



Bestemmingsplan

Ede, Mauritskazerne Noord 8

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding.....	6
1.1.	Aanleiding.....	6
1.2.	Ligging plangebied en fasering	7
1.3.	Procedure.....	7
1.4.	Geldend bestemmingsplan	8
1.5.	Leeswijzer	9
2.	Het plan.....	10
2.1.	Omgeving van het plan, voormalig Kazerneterrein Maurits Noord	10
2.2.	Het plan Maurits Noord 8	11
2.3.	Programma.....	11
2.4.	Beeldkwaliteit	12
3.	Beleid	13
3.1.	Rijksbeleid	13
3.1.1.	Besluit algemene regeling ruimtelijke ordening	13
3.1.2.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
3.1.3.	Ladder voor duurzame verstedelijking	14
3.1.4.	Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg	15
3.1.5.	Besluit Ruimtelijke Ordening (herziening 2012).....	15
3.1.6.	Erfgoedwet.....	15
3.1.7.	Ecologie/Natuur	15
3.1.8.	Water.....	16
3.2.	Provinciaal beleid	17
3.2.1.	Omgevingsvisie Gelderland	17
3.2.2.	Omgevingsverordening Gelderland	19
3.2.3.	Steengoed benutten.....	19
3.2.4.	Woningbouwafspraken Regio Food Valley / 'Werken aan extra woonkwaliteit in regio Food Valley' (eind 2017 vastgesteld)	19
3.2.5.	Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan	20
3.3.	Gemeentelijk beleid.....	20
3.3.1.	Stadsvisie Ede	20
3.3.2.	Woonvisie Ede 2030	20
3.3.3.	Nota 'Erfgoed met Perspectief' (2010)	20
3.3.4.	Nota 'Archeologie in evenwicht' (2012)	21
3.3.5.	Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) (2012)	21
3.3.6.	Erfgoedverordening Ede	22
3.3.7.	Erfgoed maakt Ede: actualisering erfgoedbeleid (2017-2018)	22
3.3.8.	Gemeentelijk rioleringsplan.....	22
3.3.9.	Handboek Groenstructuur & Groenbeleid Ede	23
3.3.10.	Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan	24
3.3.11.	Parkeerbeleidsplan.....	24
3.3.12.	Duurzaamheid	24
4.	Onderzoek en randvoorwaarden	26
4.1.	Inleiding	26
4.2.	Milieuzonering	26
4.3.	Bodem	26
4.4.	Cultuurhistorie	27
4.5.	Water	31
4.6.	Groen	32
4.7.	Ecologie.....	32
4.8.	Verkeer en parkeren	35
4.9.	Geluid	36
4.10.	Luchtkwaliteit	37
4.11.	Externe veiligheid	38
4.12.	Veiligheid	39

4.13.	Kabels en leidingen	39
4.14.	Radarverstoringsgebied	39
5.	Economische uitvoerbaarheid	41
5.1.	Algemeen	41
5.2.	Kostenverhaal	41
5.3.	Planschade.....	41
5.4.	Grondexploitatie	41
6.	Juridische planbeschrijving	43
6.1.	Inleiding	43
6.2.	Inleidende regels	43
6.3.	Bestemmingsbepalingen	43
6.4.	Algemene regels	43
6.5.	Overgangs- en slotregels	44
6.6.	Bestemmingen	44
7.	Inspraak en overleg	46
7.1.	Voorontwerp	46
7.2.	Overleg.....	46
7.3.	Zienswijzen.....	46
8.	Handhaving.....	47
8.1.	Algemeen	47
8.2.	Handhavingprocedure	47

BIJLAGEN

1. Waardekaart Landschap, gemeente Ede, maart 2013
2. Waterhuishoudkundig plan, DHV, 2012
3. Verkennend bodem- en asbestonderzoek (Ingenieursbureau Land, september 2017)
4. Een archeologische begeleiding (conform protocol proefsleuven), RAAP rapport 2611 (19 september 2012)
5. Proefsleuvenonderzoek in het plangebied Kazerneterreinen, Archeodienst rapport 689 (29 september 2015)
6. Archeologische begeleiding van munitieaanering, RAAP rapport 3318, RAAP (maart 2018)
7. Nbwetvergunning Kazerneterreinen
8. Toetsing ffw kazerneterreinen en Parklaan Ede 2015

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De gemeente Ede is in 2011 eigenaar geworden van ca. 100 hectare voormalige kazerneterreinen aan de oostrand van Ede tussen de stad en de Veluwe. Er vinden op het terrein geen militaire activiteiten meer plaats. Het totale terrein bestond uit vier kazernes, van noord naar zuid: Simon Stevin, Elias Beeckman, Maurits Noord en Maurits Zuid. Een groot gedeelte van de kazerneterreinen wordt geschikt gemaakt voor woningbouw, in combinatie met werken, voorzieningen en groen. Het gebied wordt gefaseerd ontwikkeld. De deelgebieden met gebouwen, waarvan de definitieve invulling nog niet bekend was ten tijde van het opstellen van het overkoepelende bestemmingsplan voor de kazerneterreinen, hebben een wijzigingsbevoegdheid gekregen. Dit was ook van toepassing op deelgebied Maurits Noord 8 (MN8). Omdat het uiteindelijke ontwikkelplan een groter gebied beslaat dan de wijzigingsbevoegdheid omvat, is besloten om geen wijzigingsplan maar een bestemmingsplan in procedure brengen. Met dit bestemmingsplan wordt voortgeborduurd op datgeen wat in het bestemmingsplan Kazerneterreinen is vastgesteld.

Het bouwveld Maurits Noord 8 ligt in het hart van het Monumentaal Cluster. Het bestaande gebouw blijft behouden en wordt herontwikkeld voor acht appartementen met gemengde functies op de begane grond. De overige gebouwen zijn inmiddels gesloopt en maken plaats voor nieuwbouw.



Het bouwveld Maurits Noord 8 (met een impressie van de nieuwbouw)

1.2. Ligging plangebied en fasering



Totale plangebied Kazerne terrein in Ede (rode lijnen) met in het noordwesten de Mauritskazerne met daarin Maurits Noord 8 (gele cirkel).

1.3. Procedure

Het opstellen van een bestemmingsplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (verder Wro) met het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (verder Bro). Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet op grond van artikel 3.1.1 van het Bro verplicht vooroverleg gevoerd worden met diverse overlegpartners. Met de overlegpartners zijn afspraken gemaakt in welke gevallen een vooroverleg niet noodzakelijk is.

De gemeente kan per plan bepalen of zij inwoners en overige belanghebbenden in de gelegenheid stelt om een inspraakreactie op een voorontwerpbestemmingsplan in te dienen. Gelet op de aard en omvang van dit bestemmingsplan is er geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Het ruimtelijke proces wordt direct 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 op tijd zijn ingediend/ontvankelijk zijn en of zij tot aanpassingen van het plan leiden. Kortheidshalve wordt verwezen naar hoofdstuk 7 (Inspraak en overleg). Tenslotte stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast.

1.4. Geldend bestemmingsplan



Uitsnede bestemmingsplan Kazerneterreinen (met in rood de wijzigingsbevoegdheden)

Ter plaatse van Maurits Noord 8 geldt het bestemmingsplan 'Ede, Kazerneterreinen' dat de gemeenteraad in november 2013 heeft vastgesteld. In dat bestemmingsplan hadden de gebouwen de bestemming Gemengd en de onbebouwde ruimten de bestemmingen Verkeer-verblijfsgebied. Gebouw 8 is daarnaast specifiek aangeduid als beeldbepalend pand. In het geldende bestemmingsplan zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen ten behoeve van de beoogde wijziging naar de bestemming wonen. De beoogde nieuwbouwplannen passen echter niet binnen de wijzigingsregels die daarbij horen. Daarom wordt er niet een wijzigingsplan gemaakt, maar een bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan Kazerneterreinen uit 2013 maakte binnen de bestemming Gemengd een veelheid aan functies mogelijk. Ten opzichte van de mogelijkheden van dat plan is er sprake van een 'versmalling' van de geldende bestemming, omdat er nu sprake is van wonen (in de nieuwbouw) en wonen en gemengde functies (in gebouw 8).

1.5. Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt een inleiding op het plan gegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft het gebied, de gekozen planmethodiek en het grotere kader waarin dit bestemmingsplan geplaatst moet worden. 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 beschrijft de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 6 bevat de juridische regeling en in hoofdstuk 7 worden de uitkomsten van het vooroverleg opgenomen.

2. Het plan

2.1. Omgeving van het plan, voormalig Kazerneterrein Maurits Noord

Cultuur en Kunst vormen een belangrijk thema bij de herontwikkeling van dit Kazerneterrein. In 1908 vestigde zich hier de bereden artillerie met markant paviljoens en een aantal functioneel daaraan gerelateerde gebouwen (de manege, hoefsmederij, een drafveld en diverse paardenloodsen). Deze vroegere functie en de beeldbepalende gebouwen dragen bij aan de identiteit van het gebied en vormen een inspiratiebron voor het ontwerp van de nieuwbouw in de enclave.

Naast wonen komt er een grote diversiteit van functies in de creatieve en ambachtelijke bedrijfssector, evenals maatschappelijke functies als kinderopvang en stedelijke voorzieningen (maatschappelijke opvang).

Het thema 'Cultuur en Kunst' geeft aanleiding tot een grote diversiteit aan woningtypen met flexibele en inspirerende, vrij indeelbare woningplattegronden. Te midden van de sfeervolle kazernegebouwen ontstaat zo een levendige wijk waar creativiteit, activiteit, ontmoeting en verbinding centraal staan.

De bebouwingstructuur in de enclave is gebaseerd op de oorspronkelijke militaire bebouwingsopzet. Op dit kazerneterrein is de verweving van oud- en nieuwbouw groot. De oudbouw bestaat voornamelijk uit twee lagen met kap. Er worden vier deelgebieden onderscheiden:

1. De Paviljoens met de monumentale H-gebouwen
2. De Stallen met de oorspronkelijke paardenstallen, de manege en het drafveld
3. De Zuidelijke Acces
4. De Noordelijke Acces

Deelgebieden 1 en 2 vormen gezamenlijk het zogenaamde 'Monumentale Cluster'. In de strook waar de monumentale H-gebouwen staan, aan weerszijden van de centrale as, wordt de oorspronkelijke symmetrische opzet hersteld en versterkt. In deelgebied de Stallen ten noorden hiervan volgt nieuwbouw het van oorsprong strakke en ritmische patroon van de stallen.

Maurits Noord 8 (MN8) is gesitueerd tussen de monumenten van de voormalige Maurits Noord Kazerne. Bouwveld MN8 ligt ten zuiden van het monumentaal cluster en maakt deel uit van deelgebied 'de Zuidelijke Acces'. De Zuidelijke Acces vormt de entree van Maurits Noord vanaf de Parklaan via het Parkbos en heeft een groen, informeel karakter. De monumentale gebouwen staan op de overgang naar het parkbos vrij in het groen. Die karakteristiek moet herkenbaar blijven.

Direct ten noorden van MN8 ligt één van de twee H-vormige hoofdgebouwen; de oudste gebouwen op Maurits Noord die als ensemble de kern, en met hun centrale ligging, ook het hart van het monumentale cluster op Maurits Noord vormen.

Ten oosten van de locatie ligt de Bergansius, een prachtig monumentaal kazernegebouw met een bijzondere U-vormige plattegrond dat de entree van het monumentaal cluster vanaf de Parklaan markeert.

Ten westen van de locatie ligt het oude KMar-gebouw (Koninklijke Marechaussee) dat een nieuwe functie krijgt als woongebouw en een prachtige hoogwaardige buffer vormt naar het hoge naoorlogse woongebouw Belvédère aan de Klinkenbergerweg.

2.2. Het plan Maurits Noord 8

De nieuwbouwlocatie MN8 omarmt als het ware 'Gebouw 8', een waardevol historisch pand en een voormalige soldatenkantine. Dit historisch waardevol gebouw vormt niet alleen een beeldbepalende drager binnen het nieuwe ensemble maar zal ook een belangrijk rol spelen van het woongenot in het hof. Het gebouw wordt getransformeerd en herbestemd en krijgt een kantoor- (zonder baliefunctie) of dienstverlenende publieke functie in de plint in combinatie met wonen in de vorm van appartementen op de begane grond en op de verdiepingen daarboven.

De omgeving van het ensemble wordt in de overgang naar het Parkbos groen en informeel ingericht. De bosrijke omgeving sluit aan bij het gebouw. De bebouwingsmassa, situering en kleurgebruik zijn ondersteunend aan de monumentale bebouwing en compact en laten ruim zicht op de H-gebouwen en de Kazernelaan.

De nieuwbouw omsluit met haar eenvoudige hoofdvorm het monumentale gebouw 8 en vormt als het ware één compact bouwblok met gebouw 8 als bijzonder element daarin. De maat en korrel sluit aan bij de overige bouwmassa's in deze zone. De nieuwbouw is gesitueerd onder één eenduidige allesomvattende kap. In het buitengevel ontwerp zijn de individuele woningen herkenbaar door de verticale gevelritmiek, maar zorgen horizontale doorlopende banden samen met de allesomvattende kap voor een rustig samenhangend geheel. De terughoudende beeldtaal; een moderne interpretatie van de historische beeldtaal en het kleur - en materiaalgebruik dat eveneens is afgestemd op de omgeving, dragen hier aan bij.

Het perceel kent een eigen ontsluiting vanaf de hoofdontsluitingslus rondom het monumentaal cluster. Om de parkeervraag op te vangen is het aanwezige hoogteverschil ingezet om een parkeerkelder onder het noordelijke deel van het bouwblok te realiseren. Hierdoor wordt een groot deel van de parkeervraag opgelost en kon de bestaande karakteristiek van bebouwing, die in de overgang naar het parkbos vrij in het groen staat, behouden blijven.

2.3. Programma

MN8 betreft de nieuwbouw van verschillende type woningen om verschillende generaties te huisvesten rondom het hof (meergeneratieproject). Voor starters en senioren zijn er kleinere woonruimtes en aansluitend worden er ook ruime gezinswoningen gerealiseerd. De zuidzijde is geopend met zicht op het bos rondom de Kazernelaan.

Onder het hoger gelegen noordelijke deel van het woonhof ligt een parkeerkelder, die voorziet in een groot deel van de parkeerbehoefte voor het project. Bovenop het parkeren ligt op een dek een hofuin vol kleurrijke, wuivende beplanting. Aan de hofuin liggen kleinere woningen voor senioren en starters met de voordeur aan het hof. Onder een groene pergola is de private buitenruimte voorzien.

Door slim gebruik te maken van het hoogteverschil ontstaat aan de zuidkant van het hof ruimte om grotere rijwoningen, terwijl de goot- en nokhoogte nagenoeg gelijk blijft. Deze woningen zijn bedoeld voor een andere doelgroep en zijn met de voordeuren gesitueerd aan de buitenzijde van het hof, terwijl de met hagen omzoomde achtertuinen via een breed woonpad met bomen in verbinding staan met de hoger gelegen binnentuin waarin de woningen aan het dek zijn gesitueerd. Tezamen ontstaat zo een hof met meerdere generaties; ouderen en starters aan de hofuin op het dek en gezinnen met spelende kinderen op maaiveld in het verlengde hof dat aan de zuidzijde toegang geeft tot het Parkbos.

Het programma betreft 8 appartementen in gebouw 8. Verder is er in gebouw 8 op de begane grond ruimte voor gemengde functies zonder balie op de begane grond (maximaal 225 m²). De nieuwbouw biedt ruimte aan 11 starters/seniorenwoningen en 12 eengezinswoningen.

2.4. Beeldkwaliteit

Uitgangspunt voor Maurits Noord is dat nieuwbouw een (steil) zadeldak met overstek krijgt. Dwarskappen kunnen ook toegepast worden. Het zichtbaar maken van de kapconstructies op de koppen van de bouwblokken is een belangrijk thema dat de enclave eigenheid geeft.

De nieuwbouw sluit met haar situering, bouwmassa en kleur- en materiaalgebruik aan bij de monumentale bebouwing. De nieuwbouw is compact en omarmd als het ware gebouw 8, waardoor een gesloten bouwblok ontstaat dat qua massa en korrelgrootte aansluit bij de Bergansius en de H-gebouwen ten noorden van de locatie zonder hiermee te concurreren. Gebouw 8, dat qua schaal en korrelgrootte meer aansluit bij het KMar gebouw, blijft als bijzondere beelddrager afzonderlijk herkenbaar binnen het nieuwbouwblok.

Het nieuwbouwblok is voorzien van één doorlopende langskap, die incidenteel wordt onderbroken door dwarskappen of verspringingen in het dakvlak die het bouwblok op een aantal plaatsen beëindigen. Ook de gevel is aan de buitenzijde in aansluiting op de omliggende bebouwing redelijk sober, maar zorgvuldig gedetailleerd. In het gevelontwerp zijn historische ontwerpingrediënten uit de omringende oudbouw op moderne wijze geïnterpreteerd.

De collectiviteit van het gehele hof wordt bepaald door horizontale gelede gevelelementen en details, terwijl verticaal gelede elementen juist de herkenbaarheid van de individuele woningen borgen. De horizontale geleiding komt terug in de doorlopende daklijst en de belijningen van reliëf in de baksteenarchitectuur, terwijl de verticaliteit tot uiting komt in de dwarskappen, verticale gevelopeningen en omlijste entrees.

Waar de buitenkant van het hof refererend aan de omliggende kazernes vrij strak en sober is uitgewerkt, is aan de binnenzijde meer ruimte voor informaliteit. De hoger gelegen hoftuin en binnenhof zijn met elkaar verbonden via een trappartij. De verbinding wordt begeleid door groene beplanting, pergola's en een doorlopende haagstructuur die de gemeenschappelijke binnenruimte begeleid. Lage tuinafscheidingen en tuinpoorten maken interactie tussen de bewoners mogelijk in deze binnenwereld.

3. Beleid

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Besluit algemene regeling 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.

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

Geen van de genoemde projecten zijn voor dit bestemmingsplan van toepassing, zo ook het project Defensie niet. Het gaat hierbij om in gebruik zijnde militaire terreinen waar in relevante bestemmingsplannen rekening mee moet worden gehouden. De kazerneterreinen zijn per 1 januari 2011 overgedragen aan de gemeente Ede en worden niet meer als militair terrein gebruikt. Voor voorliggend bestemmingsplan is het Barro dus niet van toepassing.

3.1.2. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Rijk heeft recentelijk haar beleid uit de Nota Ruimte geactualiseerd door de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vast te stellen, met het motto 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig'. Het Rijk streeft hiermee naar een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen en laat meer over aan gemeenten en provincies.

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 (13) nationale belangen die daaruit voortvloeien zien vooral op netwerken en milieuaspecten: elementen waar voorliggend bestemmingsplan niet direct aan raakt. Overigens geldt dat een goed participatietraject (zorgvuldige afweging en transparant besluitvormingstraject) ook een nationaal belang vertegenwoordigt. Met de te doorlopen procedure (zie paragraaf 1.3) zijn wij ervan overtuigd aan deze voorwaarde te voldoen.

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

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 Bro moet de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Stedelijke ontwikkeling

De eerste stap in de beoordeling of een toets aan de ladder van duurzame verstedelijking aan de orde is, is het bepalen of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Indien sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet (stapsgewijs) worden onderzocht of deze ruimtelijke aanvaardbaar is. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt een stedelijke ontwikkeling als volgt omschreven:

“Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of overige stedelijke voorzieningen.”

In het Bro is niet opgenomen wat wordt verstaan onder een ‘overige stedelijke voorziening’. Om die reden is de “handreiking Ladder voor Duurzame Verstedelijking (versie mei 2017) geraadpleegd. Uit deze handreiking - die mede is gevuld naar aanleiding van relevante uitspraken van de Afdeling Bestuursrecht Raad van State- blijkt dat overige stedelijke voorzieningen met name accommodaties (lees: bebouwing) ten behoeve van stedelijke voorzieningen betreft.

Met dit bestemmingsplan worden 31 woningen mogelijk gemaakt in een bestaand gebouw en in nieuwbouw (in bestaand stedelijk gebied). Binnen het geldende bestemmingsplan Kazerneterreinen worden op grotere schaal woningen toegevoegd wat getoetst is aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Dit laat onverlet dat de ontwikkelingen aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening getoetst worden.

Woningbehoefte

Er is sprake van een aantoonbare actuele behoefte voor extra woningbouw in de gemeente Ede. Deze behoefte is vastgelegd in de Woonvisie Ede 2030, het gemeentelijke woningbouwprogramma/ Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW) en de regionale woningbouwafspraken die eind 2017 zijn vastgelegd. Het woningbouwprogramma in z'n totaliteit (ca 5.700 voor de periode 2018-2027) is minimaal (kwantitatief) nodig om de verwachte bevolkings- en huishoudensgroei op te vangen. Het kazerneterrein - en daarmee ook de ontwikkeling MN8 - is integraal opgenomen in dit woningbouwprogramma. Het gemeentelijk woningbouwprogramma past bij de regionale kwantitatieve afspraken die eind 2017 gemaakt zijn in Regio Food Valley-verband. Deze afspraken zijn gebaseerd op de meest recente (provinciale) bevolkingsprognoses.

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van appartementen en grondgebonden woningen. In dit segment is sprake van een grote vraag. 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.

3.1.4. Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg

In de beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg werkt het rijk enkele tientallen doelen uit voor de modernisering van de monumentenzorg, gegroepeerd rond de volgende drie speerpunten:

- Cultuurhistorische belangen meewegen in de ruimtelijke ordening;
- Krachtiger en eenvoudiger regelgeving;
- Herbestemmen van monumenten die hun functie verliezen.

Onderdelen van dit nieuwe beleid zijn sinds 2010 ook vastgesteld in gemeentelijk erfgoedbeleid. Concreet heeft de modernisering geleid tot de aanpassing van het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro) per 1 januari 2012, het uitkomen van de Visie Erfgoed en ruimte, de afbouw van beschermde stads- en dorpsgezichten en een verandering in de manier van denken: cultureel erfgoed als belangrijke factor in ruimtelijke ontwikkelingen.

3.1.5. Besluit Ruimtelijke Ordening (herziening 2012)

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. De wijziging houdt in dat bij het opstellen van een bestemmingsplan de gemeente handelt conform artikel 3.1.6, tweede lid, onder a. Door een wijziging van dit artikel dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied, moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen.

3.1.6. Erfgoedwet

De Erfgoedwet regelt de integrale bescherming van het waardevol cultureel erfgoed. Sinds 1 juli 2016 zijn de verschillende wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed samengegaan in één wet. De wet regelt op rijksniveau wat verstaan wordt onder cultureel erfgoed en op welke wijze dit kan worden beschermd. De omgang met het onroerende erfgoed wordt straks geregeld in de Omgevingswet. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn de artikelen hierover te vinden in het overgangsrecht in de de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. Het betreft:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van (archeologische) rijksmonumenten;
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

3.1.7. Ecologie/Natuur

De Nederlandse natuur wordt op verschillende wijzen beschermd. Op provinciaal niveau worden regels gesteld voor de bescherming van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene ontwikkelingszones (GO) in de Provinciale Omgevingsvisie- en verordening. Op landelijk niveau zijn sinds 1 januari 2017 drie wetten samengevoegd in de zogenaamde Wet Natuurbescherming.

De nieuwe Wet Natuurbescherming (Natuurwet) voorziet in vereenvoudigde regels ter bescherming van de natuur, in decentralisatie van bevoegdheden naar provincies en in een goede aansluiting op het omgevingsrecht. De nieuwe wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet en wijzigt onder andere de Wet algemene

bepalingen omgevingsrecht, de Wet milieubeheer, de Wet ammoniak en veehouderij, de Crisi- en herstelwet en de m.e.r. wetgeving.

Natura 2000

De natuur binnen de Europese Unie is van grote biologische, esthetische en economische waarde. Om deze natuur te behouden heeft de Europese Unie het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden. Voor Nederland gaat het in totaal om 162 gebieden waaronder de Veluwe (gebiednr. 57) en (deels) het Binnenveld (gebiednr. 65) in de gemeente Ede. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur, geldt een vergunningplicht. Hierdoor is een zorgvuldige afweging gegarandeerd bij projecten die gevolgen kunnen hebben voor natuurgebieden. Vergunningen worden door de Provincie verleend en soms door het ministerie van Economische Zaken.

Stikstofdepositie (Programma Aanpak Stikstof - PAS)

In een dichtbevolkt land als Nederland is het een uitdaging om een evenwicht te vinden tussen veerkrachtige natuur en gezonde economie. Het Rijk en provincies geven ruimte aan ondernemers, omdat ze belangrijk zijn voor onze economie. Tegelijkertijd moeten economische activiteiten passen binnen de draagkracht van de natuur, want economie en natuur hebben elkaar nodig.

Al jaren is er in Natura 2000-gebieden een overschot aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Dit is schadelijk voor de natuur. Het belemmert ook vergunningverlening voor economische activiteiten. Daarom heeft het Rijk het initiatief genomen om de stikstofproblemen aan te pakken. In de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) werken overheden en maatschappelijke partners samen om de stikstofuitstoot te verminderen en daarmee ook economische ontwikkelingen mogelijk te maken.

Rijk, provincies en natuurorganisaties nemen maatregelen om de natuur te herstellen, door bijvoorbeeld stikstofrijke grondlagen te verwijderen. Agrarische ondernemers nemen maatregelen in hun bedrijfsvoering, zoals mest aanwenden met weinig stikstofverliezen en het gebruik van aangepast voer. Door deze combinatie van maatregelen ontstaat er ruimte voor nieuwe economische activiteiten. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op dit aspect.

3.1.8. Water

Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw

De kern van het advies van de commissie Waterbeheer 21e eeuw is het water meer ruimte geven voordat het die ruimte neemt. Dit betekent dat in het landschap en de stad meer ruimte beschikbaar moet komen voor het opslaan van water. De strategie van het waterbeleid valt uiteen in drie sporen:

- Anticiperen in plaats van reageren
- Meer ruimte naast techniek
- Vasthouden, bergen en afvoeren

De watertoets is een direct gevolg uit Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw. Het beschrijft het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De zogenaamde waterparagraaf is verplicht en wordt verder uitgewerkt in hoofdstuk 4.

Het Nationaal Waterplan is het formele plan van de rijksoverheid voor het nationale waterbeleid, waarin hoofdlijnen, principes, richting en een vooruitblik richting 2050 zijn opgenomen. In de waterwet is vastgelegd dat het rijk dit plan eens in de zes jaar opstelt. Dit plan is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en de partiele herzieningen hiervan. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan heeft betrekking op het gehele watersysteem, zowel oppervlaktewater, grondwater als de bijbehorende waterkeringen, oevers en dergelijke. Het waterbeleid voor het stedelijk gebied is erop gericht om opgaven voor natuur, energie, wonen, recreatie, cultureel erfgoed en economie (inclusief verdienvermogen) zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen.

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, voor zover de perceelegeenaar dit water zelf niet kan verwerken (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).

Gemeenten hebben op grond van artikel 10.33 Wet milieubeheer een zorgplicht ten aanzien van de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Gelderland

De Omgevingsvisie is op 18 oktober 2014 in werking getreden en daarmee het geldende toetsingskader voor dit bestemmingsplan. Op 28 juni 2017 zijn de meest recente wijzigingen in de Omgevingsvisie vastgesteld.

In deze visie staat beschreven hoe de provinciale omgeving er in de toekomst uit moet zien. Het gaat onder andere over verkeer, water, natuur, milieu en ruimtelijke ordening. Maar 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; 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 Gebiedsvisie 2013 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 vijf speerpunten:

- Bedrijven en bedrijvigheid
- Onderwijs en arbeidsmarkt
- Mobiliteit en bereikbaarheid
- Wonen en woningmarkt
- Kwaliteit leefomgeving en duurzaamheid

Gelders Natuurnetwerk (GNN)

Om de biodiversiteit nu en voor toekomstige generaties Gelderlanders veilig te stellen, beschermt de provincie het Gelders Natuurnetwerk. Het Gelders Natuurnetwerk is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal

en provinciaal belang. Dit Gelders Natuurnetwerk bestaat uit alle terreinen met een natuurbestemming binnen de voormalige EHS.

Een groot deel van de Gelderse natuurgebieden is internationaal beschermd: de Natura 2000-gebieden. Juist in deze gebieden moet de biodiversiteit worden behouden of verbeterd. De provincie geeft in het natuurbeleid prioriteit aan het behalen van de Natura 2000-doelen in de Natura 2000-gebieden. Het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone vervullen daarnaast een belangrijke rol bij het behoud van de biodiversiteit.

Binnen GNN geldt de 'nee, tenzij'-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is, als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.

Groene Ontwikkelingszone

De provincie en haar partners streven samen naar een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden. De Groene Ontwikkelingszone (GO) heeft een dubbele doelstelling. Er is ruimte voor verdere economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden.

De GO bestaat uit terreinen met een andere bestemming dan bos of natuur die ruimtelijk vervlochten zijn met het 4.2.1 Gelders Natuurnetwerk (GNN). Het gaat vooral om landbouwgrond, maar ook om terreinen voor verblijfs- en dagrecreatie, infrastructuur, woningen en bedrijven. De Ecologische verbindingzones maken deel uit van de GO, evenals weidevogelgebieden en ganzenfoerageergebieden. Enkele weidevogelreservaten maken deel uit van het GNN. Door de samenhang met de aangrenzende en inliggende natuur van het GNN herbergt de GO ook kenmerkende natuurwaarden.



Uitsnede Kaart Gelderse Natuurnetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone

Landschap

De natuur van Gelderland, te beheren en realiseren via GNN en GO, is de groene ruggengraat van het landschap. Landschap is aan verandering onderhevig. Ruimtelijk-economische ontwikkelingen geven vorm aan het landschap. De Omgevingsvisie verbindt de verantwoordelijkheden van de verschillende partners voor een duurzame economie en het borgen van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie en haar partners staan samen voor de opgave om de diversiteit van het Gelderse landschap te behouden en te versterken. Landschap is van

groot belang voor Gelderland, als motor voor de vrijetijdseconomie en voor een aantrekkelijk woon-, werk- en vestigingsklimaat.

De ambitie van de provincie richt zich in het bijzonder op de landschappen die symbool staat voor een mooi, divers en dynamisch Gelderland. Deze landschappen zijn van boven-regionale waarde. Met deze landschappen staat Gelderland op de kaart. De provincie wil deze landschappen ontwikkelen, versterken en behouden.

3.2.2. Omgevingsverordening Gelderland

Met een verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De omgevingsverordening Gelderland is in werking getreden op 18 oktober 2014 en geactualiseerd op 28 juni 2017. De regels in de Omgevingsverordening zijn gebaseerd op de provinciale Omgevingsvisie. In de verordening is bijvoorbeeld bepaald dat nieuwe woningbouwlocaties moeten passen binnen de daarvoor opgestelde Woonprogramma's. Andere aspecten die aandacht krijgen in de omgevingsverordening zien op sectorale aspecten die in hoofdstuk 4 van de plantoelichting nader worden besproken. Deze zijn ook in overeenstemming met de uitgangspunten van de Omgevingsverordening.

3.2.3. Steengoed benutten

Het provinciale subsidie programma Steengoed Benutten is bedoeld om gemeente op verschillende manieren te ondersteunen in de transformatieopgaven, die op verschillende ruimtelijke vlakken kunnen spelen.

De essentie van SteenGoed Benutten is om -gezien vanuit leegstaand vastgoed, transformatie en overprogrammering- ruimtelijke kwaliteit te behouden en te versterken en Gelderland nog mooier, leefbaarder en economisch aantrekkelijker te maken. Dat gebeurt door de aanpak in gebieden centraal te stellen. Leegstaand vastgoed wordt in samenhang met de omgeving gezien. Er wordt aangesloten bij het karakter en DNA van het gebied enkeuzes die ook op lange termijn rendabel zijn. De aanpak daarbij is telkens anders. Het is maatwerk waarbij, in een open gesprek met partners, de initiatieven worden verkend.

3.2.4. Woningbouwafspraken Regio Food Valley / 'Werken aan extra woonkwaliteit in regio Food Valley' (eind 2017 vastgesteld)

De provincie Gelderland maakt met haar regio's (kwantitatieve en kwalitatieve) afspraken over het woningbouwprogramma. In 2014 heeft de provincie Gelderland een bevolkingsprognose opgesteld (Gelderse prognose 2014) die als uitgangspunt is gebruikt voor de kwantitatieve verdeling van de Gelderse FoodValley-gemeenten voor de periode 2015-2025. Het aantal woningen voor de Gelderse gemeenten bedroeg toen 11.500 en ca. 14.500 voor de gehele regio FoodValley. Voor Ede is toen een aantal van 4.000 woningen opgenomen. Afspraak destijds was dat frequent zou worden gemonitord.

Eind 2016/ medio 2017 zijn nieuwe prognoses beschikbaar gekomen die -samen met een inschatting van marktkansen en feitelijke realisaties in de jaren ervoor- hebben geleid tot positieve aanpassing van de kwantitatieve afspraken van 2015. Deze zijn regiobreed vastgesteld eind 2017. Voorzien wordt voor de periode 2018-2027 voor de gemeente Ede een bandbreedte van ca 4.500 - 5.500 woningen, exclusief extra overloop vanuit de Utrechtse regio.

Ede beschikt begin 2018 over een woningbouwprogramma (zoals opgenomen in ondermeer het Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW)) in de ordegrrootte van de bovenkant van deze bandbreedte. De beschreven ontwikkeling MN8 (onderdeel uitmakend van project Kazerneterrein (Veluwe Poort)) is onderdeel van dit woningbouwprogramma. Samen met de kwantitatieve afspraken zijn aanvullende kwalitatieve afspraken gemaakt (in relatie tot de toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking). Dit is vastgelegd in de notitie 'Werken aan extra woonkwaliteit in regio Food Valley' (eind 2017 vastgesteld).

3.2.5. Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan

De provincie Gelderland streeft een duurzame mobiliteit na. Daarbij ondersteunt het verkeers- en vervoerssysteem een sterke economie en welvaart, terwijl het de sociale integratie stimuleert. De provincie heeft een hoofdfietsnetwerk vastgesteld. Dit netwerk omvat de regionale hoofdstructuur voor fietsers, zowel utilitair als recreatief. Deze vallen samen met het gemeentelijke hoofdfietsnetwerk. De provincie Gelderland is in Ede concessieverlener van het regionale en stedelijke openbaar vervoer (bus en trein Valleilijn).

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Stadvisie Ede

In de Stadvisie Ede, vastgesteld op 6 april 2017, krijgen gemeentelijke ambities uit de Visie Ede 2025 en het collegeconvenant 2014-2018 een ruimtelijke vertaling. Ede kiest voor Food en duurzaamheid, in een jonge en groene stad van ontmoeten en verbinden. En doet dat op de Edese manier. In de visie wordt gewerkt aan de hand van 5 leidende principes.

1. Netwerkstad in Foodhart;
2. Krachtige en complementaire brandpunten;
3. Herkenbare stad aan Veluwe en Vallei;
4. Duurzame en Gezonde stad;
5. Levensloopbestendige wijken.

3.3.2. 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 groeiprognozes 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 MN8 is onderdeel van het Kazerneterrein dat op zijn beurt weer onderdeel is van het woningbouwprogramma (sporen 1 en 2) dat is vastgelegd in diverse nota's en visies (zoals Nota Woningbouwprogrammering 2011, MeerjarenPerspectief Grondexploitaties (MPG), Woonvisie 2012, Woonvisie Ede 2030), het Integraal PortefeuilleManagement Woningbouw (IPW) én de eind 2017 nieuw vastgestelde regionale woningbouwafspraken (Regio FoodValley, provincie Gelderland). 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.

Het project MN8 draagt daarnaast in zeer sterke mate bij aan sporen 7 en 8 van de Woonvisie: wonen in een bijzondere en groene (Veluwe) omgeving. Ook versterkt het de variatie in de woonomgeving (spoor 4 Woonvisie).

3.3.3. Nota '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.

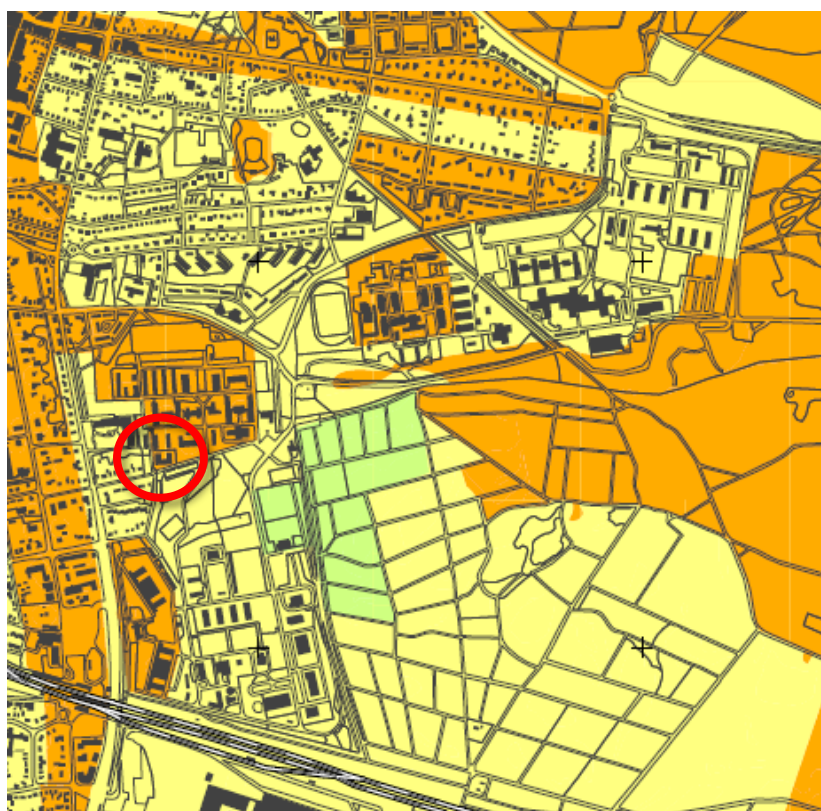
3.3.4. Nota 'Archeologie in evenwicht' (2012)

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 (Erfgoedwet, artikel 9.1).

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 (CHW) Ede. De archeologienota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

3.3.5. Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) (2012)

De CHW betreft een uitwerking van het gemeentelijke erfgoedbeleid. Het is een integraal ruimtelijk beleidskader waarin alle aardkundige, archeologische, historisch landschappelijke en historisch (steden-)bouwkundige sporen bijeen zijn gebracht en integraal zijn gewogen. Daarmee is een 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 afbeelding 8). 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



Omgeving plangebied op de Cultuurhistorische Waardenkaart

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

CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE ZONES	
	Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1: hoge cultuurhistorische betekenis (landschap, archeologie en historische (steden)bouwkunst)
	Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 2: middelhoge cultuurhistorische betekenis
	Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 3: middellage cultuurhistorische betekenis
	Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 4: lage cultuurhistorische betekenis

De cultuurhistorische waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het onderhavige bestemmingsplangebied valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1 van de Cultuurhistorische Waardenkaart. Voor dit gebiedstype geldt de volgende beleidsstrategie:

“Dit zijn de cultuurhistorische parelgebieden die identiteit geven aan Ede. De historische situatie is bovengronds goed herkenbaar of ondergronds bijzonder gaaf. De historische zeggingskracht is daardoor zeer hoog. Op nationaal niveau zijn deze cultuurhistorische gebieden relatief zeldzaam. Ontwikkelingen zijn toegestaan als ze tenminste beogen cultuurhistorische waarden in stand te houden dan wel te versterken. Een historisch-ruimtelijke analyse is hierbij noodzakelijk. Het dagelijkse beheer dient mede gericht te zijn op instandhouding.”

In paragraaf 4.4 worden de cultuurhistorische waarden beschreven die binnen en rondom het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen.

3.3.6. Erfgoedverordening Ede

De Erfgoedverordening is ook een instrument van de gemeente waarin erfgoedbeleid is uitgewerkt. Het bevat onder andere bepalingen ten aanzien van het gebruik en verstoringen van gebouwde monumenten. Zo kunnen bepaalde gebruiksvormen onwenselijke gebouwaanpassingen met zich meebrengen, of kunnen onevenredig grote uitbreidingsmogelijkheden tot verstoringen leiden omdat ze onvoldoende ondergeschikt zijn aan het monumentale volume. Om hierop in te spelen moeten gebruiksmogelijkheden en bouwrechten van beschermde monumenten weloverwogen worden gekozen en terughoudend worden ingevuld, opdat monumentale waarden ook planologisch worden geborgd. In de Erfgoedverordening zijn tevens regels opgenomen ten aanzien van cultuurhistorische waarden in bestemmingsplannen en de uitvoering van archeologisch onderzoek in de gemeente.

3.3.7. Erfgoed maakt Ede: actualisering erfgoedbeleid (2017-2018)

Het gemeentelijk beleid voor het cultureel erfgoed wordt op dit moment vernieuwd. In voorbereiding op de komst van de Omgevingswet moet ook de informatie op de CHW worden geactualiseerd. Het bijwerken van de cultuurhistorische database verloopt in fasen.

3.3.8. Gemeentelijk rioleringsplan

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2018 - 2022, Verbindend water. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede en Waterschap Vallei & Eem. De belangrijkste gidsprincipes voor de omgang met water, die in het Gemeentelijk rioleringsplan worden beschreven zijn:

- We streven naar een duurzame en gezonde stad
- We blijven gebruikt water hygiënisch verantwoord verwerken
- We houden schoon water schoon
- We hanteren de trits ‘vasthouden, bergen en dan pas afvoeren van regenwater’
- We gebruiken regenwater waar het valt
- We benutten de inrichting van de openbare ruimte

- We gebruiken water om de herkenbaarheid van woonmilieus te versterken

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.

3.3.9. Handboek Groenstructuur & Groenbeleid Ede

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 pedagogisch waarde) van de buurt. Daarnaast herbergt groen ook een recreatieve functie, natuurfunctie, klimaatfunctie en milieufunctie. Om bovenstaande redenen vindt gemeente Ede het wenselijk een duurzame groenstructuur na te streven, zorgvuldig met de groenstructuur om te gaan en steeds te zoeken naar de goede combinatie van functies.

Bomenbeleidsplan

In 2013 is het bomenbeleidsplan vastgesteld. Uitgangspunt van het bomenbeleidsplan is de focus te leggen op de "belangrijke bomen". Vanuit het bomenbeleidsplan 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 moet worden.

In de zomer van 2016 is de Visie Openbare ruimte vastgesteld. Hierin zijn de globale visie voor de inrichting van de openbare ruimte neergelegd, globaal spelregels voor burgerparticipatie omschreven en wordt er een aanzet gegeven naar de te verwachten opgaves die eraan komen voor de gemeente Ede.

Begin 2017 is de Stadsvisie Ede vastgesteld. In deze visie is een gezamenlijke visie opgesteld waarin is beschreven wat de belangrijkste speerpunten zijn voor Ede. Duurzaamheid en een gezonde leefomgeving spelen hierin 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.

De voormalige Maurits Noord kazerne is gelegen in de bos- en bosrandzone van Ede. Kenmerkend voor dit gebied is de zware omzomende bepanting langs de buitenranden van het terrein, grotere bouselementen aan de zuidzijde, monumentale gebouwen, solitaire bomen en reliëf. De kwaliteit wordt bepaald door individuele woonplekken, al dan niet onderdeel van het cultuurhistorisch cluster centraal in het gebied. De landschappelijke cultuurhistorie vormt hier uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen. Aandachtspunt in het gemeentelijk beleid is het stimuleren van de stadsecologische ontwikkeling. Dit vindt plaats door vanuit de stadsranden via de hoofdgroenstructuur en wijkstructuur de natuurlijke omgeving zo diep mogelijk in de woonomgeving beleefbaar te maken.

Ter hoogte van de kazerneterrein wordt het wonen met een boskarakter voorgestaan. Dit komt tot uitdrukking in de plannen door de rijke en robuuste beplantingsstructuur. In het gebied

liggen groene verbindingen tussen bestaand stadsgroen en de Veluwe. Het aspect Groen wordt verder uitgewerkt in paragraaf 4.5.

3.3.10. Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan

De hoofdlijnen van het verkeers – en vervoersbeleid binnen de gemeente Ede staan beschreven in het vigerende Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (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 wegencategorisering en de fietsstructuur vastgelegd. In de wegencategorisering 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.

Het Fietsmobiliteitsplan is een uitwerking van het GVVP. Het Fietsmobiliteitsplan draagt bij aan drie doelstellingen, te weten:

1. Fietsveiligheid: de verkeersveiligheid van de (fiets)infrastructuur wordt op niveau gehouden en een verkeersveiliger gebruik wordt verwezenlijkt.
2. Duurzaamheid: het fietsbeleid levert een zichtbare bijdrage aan de klimaat- en energiedoelstelling van de gemeente Ede
3. Fietsstad: Ede wordt een echte fietsgemeente en kan zich meten met de andere fietssteden in Nederland meten.

3.3.11. 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.

3.3.12. 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 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. 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). In 2020 vindt verdere aanscherping plaats: woningen moeten dan (bijna) energieneutraal worden gebouwd. Burgemeester en wethouders hebben in juli 2017 besloten dat nieuwe woningen in de gemeente in principe niet meer op het aardgasnet zullen worden aangesloten. De gemeente Ede wil voorbereid zijn op de toekomst. Wereldwijd en ook in ons land, is afgesproken dat er op termijn geen toekomst meer is voor fossiele energie, zoals aardgas. Verbranding van aardgas draagt namelijk bij aan de opwarming van de aarde. Bovendien raakt ons Nederlandse aardgas op en leidt onze gaswinning tot aardbevingsschade in Groningen. Uiterlijk in 2050 willen we alle

woningen in ons land van het aardgasnet hebben losgekoppeld. Daarom wil de gemeente nu geen nieuwe woningen meer (laten) bouwen met aardgas. Want dan zijn we aan het dweilen met de kraan open. Woningen worden gebouwd voor een periode van minimaal 80 jaar. Daarom kiezen we nu voor een energiesysteem in de woning dat toekomstbestendig is. Duurzame energiesystemen zijn in voldoende mate beschikbaar. Bijvoorbeeld kan gekozen worden voor woningen met een warmtepomp, met gebruikmaking van omgevingswarmte (bodem of lucht). Het gaat hier om bewezen technieken. Weliswaar zijn deze technieken nu nog iets duurder (in aanschaf) dan een CV-ketel, maar in het verbruik zijn deze technieken goedkoper, zeker in combinatie met zonnepanelen. Een goedkoper alternatief is aansluiting op het warmtenet, dat ook op de Kazerneterreinen wordt uitgerold.

Aardgasloos bouwen is met ingang van 1 juli 2018 wettelijk verplicht. De nieuwe wet heeft tot gevolg dat er geen omgevingsvergunningen meer worden afgegeven voor nieuwbouw die aangesloten wordt op een aardgasnet. Tenzij burgemeester en wethouders voor een gebied bepalen dat daar het verbod op aardgas niet geldt. Een dergelijke aanwijzing mag alleen gebeuren op grond van zwaarwegende maatschappelijke belangen. Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Ede heeft besloten niet op voorhand gebruik te maken van de mogelijkheid om gebieden uit te sluiten van het verbod op aardgas.

4. Onderzoek en randvoorwaarden

4.1. Inleiding

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moeten relevante aspecten in beeld worden gebracht. Het vaststellen van een bestemmingsplan kan gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, voor cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden, de waterhuishouding en andere waarden. In onderstaande paragrafen wordt op deze aspecten ingegaan.

4.2. 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

Het kazerneterrein Maurits Noord wordt de komende jaren omgevormd tot een gebied waar functiemenging van wonen en gemengde functies bewust wordt nagestreefd, gemengde functies kunnen weliswaar als bedrijfsmatige functies worden gezien, maar zullen qua milieubelasting een geringe impact hebben op de gevoelige functies binnen het plangebied.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen ten aanzien van milieuzonering.

4.3. Bodem

Bodem

In 2017 heeft Ingenieursbureau Land een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd op de locatie (R01-77355.30-RSC, 4 september 2017). In het vooronderzoek zijn alle eerder uitgevoerde bodemonderzoeken meegenomen.

In de bovengrond is veelal een zwakke bijmenging met puin aangetroffen. In de bovengrond overschrijden plaatselijk de gehalten lood en PCB de achtergrondwaarde. In de ondergrond is een overschrijding van de achtergrondwaarde voor PCB aangetoond. Op basis van de indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit wordt de bovengrond beoordeeld als 'klasse wonen' of 'altijd toepasbaar'. De ondergrond wordt beoordeeld als 'altijd toepasbaar'. Het grondwater bevond zich op een diepte van meer dan 5,0 mmv en is derhalve niet meegenomen in het onderzoek. Visueel is geen asbest aangetroffen op het maaiveld of in de grond. In de fractie <20 mm is plaatselijk asbest aangetoond in de bovengrond. Het betreft (veelal) hechtgebonden chrysotiel. De (maximaal) aangetoonde gehalten aan (gewogen) asbest liggen onder de 10 mg/kg ds.

De aangetoonde gehalten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek en zijn geen belemmering voor de bestemmingsplan wijziging. De milieu hygiënische kwaliteit van het terrein is vastgelegd.

Explosieven

Bij de koop van de terreinen is met Defensie afgesproken dat de terreinen vrij van explosieven zou worden opgeleverd. Een garantie dat het terrein 100% vrij was van explosieven kon echter niet worden gegeven, omdat:

- Infrastructuur die is aangelegd na de tweede wereldoorlog verstorend werkt op de detectieapparatuur;
- Ondergrondse kabels en leidingen verstorend werken op de detectieapparatuur;
- Verdachte locaties niet bereikbaar zijn door de aanwezigheid van gebouwen die na WO2 zijn gebouwd;
- Kleine objecten moeilijker detecteerbaar zijn dan grote elementen doordat deze een kleiner magnetisch veld hebben.

Er is een historisch vooronderzoek uitgevoerd om te bepalen of er gebieden zijn aan te wijzen die een verhoogde kans hebben op het aantreffen van conventionele explosieven. Uit het vooronderzoek blijkt dat er verdachte gebieden zijn aan te wijzen die in aanmerking komen voor een vervolgonderzoek. Niet verdachte gebieden worden niet nader onderzocht. Dit vervolgonderzoek bestaat uit een detectieonderzoek waarbij met detectie apparatuur onderzocht wordt of er daadwerkelijk explosieven aanwezig zijn. Een dergelijk detectieonderzoek wordt echter beperkt door de bovengenoemde vier aspecten.

Een door de Explosieven Opruimingsdienst (EOD) op 22 februari 2010 uitgevoerde proefdetectie bevestigt dit. De EOD acht het niet zinvol de verdachte gebieden op voorhand te gaan onderzoeken omdat er dan maar voor een zeer beperkt deel (naar schatting 30%) een betrouwbare uitspraak gedaan kan worden.

Ede laat het terrein detecteren en indien nodig ook verdachte objecten benaderen.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen ten aanzien van bodem.

4.4. Cultuurhistorie

Archeologie

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het plangebied is gebruik gemaakt van in het gebied uitgevoerd archeologisch onderzoek. Dit bestond uit een begeleiding van de sloop van een aantal kazernegebouwen gecombineerd met een verkennend booronderzoek², een karterend proefsleuvenonderzoek³ en een archeologische begeleiding van een munitieruiming.⁴

Op basis van de onderzoeken mag worden geconcludeerd dat (voormalige) bebouwde zones op de kazerne Maurits Noord grotendeels zijn verstoord. Enkel in tussen gebouwen en verspreid liggende (groen)zones zijn nog sporen en vondsten uit de moderne tijd (inclusief Tweede Wereldoorlog) aanwezig. De archeologische relevantie van dit soort resten staat beleidsmatig ter discussie. Bovendien is de trefkans relatief klein en behoud door opgraven relatief kostbaar. Het gaat veelal om kleine, solitaire afval dumps (soms met munitieartikelen) en restanten van bijvoorbeeld schuilkelders. Met het archeologische onderzoek is een selectie van dit soort vondsten uit de kazernetijd (1900-2010) veiliggesteld. Naar het oordeel van de gemeente is deze selectie voldoende representatief om van verder zelfstandig archeologisch onderzoek in het plangebied af te zien.

Beschouwing plangebied

Het plangebied is voor wat betreft archeologische waarden in zijn geheel vrijgegeven voor toekomstige ontwikkelingen. De archeologische regeling in het geldende bestemmingsplan (2013) is niet meer van toepassing en komt te vervallen.

² Flokstra, L.M., H.J. Hesseling & E.H.L.D. Norde, 2012: Plangebied Kazerneterreinen, Gemeente Ede, Een archeologische begeleiding (conform protocol proefsleuven), RAAP-rapport 2611, Weesp (eindversie 19 september 2012).

³ Loonen, A.F., 2015: Proefsleuvenonderzoek in het plangebied Kazerneterreinen te Ede, Archeodienst Rapport 689, Zevenaar (eindversie 29 september 2015).

⁴ Schute, I. & J. Wijnen, 2018: Archeologische begeleiding van munitieaanpak Kazerneterreinen te Ede. RAAP-Rapport 3318, RAAP bv, Weesp (eindversie 20 maart 2018).

De meldingsplicht bij Onze Minister, namens deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, van een zaak die wordt aangetroffen en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft, blijft van kracht (Erfgoedwet, artikel 5, lid 10 en 11).

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen ten aanzien van archeologie.

Cultuurhistorie

Ontwikkelingsgeschiedenis

Kazerneterrein Maurits Noord

In 1908 startte de militaire bebouwingsgeschiedenis op Maurits Noord met de oplevering van een complex voor de 'bereden artillerie'. De hoofdgebouwen (Arthur Koolkazerne en Van Essenkazerne) illustreren een markante overgangsvorm tussen de lineaire bouw en het paviljoensysteem en beslaan een H-vormige plattegrond met een verlaagd middendeel. Deze gebouwworm is alleen in Ede gerealiseerd en daardoor landelijk uniek. Kenmerkend en functioneel gerelateerd aan de artillerie is een aantal belendingen rond de hoofdgebouwen, waaronder een bureelgebouw (later marechausseekazerne), manege, hoefsmederij en diverse paardenloodsen. Hoewel meer dan de helft van de bijgebouwen inmiddels is gesloopt, getuigen deze nog steeds van de bijzondere taken van de bereden artillerie. Alle gebouwen werden bovendien opgetrokken met invloeden vanuit de in de kazernebouw weinig toegepaste chaletstijl. Aan dit terrein werd in 1936 de P.L. Bergansiuskazerne toegevoegd en rond 1950 een karakteristiek kantinegebouw (gebouw 8).

Historisch-ruimtelijke ontwikkeling binnen het plangebied

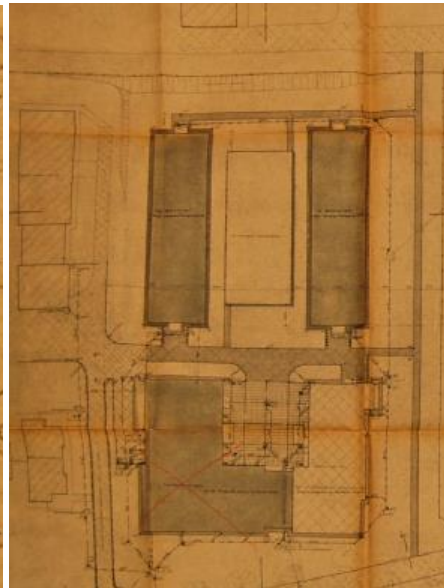
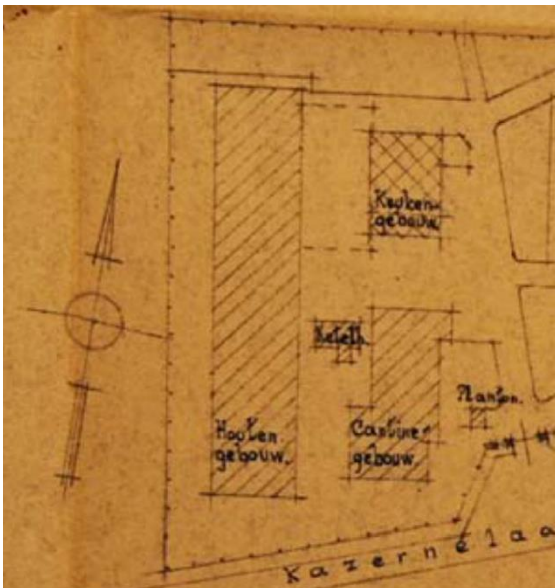
Uit een vergelijking van historische kaarten blijkt dat de eerste bebouwing in het plangebied tussen 1914 en 1930 tot stand kwam. Aan de westzijde van het plangebied bevond zich omstreeks 1930 een langwerpig gebouw, dat aan de noordzijde voorzien was van een korte dwarsvleugel. Ten oosten van het gebouw stonden twee kleine bouwwerken. Blijkens een plattegrond van het kazernecomplex uit 1951 was het langwerpige gebouw opgetrokken in hout en was destijds tegen de dwarsvleugel een keukengebouw gesitueerd. Op een luchtfoto uit circa 1940 blijkt dat deze eenlaags bebouwing was voorzien van een flauw hellende zadeldaken. Uit de plattegrond en luchtfoto blijkt eveneens dat direct ten oosten van het houten gebouw een ketelhuis met schoorsteen stond.



Chromotopografische kaart uit 1930 met aan de westzijde van het plangebied (blauwe omcirkeld) het houten gebouw en de twee kleine bouwwerken.



Foto uit circa 1940 van het zuidelijk gedeelte van kazerneterrein Maurits Noord, met rechts de P.L. Bergansiuskazerne en op de voorgrond het houten gebouw met ketelhuis (bron: Beeldbank Nederlands Instituut voor Militaire Historie).



Fragment van een complexoverzicht uit 1951 (links) en de bouwtekening voor de uitbreiding van het kantinegebouw met leslokalen en manschappengebouwen uit 1969 (rechts).

Gebouw 8 werd als kantinegebouw bij de P.L. Bergansiuskazerne gebouwd en kreeg later de functie van onderofficiersmess. Blijkens een luchtfoto uit circa 1940 bevond zich voor de bouw van het kantinegebouw op deze plek een parkachtige aanleg, die een groene overgang vormde van het voorterrein van de P.L. Bergansiuskazerne naar de achterzijde van de (vermoedelijk) utilitaire bebouwing. Het voormalig kantinegebouw dateert waarschijnlijk uit 1950 en bestaat uit een samengestelde, nagenoeg rechthoekige plattegrond. Het pand is opgebouwd uit een centraal middenblok van twee bouwlagen met ter weerszijden daarvan twee kortere, lagere zijvleugels. De noordvleugel wijkt enigermate terug ten opzichte van het hoofdblok en de zuidvleugel springt juist naar voren ten opzichte van het hoofdblok. Het gebouw is voorzien van een met rode Hollandse pannen gedekt zadeldak met fors overstek en de gevels zijn opgetrokken in bruingele baksteen met een trasraam van roodbruine baksteen. In 1969 werd aan de westzijde van het kantinegebouw een bouwdeel met leslokalen aangebouwd op de plek van het gesloopte houten gebouw. Tevens werden aan de noordzijde

twee manschappengebouwen gerealiseerd. In dit kader werd ook de ligging van de weg aan de oostzijde van het plangebied gewijzigd. De bebouwing uit 1969 is nadien gesloopt. Het terrein ligt thans braak. Het voormalig kantinegebouw vormt in de huidige situatie het enige gebouw binnen het plangebied.

Cultuurhistorische waarden

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten

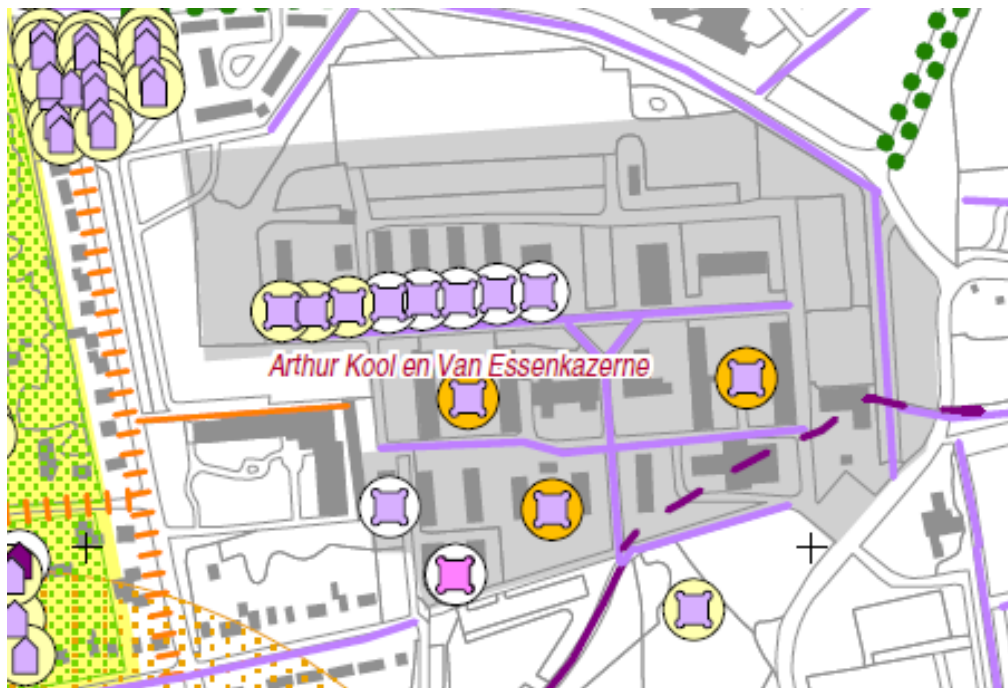
Binnen het plangebied bevinden zich geen beschermde rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten. Ten noorden van het plangebied staat de Arthur Koolkazerne, die is aangewezen als beschermd rijksmonument. Dit geldt eveneens voor de P.L. Bergansiuskazerne, die zich ten oosten van het plangebied bevindt.

Beeldbepalende panden

Binnen het plangebied staat het voormalig kantinegebouw (gebouw 8). Dit pand is aangemerkt als beeldbepalend pand. Voor dit pand zal in de toekomst nog nader bepaald worden welke beschermingsvorm wordt toegekend ter borging van de cultuurhistorische waarden. Ten westen van het plangebied bevindt zich een voormalig bureelgebouw. Dit pand is eveneens aangemerkt als beeldbepalend pand.

Historisch-ruimtelijke structuren

Blijkens de deelkaart 'Historische bouwkunst en stedenbouw' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede liggen in de omgeving van het plangebied enkele wegen die tussen 1832 en 1938 zijn aangelegd. Deze wegen vormen onderdeel van de oorspronkelijke ruimtelijke opzet van het kazerneterrein en hebben een hoge cultuurhistorische waarde. Op grond van de Cultuurhistorische Waardenkaart wordt geconcludeerd dat binnen het plangebied geen waardevolle historisch-ruimtelijke structuren voorkomen.



Fragment deelkaart 'Historische bouwkunst en stedenbouw' van de Cultuurhistorische Waardenkaart

Molenbiotoop

Het plangebied is niet gelegen binnen een molenbiotoop.

Effecten van planvoornemen voor cultuurhistorische waarden

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van een bouwblok met twee parallel aan elkaar gesitueerde blokjes rijtjeswoningen. Het ontwerp gaat uit van seniorenwoningen van één laag met kap aan de noordzijde en eengezinswoningen van twee lagen met kap aan de zuidzijde. De nieuwe bebouwing pakt de noord-zuid oriëntatie op die kenmerkend is voor de ruimtelijke opzet van het kazerneterrein Maurits Noord. Daarnaast verhoudt de maat en schaal van de nieuwe bebouwing zich op gepaste wijze tot de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in de omgeving.

Voor het voormalig kantinegebouw geldt dat het planvoornemen uitgaat van acht appartementen en een commerciële ruimte. Het plan dat mede op basis van inbreng vanuit het team Monumentenzorg en Archeologie (gemeente Ede) tot stand is gekomen, werd op 26 maart 2017 behandeld in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie heeft waardering uitgesproken voor de gekozen uitgangspunten voor hergebruik en invulling van het gebouw. Uitgangspunt voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1 is dat cultuurhistorische waarden worden behouden en versterkt.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat, met uitzondering van het voormalige kantinegebouw in het plangebied, geen cultuurhistorische waarden voorkomen die behoudenswaardig zijn. De herbestemming van het voormalig kantinegebouw wordt vanuit cultuurhistorisch oogpunt positief beoordeeld.

4.5. Water

Watertoets

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

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

Situatie plangebied

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.

- Alleen het vuilwater wordt aangesloten op het bestaande stelsel van Ede;
- Het hemelwater van het plangebied wordt geborgen en geïnfiltreerd binnen Maurits Noord;
- De rioolwaterzuivering heeft voldoende capaciteit om het vuilwater van het plangebied te zuiveren.

Voor de dimensionering van de infiltratievoorzieningen worden de volgende algemene uitgangspunten gebruikt:

- berging van 40 mm (statisch);
- check infiltratievoorzieningen met T10+10% en T100 +10% rekening houdend met doorlatendheid bodem (dynamisch).

Vuilwater

Het vuilwater wordt aangesloten op het gemeentelijk vuilwaterriool in de openbare ruimte van het overkoepelende plan Maurits Noord, vanwaar het via het bestaande stelsel van de kern Ede wordt afgevoerd naar de RWZI Ede.

Hemelwater

Het hemelwater dat valt op het verharde dak- en terreinoppervlak van MN8 wordt afgevoerd naar het gemeentelijk permeabel hemelwaterriool in de openbare ruimte van het overkoepelende plan Maurits Noord. In het permeabel riool is 40 mm berging aanwezig ten opzichte van het aangesloten verhard oppervlak.

Hoogten

Het vloerpeil van de woningen ligt minimaal 25 cm hoger dan de goothoogte van de weg, om te voorkomen dat bij water-op-sstraat situaties wateroverlast in de woningen ontstaat. Bij het bepalen van de hoogten in het plangebied is het belangrijk geen ingesloten laagte te creëren ten opzichte van het omringde bestaande gebied.

Conclusie

Het aspect Water vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van dit plan.

4.6. Groen

De landschappelijke waarde op de kazerneterreinen is groot. De waarden worden in het bijzonder gevormd door de aanwezige natuurlijke en culturele hoogteverschillen (steilranden) en de hoeveelheid aan beplanting, inheems in aansluiting op de Veluwe en parkachtig (uitheemse soorten) rondom de monumentale bebouwing. In dit gebied is sprake van een robuuste omzomende beplanting en een gevarieerde beplanting op het terrein zelf. Vanuit het verleden is sprake van veel groenblijvende beplanting. Deze dragen in belangrijke mate bij aan de sfeer van het terrein. Bij de nieuwe inrichting van de openbare ruimte en private ruimtes wordt op deze kwaliteiten voort gebouwd.

Zo wordt ook bij de inrichting van de buitenruimte van dit specifieke plangebied hierop aangesloten.

Ten behoeve van een zorgvuldige inpassing in de nieuwe situatie zijn bomen, bosvakken en steil randen opgenomen in de waardekaart landschap.

Waardekaart Landschap

Groenstructuren, waardevolle bomen, bosgebieden en steil randen zijn opgenomen op de waardekaart landschap. Deze waardekaart is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Alle bomen op de kazerneterreinen zijn hiervoor geïnventariseerd. De kaart biedt inspiratie en houvast voor nieuwe ontwikkelingen op de terreinen waarbij het uitgangspunt is dat bestaande waarden in de nieuwe situatie duurzaam worden geïntegreerd.

Binnen het plangebied zelf staan geen waardevolle bomen. Aan de zuidrand van het plangebied staat de waardevolle laanbeplanting van de Kazernelaan. Deze maken onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur en blijven dan ook als zodanig beschermd in het geldende plan. Rondom het plangebied maken nieuwe bomen onderdeel uit van het inrichtingsplan openbare ruimte landschapselementen

4.7. Ecologie

Wet Natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is gericht op:

- het beschermen en ontwikkelen van de natuur, mede vanwege de intrinsieke waarde en het behouden en herstellen van de biologische diversiteit;
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur ter vervulling van maatschappelijke functies;

- het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen, vanwege hun bijdrage aan de biologische diversiteit en hun cultuurhistorische betekenis, mede ter vervulling van maatschappelijke functies.

De bevoegdheid voor het verlenen van ontheffingen en vrijstellingen bij soortenbescherming ligt grotendeels bij de provincies. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Zorgplicht

Het eerste artikel in de Wet natuurbescherming heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

soortbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

gebiedsbescherming

Indien een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

Natura 2000

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de vogelrichtlijn en habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheer-plan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen. Het opstellen gebeurt daarom in overleg met alle direct betrokkenen, zoals beheerders, gebruikers, omwonenden, gemeenten, natuurorganisaties en waterschappen. Samen geven ze invulling aan beleven, gebruiken en beschermen. Daar draait het om in de Nederlandse Natura 2000-gebieden (bron: Regiegroep Natura 2000).

Het is krachtens de Wet natuurbescherming verboden zonder vergunning van gedeputeerde staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudings-doelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen (artikel 2.7, lid 2). Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het

Nederlandse vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

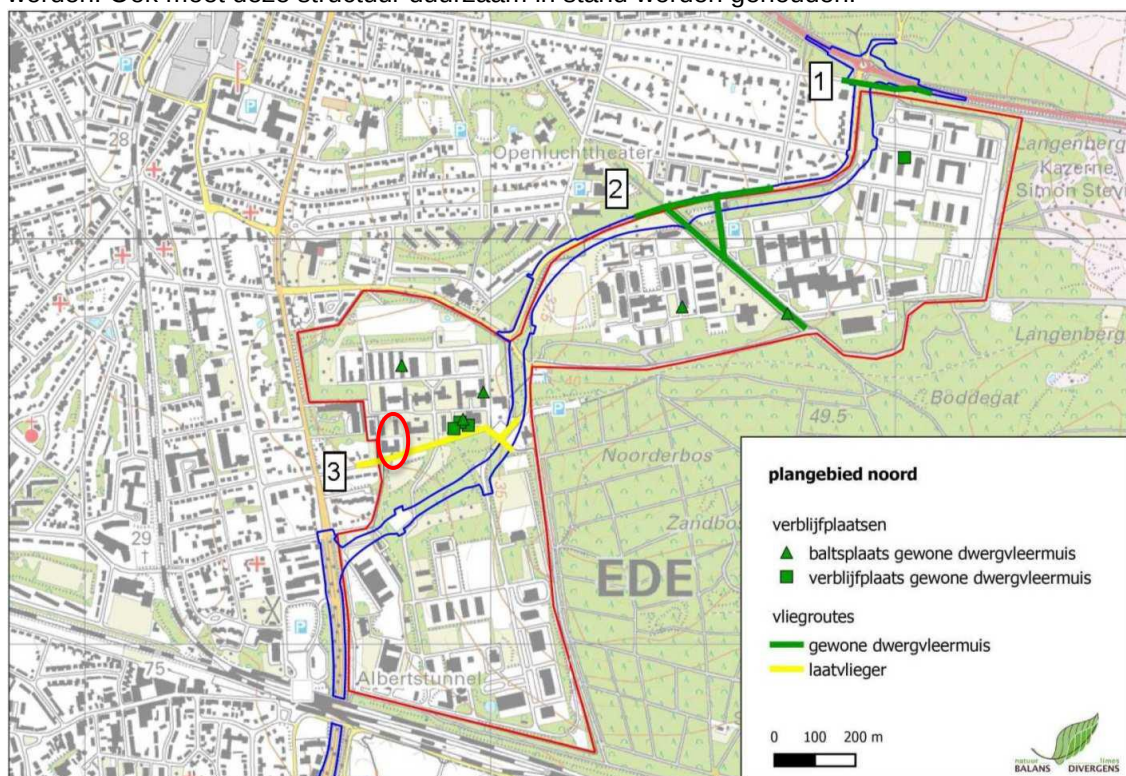
Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden onder conform hoofdstuk 4 van de Wet natuurbescherming heeft als doel om het aanwezige areaal bos in Nederland te behouden. Onder houtopstanden vallen alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van tien are of meer of rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat.

Beschouwing plangebied soortbescherming

Voor het bestemmingplan was ecologisch onderzoek noodzakelijk. Dit heeft voor de kazerneterreinen regelmatig plaatsgevonden. Ook voor het her te bestemmen gebouw 8 (zie bijlage toetsing flora- en faunawet 2015 kazerneterrein en parklaan Ede). Uit het onderzoek is gebleken dat er geen beschermde soorten voorkomen in de gebouw 8. Het ecologisch onderzoek zal dit jaar, 2018, worden geactualiseerd. Als uit dit onderzoek blijkt dat er beschermde soorten in gebouw 8 voorkomen dan zal er alsnog een ontheffing Wet Natuurbescherming moeten worden aangevraagd.

Ten noorden van het plangebied loopt een essentiële vliegroute van de laatvlieger (zie onderstaande figuur). Er mag geen lichtverstoring optreden op deze groenstructuur. Hier moet bij de inrichting van het plan rekening mee worden gehouden en een ecooloog bij betrokken worden. Ook moet deze structuur duurzaam in stand worden gehouden.



Beschouwing plangebied gebiedsbescherming

Het plangebied grenst aan het Natura 2000-gebied Veluwe. Voor plannen (waaronder bestemmingsplannen) is de wettelijke norm beschreven in artikel 19j:

Een bestuursorgaan houdt bij het nemen van een besluit tot het vaststellen van een plan dat...de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in dat gebied kan verslechteren of een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen...rekening met de gevolgen die het plan kan hebben voor het gebied.

Bepalend voor de toelaatbaarheid van een bestemmingsplan is daarom of de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt voor enig Natura 2000-gebied tot een verslechtering van, of een significant versturend effect op, de instandhoudingsdoelen kan leiden. Onder instandhoudingsdoelen worden de voor het desbetreffende gebied kwalificerende habitattypen en soorten bedoeld. Kan uit een natuuronderzoek niet de conclusie worden getrokken dat met wetenschappelijke zekerheid significante effecten op voorhand uitgesloten kunnen worden, dan is een passende beoordeling vereist.

Het plangebied ligt op 300m van het Natura 2000-gebied Veluwe. Voor de ontwikkeling van de de gehele kazerneterreinen is bepaald of er negatieve effecten waren op het Natura 2000-gebied Veluwe. Omdat negatieve effecten op voorhand niet konden worden uitgesloten is een passende beoordeling opgesteld.

Uit de passende beoordeling volgt dat de ontwikkeling van de kazerneterreinen geen significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000 gebied Veluwe, mede doordat enkele mitigerende maatregelen genomen worden ten behoeve van een verbetering van de zonering van het natuurgebied. Deze maatregelen zijn geborgd in de voorschriften van de verleende vergunning natuurbeschermingswet voor de kazerneterreinen (Besluit natuurbeschermingswet 1998 van GS, zaaknummer 2013 017090 d.d. 10 juni 2015). Zodoende is het bestemmingsplan vanuit de Wet Natuurbescherming uitvoerbaar voor het onderdeel gebiedsbescherming.

Beschouwing plangebied Houtopstanden

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom. Het onderdeel houtopstanden is daarom niet van toepassing op dit bestemmingsplan en kan buiten beschouwing worden gelaten.

Gelders Natuurnetwerk

Naast Natura 2000 gebieden ook onderdeel uitmaken van het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Onderscheid wordt gemaakt tussen:

- GNN-natuur: bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden;
- Groene ontwikkelingszones (GO): gebieden met andere bestemming dan natuur, maar met hoge natuurwaarden en potenties;
- ecologische verbindingzones: verbindingen bewerkstelligen tussen GNN onderdelen.

De GNN bestaat uit bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het hoofddoel van het ruimtelijk beleid voor de GNN is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen. Het ruimtelijke beleid, vastgelegd in de provinciale Streekplannen, is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de GNN. Nieuwe plannen, projecten of handelingen binnen de begrensde GNN zijn niet toegestaan als deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn én er sprake is van redenen van groot openbaar belang.

Beschouwing plangebied GNN

De ontwikkelingen op de kazerneterrein liggen buiten de begrenzing van de GNN.

De kernkwaliteiten en omgevingscondities van de GNN worden niet significant aangetast.

Aangezien het beleid ten aanzien van de GNN van de provincie Gelderland geen bepalingen met betrekking tot externe werking kent, is verdere toetsing in de vorm van een "nee, tenzij-toets" niet aan de orde. Het beleid ten aanzien van de GNN van de provincie Gelderland staat de uitvoerbaarheid van de ontwikkelingen niet in de weg.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit de wet Natuurbescherming en het beschermingsregime van de GNN mits aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan.

4.8. Verkeer en parkeren

Huidige situatie

Aan de noordzijde van dit plangebied waren legeringsgebouwen gelegen die onlangs gesloopt zijn. Het waardevol te behouden gebouw 8 voorzag in een keuken, kantine en eetzaal voor officieren. Inmiddels doet het gebouw tijdelijk dienst als projectkantoor voor de gemeente Ede, NS en Prorail.

Het gebouw is per fiets naar zowel het westen als het oosten te ontsluiten. Voor autoverkeer wordt nu via de Kazernelaan in oostelijke richting naar de Nieuwe Kazernelaan ontsloten. Het parkeren vindt nu plaats op eigen terrein aan de noordzijde van het gebouw en op het parkeerterrein aan de zuidoostzijde van het gebouw.

Ontsluiting

Het plangebied van MN8 zal aan de noordzijde ontsloten worden op de Verbindelaarsweg. Ontsluiten naar de hoofdwegenstructuur kan vervolgens op twee manieren, namelijk via de Verbindelaarsweg in noordelijke richting naar de Eikenlaan of via de Bergansiuslaan in zuidelijke richting naar de nog te realiseren verbindingsweg tussen de Bergansiuslaan en Klinkenbergweg.

De Kazernelaan tussen de Berkenlaan en huidige Nieuwe Kazernelaan wordt een langzaam verkeersroute voor voetgangers en fietsers die Ede-dorp met de De Sysselt verbindt.

Parkeren

Het programma op de kazerneterreinen moet voldoen aan de gestelde parkeernormen uit de Nota parkeernormering gemeente Ede. Het uitgangspunt is dat het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein wordt opgelost. Maurits Noord valt binnen het parkeergebied Ede-stad (is rest bebouwde kom). De Nota parkeernormering heeft een hardheidsclausule waardoor er gemotiveerd van de geldende parkeernormen afgeweken kan worden.

Parkeerbehoefte

Het nieuwbouwprogramma bestaat uit een mix van seniorenwoningen en eengezinswoningen. Het bestaande gebouw 8 wordt getransformeerd naar een kantoorfunctie op de begane grond en kleinere appartementen.

Het parkeren vindt voor het overgrote deel plaats in de halfverdiepte parkeerkelder aan de noordzijde van het plangebied en een klein deel wordt opgelost in de nabij gelegen openbare parkeercapaciteit.

Het gebied in Maurits Noord is door de gemeenteraad aangewezen als potentieel vergunninghoudersgebied. Dit houdt in dat bij parkeeroverlast, en bij voldoende draagvlak binnen het gebied, het college van burgemeester en wethouders vergunningparkeren kan invoeren. Vooralsnog geeft de parkeersituatie op Maurits Noord geen aanleiding tot het invoeren van vergunninghoudersparkeren.

Conclusie

Er worden voor de vaststelling van dit bestemmingsplan vanuit verkeersoogpunt geen belemmeringen gezien.

4.9. Geluid

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 wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industriewaaï door middel van zonering. De Wgh is daarom sterk gelinkt aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Momenteel wordt gewerkt aan een grootschalige aanpassing van de Wet geluidhinder. Op 1 juli 2012 zijn de eerste wijzigingen in werking getreden en ondergebracht in hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer. De wijzigingen hebben uitsluitend betrekking op de aanleg en reconstructie van hoofdwegen (rijkswegen) en hoofdspoorwegen middels de systematiek van geluidproductieplafonds.

De systematiek van de zonering Wet geluidhinder houdt in dat langs (spoor)wegen en rond gezonde industrieterreinen een planologisch aandachtsgebied (de zone) ligt waarbinnen in

een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

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

In bovenstaande situaties geldt voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen in de zone van een weg 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, 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 stedelijk gebied in de zone van een bestaande weg 63 dB.

Beschouwing plangebied

Het plangebied ligt nagenoeg buiten de akoestische invloedssfeer van de toekomstige Parklaan. Verder liggen geen zoneringsplichtige geluidsbronnen (zoals gezondeerde industrieterreinen en spoorwegen) in de directe omgeving van het plangebied.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat de geluidsbelasting vanwege het verkeer over de Parklaan ter plaatse van alle geluidsgevoelige bebouwing binnen het plangebied MN8 voldoet aan de wettelijke voorkeurswaarde.

Conclusie

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

4.10. Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is de zogenaamde 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 vervuilenende 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.

Beschouwing plangebied

De ontwikkelingen binnen de Veluwe Poort, waaronder ook de Kazerneterreinen, zijn als IBM-project opgenomen in het NSL (IB-nr. 271). In het NSL zijn alle IBM-projecten in Nederland opgenomen. Al deze projecten veroorzaken een verslechtering van de luchtkwaliteit. Ter compensatie zijn in het NSL nationale, regionale en lokale maatregelen afgesproken die deze verslechtering tegen moeten gaan. Daarnaast wordt in het NSL een aantal maatregelen getroffen om specifieke knelpunten op te lossen. De totale ontwikkelingen binnen de Veluwe Poort zijn opgenomen in dit NSL en worden dus op drie niveaus met maatregelen gecompenseerd. Uit de jaarlijkse monitoringsresultaten volgt dat ook na aanleg van de Parklaan geen overschrijdingen van de grenswaarden langs wegen optreden binnen het grondgebied van Ede.

Conclusie

De ontwikkelingen binnen de Veluwe Poort, waaronder ook de Kazerneterreinen, zijn als IBM-project opgenomen in het NSL (IB-nr. 271). In het NSL worden compenserende maatregelen genomen met als doel in heel Nederland tijdig te voldoen aan de grenswaarden. Hiermee wordt voldoende geborgd dat zich geen grenswaardenoverschrijdingen voordoen langs de ontsluitingswegen van de kazerneterreinen. Uit de jaarlijkse monitoringsresultaten volgt dat ook na de ontwikkeling van de volledige Veluwe Poort geen overschrijdingen van de grenswaarden langs wegen optreden binnen het grondgebied van Ede. Gelet op het bepaalde in artikel 5.16, derde lid, van de Wet milieubeheer is geen luchtkwaliteitsonderzoek bij voorliggend bestemmingsplan nodig.

4.11. 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 moet het bevoegd gezag het groepsrisico 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.

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.

Beschouwing plangebied

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

Conclusie

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

4.12. Veiligheid

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

4.13. 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.

4.14. Radarverstoringsgebied

In Nederland staan verschillende militaire en civiele radarposten. Bij het plaatsen van hoge gebouwen moet worden onderzocht of deze de radar niet verstoren. Er zijn radarverstoringsgebieden aangewezen. Voor deze gebieden beoordeelt het ministerie van Defensie aan de hand van de bouwplannen of deze hoge gebouwen verstoring opleveren.

Het plangebied is gelegen in het radarverstoringsgebied van de radar Nieuw Milligen. In verband hiermee zijn er ter voorkoming van radarverstoring beperkingen van toepassing voor de bouw van hoge gebouwen en overige op de kazerneterreinen. Voor nieuw te bouwen gebouwen en overige die gerealiseerd worden binnen het radarverstoringsgebied en hoger zijn dan 45 meter boven de maaiveldhoogte ter plaatse van de radar, is het noodzakelijk om een radarverstoringsonderzoek uit te voeren. Als hieruit blijkt dat deze gebouwen en/of overige in een bepaalde richting meer dan 10% vermindering van het radarbereik tot gevolg hebben, worden deze niet toegestaan.

De maaiveldhoogte ter plaatse van de radar Nieuw Milligen is 35 meter boven NAP. Dit betekent dus een toetsingshoogte van 80 meter boven NAP. In het plangebied zijn diverse

hoogteverschillen. De nieuwbouw die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is lager dan de bestaande gebouwen. Van belemmering in het kader van het radarverstoringsgebied is geen sprake.

5. Economische uitvoerbaarheid

5.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de economische 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 het kostenverhaal, planschade en de grondexploitatie.

De gronden binnen het plangebied Maurits Noord zijn in eigendom van de gemeente Ede en deze zal de gronden als eigenaar verkopen. Gelet op de aanwezige, aangetoonde behoefte aan ontwikkelingsmogelijkheden op de kazerneterreinen, kan verondersteld worden dat het plan binnen de planperiode kan worden gerealiseerd. In zoverre is de nut en noodzaak van de herontwikkeling van de kazerneterreinen aangetoond.

5.2. Kostenverhaal

Volgens artikel 6.12 van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen voor gronden waarop een bouwplan inzake artikel 6.2.1. Bro mogelijk wordt gemaakt en er kosten te verhalen zijn. Dit hoeft niet als deze kosten anderszins verzekerd zijn (via gronduitgifte of een anterieure overeenkomst). De Wro geeft de gemeente zo de mogelijkheid en de verplichting om gemaakte kosten voor de uitvoering van het plan op de ontwikkelende partij te verhalen.

In dit bestemmingsplan is sprake van een dergelijk bouwplan. De grond is in eigendom van de gemeente en die heeft voor de uitgifte een contract gesloten met een ontwikkelende partij. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro.

5.3. Planschade

Vanwege het feit dat de onderhavige planherziening invloed heeft op de fysieke leefomgeving en dat effecten merkbaar kunnen zijn in de directe omgeving kan er eventueel schade ex artikel 6.1 Wro (planschade) ontstaan. Met de ontwikkelaar is overeengekomen dat dergelijke schade geheel voor zijn rekening is.

5.4. Grondexploitatie

Daarnaast heeft de gemeenteraad op 30 juni 2011 een grondexploitatie vastgesteld voor de herontwikkeling van de kazerneterreinen, welke jaarlijks wordt geactualiseerd. Voor de grondexploitatie is op basis van een grondgebruikanalyse een raming opgesteld van de benodigde investeringen. In deze grondgebruikanalyse zijn de kosten voor de functies uitgeefbaar, verharding (verkeer-verblijfsgebied), groen, gemengd en woongebied bepaald met behulp van de voor dit project opgestelde eenheidsprijzen (onder andere verwerving, plankosten, uitvoering bouw- en woonrijp maken). De opbrengsten zijn bepaald door het programma van de te realiseren bestemmingen binnen de deellocaties: voornamelijk nieuwbouwwoningen en gemengde functies in bestaande gebouwen. Op basis van de realisatie van het voorgestane programma worden de ten behoeve van de uitvoering van de ontwikkelingen in het gehele plangebied te maken kosten zoveel als mogelijk gedekt door de opbrengsten. Het plangebied Maurits Noord, en daarmee bouwveld 8, is onderdeel van de vastgestelde grondexploitatie. Het verwachte programma en daarbij behorende kosten passen binnen de totale grondexploitatie van de kazerneterreinen.

Gezien het feit dat de grondexploitatie jaarlijks wordt geactualiseerd als onderdeel van de gemeentelijke Programmarekening met de daarvoor geldende BBV-richtlijn zal, wanneer deze dekking niet volledig gerealiseerd wordt en er een negatief exploitatieresultaat wordt gecalculeerd, verplicht een voorziening worden getroffen in de Voorziening Negatieve Plannen (VNP). Dit betekent dat er vanuit de algemene begroting een dekking wordt gereserveerd voor het ontstane tekort.

De geraamde opbrengsten, samen met een eventuele dekking vanuit de VNP, maken dit uitwerkingsplan financieel-economisch uitvoerbaar.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Inleiding

Voor het bestemmingsplan Ede, Elias Beeckmankazerne 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 bepalingen voor het hele plangebied. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk III regelt de algemene bepalingen waaronder een aantal flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen.

6.2. Inleidende regels

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

Begrippen (artikel 1)

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 (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe de maten (hoogten, oppervlaktes etc.) die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, bepaald moeten worden. Hieronder valt tevens de wijze van peilbepaling. Voor de kazerneterreinen is een aangepaste definitie ten opzichte van de gebruikelijke definitie opgenomen, vanwege de hoogteverschillen in het gebied.

6.3. Bestemmingsbepalingen

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.

Bouwplanregels

Planregels die aangeven waar, wat en hoe hoog gebouwd mag worden.

Daarnaast komen in sommige bestemmingsplanregels ook nog de volgende onderdelen voor: Afwijken van de bouwregels, nadere eisen, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels, wijzigingsbepalingen, regels voor de uit te werken bestemmingen, een vergunningstelsel voor cultuurhistorie.

Voor de aspecten archeologie, cultuurhistorie en landschap is een dubbelbestemming opgenomen. Bij deze dubbelbestemming is doorgaans een vergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van een werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

6.4. Algemene regels

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 omgevingsvergunning 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 deze bepaling staan regels in welke gevallen er sprake is van strijdig gebruik, waaronder het gebruik van gronden waarbij niet in eigen parkeergelegenheid is voorzien. Dit wijkt af van wat is opgenomen in de geldende parkeernota.

Algemene afwijkingsregels

In dit uitwerkingsplan is een algemene afwijkingsregeling opgenomen die ziet in algemeen voorkomende bouwwerken en afwijkingen van het plan.

Algemene wijzigingsregels

Deze bevoegdheid heeft ten eerste betrekking op het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen.

Algemene procedureregels

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

6.5. Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Bepalingen, die betrekking hebben op het overgangsrecht: bouwwerken die op het moment van tervisielegging 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 bepaling geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan: "Ede, Mauritskazerne Noord 8".

6.6. Bestemmingen

Gemengd (artikel 3)

Gebouw 8 is bestemd als Gemengd. Hierbinnen zijn zowel appartementen als gemengde functies mogelijk. Deze niet-woonfuncties zijn op de begane grond toegestaan met een maximum van 225 m². Het bouwvlak ligt strak om de huidige bestaande bebouwing heen.

Tuin (artikel 4)

De bestemming Tuin is van toepassing op de voor- en zijtuinen bij de woningen en gebouw 8.

Verkeer (artikel 5)

De verkeersbestemming ligt op de hoofdontsluiting van het gebied, evenals op parkeervakken langs deze weg. Binnen verkeer zijn ook voet- en fietspaden mogelijk evenals groen-, speel- en waterhuishoudkundige voorzieningen. Het betreft hier de randen van het plangebied.

Wonen (artikel 6)

De bestemming 'Wonen' biedt de ruimte aan de nieuwbouwwoningen, de bijbehorende achtertuinen, het binnenterrein en de parkeerkelder. Het betreft rijtjeswoningen, daarom is de aanduiding 'aaneengebouwd' gehanteerd. Op plekken waar geen bijgebouwen zijn toegestaan omdat een (semi)openbare gezamenlijk binnenterrein betreft, is dit ook op verbeelding aangeduid.

Waarde – Cultuurhistorie (artikel 7)

De voor 'Waarde – Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, naast voor de overige aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van cultuurhistorische waarden. Met deze dubbelbestemming krijgen de gebieden/structuurvlakken met cultuurhistorische waarden een extra bescherming. Het betreft hier de randen van het plangebied, die als waardevol worden gezien in de grotere monumentale waarde van het totale cluster.

7. Inspraak en overleg

7.1. Voorontwerp

Het college heeft besloten om geen voorontwerpbestemmingsplan voor Maurits Noord 8 ter inzage te leggen. Het Ontwikkelingsplan Kazerneterreinen heeft namelijk voor inspraak ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om destijds inspraakreacties in te dienen. Het voorliggende bestemmingsplan is een vertaling van de ambities zoals deze genoemd zijn in het Ontwikkelingsplan.

7.2. Overleg

Met de overlegpartners is de werkafspraken tot stand gekomen dat enkel vooroverleg noodzakelijk is waar belangen worden geraakt van de betreffende partners.

7.3. Zienswijzen

De formele procedure is gestart met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan lag van donderdag 14 juni tot en met woensdag 25 juli 2018 ter inzage. Op 5 juli 2018 is er een informatieavond gehouden in gebouw 8 om de plannen toe te lichten. Daarbij waren de gemeente en initiatiefnemer aanwezig. Er zijn geen zienswijzen op het plan ontvangen. Het plan wordt toch op kleine aspecten gewijzigd vastgesteld. Zie hiervoor de Nota van wijzigingen.

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. Handhavingsprocedure

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

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

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