buiten de groenstructuur. Dit betekent dat er zorgvuldig omgegaan moet worden met de groene gebieden van het plangebied die vallen binnen de hoofdgroen- en wijkgroenstructuur en dat de elementen zoals bomen en bosjes. Met de groene elementen binnen het plangebied dient dan ook zorgvuldig te worden omgegaan en te worden ingepast.



Uitsnede van de groenstructuurkaart (donkergroene kleur geeft de hoofdgroenstructuur aan en de lichtgroene kleur geeft de wijkgroenstructuur aan)

De locatie van de boomwaardes wordt in kaart gebracht. In deze inventarisaties wordt inzichtelijk gemaakt of er zich binnen het plangebied bomen van monumentale en waardevolle waarde bevinden. Afhankelijk van de boomwaarde en de levensverwachting dienen de bomen zorgvuldig en duurzaam te worden ingepast als de conditie van de boom dat toelaat. Mocht het niet mogelijk zijn om bomen duurzaam in te passen dan dienen deze bomen elders op het perceel te worden gecompenseerd. Dit geldt ook voor de overige groenelementen binnen het gebied.

Conclusie

Op basis van de groeninventarisatie komt er meer helderheid over de waarde van het groen in het gebied maar ook wat de conditie en de levensverwachting van het groen is. Daarnaast moet er gekeken worden of het groen duurzaam ingepast kan worden ten aanzien van de te ontwikkelde bebouwing binnen het plangebied. Dit geldt voor onder andere bomen, bosschages en struikgroepen, maar ook overige groenelementen binnen het gebied dienen inzichtelijk te worden gemaakt. Tussen de ingepaste bomen en gebouwen moet voldoende afstand zijn opgenomen. Om bomen en groen te behouden en om aan te brengen is het belangrijk om hiervoor voldoende ruimte te reserveren zodat het plan op de lange termijn ook levensvatbaar en beheerbaar is.

4.15. Kabels en leidingen

In het plangebied komen geen ruimtelijk relevante kabels en leidingen voor. Dit aspect behoeft om die reden geen nadere aandacht. Ten behoeve van ontwikkelingen in het plangebied zal worden voldaan met het doen van een Klic-melding voor aanvang van de werkzaamheden.

4.16. Energie

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

Voor locaties, waarbij de gemeente grondeigenaar is, probeert de gemeente marktpartijen te verleiden tot de bouw van gebouwen met extra duurzaamheid (met name op het thema energie). Dit wordt gedaan door bij de selectie van marktpartijen duurzaamheid te hanteren als een van de selectiecriteria. Een belangrijk onderwerp daarbij betreft het bouwen zonder aansluiting op het aardgasnet. Het Nederlandse aardgas raakt op en over 10-15 jaar zal ons land grootschalig aardgas moeten gaan importeren, mogelijk uit politiek instabiele landen. Daarnaast draagt de verbranding van ons aardgas bij aan de opwarming van de aarde. Ook is er de aardbevingsproblematiek in Groningen. Om deze redenen heeft netbeheerder Liander aangegeven liever geen nieuwe aardgasnetten meer aan te leggen. Ook de vervanging van oude netten door een nieuw aardgasnet heeft niet de voorkeur van Liander. Een nieuw aardgasnet wordt voor ca. 50 jaar aangelegd. Ons land, en ook de gemeente Ede, wil uiterlijk in 2050 energieneutraal zijn. Dat betekent dat het gebruik van fossiele brandstoffen zoals aardgas dan uitgebannen moet zijn. Daar moeten we nu in onze plannen al rekening mee houden.

Onderhavige locatie zal door Woonstede worden ontwikkeld. Woonstede is voornemens de locatie aan te sluiten op het warmtenet van MPD Groene Energie. Zo wordt een bijdrage geleverd aan de gewenste 'ontgassing' van Ede en daarmee aan de duurzaamheid van deze locatie.

5. Economische uitvoerbaarheid

5.1. Kostenverhaal

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

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

5.2. Planschade

Vanwege het feit dat de onderhavige planherziening invloed heeft op de fysieke leefomgeving en dat effecten merkbaar kunnen zijn in de directe omgeving kan er eventueel schade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (planschade) ontstaan. Met de nieuwe eigenaar van de gronden wordt overeengekomen wie de eventuele planschade voor zijn rekening neemt.

Conclusie

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

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Inleiding

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

6.2. Plansystematiek

Voor het bestemmingsplan Ede, Verlengde Blokkenweg 14 (Park De Blokken) is gebruik gemaakt van in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012). De kern van de voorgestelde regeling volgt uit twee uitgangspunten: zoveel mogelijk informatie op de verbeelding en zo eenvoudig mogelijke planregels. Zoals algemeen bekend bij werken met een standaard is maatwerk noodzakelijk vandaar dat de standaard op bepaalde punten is aangepast.

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

6.3. Uitleg van de regels

6.3.1. Inleidende regels (hoofdstuk 1)

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

Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de planregels worden gehanteerd. Alleen de begrippen die in aanvulling op het dagelijks spraakgebruik nadere toelichting behoeven zijn opgenomen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten

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

6.3.2. Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)

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

Bestemmingsomschrijving

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

Bouwregels

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

Gebruiksregels

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

6.3.2.1. Enkelbestemmingen

Groen

Deze bestemming is gegeven aan onder andere de groene zone gelegen aan de Verlengde Blokkenweg. Aan oost- en westzijde grenst het perceel aan de parkeerterreinen van Aldi en Moskee, deze worden door groenstroken met heesters en bomen afgeschermd. Deze groenstroken krijgen ook de bestemming 'Groen'. Binnen de bestemming 'Groen' kunnen verschillende functies voorkomen die te maken hebben met openbaar gebied.

Tuin

De bestemming 'Tuin' is gegeven aan de voortuinen bij de appartementen aan de Verlengde Blokkenweg. Ook is deze bestemming gegeven bij de grondgebonden woningen aan de oost- en westzijde van het perceel en aan de Zanderijweg. Gebouwen zijn hierop niet toegestaan. Op basis van een omgevingsvergunning kan van een bestemmingsplan worden afgeweken voor de realisatie van bijvoorbeeld erkers met een diepte van maximaal 1,5 m (mits er tenminste 2 m resteert tot de openbare weg). Parkeren op deze gronden is niet wenselijk en om die reden expliciet uitgesloten.

Verkeer

Zowel aan de westzijden als aan de oostzijde van het perceel is de bestemming Verkeer opgenomen. Binnen deze bestemming wordt het merendeel van de parkeerplaatsen ten behoeve van het plangebied gerealiseerd. De verkeersbestemming is opgenomen ten behoeve van het bestemmingsverkeer naar de betreffende parkeerplaatsen en de woningen in het plangebied en vormt geen doorgang voor gemotoriseerd verkeer van de Verlengde Blokkenweg naar de Zanderijweg en vice versa.

Wonen

Binnen de bestemming 'Wonen' wordt de woonfunctie mogelijk gemaakt. Op de verbeelding zijn binnen deze bestemming bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen dienen te worden gesitueerd. Daarbij zijn de maximale goot- en bouwhoogten aangegeven. Ter plaatse van het bouwvlak aan de Verlengde Blokkenweg is de aanduiding 'gestapeld' opgenomen zodat binnen het bouwvlak uitsluitend appartementen kunnen worden gerealiseerd. In de overige bouwvlakken is de aanduiding aaneengebouwd opgenomen om uitsluitend aaneengesloten grondgebonden woningen mogelijk te maken. Voorts zijn op de verbeelding het maximaal aantal wooneenheden aangegeven. Te weten, aan de Verlengde Blokkenweg zijn maximaal 19 appartementen toegestaan, in het bouwvlak aan de westzijde maximaal 8 woningen en in het bouwvlak aan de oostzijde maximaal 9 woningen. Aan de Zanderijweg kunnen maximaal 9 woningen worden gerealiseerd. Wat betreft de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen worden, binnen de bestemming 'Wonen', de in de gemeente gebruikelijke mogelijkheden geboden: maximaal 50 m² tot een maximum van 50% van het perceel, voor zover gelegen buiten het bouwvlak. Deze zijn toegelaten op ten minste 3 meter achter de voorgevel van de woning, in het bouwvlak en daarbuiten. Aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid zijn onder bepaalde voorwaarden toegelaten, tot 30% van het bruto vloeroppervlak van de woningen met een maximum van 30 m². Hiervoor is via een afwijkingsregeling uitbreiding mogelijk tot maximaal 80 m².

6.3.3. Algemene regels (hoofdstuk 3)

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling wordt in elk bestemmingsplan opgenomen om te voorkomen dat in feite meer kan worden gebouwd dan in het bestemmingsplan bedoeld is. Dit kan zich voordoen bij woningbouw wanneer (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaar wisselen. In een dergelijk geval worden de nieuw verworven gronden niet meegeteld bij de berekening van de bouwmogelijkheden als dat al voor een in het verleden verleende bouwvergunning gebeurd is.

Algemene bouwregels

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

Algemene gebruiksregels

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

Algemene afwijkingsregels

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

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

Algemene wijzigingsregels

De wijzigingsregel in dit plan betreft de overschrijding van de bestemmingsgrenzen. De overschrijding mag maximaal 3 m bedragen, terwijl de overschrijding niet mag leiden tot een vergroting van meer dan 10% van betreffende bestemmingsvlak.

Daarnaast bevat dit plan de bevoegdheid om bouwvlakgrenzen te overschrijden. Hiervoor gelden dezelfde afmetingen als in voorgaande alinea benoemd.

Algemene procedureregels

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

6.4. Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)

6.4.1. Overgangs- en slotbepalingen

Overgangsrecht

Bepalingen, die betrekking hebben op het overgangsrecht: bouwwerken die op het moment van terinzagelegging van het plan bestaan, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de in het nieuwe plan gegeven bebouwingsregels. Het gebruik van de gronden en opstallen, dat

afwijkt van de planregels in het nieuwe plan, kan onder overgangsrecht eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Deze regel geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan: Ede, Verlengde Blokkenweg 14 (Park De Blokken).

7. **Inspraak, vooroverleg en zienswijzen**

7.1. **Inspraak**

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

De initiatiefnemer heeft de omwonenden uitgenodigd voor een informatieavond op 22 februari 2017. Deze informatieavond is gehouden in De Meerpaal, Industrielaan 1 te Ede. Tijdens deze avond hebben omwonenden vragen kunnen stellen aan de initiatiefnemer en de ambtenaren van de gemeente over het voorgenomen bouwplan en het voorlopig ontwerp van de openbare ruimte. Om deze reden is er voor dit bestemmingsplan geen inspraak opengesteld op grond van de inspraakverordening.

7.2. **Vooroverleg**

Voordat het ontwerpbestemmingsplan in procedure is gebracht, is het concept-ontwerp bestemmingsplan Ede, Verlengde Blokkenweg 14 (Park De Blokken) toegezonden naar diverse instanties in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening. Er is één inhoudelijke reactie ontvangen in het kader van het vooroverleg van Prorail.

De reactie van Prorail en de reactie van de gemeente hierop is in deze paragraaf opgenomen:

Prorail, Postbus 2038 3500 GA Utrecht (registratienummer

1. Geluidshinder Spoorverkeerslawaaï

Prorail verzoekt een akoestisch onderzoek te laten voeren met als uitgangspunt de gegevens uit het geluidregister spoor

2. Externe veiligheid

Prorail verzoekt dit aspect te onderzoeken op basis van het ingestelde Basisnet Spoor

3. Aspect Trillinghinder

Omdat woningbouw gepland is dichtbij het spoor kan trillinghinder voor de (toekomstige) bewoners ontstaan vanwege het spoorgebruik. Prorail verzoekt om het aspect trillinghinder voor de geplande woningen vanwege het bestaande gebruik van het spoor te onderzoeken en de uitkomsten mee te nemen bij de vaststelling van het (ontwerp)bestemmingsplan. Verder wordt geadviseerd om in de uitwerking van het plan eisen mee te geven ten aanzien van de constructie van de gebouwen, zodat trillinghinder in de gebouwen vanwege het spoorgebruik, zo min mogelijk wordt ervaren.

Reactie van de gemeente

Ad 1

Gemeente Ede heeft een akoestisch onderzoek Wet geluidhinder uitgevoerd. Dit rapport is als bijlage bij de toelichting bijgevoegd. Zie ook paragraaf 4.9 van de toelichting.

Ad 2

Over de spoorlijn ter hoogte van het plangebied worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd: het betreft geen basisnetroute. Onderzoek is dan ook niet nodig.

Ad 3

Het aspect trillingen wordt momenteel onderzocht.

7.3. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Ede, Verlengde Blokkenweg 14 (Park De Blokken) wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen voorliggend bestemmingsplan.

8. Handhaving

8.1. Algemeen

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

Handhaving bestaat uit drie fasen:

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

8.2. Handhavingprocedure

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

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

Zodra een overtreding is geconstateerd, zal worden nagegaan of een oplossing (legalisatie) mogelijk is. Kan geen vergunning worden verleend (bijvoorbeeld omdat de overtreding in strijd met het bestemmingsplan of de welstandseisen) dan vindt een gesprek plaats tussen de overtreder en de gemeente. De bedoeling van dit gesprek is om gezamenlijk tot een oplossing te komen. Zo nodig treedt de gemeente op en kan er een dwangsom worden opgelegd of bestuursdwang worden toegepast.

9. Bijlagen

1. Schaarsteonderzoek Regio Food Valley Companen, 21 april 2015
2. Actualisatie onderzoek Verlengde Blokkenweg 14 te Ede, Tauw, Kenmerk R001-1241302DEM-mfv-V01-NL, 7 september 2016
3. Quickscan Flora en Fauna inclusief vleermuizenonderzoek, Verlengde Blokkenweg 14 Ede, Laneco , 21 november 2016
4. Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, verkennend booronderzoek Spoorzone, 10 november 2010
5. Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, Ede Verlengde Blokkenweg 14, ADC-ArcheoProjecten, april 2005
6. Proefsleuvenonderzoek, Ede Park de Blokken, maart 2017, BAAC-rapport A-16.0341
7. Akoestisch onderzoek railverkeerslawaai, bestemmingsplan Ede, Verlengde Blokkenweg (AZO-terrein, Park De Blokken), rapportnummer E16.012, 13 december 2016
8. Onderzoek externe veiligheid hoge druk aardgasleiding, Ontwikkeling SOMA-terrein en Park De Blokken Ede, rapportnummer E16.008, 25 november 2016
9. Trillingsonderzoek Ede, Nieuwbouw Park de Blokken, Movares, 23 mei 2017-versie 2.0