



Toelichting Bestemmingsplan

‘Ede, de Klinkenberg’

17 januari 2020
Versie 0301
NL.IMRO.0228.BP2019ARNW0001-0301

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	8
1.1	AANLEIDING	8
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	8
1.3	PROCEDURE.....	9
1.4	GELDENDE BESTEMMINGSPANNEN	9
1.5	LEESWIJZER	10
2	PLANBESCHRIJVING	11
2.1	PLANMETHODIEK	11
2.2	BESTAANDE SITUATIE	11
2.2.1	HUIDIGE LOCATIE.....	11
2.2.2	OMGEVING.....	11
2.3	TOEKOMSTIGE SITUATIE	11
2.3.1	STEDENBOUWKUNDIGE OPZET	11
2.3.2	PLAN BUITENRUIMTE	12
2.3.3	GROEN	12
2.3.4	BESCHOUWING PLANGEBIED	12
2.3.5	CONCLUSIE	12
2.4	WELSTANDSNOTA	13
3	BELEID	14
3.1	RIJKSBELEID	14
3.1.1	BESLUIT ALGEMENE REGELING RUIMTELIJKE ORDENING	14
3.1.2	STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE	14
3.1.3	LADDER VAN DUURZAME VERSTEDELIJING	15
3.2	PROVINCIAAL BELEID.....	16
3.2.1	OMGEVINGSVISIE	16
3.2.2	OMGEVINGSVERORDENING GELDERLAND	17
3.2.3	WONINGBOUWAFSPRAKEN REGIO FOOD VALLEY / 'WERKEN AAN EXTRA WOONKWALITEIT IN REGIO FOOD VALLEY' (2017/2018)	17
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	18
3.3.1	STADSVISIE EDE.....	18
3.3.2	PARKEERBELEIDSPLAN	18
3.3.3	CULTUURHISTORIE	19
3.3.4	DUURZAAMHEID	20
3.3.5	WOONVISIE	20
3.4	CONCLUSIE BELEID.....	21
4	ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN	22

4.1	INLEIDING	22
4.2	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	22
4.2.1	BELEID/REGELGEVING	22
4.2.2	BESCHOUWING PLANSITUATIE	22
4.2.3	CONCLUSIE	22
4.3	HOOGSPANNINGSLIJNEN	22
4.3.1	BELEID/REGELGEVING	22
4.3.2	BESCHOUWING PLANSITUATIE	23
4.3.3	CONCLUSIE	23
4.4	BODEM	23
4.4.1	BELEID/REGELGEVING	23
4.4.2	SITUATIE PLANGEBIED	23
4.4.3	CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN	24
4.5	WATER.....	24
4.5.1	BELEID/REGELGEVING	24
4.5.2	SITUATIE PLANGEBIED	26
4.5.3	CONCLUSIE	26
4.6	ECOLOGIE/NATUUR	26
4.6.1	BELEID/REGELGEVING	27
4.6.2	SITUATIE PLANGEBIED	29
4.6.3	CONCLUSIE	31
4.7	ARCHEOLOGIE	32
4.7.1	BELEID/REGELGEVING	32
4.7.2	SITUATIE PLANGEBIED	32
4.7.3	CONCLUSIE	32
4.8	CULTUURHISTORIE.....	33
4.8.1	BELEID/REGELGEVING	33
4.8.2	SITUATIE PLANGEBIED	33
4.8.3	CULTUURHISTORISCHE ANALYSE.....	34
4.8.4	EFFECTEN VAN HET PLAN OP DE AANWEZIGE CULTUURHISTORISCHE WAARDEN	37
4.8.5	CONCLUSIE	38
4.9	GELUID (WEG- EN RAILVERKEERSLAWAAI)	38
4.9.1	BELEID/REGELGEVING	38
4.9.2	SITUATIE PLANGEBIED	38
4.9.3	CONCLUSIE	39
4.10	LUCHTKWALITEIT	39
4.10.1	BELEID/REGELGEVING	39
4.10.2	BESCHOUWING PLANSITUATIE	40
4.10.3	CONCLUSIE	40
4.11	VERKEER EN PARKEREN.....	40
4.11.1	BELEID/REGELGEVING	40
4.11.2	BESCHOUWING PLANSITUATIE	41
4.11.3	CONCLUSIE	42
4.12	EXTERNE VEILIGHEID	42
4.12.1	INLEIDING.....	42
4.12.2	WETTELIJK KADER.....	43
4.12.3	BESCHOUWING PLANSITUATIE	43
4.12.4	CONCLUSIE	43
4.13	VEILIGHEID	43
4.13.1	BELEID/REGELGEVING	43

4.13.2	BESCHOUWING PLANGEBIED	44
4.13.3	CONCLUSIE	44
4.14	KABELS EN LEIDINGEN	44
4.15	ENERGIE/DUURZAAMHEID	44
4.15.1	BELEID	44
4.15.2	BESCHOUWING PLANSITUATIE	45
5	<u>UITVOERBAARHEID.....</u>	46
5.1	FINANCIËLE UITVOERBAARHEID.....	46
5.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	46
6	<u>JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....</u>	47
6.1	INLEIDING	47
6.2	BESTEMMINGSPLANREGELS	47
6.2.1	INLEIDENDE REGELS.....	47
6.2.2	BESTEMMINGSREGELS	47
6.2.3	ALGEMENE REGELS	48
6.2.4	OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN	48
7	<u>INSPRAAK EN OVERLEG.....</u>	50
7.1	KLANKBORDGROEP OMGEVING.....	50
7.2	VOOROVERLEG.....	50
7.3	ZIENSWIJZEN.....	50
8	<u>HANDHAVING.....</u>	52
8.1	ALGEMEEN	52
8.2	HANDHAVINGSPROCEDURE	52
9	<u>BIJLAGEN.....</u>	53

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De zogenaamde Klinkenberglocatie is al vele decennia onderwerp van gesprek. Zo was het in 2000 de bedoeling om de huidige bebouwing te vervangen voor een nieuw woonzorgcomplex voor Vilente, gecombineerd met andere commerciële functies op de begane grond. Bij deze planontwikkeling was ook het oostelijk gelegen defensie terrein betrokken (ook bekend als het MGD terrein). Voor deze ontwikkeling was destijds het bestemmingsplan 'De Klinkenberg' vastgesteld door de gemeenteraad, maar dit plan is nooit gerealiseerd.

Vilente heeft in 2012 besloten om andere huisvesting te zoeken. Daarmee is het gebouw De Klinkenberg leeg komen te staan. Het defensie terrein is in 2013 aangekocht door een ontwikkelaar en deels herontwikkeld ten behoeve van een Medisch Centrum. Het noordelijke gedeelte van het oorspronkelijke defensie terrein is in 2016 verkocht aan een andere ontwikkelaar die voor Woonstede sociale huurappartementen wil realiseren.

In 2016 was de Klinkenberglocatie in beeld voor de huisvesting van vluchtelingen, maar dit proces is vanwege een terugloop van het aantal asielaanvragen in Nederland uiteindelijk stopgezet. In vervolg op dit proces is de omgeving actief betrokken om na circa 18 jaar duidelijkheid te kunnen bieden in de ontwikkeling van de locatie.

De ontwikkeling is ter plaatse van het huidige Klinkenberggebouw gericht op circa 100 appartementen in verschillende segmenten. Woonzorg Nederland wil hiervan circa 40 appartementen zelf exploiteren, als sociale huurappartementen. De overige 60 appartementen worden verkocht. Voor het oostelijk gelegen deel (ten noorden van het Medisch centrum) is de ontwikkeling gericht op circa 40 sociale huurappartementen, welke worden ontwikkeld voor Woonstede. Het plangebied kan in dat opzicht worden verdeeld in twee gebieden: het westelijke gebied waar twee appartementsgebouwen worden gerealiseerd (verder: WZN-perceel) en het oostelijke gedeelte waar één appartementsgebouw komt (verder: Ibrox-perceel).

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Ede, Herontwikkeling De Klinkenberg' kan globaal als volgt worden omschreven:

- de noordzijde grenst aan de Van Heutszlaan;
- de zuidzijde grenst aan de Eikenlaan;
- de oostzijde grenst aan de achtertuinen van de woningen aan de Generaal Chasseelaan;
- de westzijde grenst aan de Klinkenbergerweg.



Fig 1: Globale ligging van het plangebied

1.3 Procedure

Het vaststellen van een bestemmingsplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Tijdens het opstellen van een bestemmingsplan moet op grond van 3.1.1. van de Bro verplicht vooroverleg gevoerd worden met diverse overlegpartners.

De formele bestemmingsplanprocedure start met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken. Hierover zal worden gepubliceerd in Ede Stad, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. In die periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het plan. De gemeenteraad beoordeelt of de zienswijzen ontvankelijk zijn en of zij tot aanpassingen van het plan leiden. Vervolgens stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Met het geldende bestemmingsplan 'De Klinkenberg' is het huidige klinkenberggebouw onder de werking van het overgangsrecht geplaatst. Het gebouw zou namelijk vervangen worden voor lagere bebouwing. De hoogbouw van het huidige gebouw heeft een hoogte van 22 tot circa 37 meter. Het geldende bestemmingsplan biedt ruimte aan maximaal 17 meter voor de verpleegzorg en 23 meter voor de aanleunwoningen op een deel van de locatie (linksboven aangeduid met W(a)).

Met het geldende bestemmingsplan is het uitgangspunt gesteld om de groene wig langs de Eikenlaan te versterken waardoor de Veluwe veel meer de stad in komt. De ruimte ten zuiden van het plangebied heeft daarom de bestemming 'groenvoorziening' gekregen.

Op de hierboven weergegeven afbeelding zijn de topografische gegevens verwerkt. Daarmee is goed zichtbaar wat de contouren zijn van de huidige bebouwing.

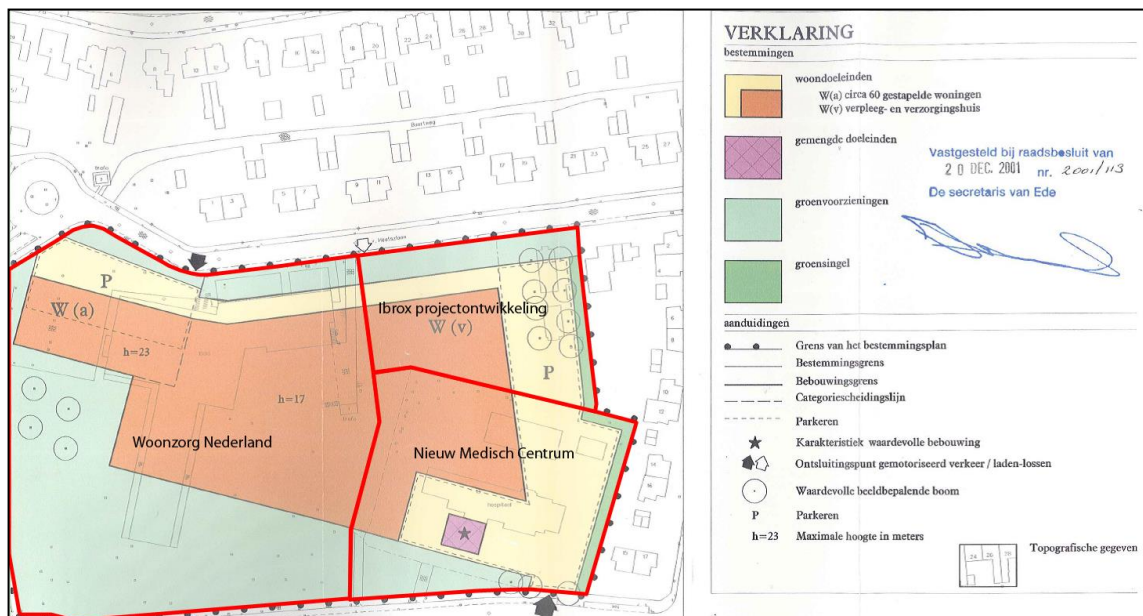


Fig 2. Geldend bestemmingsplan

Het beoogde nieuwbouwplan past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de passende planologische basis om de herontwikkeling te realiseren.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt een inleiding op het plan gegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft het gebied, de gekozen planmethodiek en het grotere kader waarin dit bestemmingsplan geplaatst moet worden. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante rijks -, provinciale -, regionale, en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 worden de verschillende haalbaarheidsaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 beschrijft de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 6 bevat de juridische regeling en in hoofdstuk 7 worden de uitkomsten van het vooroverleg opgenomen. De bijlagen behorend bij het bestemmingsplan zijn opgenomen in hoofdstuk 8.

2 Planbeschrijving

2.1 Planmethodiek

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

2.2 Bestaande situatie

2.2.1 Huidige locatie

De locatie ligt nabij het station en het centrum van Ede, aan de rand van de Veluwezoom. Langs de locatie ligt aan de westzijde de Klinkenbergerweg, een stadsontsluitingsweg met een vrij intensief gebruik. De overige straten rond het plangebied, de Eikenlaan en de Van Heutszlaan, zijn woonstraten. De Eikenlaan heeft daarnaast een belangrijke verbindingfunctie naar het erachtergelegen kazerneterrein.

Het bestaande zorgcomplex is met zijn opzet een markante afwijking in de stedenbouwkundige structuur van dit deel van Ede. Het gebouw is vrij anoniem en los van de omgeving als gebouw met vleugels in het groen ontworpen.

Relief kenmerkt het terrein, dat daarnaast wordt gekenmerkt door veel waardevolle bomen en groenstructuren. Vanuit de Veluwe loopt over het plangebied aan de zuidzijde een belangrijke groene verbinding richting het centrum.

2.2.2 Omgeving

De directe omgeving kenmerkt zich als woonwijk met veel waardevol groen. Naast het plangebied ligt het recent ontwikkelde gezondheidscentrum Ede. De woonbebouwing in de directe omgeving is vrijstaand, geschakeld of bestaat uit korte rijtjes. Iets oostelijker staat een complex met flatjes.

Aan de Klinkenbergerweg liggen er tegenover het plangebied geschakelde oude militaire woningen die inmiddels monument zijn.

De omgeving is volop in ontwikkeling. Met de herontwikkelingen van vlakbij gelegen kazerneterreinen en de geplande aanleg van de Parklaan verandert de omgeving van het plangebied.

2.3 Toekomstige situatie

2.3.1 Stedenbouwkundige opzet

De opzet van het nieuwe plan beoogt in de toekomstige situatie meer een verbinding te maken met de kleinschaliger bebouwing rond het terrein en in aard en materialisering meer aan te sluiten bij het Veluws karakter van de plek. De gebouwen vormen met elkaar een samenhangend ensemble, waarbij het landschap tussen de gebouwen door meandert en ervaarbaar en beleefbaar is voor de bewoners en de buurt. Het terrein wordt groen en open opgezet.

Parkeren wordt op eigen terrein opgelost, waarbij het deels onder de twee westelijke gebouwen (WZN-perceel) wordt gesitueerd. Aan de westzijde van het plangebied ligt momenteel een parkeerterrein. Dit terrein wordt gehalveerd. De helft krijgt een groene invulling. Op maaiveld is aan de westzijde van het plan daarmee plek voor 18 plaatsen. Deze parkeerplaats wordt omzoomd door een haag, om het parkeren aan het zicht te onttrekken.

Aan de oostzijde van het plangebied blijft een parkeerplaats behouden. Het bestaande electriciteitshuisje wordt ingepast.

2.3.2 Plan buitenruimte

Bestaande waardevolle bomen worden behouden. Het terrein krijgt voor bewoners en buurt een een parkachtig karakter met een openbare uitstraling. Overigens betekent dit niet dat het park openbaar toegankelijk voor derde is. In het padenverloop wordt een historische route die in het verlengde van de Ericalaan tussen de bestaande beuken over het terrein liep, herkenbaar gemaakt.

2.3.3 Groen

Beleid

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, zijn globale spelregels voor burgerparticipatie omschreven en zijn de (te verwachten) opgaves voor de gemeente Ede op het gebied van openbare ruimte in kaart gebracht.

Begin 2017 is de Stadsvisie Ede vastgesteld. In deze visie zijn de belangrijkste speerpunten voor Ede stad opgenomen. Duurzaamheid en een gezonde leefomgeving spelen hierin een belangrijke rol, maar ook klimaatadaptatie. Bomen en groen zijn van essentieel belang voor een gezonde leefomgeving. In nieuwe situaties is het daarom belangrijk voldoende ruimte voor groen te reserveren om hieraan bij te dragen. Groen wat binnen een plangebied ten behoeve van ontwikkeling verdwijnt dient daarnaast binnen het plangebied gecompenseerd worden.

2.3.4 Beschouwing plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van de hoofdgroen- en wijkgroenstructuur van Ede. Daarnaast is het te ontwikkelen gebied op de groenstructuurkaart ook aangemerkt als een gebied met waardevol particulier groen. In de directe omgeving bevinden zich een groot aantal monumentale en waardevolle bomen, waaronder ook monumentale en waardevolle bomen in het plangebied. De monumentale en waardevolle bomen bevinden zich grotendeels op een zichtlocatie en zijn karakteristiek voor de omgeving. De bomen zijn, waar nodig, door middel van een BEA in beeld gebracht en beoordeeld.



Fig 3. Uitsnede groenstructuurkaart

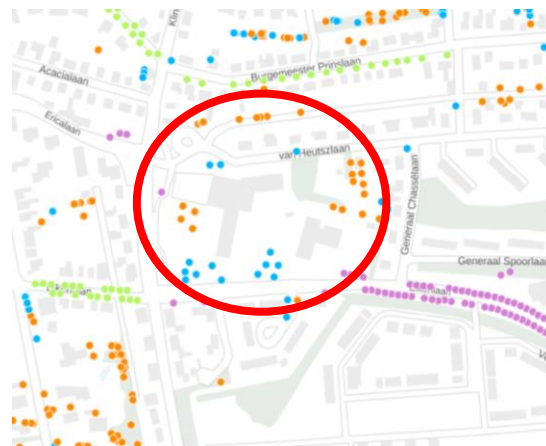


Fig 4. Uitsnede monumentale en waardevolle bomenkaart

2.3.5 Conclusie

Op basis van de ligging van het gebied is het belangrijk dat het groene karakter van de ontwikkellocatie behouden blijft. De monumentale en waardevolle bomen op de locatie zijn karakteristiek voor de omgeving en dienen zoveel als mogelijk te worden ingepast. Middels een

bomeneffectanalyse is in beeld gebracht welke bomen waardevol, monumentaal of anderszins behoudenswaardig zijn. Deze bomen worden in ieder geval ingepast in het plan.

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

2.4 Welstandsnota

Voor het gebied geldt een specifiek beeldkwaliteitsplan ('de Klinkenberg'), dat is opgesteld voor de realisatie van de huidige bebouwing. Dit beeldkwaliteitsplan volstaat niet als toetsingskader voor een woningbouwontwikkeling. Voor het gebied zijn daarom twee beeldkwaliteitsplannen opgesteld.¹ Hierin worden meer specifieke ontwikkelingsgerichte criteria voor toetsing opgenomen. Bij het beoordelen van de aanvraag om omgevingsvergunning beoordeelt de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit of het plan aan het beeldkwaliteitsplan voldoet. De beeldkwaliteitsplannen worden - na vaststelling door het college van Burgemeester en Wethouders - onderdeel van de welstandsnota.

¹ 'Ede, Beeldkwaliteitsplan 'De Klinkenberg', 6 mei 2019; en 'Ruimtelijke visie en beeldkwaliteitsplan Van Heutszlaan Ede', 14 mei 2019

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Besluit algemene regeling ruimtelijke ordening

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

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

In het Barro zijn de volgende projecten beschreven: Mainport Ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Voor het onderhavige bestemmingsplan is het Barro op deze onderdelen niet van toepassing.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

De SVIR vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Het Rijk benoemt binnen deze drie Rijksdoelen 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen.

In de SVIR geeft het kabinet aan hoe het de bereikbaarheid in Nederland de komende jaren wil verbeteren. De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de

hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. Het voorliggende bestemmingsplan 'Ede, Herontwikkeling De Klinkenberg' past binnen deze kaders.

3.1.3 Ladder van duurzame verstedelijking

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

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 Bro (gewijzigd per 1 juli 2017) 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.

3.1.3.1 Stedelijke ontwikkeling

Een eerste belangrijke vraag die beantwoord moet worden, is of de ontwikkeling zich kwalificeert als een stedelijke ontwikkeling. In dat geval is namelijk (pas) een toets aan de ladder van duurzame verstedelijking nodig.

Het project gaat uit van de bouw van 140 appartementen in verschillende segmenten. Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Ede. De afgelopen jaren is - voornamelijk in de jurisprudentie van de Raad van State - steeds duidelijker vast komen te liggen wanneer een bepaald plan zich als stedelijke ontwikkeling kwalificeert.

Volgens de Nota van Toelichting op het Bro worden ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder.

Daarnaast is in dit kader de jurisprudentie over 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' relevant. De laddertoets geldt alleen voor 'nieuwe' stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er volgens het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of gerealiseerd kon worden.

Volgens het vigerende bestemmingsplan kunnen op het perceel in ieder geval 60 gestapelde woningen, en een verzorgingshuis worden gerealiseerd. Het aantal kamers in het verzorgingshuis is niet gedefinieerd, en wordt voornamelijk door de bouwmassa en parkeernorm bepaald. Wel staat in de toelichting op het bestemmingsplan te lezen dat de ambitie bestond om 246 verzorgingseenheden en 30 verpleeghuisplaatsen te realiseren. Die aantallen stijgen uit boven de 140 appartementen uit het voorliggende plan. Verder wordt geconstateerd dat het onderhavige plan een nieuw beslag op de ruimte doet, aangezien er buiten de bouwvlakken van het vigerende bestemmingsplan wordt gebouwd.

Dat laatste maakt dat gesproken kan worden over een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De vervolgvraag is of deze plaatsvindt in bestaand stedelijk gebied. Onder de term bestaand stedelijk gebied wordt verstaan het 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Het staat vast dat sprake is van bestaand stedelijk gebied. Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Ede, nabij het centrum en omringd door een woonwijk. Op basis van het vigerende

plan kan op het perceel ook een aanzienlijk programma aan bebouwing worden gerealiseerd. Tevens hoeft er geen nieuwe infrastructuur te worden aangelegd voor de toekomstige verkeersbewegingen, maar kan gebruik worden gemaakt van de bestaande ontsluiting.

Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied, wordt voldaan aan de Ladder van Duurzame Verstedelijking.

3.1.3.2 Programmering en segmentering

De ontwikkeling voldoet aan de ladder van duurzame verstedelijking indien deze voorziet in een behoefte aan woningbouw. Vanuit dat perspectief is het daarmee van belang om de (regionale) behoefte aan het gewenste programma te onderbouwen.

Het plan gaat uit van de realisatie van 140 appartementen, waarvan 80 bedoeld zijn voor de sociale sector. Deze woningbouw is opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma/ Integrale Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW) en de regionale woningbouwafspraken die eind 2017 zijn vastgelegd. De ontwikkeling past tevens bij diverse (kwalitatieve) uitgangspunten van de Woonvisie Ede 2030, en scoort daarin voornamelijk goed op de sporen 'betaalbare woningvoorraad', 'nieuwe binnenstedelijke locatie' en gevarieerde opbouw wijken en dorpen'. Nu de woningbouw is opgenomen in de gemeentelijke en regionale programmering en past in de gemeentelijke woonvisie, is de conclusie dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van de ladder van duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie Gelderland is door Provinciale Staten vastgesteld op 9 juli 2014. Deze Omgevingsvisie is partieel gewijzigd. Voor de beoordeling van het onderhavige bestemmingsplan is getoetst aan de geconsolideerde Omgevingsvisie Gelderland januari 2018.

De Omgevingsvisie gaat over de belangrijkste maatschappelijke opgaven in Gelderland. De Omgevingsvisie kent twee hoofddoelen:

- een duurzame economische structuur;
- het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Aan de hand van drie thema's - Divers Gelderland, Dynamisch Gelderland en Mooi Gelderland - zijn de hoofddoelen uitgewerkt in ambities per regio. De gemeente Ede ligt binnen de regio FoodValley. Onder het thema Divers Gelderland wordt gesteld dat de kwaliteit van de leefomgeving samen met het vestigingsklimaat de kracht van de regio vormt.

Voor het bestemmingsplan 'Ede, Herontwikkeling De Klinkenberg' zijn de volgende thema's van belang:

- Duurzame verstedelijking en wonen (artikel 3.1.2. en 3.1.3. Omgevingsvisie)
- Intrekgebieden (artikel 4.4.4.5. Omgevingsvisie)

Duurzame verstedelijking en Wonen

Het accent verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. De provincie en partners gaan nieuwe ontwikkelingen bezien in samenhang met de bestaande voorraad. Dit vereist een denk- en cultuuromslag. Als leidend principe hanteren de provincie en partners de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. De provincie en partners maken samen kwalitatief goede afwegingen in een stad, dorp of regio!

Gedeputeerde Staten hebben eind 2017 met de notitie 'Ruimte voor goed wonen' de koers voor Wonen vastgesteld. Daarin staan de woonbehoeften per Gelderse woonregio, maatwerk en

flexibele plannen centraal. Voor de regio Foodvalley is daarin opgenomen dat de druk op de woningmarkt groot is en er ruimte is voor nieuwe ontwikkelingen.

Zoals in paragraaf 3.1.3. is beschreven betreft de onderhavige planontwikkeling een transformatielocatie. De concrete behoeftevraag is daarbij eveneens onderbouwd.

Intrekgebieden

De provincie en haar partners streven ernaar het grondwater als bron voor de drinkwatervoorziening te beschermen. De provincie heeft vanuit de Drinkwaterwet een zorgplicht voor een duurzame Openbare drinkwatervoorziening. De provincie wil de beschikbaarheid van de grondstof voor de openbare drinkwatervoorziening veiligstellen en bij besluiten rekening houden met de openbare drinkwatervoorziening.

De provincie moet in het kader van de Wet milieubeheer (artikel 2.1) een verordening opstellen met regels ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de waterwinning in de bij verordening aangewezen gebieden. Aan deze wettelijke verplichting voldoet de provincie door de vaststelling van de Omgevingsverordening.

Voor een effectieve en duurzame veiligstelling van de openbare drinkwatervoorziening maakt de provincie gebruik van regelgeving en vergunningverlening: verbodsbepalingen en regelgeving voor activiteiten en inrichtingen in intrekgebieden. De provincie wil niet dat fossiele energie (aardgas, aardolie, schaliegas of steenkoolgas) gewonnen wordt in de intrekgebieden.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Met een omgevingsverordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie Gelderland heeft op 24 september 2014 de Omgevingsverordening vastgesteld, die vervolgens op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Deze Omgevingsverordening is partieel gewijzigd. Voor de beoordeling van het onderhavige bestemmingsplan is getoetst aan de geconsolideerde Omgevingsverordening Gelderland januari 2018.

De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening is er een van. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. De verwachting is dat de omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Voor de onderhavige planontwikkeling bevat de Omgevingsverordening drie bepalingen die aandacht vragen. Het gaat daarbij om de behoeftevraag (paragraaf 3.1.3.2.), de bescherming van de drinkwatervoorziening (paragraaf 4.5) en de bescherming van ecologische waarden (paragraaf 4.6). Voor de onderbouwing van deze aspecten wordt korthedshalve verwezen naar de genoemde paragrafen. Het plan is informeel met de provincie afgestemd, en wordt in het kader van wettelijk vooroverleg tevens aan de provincie voorgelegd.

3.2.3 Woningbouwafspraken Regio Food Valley / 'Werken aan extra woonkwaliteit in regio Food Valley' (2017/2018)

De provincie Gelderland maakt met haar regio's (kwantitatieve en kwalitatieve) afspraken over het woningbouwprogramma. Op basis van bevolkingsprognoses (eind 2016/ medio 2017) zijn -

samen met een inschatting van marktkansen en feitelijke realisaties in de afgelopen jaren - de eerdere woningbouwafspraken naar boven aangepast (vastgesteld eind 2017). Voor de gemeente Ede is voor de periode 2018-2027 een bandbreedte voorzien van circa 4.500 - 5.500 woningen, exclusief extra overloop vanuit de Utrechtse regio (deze is op circa 700 geprognostiseerd). Ede beschikt vanaf 2017 over een woningbouwprogramma (zoals opgenomen in onder meer het Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW)) in de ordegrrootte van de bovenkant van deze bandbreedte. Het project Klinkenberg (140 woningen) is opgenomen in dit woningbouwprogramma en het IPW.

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' (eind 2017 vastgesteld).

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Stadsvisie Ede

De Stadsvisie Ede heeft de blik vooruit, brengt structuur en samenhang en is gericht op samenwerking. Het vertelt het verhaal van een vooruitstrevende en ambitieuze stad die zich doelen stelt passend bij haar kracht en de ontwikkelingen die op haar afkomen voor de komende 10 tot 15 jaar. Het is een visie die de koers zet voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving gezien vanuit het sociale, economische en ruimtelijke perspectief. De Stadsvisie is geen eindplan, maar een uitnodigend vertrekpunt voor uitwerking en uitvoering.

De Stadsvisie is op 6 april 2017 door de gemeenteraad van Ede vastgesteld en heeft de status van een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In de looptijd van de Stadsvisie zal het wettelijke kader veranderen van Wro naar Omgevingswet. Bij de opstelling van de Stadsvisie is zo veel als mogelijk gewerkt volgens het gedachtegoed en de contouren van de Omgevingswet. Om die reden heeft de Stadsvisie ook het label 'Omgevingsvisie' gekregen.

De Stadsvisie is gebaseerd op vijf leidende principes:

- Netwerkstad in Foodhart
- Krachtige en complementaire brandpunten
- Herkenbare stad aan Veluwe en Vallei
- Duurzame en gezonde stad
- Levensloopbestendige wijken

Voor een vijftal gebieden is tevens een gebiedsgerichte vertaling van deze principes opgenomen. Het terrein van de voormalige Klinkenberg valt niet onder een gebied waarvoor een dergelijke vertaling is opgenomen.

De ontwikkeling past in de kaders die in de Stadsvisie worden gegeven. Het betreft een inbreidingslocatie die zorgt voor een kwaliteitsslag. Er wordt voorzien in een programmatische en stedenbouwkundige verrijking van Ede-oost. Daarnaast is er voldoende aandacht voor een voldoende groene inpassing en borging van de bestaande landschappelijke kwaliteiten van het gebied.

3.3.2 Parkeerbeleidsplan

Eén van de uitgangspunten van het gemeentelijk parkeerbeleid is dat bij nieuw- en verbouwprojecten de hoeveelheid parkeerplaatsen die extra nodig is voor het betreffende project op eigen terrein 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 vigerende Nota Parkeernormering. In paragraaf 4.11 wordt hier verder op ingegaan.

3.3.3 Cultuurhistorie

Erfgoedverordening Ede (2012)

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

Erfgoednota 'Erfgoed maakt Ede' (2018)

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 ruimtelijke plannen 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.

In paragraaf 4.8 worden de cultuurhistorische waarden beschreven die binnen en rondom het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen, waarbij aangegeven wordt op welke wijze de aanwezige cultuurhistorische waarden worden behouden en versterkt. Tot slot wordt toegelicht op welke wijze de aanwezige cultuurhistorische waarden in dit bestemmingsplan worden geborgd.

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

Cultuurhistorische waardenkaart (CHW) (2012)

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

De integrale cultuurhistorische beleids- en waarderingskaart, de feitelijke CHW, toont vier categorieën cultuurhistorisch waardevolle zones (zie onderstaande afbeelding). Voor een

verdere onderbouwing van de totstandkoming van de cultuurhistorische zones wordt verwezen naar RAAP-rapport 2500, met name deel IV en kaartbijlage 6.²

In paragraaf 4.8. worden de cultuurhistorische waarden beschreven die binnen en rondom het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen, waarbij aangegeven wordt op welke wijze de aanwezige cultuurhistorische waarden worden behouden en versterkt.

3.3.4 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 milieu-eisen, op het gebied van bijvoorbeeld bodem, lucht en geluid.

Daarnaast betekent duurzaamheid werken aan beperking van het autoverkeer, aandacht voor water (o.a. waterberging, met het oog op de voortgaande klimaatverandering) en voor opbaar groen (dat zorgt voor verkoeling en voor opname van het broeikasgas CO₂).

Tot slot is het thema energie/klimaat een speerpunt als het gaat om duurzaamheid. Het gemeentelijk beleid is gericht op energiebesparing en op inzet van duurzame energie. Het gebruik van fossiele brandstoffen wil de gemeente zoveel mogelijk beperken, omdat dit gebruik de belangrijkste oorzaak is van de opwarming van de aarde.

Met name in hoofdstuk 4 van deze toelichting van het bestemmingsplan zal op al deze aspecten worden ingegaan. Zowel het rijk als de provincie Gelderland vragen van de gemeente om in bestemmingsplannen rekening te houden met duurzaamheid.

3.3.5 Woonvisie

De eind 2015 vastgestelde 'Woonvisie Ede 2030' 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 dat past bij de groeiprognozes in bevolking en huishoudens. De Woonvisie benoemt de volgende sporen:

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

De realisatie van 140 woningen is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma/ Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW). Het woningbouwprogramma maakt op haar beurt weer onderdeel uit van de regionale kwantitatieve woningbouwafspraken die eind 2017 zijn vastgesteld.

De herontwikkeling scoort hoog op de diverse ambities van de Woonvisie. De woningen worden gerealiseerd op een binnenstedelijke locatie in Ede Stad waar voorheen het verzorgingshuis De Klinkenberg was gevestigd. Hiermee scoort het initiatief op de sporen 1 en 2. Van de 140 woningen zullen er 80 in het sociale huursegment worden gerealiseerd. 60 woningen zullen in het duurdere koop of huursegment worden aangeboden. Hiermee wordt in ruime mate voldaan aan de opgave zoals die in spoor 3 is benoemd (meer sociale huur in onder meer Ede Stad). Daarnaast draagt het project bij aan een verdere differentiatie in de

² Zie <https://www.ede.nl/vrije-tijd-en-toerisme/kunst-en-cultuur/cultuurhistorische-waardenkaart/>.

bestaande woonomgeving (nabij de in ontwikkeling zijnde kazerneterreinen en bestaande woonomgeving aan de westzijde) door woningen in verschillende prijssegmenten voor verschillende doelgroepen (starter, jonge doorstromer, senior) te realiseren (spoor 4). De locatie is gelegen naast een bestaand medisch centrum. Daarnaast zijn op korte afstand OV-voorzieningen aanwezig (o.a. station Ede-Wageningen) en zijn diverse winkelcentra (Ede Centrum en winkelcentrum Spindop) en andere voorzieningen op loop- en fietsafstand. Het initiatief scoort daarmee hoog op spoor 6. Het project wordt ontwikkeld in een (bestaande) groene setting op korte afstand van de Veluwe en OV-voorzieningen. In de nabije toekomst wordt de locatie voor de auto direct ontsloten op de A12 door aanleg van de 'Parklaan'. Het vormt daarmee een interessante woonlocatie ook voor mensen die zijn gericht op de foodbusiness (Wageningen UR, Campus Wageningen, in ontwikkeling zijnde World Food Center). Hiermee scoort dit initiatief hoog op de sporen 7 en 8.

3.4 Conclusie beleid

In dit hoofdstuk is het relevante beleid beschreven van het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeente Ede. Het onderhavige bestemmingsplan 'Ede, De Klinkenberg' past binnen de beschreven beleidskaders.

4 Onderzoek en randvoorwaarden

4.1 Inleiding

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

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1 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 de beoordeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze afstanden zijn van belang wanneer in de directe nabijheid van bedrijvigheid geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen worden gerealiseerd en vice versa. Door middel van nader onderzoek kan eventueel gemotiveerd afgeweken worden van de richtafstand uit de VNG-publicatie.

4.2.2 Beschouwing plansituatie

In de directe omgeving van het plangebied liggen twee bedrijfsmatige functies, te weten enkel bestemming dienstverlening en nutsvoorziening, milieucategorie 2, waarvoor een richtafstand geldt van 10 meter. De drie appartementgebouwen zijn geprojecteerd buiten de richtafstand van 10 meter. Aangezien in de huidige situatie bestaande woningen dichterbij de twee bedrijfsbestemmingen liggen, worden deze al dermate beperkt in de bedrijfsvoering dat geen overlast te verwachten valt ter plaatse van de drie appartementgebouwen binnen het plangebied.

4.2.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.3 Hoogspanningslijnen

4.3.1 Beleid/regelgeving

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

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

De magneetveldzone rond de hoogspanningslijnen markeert een gebied waarin het magnetische veld, gemiddeld over een jaar genomen, sterker is dan 0,4 microtesla. De breedte

van de zone wordt afgeleid uit de nominale stroom waarvoor de hoogspanningslijn is ontworpen. De keuze voor deze magneetveldzone sluit goed aan bij internationale epidemiologische onderzoeken.

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

De zakelijk rechtstrook bedraagt:

- 17,5 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 50 kV-lijnen;
- 22,5 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 150 kV-lijnen;
- 3 meter gemeten vanaf de buitenste kabel voor ondergrondse hoogspanningslijnen.

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

De indicatieve magneetveldzone bedraagt:

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

4.3.2 Beschouwing plansituatie

Binnen en in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen bovengrondse hoogspanningslijnen gelegen.

4.3.3 Conclusie

Het aspect hoogspanningslijnen vormt geen belemmering voor dit plan.

4.4 Bodem

4.4.1 Beleid/regelgeving

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid. Middels een bodemkwaliteitskaart wordt de chemische bodemkwaliteit weergegeven binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. De bodemkwaliteitskaart is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 31 mei 2012. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is.

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

4.4.2 Situatie plangebied

Historisch onderzoek en uitkomsten bodemonderzoek

Op de locatie, gelegen op de hoek van de Klinkenbergerweg met de van Heutszlaan en Eikenlaan, gaat herontwikkeling plaatsvinden. De bestaande bebouwing wordt gesloopt.

Van de locatie zelf zijn geen aanwijzingen gevonden die kunnen duiden op bodemverontreiniging.

Ten behoeve van de ontwikkeling is er een verkennend en een aanvullend/nader bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek (Grondvitaal, rapportnummer 1724156, 19 januari 2018) uitgevoerd. Dit rapport heeft betrekking op het gehele plangebied.

Bodemonderzoek

Tijdens het veldwerk zijn er zintuiglijk geen aanwijzingen gevonden die kunnen duiden op bodemverontreiniging. Analytisch zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten met PCB's en deels ook licht verhoogde gehalten met lood, kwik, PAK en minerale olie gemeten. Deze gehalten vormen geen aanleiding tot een nader onderzoek.

In het ondergrondmonster MM06 is PAK matig verhoogd gemeten. Na uitsplitsing bleek de oorzaak van het matig verhoogd gehalte te liggen bij boring 15-4. Hier werd een sterk verhoogd gehalte gemeten. Om de omvang te bepalen zijn er rondom boringen geplaatst. Verticaal is de verontreiniging afgeperkt. Alleen is dat nog niet het geval in zuidelijke richting. Dat komt omdat de verontreiniging direct tegen het huidige gebouw is gelegen. De omvang is beperkt: minder dan 25 m³. Dat betekent dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De verontreiniging kan worden gesaneerd op een natuurlijk moment. Hiervoor dient een plan van aanpak bij de OddV te worden ingediend.

Asbestonderzoek

Zintuiglijk is er geen asbestverdacht materiaal gevonden. In de samengestelde grondmonsters ABM 3, 5, 6 en 7 is asbest gemeten. De gehalten blijven ruim beneden de maximale waarde van 100 mg/kg.ds en ook ruim beneden de grens van 50 mg/kg.ds waarvoor nader onderzoek nodig is.

Conventionele explosieven

Op de gemeentelijke risicokaart (vooronderzoek CE gemeentelijke risicokaart EDE, rapportnummer RVCE-14037-01, 4 juni 2015) is te zien dat deze locatie in een gebied ligt dat verdacht is van CE uit grondgevechten. Omdat dit onderzoek gemeentebreed is uitgevoerd, zijn verdachte gebieden nog niet met voldoende diepgang afgebakend maar zijn deels gebieden aangegeven als primair 'verdachte' gebieden (te vertalen als aandachtsgebieden). Daarom is voor deze locatie een aanvullend vooronderzoek (Expload, RAP01819401, 27 september 2018) uitgevoerd. Ook dit rapport heeft betrekking op het gehele plangebied.

Er zijn geen indicaties gevonden die concreet verwijzen naar oorlogshandelingen binnen of in de directe omgeving van het onderzoeksgebied. Er is daarom geen aanleiding om aan te nemen dat CE binnen of in de directe omgeving is neergekomen. Het projectgebied wordt als onverdacht beschouwd.

Dit betekent niet dat er geen CE aanwezig kan zijn, maar op basis van het aanvullende vooronderzoek kan niet worden aangetoond dat er mogelijk CE kan worden aangetroffen.

Ook al is de locatie onverdacht, wordt wel geadviseerd om bij werkzaamheden het protocol toevalstreffer te hanteren.

4.4.3 Conclusie en aanbevelingen

De kwaliteit van de bodem is voldoende vastgelegd. Er is een beperkte hoeveelheid sterk verontreinigde grond ter plaatse van boring 15 aanwezig. Deze mag op een natuurlijk moment (bijvoorbeeld ten tijde van de bouw) worden gesaneerd. Vanuit bodem is er geen bezwaar tegen de voorgenomen planwijziging.

Voor zover relevant bestaat er vanuit het oogpunt van niet-gesprongen explosieven ook geen bezwaren tegen de voorgenomen planwijziging.

4.5 Water

4.5.1 Beleid/regelgeving

Watertoets

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

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

Waterwet (Ww)

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

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

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

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2018 - 2022, Verbindend water. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede en Waterschap Vallei & Veluwe. 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 perceeleigenaar 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.

4.5.2 Situatie plangebied

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor riooltransportleidingen, waterbergingsgebieden, waterkeringen of leggerwatergangen van het waterschap. Het plangebied ligt ook niet binnen een drinkwaterbeschermingsgebied of de grondwaterfluctuatietoneel. Wel ligt het perceel in het intrekgebied van drinkwaterwinning Edese Bos. Het gebied is aangewezen als intrekgebied omdat zowel bestaand grondwater als het hemelwater dat infiltreert naar het grondwater in het plangebied, in de toekomst (binnen 100 jaar) kan worden opgepompt als drinkwater.

Vuilwater

De huidige gebouwen zijn voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. De hoofdaansluiting voor het terrein van Woonzorg Nederland bevindt zich aan de Van Heutszlaan. Er bevindt zich nog een tijdelijke rioolaansluiting aan de Eikenlaan. Bij herontwikkeling van het perceel kan voor de afvoer gebruik worden gemaakt van de hoofdaansluiting aan de Van Heutszlaan.

Het (oostelijk) perceel van Ibrox projectontwikkeling zal voor het huishoudelijk afvalwater een nieuwe aansluiting moeten krijgen op het rioolstelsel in de van Heutszlaan.

Hemelwater bij nieuwbouw

Conform het hemelwaterbeleid moet bij herinrichting van het terrein een voorziening voor de berging en infiltratie (in de bodem) van hemelwater worden gerealiseerd. Gezien de bodemopbouw en grondwaterstanden ter plaatse is dit ook mogelijk. De gemeente heeft zelf het hemelwater afstromend van de openbare ruimte in de Van Heutszlaan afgekoppeld van het riool. De voorziening op de percelen moet minimaal 40 mm kunnen bergen ten opzichte van het hemelwater afstromend van de verharde en hellende oppervlakken op het perceel in de toekomstige situatie. De voorkeur gaat uit naar laagtechnische bovengrondse infiltratievoorzieningen, zoals bijvoorbeeld een wadi. Is dit niet mogelijk kan gekeken worden naar ondergrondse infiltratievoorzieningen.

Grondwater

De hoogste grondwaterstanden liggen in natte jaren rond de NAP +16,0 m. Onder de gebouwen op het perceel van Woonzorg Nederland zijn parkeerkelders voorzien met een vloerpeil van NAP +24,50 m. Dit peil ligt ruim boven de hoogste grondwaterstanden. Toch is het raadzaam de parkeerkelders waterdicht te maken, omdat ook hemelwater dat valt op onverhard terrein rondom de gebouwen kan zorgen voor vochtoverlast in de kelders. Vanuit het Bouwbesluit is dit geen eis.

Hoogten

Het vloerpeil van de gebouwen ligt minimaal 25 cm hoger dan de goothoogte van de weg, om te voorkomen dat bij water-op-straat situaties wateroverlast in de gebouwen ontstaat. Daarnaast moet bij hevige buien het overtollige hemelwater richting de openbare weg kunnen stromen. Er mogen geen ingesloten laagten ontstaan.

4.5.3 Conclusie

Mits er aan de voorwaarden wordt voldaan zoals beschreven in voorgaande paragraaf, bestaat er voor het aspect water geen bezwaar tegen dit plan.

4.6 Ecologie/natuur

4.6.1 *Beleid/regelgeving*

Voor ruimtelijke ingrepen of bestemmingsplanwijzigingen is de natuurwetgeving relevant. Binnen de natuurwetgeving wordt onderscheid gemaakt in bescherming van soorten en gebieden. Onlangs zijn drie wettelijke regimes samengevoegd tot één nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. Vergelijkbaar met het oude wettelijke regime maakt de nieuwe Wet natuurbescherming onderscheid in gebieds-, soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. De gebiedsbescherming was voorheen met name gereguleerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en de soortenbescherming vond zijn grondslag in de oude Flora- en faunawet. Daarnaast is er het provinciale beschermingskader van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelzone (GO) dat een samenhangend netwerk van natuurgebieden nastreeft.

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

Het eerste artikel in de Wet natuurbescherming heeft betrekking op de zorgplicht en is gericht 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.

Onderdeel Soortenbescherming

Vergelijkbaar met de oude Flora- en faunawet (april 2002) richt de Wet natuurbescherming zich op de instandhouding van populaties van soorten die bescherming behoeven.

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

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

Onderdeel 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.

Onderdeel 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.

Onderdeel stikstof

Een van de aspecten die een effect kunnen hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden is stikstofdepositie. De Nederlandse wet- en regelgeving voor stikstofdepositie vloeit voort uit de Wet natuurbescherming. De wetgever heeft in dit verband de volgende wet- en regelgeving tot stand gebracht:

- de Wet natuurbescherming, hoofdstuk 2.
- het Besluit natuurbescherming, hoofdstuk 2, op grond waarvan de vergunningplicht niet geldt indien grenswaarden voor een melding van toepassing zijn;
- de Regeling natuurbescherming, waarin naast de regels die gelden ten aanzien van bepaling, reservering en toedeling van ontwikkelingsruimte onder meer de lijst van prioritaire projecten is opgenomen.

Stikstofdepositie vormt al jarenlang een knelpunt bij de besluitvorming over plannen en projecten, omdat in veel Natura 2000-gebieden overbelasting van stikstofdepositie een probleem is voor de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor de voor stikstof gevoelige natuur in die gebieden. De natuurwetgeving beoogt een oplossing te bieden voor dit probleem. Het doel is het beschermen en ontwikkelen van kwetsbare, voor stikstof gevoelige natuur, terwijl tegelijkertijd economische ontwikkelingen mogelijk blijven. In het kader van het Programma Aanpak Stikstof zijn hiertoe maatregelen genomen die leiden tot een afname van stikstofdepositie (bronmaatregelen) en maatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden (herstelmaatregelen). Op termijn is het doel met deze gebied specifieke maatregelen in de verwezenlijking van de instandhoudingsdoelstellingen voor de voor stikstof gevoelige natuur in Natura 2000-gebieden en in de tussenliggende tijd in het voorkomen van verslechtering. Overigens geldt dat met de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019, het PAS is vernietigd. De ontwikkeling steunt dan ook niet op regelgeving die gold ten tijde van het PAS.

Gelders Natuur Netwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO)

De provincie Gelderland heeft in de Omgevingsvisie en -verordening gebieden aangewezen ter bescherming en versterking van de ecologische structuren.

In het *Gelders Natuurnetwerk* geldt: in de basis hier geen nieuwe initiatieven. Er zijn enkele uitzonderingen mogelijk. Onder voorwaarden is een bepaalde uitbreiding van bestaande functies toegestaan.

Een groot deel van de Gelderse natuurgebieden is reeds internationaal beschermd: de Natura 2000-gebieden. Juist in deze gebieden moet de biodiversiteit worden behouden of verbeterd. De provincie geeft in het natuurbeleid prioriteit aan het behalen van de Natura 2000-doelen in de Natura 2000-gebieden.

De *Gelderse Groene Ontwikkelingszone* is een gebied waar partners en partijen juist worden uitgenodigd om actief 'groene' doelen mee te helpen realiseren. Er is in dit gebied ruimte voor de verdere ontwikkeling van bestaande en bij het gebied behorende bedrijvigheid of bewoning. Daarbij maakt de provincie onderscheid tussen de mate waarin partijen worden gevraagd om een extra bijdrage te leveren aan dit gebied. De provincie wil met haar beleid voor deze zone zo duidelijk mogelijke spelregels hanteren die recht doen aan de doelen in dit gebied.

4.6.2 Situatie plangebied

Onderdeel Soortbescherming

In 2017 heeft er ecologische onderzoek plaatsgevonden op beide terreinen (Rapportage quickscan flora en fauna Van Heutzlaan 1000 te Ede, Rapportnummer 4102.003 Versienummer D2 15 augustus 2017). Daarbij heeft er nader onderzoek plaatsgevonden naar de soorten waar aanleiding voor was.

Broedvogels

Voor de algemene broedvogelsoorten die op de onderzoekslocatie zijn te verwachten geldt dat, indien het groen buiten het broedseizoen wordt verwijderd, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot deze soorten. Artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming (Het is verboden nesten te beschadigen, te vernielen of weg te nemen) is van toepassing. De nesten mogen echter wel worden weggenomen wanneer deze op dat moment niet in gebruik zijn. In de Wet natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen.

Vleermuizen

verblijfplaatsen

Alle vleermuissoorten zijn opgenomen in bijlage IV van de EU-Habitatrichtlijn, dier- en plantensoorten van communautair belang die strikt moeten worden beschermd. Vleermuizen worden ook benoemd in Bijlage II van de conventie van Bonn.

In de te slopen bebouwing op de onderzoekslocatie is een zomerverblijfplaats van een gewone dwergvleermuis aangetoond. Daarnaast vormt het gebouw een baltslocatie voor vijf gewone dwergvleermuizen.

De sloop van de bebouwing leidt tot overtreding van de Wet natuurbescherming. In onderhavig geval vindt er mogelijk verstoring plaats. Beschadigen, vernielen of wegnemen, zoals bedoeld in artikel 3.5 lid 4 is te voorkomen door te allen tijde de functionaliteit te behouden. Dit kan bijvoorbeeld door het aanbieden van voldoende alternatieve verblijfplaatsen. Overtreding van artikel 3.5 lid 2 voor zover het verstoren van een vleermuis betreft is mogelijk niet te voorkomen. Door het treffen van maatregelen zal de functionaliteit van een rust- of verblijfplaats behouden moeten worden en zal schade aan individuen moeten worden voorkomen. Deze maatregelen, omschreven in een projectplan, dienen vervolgens ter goedkeuring worden voorgelegd aan de provincie Gelderland, middels een ontheffingsaanvraag. Deze ontheffing is inmiddels verleend door het bevoegd gezag de Provincie Gelderland met zaaknummer 2018-002559. De voorschriften uit deze ontheffing dienen te worden opgevolgd.

Op het terrein van IBrox is een ondergronds bouwwerk aanwezig, waarvan de geschiktheid als winterverblijfplaats voor vleermuizen vastgesteld dient te worden. Middels een aanvullend bezoek is gebleken dat dit ondergrondse bouwwerk niet gebruikt wordt als winterverblijfplaats. De vleermuiskasten op de blokhutten dienen te worden verplaatst naar geschikte locaties in de omgeving.

In de te kappen bomen binnen het plangebied zijn geen holtes aangetroffen. Aangezien het merendeel van de houtopstand bestaat uit sparren en jonge opslag zijn verblijfsmogelijkheden voor boombewonende vleermuizen ook niet te verwachten. In de beuken aan de oostzijde van het terrein is in 2013 een mogelijke verblijfplaats van rosse vleermuizen aangetroffen. Destijds is er geen nader onderzoek naar verricht aangezien de bomen behouden bleven. Ook met de huidige planvorming blijven deze bomen behouden, zodat er geen noodzaak is tot nader onderzoek naar de functionaliteit voor rosse vleermuizen. Bij en rond de bomen mag geen verlichting worden toegepast. De bomen krijgen een planologische bescherming, en tevens wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de wijze van verlichting te reguleren.

Foerageergebied/Vliegroutes

Vleermuizen maken veelal gebruik van lijnvormige (donkere) landschapselementen als houtsingels en lanen om zich te verplaatsen tussen verblijfplaatsen en foerageergebieden. De onderzoekslocatie maakt naar verwachting deel uit van een vliegroute van laatvliegers en gewone dwergvleermuizen. Er is geen sprake van een vliegroute waar een uitvliegende groep vleermuizen gebruik van maakt om foerageergebieden te bereiken. De waarnemingen tijdens de avondrondes geven aanleiding om te verwachten dat dieren al foeragerend naar het buitengebied trekken. De hoge bomen langs de Eikenlaan vormen een goede geleiding vanuit de binnenstad van Ede naar het buitengebied toe. Ook wordt langs deze groene elementen gevoerageerd. Ter hoogte van de onderzoekslocatie is de laanstructuur langs de Eikenlaan onderbroken, maar wordt deze aangevuld door de bomen op de grens van de onderzoekslocatie (figuur 14 van het onderzoek). Hierdoor mag worden verwacht dat de groenstructuur op de onderzoekslocatie voor een deel een vliegroute van vleermuizen in stand houdt.

In het inrichtingsplan is specifiek rekening gehouden met deze functionaliteit. De groenstructuur aan de zuidzijde van de locatie blijft behouden.

Daarnaast heeft deze groene zone een belangrijke functie als groene wig. Deze wig zal moeten worden behouden en worden versterkt. Deze wig loopt vanaf de Veluwe naar de hart van het stedelijke gebied van Ede aan de zuidkant van het plangebied via de Eikenlaan. Deze zone is van groot belang voor de soorten gewone dwergvleermuis, Rosse vleermuis, laatvlieger, boomarter en eekhoorn. Door middel van een voorwaardelijke verplichting worden eisen gesteld aan het soort verlichting dat hier is toegestaan.

Overige zoogdieren

In de te kappen bomen op het IBrox-perceel is zeer waarschijnlijk een voortplantings- en winternest van de eekhoorn aanwezig. Middels onderzoek is dit moeilijk aan te tonen of uit te sluiten. De eekhoorn is beschermd volgens artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming en valt niet onder de vrijstellingsregeling van de provincie Gelderland.

Volgens artikel 3.10 lid 1b is het verboden vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van eekhoorns opzettelijk te beschadigen of te vernielen. Het aanvragen van een ontheffing voor de kap van bomen met eekhoornnesten kan worden voorkomen door te werken conform een goedgekeurde gedragscode. Eenieder die aantoonbaar in overeenstemming met de betreffende gedragscode handelt, kan zonder ontheffing de handelingen verrichten. Er kan gecontroleerd worden of wordt gehandeld volgens de gedragscode. De initiatiefnemer dient dat dan aan te kunnen tonen, bijvoorbeeld door de werkwijze vast te leggen in een ecologisch werkprotocol. De toets of volgens een gedragscode wordt gewerkt (of dat een aparte ontheffing noodzakelijk is), vindt plaats bij de beoordeling van een kaptoestemming.

Algemene grondgebonden zoogdieren

Voor de te verwachten soorten geldt dat de werkzaamheden mogelijk verstorend kunnen werken. Als gevolg van graafwerkzaamheden kunnen dieren verwond of gedood worden en holen kunnen worden verwijderd. Dit houdt een overtreding van artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming in. Voor de te verwachten soorten geldt, op grond van het provinciale soortenbeleid, bij ruimtelijke ontwikkelingen echter een vrijstelling, waardoor geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd. Het is echter in het kader van de zorgplicht wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Het doden of verwonden kan plaatsvinden indien schuil- of voortplantingslocaties worden beschadigd. Dit kan door het verwijderen van stenenstapels, takkenhopen, bladeren en andere materialen die door langdurige opslag of aanwezigheid schuilplaatsen bieden. Het verwijderen van de materialen dient daarom buiten de gevoelige periode van voortplanting of winterrust plaats te vinden. Aanwezige dieren moeten de gelegenheid krijgen om veilig weg te komen. Er zal daarom een ecologisch verantwoorde werkwijze moeten worden vastgelegd in een ecologisch werkprotocol, aansluitend op die voor de eekhoorn en de verleende ontheffing opgesteld dient te worden.

Amfibieën

Net als bij de zoogdiersoorten geldt dat verstoring van amfibieën mogelijk aan de orde is, bijvoorbeeld bij het verwijderen van de vijver. Een ontheffing is niet noodzakelijk omdat de verwachten soorten onder de provinciale vrijstellingsregeling vallen. Ook voor deze soortgroep dient een ecologisch verantwoorde werkwijze vast te worden gelegd in een ecologisch werkprotocol.

Onderdeel Gebiedsbescherming

Gelderse Natuur Netwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO)

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het GNN en/of GO. Er zijn daarom geen negatieve effecten te verwachten op de kernkwaliteiten van het GNN en GO.

Stikstofdepositie

Natura 2000-gebied de Veluwe kent stikstofgevoelig habitat. Het plangebied ligt op een afstand van circa 500 meter van de Veluwe, waardoor het op voorhand niet is uitgesloten dat vanwege de ontwikkeling sprake is van stikstofdepositie op Natura2000-gebied.

Er is om die reden - aan de hand van de rekenmodule AERIUS - een berekening gemaakt van het effect van het plan op de stikstofdepositie op de Veluwe. In de berekening is gebruik gemaakt van interne saldering: de verkeersgeneratie en het gasgebruik van het bestaande Klinkenberg-pand is afgetrokken van de emissie vanwege de aanlegfase en verkeersgeneratie van het nieuwe plan. Uit de berekeningen volgt dat het plan dan een toename van maximaal 0,00 mol N/ha/jaar veroorzaakt op de grens van Natura 2000-gebied.

Gelet op de berekening waaruit blijkt dat het plan geen (significant) negatief effect heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied, is de conclusie dat het aspect stikstofdepositie geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan en de realisatie van het plan.

Algemene versterking Biodiversiteit

Met een natuurinclusief ontwerp dragen beide gebouwen - en de omliggende buitenruimte - bij aan de versterking van de aanwezige natuurwaarden. Beide gebouwen worden geschikt gemaakt voor gebouwbewonende soorten zoals de gewone dwergvleermuis en de huismus. De groene zones rond de nieuwbouw worden zoveel mogelijk behouden, ingepast en op delen ecologisch ingericht en beheerd.

4.6.3 Conclusie

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging mits bovenstaande voorwaarden in acht worden genomen.

4.7 Archeologie

4.7.1 Beleid/regelgeving

In 2018 is de erfgoednota 'Erfgoed maakt Ede! Erfgoedbeleid gemeente Ede 2018' door de gemeenteraad vastgesteld. In deze nota is het integrale erfgoedbeleid van de gemeente vastgelegd, waar archeologie een onderdeel van uit maakt. In de erfgoednota zijn de wettelijke kaders uit de Erfgoedwet uit 2016 verwerkt. Wat betreft archeologie zijn de wettelijke kaders in de Erfgoedwet niet wezenlijk veranderd. Het gemeentelijk archeologiebeleid zoals vastgesteld in de archeologienota uit 2012 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' blijft daarom van kracht.

De archeologienota uit 2012 stoelt op de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijzigingen heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominenter plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota uit 2012 is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch onderzoek opgenomen en is een verruiming (versoepeling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. De nota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de resultaten van het in het plangebied uitgevoerde archeologische onderzoek³.

4.7.2 Situatie plangebied

Voor het perceel van WZN is door een gekwalificeerd archeologisch onderzoeksbureau een bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd (Econsultancy, *bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Van Heutszlaan te Ede*, 6515.001, d.d. 20 juni 2018).

Dit onderzoek heeft uitgewezen dat het potentieel archeologisch niveau in alle boringen nog intact is. De hoge archeologische verwachting voor alle perioden tot en met de Vroege-Middeleeuwen, die gold op basis van het bureauonderzoek is daarmee onverminderd van kracht.

Voor het Ibrox-perceel is in eerste instantie in 2013 een bureauonderzoek met een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek is geconstateerd dat er een grotendeels onverstoorde bodemopbouw aanwezig was en is geadviseerd om een aanvullend karterend booronderzoek uit te voeren. In 2014 is dit onderzoek door hetzelfde bedrijf uitgevoerd. Omdat er geen relevante archeologische waarden zijn aangetroffen is er geen vervolgonderzoek uitgevoerd en is het terrein vrijgegeven.

4.7.3 Conclusie

³ Kremer, H., 2018: Bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Van Heutszlaan te Ede. *Econsultancy Rapport* 6515.001. Doetinchem.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de directe mogelijkheid tot realisatie van woningbouw.

Op grond van de resultaten van het uitgevoerde bureau- en verkennend archeologisch booronderzoek kan worden geconcludeerd dat de hoge archeologische verwachting voor het WZN-perceel gehandhaafd kan worden.

Om de archeologische waarde van het terrein te kunnen bepalen, is een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek noodzakelijk. Aan de hand van de uitkomsten van dit onderzoek, wordt bepaald op welke wijze met eventuele archeologische waarden wordt omgegaan. Hiervoor bestaan op hoofdlijnen twee mogelijkheden: preservering in situ (ter plaatse) of ex situ (elders). Momenteel wordt het onderzoek uitgevoerd. De resultaten worden verwerkt in het definitief vast te stellen bestemmingsplan. Ongeacht de uitkomsten van dit onderzoek, wordt verwacht dat de plannen zoals in onderhavig bestemmingsplan zijn beschreven, doorgang kunnen vinden.

Aangezien de uitkomst niet bepalend is voor de vraag of het bestemmingsplan gerealiseerd kan worden, is het acceptabel om de uitkomsten van het proefsleuvenonderzoek in het definitieve bestemmingsplan te verwerken. Dit te meer omdat de in het plangebied aanwezige archeologische (verwachtings)waarden worden beschermd met behulp van een medebestemming 'Waarde-Archeologie' met daaraan gekoppeld een vergunningstelsel. Beoogde ontwikkelingen groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm beneden maaiveld kunnen 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 vooronderzoek, 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 Cultuurhistorie

4.8.1 Beleid/regelgeving

In hoofdstuk 3 is ingegaan op de relevante regelgeving inzake cultuurhistorie. Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. De wijziging houdt in dat bij het opstellen van een bestemmingsplan de gemeente handelt conform artikel 3.1.6, tweede lid, onder a. Door een wijziging van dit artikel dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden, in een bestemmingsplangebied moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen. Voor enkele specifieke belangen, zoals archeologie, 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. In het navolgende wordt deze cultuurhistorische analyse beschreven en worden conclusies getrokken in relatie tot de voorgenomen planontwikkeling.

4.8.2 Situatie plangebied

De integrale cultuurhistorische beleids- en waarderingskaart, de feitelijke CHW, toont vier categorieën cultuurhistorisch waardevolle zones (zie fig 5.). Voor een verdere onderbouwing van de totstandkoming van de cultuurhistorische zones wordt verwezen naar RAAP-rapport 2500, met name deel 3 en kaartbijlage 3.



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

Fig 5. Ligging van het plangebied op de Cultuurhistorische Waardenkaart

het bestemmingsplangebied valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 2 van de Cultuurhistorische Waardenkaart. Voor dit gebiedstype geldt de volgende beleidsstrategie:

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

4.8.3 Cultuurhistorische analyse

Ontwikkelingsgeschiedenis

Een beknopte beschrijving van de ontwikkelingsgeschiedenis van het plangebied is als separate bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

Cultuurhistorische waarden

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

Binnen het plangebied bevindt zich een gemeentelijk monument. Het betreft de twee barakken aan de Van Heutszlaan 2c en 2d, die gezamenlijk als één beschermd complex zijn opgenomen in het monumentenregister van de gemeente Ede (monumentnummer GM228, complexonderdelen 1 en 2). Ook de rijen beukenbomen aan weerszijden van de barakken maken onderdeel uit van dit beschermde complex. In de omgeving van het plangebied ligt een complex van militaire woningen dat beschermd is als gemeentelijk monument (monumentnummer GM056). Het gaat om twaalf dubbele woningen van één bouwlaag langs de Klinkenbergerweg en Artillerielaan. De panden werden ontworpen in 1906 en waren bestemd als woningen voor gehuwde militairen.

Binnen het plangebied komen geen objecten voor die staan op de lijst van potentiële karakteristieke panden.

Historisch-ruimtelijke structuren

Door het plangebied liep in het verleden de Nieuwe Laan. Deze laan had oorspronkelijk de gedaante van een onverharde landweg, die onderdeel uitmaakte van een schaapsdrijf die ten

tijde van de aanleg van de Stationsweg tot stand kwam. Aan het begin van de twintigste eeuw werd de landweg omgevormd tot laan, die liep naar het infanterieterrein Maurits-Noord. Met de bouw van het bejaarden-verzorgingstehuis verdween een gedeelte van deze laan. Tussen het bejaarden-verzorgingstehuis en de Klinkenbergerweg is een vijftal forse beuken van de laan gehandhaafd gebleven, waarvan vier bomen zich bevinden binnen het plangebied. Als relict van de laan hebben deze bomen een hoge cultuurhistorische waarde.



Fig 6. Vijf beuken die onderdeel uitmaakten van de laanbeplanting langs de Nieuwe Laan

Blijkens de deelkaart 'Historische bouwkunst en stedenbouw' van de Cultuurhistorische Waardenkaart ligt in de omgeving van het plangebied een aantal historisch-ruimtelijke structuren. Het gaat om (gedeelten van) wegen die tussen 1832 en 1938 werden aangelegd: Klinkenbergerweg, Eikenlaan en Buurtweg. Ten zuiden van het plangebied komt volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart een cultuurhistorisch waardevolle groenstructuur voor: de (restanten van) laanbeplanting langs de Eikenlaan.

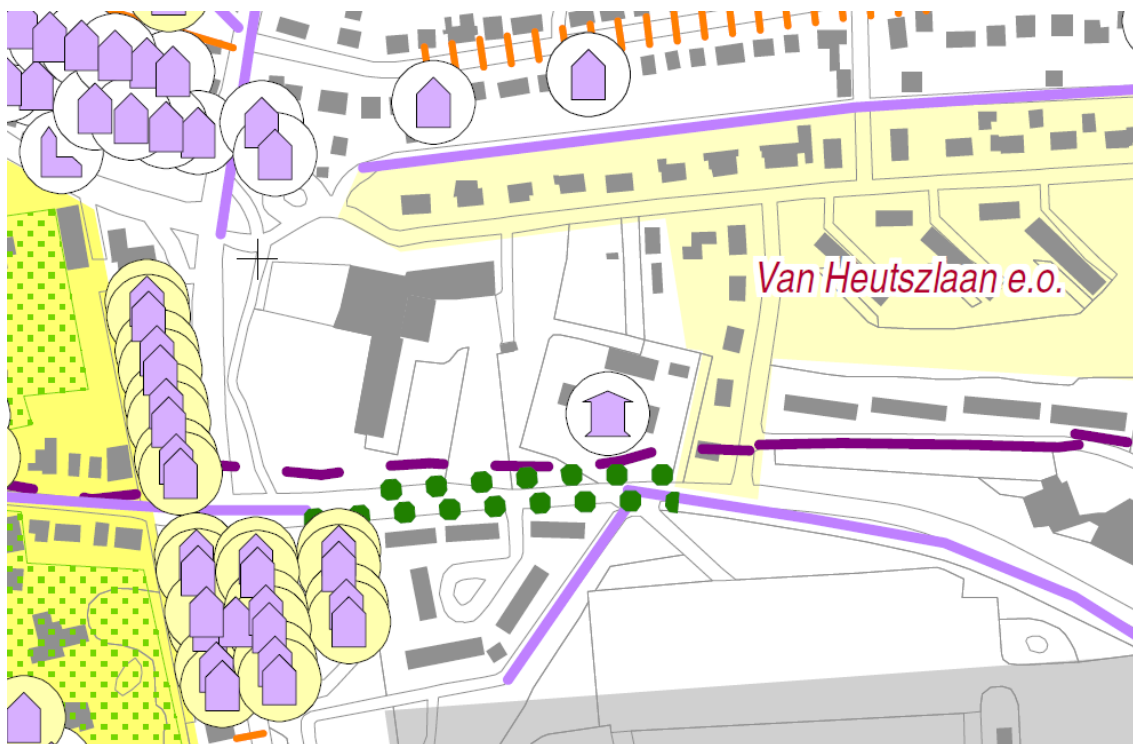


Fig 7. Fragment van de deelkaart 'historische bouwkunst en stedenbouw' van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Ede

Waardevolle stedenbouwkundige ensembles

Direct ten noorden en ten oosten van het plangebied bevindt zich een stedenbouwkundig ensemble dat blijkens de Cultuurhistorische Waardenkaart vanuit cultuurhistorisch perspectief waardevol is. Het gaat om een planmatige woonuitbreiding uit de jaren vijftig van de vorige eeuw (Van Heutszlaan e.o). Voor een beschrijving van de kenmerken van dit woonbuurtje wordt verwezen naar bijlage 11.

Sgraffito-kunstwerk

Na de Tweede Wereldoorlog maakte monumentale kunst een enorme bloei door. De rijksoverheid stimuleerde vanaf 1951 door de zogenaamde percentageregeling de totstandkoming van collectieve, samenbindende en opbouwende kunst. Door de regeling diende 1,5 procent van de bouwsom van rijksgebouwen en later ook scholen besteed te worden aan kunstopdrachten. Ook andere opdrachtgevers volgden dit voorbeeld. De sgraffito aan de noordzijde van het keukengebouw van het bejaarden-verzorgingstehuis De Klinkenberg is een voorbeeld van zo'n bijzonder kunstwerk. Hoewel in het kader van de huidige planontwikkeling niet nader is onderzocht op welke wijze de financiering heeft plaatsgevonden en welke kunstenaar de sgraffito heeft vervaardigd, kan met zekerheid worden gesteld dat er sprake is van een speciaal voor het gebouw ontworpen kunstwerk, dat werd aangebracht vanuit het naoorlogse gemeenschapsideaal. Financiering vanuit publieke middelen ligt gelet op de bestemming van het gebouw voor de hand. De wandkunst verfraait in dit geval niet alleen de architectuur, het maakt er integraal onderdeel van uit. De sgraffito is aangebracht op een betonnen balustrade langs een hellingbaan, die naar de entree leidt. De vormgeving van de balustrade is tegelijkertijd functioneel en sculpturaal.



Fig 8. De sgraffito aan de noordzijde van het keukengebouw



Fig 9. Detailfoto sgraffito

4.8.4 Effecten van het plan op de aanwezige cultuurhistorische waarden

Gedurende de planvorming voor herontwikkeling van locatie De Klinkenberg werd op 14 januari 2018 op grond van artikel 4 van de Erfgoedverordening Ede 2017 door de Stichting Erfgoed Ede een ontvankelijk verzoek ingediend tot aanwijzing van de twee houten ziekenbarakken van de Militair Geneeskundige Dienst als gemeentelijk monument. Gedurende de aanwijspprocedure is de toenmalige eigenaar (Ibrox Projecten B.V.) in overleg getreden met de verzoeker (Stichting Erfgoed Ede), hetgeen heeft geresulteerd in een onderlinge overeenkomst en een overdracht van de barakken in eigendom aan de verzoeker. De onderlinge overeenkomst tussen Ibrox Projecten B.V. en Stichting Erfgoed Ede is gericht op het creëren van een oplossing die zoveel mogelijk recht doet aan de belangen van beide partijen. Dit geldt zowel voor de herontwikkeling van de kavel, als voor het behoud van de twee houten barakken als cultureel erfgoed. Partijen hebben de gemeente Ede verzocht om bij de aanwijzing rekening te houden met de onderling gemaakte afspraken en wensen, waaronder de mogelijkheden van demontage en verplaatsing naar een beter geschikte locatie. Op 11 september 2018 zijn de twee houten barakken aan de Van Heutszlaan 2c en 2d aangewezen als gemeentelijk monument. De Stichting Erfgoed Ede is thans op zoek naar een nieuwe geschikte locatie voor plaatsing van de houten barakken. Door Ibrox Projecten B.V. zal op korte termijn een omgevingsvergunning aangevraagd worden voor het tijdig demonteren en opslaan van de barakken. De monumentale bomenlaan aan weerszijden van de twee barakken zal behouden blijven. De twee rijen beukenbomen worden ingepast in het nieuwbouwplan.

Het planvoornemen heeft geen gevolgen voor de historisch waardevolle objecten, structuren en stedenbouwkundige ensembles die in de omgeving van het plangebied voorkomen. De vier beuken binnen het plangebied (WZN-perceel), die een relict vormen van de laanbeplanting langs de verdwenen Nieuwe Laan, blijven gehandhaafd. Door de aanleg van een wandelpad tussen de bomen op het WZN-perceel krijgt deze oude structuur een nieuwe functie.

Het sgraffito-kunstwerk met hellingbaan wordt als object ingepast in de toekomstige stedenbouwkundige opzet van het plangebied. Hiermee blijft een tastbare herinnering bewaard aan het bejaarden-verzorgingstehuis 'De Klinkenberg', dat vanwege zijn functie in de naoorlogse periode een bijzondere betekenis had voor de Edese samenleving. Vanuit cultuurhistorisch perspectief wordt het behoud van het sgraffito-kunstwerk zeer positief beoordeeld.

4.8.5 Conclusie

Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er geen bezwaar tegen het plan.

4.9 Geluid (weg- en railverkeerslawaai)

4.9.1 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 hoofdwegen (rijkswegen) en hoofdspoorwegen middels de systematiek van geluidproductieplafonds.

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

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

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

4.9.2 Situatie plangebied

De planvorming voorziet o.a. in circa 100 appartementen op het WZN-perceel en betreft vervangende nieuwbouw in een binnenstedelijke situatie binnen de wettelijke zone van de Klinkenbergerweg en de Eikenlaan. De twee appartementengebouwen op het WZN-perceel zijn gelegen op een kleinste afstand van circa 60 meter respectievelijk 30 meter vanaf de relevante geluidsbronnen de Klinkenbergerweg en Eikenlaan. Daarom dient de geluidsbelasting getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Voor de overige in de nabijheid van het plangebied gelegen wegen geldt dat deze vanwege de beperkte verkeersintensiteit en het 30 km/uur-regime akoestisch niet relevant zijn voor dit plan. Overigens ligt het appartementsgebouw op het Ibrox-perceel dusdanig ver van relevante wegstructuren, dat hier geen nadere toetsing nodig is.

De geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op het WZN-perceel is onderzocht en gerapporteerd in rapport E19.003 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï 'herontwikkeling Klinkenberg' te Ede d.d. 3 april 2019. De maximale geluidsbelasting ten gevolge van de Klinkenbergerweg bedraagt 51 dB en ten gevolge van de Eikenlaan 49 dB. Daarmee wordt niet voldaan aan de voorkeurswaarde, maar wel voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 68 dB.

Aangezien bronmaatregelen en maatregelen in de overdrachtssfeer niet doelmatig zijn en vanwege stedenbouwkundige bezwaren niet haalbaar zijn, dienen hogere waarden voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting vanwege het wegverkeer vastgesteld te worden.

Burgemeester en wethouders maken gezien het bovenstaande gebruik van de bevoegdheid tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege de verkeerswegen Klinkenbergerweg en Eikenlaan van respectievelijk 51 en 49 dB. De hogere waarde procedure wordt parallel aan de procedure voor het bestemmingsplan gevoerd. In onderstaande tabel is voor wegverkeerslawaaï een overzicht van de vast te stellen hogere waarden weergegeven. In het bijbehorende akoestisch rapport zijn de rekenpunten terug te vinden.

Tabel 1 Vast te stellen hogere waarden

Klinkenberg	vast te stellen HGW [dB]	geluidsbron	oriëntatie gevel met hoogste belasting	toegepaste aftrek conform art. 110g Wgh [dB]
Rekenpunt				
008	49 ²	Eikenlaan	Zuid	5
008A				
009	51 ^{1,2}	Klinkenbergerweg	West	5
009A				
014				
015				
016				

¹ ter plaatse van de gevel gelegen achter het balkon wordt middels afschermende voorziening voldaan aan de voorkeurswaarde.

² de hogere grenswaarde geldt vanaf de eerste verdieping.

4.9.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect wegverkeerslawaaï geen onoverkomelijke belemmering vormt voor de vervangende nieuwbouw in het plangebied. In kader van de bestemmingsplanregels zal een hogere waarde procedure worden gevoerd. De ontwikkelende partij dient - middels het treffen van een afschermende voorziening ter plaatse van de balkons vanaf de eerste verdieping van het meest westelijke pand (gevel gericht op de Klinkenbergerweg) - te voorzien in een geluidluwe buitenruimte (hoogte 1,10 meter, bijvoorbeeld veiligheidsglas). Bij de uitwerking van de bouwplannen wordt hier aandacht aan besteed. Voor de gevels waarvoor een hogere waarde wordt vastgesteld dient in combinatie met gevelisolatievoorzieningen de Bouwbesluitnorm voor het binnenniveau in de woning te zijn gegarandeerd.

4.10 Luchtkwaliteit

4.10.1 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.

4.10.2 Beschouwing plansituatie

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. De ontwikkeling van de Bethelkerk 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.

4.10.3 Conclusie

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

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1 Beleid/regelgeving

Het gemeentelijke beleidskader voor verkeer is het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan (GVVP), vastgesteld door de Gemeenteraad op 14 februari 2014. Het GVVP geeft de kaders aan waarbinnen verkeersprojecten worden gedefinieerd en geprioriteerd en verkeersbeleid in de dagelijkse praktijk wordt uitgevoerd. In het GVVP is onder meer de wegcategorisering vastgelegd. In deze categorisering worden gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen onderscheiden.

Parkeerbeleidsplan

In december 2017 is het nieuwe parkeerbeleidsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Ede. In de Nota parkeernormering gemeente Ede is het uitgangspunt dat bij nieuw- en verbouwprojecten het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. 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 toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen in de Nota parkeernormering.

In het parkeerbeleidsplan zijn tevens de verkeersgeneratie per functie weergegeven.

Bij een uitbreiding of functieverandering van bedrijven zal ook rekening gehouden moeten worden met een eventuele toename van het verkeer. De bestaande wegen moeten deze toename kunnen verwerken.

Fietsbeleid

Ede gaat voor de fiets! Dat is verwoord in het gemeentelijke Fietsplan “van peloton naar kopgroep” (april 2016). In de lijn met de Edese kernwaarden groen, gezond en actief willen we het fietsgebruik bevorderen. Aandacht daarbij is het maken van een samenhangend, compleet en aantrekkelijk hoofdfietsnetwerk, het realiseren van snelfietsroutes en een aantrekkelijk recreatief fietsnetwerk. Daarnaast is er aandacht voor fietsenstallingen en de verkeersveiligheid.

Ontwikkelingen binnen het plangebied mogen deze zaken niet beïnvloeden of in de weg staan en daar zal dan ook op getoetst worden.

4.11.2 Beschouwing plansituatie

Het gebied grenst aan bestaande infrastructuur, te weten de Van Heutszlaan, Generaal Chassélaan, Eikenlaan en Klinkenbergerweg. Het plan voor de realisatie van 140 woningen (60 middelgrote woningen en 80 sociale huurappartementen), genereert zo'n 750 verkeersbewegingen per gemiddelde weekdag van en naar het terrein. Deze verkeersbewegingen zijn verspreid over de dag, waarbij de piek met name op doordeweekse ochtenden en het begin van de avond ligt. Uiteraard biedt de huidige planologische situatie ook ruimte voor een functie die een verkeersaantrekkende werking heeft.

De toeritten naar de beide parkeerplaatsen behorend bij het plan, wegen uit op de Van Heutszlaan. Alle autobewegingen worden via de bestaande infrastructuur naar omliggende hoofdwegenstructuur geleid. Het merendeel van de bewegingen zullen via de Van Heutszlaan en Generaal Chassélaan naar de omliggende hoofdwegenstructuur (de gebiedsontsluitingswegen Eikenlaan, Klinkenbergerweg en - in de toekomst - de Parklaan) rijden.

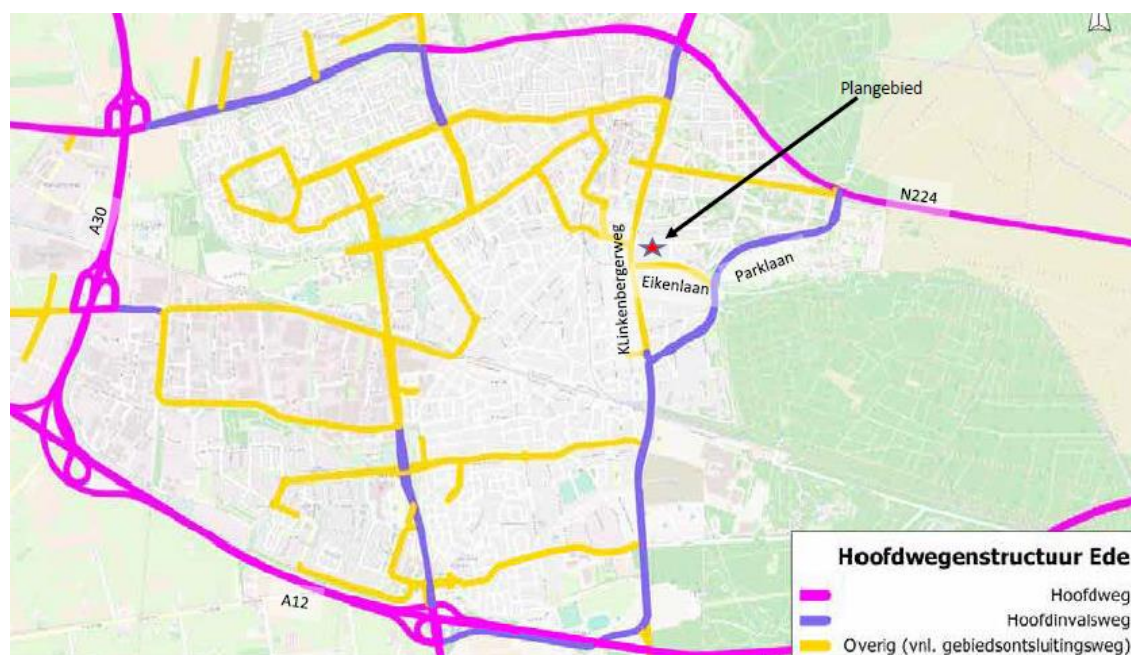


Fig 10. Hoofdwegenstructuur gemeente Ede (GVVP 2014)

De Van Heutszlaan en Generaal Chassélaan hebben voldoende wegbreedte - met voldoende passeermogelijkheden tussen de geparkeerde voertuigen op de rijbaan - om de extra toevoeging van verkeersbewegingen te kunnen dragen.

Het plangebied wordt goed omringd door een drietal fietsroutes, figuur 11 geeft weer dat de aan de zuidelijke zijde de primaire fietsroute over de Eikenlaan gelegen is. Aan de westzijde

bevindt zich aan de Klinkenbergerweg een secundaire route en is de Van Heutszlaan aan de noordzijde ook een secundaire fietsroute.

Iets verder van het plangebied is aan de westzijde de Doorfietsroute Ede-Wageningen over de Stationsweg in studie.

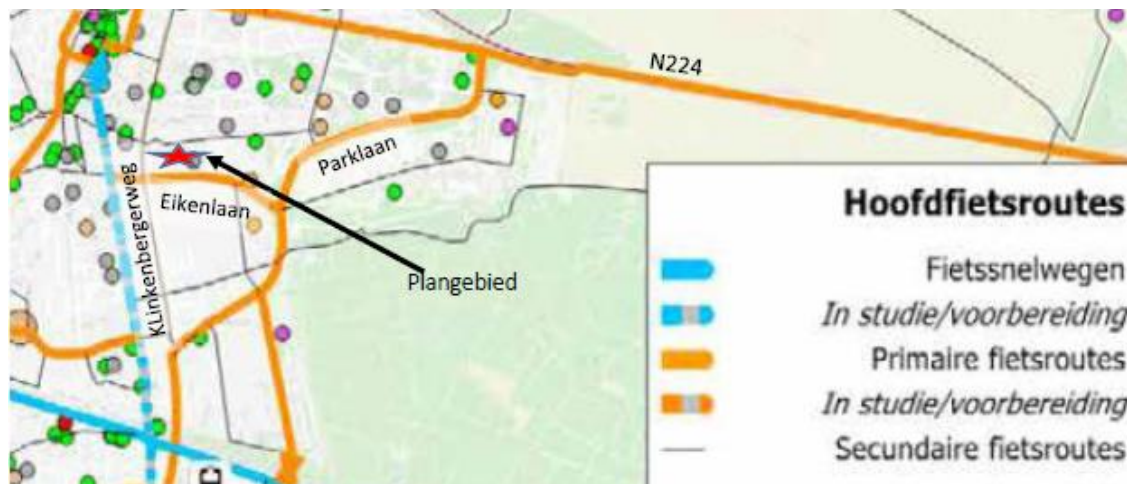


Fig 11. Fietsnetwerk rondom plangebied.

Het plangebied sluit goed aan op het fietsnetwerk in de directe omgeving.

Het plan voorziet in bijna 200 parkeerplaatsen op eigen terrein. Op basis van voorgenomen programma en de vigerende parkeernorm is dit aantal voldoende en is inzet van de openbare parkeercapaciteit in de directe omgeving niet benodigd. Uit onderzoek blijkt dat er in de huidige situatie op de Generaal Chasselaan en Van Heutszlaan ook geen sprake is van een hoge parkeerdruk. Het plan voorziet in voldoende parkeeroplossingen.

4.11.3 Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan levert geen belemmeringen ten aanzien van het aspect verkeer.

4.12 Externe veiligheid

4.12.1 Inleiding

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

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Bij overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico of een significante toename dient het bevoegd gezag het groepsrisico te betrekken bij de vaststelling van het ruimtelijk besluit. Voor deze groepsrisico verantwoording is de hoogte van het groepsrisico of de toename ervan onderdeel van de afweging. Daarnaast worden factoren

meegenomen zoals mogelijke bronmaatregelen ter verlaging van het risico, eventuele alternatieven, de bestrijdbaarheid van het incident en de zelfredzaamheid van de personen in het invloedsgebied. Daarvoor wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM).

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

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

4.12.2 Wettelijk kader

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

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

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

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

4.12.3 Beschouwing plansituatie

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland liggen geen risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied 'Klinkenberg'. Over de rond het plangebied gelegen wegen worden geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd.

4.12.4 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan en de realisatie van de twee appartementengebouwen.

4.13 Veiligheid

4.13.1 Beleid/regelgeving

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

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 subaanrijroutes vastgesteld. Wegen die zijn aangewezen als hoofd- of subaanrijroute moeten te allen tijde voor brandweervoertuigen goed toegankelijk en berijdbaar zijn.

4.13.2 Beschouwing plangebied

Fysieke veiligheid

Als het gaat de zelfredzaamheid en rampbestrijding dient in het kader van de basisbrandweerzorg rekening te worden gehouden met de bereikbaarheid en bluswatervoorziening(en) op bouwplanniveau en brandpreventieve zaken. Voor de uitgangspunten geldt de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid van Brandweer Nederland van november 2012. Afstemming en toetsing dient voorafgaand aan de vergunningsprocedure te worden uitgevoerd. Indien verkeersmaatregelen worden toegepast of gewijzigd waarvoor een verkeersbesluit vereist is, zal een afzonderlijk overleg met de korpschef van de politie moeten plaatsvinden.

Gezondheid

Verkeer gerelateerde luchtverontreiniging kan leiden tot longfunctievermindering, toename van luchtwegklachten, astma, hart -en vaatziekten en vervroegd overlijden, in het bijzonder bij gevoelige groepen zoals ouderen.

Het perceel grenst aan de Klinkenbergerweg, een drukke verkeersweg. Voor gezondheid hanteren wij een afstandscriterium, waarbij wij adviseren om niet binnen 50 meter van een drukke weg (meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal) te bouwen, onafhankelijk van de vraag of aan de grenswaarden wordt voldaan. De concentratie luchtverontreinigende stoffen is sterk verhoogd dichtbij drukke wegen, maar neemt met de afstand snel af tot de achtergrondconcentratie. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Ten aanzien van geluid wordt geadviseerd om - bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde - bij het ontwerp rekening te houden met voldoende geluidwerende maatregelen. Op die manier is een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.

4.13.3 Conclusie

De brandweer, GGD, GHOR en politie zien geen belemmeringen voor de verdere uitwerking van dit plan rekening houdend met de hiervoor genoemde aandachtspunten.

4.14 Kabels en leidingen

De kabels en leidingen op het perceel zijn in kaart gebracht via een Klic-melding. Waar nodig worden kabel- en leidingtracés aangepast aan de nieuwe infrastructuur.

4.15 Energie/Duurzaamheid

4.15.1 Beleid

De gemeente Ede heeft een Routekaart naar Energieneutraal uitgestippeld. Doel is dat de gemeente in 2050 energieneutraal is. Dit betekent een een stevige inzet op energiebesparing

en een versnelling op de hoeveelheid lokaal opgewekte duurzame energie. Deze ambitie wordt onbereikbaar als nieuwe ontwikkelingen geen rekening houden met de opdracht tot energiebesparing en -opwekking.

4.15.2 Beschouwing plansituatie

Voor de periode 2018-2022 zet de gemeente in op een verdrievoudiging van het aantal zonnepanelen op daken binnen de gemeente. Nieuwe gebouwen kunnen een belangrijke bijdrage aan deze opgave gaan leveren. Vandaar dat wij bij nieuwbouw vragen hier op in te spelen door:

- positionering van het gebouw ten opzichte van de zon;
- dakconstructie voldoende sterk te maken voor plaatsen van zonnepanelen / zonneboilers;
- integratie van zonnepanelen in de daken in het ontwerp mee te nemen;
- plaatsen van zonnepanelen / zonnecollectoren op het dak als integratie niet mogelijk / gewenst is.

Nieuwbouw moet aardgasloos worden aangelegd. Keuzes hierin zijn o.a.:

- Alles elektrisch evt. in combinatie met (bodem) warmtepompen;
- Welke soorten verwarming (vloer, wand, infrarood);
- Zonnepanelen op de daken of ook zonneboilers;
- Aansluiten op een warmtenet

Mobiliteit zal zich in sneltreinvaart ontwikkelen richting elektrisch. Ruimte en infra voor opladen moet voor zowel op eigen terrein als in de openbare ruimte gerealiseerd worden.

De Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Verdergaande toepassing van duurzame (innovatieve) materialen in gebouw en omgeving juichen we toe. Denk hierbij aan hernieuwbare grondstoffen (circulair), groene daken en materialen met lage CO2 emissie bij productie.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat bij een bestemmingsplan het kostenverhaal moet zijn verzekerd. Het is nodig dat hiervoor een exploitatieplan wordt opgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Hieronder wordt het sluiten van een anterieure overeenkomst onder verstaan.

De rol van de gemeente bij de ontwikkeling is faciliterend van aard. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Dat betekent dat het voor dit bestemmingsplan niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voormalige verzorgingstehuis op het perceel is een aantal jaren geleden leeg komen te staan. Het pand voldeed niet aan de normen van deze tijd voor deze functie. In 2015 ontstond de directe behoefte aan plekken waar asielzoekers konden worden opgevangen: de Klinkenberg is daarbij onderzocht op geschiktheid.

In dat proces is een constructief overleg met de omgeving van het pand ontstaan. Hoewel een tijdelijke invulling als asielzoekerscentrum uiteindelijk niet nodig bleek, is in overleg met de buurt verder gezocht naar een passende herontwikkeling van het perceel. Dit heeft geleid tot onderhavig plan. Dit plan kent een goed draagvlak in de omgeving. Het ruimtelijke aanzicht van het plangebied wordt in grote mate verbeterd, en een (verdere) verloedering van het huidige pand wordt voorkomen.

Het plan voorziet in de toevoeging van (onder meer) 80 woningen in het sociale segment. Hiermee levert het een belangrijke bijdrage aan de woningopgave van Ede.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Ede, Herontwikkeling De Klinkenberg' is opgesteld volgens de standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012). De kern van de voorgestelde regeling volgt uit twee uitgangspunten: zoveel mogelijk informatie op de kaart 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 en zijn opgenomen in het tweede gedeelte van dit bestemmingsplan. Hoofdstuk I bevat de inleidende bepalingen voor het hele plangebied. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk III regelt de algemene bepalingen waaronder een aantal flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsmogelijkheden. Ten slotte regelt hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. Hieronder wordt een toelichting gegeven op de gekozen bestemmingen.

6.2 Bestemmingsplanregels

In een bestemmingsplan worden de bestemmingen die op de verbeelding zijn weergegeven voorzien van planregels. In de planregels behorend bij de bestemming is beschreven wat mogelijk is binnen de specifieke bestemming. Hieronder worden de planregels nader toegelicht.

6.2.1 Inleidende regels

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

Begripsomschrijvingen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe de maten (hoogten, oppervlaktes etc.) die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, bepaald moeten worden. Hieronder valt tevens de wijze van peilbepaling.

6.2.2 Bestemmingsregels

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:

Groen

De bestemming Groen borgt het behoud van de aanwezige (waardevolle) groenstructuur in het plangebied.

Tuin

De gebieden rond de gebouwen hebben de bestemming Tuin. Op deze gronden kan het erf worden ingericht. Bebouwing is in principe niet toegestaan. Uiteraard is bebouwing in de vorm van erfafscheidingen wel toegestaan. Parkeren op deze gronden, voor zover buiten de specifieke aanduidingen, is niet toegestaan.

Wonen

In het bestemmingsplan wordt de bouw van drie appartementengebouwen mogelijk gemaakt. De situering van de gebouwen is beperkt tot het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Verder geldt een maximale bouwhoogte. Tevens zijn de toegestane aantallen appartementen per bouwvlak vastgelegd.

Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)

Voor een gedeelte van het plangebied geldt een hoge verwachtingswaarde. Ter bescherming van eventuele archeologische vindplaatsen is deze bestemming opgenomen. Indien meer dan 250 m² met een diepte van meer dan 40 cm verstoord wordt, 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.

Waarde - Ecologie (dubbelbestemming)

Voor een gedeelte van het plangebied gelden aanvullende regels, met name om de hier lopende vliegroutes van vleermuizen te beschermen. Middels een voorwaardelijke verplichting worden eisen gesteld aan het soort verlichting dat hier is toegestaan.

6.2.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

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

Algemene bouwregels

In deze regels worden algemene uitgangspunten gegeven die gelden bij bouwactiviteiten.

Algemene gebruiksregels

Deze bepaling geeft aan in welke gevallen er in ieder geval sprake is van strijdig gebruik.

Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn voorschriften gegeven om monumentale en waardevolle bomen te beschermen.

Algemene afwijkingsregels

In dit bestemmingsplan is een algemene regeling opgenomen die ziet in algemeen voorkomende bouwwerken en afwijkingen van het bestemmingsplan.

Algemene wijzigingsbepalingen

Deze bevoegdheid heeft betrekking op het aanbrengen van wijzigingen ten behoeve van het overschrijden van bestemmingsgrenzen en bouwvlakgrenzen.

Algemene procedurebepalingen

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

6.2.4 Overgangs- en slotbepalingen

Overgangsbepalingen

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.

Slotbepaling

Deze bepaling geeft de naam van het bestemmingsplan aan: 'Ede, de Klinkenberg'.

7 Inspraak en overleg

7.1 Klankbordgroep omgeving

Zoals in de paragraaf 'maatschappelijke uitvoerbaarheid' al is aangegeven, is het plan afgestemd met een klankbordgroep uit de directe omgeving van het plangebied. De inschatting op basis van dit overleg is dat het plan in hoofdlijnen op voldoende draagvlak uit de omgeving kan rekenen. Omwonenden zijn blij dat het huidige leegstaande gebouw gesloopt gaat worden en er ruimte ontstaat voor een nieuwe ontwikkeling die in omvang en hoogte minder massaal is.

De klankbordgroep maakt zich wel zorgen over de ontsluiting van het gebied. Zij voorzien door de nieuwe ontwikkeling een toename van het aantal verkeersbewegingen, met name in de Van Heutzlaan en Gen. Chasselaan. Om die reden is er een extra informatieavond georganiseerd waarin de voor- en nadelen van de verschillende verkeersvarianten is toegelicht. De klankbordgroep is in de gelegenheid gesteld om ook hun mening over de verkeersvarianten te ventileren. Alles afwegende is door de gemeente en ontwikkelende partijen gekozen voor ontsluiting via de bestaande toegangswegen.

Uit onderzoek blijkt dat de toename van extra verkeer over de Van Heutzlaan verkeerskundig acceptabel is. De weg is voldoende breed om de verkeersstromen - inclusief fietsers - in twee richtingen af te handelen. Daarbij dient het verkeer vanaf het terrein van de nieuwbouw voorrang te verlenen aan het verkeer op de Van Heutzlaan. De intensiteit is en wordt ook niet zo hoog dat er problemen te verwachten zijn. De alternatieve ontsluitingsmogelijkheden zijn om verschillende redenen uitgesloten:

- De aansluiting via de Eikenlaan doorsnijdt een te behouden groenstructuur.
- Een nieuwe aansluiting op de Klinkenbergerweg doorkruist eveneens het te behouden groen van het te ontwikkelen terrein.
- Een aansluiting op de Klinkenbergerweg via aanpassing van de bestaande keerlus is een kostbare ingreep die (verkeerskundig) niet noodzakelijk - en dus ook niet voorzien - is. Bovendien zorgt een aansluiting op de Klinkenbergerweg mogelijk voor meer sluipverkeer.

7.2 Vooroverleg

In artikel 3.1.1 Besluit Ruimtelijke ordening is het wettelijk vooroverleg beschreven. De relevante vooroverlegpartners zijn benaderd. De Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden, Qirion en Vitens hebben een reactie gegeven. Deze zijn opgenomen in de Nota Zienswijzen en vooroverleg.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Ede, Herontwikkeling De Klinkenberg' heeft zes weken gelegen voor eventuele zienswijzen. In deze periode is het voor een ieder mogelijk om een zienswijze in te dienen. De (zes) ingediende zienswijzen zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien in de Nota Zienswijzen en Vooroverleg.

8 Handhaving

8.1 Algemeen

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

Handhaving bestaat uit drie fasen:

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

8.2 Handhavingsprocedure

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

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

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

9 Bijlagen

Toelichting

1. 'Ede, Beeldkwaliteitsplan 'De Klinkenberg', 6 mei 2019
2. 'Ruimtelijke visie en beeldkwaliteitsplan Van Heutszlaan Ede', 14 mei 2019
3. Rapport boom effect analyse Van Heutszlaan 1000 te Ede, kenmerk 4102.001 D2
4. Bodemonderzoek Grondvitaal, rapportnummer 1724156, 19 januari 2018
5. Vooronderzoek CE gemeentelijke risicokaart EDE, rapportnummer RVCE-14037-01, 4 juni 2015
6. Expload, RAP01819401, 27 september 2018
7. Rapportage quickscan flora en fauna Van Heutszlaan 1000 te Ede, Rapportnummer 4102.003 versienummer D2, 15 augustus 2017
8. Ontheffing Wet natuurbescherming, zaaknummer 2018-002559
9. BOOT, Vergelijking stikstofdepositie Natura 2000 Ede Van Heutszlaan (de Klinkenberg), projectnummer P19-0661, d.d. 10 januari 2020
10. Econsultancy, bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Van Heutszlaan te Ede, 6515.001, d.d. 20 juni 2018
11. Cultuurhistorische ontwikkelgeschiedenis plangebied
12. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï 'herontwikkeling Klinkenberg' te Ede, 3 april 2019

Planregels

13. Bijlage 1 bij planregels Peilniveau terrein ter plaatse van bebouwing
14. Bijlage 2 bij planregels Landschappelijk inpassingsplan