



BESTEMMINGSPLAN

Ede, Kolkakkerbuurt

TOELICHTING

IMRO: NL.IMRO.0228.BP2017MAAW0001-0301

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1.	Aanleiding voor het bestemmingsplan	5
1.2.	Ligging en begrenzing van het plangebied	7
1.3.	Geldend bestemmingsplan	7
1.4.	Procedure	8
1.5.	Leeswijzer	9
2.	PLANBESCHRIJVING	10
2.1.	Planmethodiek	10
2.2.	Beschrijving bestaande situatie	10
2.3.	Beschrijving ontwikkeling	10
2.4.	Beeldkwaliteit	11
3.	BELEIDS- EN WETGEVINGSKADER.....	12
3.1.	Inleiding	12
3.2.	Rijksbeleid	12
3.2.1.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	12
3.2.2.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	12
3.2.3.	Beleidsvisie 'Kiezen voor karakter, Visie erfgoed en ruimte' (2011)	14
3.3.	Provinciaal beleid	16
3.3.1.	Omgevingsvisie Gelderland	16
3.3.2.	Omgevingsverordening Gelderland	19
3.3.3.	Kwalitatief Woonprogramma Gelderland en herijking kwantitatieve afspraken/ 'Werken aan extra woonkwaliteit in regio Food Valley' (vast te stellen eind 2017)	20
3.3.4.	Cultuur- en erfgoedbeleid 'Beleef het mee!' (2017-2020)	20
3.4.	Gemeentelijk beleid	21
3.4.1.	Stadsvisie Ede	21
3.4.2.	Woonvisie Ede 2030	21
3.4.3.	Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan	22
3.4.4.	Parkeerbeleidsplan	22
3.4.5.	Duurzaamheid	22
3.4.6.	Erfgoednota 'Erfgoed met Perspectief' (2010)	23
3.4.7.	Nota 'Archeologie in evenwicht' (2012)	23
3.4.8.	Cultuurhistorische waardenkaart (2012)	23
3.4.9.	Conclusie	26
4.	ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN.....	27

4.1.	Inleiding	27
4.2.	Bedrijven en milieuzonering	27
4.3.	Bodem.....	27
4.4.	Water	31
4.5.	Ecologie	34
4.6.	Cultuurhistorie	40
4.7.	Archeologie.....	44
4.8.	Verkeer en parkeren	45
4.9.	Geluid.....	47
4.10.	Luchtkwaliteit	50
4.11.	Externe veiligheid.....	50
4.12.	Trillingen	52
4.13.	Veiligheid	53
4.14.	Groen	53
4.15.	Kabels en leidingen	54
4.16.	Energie.....	54
5.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	56
5.1.	Kostenverhaal	56
5.2.	Planschade.....	56
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	57
6.1.	Inleiding	57
6.2.	Plansystematiek	57
6.3.	Uitleg van de regels	57
6.3.1.	Inleidende regels (hoofdstuk 1)	57
6.3.2.	Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)	57
6.3.3.	Algemene regels (hoofdstuk 3)	59
6.4.	Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)	60
6.4.1.	Overgangs- en slotbepalingen	60
7.	INSPRAAK, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN	61
7.1.	Inspraak	61

7.2.	Vooroverleg	61
7.3.	Zienswijzen.....	62
8.	HANDHAVING	63
8.1.	Algemeen	63
8.2.	Handhavingsprocedure	63
9.	BIJLAGEN	64

1. Inleiding

1.1. Aanleiding voor het bestemmingsplan

Woonstede is eigenaar van 163 huurwoningen in de Kolkakkerbuurt.

Een aanzienlijk deel van de woningen in deze buurt is zowel woon- als bouwtechnisch in slechte staat. Woonstede heeft het plan om deze buurt te herstructureren in verschillende fasen. Hiertoe heeft Woonstede samen met de bewoners, omwonenden, gemeente Ede en andere stakeholders het stedenbouwkundig plan Kolkakkerbuurt opgesteld. Dit plan is door middel van participatie tot stand gekomen.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 25 april 2017 ingestemd met het stedenbouwkundig plan¹ en dit plan is op 8 juni 2017 gepresenteerd aan de gemeenteraad. Dit stedenbouwkundig plan geldt als uitgangspunt voor het op te stellen bestemmingsplan.

Het stedenbouwkundig plan behelst een herontwikkeling van het plangebied. Daarin worden 50 woningen gerenoveerd en de overige woningen worden gesloopt en nieuw gerealiseerd. In totaal gaat het om een plangebied met 205 woningen:

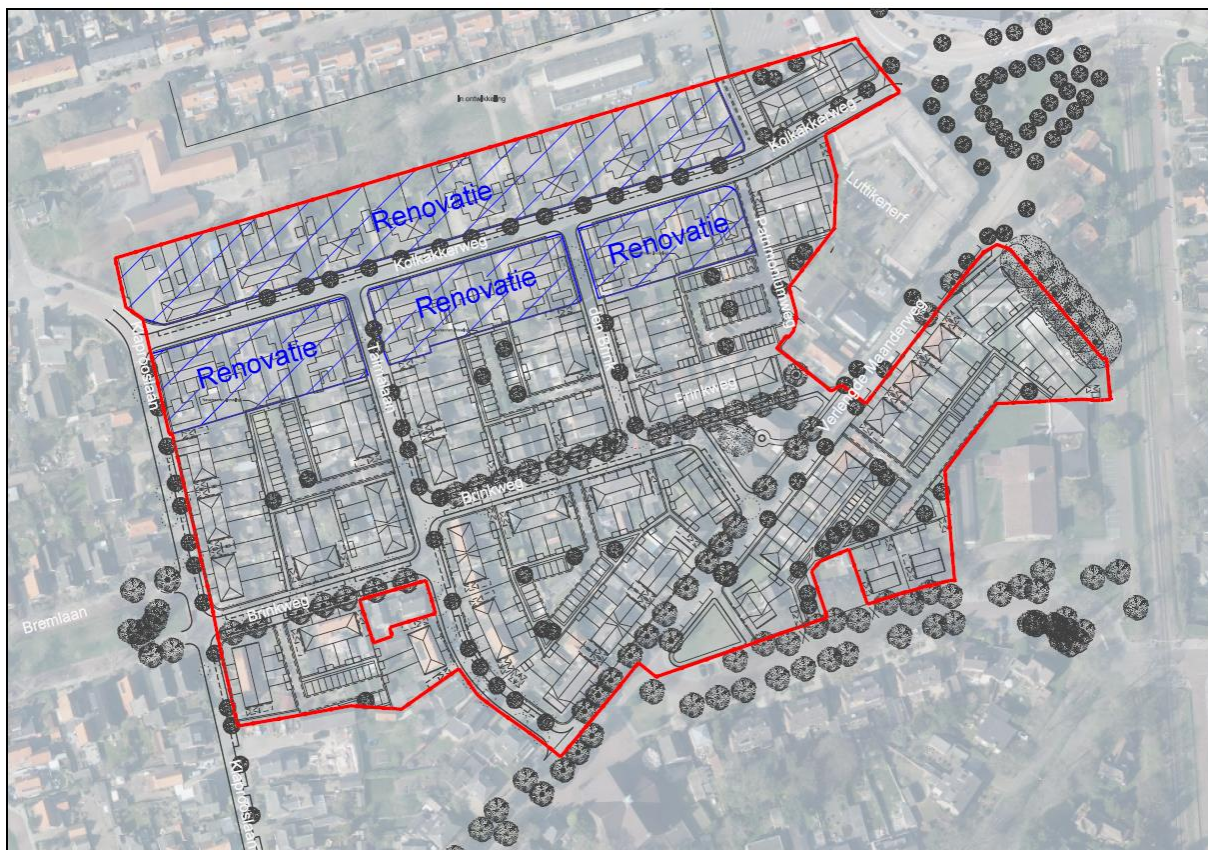
- renovatie van 50 woningen
- realisatie van 96 eengezinswoningen van maximaal 120m²
- realisatie van 39 appartementen van maximaal 80m²
- realisatie van 20 seniorenwoningen van maximaal 80m²

Ten opzichte van de bestaande situatie worden er 42 woningen toegevoegd.



Ligging plangebied (zie rode contour)

¹ Stedenbouwkundig plan d.d. 16 maart 2017



Renovatiegedeelte & Nieuwbouw (blauwe arcering betreft het gedeelte dat wordt gerenoveerd. Het overige deel betreft nieuwbouw)

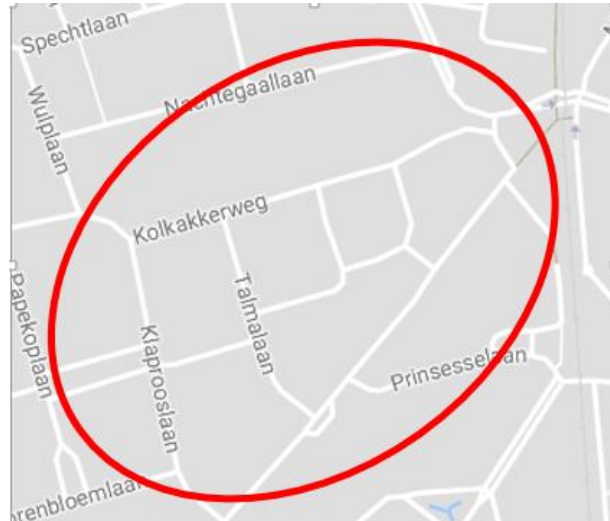
De naam van dit project is Kolkakkerbuurt en de naam van het bestemmingsplan is Ede, Kolkakkerbuurt.

1.2. Ligging en begrenzing van het plangebied

De betreffende locatie wordt globaal in het noorden begrensd door de woningen aan de Kolkakkerweg, in het westen door de Klaprooslaan, in het oosten door de Schaapsweg en in het zuiden door de Verlengde Maanderweg.



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

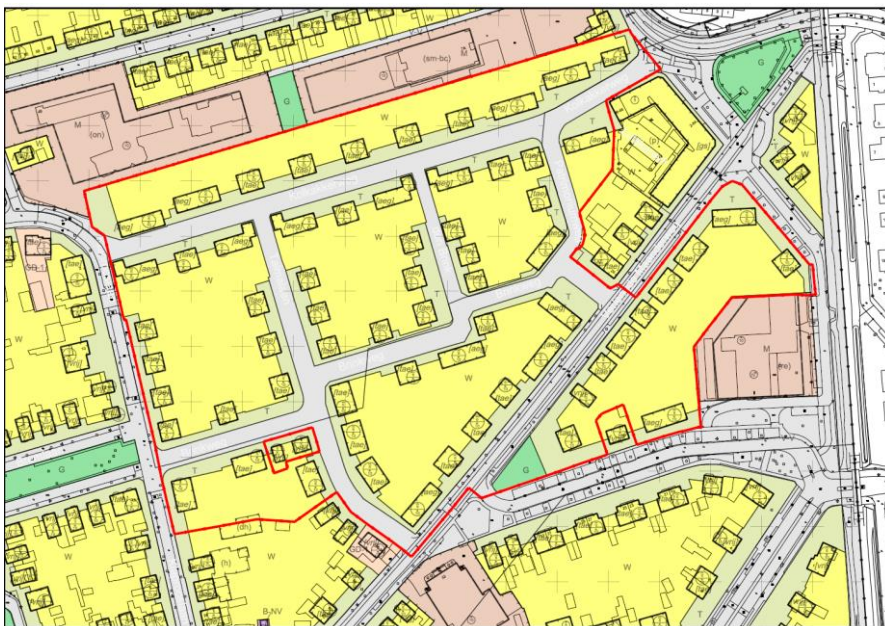


De wijk Kolkakkerbuurt
(bron: maps.google.nl)

1.3. Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan Maanderweg en omgeving geldend. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 6 juni 2013. De huidige bestemmingen zijn wonen, tuin en verkeer. Een klein gedeelte is bestemd voor groen (op de hoek van de Verlengde Maanderweg en Prinsessenlaan).

Omdat de gewenste bebouwing voor wat betreft de bouwmassa, typologie, aantallen en situering niet past binnen het geldende bestemmingsplan is er een nieuw bestemmingsplan nodig.



Ligging plangebied in het geldende bestemmingsplan Maanderweg e.o. (rode contour)

1.4. Procedure

Bestemmingsplan

Het opstellen van een bestemmingsplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (verder Wro) met het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (verder Bro). Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.1 van het Bro verplicht vooroverleg gevoerd te worden met diverse overlegpartners. Met de overlegpartners zijn afspraken gemaakt in welke gevallen een vooroverleg niet noodzakelijk is. Voor omvangrijke plannen kan worden besloten om inwoners van Ede en overige belanghebbenden in de gelegenheid te stellen om een inspraakreactie in te dienen op een voorontwerp-bestemmingsplan. Gelet op het feit dat het stedenbouwkundige plan zorgvuldig tot stand is gekomen in overleg met bewoners en omwonenden en het voorliggende bestemmingsplan een vertaling is van het betreffende stedenbouwkundige plan wordt er geen voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Om de omgeving actief te informeren bij de vervolgstappen, zal tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan een inloopavond georganiseerd worden.

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

Onttrekking van de openbare weg

In het stedenbouwkundige plan is er voor gekozen om zowel een gedeelte van de Patrimoniumweg als een gedeelte van de Brinkweg te saneren. Deze wegen vormen in de huidige situatie een verbinding tussen de Kolkakkerweg en de Verlengde Maanderweg. In het stedenbouwkundige plan komt een vervangende aansluiting op de Verlengde Maanderweg iets ten westen van de huidige route (verlengde van Den Brink).

Gelet op de directe samenhang tussen de onttrekking van de openbare weg en de uitvoering van het bestemmingsplan, is gekozen om de wettelijke procedures op elkaar af te stemmen. Hiervoor wordt de coördinatieregeling uit de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.30) toegepast. Het grote voordeel hierbij is dat de voorbereiding en rechtsbeschermingsprocedure dan gelijk lopen bij dezelfde rechter.

Hogere grenswaarden

Ter plaatse van een aantal woningen binnen de Kollakkerbuurt wordt niet voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde. Voor de Schaapsweg en het spoortraject de Valleilijn maakt het college van burgemeester en wethouders gezien het bovenstaande gebruik van de bevoegdheid tot het vaststellen van hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. De hogere waarde procedure zal parallel aan de bestemmingsplanprocedure worden gevoerd. Ook hiertegen kunnen zienswijzen respectievelijk beroep worden ingesteld (zie hierover het kopje bestemmingsplan in deze paragraaf).

Beeldkwaliteitsplan

Om de kwaliteiten van het tuindorp te omschrijven en te kunnen benutten als kader voor het ontwerp van de nieuwe architectuur is een beeldkwaliteitsplan² opgesteld. Het concept beeldkwaliteitsplan is samen met dit bestemmingsplan ter inzage gelegd en vormt het toetsingskader voor de commissie ruimtelijke kwaliteit. Tegen het concept beeldkwaliteitsplan zijn geen inspraakreacties ingediend. Het vastgestelde beeldkwaliteitsplan is niet vatbaar voor bezwaar en/of beroep.

Het beeldkwaliteitsplan is na de terinzagelegging gewijzigd: de plangrenzen van het beeldkwaliteitsplan wijken af van het plangebied van het bestemmingsplan. De renovatiewoningen maken, in tegenstelling tot het bestemmingsplan, namelijk geen onderdeel uit van het beeldkwaliteitsplan.

1.5. Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt een inleiding op het plan gegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft de planmethodiek, het plangebied in de bestaande situatie en de toekomstige ontwikkeling. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale-, regionale, en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 worden de verschillende haalbaarheidsaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 bevat de economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 6 wordt uitleg gegeven aan de planregels en de bijbehorende (digitale) verbeelding. Hoofdstuk 7 beschrijft de procedurele aspecten van het plan en hoe burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Hoofdstuk 8 bespreekt tot slot de handhaafbaarheid van het bestemmingsplan. Voor zover in deze toelichting naar onderzoeken wordt verwezen, zijn deze onderzoeken als bijlage bij de toelichting opgenomen.

² Beeldkwaliteitsplan Ede, Kolkakkerbuurt

2. Planbeschrijving

2.1. Planmethodiek

Het bestemmingsplan is opgebouwd uit een toelichting, planregels en een bijbehorende verbeelding. De planregels beschrijven wat maximaal toegestaan is in het gebied. Op de verbeelding is af te lezen welke functie waar geografisch gesitueerd is. De planregels en de verbeelding zijn juridisch bindend, de toelichting is dat niet en is vooral verklarend voor de gemaakte keuzes in het plan.

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

In de afgelopen periode is er door Woonstede een stedenbouwkundig plan opgesteld in samenwerking met bewoners. Omdat het voorliggende bestemmingsplan een vertaling betreft van het stedenbouwkundige plan, en de toekomstige bebouwing is uitgewerkt in dit stedenbouwkundige plan, zijn er concrete bouwvlakken opgenomen op de verbeelding. Voor de appartementen en de grondgebonden woningen zijn daarnaast het bebouwingstype weergegeven, evenals de toegestane bouwhoogte. Binnen de actualisering van de bestemmingsplannen in de gemeente Ede is er een uniforme systematiek van de wijze van bestemmen opgesteld. Deze systematiek is ook in dit bestemmingsplan toegepast rekening houdend met het vastgestelde stedenbouwkundig plan.

2.2. Beschrijving bestaande situatie

Aan de noordzijde van het plangebied liggen de woningen aan de Kolkakkerweg. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Klaprooslaan en aan zuid- oostzijde van het plangebied liggen de Verlengde Maanderweg en Schaapsweg.

Binnen het plangebied liggen 163 woningen waarvan Woonstede eigenaar is. Een deel van de woningen is zowel woon- als bouwtechnisch in een slechte staat.

Een groot deel hiervan zal worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Zo'n 50 woningen langs de Kolkakkerweg zullen worden gerenoveerd.

2.3. Beschrijving ontwikkeling

Het tuindorp Kolkakker is als geheel gebouwd en door twee architecten als samenhangend tuindorp ontworpen.

Door zijn samenhang in de toegepaste architectuur, bijzondere behandeling van het omsloten straatbeeld en de ruime opzet met veel ruimte voor groen en tuinen is het een bijzonder ensemble dat onderscheidend is in de buurt en in Ede.

De wijk wordt nu herontwikkeld waarbij een deel van de woningen afgebroken en nieuwgebouwd wordt in de geest van het oorspronkelijke tuindorp en een deel gerenoveerd wordt waarbij een aantal kwaliteiten wordt teruggebracht. De samenhang en kwaliteiten van het oorspronkelijke tuindorp blijven daarbij leidend voor de opzet van het geheel.

2.4. Beeldkwaliteit

Om de kwaliteiten van het tuindorp te omschrijven en te kunnen benutten als kader voor het ontwerp van de nieuwe architectuur is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is samen met dit bestemmingsplan ter inzage gelegd en vormt het toetsingskader voor de commissie ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast beoogt het een inspiratiebron te zijn voor de toekomstige bewoners en hun architecten. Bij vaststelling door de gemeenteraad gaat dit beeldkwaliteitsplan integraal deel uitmaken van de welstandsnota. De samenhang tussen bebouwing, tuinen en erfafscheidingen en het ontwerp van de openbare ruimte wordt hierin behandeld. Ook de punten die de wijk uniek maken zoals bijvoorbeeld de zichtlijnen in de straten die steeds worden beëindigd door een bouwblok in de as van de straat, de uniforme hagen, de toepassing van gevelstenen, bijzondere kapvormen, kleur- en materiaalgebruik komen aan de orde.

Deze architectuur krijgt met de tuinen en het ontwerp van de buitenruimte zijn samenhang. Er komt een eenvoudiger profiel met herkenbare bestrating, helder onderscheid tussen trottoir en straat en voldoende groeiruimte voor de beplanting. Op buurtniveau wordt een samenhangend groenplan ontwikkeld. Bestrating, verlichting en beplanting in de openbare ruimte en in de tuinen en parkeerkoffers dragen bij aan het tuindorp karakter van de buurt. De inrichting van de buitenruimte is ingetogen, samenhangend en zorgvuldig samengesteld.

De Verlengde Maanderweg die door en langs het plangebied loopt, maakt deel uit van de oude linten en de hoofdgroenstructuur van Ede. Het is een belangrijke groene lijn van en naar het centrum. Deze weg wordt als hoofdfietsroute benut en geherstructureerd.

Langs deze weg komt met het nieuwe plan een nieuwe driehoekige openbare ruimte, die als buurtparkje een beeldbepalend groen visitekaartje voor de nieuwe tuinwijk wordt.

3. Beleids- en wetgevingskader

3.1. Inleiding

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

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

3.2.2. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

Doelen

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

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

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

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

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

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

Tevens is in de Structuurvisie de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Bij iedere stedelijke ontwikkeling, zoals bedrijventerreinen, detailhandel of woningbouwlocaties, moet verantwoord worden dat deze in een actuele regionale vraag voorziet. Deze ladder is in oktober 2012 ingevoerd en leidde vanaf die datum tot veel jurisprudentie. Daarom is op 1 juli 2017 een nieuwe vereenvoudigde regeling met betrekking tot de ladder voor duurzame ontwikkeling in werking getreden. 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.

Het bestemmingsplan maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk. Naast herstructurering, renovatie worden er immers 42 woningen toegevoegd.

Het eind 2014 opgeleverde 'Kennisfundament Woonvisie', de cijfermatige onderbouwing voor de Woonvisie Ede 2030 én de meest recente prognosecijfers (Primos 2016, Gelderse prognose 2017) en daarbij behorende regionale woningbouwafspraken (eind 2017 door de colleges van de Gelderse FoodValleygemeenten vastgesteld) duiden op een blijvende groei van huishoudens in de gemeente Ede. Hiermee kan worden vastgesteld dat sprake is van een actuele behoefte voor extra woningbouw in de gemeente Ede.

Het project Kolkakkerbuurt maakt onderdeel uit van het gemeentelijk woningbouwprogramma ter grootte van ca 5.700 woningen (peilmoment 2017; periode tot en met 2027). Het woningbouwprogramma in z'n totaliteit is minimaal (kwantitatief) nodig om de verwachte bevolkings- en huishoudensgroei op te vangen tot en met 2027.

Het gemeentelijk woningbouwprogramma past bij de eind 2017 vastgestelde regionale woningbouwafspraken (Regio Food Valley). Voor de gemeente Ede geldt daarbij een bandbreedte van ca 4.500 - ca 5.500 woningen (2018 - 2027) exclusief extra overloop vanuit de Utrechtse regio (Stecgroep, 'advies toedeling woningbehoefte FoodValley', september 2017).

Het initiatief scoort op diverse sporen van de Woonvisie (zoals toevoeging goedkope huurwoningen) en draagt in die zin bij aan het realiseren van de ambities in de Visie. De woningen worden in het sociale huursegment gerealiseerd. In dit segment is sprake van schaarste (zie onder andere Schaarsteonderzoek in opdracht van Regio Food Valley voorjaar 2015 (Companen) en forse behoefte (Woonvisie Ede 2030). Ook op dit vlak voldoet de ontwikkeling aan de aantoonbare regionale en lokale behoefte. De locatie is binnen bestaand stedelijk gebied. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet daarmee aan het bepaalde in artikel 3.1.6. lid 2 Bro.

Bovengrondse cultuurhistorische waarden

Naast de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) met ingang van 1 januari 2012 ook gewijzigd voor bovengrondse cultuurhistorische waarden. 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. Voor enkele specifieke belangen, zoals archeologie (of de ondergrondse cultuurhistorie), was in het Bro al voorgeschreven dat in de toelichting bij het bestemmingsplan dient te worden aangegeven op welke wijze met deze belangen is omgegaan. Deze wijze van borging via het systeem van de ruimtelijke ordening bestond in het Bro nog niet voor cultuurhistorische waarden in het algemeen.

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

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

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

3.2.4. Modernisering Monumentenzorg (2009)

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

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

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

3.2.5. Erfgoedwet (2016)

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De Erfgoedwet vervangt en integreert verschillende wettelijke regelingen op het gebied van het cultureel erfgoed. Het gaat in de Erfgoedwet primair om het aanwijzen van rijksmonumenten en de zorg voor cultuurgooederen in overheidsbezit. De aanwijzing van ruimtelijk cultureel erfgoed - beschermde stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen - en omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving, wordt geregeld via de Omgevingswet, die op 22 maart 2016 door de Eerste Kamer is aangenomen, en naar verwachting in werking treedt per 2021. De Erfgoedwet anticipeert op de invoering van de Omgevingswet door overgangsrecht als gevolg waarvan delen van de Monumentenwet 1988 van kracht blijven, tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Het gaat om bepalingen die betrekking hebben op beschermde monumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten, archeologische monumentenzorg en handhaving. Ook andere zaken die uiteindelijk in de Omgevingswet worden geregeld, vinden tijdelijk een onderkomen in de Erfgoedwet. Belangrijke onderwerpen van het overgangsrecht zijn:

- Instandhoudingsplicht: met de invoering van de Omgevingswet wordt wettelijk verankerd dat monumenteigenaren de plicht hebben om hun monument in stand te houden. Tot de Omgevingswet wordt ingevoerd, is de instandhoudingsplicht verankerd in het overgangsrecht van de Erfgoedwet.
- De bepalingen over archeologische monumentenzorg. Het gaat onder meer om:
 - het meewegen van het archeologische belang bij het opstellen van bestemmingsplannen;
 - de mogelijkheid om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning ter bescherming van archeologie;

- de mogelijkheid van de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap om bij (dreigende) schade aan archeologische monumenten na een toevalsvondst voorschriften te stellen aan de uitvoering de werkzaamheden of die stil te leggen;
- de mogelijkheid van het bevoegd gezag of de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap om toegang tot een terrein af te dwingen om archeologisch onderzoek te kunnen doen.

3.2.6. Monumentenwet (1988)

De bepalingen uit de Monumentenwet 1988 die naar de Omgevingswet over zullen gaan, blijven van kracht tot de Omgevingswet in werking treedt.

Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet regelt de Monumentenwet onder meer de bescherming van gebouwde rijksmonumenten. De Monumentenwet is tevens het wettelijk kader voor de bescherming van bekende en te verwachten archeologische waarden en archeologische rijksmonumenten. De doorwerking in dit bestemmingsplan is elders beschreven.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. Omgevingsvisie Gelderland

De Omgevingsvisie is op 18 oktober 2014 in werking getreden en daarmee het geldende toetsingskader voor dit bestemmingsplan. Deze Omgevingsvisie is meerdere malen geactualiseerd. 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. Het gaat vooral om een duurzame economie en een veilige leefomgeving van hoge kwaliteit.

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

FoodValley

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

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

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

De regio heeft de ambitie om een aantrekkelijke en duurzame leefomgeving te bieden om de eigen bevolking en mensen van elders blijvend te binden aan de regio. Dit ook in relatie tot

de ambitie om een mondiale speler op Food gebied te worden en kenniswerkers van elders bereid te vinden om zich hier te vestigen.

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

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

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

Relevant voor het beleidsveld cultuurhistorie zijn de ambities, zoals die onder het thema Mooi Gelderland worden beschreven voor ruimtelijke kwaliteit in de regio FoodValley:

- versterking van de kwaliteit van de leefomgeving waarbij landschap en cultuurhistorie de identiteit van de regio bepalen;
- collectief bouwen aan het landschap - met kennis van zaken - gericht op beeldkwaliteit, cultuurhistorie en biodiversiteit en daarmee tevens bijdragen aan de duurzaamheid en klimaatadaptatie en waar mogelijk aan dynamiek en ontwikkeling aan de hand van 'menukaarten'.

De provincie wil cultuur en erfgoed inzetten, ter bevordering van de vrijetijdseconomie en voor economisch rendabele herbestemming van monumentale gebouwen(complexen) in combinatie met ruimtelijke opgaven en gebiedsontwikkeling.

Gelderse ladder

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

Om zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening en omgevingsbeleid hanteert de provincie een zogenaamde duurzaamheidsladder, een processchema dat alle mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven voor stedelijke functies, via beleidskaders begeleidt naar een optimale locatiekeuze. Nadrukkelijk wil de provincie de ladder inzetten voor het 'goede gesprek' over ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven. In de Gelderse ladder voor

duurzaam ruimtegebruik is de Rijksladder voor duurzame verstedelijking (opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) geïncorporeerd.

Doelen van de Gelderse ladder zijn:

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

Uitgangspunten voor de Gelderse ladder:

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

Randvoorwaarden bij locatiekeuze:

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

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

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

- a) Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte;
- b) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a blijkt dat sprake is van een actuele behoefte, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gebouwen door herstructurering, transformatie of anderszins;
- c) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet middels benutting van beschikbare gebouwen kan plaatsvinden,

wordt beschreven in hoeverre in de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door nieuwbouw op beschikbare gronden;

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

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

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

3.3.2. Omgevingsverordening Gelderland

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

Deze Omgevingsverordening is, net als de Omgevingsvisie, meerdere malen geactualiseerd. De regels in de Omgevingsverordening zijn gebaseerd op de provinciale Omgevingsvisie.

3.3.3. Kwalitatief Woonprogramma Gelderland en herijking kwantitatieve afspraken/ 'Werken aan extra woonkwaliteit in regio Food Valley' (vast te stellen eind 2017)

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

Inmiddels zijn eind 2016/ medio 2017 nieuwe prognoses beschikbaar gekomen die -samen met een inschatting van marktkansen en feitelijke realisaties in de afgelopen jaren- leiden tot positieve aanpassing van de kwantitatieve afspraken van 2015. Deze nieuwe afspraken zijn eind 2017 regiobreed vastgesteld. 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 in 2017 over een woningbouwprogramma (zoals opgenomen in ondermeer het Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW)) in de ordegrrootte van de bovenkant van de bandbreedte. Het project Kolkakkerbuurt is onderdeel van dit woningbouwprogramma.

Als vervolg op de kwantitatieve afspraken maakt de gehele Regio Food Valley aanvullende kwalitatieve afspraken (in relatie tot de toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking). Dit is vastgelegd in de notitie 'Werken aan extra woonkwaliteit in regio Food Valley' (vastgesteld eind 2017). Vanaf 2018 wordt gewerkt aan de uitvoering hiervan.

3.3.4. Cultuur- en erfgoedbeleid 'Beleef het mee!' (2017-2020)

Cultuur en erfgoed leveren een wezenlijke bijdrage aan de Gelderse samenleving. Cultuur en Erfgoed zijn bouwstenen voor ontwikkeling en bepalen mede de identiteit van Gelderland. In de beleidsperiode 2017-2020 legt de provincie het accent op de beleving van mensen en op de balans tussen de maatschappelijke, economische en intrinsieke waarde van cultuur en erfgoed. Cultureel ondernemerschap blijft onverminderd van belang en komt terug in de economische waarde en het functionele gebruik van erfgoed. De provincie wil een stevige Gelderse basis creëren die continuïteit waarborgt, maar tegelijkertijd moet er ruimte zijn voor nieuwe initiatieven.

'Beleef het mee!' draagt bij aan twee belangrijke maatschappelijke opgaven, namelijk het verbeteren van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving én het versterken van de economische structuur. Dit levert in de praktijk vier onderwerpen op waarmee de provincie de komende vier jaren aan de slag wil: a) cultuur maken en beleven; b) erfgoed behouden en ontwikkelen; c) het verhaal van Gelderland; en d) beleef het zelf. Het doel is een bloeiend cultuur- en erfgoedklimaat, waarin de beleving van de inwoners van Gelderland voorop staat, zowel op individueel als op collectief niveau.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Stadsvisie Ede

Op 6 april 2017 heeft de gemeenteraad de Stadsvisie "Omgevingsvisie Ede-Stad 2030" vastgesteld. De Stadsvisie is een uitwerking van de ambities uit de Visie Ede 2025 en werkt door in beleid, programma's en projecten van de gemeente.

De Stadsvisie heeft 5 leidende principes. Voor de herontwikkeling van de Kolkakkerbuurt is met name het 'principe' Herkenbare stad aan Veluwe en Vallei aan de orde. Hierbinnen worden 3 milieu's onderscheiden: Veluws, oud-dorps en Vallei. De Kolkakkerbuurt is onderdeel van het oud-dorpse milieu. Dit bestaat uit het oude dorp met haar uitwaaiende linten en kleinschalige buurten daarbinnen, gebouwd op de oude engen. Het kleinschalige en dorpse karakter van dit stadsmilieu wordt gekoesterd en niet bestreden met grootschalige bebouwing. Nieuwbouw moet in architectonische en landschappelijke verschijningsvorm aansluiten bij de onderliggende landschapstypen en cultuurhistorie. Dit punt is nadrukkelijk vormgegeven in de kleinschalige, gedifferentieerde opzet en geleding van de Kolkakkerbuurt.



3.4.2. Woonvisie Ede 2030

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

De Woonvisie benoemt de volgende sporen:

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

Het project Kolkakkerbuurt is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma. Hiermee past het in spoor 1 van de Woonvisie dat aangeeft dat het van belang is dat minimaal het benoemde woningprogramma uitgevoerd wordt. Het woningbouwprogramma

maakt op haar beurt weer onderdeel uit van de regionale kwantitatieve woningbouwafspraken die eind 2017 zijn vastgesteld én het Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW) dat in 2017 is opgezet. Het project Kolkakkerbuurt scoort daarnaast hoog op spoor 3 (toevoeging goedkope huurwoningen in Ede Stad) en spoor 6. Het plan draagt daarmee bij aan het realiseren van zowel de kwantitatieve als kwalitatieve ambities van de Woonvisie Ede 2030.

3.4.3. Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan

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

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

In het GVVP is onder meer de 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.

3.4.4. Parkeerbeleidsplan

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

3.4.5. Duurzaamheid

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

Daarnaast betekent duurzaamheid aandacht voor water (o.a. waterberging, met het oog op de voortgaande klimaatverandering) en voor inrichting van de openbare ruimte (materiaalgebruik, verharding, groen, verlichting).

Tot slot is het thema energie/klimaat een speerpunt als het gaat om duurzaamheid. Het gemeentelijk beleid is gericht op energiebesparing en op inzet van duurzame energie. Het gebruik van fossiele brandstoffen wil de gemeente zoveel mogelijk beperken, omdat dit gebruik de belangrijkste oorzaak is van de opwarming van de aarde. Daarom heeft het college in juli 2017 besloten dat nieuwe woningen in principe niet meer op het aardgasnet aangesloten zullen worden.

3.4.6. Erfgoednota 'Erfgoed met Perspectief' (2010)

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

Naast het waarborgen van cultuurhistorische waarden door behoud wordt erfgoed ingezet als inspiratiebron voor ruimtelijke opgaven: de plaatselijke identiteit als 'unique selling point' om de eigenheid van de gemeente te versterken. Bekeken wordt hoe erfgoed als inspiratiebron die ruimtelijke inrichting kan versterken. En omgekeerd hoe nieuwe functies kunnen bijdragen aan het behoud of de versterking van erfgoedwaarden.

3.4.7. Nota 'Archeologie in evenwicht' (2012)

De gemeentelijke archeologienota stoelt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominente en volwaardige plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden.

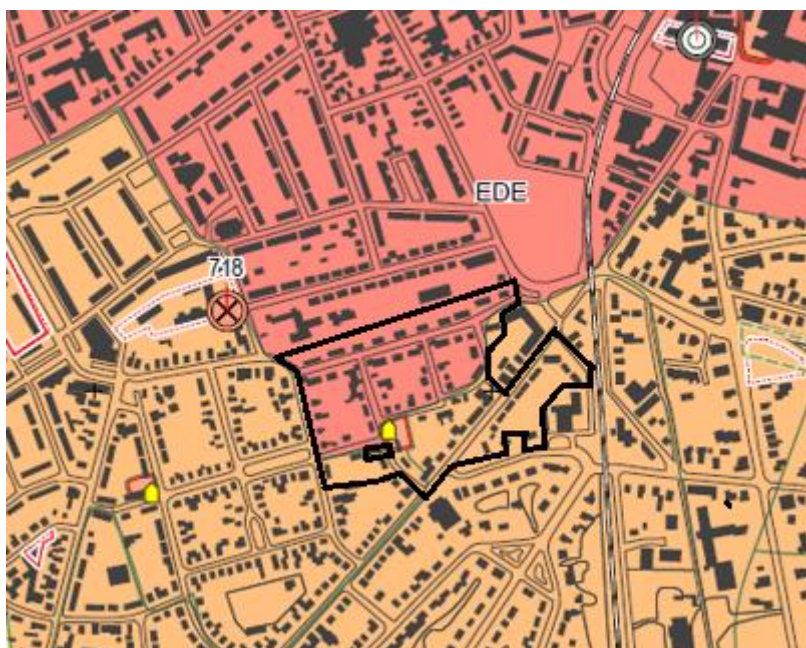
Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch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

3.4.8. Cultuurhistorische waardenkaart (2012)

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

De archeologische verwachtingskaart toont zes categorieën voor de archeologische verwachtingswaarde (zie onderstaande afbeelding). Voor een nadere onderbouwing van de totstandkoming van de archeologische verwachtingswaarde wordt verwezen naar RAAP-rapport 2500, met name deel IV en kaartbijlage 1.³

³ Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neefjes, N.W. Willemse, T. Bouma, S. van der Veen & J.A. Wijnen, 2013: Cultuurhistorische Waardenkaart Ede; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en -stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede, RAAP-rapport 2500, Weesp.



Verwachte dichtheid aan archeologische resten binnen landschappelijke eenheden

	archeologisch en bouwhistorisch kansrijke locaties opgehoogd erf, buitenplaats, kasteelterrein	Zeer hoog voor archeologische resten uit met name de Late Middeleeuwen en later. Archeologische resten mogelijk afgedekt door een >50 cm dikke conserverende laag en daardoor waarschijnlijk goed geconserveerd (profieltype 1).
	hoge verwachting, waarschijnlijk goede conservering	Hoog voor archeologische resten uit alle perioden. Archeologische resten afgedekt door een >50 cm dikke conserverende laag en daardoor waarschijnlijk goed geconserveerd (profieltype 1).
	hoge verwachting, mogelijk goede conservering	Hoog voor archeologische resten uit alle perioden. Archeologische resten vlak onder het maaiveld en daardoor kwetsbaar (profieltypen 2 en 3).
	middelmatige verwachting	Middelmatig voor archeologische resten uit alle perioden. Archeologische resten afgedekt door een >50 cm dikke conserverende laag en daardoor waarschijnlijk goed geconserveerd (profieltype 4) of archeologische resten vlak onder het maaiveld en daardoor kwetsbaar (profieltypen 5 en 6).
	lage verwachting	Laag voor archeologische resten uit alle perioden. Archeologische resten afgedekt door een >50 cm dikke conserverende laag en daardoor waarschijnlijk goed geconserveerd (profieltype 7) of archeologische resten vlak onder het maaiveld en daardoor kwetsbaar (profieltypen 8 en 9).
	onbekende verwachting	Afhankelijk van ter plaatse aanwezige bodemverstoringen en onderliggende verwachtingszone.

Afbeelding van de omgeving van het plangebied (zwarte arcering) op de archeologische vindplaatsen- en verwachtingskaart met bijbehorende legenda.

De archeologische vindplaatsen- en verwachtingskaart is de basis voor de archeologische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het bestemmingsplangebied 'Ede, Kolkakkerbuurt' valt voor ongeveer de helft (het noordelijke deel) binnen een zone met een hoge verwachtingswaarde en waarschijnlijk een goede conservering van archeologische resten. Het zuidelijke- en oostelijke deel van het plangebied heeft een hoge verwachtingswaarde en een mogelijk goede conservering van archeologische resten. Het verschil tussen beide waarden wordt veroorzaakt door de verwachte diepteligging van de resten, waarbij de veronderstelling is dat dieper gelegen resten in de loop van de tijd beter beschermd zijn gebleven tegen latere verstoringen van de bodem.

De integrale cultuurhistorische beleids- en waarderingskaart, de feitelijke CHW, toont vier categorieën cultuurhistorisch waardevolle zones (zie onderstaande afbeelding). Voor een verdere onderbouwing van de totstandkoming van de cultuurhistorische zones wordt verwezen naar RAAP-rapport 2500, met name deel IV en kaartbijlage 6.⁴

⁴ 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



Afbeelding van de omgeving van het plangebied (zwarte arcering) op de Cultuurhistorische Waardenkaart met bijbehorende legenda

De cultuurhistorische waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het bestemmingsplangebied 'Ede, Kolkakkerbuurt' valt grotendeels binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone's 1 en 2 van de Cultuurhistorische Waardenkaart. Voor deze gebiedstypes gelden de volgende beleidsstrategieën:

Zone 1:

"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."

Zone 2:

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

In paragraaf 4.6 en 4.7 worden de cultuurhistorische en archeologische waarden beschreven die binnen en rondom het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen, waarbij aangegeven wordt op welke wijze de aanwezige cultuurhistorische waarden worden behouden en versterkt.

3.4.9. Conclusie

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

4. Onderzoek en randvoorwaarden

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen diverse aspecten aan de orde die relevant zijn voor functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna, water en milieuaspecten. Per onderdeel wordt het beleid en/of wetgeving (voor zover niet beschreven in hoofdstuk 3) weergegeven, waar vervolgens het plangebied aan wordt getoetst, gevolgd door de eventuele consequenties voor het bestemmingsplan.

4.2. Bedrijven en milieuzonering

Beleid/regelgeving

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

Situatie plangebied

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijfsmatige functie(s) aanwezig.

Conclusie

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

4.3. Bodem

Beleid/regelgeving

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

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

Wet bodembescherming

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming, inclusief de aanvullende besluiten, leidend. In de Wet bodembescherming wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem. De Wet bodembescherming kent nieuwe gevallen van bodemverontreiniging (ontstaan na 1 januari 1986) waarbij sprake is van een saneringsplicht die direct van kracht is. Voor oude

gevallen van verontreiniging is de start van de sanering met de nieuwe Wet bodembescherming afhankelijk van de ontoelaatbare risico's voor de mens, verspreiding of het milieu nu en in de toekomst.

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

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

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

Besluit Uniforme saneringen (BUS)

Op 14 februari 2006 is het Besluit Uniforme Saneringen (BUS) in werking getreden. Deze landelijke uniforme regeling maakt het mogelijk eenvoudige saneringen in korte tijd af te ronden. Een sanering wordt via een standaard meldingsformulier aangemeld en binnen vijf weken kan gestart worden

het saneren. Het gebruik van BUS is echter wel gebonden aan voorwaarden. De belangrijkste zijn:

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

Situatie plangebied

Bodem

Gezien de beschikbare historische (bodem)informatie betreft het een gebied waar (plaatselijk) onder andere puin, baksteen en asbestverdacht (plaat)materiaal in met name de bovengrond zal worden aangetroffen. In de bovengrond zullen licht tot plaatselijk matig en/of sterk verhoogde gehalten aan zware metalen en/of PAK worden gemeten. De ondergrond is vermoedelijk schoner. In het grondwater zullen licht tot plaatselijk sterk verhoogde concentraties aan zware metalen worden aangetoond. Dit betreft de algemene kwaliteit van de bodem binnen de projectlocatie. Door voormalige bedrijfsmatige activiteiten kan echter plaatselijk ook sprake zijn van (punt)verontreiniging met minerale olie.

Op 20 december 2017 is door BOOT organiserend ingenieursbureau een verkennend (asbest) bodemonderzoek gerapporteerd onder kenmerk P15-0205-060⁵. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat ter plaatse van het sloop en nieuwbouwdeel van de projectlocatie Kolkakkerbuurt in de zwak tot sterk baksteen-, kolengruis en plaatselijk eveneens glas- en plastichoudende bovengrond over het algemeen licht verhoogde gehalten aan kwik, lood, zink, PAK en/of PCB zijn aangetoond. Plaatselijk zijn sterk verhoogde gehalten aan zink gemeten. Ter plaatse van de voormalige vuilstort zijn in de zwak tot sterk baksteen-, kolengruis en plaatselijk eveneens glas- en plastichoudende boven- grond licht verhoogde gehalten aan kobalt, koper, kwik, lood, nikkel, zink, PAK, PCB en/of minerale olie gemeten. Plaatselijk worden echter matig tot sterk verhoogde gehalten aan lood, nikkel, zink en/of PAK aangetoond. Ter plaatse van de voormalige vuilstort blijkt dat tot een diepte variërend van 1,1 tot 1,6 m -mv sprake is van een visueel verdachte bodem. In het traject van 0,6 - 1,1 m -mv zijn slechts licht verhoogde gehalten aan kobalt, koper, kwik, lood, nikkel, zink en/of PAK gemeten. In de zintuiglijk schone ondergrond (1,6 - 2,0 m -mv) zijn geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters aangetoond. Gezien het heterogene verontreinigingsbeeld ter plaatse van een (voormalige) stortplaats kan echter niet worden uitgesloten dat elders in de boven- en/of ondergrond ter plaatse matig en/of sterk verhoogde gehalten zware metalen, PAK, PCB en/of minerale olie worden gemeten. In de visueel schone ondergrond ter plaatse van het overige gedeelte van het sloop en nieuwbouwdeel zijn geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters aangetoond. Wel dient te worden opgemerkt dat in een plaatselijk in de ondergrond aangetroffen bitumenhoudende bodemlaagje en in een aangetroffen zwak tot sterk baksteen en kolengruishoudende bodemlaag respectievelijk sterk verhoogde gehalten aan PAK en minerale olie en licht verhoogde gehalten aan koper, kwik, lood, zink en PAK zijn gemeten.

Tijdens het veldonderzoek is plaatselijk op het maaiveld asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen. In de onderzochte mengmonsters van de bovengrond blijft de concentratie aan asbest, met uitzondering van inspectiegat G036, beneden de ½ interventiewaarde. Op basis van een indicatieve berekening over- schrijdt de concentratie aan asbest ter plaatse van G036 net niet de interventiewaarde (100 mg/kg d.s.)

Ter plaatse van het renovatiedeel van de projectlocatie Kolkakkerbuurt blijkt in de aanwezige zwak tot sterk baksteen-, kolengruis en plaatselijk eveneens glas- en plastichoudende bovengrond licht verhoogde gehalten aan kobalt, koper, lood, zink, PAK, PCB en/of minerale olie zijn gemeten. In de visueel schone ondergrond ter plaatse zijn echter geen verhoogde gehalte aan de onderzochte parameters aangetoond.

Tijdens het veldonderzoek is plaatselijk op het maaiveld asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen. In de onderzochte mengmonsters van de bovengrond blijft de concentratie aan asbest, met uitzondering van inspectiegat G301 en G302, beneden de ½ interventiewaarde. Op basis van een indicatieve berekening overschrijdt de concentratie aan asbest in ter plaatse van G301 en G302 echter ruim de interventiewaarde.

Het grondwater binnen de projectlocatie Kolkakkerbuurt (sloop en nieuwbouwdeel & renovatiedeel) is deels onderzocht. Dit omdat het grondwater zich binnen de projectlocatie plaatselijk dieper bevindt dan 5,0 m -mv. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat plaatselijk een matig verhoogde concentratie aan zink is gemeten. Tevens zijn licht verhoogde concentraties aan barium en cadmium aangetoond.

⁵ Verkennend (asbest) bodemonderzoek cf NEN 5740 en NEN 5707, projectlocatie Kolkakkerbuurt te Ede, documentnummer P15-0205-060, 20 december 2017

Conclusies en aanbevelingen

De plaatselijk binnen de projectlocatie Kolkakkerbuurt aanwezige matig en sterk verontreinigingen met lood, nikkel, zink, PAK, minerale olie en/of asbest in de vaste bodem zijn aanleiding tot het uitvoeren van nader bodem- asbestonderzoek in het kader van de Wet bodembescherming. Dit om de verontreinigingen af te perken om deze uiteindelijk te saneren. Ook wordt het nadere bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd om de projectlocatie Kolkakkerbuurt geschikt te maken voor het toekomstig gebruik: wonen met tuin.

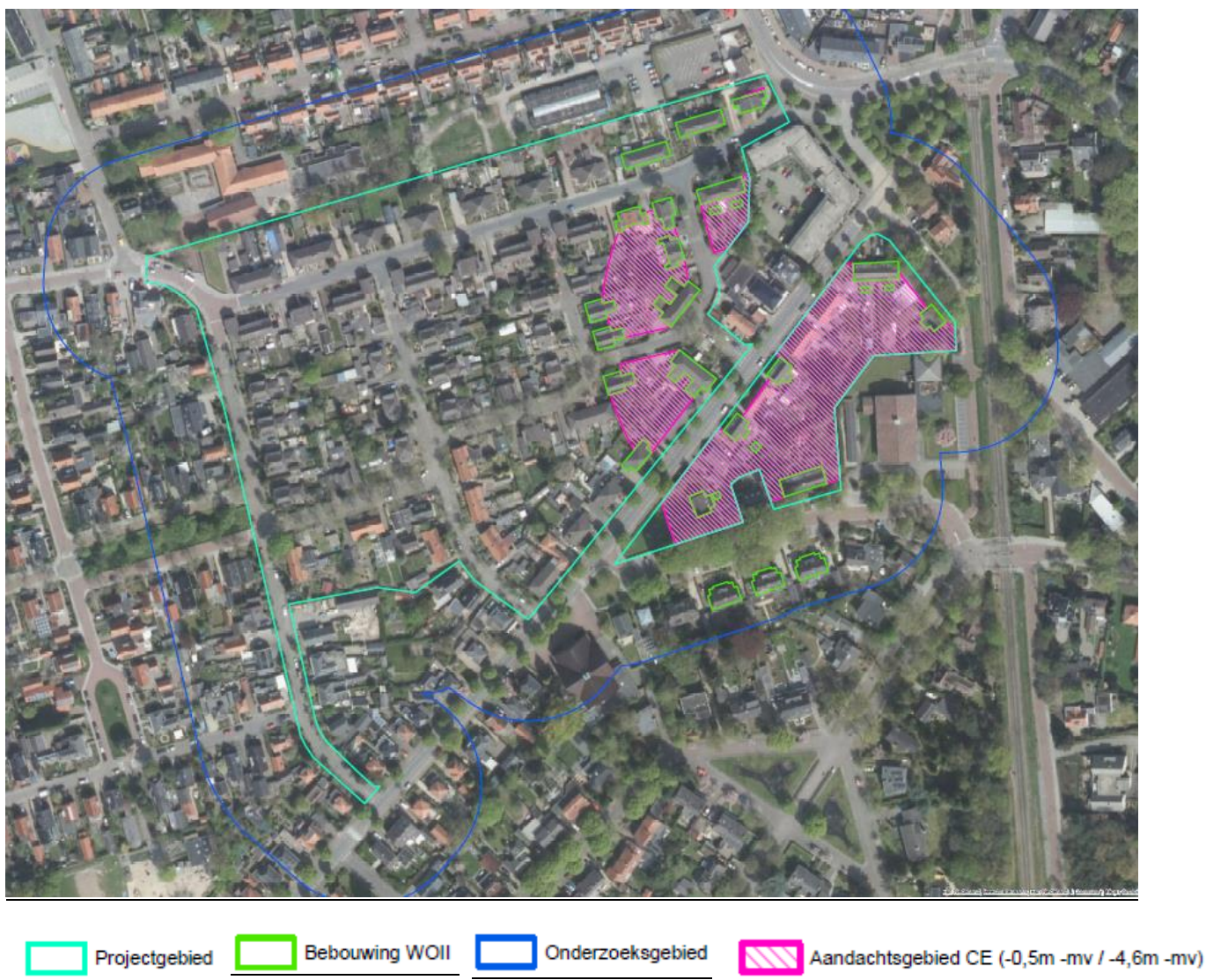
Tijdens het verkennend (asbest) bodemonderzoek zijn eveneens de asbestverdachte drupzones binnen de projectlocatie Kolkakkerbuurt inzichtelijk gemaakt. Ter plaatse van deze drupzones heeft echter nog geen asbestonderzoek plaatsgevonden. Als de onderzoeksresultaten daartoe aanleiding geven dienen ter plaatse van deze drupzones ook de noodzakelijke saneringen te worden uitgevoerd.

De genoemde nadere onderzoeken en daarop volgende saneringen zullen in een later stadium worden uitgevoerd en zijn geborgd via de Wet Bodembescherming. Het bestemmingsplan is met betrekking tot dit aspect uitvoerbaar.

Explosieven

Op 8 december 2017 is door Expload een projectgebonden risicoanalyse conventionele explosieven (CE) voor de projectlocatie Kolkakerbuurt gerapporteerd onder kenmerk RAP01713701 uitgevoerd⁶. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat met in achtneming van de oppervlaktegesteldheid tijdens WOII en de naoorlogs uitgevoerde grondroerende werkzaamheden een gedeelte van de projectlocatie verdacht is op CE. Dit is weergegeven op onderstaande CE-bodembelastingskaart voor de projectlocatie Kolkakkerbuurt.

⁶ Projectgebonden Risicoanalyse Conventionele Explosieven Ede Kolkakkerbuurt, RAP01713701, 8 december 2017



Ter plaatse van het betreffende aandachtsgebied CE dient voorafgaand aan de grondroerende werkzaamheden in de percelen achter de bestaande WOII woningen, onder de niet bebouwde delen ten tijde van WOII en onder de na WOII gerealiseerde woningen wordt het (vooraf) opsporen en verwijderen van CE geadviseerd, minimaal tot aan de diepte waar grondroering gaat plaatsvinden.

De sloopwerkzaamheden kunnen zonder verdere maatregelen worden uitgevoerd indien de versnelling van de trillingen die hierbij worden veroorzaakt onder de 1,0 m/s² blijft.

4.4. Water

Beleid/regelgeving

Watertoets

De watertoets is een instrument dat er voor zorgt dat bij alle ruimtelijke plannen (landelijk én stedelijk gebied) aandacht is voor de kwaliteit en kwantiteit van water. De watertoets is verplicht voor alle overheden die waterhuishoudkundige 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- Hakselseweg- Kerkweg- Bovenbuurtweg, het waterschap niet betrokken hoeft te worden in de watertoets. Het plangebied ligt net ten oosten van deze lijn en daarom is de waterparagraaf niet ter toetsing naar het waterschap gestuurd.

Waterwet (Ww)

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

1. De inzameling van het afvloeiende hemelwater (art. 3.5 lid 1), voor zover de perceelseigenaar dit water zelf niet kan verwerken.
2. Verwerking van het ingezamelde hemelwater (art. 3.5 lid 2).
3. Het treffen van maatregelen voor het openbaar gemeentelijk gebied ter voorkoming van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand (art. 3.6 lid 1).

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

Verbindend water

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.

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

Situatie plangebied

Vuilwater

Het huidige rioolsysteem is van het gemengde type. Dit houdt in dat het vervuilde afvalwater én het regenwater van de daken en terreinen worden afgevoerd middels één buis. Vanuit het uitgebreid Gemeentelijk Rioleringsplan staat vervanging van het riool in de Brinkweg, Den Brink en Patrimoniumweg gepland. Uit inspectie van het riool blijkt deze in slechte staat te zijn. Voor de Klaprooslaan en Talmalaan geldt dat gezien de staat van het riool relining gepland stond. Echter, gezien de leeftijd van de riolering en omdat ook de bovenbouw wordt vervangen, wordt ook hier het riool vervangen. Wenselijk is om de vervanging van het riool integraal mee te nemen in de herinrichting van de Kolkakkerbuurt. Het plangebied wordt begrensd door een aantal wegen met daarin hoofdriolen voor de gemengde afvoer vanuit het achterliggend en omringend gebied. Deze zullen in stand gehouden moeten worden om daarvan de afvoer te garanderen.

Hemelwater

Conform het huidige beleid dient een gescheiden stelsel aangelegd te worden. Gezien de grondwaterstanden is het mogelijk het hemelwater te infiltreren in de bodem. Eis van de gemeente is dat 40 mm statische berging wordt aangelegd ten opzichte van het nieuwe verharde oppervlak binnen het plangebied, met een ledigingstijd van 24 uur.

Bij de herinrichting van de Kolkakkerbuurt zal een tweede buis speciaal voor de infiltratie van hemelwater in de bodem worden aangelegd in de wegen. Het infiltratiesysteem van infiltratieriolen in de Kolkakkerbuurt komt overeen met het infiltratiesysteem dat door de gemeente in de omringende straten wordt aangelegd. Hierdoor kunnen de systemen aan elkaar gekoppeld worden.

Grondwater

De hoogst bekende grondwaterstand in de jaren 1966/1967 varieerde van oost naar west tussen de 15.40 m + en de 15.10 m +NAP. De laagst bekende grondwaterstand in 1976 varieerde tussen de 13.45 + tot 12.95 m +NAP. De afstroomrichting van het grondwater is zuidwestelijk. De weghoogten variëren van oost naar west tussen de 20.60 m + en de 17.95 m +NAP. Omdat het grondwater redelijk diep zit en de doorlatendheid van de bodem voldoende hoog is wordt infiltratie van regenwater in het bodempakket mogelijk geacht.

Hoogten

Bij herinrichting van de Kolkakkerbuurt worden in grote lijnen de huidige weghoogten gehanteerd, omdat aangesloten moet worden op de bestaande omringende wegen. Voorkomen moet worden dan binnen het plan ingesloten laagten ontstaan met wateroverlast tot gevolg.

Conclusie

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

4.5. Ecologie

Beleid/regelgeving

Wet natuurbescherming

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

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*);
- nationaal beschermde 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 beheerplan 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 instandhoudingsdoelstellingen 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 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.

Gelderse Natuurnetwerk (GNN)

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Gelderse Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale omgevingsvisie en -verordeningen. Het GNN bestaat uit twee onderdelen: het GNN en de Groene Ontwikkelingszone (GO).

Situatie plangebied

Er hebben diverse onderzoeken plaatsgevonden. Een aantal onderzoeken is verricht onder de werking van de Flora- en Faunawet. Deze onderzoeken vallen tevens onder de werking van de huidige Wet natuurbescherming.

In 2015 heeft er quickscan ecologie⁷ plaatsgevonden. Uit deze quickscan ecologie bleek dat er nader onderzoek⁸ noodzakelijk was naar gierzwaluwen, huismussen en vleermuizen. Hieronder worden kort de bevindingen en conclusies weergegeven van deze onderzoeken.

Soortbescherming

Tijdens het nader onderzoek zijn vaste verblijfplaatsen/nesten van de volgende strikt beschermde soorten van de Wet natuurbescherming vastgesteld:

- Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis en Gewone grootoorvleermuis

⁷ Quickscan FF-wet Kolkakkerbuurt Ede, De Groene Ruimte, 3 februari 2015

⁸ Onderzoek beschermde soorten Kolkakkerbuurt, Ede, De Groene Ruimte, 26 november 2015

- Huismus
- Gierzwaluw

Deze soorten worden verstoord door sloop of renovatie. Passende maatregelen, om de staat van instandhouding van de populaties te waarborgen, en het verkrijgen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming zijn noodzakelijk. In het navolgende wordt dit verder toegelicht.

Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis en Gewone grootoorvleermuis

In het plangebied zijn vaste verblijfplaatsen van Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis en Gewone grootoorvleermuis vastgesteld. In de woningen in het plangebied zijn zeven paarverblijfplaatsen en zes zomerverblijfplaatsen van Gewone dwergvleermuis vastgesteld. Verblijfplaatsen zijn verspreid over het plangebied aanwezig. Van nog drie roepende Gewone dwergvleermuizen kon niet worden vastgesteld waar de paarverblijfplaats exact aanwezig is, mogelijk bevinden ook deze paarverblijfplaatsen zich in het plangebied. Alle paarverblijfplaatsen kunnen jaarrond in gebruik zijn.

Aan Kolkakkerweg 38 is een zomerverblijfplaats van Ruige dwergvleermuis vastgesteld. Aan Den Brink 2 is een zomerverblijfplaats van Gewone grootoorvleermuis vastgesteld. Ondanks dat Laativlieger regelmatig in het plangebied is waargenomen, zijn geen verblijfplaatsen van Laativlieger in het plangebied vastgesteld. Bomen met (potentieel) geschikte holtes zijn niet waargenomen. Verblijfplaatsen van vleermuizen in holtes in bomen zijn uitgesloten.

Door de voorgenomen ingreep worden de aanwezige (vaste verblijfplaatsen van) vleermuizen verstoord of gedood. Om deze effecten te voorkomen of beperken, zijn passende maatregelen noodzakelijk, bijvoorbeeld fasering en/of het aanbrengen van alternatieve mogelijkheden voor vleermuizen. Voor de ingreep is een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

De verblijfplaatsen maken een substantieel deel uit van de populatie van vleermuizen in dit deel van Ede. Negatieve effecten op de gunstige staat van instandhouding van de populatie kunnen worden voorkomen middels het nemen van passende maatregelen. Op basis van expert judgement kan worden geconcludeerd dat er passende maatregelen genomen kunnen worden die doeltreffend zijn waarmee de noodzakelijke ontheffing verkregen kan worden. Daarmee is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

Huismus

Huismussen zijn talrijk in de wijk. Op drie locaties in de wijk zijn dichte concentraties nesten aanwezig: aan de Talmalaan, de Verlengde Maanderweg en in het oosten van de Kolkakkerweg. Een enkele keer bleek een Huismuspaar in een nestkast te broeden. In totaal zijn circa 115 nesten van Huismus vastgesteld, meer nesten worden niet verwacht. Alle nesten zijn hoogstwaarschijnlijk in het voorjaar in gebruik voor broedgevallen.

De voorgenomen ingreep heeft een direct effect op de aanwezige (nesten van) Huismussen. Ook wordt mogelijk een essentieel onderdeel van het leefgebied, in de vorm van kwetterplekken, verstoord of vernield. Om verstoring van de soort zoveel mogelijk te voorkomen en de functionaliteit van het plangebied te waarborgen, dienen passende maatregelen te worden genomen, zoals het tijdig aanbrengen van alternatieven en/of fasering van de werkzaamheden. Ook dient een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming te worden verkregen, voordat gestart wordt met de werkzaamheden. Voor het verstoren van broedgevallen kan geen ontheffing worden verkregen; verstoring van broedgevallen moet te allen tijde worden voorkomen.

Indien een groot deel van de in het plangebied aanwezige nesten en dieren gelijktijdig worden vernield/gedood, zal dit mogelijk een effect hebben op de populatie van Huismus in Ede. Indien passende maatregelen worden genomen om verstoring van de soort zoveel mogelijk te voorkomen, zal de gunstige staat van instandhouding van de populatie in stand blijven. Met passende maatregelen is het aannemelijk dat er een ontheffing wordt verkregen. Daarmee is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

Gierzwaluw

Gierzwaluw heeft een duidelijk zwaartepunt boven het noordelijke deel van het plangebied (Fase 1 de renovatie). Rond de Kolkakkerweg zijn circa 21 nesten aanwezig. Boven dit deel van het plangebied zijn ook meerdere malen grote groepen van 20 - 30 foeragerende Gierzwaluwen vastgesteld. Vaak zijn deze dieren later op de avond gierend door de Kolkakkerweg en aanliggende wegen waargenomen. Ook in het zuidelijk deel van het plangebied zijn nesten van Gierzwaluw vastgesteld. In totaal zijn hier drie nesten van Gierzwaluw vastgesteld. Gezien het aantal waargenomen dieren, is het onwaarschijnlijk dat in het plangebied meer nesten aanwezig zijn dan nu zijn vastgesteld. Alle vastgestelde nesten bevinden zich onder het dak. Invliegmogelijkheden onder de dakgoot en onder de gevelflap van de dakpannen aan de kopse zijden worden het meest benut, maar ook invliegen over de dakgoot en onder de onderste dakpannen is vastgesteld.

De voorgenomen ingreep heeft een direct effect op de aanwezige (nesten van) Gierzwaluwen. Om verstoring en/of vernieling zoveel mogelijk te voorkomen zijn passende maatregelen nodig, zoals het tijdig realiseren van vervangende verblijfplaatsen en/of fasering van de werkzaamheden. Voor de ingreep dient een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming te worden verkregen, voordat gestart wordt met de werkzaamheden. Indien een groot deel van de in het plangebied aanwezige nesten en dieren gelijktijdig worden vernield/gedood, zal dit mogelijk een effect hebben op de populatie van Gierzwaluw in Ede. Indien passende maatregelen worden genomen om vernieling van de nesten en doding van de aanwezige dieren te voorkomen, zal de gunstige staat van instandhouding van de populatie in stand blijven. Op basis van expert judgement kan worden geconcludeerd dat er passende maatregelen genomen kunnen worden die doeltreffend zijn waarmee de noodzakelijke ontheffing verkregen kan worden. Daarmee is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

Zorgplicht algemene soorten

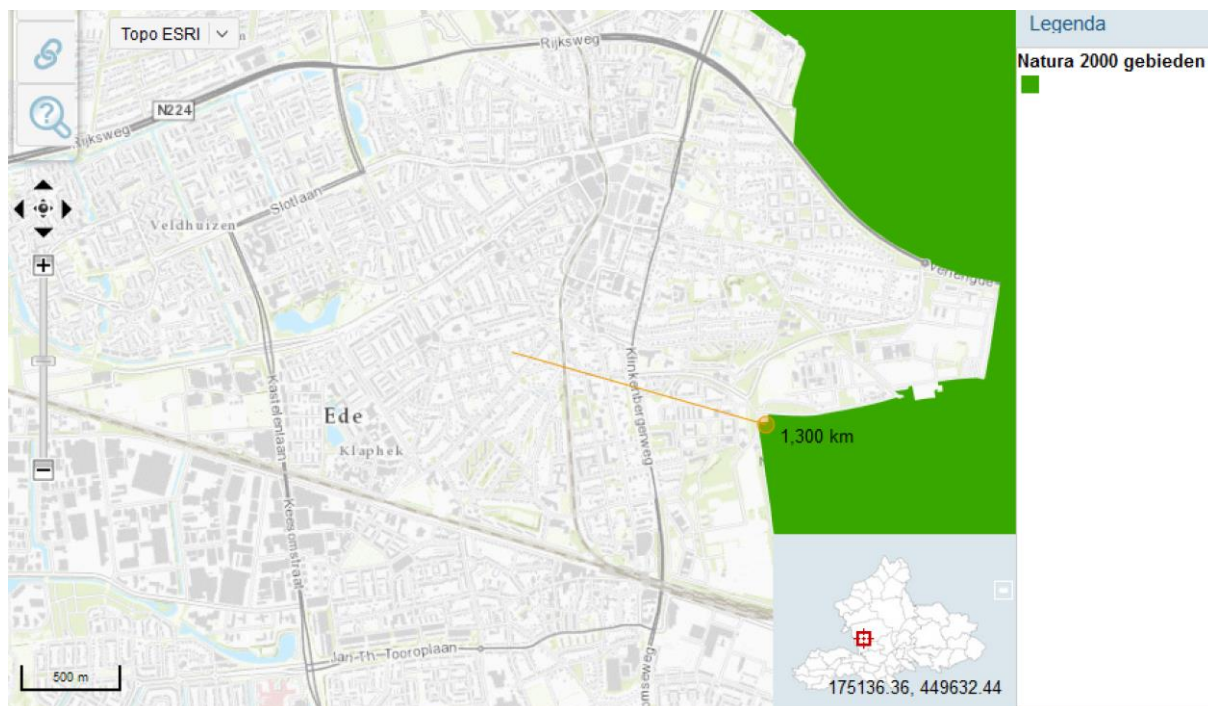
In het plangebied komen meerdere algemene soorten voor (eekhoorn, steenmarter, egel). Daarnaast worden er ook verschillende soorten verwacht zoals gewone pad, verschillende soorten muizen en wezelachtige. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijk ontwikkelingen. Er moet voor deze soorten een ecologisch werkprotocol worden opgesteld om te voorkomen dat er schade optreedt bij deze soorten met de uitvoering.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied. De afstand tot het dichtst gelegen Natura 2000-gebied is 1,3km (zie onderstaand figuur). Het betreft Natura 2000 gebied Veluwe. Aangezien het plangebied niet in het Natura 2000-gebied is gelegen zijn er alleen mogelijke externe effecten te verwachten zoals stikstof, licht en geluid. Een toename van stikstof, licht en geluid is er niet te verwachten aangezien er op de huidige locatie al woningen aanwezig zijn en gezien de aanzienlijke afstand tot het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied. Een deel van de woningen zal worden gesloopt en een deel gerenoveerd. Er is sprake van een toename van circa 40 woningen ten opzichte van het bestaand aantal woningen

Gelet op de afstand van het plangebied en de ontsluitingswegen tot het dichtbijgelegen Natura 2000-gebied zal deze toename echter geen significante negatieve effecten veroorzaken vanwege stikstofdepositie.

Externe effecten op het Natura 2000-gebied zijn dan ook uit te sluiten. Nadere toetsing of een vergunning Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.



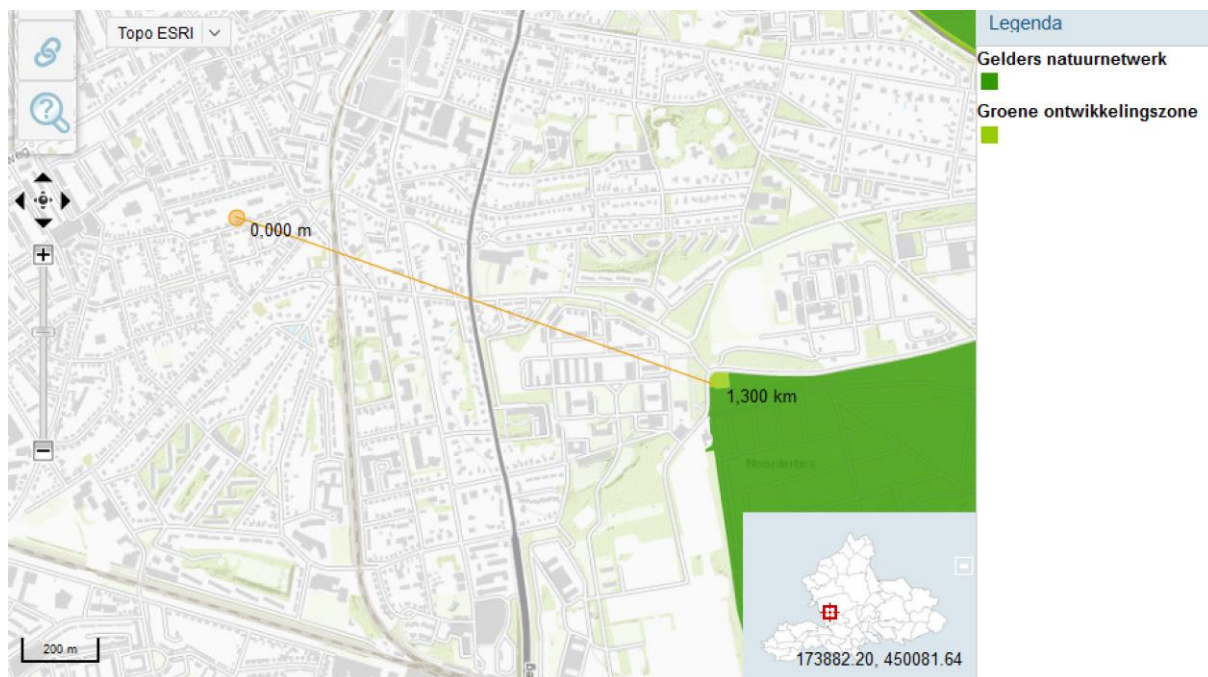
Afstand tot Natura 2000-gebied

Houtopstanden

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Ede. Het onderdeel houtopstanden van de Wet natuurbescherming is hier dan ook niet van toepassing.

GNN

Het plangebied is niet gelegen in het GNN of GO. Het plangebied is ongeveer gelegen op 1,3km van het GNN (zie onderstaand figuur). Gezien de afstand en het feit dat er in de huidige situatie al woningen aanwezig zijn en er sprake is van een toename van circa 40 woningen ten opzichte van het bestaande aantal woningen zijn er geen negatieve effecten te verwachten op de kernkwaliteiten van de GNN. Nadere toetsing aan het beleidskader van de GNN is niet noodzakelijk.



Afstand tot GNN

Conclusie

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor de voorgenomen ingreep, mits er een ontheffing Wet natuurbescherming voor het onderdeel soortbescherming wordt verkregen voor de soorten huismuis, gierzwaluw, gewone dwergvleermuis, ruige vleermuis en gewone grootoorvleermuis.

De werkzaamheden zullen moeten worden uitgevoerd volgens de gestelde voorwaarden uit de verleende ontheffing. Woonstede zal twee ontheffingen aanvragen. Voor het te renoveren deel (fase 1) is reeds een ontheffing Wet natuurbescherming aangevraagd bij het gevoegd gezag de Provincie Gelderland. De onderbouwing voor de ontheffingsaanvraag voor fase 1 is verwoord in Natuurtoets fase 1⁹. Voor fase 2 t/m 5, de sloop en herontwikkeling van de van het overige deel, is ook een ontheffing Wet natuurbescherming voor het onderdeel soortbescherming aangevraagd. De onderbouwing voor deze aanvraag is verwoord in Natuurtoets fase 2 t/m 5.¹⁰ Op basis van expert judgement kan worden geconcludeerd dat er passende maatregelen genomen kunnen worden die doeltreffend zijn waarmee de noodzakelijke ontheffing verkregen kan worden. Daarmee is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

Voor de aanwezige en te verwachten nationaal beschermde soorten zal een ecologisch werkprotocol moeten worden opgesteld.

Het onderdeel gebiedsbescherming van de Wet natuurbescherming vormt geen belemmering op de voorgenomen ingreep gezien de afstand en de al aanwezige bebouwing zijn er geen externe effecten te verwachten op de Natura 2000-gebieden.

Het onderdeel houtopstanden van de Wet natuurbescherming is niet van toepassing op het plangebied aangezien deze is gelegen binnen de bebouwde kom van Ede.

Ook het beleidskader van de GNN vormt geen belemmering voor de voorgenomen ingreep.

⁹ Natuurtoets herontwikkeling Kolkakkerbuurt fase 1, Ede. De Groene Ruimte, 19 september 2017

¹⁰ Natuurtoets herontwikkeling Kolkakkerbuurt fase 2 t/m 5, De Groene Ruimte, Ede, 19 september 2017

4.6. Cultuurhistorie

Beleid/regelgeving

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

Situatie plangebied

A. Ontwikkelingsgeschiedenis



Ontwikkeling van de Kolkakkerbuurt (westelijk en oostelijk deel), zoals zichtbaar op topografische kaarten uit de jaren '10 en '30 van de 20^e eeuw (bron: www.topotijdreis.nl)

Oprichting en model

In Ede sloegen begin 20^{ste} eeuw de woningbouwverenigingen de handen ineen om een integraal plan voor woningbouw te realiseren. De woningbouwverenigingen waren Patrimonium (opgericht door christelijke vakbondsbestuurders) en de woningbouwvereniging Ede, die was opgericht door beroepsmilitairen die gelegerd waren in het garnizoen te Ede en die met hun gezin in Ede wilden kunnen wonen. De woningbouwvereniging Ede had voor haar initiatief verschillende architecten om een presentatie gevraagd en daaruit een keuze gemaakt voor architect G. Feenstra, gevestigd in Arnhem.

In het najaar van 1919 kreeg deze architect van de woningbouwvereniging Ede de opdracht om een bebouwingsplan te ontwerpen voor een woonwijk met 150 woningen. De woningbouwvereniging kreeg echter van de gemeente een strook grond langs een bestaande weg toegewezen (de Kolkakkerweg), waar slechts plaats was voor 26 woningen. Ede was een typisch voorbeeld van een gemeente die het bouwinitiatief liefst overliet aan de private sector, en die weinig ruimte liet aan initiatieven van woningbouwverenigingen. Toen woningbouwvereniging Ede aan de slag ging met de voorbereiding van het 26-woningenplan bleek al snel dat Patrimonium bezig was om met een lokaal werkzame architect, Van Zoelen, een 100-woningenplan te realiseren op het terrein aan de overzijde van de Kolkakkerweg. De besturen van de beide verenigingen besloten daarop nauw te gaan samenwerken bij de verdere planvoorbereidingen; zij gaven hun architecten 'carte blanche' om de plannen naar eigen goeddunken op elkaar af te stemmen. Uit archiefstukken blijkt dat Feenstra de trekkersrol voor zich opeiste bij de integratie van de beide plannen, en dat Van Zoelen volgend werkte.

De verenigingen hadden een sterke voorkeur voor een tuindorp. Feenstra greep daarop zijn kans om een plan voor een tuindorp als compleet lokaal samenlevingsmodel te ontwerpen. Zijn programma bevatte 330 woningen, speelterreintjes, schoolwerktuinen, winkels en een badhuis; een veel groter en completer plan dan waarvoor hij strikt genomen opdracht had.



Fig. x. Oorspronkelijk ontwerp Tuindorp Kolkakker (G. Feenstra en L. van Zoelen)

Specificatie ruimtelijk model

Feenstra pleit in zijn handboek voor lage woningdichtheden met grote tuinen. Over de groenvoorziening betoogt Feenstra: "Kennis der natuur kan de vrije uren van de mens maken tot heerlijke, krachtgevende uren (...) Wat de kroeg de arbeider aan levenskracht ontnemt, dat geeft het natuurleven in nog grotere mate terug." Feenstra hechtte vooral aan siergroen. Deze voorkeur voor de aanpak van de groenvoorziening blijkt daarnaast ook uit het feit dat hij de hulp inriep van een tuinarchitect voor het maken van het beplantingsplan voor het project. Het tuinplan werd ontworpen door tuinarchitect Lindeman en bestond uit collectieve voortuinen en straatbomen, die gezamenlijk als bindend (groen-) element in de buurt dienden. Feenstra ontwierp de voortuinen als een doorlopende, collectief aangelegde en onderhouden groenstrook, die in het beplantingsplan van Lindeman meegenomen werd. De gemeenteraad hechtte echter vooral aan productief groen. Er werd gepleit voor veel tuinbouwgrond bij de woning voor moes en vee, zodat men zich deels zelf kon blijven redden en de huur kon blijven opbrengen.

Stedenbouwkundig vermeldenswaard zijn de besloten straatbeelden in het plan. Feenstra opteerde voor gesloten straatwanden als beste uitdrukking van het tuinstadmodel, net als Van der Burgh en Eschauzier in het terzelfder tijd gebouwde tuindorp Vooruit in Ede-Zuid. Hij stuitte in de gemeenteraad op dezelfde bezwaren als de architecten van 'Vooruit' eerder deden: daar wilde men geen stedelijke straatwanden maar liever een meer open bebouwing. Feenstra gaf toe aan deze wens; de twee-onder-een-kap werd daardoor het meest voorkomende woningtype in het plan.

Over de architectuur betoogt Feenstra: "Het is thans geen tijd meer van liefhebberijtjes, het is een tijd van grote dingen (...) Het is een gemeenschapstijd. Zo moet ook onze nieuwe architectuur een gemeenschapskunst zijn. Grote wijken moeten ons doordringen van hun

gemeenschapsgeest. Dit uiten zij in hun architectuur (...) Daarom voere men voor de architectuur één hoofdgedachte." Ook zorgde hij ervoor dat de woningen van de woningbouwvereniging Ede in architectuur een eenheid vormen met de woningen van Patrimonium. Uit alles blijkt dat Feenstra in Ede poogde om de stedenbouw en de architectuur dienstbaar te doen zijn aan de sociale doelen van het tuinstadmodel.

Cultuurhistorische karakteristieken

Historisch stedenbouwkundig

- besloten straatbeeld: tussen twee reeds bestaande radiale uitvalswegen (Verlengde Maanderweg en Kolkakkerweg) projecteerde Feenstra de Brinkweg, die verschillende keren verspringt. De visuele impressie van deze centrale straat is, waar men ook loopt, steeds: kort en besloten;
- besloten straatbeeld: de aftakkende straten, die aansluiting geven op de bestaande radialen, laat Feenstra aan het einde vernauwen tot een poortachtige situatie.
- besloten straatbeeld: consequente situering van gevelwanden aan het einde van zichtassen;
- geringe woningdichtheid;
- functiemenging (woningbouw met enkele maatschappelijke en commerciële voorzieningen);
- voorzieningen gesitueerd op in het oog springende locaties (haakse blokken vóór de rooilijn);

Historisch bouwkundig

- Alle woningtypen vormen architectonisch één familie: één- of tweelaags woningen onder zadeldak, soms voorzien van een wolfseind, met overeenkomende materialisering;
- twee-onder-een-kap meest voorkomende woningtype (gesloten straatwanden hadden echter de voorkeur);
- (decoratieve) toepassing van misbaksels, met name rond entrees. Halfsteens metselverband met teruggelegen voeg;
- incidentele toepassing van expressionistisch siermetselwerk middels lijsten en uitkragingen in o.a. topgevels en hoeken;
- als saillant detail werden gevels van hoekwoningen voorzien van uitgemetselde 'wangen' (versterking poort-idee en besloten straatbeeld);

Tuinhistorisch

- aandacht groenvoorzieningen: privé siergroen, privé tuinbouwgrond, openbaar siergroen;
- het tuinplan bestond uit doorlopende, collectief aangelegde voortuinen én straatbomen, die gezamenlijk als bindend (groen-) element in de buurt dienden;

B. Cultuurhistorische waarden

Tuindorp

- Historisch stedenbouwkundig: de waarde op bovenlokaal niveau is gering, op lokaal niveau is er echter zeker sprake van een bijzondere enclave, mede omdat in Ede slechts twee tuindorpen zijn gerealiseerd. Ook de inwoners waarderen hun buurt als een herkenbaar 'dorp in het dorp'. Belangrijkste historisch stedenbouwkundige waarden zijn het 'besloten straatbeeld' (zie hiervoor), waaronder de steeds verspringende centrale Brinkweg, en een relatief lage woningdichtheid.
- Historisch bouwkundig: toegepast zijn traditionele hoofdvormen met stijlinvloeden vanuit het contemporaine expressionisme, een voor de bouwtijd gebruikelijke wijze van bouwen en detailleren. De woningen kennen anno 2017 een zeer grote mate van aantasting.

Onder andere zijn alle keramische pannen vervangen door betonpannen, de hoge karakteristieke schoorstenen zijn (op enkele reconstructies na) verdwenen, gevelopeningen zijn nagenoeg allemaal ingevuld met secundaire deuren en vensters, de oorspronkelijke bakstenen afzaten zijn vervangen door tegellekdorpels, het metselwerk is op vele plaatsen vernieuwd en ingeboet met slecht bijkleurende steen, incidenteel is het schoon metselwerk (wit of roodbruin) geschilderd. Door deze versoberingen is de architectuurhistorische waarde enigszins aangetast.

- Tuinhistorisch: de door Lindeman ontworpen collectieve tuinen zijn anno 2017 geïndividualiseerd, hetgeen afbreuk heeft gedaan aan de oorspronkelijke samenhang en eenheid in de buurt. Openbaar groen is incidenteel en verspreid (o.a. Brinkweg) bewaard gebleven.

Monumenten en karakteristieke panden

Binnen het plangebied bevinden zich geen objecten of terreinen die beschermd zijn als rijks- of gemeentelijk monument.

Molenbiotoop

Het plangebied ligt niet binnen een molenbiotoop.

C. Conclusie: effecten bestemmingsplan op cultuurhistorische waarden

Uitgangspunt voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1 en 2 is dat cultuurhistorische waarden worden behouden en versterkt, respectievelijk dat interventies worden aangegrepen om cultuurhistorische waarden, daar waar mogelijk en nodig, verder te versterken.

Ondanks de sterk vertroebelde historisch bouwkundige waarde gaat het bestemmingsplan uit van renovatie van 50 bestaande woningen. In de rest van het plangebied is nieuwbouw voorzien. De nieuwbouw wordt grotendeels binnen de bestaande historisch stedenbouwkundige structuren van het tuindorp gerealiseerd: binnen de indertijd al bestaande structuur van radiale uitvalswegen Kolkakkerweg en Verlengde Maanderweg worden de aftakken Talmalaan, den Brink en Patrimoniumweg (deels) behouden en geïntegreerd in het ontwerp. De Brinkweg wordt grotendeels geïntegreerd; slechts het oostelijke deel wordt vernieuwd, waardoor de aansluiting op de Patrimoniumweg verloren gaat evenals de historische ontsluiting op de verlengde Maanderweg, ten faveure van een nieuwe groenvoorziening.

De nieuwbouw refereert in typologie en morfologie voor een groot deel aan de oorspronkelijke tuindorp bebouwing. Ook zal de beslotenheid van het oorspronkelijke straatbeeld grotendeels behouden blijven.

De ruimtelijke inrichting van groenvoorzieningen die in het oorspronkelijke en toekomstige tuindorp van belang zijn voor de samenhang en eenheid in de buurt (voortuinen en straatbomen) wordt buiten het bestemmingsplan geregeld.

Conclusie

Voor de verwezenlijking van dit bestemmingsplan worden vanuit het oogpunt van cultuurhistorie geen bezwaren gezien.

4.7. Archeologie

Beleid/regelgeving

In hoofdstuk 3.4.7 en 3.4.8 wordt nader ingegaan op het gemeentelijke beleid en regelgeving op het gebied van archeologie.

Situatie plangebied

Om meer zicht te krijgen op de precieze verwachting én om inzicht te krijgen in de mate van conservering van de archeologische resten (met als doel om antwoord te krijgen op de vraag: 'zijn de resten nog intact in de bodem aanwezig?') is een gecombineerd archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd.¹¹ Het plangebied is gelegen op de westelijke flank van het stuwwal complex Ede-Wageningen, waarop eveneens het grootste deel van Ede is gebouwd. De overgang van de hoog gelegen stuwwal naar de lage (natte) Gelderse Vallei heeft in het verleden altijd gunstige bewoningsmogelijkheden geboden. Het gehele plangebied heeft dan ook als gevolg van deze gunstige landschappelijke ligging een hoge kans voor de aanwezigheid van archeologische resten. Deze verwachting wordt ondersteund door meerdere archeologische vondsten in de omgeving van het plangebied. Het gaat hierbij om vondsten uit uiteenlopende perioden vanaf de nieuwe steentijd tot en met de late middeleeuwen.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied in bodemkundig opzicht in twee helften valt onder te verdelen: in het noordelijke deel (ten noorden van de Brinkweg) is waarschijnlijk een plaggendek met een dikte van meer dan 50 cm aanwezig (geweest), in het zuidelijke deel lijkt geen plaggendek aanwezig te zijn. De aanwezigheid van een plaggendek zorgt er over het algemeen voor dat archeologische resten beschermd blijven tegen bodemingrepen. Het is dan ook de verwachting dat eventueel aanwezige archeologische resten in het noordelijke deel als gevolg van het afdekkende plaggendek beter bewaard zullen zijn gebleven dan in het zuidelijke deel (ten zuiden van de Brinkweg).

Om eventuele verstoringen van de bodem in kaart te brengen is tijdens het bureauonderzoek een archiefstudie uitgevoerd, waarbij is gekeken naar de funderingsdiepte van de bestaande woningen in de Kolkakkerbuurt. Hieruit blijkt dat de bodem onder de bestaande bebouwing gedeeltelijk verstoord is tot onder het niveau waarop archeologische resten verwacht kunnen worden. Hier zullen naar verwachting geen intacte archeologische resten meer aanwezig zijn. In grote delen is de verstoring van de bodem echter minder diep, zodat de kans groot is dat hier nog intacte archeologische resten aanwezig zijn.

Om de exacte bodemkundige situatie (en daarmee de archeologische verwachting) binnen het plangebied in kaart te brengen is in aanvulling op het bureauonderzoek een aanvullend booronderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de bodem, naast lokale verstoringen, grotendeels intact is. Dit maakt de kans groot dat in de ondergrond nog goed bewaarde archeologische resten aanwezig zijn. Uitzondering geldt voor het zuidoostelijk gelegen gebied, vanaf de Verlengde Maanderweg (inclusief de weg zelf). Hier worden geen intacte archeologische resten verwacht en hoeven dan ook geen aanvullende maatregelen te worden genomen. NB: in de rapportage van het archeologisch onderzoek is de Nieuwe Maanderweg buiten beschouwing gelaten. Op basis van de resultaten van de boringen die direct ten oosten van de weg zijn geplaatst in het echter duidelijk dat ook onder de bestaande weg geen intacte archeologische resten verwacht kunnen worden.

¹¹ Pape, H.G., P. Fijma & M. Osinga 2017. Bureauonderzoek en verkennend booronderzoek archeologie, Kolkakkerbuurt Ede (gemeente Ede). Rubicon Erfgoed Rapport 035.

Conclusie

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat de kans groot is dat in de ondergrond van het plangebied archeologische resten aanwezig zijn. Of er daadwerkelijk sprake is van een behoudenswaardige archeologische vindplaats zal nader onderzoek door middel van proefsleuven moeten uitwijzen. Dit onderzoek kan op dit moment echter nog niet (geheel) worden uitgevoerd als gevolg van de nog bestaande bebouwing. Voor dit uit te voeren onderzoek zal een integraal plan worden ontworpen en dit integrale plan komt aan bod bij de vergunningprocedure.

Aan gronden met een hoge archeologische verwachting wordt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' toegekend. De in het plangebied aanwezige archeologische (verwachtings)waarden worden daarmee beschermd met behulp van een medebestemming 'Waarde-Archeologie' met daaraan gekoppeld een vergunningstelsel. Beoogde ontwikkelingen met een oppervlakte groter dan 250 m² die dieper reiken dan 30 cm beneden maaiveld kunnen conform het gemeentelijke beleid alleen doorgang vinden onder de voorwaarde van aanvullend archeologisch onderzoek. Dit archeologisch onderzoek moet voldoen aan de richtlijnen in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en aan door burgemeester en wethouders van de gemeente Ede gestelde voorwaarden.

Aanvullend archeologisch onderzoek is in deze gebieden niet noodzakelijk wanneer op basis van archeologisch onderzoek, of naar het oordeel van een archeologisch deskundige namens de gemeente, is aangetoond dat archeologische (verwachtings)waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Dit geldt bijvoorbeeld indien aantoonbare technische maatregelen worden getroffen waardoor de archeologische (verwachtings)waarden in de bodem (in situ) kunnen worden behouden.

4.8. Verkeer en parkeren

Beleid/regelgeving

Het ruimtelijk kader voor de doorwerking van verkeer en parkeren in gemeentelijke ruimtelijke plannen wordt bepaald door beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 3.3.4 en 3.4.3 en 3.4.4 is hier aandacht aan besteed.

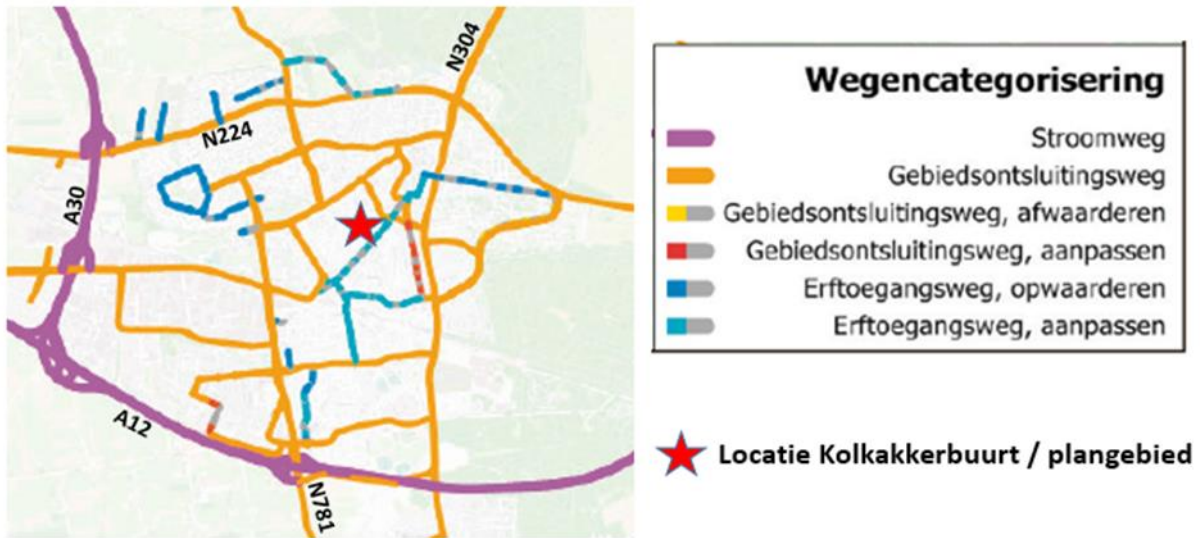
Uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen in Ede zijn de door de raad vastgestelde 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoers Plan' (GVVP) en de nota 'Parkeernormering gemeente Ede'. Daarnaast wordt gekeken naar de verkeersgeneratie voor de toekomstige situatie. Dit op basis van de landelijke gegevens van de CROW (nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer en openbare ruimte) die vervolgens toegespitst zijn op de Edese situatie. Bij een ruimtelijk besluit wordt beoordeeld of door de nieuwe ontwikkeling de verkeersveiligheid niet negatief wordt beïnvloed.

Situatie plangebied

Huidige situatie

Binnen het plangebied zijn diverse wegen gelegen die allen gecategoriseerd zijn als erftoegangsweg met een maximum snelheid van 30 km/u. De nabijgelegen gebiedsontsluitingswegen met een maximum snelheid van 50 km/u zijn aan de noordoostzijde Schaapsweg/Beukenlaan en aan de zuidwestzijde de Hakselseweg/Klaphekweg. Vrijwel al het verkeer rijdt via de Verlengde Maanderweg naar de hoofdwegstructuur. Vanaf de Schaapsweg is de Kolkakkerbuurt wel bereikbaar via de Kolkakkerweg, maar door een klein deel ingesteld eenrichtingsverkeer op de Kolkakkerweg dient het vertrekkend verkeer via de Verlengde Maanderweg te rijden.

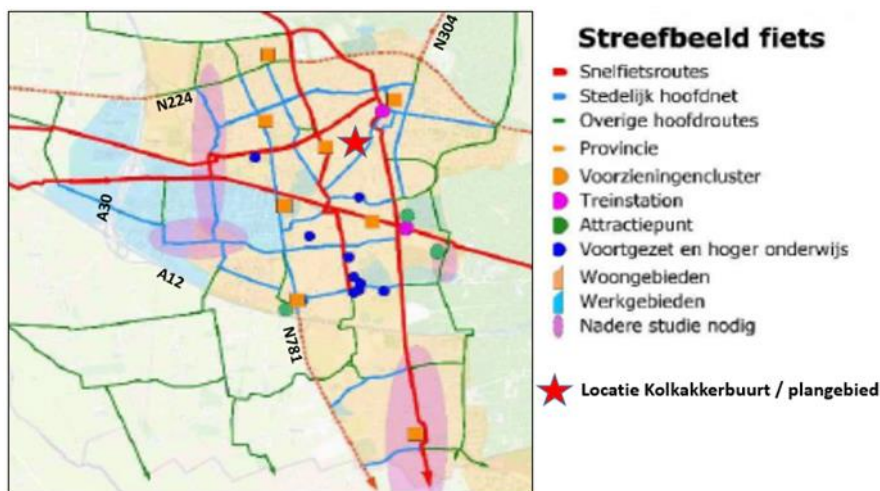
In onderstaande afbeelding is de huidige wegencategorisering van Ede weergegeven.



Bestaande wegenstructuur Ede ingezoomd op het plangebied (GVVP Ede 2014)

De Verlengde Maanderweg loopt door het plangebied en is een belangrijke fietsroute van/naar het centrum van Ede. Deze route verbindt het centrum via Ede Hoog zuid met de Rietkampen. De fietsroutes is herkenbaar aan de rode fietssuggestiestroken. Momenteel loopt er een studie voor de herinrichting van de Verlengde Maanderweg. Hier wordt onder het kopje langzaam verkeer verder op ingegaan.

Verder zijn binnen het plangebied geen speciale fietsvoorzieningen. Hierna volgende afbeelding geeft het fietsnetwerk van Ede weer.



Fietsplan Ede (Fietsplan Ede 2016)

De Verlengde Maanderweg is ondanks zijn functie als erftoegangsweg een belangrijke uitrukroute van de hulpdiensten. Het betreft hier een belangrijke route in de verbinding van de hoofdkazerne naar de industrieterreinen Frankeneng/Klaphek.

Toekomstige situatie Verkeersgeneratie

Een groot deel van de woningen wordt gesloopt en wordt door nieuwbouw vervangen. Hierbij zal het aantal woningen met circa 40 eenheden toenemen. De toename van verkeer van circa 250 motorvoertuigen per weekdagemaal door de extra woningen kan voldoende afgewikkeld worden naar de hoofdwegenstructuur. De wegen binnen het plangebied blijven

vrijwel allemaal intact en krijgen een nieuw profiel. Enkel een klein deel van de Patrimoniumweg en de Brinkweg zal in het nieuwe bouwplan opgeheven worden en de vrijkomende ruimte komt ten goede aan woningen, parkeerhof en een park. Ondanks de onttrekking van een klein deel van de Patrimoniumweg en Brinkweg zijn er voldoende verbindingswegen (Brinkweg, Talmalaan en Klaprooslaan) tussen de Kolkakkerbuurtweg en Verlengde Maanderweg.

Langzaam verkeer

De wegen binnen het plangebied krijgen een nieuw profiel, waarbij voldoende brede voetpaden langs de rijbaan gerealiseerd worden. De breedte van de rijbaan is voldoende breed om autoverkeer en fietsverkeer elkaar conflictvrij te laten passeren.

Momenteel loopt een studie naar het verbeteren van het fietscomfort op de Verlengde Maanderweg. Een van de doelen is het verminderen van verkeer op Verlengde Maanderweg zodat er meer ruimte en comfort geboden wordt aan de fietser. Het weren van doorgaand verkeer op de Verlengde Maanderweg is voldoende voor de gewenste verkeersintensiteit op de Verlengde Maanderweg. Daar doet de toename van verkeer door uitbreiding van woonprogramma geen afbreuk aan.

Parkeren

Binnen het gemeentelijke parkeerbeleid geldt dat de nieuwe ontwikkeling de parkeerdruk in de omgeving niet mag vergroten en dat het parkeren volledig binnen het plangebied opgelost dient te worden.

In de huidige planvorming wordt voldaan aan de vigerende parkeernormen van de gemeente Ede. Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het stedenbouwkundig plan d.d. 16 maart 2017. In het stedenbouwkundige plan is het aantal benodigde parkeerplaatsen berekend aan de hand van toen geldende parkeernormering voor sociale huur (Parkeernota 2016). Inmiddels is een nieuwe parkeernormering voor sociale huur (Parkeernota 2017) van toepassing die lager is dan waarmee in eerste instantie is gerekend. Het merendeel van het parkeren wordt opgelost in parkeerhoven. Daarnaast vindt er ook nog parkeren op en/of langs de rijbaan plaats en in een enkel geval een opstelplaats eigen terrein.

Conclusie

De te realiseren nieuwbouw is grotendeels vervanging van te slopen woningen. De toename van wooneenheden met bijbehorende toename van verkeersintensiteit, parkeervraag kunnen in voorliggend plan zonder problemen verwerkt worden. Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

4.9. Geluid

Beleid/regelgeving

Sinds het eind van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industriellawaai 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 hoofdweegen (rijksweegen) en hoofdspoorweegen middels de systematiek van geluidproductieplafonds.

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

Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

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

In bovenstaande situaties geldt voor nieuw te realiseren woningen in de zone van een verkeers- of spoorweg een beschermingsniveau van respectievelijk 48 en 55 decibel (dB). Dit is de wettelijke voorkeurswaarde. Door middel van een zogenaamde hogere waarde procedure kan het bevoegd gezag in bepaalde gevallen gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (zogenaamde hogere waarde) toestaan.

Situatie plangebied

Voor het plangebied Kolkakkerbuurt is de Schaapsweg en het spoortraject Valleilijn de akoestisch relevante verkeersweg. De overige rond het plangebied gelegen wegen hebben een 30 km/uur-regime en een dusdanig lage verkeersintensiteit dat een aantal van deze wegen geen relevante geluidsbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen veroorzaken. De verkeersintensiteit op de 30 km/u verkeerswegen Verlengde Maanderweg en Prinsesselaan is wel relevant en zijn nader onderzocht.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gezoneerde industrieterreinen gelegen.

Aangezien met voorliggend bestemmingsplan nieuwe geluidgevoelige bestemmingen (woningen) binnen de geluidszone van de Schaapsweg en de spoorlijn Valleilijn worden mogelijk gemaakt, dient toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder plaats te vinden. De resultaten van het akoestisch onderzoek naar de invloed van de Schaapsweg en spoorlijn Valleilijn op de toekomstige woningen, inclusief de invloed van de relevante 30km/u verkeerswegen staan beschreven in rapport E17.010 'Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaai ten behoeve van Bestemmingsplan Ede, Kolkakkerbuurt. Hieronder zijn de bevindingen uit dit onderzoek samengevat.

Toetsing Wet geluidhinder

Uit de berekeningen volgt dat de geluidsbelasting vanwege het verkeer over de Schaapsweg ter plaatse van woningen direct gelegen aan de Schaapsweg niet voldoet aan de wettelijke voorkeurswaarde. Voor de woningen direct gelegen aan de Schaapsweg wordt de voorkeurswaarde op de gevel aan de wegzijde met maximaal 10 dB overschreden en op de zijgevels met maximaal 6 dB.

Voor de 30 km/u verkeerswegen volgt uit de berekening dat ten gevolge van de Verlengde Maanderweg de voorkeurswaarde met maximaal 6 dB wordt overschreden ter plaatse van de voorgevels. Voor de Prinsesselaan wordt de voorkeurswaarde ter plaatse van de voorgevels overschreden met maximaal 5 dB.

De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Valleilijn bedraagt maximaal 58 dB ter plaatse van de gevels en is daarmee 3 dB hoger dan de voorkeurswaarde.

Geluidsmaatregelen

Om de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï te reduceren is bekeken of er geluidsmaatregelen mogelijk zijn, zoals het toepassen van 'stil' asfalt en/of het plaatsen van geluidsschermen. De Schaapsweg en Verlengde Maanderweg zijn voorzien van DAB (referentieasfalt). De Schaapsweg is een stroomweg met vrachtverkeer, zodat stil asfalt niet tot de mogelijkheden behoort. De Verlengde Maanderweg is een 30 km/uur verkeersweg en wordt in de toekomst als zodanig heringericht waardoor naar verwachting de verkeersintensiteit afneemt. Het wegdek van de Prinsesselaan bestaat uit elementenverharding in keeperverband en is als een 30 km/u verkeersweg ingericht.

Langs de verkeerswegen en het spoortraject de Valleilijn is vanuit stedenbouwkundig/landschappelijk en vanuit verkeerskundig oogpunt een geluidscherm niet wenselijk/haalbaar.

Hogere waarden besluit

Ter plaatse van een aantal woningen binnen de Kolkakkerbuurt wordt voor de Schaapsweg en het spoortraject valleilijn niet voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde. Voor de Schaapsweg en het spoortraject de Valleilijn maken burgemeester en wethouders gezien het bovenstaande gebruik van de bevoegdheid tot het vaststellen van hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. De hogere waarde procedure zal parallel aan de bestemmingsplanprocedure worden gevoerd. Bij het vaststellen van een hogere waarde worden aanvullende gevelmaatregelen aan de gevels van de woningen noodzakelijk geacht. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden aan de gevels van de woningen gelegen aan de 30 km/u verkeerswegen Verlengde Maanderweg en Prinsesselaan aanvullende gevelmaatregelen noodzakelijk geacht.

In onderstaande tabel is voor wegverkeerslawaaï en spoorlawaaï een overzicht van de vast te stellen hogere waarden weergegeven. Voor de 30 km/u verkeerswegen wordt verwezen naar het rapport E17.010 'Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï ten behoeve van Bestemmingsplan Ede, Kolkakkerbuurt.

Rekenpunt	Schaapsweg 50 km/u Per rekenhoogte in m				Spoorlawaaï Valleilijn Per rekenhoogte in m		
	1,5	4,5	7,5	HGW	1,5	4,5	HGW
002					57	58	58
003					54	56	56
046	--	49	49	49			
047	53	54	54	54			
048	58	58	58	58			
049	54	54	54	54			

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect weg- en railverkeerslawaaï een belangrijk aandachtspunt is, maar geen onoverkomelijke belemmering vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan en het realiseren van de woningen binnen de Kolkakkerbuurt. Parallel met de procedure voor het bestemmingsplan zal ter plaatse van de betreffende gevels/woningen een hogere waarde procedure worden gevoerd.

4.10. Luchtkwaliteit

Beleid/regelgeving

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

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

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

Situatie plangebied

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

Conclusie

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

4.11. Externe veiligheid

Beleid/regelgeving

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

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

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

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

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

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

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

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

Situatie plangebied

In de directe omgeving van het plangebied liggen volgens de risicokaart van de provincie Gelderland geen risicobronnen. Ook de VGGM heeft geadviseerd en geconcludeerd dat in de omgeving de externe veiligheidsrisico's op enige afstand liggen van het plan en deze vormen derhalve geen aanleiding om aanvullend te adviseren in het kader van de verantwoording groepsrisico voor het bestemmingsplan.

Conclusie

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

4.12. Trillingen

Beleid/regelgeving

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

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

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

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

Situatie plangebied

Het plan maakt de ontwikkeling mogelijk van woningen langs de spoorweg Valleilijn te Ede. Op basis van de afstand tot het spoor (circa 17 meter) en het spoorgebruik is trillingshinder in de woningen niet uit te sluiten. Daarom is een trillingsonderzoek uitgevoerd waarin getoetst wordt aan de streefwaarden uit de SBR-B richtlijn. De resultaten van dit onderzoek staan beschreven in het rapport 'trillingsonderzoek Ede Valleilijn' met kenmerk D79-GBA-KA-1800014 van 26 april 2018 opgesteld door Movares. Hierna volgt een samenvatting van de onderzoeksresultaten.

Uit trillingsmetingen die zijn uitgevoerd langs de Valleilijn en de daarop gebaseerde berekende trillingsprognoses, blijkt dat overschrijdingen van de streefwaarden uit de SBR-B richtlijn op een afstand van 10 meter vanuit het spoor zijn uit te sluiten, aanvullende maatregelen zijn niet nodig. Bij bouw van woningen op afstanden korter dan 10 meter uit het spoor wordt nader onderzoek aanbevolen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect trillingen een aandachtspunt vormt, wanneer nieuwbouw van woningen plaatsvindt op afstanden korter dan 10 meter vanuit het spoor. Binnen het bouwplan Kolkakkerbuurt staat de dichtstbijzijnde nieuwbouwwoning geprojecteerd op een afstand meer dan 10 meter vanaf het spoor, waarbij geen overschrijding van het beoordelingskader voor trillingshinder (de SBR B- richtlijn) wordt verwacht. Daarmee is een goede ruimtelijke ordening op het aspect trillingen gewaarborgd.

4.13. Veiligheid

Beleid/regelgeving

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

In de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid, een uitgave van Brandweer Nederland, worden eisen gesteld voor de bereikbaarheid voor de hulpverleningsdiensten. Dit leidt tot het stellen van minimale afmetingen en bochtstralen zodat hulpverleningsvoertuigen een object of calamiteit goed kunnen bereiken en adequate hulp kunnen verlenen.

Met betrekking tot voldoende bluswater zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf de bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan. Voor de bereikbaarheid van hulpverleningsvoertuigen voor de gemeente Ede zijn in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan hoofd- en subaanrijdroutes vastgesteld. Wegen die zijn aangewezen als hoofd- of subaanrijdroute moeten te allen tijde voor brandweervoertuigen goed toegankelijk en berijdbaar zijn.

Situatie plangebied

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

Bij de uitwerking van het bestemmingsplan zal rekening worden gehouden met de uitgangspunten/ ontwerpeisen voor bluswatervoorziening(en) en bereikbaarheid.

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

Conclusie

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

4.14. Groen

Beleid/regelgeving

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 dient te worden.

In de zomer van 2016 is de Visie Openbare Ruimte vastgesteld. Hierin is de globale visie voor de inrichting van de openbare ruimte neergelegd, globaal zijn 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.

Situatie plangebied

De te ontwikkelen locatie in de Kolkakkerbuurt ligt tegen de hoofdgroenstructuur aan van de verlengde Maanderweg en binnen de te ontwikkelen locatie bevinden de Brinkweg en de Klaprooslaan zich in de wijkgroenstructuur, zie de uitsnede van de groenstructuurkaart hieronder. In de omgeving van de Kolkakkerbuurt staan bomen met de boomwaarde monumentaal of waardevol, zie de uitsnede van de gemeentelijke monumentale en waardevolle bomenkaart. Dit betekent dat er binnen de te ontwikkelen ruimte rekening moet worden gehouden met het zorgvuldig inpassen en aansluiten op de hoofdgroen- en wijkgroenstructuur en dat er zorgvuldig moet worden omgegaan met de waardevolle bomen binnen en rondom het te ontwikkelen gebied.



*Uitsnede groenstructuurkaart
bomenkaart*



*Uitsnede gemeentelijke monumentale en waardevolle
bomenkaart*

Conclusie

Voor het te ontwikkelen gebied wordt als randvoorwaarde gesteld dat de plannen worden afgestemd op een goede aansluiting van de hoofdgroen- en wijkgroenstructuur.

Monumentale en waardevolle bomen in de omgeving van het plangebied dienen zorgvuldig te worden ingepast in de plannen.

Voor het nieuwe groen dat gecreëerd wordt tijdens de ontwikkeling van het gebied moet voldoende ruimte worden gereserveerd zodat bomen en groen duurzaam worden toegepast en de openbare ruimte op de langere termijn beheerbaar is. Dit ten behoeve van een duurzame en gezonde leefomgeving volgens de speerpunten uit de Stadsvisie Ede.

4.15. Kabels en leidingen

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

4.16. Energie

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 echter besloten niet op voorhand gebruik te maken van de mogelijkheid om gebieden uit te sluiten van het verbod op aardgas.

De ontwikkelaar van het gebied (Woonstede) is voornemens aan te sluiten op het duurzame warmtenet van het Warmtebedrijf Ede.

5. Economische uitvoerbaarheid

5.1. Kostenverhaal

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

Het betreft hier grond in eigendom van de gemeente en Woonstede. Met de ontwikkelende partij wordt hierover een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin zullen nadere afspraken worden gemaakt over de onderlinge koop en verkoop van percelen ten behoeve van de realisatie van het bouwplan. Daarnaast worden in deze overeenkomst afspraken gemaakt over het kostenverhaal voor onder andere de kosten van de ambtelijke begeleiding. Het verhaal van kosten is hiermee verzekerd middels een anterieure overeenkomst, er zal dan ook geen exploitatieplan worden vastgesteld.

5.2. Planschade

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

Conclusie

De verhaalbare kosten zijn anderszins verzekerd. Het is dan ook niet nodig om een exploitatieplan in het kader van de Grondexploitatiewet (artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening) vast te stellen. Het bestemmingsplan is daarmee financieel uitvoerbaar.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Inleiding

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

6.2. Plansystematiek

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

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

6.3. Uitleg van de regels

6.3.1. Inleidende regels (hoofdstuk 1)

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

Begrippen

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

Wijze van meten

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

6.3.2. Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)

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

Bestemmingsomschrijving

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

Bouwregels

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

Gebruiksregels

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

6.3.2.1. Enkelbestemmingen

Groen

Deze bestemming is gegeven aan het nieuwe driehoekig parkje op de hoek van de Verlengde Maanderweg en de Brinkweg, waar ook speelgelegenheid kan komen. Ook de bestaande groenstrook op de hoek van de Verlengde Maanderweg en Prinsessenlaan heeft de bestemming Groen. Binnen de bestemming 'Groen' kunnen verschillende functies voorkomen die te maken hebben met openbaar gebied.

Tuin

De bestemming 'Tuin' is gegeven aan de voor- en zijtuinen bij de grondgebonden woningen en de appartementen. Gebouwen zijn hierop niet toegestaan. Op basis van een omgevingsvergunning kan van een bestemmingsplan worden afgeweken voor de realisatie van bijvoorbeeld erkers met een diepte van maximaal 1,5 m (mits er tenminste 2 m resteert tot de openbare weg). Parkeren op deze gronden is niet wenselijk en om die reden niet mogelijk gemaakt binnen deze bestemming. Alleen bij het appartementencomplex op de hoek van de Kolkakkerweg/ Schaapsweg is parkeren mogelijk gemaakt via een aanduiding.

Verkeer

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

Wonen

Binnen de bestemming 'Wonen' wordt de woonfunctie mogelijk gemaakt. Wonen is toegestaan in de vorm van een woning dat wil zeggen dat de functie wonen gekoppeld is aan het 'begrip' woning (van artikel 1 van de regels) zodat slechts één huishouden is toegestaan. Op de verbeelding zijn binnen deze bestemming bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen dienen te worden gesitueerd. Daarbij zijn de maximale goot- en bouwhoogten aangegeven. Ter plaatse van drie bouwvlakken in het plangebied (op de hoek Schaapsweg/ Kolkakkerweg, aan de Brinkweg en aan de Verlengde Maanderweg) is de aanduiding 'gestapeld' opgenomen zodat binnen het bouwvlak uitsluitend appartementen kunnen worden gerealiseerd. In de overige bouwvlakken zijn de aanduidingen aangegebouwd of twee- aaneen opgenomen om respectievelijk woningen aaneengesloten of halfvrijstaand of vrijstaand mogelijk te maken. Voorts zijn op de verbeelding het maximaal aantal wooneenheden per bouwvlak aangegeven. Wat betreft de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen worden, binnen de bestemming 'Wonen', de in de gemeente gebruikelijke mogelijkheden geboden: maximaal 50 m² tot een maximum van 50% van het perceel, voor zover gelegen buiten het bouwvlak. Deze zijn toegelaten op ten minste 3 meter achter de voorgevel van de woning, in het bouwvlak en daarbuiten. Aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid zijn onder bepaalde voorwaarden toegelaten, tot 30% van het bruto vloeroppervlak van de woningen met een maximum van 30 m². Hiervoor is via een afwijkingsregeling uitbreiding mogelijk tot maximaal 80 m².

Tot slot is op de parkeerhoven, grenzend aan de woningen, de aanduiding specifieke vorm van wonen - collectieve parkeervoorziening opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn uitsluitend een inrit en parkeervoorzieningen toegestaan. Deze parkeervoorzieningen zijn

bedoeld voor de bewoners van de aangrenzende woningen en hun bezoekers. De aanduiding 'specifieke vorm van wonen-1' onder de specifieke gebruiksregels regelt dat uitsluitend mag worden gewoond op de eerste en tweede bouwlaag. Dientengevolge mag onder de kap geen verblijfsruimte worden gerealiseerd. Wel kan de ruimte onder kap worden gebruikt ten behoeve van installatie- en opslagruimte.

6.3.2.2. Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Waarde-Archeologie

Ten noordwesten van de Verlengde Maanderweg worden de aanwezige archeologische (verwachtings)waarde beschermd middels de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' met daaraan gekoppeld een vergunningstelsel. Indien bodemverstoring plaatsvindt met een oppervlakte van meer dan 250m² of een diepte van meer dan 30 cm dan is aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk. Tevens is in het artikel een wijzigingsregel opgenomen om de bestemming 'Waarde – Archeologie' van gronden te laten vervallen, indien aangetoond is dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Monumentale boom (functieaanduiding)

Met de aanduiding 'monumentale boom' worden de monumentale bomen binnen de gemeente Ede beschermd. Dit vloeit voort uit het Bomenbeleidsplan. Op grond van deze aanduiding moet er rekening worden gehouden met bebouwing in relatie tot de monumentale boom. In deze regeling is geen bepaling opgenomen voor wat betreft het kappen van bomen. De omgevingsvergunning voor het kappen is via de Algemene plaatselijke verordening geregeld.

6.3.3. Algemene regels (hoofdstuk 3)

Anti-dubbeltelbepaling

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

Algemene bouwregels

In deze bepaling zijn algemene bouwregels opgenomen.

Algemene gebruiksregels

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

Algemene afwijkingsregels

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

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

Algemene wijzigingsregels

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

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

Algemene procedureregels

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

Overige regels

In dit artikel wordt geregeld dat bij een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Daarbij moet worden voldaan worden aan de parkeeropgave, zoals neergelegd in de "Nota parkeernormering gemeente Ede 2017". Indien deze regeling wordt gewijzigd, moet rekening worden gehouden met deze wijziging. Bij een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken, indien anderszins in voldoende ruimte kan worden voorzien. Ten slotte kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken in bijzondere omstandigheden (zie hiervoor de hardheidsclausule), op basis van criteria van de "Nota parkeernormering gemeente Ede 2017 "

6.4. Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)

6.4.1. Overgangs- en slotbepalingen

Overgangsrecht

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

Slotregel

Deze regel geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan: Ede, Kolkakkerbuurt.

7. Inspraak, vooroverleg en zienswijzen

7.1. Inspraak

Er geldt geen wettelijke plicht tot inspraak. Afhankelijk van de omvang van de ontwikkeling heeft de gemeente Ede in haar inspraakverordening geregeld in welke gevallen zij toch de burgers de mogelijkheid wenst te geven om inspraak op een voorontwerp-bestemmingsplan te kunnen geven. Bij dit bestemmingsplan is er voor gekozen geen voorontwerp bestemmingsplan in procedure te brengen omdat het onderliggende stedenbouwkundig plan door middel van een participatieproces met inspraak en samenwerking van de bewoners tot stand is gekomen. Het voorliggende bestemmingsplan is een vertaling van dit stedenbouwkundige plan. Wel heeft er tijdens de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan een inloopavond plaatsgevonden.

Tijdens deze avond konden omwonenden en andere belangstellenden vragen stellen aan de initiatiefnemer en de ambtenaren van de gemeente over het voorgenomen bouwplan en het voorlopig ontwerp van de openbare ruimte.

7.2. Vooroverleg

Voordat het ontwerpbestemmingsplan in procedure is gebracht, is het concept-ontwerp bestemmingsplan Ede, Kolkakkerbuurt toegezonden naar diverse instanties in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening. Er is één inhoudelijke reactie ontvangen in het kader van het vooroverleg van Prorail. De reactie van Prorail en de reactie van de gemeente hierop is in deze paragraaf opgenomen:

Prorail, Postbus 2038 3500 GA Utrecht (registratienummer 884999)

Prorail merkt op dat de beoogde nieuwe woningen dichtbij het spoor zijn gepland en dat dit trillinghinder van treinverkeer voor de toekomstige bewoners tot gevolg kan hebben. Hoewel er geen wettelijke normen bestaan voor trillinghinder in dit soort situaties, acht ProRail het gewenst dat er in de planvorming wel aandacht voor is. Prorail raadt aan om het aspect trillinghinder af te wegen en dit aspect te betrekken bij het ontwerp-bestemmingsplan.

Eventueel kan indicatief onderzoek worden gedaan naar de te verwachten trillingsniveaus. Indien de te verwachten trillingsniveaus groter zijn dan de na te streven waarden zoals bijvoorbeeld aangegeven in de Richtlijn deel B "Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn" van de Stichting Bouwresearch (SBR) dan zouden eisen/maatregelen in de uitwerking van het plan kunnen worden overwogen aan de woningen.

Reactie van de gemeente

Het plan maakt de ontwikkeling mogelijk van nieuwe woningen in de nabijheid van de spoorlijn Ede-Amersfoort (Valleilijn). Het betreft hier een enkelbaans spoorbaan waarover uitsluitend lichte passagierstreinen met een lage snelheid en een beperkte intensiteit rijden. Het is dan ook niet aannemelijk dat de streefwaarden uit de SBR-B richtlijn ter plaatse van de nieuwe woningen zal worden overschreden. Geconcludeerd wordt dat het aspect trillingen geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan en de realisatie van de woningen. Deze onderbouwing is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan onder paragraaf 4.12 Trillingen.

7.3. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Ede, Kolkakkerbuurt heeft van donderdag 8 februari tot en met woensdag 21 maart 2018 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn in de bij dit bestemmingsplan horende Nota van Zienswijzen samengevat en beantwoord. De indieners van de zienswijzen zijn in het zienswijzenoverleg op 26 april 2018 in de gelegenheid gesteld hun zienswijze mondeling toe te lichten.

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:

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

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

9. Bijlagen

1. Stedenbouwkundig plan d.d. 16 maart 2017
2. Beeldkwaliteitsplan Ede, Kolkakkerbuurt
3. Verkennend (asbest) bodemonderzoek cf NEN 5740 en NEN 5707, projectlocatie Kolkakkerbuurt te Ede, 20 december 2017
4. Projectgebonden Risicoanalyse Conventionele Explosieven Ede Kolkakkerbuurt, RAP01713701, 8 december 2017
5. Quickscan FF-wet Kolkakkerbuurt Ede, De Groene Ruimte, 3 februari 2015
6. Onderzoek beschermde soorten Kolkakkerbuurt, Ede, De Groene Ruimte, 26 november 2015
7. Natuurtoets herontwikkeling Kolkakkerbuurt fase 1, Ede, De Groene Ruimte, 19 september 2017
8. Natuurtoets herontwikkeling Kolkakkerbuurt fase 2 t/m 5, Ede, De Groene Ruimte, 19 september 2017
9. Bureauonderzoek en verkennend booronderzoek archeologie, Kolkakkerbuurt Ede, Rubicon Erfgoed Rapport 035, 6 november 2017
10. Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï ten behoeve van plangebied Ede, Kolkakkerbuurt, rapport E17.010, 7 september 2017
11. Trillingsonderzoek Ede Valleilijn, kenmerk D79-GBA-KA-1800014, 26 april 2018