



TOELICHTING

**bestemmingsplan
“Ede, Vredehorst”**

Inhoud

1. Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Vigerend bestemmingsplan	4
1.3 Ligging locatie.....	4
1.4 Procedure	5
1.5 Leeswijzer.....	5
2. Beleidskader.....	6
2.1 Rijksbeleid	6
2.1.1 Besluit algemene regeling ruimtelijke ordening	6
2.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	6
2.2 Provinciaal beleid	8
2.3 Conclusie beleid	10
3. Onderzoek en randvoorwaarden	11
3.1 Ruimtelijk / planologisch	11
3.3 Wonen	13
3.4 Openbare ruimte en groen	14
3.5 Verkeer en parkeren.....	14
3.6 Waterparagraaf.....	16
3.7 Archeologie en cultuurhistorie	17
3.8 Natuurbeschermingswetgeving	19
3.9 Milieuzonering	21
3.10 Bodem	22
3.11 Wet geluidhinder	22
3.12 Luchtkwaliteit	23
3.13 Externe Veiligheid.....	24
3.14 Brandweer	25
Beleidskader	25
Situatie plangebied	26
4. Juridische aspecten.....	27
4.1 Algemeen.....	27
4.2 Hoofdpzet	27
4.3 Planregels.....	27
4.4 Bestemmingen.....	27
5. Uitvoerbaarheid	30
5.1 Algemeen.....	30
5.2 Economische uitvoerbaarheid	30
5.2.1 Eigendom.....	30
5.2.2 Planschade	30
5.2.3 Grondexploitatie.....	30
5.2.4 Anterieure overeenkomst.....	30
5.3 Overleg en inspraak	30
5.3.1 Overleg met omwonenden.....	30
5.3.2 Overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening	30
5.3.3 Zienswijzen	31
6. Handhaving.....	32
6.1 Algemeen.....	32
6.2 Handhavingprocedure	32

Bijlagen

- Flora- en faunaonderzoek Katenhorst 16 te Ede, Laneco, 17 oktober 2014, projectnummer 47.13.12

Toelichting

als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

1. Inleiding

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



Figuur 1: Luchtfoto plangebied (Bron: Stroomlijn, luchtfoto 2015)

1.1 Aanleiding

De bewonersvereniging Vredehorst is van plan een wooncollectief te creëren op de locatie van het voormalige winkelcentrum Lindendorst. Dit is uitvoerig besproken met de verschillende afdelingen op het gemeentehuis.

De bewonersvereniging wil een gemeenschap realiseren met een aantal functies voor de bewoners en de wijk, die verder gaan dan de functie 'wonen'. Kernwoorden en –waarden hierbij zijn: delen, samen, open, vieren en groeien.

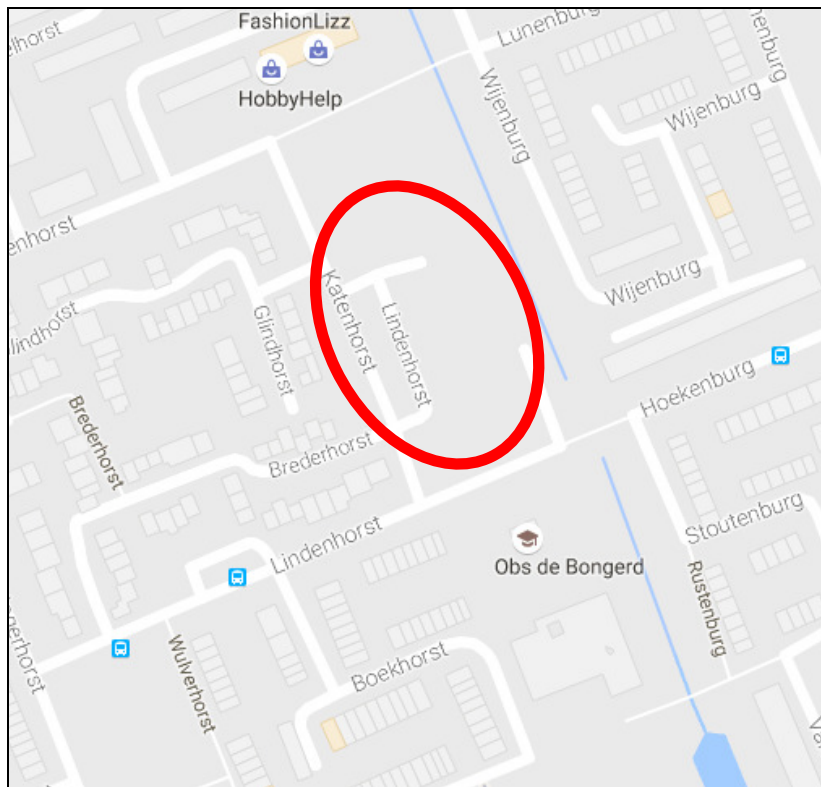
1.2 Vigerend bestemmingsplan

De binnen het plangebied gelegen gronden zijn begrepen in het bestemmingsplan Veldhuizen A. De gemeenteraad van Ede stelde dat plan op 28 september 2006 vast waarna het op 14 december 2006 onder nummer 2006-020519 door Gedeputeerde Staten van Gelderland is goedgekeurd. Het plangebied is met het oog op de voorgenomen ontwikkeling bewust niet betrokken geweest in een in 2013 afgeronde actualisatie. In het nu nog geldende bestemmingsplan zijn de betrokken gronden bestemd voor Woongebied 2. Deze bestemming maakt wonen, aan-huis-verbonden beroepen, lichte bedrijvigheid, tuinen en verhardingen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen mogelijk.

De ontwikkeling van een wooncollectief past op verschillende punten niet in de bouwbepalingen van het geldende bestemmingsplan. Verder moet worden opgemerkt dat het voor dit gebied geldende bestemmingsplan verouderd is. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk om de ontwikkeling mogelijk te maken.

1.3 Ligging locatie

Het plangebied wordt begrensd door de Katenhorst, de Lindenhorst en de Wijenburg in Ede.



Figuur 2: Ligging van het plangebied (Bron: Google Maps)



Figuur 3: Ligging plangebied in Ede (Bron: Google Maps)

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

1.5 Leeswijzer

In dit hoofdstuk wordt een inleiding op het plan gegeven en wordt de gekozen planmethodiek beschreven. In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het relevante beleid opgenomen. In hoofdstuk 3 komen diverse aspecten aan de orde die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna. Hoofdstuk 4 geeft de juridische regeling en hoofdstuk 5 beschrijft de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 5 worden tevens de uitkomsten van de inspraak en het vooroverleg opgenomen. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 aandacht besteed aan het aspect handhaving van het bestemmingsplan.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Besluit algemene regeling ruimtelijke ordening

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

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

In het Barro zijn geen projecten beschreven die voor dit bestemmingsplan van belang zijn.

2.1.2 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. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen en laat meer over aan gemeenten en provincies.

Doelen

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

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

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. Ze is bedoeld als bijdrage aan een zorgvuldige afweging van belangen en een transparante besluitvorming. De ladder is per 1 oktober 2012 wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. 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 en de regionale KWP-afspraken moet worden vastgesteld dat sprake is van een actuele behoefte voor extra woningbouw in de gemeente Ede. Het onderhavige project maakt onderdeel uit van het gemeentelijk woningbouwprogramma (vastgelegd in diverse gemeentelijke beleids- en visiedocumenten zoals Nota Woningbouw-programmering 2011, Woonvisie 2012 en de Woonvisie Ede 2030) ter grootte van 6.000 woningen in de periode 2015 – 2030 (400 woningen gemiddeld per jaar). Het woningbouw-programma in z'n totaliteit is minimaal (kwantitatief) nodig om de verwachte bevolkings- en huishoudensgroei op te vangen tot 2030. Het gemeentelijk woningbouwprogramma past bij de regionale kwantitatieve afspraken die gemaakt zijn in Regio Food Valley-verband (Gelders deel), het zogenaamde Kwalitatief WoningProgramma (herijking 2015). De KWP-afspraken zijn gebaseerd op de meest recente provinciale bevolkings-prognoses. Het KWP heeft een kortere scope dan de Woonvisie (2025 versus 2030). Om die reden is voor Ede een aantal van 4.000 woningen opgenomen voor het tijdvak 2015 – 2025 (400 woningen/jaar).

Een deel van de appartementen wordt in het huursegment gerealiseerd. In dit segment is sprake van schaarste en forse behoefte (ook als zodanig vastgelegd in de Woonvisie 2030). Ook op dit vlak voldoet de ontwikkeling aan de aantoonbare regionale en lokale behoefte. De locatie is binnenstedelijk gelegen. Het betreft een binnenstedelijke herstructureringslocatie, nabij voorzieningen. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet daarmee aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 Bro.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland (december 2015)

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

Doelen van de Gelderse ladder zijn:

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

Uitgangspunten voor de Gelderse ladder:

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

Randvoorwaarden bij locatiekeuze:

- 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.:

- a. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte;
- b. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a blijkt dat sprake is van een actuele behoefte, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte binnen het bestaand stedelijk

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

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

Voor de onderbouwing van de behoeftevraag wordt verwezen naar paragraaf 2.1.2. waar de Rijksladder van duurzame verstedelijking is beschreven. Voor de Gelderse ladder wordt vastgesteld dat de kern Ede niet beschikt over bestaande bebouwing c.q. gronden binnen stedelijk gebied waar de behoeftevraag opvangen kan worden. De behoeftevraag kan evenmin worden opgevangen in bestaande bebouwing in het landelijk gebied. Bij de locatiekeuze is rekening gehouden met de meest wenselijke aansluiting op het bestaande stedelijke gebied met goede ontsluitingsmogelijkheden. Het bestemmingsplan is dan ook in overeenstemming met de uitgangspunten uit de provinciale Omgevingsvisie.

Omgevingsverordening Gelderland

Met de verordening stellen Provinciale Staten regels over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels.

De Omgevingsverordening Gelderland is gelijktijdig met de Omgevingsvisie in werking getreden. De regels in de Omgevingsverordening zijn gebaseerd op de provinciale Omgevingsvisie. In de verordening is bepaald dat nieuwe woningbouwlocaties dienen te passen binnen de daarvoor opgestelde Woonprogramma's. Uit de volgende alinea blijkt dat hieraan wordt voldaan. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de provinciale Omgevingsverordening.

Provinciale afspraken (KWP3) en herijking kwantitatieve afspraken 2015

De provincie Gelderland maakt met haar regio's afspraken over het woningbouwprogramma. In 2012 hebben de Gelderse gemeenten van de Regio Food Valley afspraken gemaakt over de verdeling van het woningbouwprogramma met de provincie Gelderland in het kader van het Kwalitatief WoonProgramma 2010 – 2019 (KWP3). In 2014 heeft de provincie Gelderland nieuwe bevolkingsprognoses opgesteld (Gelderse prognose 2014). Deze prognose is uitgangspunt bij het nieuwe voorstel voor de kwantitatieve verdeling van de Gelderse FoodValley-gemeenten.

De regionale afspraken zijn gebaseerd op de Gelderse prognose 2014. Het aantal woningen voor de Gelderse gemeenten bedraagt 11.500 voor de periode 2015-2025 en ca. 14.500 voor de gehele regio FoodValley.

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

Gemeenten	
Ede	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)). Het project Vredehorst/Het Nieuwe Landgoed is onderdeel van dit woningbouwprogramma. 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.

2.3 Conclusie beleid

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

3. Onderzoek en randvoorwaarden

3.1 Ruimtelijk / planologisch

De wijk en de locatie

De wijk Veldhuizen-A uit de jaren '60 en '70 kenmerkt zich door een rechthoekige opzet met vele stempelvekavelingen en centraal in de wijk (aan de westzijde van de locatie) een zogenaamde bloemkoolbuurt Brederhorst uit de jaren '70. De randen van Veldhuizen worden gevormd door zeer ruime groen-blaauwe assen en een belangrijke verkeersas aan de zuidzijde van de wijk.

Terugkerend fenomeen zijn de intern gelegen semi openbare plekken centraal in de diverse buurtjes. Straten in de wijk worden gekenmerkt door profielen met duidelijk herkenbare bomenrijen.

Opvallend in de wijk zijn de vele 'drive-in-rijtjes-woningen' met speklagen¹ en platte daken. Deze zeer uniforme rijtjes drukken in grote mate hun stempel op de stedenbouwkundige en architectonische samenhang in de wijk.

De locatie ligt, net als een aantal bijzondere functies in de wijk, in een strookvormig gebied tussen een singel met water (oostzijde), de Katenhorst (westzijde), de Lindenhorst (zuidzijde) en een route voor langzaam verkeer (noordzijde).

De singel is structuurbepalend in de wijk vormt één van de groen-blaauwe randen die de wijk omhult.

Langs de singel liggen goed gebruikte verbindingen voor langzaam verkeer en er wordt volop gespeeld.

De bebouwing in de gehele strook is complexmatig², telkens relatief centraal op de kavels met een ruime groene omzooming.

Functies rondom de locatie zijn een school (zuidzijde), jaren '70 buurt Brederhorst (westelijk), woonbebouwing aan de andere zijde van de singel aan de straat Wijenburg (oostzijde) en aan de noordzijde een ruime zoom van diverse heestergroepen waarachter de achterkanten van de buurt (o.a. Koelhorst) gelegen zijn.

Het planconcept

Het planconcept betreft een nieuwe woonbuurt in de vorm van een onderscheidende stempel in de wijk. Deze stempel voegt zich qua rooilijnen naar het beeld in de omgeving. De buurt is uitgewerkt als een hoofdzakelijk grondgebonden woonbuurtje, in twee bouwblokverkavelingen met binnenruimten. Tussen de twee bouwblokken bevindt zich ook een ruimte. In totaal bevat de woonbuurt zodoende drie verblijfsplekken met een semi-openbaar karakter. De formele voorkanten van de functies richten zich naar de openbare ruimte van de wijk. De andere zijden richten zich naar de informeler binnenwerelden waar de privétuinen contact maken met de semiopenbare ruimte.

De binnenterreinen kennen elk een eigen karakter (moestuin, mediterraan plein en speelplek).

De plekken worden omhuld met rijtjes van maximaal negen woningen in een mix van woningbouwtypologieën.

De ambitie is om aan deze binnenzijden geen als zodanig herkenbare 'typische' achterkanten te maken; maar (weliswaar minder formele) representatieve zijden. Om deze reden is er een sterke regie op de uitvoering van de erfafscheidingen en zijn de tuinmuren en bijgebouwen mee-ontworpen.

¹ Een band van natuur- of baksteen ter afwisseling in metselwerk van baksteen.

² Als één geheel ontworpen en uitgevoerde groep woningen deels met tuinen en voorzieningen en bijbehorend stratenpatroon, vaak met openbaar groen.



Figuur 4: Impressie van het plangebied (Bron: Theo Verburg Architecten)

Aan de meest zuidelijke zijde van het plan zijn naast appartementen ook voorzieningen gedacht. Deze voorzieningen zijn gesitueerd in een nieuw te realiseren gebouw van één bouwlaag en tevens in de plint van een nieuw te realiseren woonblok met appartementen op de verdieping.

Qua routing sluit het plan aan op de omliggende wegen: de Katenhorst (westzijde), de Lindenhorst (zuidzijde) en een langzaamverkeerroute (noordzijde). Er worden geen nieuwe autoverbindingen de buurt ingetrokken, alleen aan de noordzijde kan geparkeerd worden langs de langzaamverkeerroute. Dwars door het plan loopt een informele route ofwel 'centrale schakel' die de drie semi-openbare verblijfsruimten in het plan verbindt. Tussen de Katenhorst en de singel is bovendien een ondergeschikte route mogelijk voor langzaam verkeer.

Functionies

De mix van woningbouwtypologieën in het plan bestaat uit: seniorenwoningen, studio's / appartementen, bovenwoningen, gezinswoningen, zorgeenheden, studentenkamers en logeerkamers.

De voorzieningen (gezamenlijk programma) bestaan uit: een gemeenschappelijke ruimte / restaurant, logeerkamers, kinderopvang / speelruimte, huiswerkbegeleiding / ontspanning,

vergader ruimte, jongerenruimte, een werkplaats, werkunits, een koffiecruiner en een afvalinzamelpunt.

Bouwhoogten

Bouwhoogten in het plan variëren van hoofdzakelijk drie bouwlagen en sporadisch vier bouwlagen. Bouwhoogten zijn op een aantrekkelijke wijze verspreid over het terrein. Er is sprake van platte daken.

Beeldkwaliteit

De gewenste beeldkwaliteit voor de woonbuurt ziet er als volgt uit:

- kappen: plat of met een punt.
- bloklengte maximaal negen woningen.
- het gevelbeeld aan zowel de formele zijden als de informele binnenzijden vertoont sterke samenhang in materiaal en architectonische uitwerking zonder dat dit leidt tot eentonigheid.
- geen dichte gevels op de kopse kanten.
- woningen en woonblokken hebben een rooilijnen die zich voegen naar de omliggende buurten. Woningen en woonblokken aan de centrale binnenruimte en aan de noordzijde mogen enigszins schuin lopen.
- de bijgebouwen en uitbouwen en erfafscheidingen worden mee-ontworpen: uitgevoerd in dezelfde architectuur als de hoofdgebouwen. Erfafscheidingen worden in grote mate bepaald door het aanbrengen van begroeiing.
- geen garages
- materialisering aan de formele buitenzijde in een warme baksteen; materialisering aan de binnenzijden in een lichte tint.

3.3 Wonen

Woonvisie Ede 2030

In december 2015 is de Woonvisie Ede 2030 vastgesteld. De Woonvisie benoemt de ambities voor het wonen in de gemeente Ede tot 2030. De ambities zijn uitgewerkt in een achttal sporen. Uitgangspunt is het woningbouwprogramma (6.000 woningen van 2015 tot 2030) dat past bij de groei prognoses 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 Vredehorst draagt sterk bij aan de ambities van de Woonvisie Ede 2030. Het plan valt binnen het woningbouwprogramma (project Het Nieuwe Landgoed) zoals vastgelegd in MPG en benoemd in Woonvisie Ede 2030 (dec 2015) onder spoor 1. Dit woningbouwprogramma is op zijn beurt weer opgenomen in de kwantitatieve regionale afspraken (Herijking Kwalitatief WoningbouwProgramma 3, november 2015). In het plan Vredehorst zijn diverse typen en prijscategorieën woningen opgenomen (zelfstandig en onzelfstandig; betaalbaar, middelduur en duur; koop en huur; woningen met zorgcomponent). Een zeer divers aanbod aan woningen en woningtypen dat zowel ondersteunend is voor de bestaande woonomgeving als ook iets nieuws toevoegt. Daarnaast voegt het diverse (ondersteunende) voorzieningen (niet zijnde winkels) toe, die een positief effect op gemak, ontmoeten en leefbaarheid hebben. Het plan geeft daarmee invulling aan sporen 3 en 4 van de Woonvisie.

In het plan worden diverse duurzaamheidsinvesteringen meegenomen. Daarnaast is het initiatief gericht op sociale duurzaamheid; voor iedere doelgroep is woonruimte voorhanden. In enkele gevallen zelfs toegesneden op wonen en zorg (levensloopbestendigheid). In het plan zijn ook gemeenschappelijke ruimten e.d. meegenomen en op relatief korte afstand bevinden zich het Kernhuis en winkelcentra. Voor diverse doelgroepen zijn er dus voldoende

voorzieningen op korte afstand. Het plan zelf voorziet daarbij ook in relevante voorzieningen. Daarmee scoort het plan ook goed op sporen 5 en 6 van de Woonvisie. Het project draagt niet specifiek iets bij aan de (economische) ambities van Food Valley. Het project is wel dermate bijzonder (zeker ook vanwege de cpo-aanpak) dat het als een innovatief voorbeeld zal gaan dienen. In die zin geeft het project vorm aan het innovatieve karakter van Ede in de Food Valley.

3.4 Openbare ruimte en groen

Beleid

Groen in de bebouwde omgeving heeft meerdere functies. De aanwezigheid ervan is belangrijk. Groen draagt namelijk bij aan de herkenbaarheid (esthetische waarde) van de stad en de leefbaarheid (economisch, sociaal pedagogische waarde) van de buurt. Daarnaast herbergt groen ook een natuurfunctie, klimaatfunctie en milieufunctie.

Om bovenstaande redenen vindt de Gemeente Ede het wenselijk een duurzame groenstructuur na te streven, zorgvuldig met de groenstructuur om te gaan en steeds te zoeken naar een goede combinatie van functies.

Het gemeentelijke beleid is gericht op het behouden van het structureel groen en uitbreiding van de groenvoorzieningen, behoud van de structurerende laanbeplantingen, het versterken van de dorpsranden en de verschillende landschappelijke karakters. Dit is in kaart gebracht in het groenstructuurplan 2003. Het groenstructuurplan vormt de basis voor de beleidsplannen die op dit moment worden opgeteld: Visie Openbare Ruimte, Bomenbeleidsplan, Structuurplan Ede, Beeldkwaliteitsplan Veldhuizen A.

Bestaande situatie

Het gebied heeft, mede door de hoeveelheid aan groen en water, een sterke eigen identiteit. Groen en bebouwing zijn sterk verweven en spelen een belangrijke rol in de beleving van de wijk.

Het groenstructuurplan geeft aan dat de watersingel aan de oostkant van het plangebied is aangewezen als structurerend element met als gewenste situatie ecologische biotoop en sterkere verbindingsfunctie.

Daarnaast is de Lindenhorst aangewezen als wijkontsluitingsweg met bijzondere bomenstructuur en continue beeld. Daarnaast zijn de lindebomen aan de Katenhorst van ruimtelijke belang, omdat deze bijdrage aan het groene karakter van de buurt.

Plan

Het plan omvat het maken van een bouwblok met groene binnenwerelden. Het parkeren wordt opgelost aan de Katenhorst en een insteekweg aan de noordzijde. De bestaande bomen aan de Katenhorst kunnen niet worden ingepast en worden vervangen door een nieuwe bomenstructuur. De solitaire linde aan de Lindenhorst wordt ingepast. Aan de singel worden geen bomen verwijderd of toegevoegd. Delen van de voortuinen worden voorzien van lage hagen.

Conclusie

Het aanleggen van gevarieerde, groene binnenwerelden draagt bij aan de ruimtelijke en ecologische kwaliteit. Het openbare karakter van de singel, inclusief doorgaande langzaamverkeersroute blijft gehandhaafd. Dit past binnen het groenstructuurplan 2003. Het inpassen van de bestaande linde draagt bij aan het in stand houden van de wijkgroenstructuur. Het opnieuw aanplanten van de bomen aan de Katenhorst zorgt er voor dat op termijn ook hier een goede groenstructuur ontstaat. Overigens sluit het inrichtingsplan aan op het eerder opgestelde beeldkwaliteitsplan Veldhuizen A.

3.5 Verkeer en parkeren

Algemeen

Uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen zijn de door de raad vastgestelde 'Gemeentelijk Verkeers en Vervoers Plan' (GVVP) en de nota 'Parkeernormering gemeente Ede'. Daarnaast wordt gekeken naar de verkeersgeneratie voor de toekomstige situatie. Dit op basis van de

landelijke gegevens van de CROW (nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer en openbare ruimte).

Ontsluiting motorvoertuigen

Het plangebied wordt voor motorvoertuigen ontsloten via de Katenhorst en Lindenhorst. Beide wegen sluiten aan op de Hogerhorst, welke via het kruispunt met de Slotlaan en Kastelenlaan aansluit op het netwerk van gebiedsontsluitingswegen. Katenhorst, Lindenhorst en Hogerhorst zijn erftoegangswegen met een maximumsnelheid van 30 km per uur.

Verkeersgeneratie

Volgens de uitgave van het CROW 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden (publicatie 256)' geldt voor woningen een verkeersgeneratie van circa 7 voertuigbewegingen per dag. In het plangebied worden 66 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Daarnaast zal de kinderopvang een (beperkte) verkeersaantrekkende werking hebben. Naar verwachting zal de nieuwe ontwikkeling ongeveer 500 voertuigbewegingen per dag genereren. Dit is per saldo minder dan de verkeersgeneratie die het voormalige winkelcentrum op deze locatie genereerde. De wegen in het plangebied hebben voldoende capaciteit om de voertuigbewegingen te kunnen verwerken.

Fiets- en voetgangerroutes

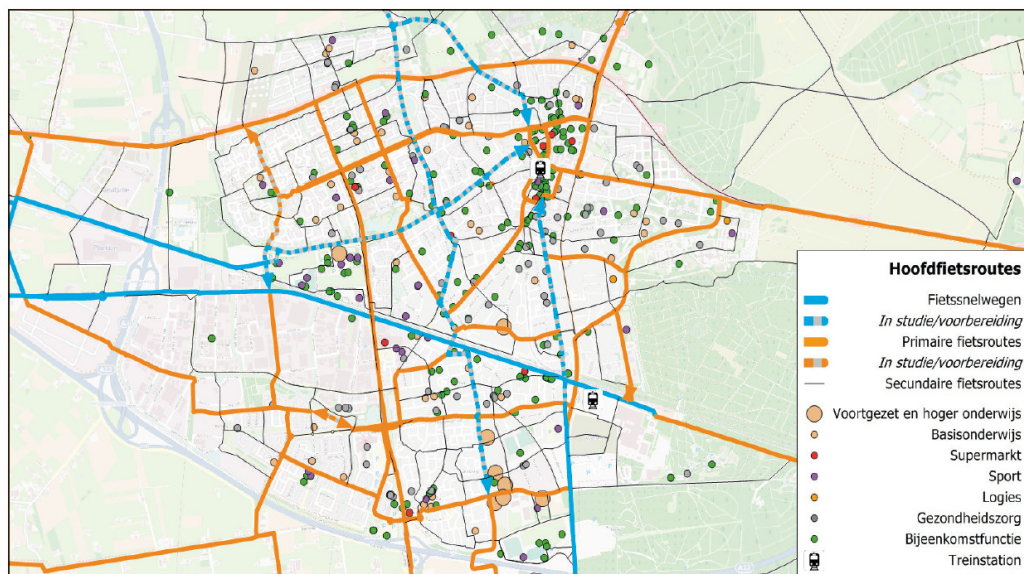
Het GVVP onderscheidt drie verschillende hoofdfietsroutes:

1. snelfietsroutes,
2. primaire fietsroutes en
3. secundaire fietsroutes.

Het plangebied wordt begrensd door twee secundaire fietsroutes. De route langs de noordzijde loopt via de Katenhorst over het fietsbruggetje naar de Lunenburg en de route langs de zuidzijde loopt via de Lindenhorst over de fiets/busdoorsteek naar de Hoekenburg. Beide routes staan via de Kranenburg in het oosten en de Hogerhorst in het westen in verbinding met het primaire fietsnetwerk van Ede.

Voor de ontwikkeling van Vredehorst betekent dit dat in het ontwerp rekening gehouden moet worden met een veilige en comfortabele doorgang voor de fietsers op deze routes.

Langs de oostzijde van het plangebied loopt een voetpad langs de watergang als onderdeel van een langere voetgangersroute, die de wijk van noord naar zuid ontsluit. Daarnaast dienen langs de aan het plangebied grenzende straten Katenhorst en Lindenhorst voetgangers te worden gefaciliteerd met trottoirs die voldoende toegankelijkheid bieden.



Figuur 5: Hoofdfietsroutes

Openbaar vervoer

Veldhuizen wordt per openbaar busvervoer ontsloten via onder andere Hoekenburg en Lindenhorst. Op beide straten liggen bushaltes en daarmee beschikt het plangebied op loopafstand over een aansluiting per openbaar vervoer.

De aanwezigheid van een gecombineerde fiets- en busroute op de Lindenhorst brengt als randvoorwaarde voor de Vredehorst met zich mee dat ontwerp oplossingen die kerende, dan wel stekende bewegingen op dit deel van de Lindenhorst met zich meebrengen in het belang van de verkeersveiligheid vermeden worden.

Parkeren

Parkeren binnen het plangebied is geregeld aan de openbare wegen van de Katenhorst aan de west- en noordzijde van het plangebied. Het plan doet deels een beroep op de mogelijkheden die de bestaande openbare parkeergelegenheid reeds biedt. Uit het parkeeronderzoek blijkt dat de geplande parkeerruimte in combinatie met het gebruik van de vrije ruimte op de bestaande openbare parkeerruimte in de directe omgeving voldoet aan de op basis van de Nota Parkeernormering verwachte parkeervraag na realisatie van het plan.

Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

Vrachtverkeer

Het plangebied heeft geen bestemmingen die relatief veel vrachtverkeer aantrekken.

Conclusie

Het plan zorgt niet voor een toenemende verkeer- en parkeerdruk op de omgeving. Daarmee zorgt het aspect verkeer en parkeren niet voor belemmeringen voor de haalbaarheid van voorliggend plan.

3.6 Waterparagraaf

Algemeen

Waterwet (Ww)

Op grond van de artikelen 3.5 en 3.6 van de Waterwet dragen de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders 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 op 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 & Veluwe. 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 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

Er moet een gescheiden rioolstelsel aangelegd worden.

Vuilwater

Het vuilwaterstelsel kan aangesloten worden op het bestaande gemeentelijke rioolstelsel in de Katenhorst.

Van belang is of het hele plangebied particulier terrein wordt, of dat er gronden naar de gemeente worden overgedragen. Als het hele plangebied particulier terrein wordt, beschouwen wij ook de riolering op het terrein als particulier. Het beheer en onderhoud liggen dan bij de eigenaar van het perceel. Als de riolering in grond komt te liggen die eigendom wordt van de gemeente, dan gaan wij het stelsel beheren en onderhouden. In dit laatste geval moet het stelsel wel voldoen aan de eisen van de gemeente. Deze zijn opgenomen in het DIBOR.

Hemelwater

In de wijk Veldhuizen is oorspronkelijk een gemengd stelsel aangelegd met overstorten naar oppervlaktewater (de singels in de wijk). Bij herinrichting wordt op dit moment een gescheiden stelsel aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgevoerd naar de bestaande singels in de wijk. Hierbij wordt in overleg met het waterschap bepaald of er voldoende berging aanwezig is in de singels, of dat er extra berging moet worden gerealiseerd voor het hemelwater. Ook voor de herinrichting Vredehorst is met het waterschap overleg geweest. Het hemelwater mag zonder realisatie van extra berging naar het bestaande oppervlaktewater worden afgevoerd. Infiltreren is in de wijk Veldhuizen niet mogelijk. Er komen van nature hoge grondwaterstanden voor. Daarom zijn bij de aanleg van de wijk de singels in combinatie met drainage in de wegen aangelegd om te voldoen aan de ontwateringsnorm.

Grondwater

In de huidige situatie ligt binnen het plangebied ook drainage. Bij herinrichting moet worden onderzocht of de aanleg van drainage nodig is en zo ja, waar (benodigde afstand tussen drainagemiddelen om voldoende ontwatering te realiseren).

Hoogten

Om inzicht te krijgen in de af- en ontwatering van het perceel zal een hoogtemeting moeten worden uitgevoerd. Het bepalen van de vloerpeilen van de gebouwen vindt plaats in overleg met de gemeente.

3.7 Archeologie en cultuurhistorie

Algemeen

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

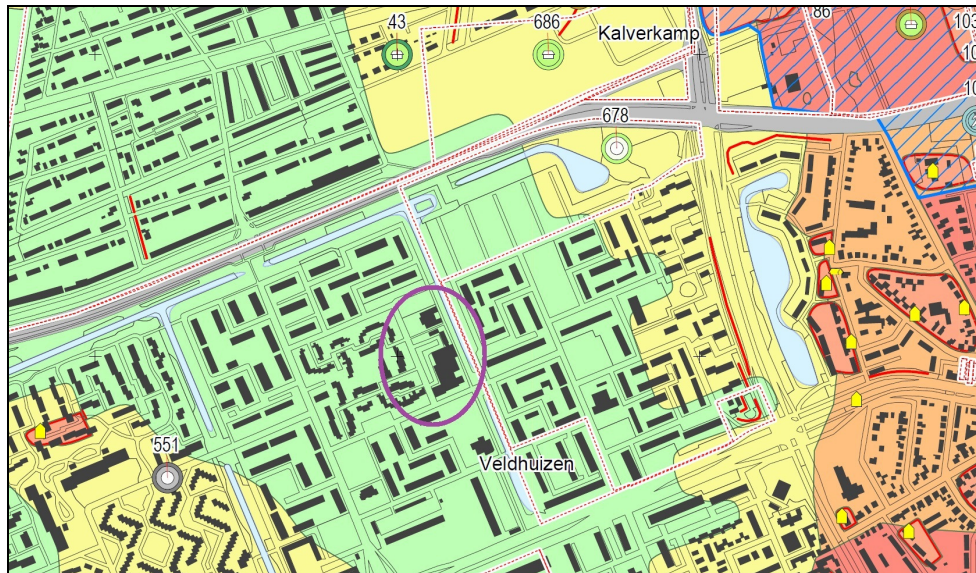
Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch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

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede³.

Situatie plangebied

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

De groene kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied laag is.



Figuur 6: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in paars.
Voor meer informatie zie <https://www.ede.nl/vrije-tijd-en-toerisme/cultuur/archeologie>

In het plangebied en in de directe omgeving (straal van 250 meter) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Ten oosten van het onderhavige plangebied is in het verleden een archeologisch booronderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat aan het onderzochte gebied een lage archeologische verwachting kan worden toegekend. Ten noord-oosten van het onderhavige plangebied zijn meerdere onderzoeken uitgevoerd in het plangebied Doesburg / Kernhem. Hierbij zijn enkele archeologische vindplaatsen aan het licht gekomen.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot herontwikkeling van het plangebied. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede 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.

³ Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neeffes, 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.

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).

3.8 Natuurbeschermingswetgeving

Beleid/regelgeving

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

De nieuwe Wet natuurbescherming (Natuurwet) zal voorzien in vereenvoudigde regels ter bescherming van de natuur, in decentralisatie van bevoegdheden naar provincies en in een goede aansluiting op het omgevingsrecht. De verwachting is dat deze wet op 1 januari 2017 in werking treedt. De nieuwe wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. In de nieuwe Wet natuurbescherming is overgangsrecht opgenomen.

Flora- en faunawet

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

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

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

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

Natuurbeschermingswet 1998

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

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

effecten en een passende beoordeling wanneer er significant negatieve effecten verwacht worden.

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

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

Situatie plangebied

Soortbescherming

In 2014 is er door Laneco ecologisch onderzoek uitgevoerd voor het te slopen buurthuis. Het buurthuis is in 2015 gesloopt. Naast het buurthuis was een klein winkelcentrum gelegen dit is ook inmiddels gesloopt. Er is geen ecologisch onderzoek bekend van de locatie waar het winkelcentrum was gelegen. In de huidige situatie is de verwachting dat het plangebied na de sloop niet geschikt is voor beschermde soorten.

Soorten uit tabel 1

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

Het gaat om de soortgroep 'grondgebonden zoogdieren (mol, egel, veldmuis)'.

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

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

Vogels

Uit het ecologisch onderzoek van het te slopen buurthuis is gebleken dat de huismus het reeds gesloopte buurthuis gebruikte als vaste rust- en verblijfplaats. Er diende een ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd voor het aantasten van 5 nestplaatsen en de helft van het huidige functionele leefgebied van de huismus.

Deze ontheffing is verleent op 5 januari 2015 met het kenmerk FF/75C/2015/0473. In de ontheffing zijn voorschriften opgenomen zoals het ophangen van tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen in de directe omgeving van het plangebied.

Er zijn binnen 100 meter van het plangebied, maar buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden, 4 locaties gevonden waar in het totaal minimaal 10 tijdelijke nestlocaties zijn gerealiseerd. Deze zijn onder begeleiding van een ter zake kundig persoon geplaatst op geschikte locaties; rekening houdend met hoogte, aanvliegroute, vrije vliegruimte, buiten bereik

van predatoren⁴ en afgestemd op relatie met functies die het gebied tot geschikt broedgebied maken.

De nieuwbouw dient geschikt te worden gemaakt in vorm van bijvoorbeeld vogelvides voor huismussen. Hiermee is voorzien in permanente aanbieding van vaste rust- en verblijfplaatsen voor huismussen in de nieuwe situatie conform de voorschriften in de ontheffing. Het inrichtingsplan is zo ingericht dat er voldoende leefgebied voor de huismus ontstaat in de vorm van bomen met dichte structuur en hagen.

Met het eventueel rooien van bomen en struiken in het projectgebied kunnen nesten van vogels verloren gaan. Bewoonde nesten zijn zwaar beschermd. Er kan geen ontheffing verkregen worden voor het verstoren of verwijderen van bewoonde nesten. Er is namelijk altijd een alternatief: wachten tot het nest niet meer bewoond is. Er is geen overtreding van de Flora- en faunawet als het rooien van de bomen gebeurt op een moment dat er geen bewoonde nesten aanwezig zijn. De kap van eventuele groen zal daarom moeten plaatsvinden buiten het broedseizoen van vogels. Deze broedperiode loopt globaal van 15 maart tot en met 1 september. Echter het is mogelijk dat ook buiten deze periode door vogels wordt gebroed. Dit zal door een terzake deskundig ecoloog vooraf aan de kap moeten worden bepaald.

Gebiedsbescherming

Het plangebied te Ede ligt op ongeveer 1,5 kilometer afstand van het Natura 2000 gebied Veluwe en op ongeveer 5 kilometer afstand van het Natura 2000 gebied Het Binnenveld.

Aangezien het plangebied in de bebouwde kom ligt, en na de sloop woonbebouwing op deze locatie zal worden gerealiseerd, zullen effecten op natuur vooral lokaal van aard zijn. Gezien de ligging van het plangebied binnen de bebouwde kom, de lokale effecten en de afstand, zijn geen effecten op Natura2000 gebieden als gevolg van de ingreep te verwachten. Enkele wooneenheden meer, in een grote plaats als Ede, op afstand van Natura2000 gebieden, zal niet tot zodanig meer uitstoot van stikstof of recreatie leiden dat een merkbaar/meetbaar effect zal optreden.

Conclusie

De natuurwetgeving vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied mits bovenstaande voorwaarden in acht worden genomen.

3.9 Milieuzonering

Toetsingskader

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

Beschouwing plangebied

Rond het plangebied zijn met name woongebieden gelegen. Ten zuiden van het plangebied, aan de overzijde van de Lindenhorst, staan twee schoolgebouwen. De richtafstand van een schoolgebouw tot nieuwe woningen bedraagt 30 meter. Hier wordt aan voldaan.

Binnen het plangebied (zuidzijde aan de kant van de Lindenhorst) worden enkele gemengde functies mogelijk gemaakt zoals kinderopvang, vergaderruimten, jongerenruimte, werkplaats en restaurant. Dit betreft functies uit categorie A en B van de lijst voor gebieden met functiemenging (bijlage 4 van de VNG-publicatie). Deze functies zijn toelaatbaar binnen het plangebied vanwege de geringe impact op de leefomgeving. De functies uit categorie B moeten

⁴ Dieren die zich voeden met andere dieren, bijvoorbeeld roofvogels.

bouwkundig afgescheiden van woningen worden uitgevoerd. Functies uit categorie A kunnen aanpandig aan woningen worden toegestaan.

Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan en de realisatie van de woningen.

3.10 Bodem

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid. Door middel van een bodemkwaliteitskaart wordt de chemische bodemkwaliteit weergegeven binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. De bodemkwaliteitskaart is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 24 juni 2008. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is.

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

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd aan de Lindenhorst in Ede (Grontmij, kenmerk 317358-41, d.d. 1 augustus 2013).

Voorafgaand aan het bodemonderzoek is een historisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit zijn geen aanwijzingen voortgekomen die duiden op de aanwezigheid van bodemvervuiling. Daarom is het onderzoek uitgevoerd conform de strategie voor overdachte locaties uit de NEN5740.

Tijdens het veldonderzoek is plaatselijk baksteen, aardewerk en bitumen in de bodem aangetroffen. Asbestverdacht materiaal is niet waargenomen.

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond licht vervuild is met PAK. In de ondergrond is geen van de onderzochte stoffen verhoogd gemeten. Het grondwater bevat licht verhoogde gehalten barium, xylenen en naftaleen.

Op basis van de resultaten van het onderzoek is er geen bezwaar tegen het voorgenomen gebruik.

3.11 Wet geluidhinder

Wettelijk kader

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

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

- indien middels een ruimtelijk besluit de aanleg van een gemeentelijke of provinciale weg of een industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;

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

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

Beschouwing plangebied

Het plangebied Vredehorst ligt binnen de geluidszone van de N224 en de Slotlaan. Gezien de afstand tussen deze wegen en het plangebied en de mate van afscherming door de bestaande woonbebouwing die tussen deze wegen en het plangebied ligt wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde. De overige dicht bij het plangebied gelegen wegen (Hoekenburg, Lindenhurst, Katenhorst en Wijenburg) hebben geen geluidszone vanwege het 30 km/uur-regime en een dusdanig lage verkeersintensiteit dat deze wegen geen relevante invloed hebben op het akoestisch klimaat bij de woningen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan en het realiseren van de woningen.

3.12 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

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

De kritische componenten in Nederland zijn fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). De concentratie van de overige vervuilende stoffen, waaronder benzeen, lood, zwaveldioxide en koolstofoxide, bevindt zich in Nederland ruim onder de grenswaarden.

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

Beschouwing plangebied

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

Conclusie

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

3.13 Externe Veiligheid

Inleiding

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

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

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

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

Wettelijk kader

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

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

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

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

Beschouwing plangebied

De enige relevante risicobron in de directe omgeving van het plangebied betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N224. Het invloedsgebied van de N224 bedraagt circa 300 meter (maatgevend scenario: het exploderen van een LPG-tankwagen) en overlapt daarmee het plangebied. In de huidige situatie staan winkelpanden en een buurthuis op het perceel. Voor de dagperiode heeft de bestemmingsplanwijziging een gunstig effect op de personendichtheid binnen het plangebied. In de nachtperiode moet in de nieuwe situatie rekening gehouden worden met een grotere personendichtheid dan volgens het huidige bestemmingsplan. Het plangebied ligt echter dermate ver van de N224 af dat de wijziging in personendichtheid geen significant effect zal hebben op de hoogte van het groepsrisico.

Verder blijkt uit onderzoek⁵ dat is uitgevoerd in het kader van de ontwikkeling van Het Nieuwe Landgoed (gelegen tussen het plangebied en de N224), dat het groepsrisico in de situatie na ontwikkeling van het voorzieningencluster 0,1 maal de oriëntatiewaarde bedraagt. Hierin is ook de personendichtheid van het noordelijk deel van het plangebied aan de Vredehorst meegenomen. In de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid (9 juli 2009 vastgesteld door de gemeenteraad) is voor zones rondom transportassen een ondergrens voor de verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Indien het groepsrisico niet groter is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde, wordt iedere toename van het groepsrisico tot 10% van het bestaande groepsrisico zonder meer geaccepteerd. Voorliggende situatie valt binnen deze ondergrens, waardoor geen verdere verantwoording van het groepsrisico hoeft te worden uitgevoerd.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N224 vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan en de realisatie van de woningen.

3.14 Brandweer

Beleidskader

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.

In genoemde handreiking wordt het volgende gesteld:

- Brandweervoertuigen kennen specifieke afmetingen, waardoor wegen aan bepaalde voorwaarden moeten voldoen. Een weg is alleen door de brandweer te gebruiken als de volgende voorwaarden worden gehanteerd:
 - Totaal gewicht tenminste 27 ton
 - Asbelasting tenminste 10 ton
 - Doorganghoogte 4,2 meter
 - Rijbaanbreedte 3,5 meter
 - Buitenbochtstraal 10 meter
 - Binnenbochtstraal 5,5 meter

⁵ rapport 'Risico inventarisatie voorzieningencluster Kernhem – Beoordeling van de risico's van het transport van gevaarlijke stoffen over de N224' met kenmerk B1357-01-001 van 3 oktober 2007, opgesteld door DHV B.V.

- Indien de toegang(en) tot een gebouw of bouwwerk, mede bestemd voor het toegang verlenen aan hulpverleners in het geval van brand of (technisch) ongeval, meer dan 40 meter van de openbare weg ligt, moet er op het terrein één of meerdere opstelplaatsen voor blusvoertuigen zijn. Deze opstelplaatsen moeten op een strategische plek liggen.
- Een opstelplaats voor brandweervoertuigen moet direct bereikbaar zijn vanaf de openbare weg via een onafhankelijke rijroute die rijtechnisch geschikt is voor het zwaarste cq. grootste te verwachte brandweervoertuig.

Voor een tankautospuut kunnen de volgende afmetingen worden aangehouden voor een opstelplaats (deze kan wellicht samenvallen met de (openbare)weg):

- Breedte van 4 meter
- Lengte van 10 meter
- Vrije doorgangshoogte van 4,2 meter
- Bestand tegen een aslast van 10 ton
- Bestand tegen een totaal gewicht van 27 ton
- Wegen moeten een onbelemmerende doorgang bieden aan de brandweer. Snelheidsremmende maatregelen (bijv. plateaus, drempels, rotondes en versmallingen) zijn in tegenspraak met een onbelemmerende doorgang en moeten dus voorkomen zien te worden.

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

Terreininrichting

- De minimale breedte van de rijbaan zal ten minste 3,5 meter moeten zijn. Uitgangspunt hierbij is dat het brandweervoertuig niet over trottoirs of parkeerplaatsen rijdt.
- Bij het inrichten van het terrein dient bij het plaatsen van de bomen, straatverlichting en dergelijke rekening te worden gehouden met de minimale vrije doorgangsbreedte van 3,5 meter.
- Voor dit plan is noodzakelijk om bluswatervoorziening(en) op het terrein aan te leggen nabij de brandweeringang(en). De uitvoering van deze voorzieningen dient in overleg met brandweer Ede te gebeuren.
- Brandweeringang(en) en opstelplaatsen voor de brandweer dienen in overleg met de brandweer te worden bepaald.

4. Juridische aspecten

4.1 Algemeen

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

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

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

4.2 Hoofdpzet

In het bestemmingsplan hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Het betreft hier het bestemmingsplan “Ede, Hotel Laan der Verenigde Naties” in Ede en het bestaat uit een verbeelding (nummer E13019 d.d. 31-07-2013), toelichting en planregels.

4.3 Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

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

4.4 Bestemmingen

Het plangebied krijgt de bestemmingen ‘Gemengd’, ‘Groen’, ‘Verkeer’ en ‘Woongebied’.

Gemengd

De voor ‘Gemengd’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, in de vorm van één of meerdere woningen;
- b. zelfstandige kantoren, uitsluitend op de begane grond;
- c. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond;
- d. horeca categorie 1, uitsluitend op de begane grond;
- e. culturele voorzieningen, uitsluitend op de begane grond;
- f. hobbyruimte;
- g. zaalverhuur;

met daarbij behorende:

- f. aan-huis-verbonden beroep en lichte bedrijvigheid;
- g. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- h. tuinen, erven en verhardingen;
- i. parkeervoorzieningen.

De activiteit wordt uitsluitend uitgeoefend door de bewoner van een woning binnen de grenzen van dit bestemmingsplan, dan wel een aanbieder van zorg met een aantoonbare bestendige binding met het plangebied.

De maatschappelijke voorzieningen zullen onder meer bestaan uit:

a. *Ontwikkeling*

- Ruimte voor vergaderingen
- Huiswerkbegeleiding
- Cursussen / trainingen voor bewoners en buurtgenoten

b. *Ontzorging*

- Dagbestedingsprogramma's voor bewoners, die extra aandacht behoeven
- Post van Buurtzorg en/of andere zorgorganisaties, bijvoorbeeld de organisaties die bewoners gehuisvest hebben in Vredehorst in het kader van een begeleidwonenproject.
- Vormen van buitenschoolse opvang voor kinderen uit Vredehorst en mogelijk ook uit de buurt.
- Samenwerking tussen jong en oud in allerlei kleinschalige activiteiten.

c. *Dagbesteding*

- Ontmoeting voor bewoners van Vredehorst en voor gasten uit de buurt
- Ontmoetingsplek voor jongeren

De culturele voorzieningen zullen hoofdzakelijk bestaan uit:

- Spelfuncties voor verschillende doelgroepen, van Bingo voor ouderen tot een indoorspeeltuin voor kinderen.
- Filmfaciliteiten (scherm, projectie en geluid).
- Podium voor voorstellingen en kleine concerten.

Groen

Binnen de bestemming 'Groen' kunnen verschillende functies voorkomen die te maken hebben met het openbaar gebied.

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen;
- b bermen en beplantingen;
- c speelvoorzieningen;
- d kunstobjecten;
- e water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f voet- en fietspaden;
- g nutsvoorzieningen;
- h brandveiligheids- en blusvoorzieningen;
- i toegangswegen ten behoeve van aangrenzende bestemmingen.

Verkeer

De doorgaande (auto)verkeersroutes met bijbehorende bermen en trottoirs zijn geregeld in de bestemming 'Verkeer'. Binnen deze bestemming zijn naast de wegen, voet- en fietspaden ook de bermen, taluds en sloten toegelaten. Dit biedt enige flexibiliteit ten aanzien van de inrichting, waarbij dan niet steeds een planherziening is vereist.

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met bijbehorende voorzieningen;
- b. voet- en fietspaden met bijbehorende voorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. kunstobjecten;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen,
- i. brandveiligheids- en blusvoorzieningen;

Woongebied

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;

met daarbij behorende:

- b. aan-huis-verbonden beroep en lichte bedrijvigheid;
- c. aan- en uitbouwen en bijgebouwen behorende bij de woning;
- d. tuinen, erven en verhardingen;
- e. groen- en speelvoorzieningen;
- f. aanleg, instandhouding en herstel van waardevolle landschapselementen;
- g. wegen, voet- en fietspaden;
- h. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- i. water, watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. brandveiligheids- en blusvoorzieningen;
- k. bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Binnen de bestemming 'Woongebied' is een regeling opgenomen die bed & breakfast in de woningen mogelijk maakt. Hiervoor is de volgende afwijkingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen:

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het toestaan van bed & breakfast, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. *voorzieningen voor bed & breakfast zijn alleen binnen de woning toegestaan, waarbij de omvang niet meer mag bedragen dan 30 m²;*
- b. *het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning onder de voorwaarde dat een bedrijfsmatige exploitatie is vereist.*
- c. *de afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.*

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

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

5.2 Economische uitvoerbaarheid

5.2.1 Eigendom

Het plangebied is kadastraal bekend onder Ede, sectie F nummers 2530, 2531, 2532, 2533, 3461 en 3462. De oppervlakte bedraagt in totaal circa 11.700 m². Het plangebied is in eigendom bij Vredehorst B.V..

5.2.2 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 ontwikkelaar is overeengekomen dat dergelijke schade geheel voor rekening van de gemeente Ede komt.

5.2.3 Grondexploitatie

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

5.2.4 Anterieure overeenkomst

In de anterieure overeenkomst wordt onder meer het kostenverhaal geregeld. Alle kosten die voortvloeien uit de ontwikkeling komen voor rekening van initiatiefnemer (Vredehorst). Met de bestemmingsplanleges worden de kosten van de ambtelijke begeleiding van het plan gedekt.

5.3 Overleg en inspraak

5.3.1 Overleg met omwonenden

5.3.2 Overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening

In het kader van artikel 3.1.1 Bro heeft de gemeente vooroverleg gevoerd met Waterschap Vallei & Veluwe, het Ministerie van Defensie, de Gasunie, Tennet, Alliander en de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden.

Waterschap Vallei & Veluwe

Het waterschap heeft aangegeven dat zij geen opmerkingen hebben op de waterparagraaf.

Ministerie van Defensie

Van het Ministerie van Defensie is geen reactie op het plan ontvangen.

Gasunie

De Gasunie komt tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtstbij gelegen aardgastransportleiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Reactie gemeente

Deze mededeling wordt voor kennisgeving aangenomen.

Alliander

Liandon is serviceprovider voor hoogspanningsobjecten van 50kV en hoger (kabels en/of hoogspanningslijnen) van netbeheerders TenneT en Liander.

Namens hen laat ik u weten, dat ter plaatse van Molenweg 10B, Harskamp, zich geen 50kV en/of 150kV objecten bevinden.

Reactie gemeente

Deze mededeling wordt voor kennisgeving aangenomen.

Tennet

Tennet heeft aangegeven dat er geen eigendommen van Tennet betrokken zijn in het plangebied.

Reactie gemeente

Deze mededeling wordt voor kennisgeving aangenomen.

Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden

De route langs de groenstrook en de watergang kunnen de hulpdiensten gebruiken bij calamiteiten als deze ook voldoet aan de asbelasting en vrijedoorgangseisen. Wel moet er nagerekend worden of de bochtstraal voldoende is om de calamiteitendoorgang in te draaien. Bluswatervoorzieningen aan de Katenhorst en Lindenhorst zijn voldoende.

Onder deze voorwaarde adviseert de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden positief op dit plan.

Reactie gemeente

Deze mededeling wordt voor kennisgeving aangenomen.

5.3.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening van 2 februari tot en met 15 maart 2017 ter inzage gelegen.

Tijdens de terinzagelegging zijn er geen zienswijzen tegen het plan ingediend.

6. Handhaving

6.1 Algemeen

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

Handhaving bestaat uit drie fasen:

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

6.2 Handhavingsprocedure

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

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

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