



TOELICHTING

**bestemmingsplan
“Ede, Energiehotel”**

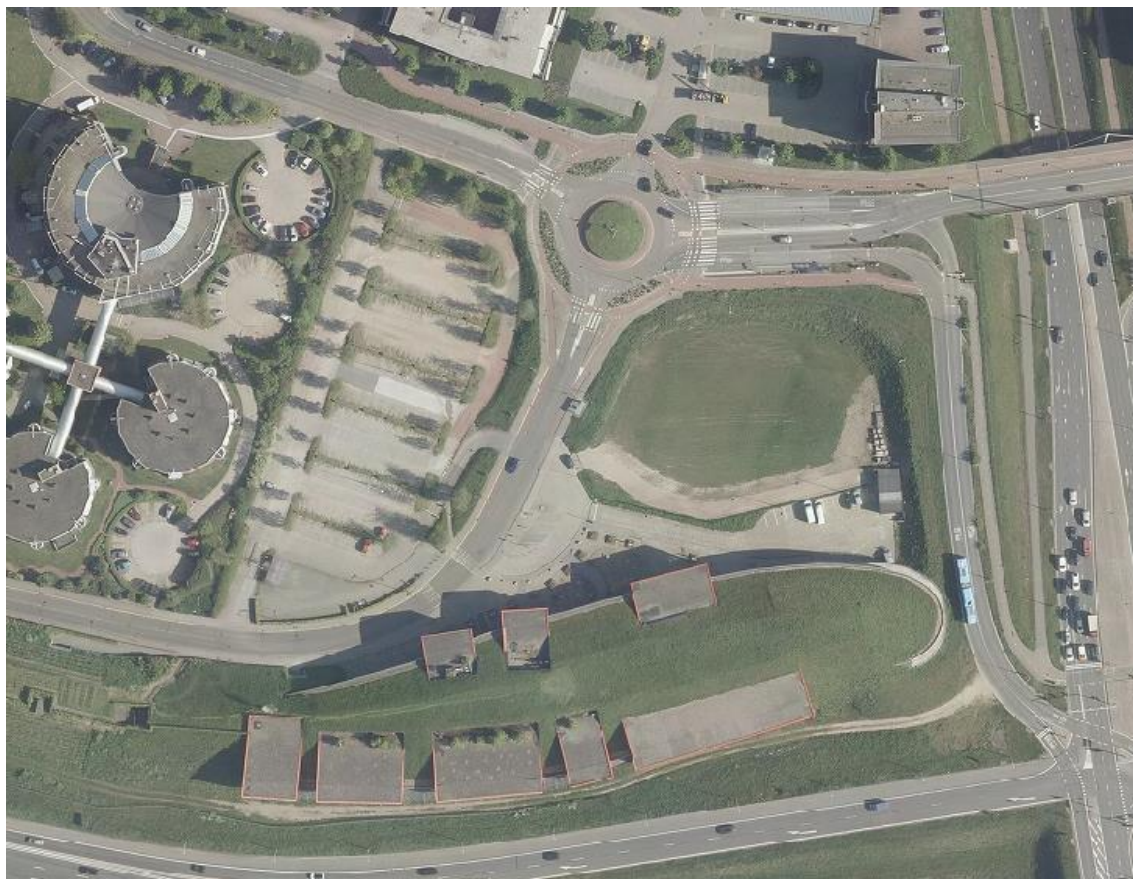
Inhoud

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Vigerend bestemmingsplan	3
1.3 Ligging locatie	4
1.4 Procedure	5
1.5 Leeswijzer	5
2. Beleidskader	6
2.1 Rijksbeleid	6
2.1.1 Besluit algemene regeling ruimtelijke ordening	6
2.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	6
2.2 Provinciaal beleid	7
2.3 Conclusie beleid	9
3. Onderzoek en randvoorwaarden	10
3.1 Ruimtelijk / planologisch	10
3.1.1 Stedenbouwkundige opzet	10
3.1.2 Bebouwing	10
3.2 Openbare ruimte en groen	10
3.3 Verkeer en parkeren	11
3.4 Waterparagraaf	14
3.5 Archeologie	16
3.6 Ecologie	18
3.7 Milieuzonering	20
3.8 Bodem	21
3.9 Geluid (Verkeerslawaaï/Wet geluidhinder)	21
3.10 Luchtkwaliteit	22
3.11 Externe Veiligheid	23
3.12 Brandweer	26
3.13 Economie	27
4. Juridische aspecten	28
4.1 Algemeen	28
4.2 Hoofdopzet	28
4.3 Bestemmingsplanregels	28
5. Uitvoerbaarheid	31
5.1 Algemeen	31
5.2 Economische uitvoerbaarheid	31
5.2.1 Eigendom	31
5.2.2 Planschade	31
5.2.3 Exploitatieplan en overeenkomst	31
5.3 Overleg en inspraak	31
5.3.1 Overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening	31
5.3.2 Zienswijzen	31
6. Handhaving	32
6.1 Algemeen	32
6.2 Handhavingprocedure	32

Toelichting

1. Inleiding

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



Figuur 1: Luchtfoto plangebied (Bron: geo.ede.nl, luchtfoto 2018)

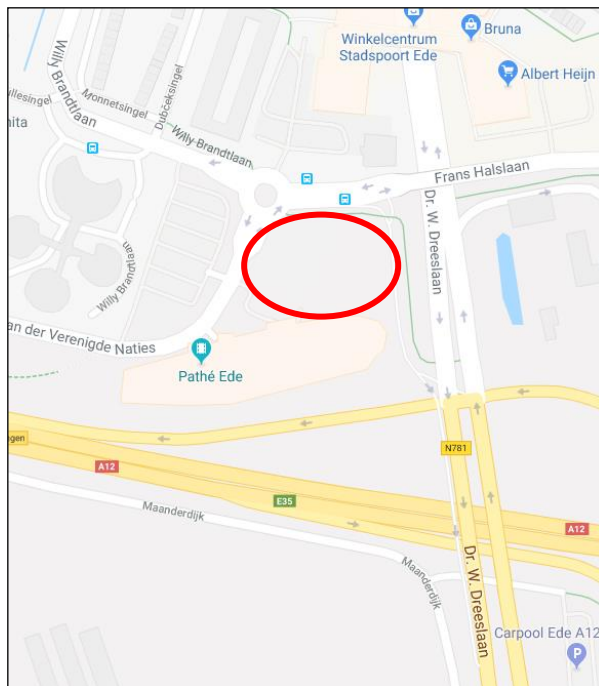
1.1 Aanleiding

Aanleiding voor dit bestemmingsplan is de verandering van het bouwvlak voor het te realiseren hotel. Het gevraagde hotel past niet binnen het bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan. Daarnaast past het gevraagde hotel wat hoogte betreft niet binnen het geldende bestemmingsplan voor de betreffende locatie.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Momenteel geldt voor de planlocatie het op 27 februari 2014 vastgestelde bestemmingsplan 'Ede, Hotel Laan der Verenigde Naties'.

1.3 Ligging locatie



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



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

1.4 Procedure

Het opstellen van een bestemmingsplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (verder Wro) met het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (verder Bro). Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.1 van het Bro verplicht vooroverleg gevoerd te worden met diverse overlegpartners. Vervolgens wordt het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd en ter inzage gelegd. Dan is een ieder in de gelegenheid om een zienswijze in te dienen tegen het plan. Het college beoordeelt of eventuele zienswijzen ontvankelijk zijn en of zij tot aanpassingen van het plan leiden. Tenslotte stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast.

1.5 Leeswijzer

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

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Besluit algemene regeling ruimtelijke ordening

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

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

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

2.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Rijk heeft in maart 2012 haar beleid uit de Nota Ruimte geactualiseerd door de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vast te stellen, met het motto 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig'. Het Rijk streeft hiermee naar een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen en laat meer over aan gemeenten en provincies.

Doelen

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

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

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

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

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

Tevens is in de Structuurvisie de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Bij iedere stedelijke ontwikkeling, zoals bedrijventerreinen, detailhandel of woningbouwlocaties, moet verantwoord worden dat deze in een actuele regionale vraag voorziet. Deze ladder is in oktober 2012 ingevoerd en leidde vanaf die datum tot veel jurisprudentie. Daarom is op 1 juli 2017 een nieuwe vereenvoudigde regeling met betrekking tot de ladder voor duurzame ontwikkeling in werking getreden. Op grond van artikel 3.1.6, lid 2 Bro moet de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling en indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Overweging

De omvang van Energiehôtel gaat uit van 124 kamers en is daarmee in aantal kamers gelijk aan de ruimte die het bestemmingsplan biedt voor de eerdere locatie. Het hotel gaat zich ondermeer richten op nieuwe doelgroepen, waarbij specifiek genoemd wordt groepen/delegaties (ondermeer uit Azië) die een meerdaags bezoek brengen aan het Kröller-Müllermuseum en Nationaal Park De Hoge Veluwe. Het museum heeft dit schriftelijk bevestigd. Het Energiehôtel past kwantitatief binnen de berekende marktruimte. Daarnaast is het een onderscheidend (duurzaam) initiatief dat zich nadrukkelijk onderscheidt en mede daarmee nieuwe doelgroepen gaat bedienen.

Dit leidt tot de conclusie dat de ontwikkeling in lijn is met de uitgangspunten van de laddertoets. De behoefte aan de hotelkamers is aanwezig.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is door Provinciale Staten vastgesteld op 19 december 2018. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 1 maart 2019 in werking getreden. Voor het project zijn de volgende thema's van belang:

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

Doelen van de Gelderse ladder zijn:

- Begeleiden van de bundeling van de verstedelijking in Gelderland en op gepaste wijze ruimte geven aan spreiding van stedelijke functies in landelijk gebied. De provincie faciliteert het actuele veranderingsproces van nieuwbouw naar beheer en vernieuwing stedelijk gebied.

- Voorkomen van nieuwe ontwikkelingen ten koste gaan van bestaand stedelijk gebied.
- Bevorderen van vraaggerichte programmering waarbij de behoefte aan de betreffende stedelijke functie centraal staat en aangetoond moet worden.
- Stimuleren van overtuigende motivering in en transparante besluitvorming over ruimtelijke plannen.

Uitgangspunten voor de Gelderse ladder:

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

Randvoorwaarden bij locatiekeuze:

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

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

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

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

- f. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel e, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet aansluitend op het bestaand stedelijk gebied van de desbetreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre kan worden voorzien in de behoefte op locaties die niet aansluiten op het bestaand stedelijk gebied, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Belangrijk is dat de toepassing van de Gelderse ladder niet 'mechanisch' gaat werken. Dat betekent dat de ladder niet als een strak keurslijf moet gaan dienen maar als een richtinggevend instrument. Het is een instrument voor het goede gesprek, zo vroeg mogelijk in het plantraject. Voor de onderbouwing van de behoeftevraag wordt verwezen naar paragraaf 2.1.2. waar de Rijksladder van duurzame verstedelijking is beschreven. Voor de Gelderse ladder wordt vastgesteld dat de kern Ede niet beschikt over bestaande bebouwing c.q. gronden binnen stedelijk gebied waar de behoeftevraag opgevangen kan worden. De behoeftevraag kan evenmin worden opgevangen in bestaande bebouwing in het landelijk gebied. Bij de locatiekeuze is rekening gehouden met de meest wenselijke aansluiting op het bestaande stedelijke gebied met goede ontsluitingsmogelijkheden. Het bestemmingsplan is dan ook in overeenstemming met de uitgangspunten uit de provinciale Omgevingsvisie.

Omgevingsverordening Gelderland

Met een omgevingsverordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Provinciale Staten van Gelderland hebben op 24 september 2014 de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Op 19 december 2018 zijn de meest recente wijzigingen in de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze wijzigingen zijn op 1 maart 2019 in werking getreden.

De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening Gelderland 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.

2.3 Conclusie beleid

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

3. Onderzoek en randvoorwaarden

3.1 Ruimtelijk / planologisch

3.1.1 Stedenbouwkundige opzet

Met de bouw van het hotelcomplex wordt een tweetal stedenbouwkundige doelstellingen gerealiseerd. Allereerst wordt de stadsentree van Ede Zuid verder afgerond. Langs de hoofd-invalsweg, de Dr. Willem Dreeslaan wordt de laatste ontbrekende bebouwing toegevoegd die samen met de bebouwing aan de overzijde (kantorenpark Edese Manen) een stedelijke stadspoort gaat vormen. De hoofdmassa van het gebouw (de hoteltoren) wordt daartoe langs en aan de zijde van de Dreeslaan gepositioneerd. Hiermee worden de poortwerking en het zicht op het gebouw komend vanaf de brug over de A12, de Poortwachter, optimaal.

Een tweede doelstelling is een goede vormgeving van het plein voor het Pathé complex. In de stedenbouwkundige plannen voor het gebied ten zuiden van het winkelcentrum Stadspoort is het altijd de bedoeling geweest dat er een besloten uitgaansplein voor Pathé zou komen.

Door de bouw van de horeca/leisure plint op het tegenovergelegen perceel van Valley Center West met daarboven 24 appartementen en door de bouw van het hotel en de parkeergarage op het perceel van Valley Center Oost worden extra 'wanden' gerealiseerd rondom het plein voor Pathé en daarmee krijgt het plein een intiemer karakter. Ook worden de benodigde functies toegevoegd die er voor kunnen zorgen dat er meer levendigheid en verblijfsruimte komt op het plein en een aanvulling op het bioscoopcentrum. Bij de stedenbouwkundige opzet is de positie van de hoofdmassa van het hotel zodanig gekozen dat er voldoende afstand is tot Pathé. Er mag geen sprake zijn van concurrerende massa's die elkaar visueel benadelen.

3.1.2 Bebouwing

Door de prominente ligging aan de stadsentree dient de bebouwing voldoende hoogte te krijgen. Het gebouw moet goed zichtbaar zijn, zowel vanaf de Dr. W. Dreeslaan als vanaf de A12. Het gebouw moet onderdeel uitmaken van de stedenbouwkundige structuur van het gebied Stadspoort Zuid-Edese Manen. De bouwhoogte is daarom bepaald op maximaal 52 meter.

Het hotel bestaat uit 2 wat bredere lagen met ondersteunende functies, zoals lobby, restaurant en keuken. De overige smalle lagen (toren) bevatten de hotelkamers.

In het complex is een meerlaags parkeergarage opgenomen ten noorden van de hotelfunctie. Hierdoor zal een groot deel van de geparkeerde auto's uit het zicht staan. Slechts een smalle strook aan het plein wordt eveneens benut voor parkeerplaatsen.

3.2 Openbare ruimte en groen

Openbare ruimte

Uitgangspunt is dat 10-15% van het gebied dient te bestaan uit groen/water (geen verharding). Over de toekomstige inrichting openbare ruimte dienen nadere afspraken te worden gemaakt. De inrichting van de openbare ruimte (buitenruimte) zal in een later stadium worden vastgelegd in een inrichtingsplan. In het inrichtingsplan dienen te worden vastgelegd: profiel van de wegen, de situering van de parkeer- en groenvoorzieningen, de plek van lichtmasten, trafohuisjes, bomen, in- en uitritten, materiaalgebruik voor verharding, straatmeubilair etc.

De volgende uitgangspunten gelden ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte:

- Het plein voorziet in de entreefunctie van het hotel en de parkeergarage, maar ook als verblijfsgebied voor bezoekers.
- Voor wat betreft de civieltechnische aspecten van de inrichting van de openbare ruimte is het DIBOR van de gemeente Ede van toepassing.
- Een herkenbare, duidelijke grens tussen openbaar en privé terrein is het uitgangspunt.

- De afvalinzameling wordt door bedrijven op eigen terrein geregeld.

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 zijn de globale visie voor de inrichting van de openbare ruimte neergelegd, globaal spelregels voor burgerparticipatie omschreven en wordt er een aanzet gegeven naar de te verwachten opgaves die eraan komen voor de gemeente Ede.

Begin 2017 is de Stadsvisie Ede vastgesteld. In deze visie is een gezamenlijke visie opgesteld waarin is beschreven wat de belangrijkste speerpunten zijn voor Ede. Duurzaamheid en een gezonde leefomgeving spelen hierin een belangrijke rol maar ook klimaatadaptatie. Bomen en groen spelen een belangrijke rol in een gezonde leefomgeving. In nieuwe situaties is het daarom belangrijk voldoende ruimte voor groen te reserveren om een bijdrage te leveren aan een gezonde leefomgeving.

Situatie

Het te ontwikkelen gebied grenst aan de hoofdgroenstructuur. Dit betekent dat er binnen de te ontwikkelen ruimte rekening moet worden gehouden met het zorgvuldig inpassen en aansluiten op de hoofdgroen- en wijkgroenstructuur.

In de directe omgeving staan geen monumentale en of waardevolle bomen.

Conclusie

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

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

3.3 Verkeer en parkeren

Beleid/regelgeving

GVVP

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

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

In het GVVP is onder meer de wegcategorisering en de fietsstructuur vastgelegd. In de fietsstructuur zijn de utilitaire en recreatieve fietsroutes aangewezen. Deze routes dienen te voldoen aan vier eisen van fietsvriendelijkheid, namelijk: directheid, veiligheid, comfort en samenhang.

Fietsbeleid

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

1. Fietsveiligheid: de verkeersveiligheid van de (fiets)infrastructuur wordt op niveau gehouden en een verkeersveiliger gebruik wordt verwezenlijkt.

2. Duurzaamheid: het fietsbeleid levert een zichtbare bijdrage aan de klimaat- en energiedoelstelling van de gemeente Ede.
3. Fietsstad: Ede wordt een echte fietsgemeente en kan zich meten met de andere fietssteden in Nederland meten.

Nota Parkeernormering

In 2017 is de Nota Parkeernormering vastgesteld. Hierin staat opgenomen dat één van de uitgangspunten van het parkeerbeleid is, dat bij nieuw- en verbouwprojecten de eis gesteld wordt dat de hoeveelheid parkeerplaatsen die extra nodig is voor het betreffende project 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 Nota Parkeernormering.

Bestaande en nieuwe situatie

Auto

De ligging van het plangebied, nabij een afrit van de A12 en de entree van Ede, zorgt voor een goede bereikbaarheid. De A12 is een stroomweg welke de steden Arnhem en Utrecht met elkaar verbindt.

Het plangebied wordt ontsloten door de Laan der Verenigde Naties en wordt verder begrensd door de Willy Brandtlaan en de Dr. W. Dreeslaan. Deze straten zijn zogenaamde gebiedsontsluitingswegen met een maximumsnelheid van 50 km/uur binnen de bebouwde kom en maken deel uit van de hoofdwegenstructuur (HWS) van de gemeente Ede.

Toename autoverkeer

Op basis van de kencijfers van het CROW ten aanzien van verkeersgeneratie (publicatie 317) is de verwachte toename van het verkeer maximaal 500 motorvoertuigen per etmaal. Deze beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen kan prima worden opgevangen op de gebiedsontsluitingswegen Laan der Verenigde Naties, Willy Brandtlaan en Dr. W. Dreeslaan. Gebiedsontsluitingswegen hebben een belangrijke verkeersfunctie en zijn gericht op het bereikbaar maken en verbinden van wijken. Dit soort wegen zijn ingericht om belangrijke verkeersstromen te verwerken. De Dr. W. Dreeslaan verwerkt circa 32.000 motorvoertuigen per werkdag etmaal (telling 2016) en een beperkte toename van per etmaal leidt naar verwachting niet tot een terugslag op de rijksweg A12. Daarbij is de verwachting dat niet alle motorvoertuigen via de rijksweg A12 het bouwplan benaderen, maar ook vanuit noordelijke richting komen. De Dr. W. Dreeslaan en de aansluiting met de A12 heeft onze continue aandacht en zal met de aanwezige verkeersregelinstantie(s) het (toekomstige) verkeer zo goed mogelijk faciliteren om bijvoorbeeld terugslag te voorkomen. De ontwikkeling van de Parklaan met de reconstructie van het kruispunt ten oosten van de Poortwachter vallen hier ook onder.

Ontsluiting

De naastgelegen rotonde op de Willy Brandtlaan / Laan der Verenigde Naties is onderzocht op capaciteit, met de komst van het Valley Center en het Energie Hotel. Hieruit kwam in maart 2018 naar voren dat problemen in de afwikkeling niet zijn te verwachten. De rotonde hoeft niet aangepast te worden.

De gemeente heeft sinds 21 mei op de Doctor W. Dreeslaan een aangepaste groene golf in werking laten gaan tussen de Einsteinstraat en de A12. De verkeersintensiteiten waren aanzienlijk lager dan gemodelleerd en optimalisaties zijn doorgevoerd voor de doorstroming. Wanneer de Poortwachter wordt aangepast, zou afstemming van de groene golf met de verkeerslichten bij de Poortwachter bekeken kunnen worden.

De gemeente Ede heeft recentelijk ook een cameraonderzoek laten uitvoeren naar de doorstroming op de Willy Brandtlaan, die het effect van onder andere evenementen van Pathé nagaat. Doel is om met kleine aanpassingen de doorstroming op de Willy Brandtlaan verder te verbeteren, in aansluiting met de groene golf van de Dokter W. Dreeslaan. De rapportage is

nog niet gereed, maar eerste resultaten geven wel aan dat het verkeer op de Brandtlaan geen zorgwekkende opstoppen kent bij (grote) evenementen. De testcase omvatte ook een evenement van 1000 bezoekers.

Fiets

De Willy Brandtlaan en de Dr. W. Dreeslaan maken deel uit van het hoofdfietsnetwerk. De Willy Brandtlaan en de Dr. W. Dreeslaan zijn voorzien van vrijliggende fietspaden. Het wegprofiel van de Laan der Verenigde Naties ten noorden van Pathé bestaat uit een rijstrook met aan beide zijden een fietssuggestiestrook. Na het verkeersplateau aan de voorzijde van Pathé versmalt de weg en ontbreken deze stroken. Deze fietssuggestiestroken zijn bedoeld als fietsvoorziening richting de fietsstallingsruimte van de Pathé en Valley Center. De Laan der Verenigde Naties is verderop niet als doorgaande fietsroute ontworpen.

Parkeren

De ontwikkeling in het plangebied dient te voorzien in eigen parkeerbehoefte. Hierin wordt voorzien door de realisatie van een parkeerterrein. Dit parkeerterrein is voor motorvoertuigen te bereiken via de Laan der Verenigde Naties. De in- en uitrit van het parkeerterrein vindt zodanig plaats dat de verkeersverwerking verkeersveilig kan plaatsvinden. Met name voor de kwetsbare verkeersdeelnemers is dit een vereiste.

Busroutes

De Laan der Verenigde Naties en de Willy Brandtlaan maken deel uit van het openbaarvervoer-netwerk, inclusief bijbehorende voorzieningen zoals haltes. De inrichting van deze wegen is afgestemd op de mogelijkheid dat er lijndiensten rijden met groot materieel. Het plangebied wordt door openbaar vervoerverbindingen ontsloten. De lokale buslijnen die lopen over de Laan der Verenigde Naties en daarmee woonwijk Rietkampen en ziekenhuis Gelderse Vallei verbinden met het station Ede-Wageningen. De Valleilijn die loopt over de Dr. Dreeslaan die station Ede-Wageningen verbindt met Wageningen. De Valleilijn maakt deel uit van het hoogwaardig openbaarvervoertraject (HOV) tussen Ede en Wageningen.

Routes nood- en hulpdiensten

Nood- en hulpdiensten beschikken in de gemeente Ede over een netwerk van aanrijroutes. De nood- en hulpdiensten maken bij het uitrukken gebruik van deze routes om zo snel mogelijk ter plaatse van een calamiteit te kunnen zijn. De weginrichting van deze routes moet zodanig zijn vormgegeven, dat de doorstroming van nood- en hulpdiensten en daarmee de maximale aanrijtijden blijven gewaarborgd. De Laan der Verenigde Naties en de Willy Brandtlaan zijn aangewezen als aanrijroute voor nood- en hulpdiensten.

Verkeersveiligheid

De verkeerssituatie op de wegen rondom het plangebied is objectief verkeersveilig (op basis van verkeersongevallencijfers). Subjectieve verkeersveiligheid (op basis van percepties van de verkeersveiligheid) zijn niet overal positief. Dit wordt meegenomen via werkgroepen en fietsplan projecten door het aanbrengen van kleinschalige infrastructurele aanpassingen. De verkeersveiligheid wordt continue gemonitord.

Conclusie

Het plan geeft geen aanleiding tot herziening van de hierboven omschreven verkeersstructuur en -functies in het gebied. De volgende beleidsregels zijn onverminderd van kracht: de in het GVVP vastgestelde wegcategorisering, het vastgestelde Fietsmobiliteitsplan en de Nota Parkeernormering gemeente Ede. Gevolgen van de toekomstige ontwikkelingen dienen in afzonderlijke bestemmingsplannen hun beslag te krijgen.

3.4 Waterparagraaf

Algemeen

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. In 2006 is advies gevraagd van het Waterschap Vallei en Veluwe voor de waterparagraaf in het ontwerp bestemmingsplan Valley Center. Dit advies is overgenomen in deze waterparagraaf.

Waterwet (Ww)

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

1. De inzameling van het afvloeiende hemelwater, 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.

Gemeentelijk waterplan

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

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

Hemelwaterbeleid

In het Bouwbesluit 2012 is in artikel 6.18 opgenomen 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.

Situatie plangebied

Advies waterschap

In principe prefereert het waterschap het niet aankoppelen van verhard oppervlak op het nu aanwezige gemengde rioolstelsel in de stadsrandzone. Behalve als vooraf al duidelijk is dat er een zeer duidelijke kans op verontreiniging bestaat. In het geval van onderhavig plangebied schat het waterschap in dat het mogelijk is om de daken, terreinverharding en extensief gebruikte parkeerplaatsen niet aan te koppelen op de gemengde riolering. Het afstromend neerslagwater van deze oppervlakten veroorzaakt geen vervuiling van het grond- en oppervlaktewater. Intensief bezochte parkeerplaatsen kunnen het beste worden afgekoppeld via een zuiverende constructie.

Om wateroverlast te voorkomen moet de toename van verharding gecompenseerd worden door of ruimte te maken in de vorm van bijvoorbeeld een vijver, dan wel het water te infiltreren. Op basis van een geotechnisch bodemonderzoek moet een afweging worden gemaakt om water te infiltreren via een oppervlakkig infiltratiesysteem (wadi, open verharding e.d.) dan wel te bergen in open water.

Het is niet wenselijk om regenwater af te voeren op de bestaande watergang langs de A12 of op de riolering in de Laan der Verenigde Naties. Bij eventuele aanleg van open water moet rekening worden gehouden met de optredende waterkwaliteit. Stilstaand open water moet in contact staan met het hoofdwatersysteem om te kunnen circuleren, anders vermindert de waterkwaliteit.

Tevens dient er kruipruimteloos of met waterbestendige kruipruimtes/kelders te worden gebouwd. Als dit niet mogelijk is, kan het terrein bijvoorbeeld worden opgehoogd.

Huidige situatie

De hoogten in het plangebied variëren van oost naar west van NAP +16,70 m bij de busbaan (talud) en NAP +13,70 m bij de Laan der Verenigde Naties. Van noord naar zuid geldt voor de Willy Brandtlaan een hoogte van 13,70 m +NAP tot 14,80 m en ter hoogte van het zuidelijk deel 13,39 +NAP.

Van oorsprong bestaat het gebied voornamelijk uit Beekeerdgronden bestaande uit lemig fijn zand. De grondwaterstanden in het gebied veranderen omdat enkele jaren geleden gestopt is met het onttrekken van grondwater bij de zogenaamde ENKA fabriek in Ede. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) kan in de lage delen ondieper dan 0.40 m zijn en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) is 0.80 - 1.20 m onder voormalig maaiveld. In de wijken in de directe omgeving, Maandereng en Rietkampen, ligt een drainagesysteem om grondwater te kunnen afvoeren indien deze te hoog komen (voorkomen van grondwateroverlast). Bij uitbreiding van de bebouwing zal een geotechnisch bodemonderzoek moeten plaatsvinden om de exacte gegevens te bepalen.

Het is bekend dat als gevolg van hoogteverschillen in het terrein maatregelen noodzakelijk zijn ter voorkoming van wateroverlast in de gebouwen (meest oppervlakkig afstromend water).

Regenwater

In onderhavig plangebied moet 40 mm berging worden aangelegd op eigen terrein. De verwachting is dat door de bodemgesteldheid en de diepte van de grondwaterstand infiltreren van regenwater niet overal mogelijk is. Alleen op de hogere delen is infiltratie van regenwater mogelijk. Hoe de waterberging in te passen in het plan moet nader onderzocht worden in overleg met de gemeente. Hierbij moet ook gekeken worden naar:

- Afvoermogelijkheden en onmogelijkheden voor hemelwater (het hemelwater kan niet rechtstreeks worden afgevoerd op sloten van Rijkswaterstaat; eventueel berging binnen plangebied met overstort op RWS sloten in overleg met waterschap).
- Onderzoek naar gevolgen nieuwbouw op werking bestaande drainage/grondwaterstanden in omgeving. De situatie mag niet veranderen.
- Invloed van kelders en ondergrondse bouw op de bodem en grondwaterstroming.

Bij het infiltreren van regenwater mag geen gebruik worden gemaakt van uitloogbare bouwmaterialen. Ook moet rekening worden gehouden met aanvullende maatregelen zoals, zandvangputjes, bladscheiders in kolken en regenpijpen, etc.

Vuilwater

Vuilwaterafvoer voor nieuwe bebouwing moet worden aangesloten op de gemeentelijke riolering in de Laan der Verenigde Naties.

Belangrijk aandachtspunt zijn de twee bestaande rioolleidingen langs de noordzijde van het plangebied. Hier liggen twee versterkte riolen op grote diepte die ten allen tijde bereikbaar dienen te blijven voor beheer en onderhoudswerkzaamheden. Bovenop een gedeelte van de leidingen en twee inspectieputten wordt de parkeergarage gebouwd. Door het riool tussen de bovenstrooms en beneden gelegen putten te relinen, kunnen de twee inspectieputten onder het gebouw komen te vervallen. De bovenstrooms en benedenstrooms gelegen inspectieputten (vier stuks) worden bereikbaar gemaakt voor beheer en onderhoud, zodat de riolen altijd bereikbaar zijn. De parkeergarage wordt gefundeerd op palen, zodanig dat de invloed van de aanleg van de fundering op de riolen zo klein mogelijk is. Tijdens de bouw van de parkeergarage worden de riolen gemonitord op mogelijke effecten. Instandhouding van de riolen op lange termijn wordt gegarandeerd door de dubbelstemming 'Leiding - Riool' en 'Leiding - Riool ter plaatse van een bouwwerk' die op de riolen ligt en door een recht van opstal voor de parkeergarage, waarin voorwaarden zijn gesteld aan de parkeergarage van derden die ter plaatse van de riolen op gemeentegrond wordt gebouwd.

Op de (zeer) lange termijn zal bij vervanging van de riolen en ander tracé worden gekozen, waarbij de riolen niet meer onder de parkeergarage komen te liggen, maar in de openbare wegen Frans Halslaan en Laan der Verenigde Naties.

Hoogten

Om inzicht te krijgen in de af- en ontwatering van het gebied en de aansluitingen op de belendende percelen zal een hoogteontwerp moeten worden gemaakt. Hiervoor moet inzicht zijn in de omringende bestaande hoogten. Het hoogteontwerp van de toekomstige situatie is van belang om de toegankelijkheid van de gebouwen te waarborgen en wateroverlast bij hevige regenval te voorkomen.

De toekomstige vloerpeilen van de gebouwen moeten hoger liggen dan de kruin van de weg. Als richtlijn hierbij wordt 25 cm boven kruin weg aangehouden. Het bepalen van de vloerpeilen van de gebouwen zal in overleg met de gemeente moeten plaatsvinden.

Het is aan te raden om bouwwerken (kelders) tot het maaiveld waterdicht te maken om vochtproblemen in de toekomst te voorkomen.

3.5 Archeologie

Algemeen

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

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

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede.¹

¹ Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neefjes, N.W. Willemse, T. Bouma, S. van der Veen & J.A. Wijnen, 2013: Cultuurhistorische Waardenkaart Ede; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en -stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede, RAAP-rapport 2500, Weesp.

Situatie plangebied

In het onderstaande figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De grijze kleur geeft aan dat het plangebied binnen een zone met een wegtalud ligt. De groene kleur rond het plangebied geeft aan dat de archeologische verwachting rond het plangebied laag is. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een lage integrale cultuurhistorische betekenis.

In het voorgaande bestemmingsplan was voor het plangebied geen dubbelbestemming archeologie opgenomen.

Circa 200 meter ten westen van onderhavig plangebied is een archeologische vindplaats bekend (nr. 589). Inhoudelijke informatie over deze vindplaats is echter niet bekend. Circa 300 meter ten westen van onderhavig plangebied is een tweede vindplaats bekend (nr. 508). Dit betreft een vondst van aardewerk uit het Late Neolithicum of Bronstijd.

In 2007 is voor een gebied ca. 100 meter ten oosten van onderhavig plangebied een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Hieruit bleek dat de archeologische verwachting voor dit gebied laag is.

In 2010 is direct ten zuiden van de A12 een archeologisch booronderzoek uitgevoerd. Hieruit bleek dat de bodem is verstoord en dat de kans op het aantreffen van archeologische resten laag is.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van het hotel. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Gezien de lage archeologische verwachting en de middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied is een beschermende planologische regeling niet noodzakelijk.

De meldingsplicht bij Onze minister, namens deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, van een zaak die in het plangebied wordt aangetroffen en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft, blijft van kracht (artikel 5.10 Erfgoedwet 2016).



Figuur 4: Plangebied in paars op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartblad archeologie.

3.6 Ecologie

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is gericht op:

- het beschermen en ontwikkelen van de natuur, mede vanwege de intrinsieke waarde en het behouden en herstellen van de biologische diversiteit;
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur ter vervulling van maatschappelijke functies;
- het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen, vanwege hun bijdrage aan de biologische diversiteit en hun cultuurhistorische betekenis, mede ter vervulling van maatschappelijke functies.

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

Zorgplicht

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

Soortbescherming

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

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

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op 3,24 kilometer van het Natura2000 gebied Binnenveld en op 1,6 kilometer van het Natura2000 gebied Veluwe. Externe effecten (verstoring) door bijvoorbeeld geluid, betreding en licht zijn daarom niet aan de orde. Wel kan het aspect stikstofdepositie van invloed zijn. Daarom zijn AERIUS-berekeningen voor zowel de bouw- als gebruiksfase gemaakt om de eventuele stikstofdepositiebijdrage van het plan op Natura2000 gebied in beeld te brengen. De uitgangspunten en conclusies van deze berekeningen staan beschreven in het rapport 'AERIUS Berekening Realisatiefase EnergieHotel Ede' met projectcode 2019.022 van 12 november 2019, opgesteld door Hedgehog Company en in het rapport 'Stikstofdepositieberekeningen Energiehotel Ede' met projectcode C05055.000204 van 24 oktober 2019, opgesteld door Arcadis.

Geconcludeerd wordt dat de stikstofdepositiebijdrage in zowel de bouw- als de gebruiksfase ten hoogste 0,00 mol/hectare/jaar bedraagt, waarbij met name aandacht is besteed aan de wijze van bouwen en inzet van bouw materieel. Significant negatieve effecten op Natura2000 gebied zijn daarmee uitgesloten. Het aspect stikstofdepositie vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan en de bouw en gebruik van het energiehotel.

Natura 2000

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

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

Het is krachtens de Wet natuurbescherming verboden zonder vergunning van gedeputeerde staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudings-doelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant versturend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen (artikel 2.7, lid 2). Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

Houtopstanden

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

Natuurnetwerk Nederland

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Resultaten

Natuurnetwerk Nederland GNN/GO

Het betreffende perceel ligt niet in een beschermd natuurgebied (GNN).

Het beschermingskader voor de GNN is in dit kader daarom niet van belang.

Houtopstanden

Dit onderdeel is niet van toepassing aangezien het plangebied gelegen is binnen de bebouwde kom. Binnen de bebouwde kom is het onderdeel houtopstanden niet van toepassing.

Soortbescherming

In het plangebied zijn de volgende elementen waargenomen:

- Talud met bloemrijke vegetatie;
- intensief beheerd grasland.

Gezien de huidige inrichting worden er geen andere beschermde soorten verwacht. Het terrein wordt intensief beheert, op de bermen na. In de avonden is er veel verlichting aanwezig. Het is daarom niet geschikt voor andere beschermde soorten. Ook in het Nationaal databestand Flora en Fauna zijn geen waarnemingen bekend van jaarrond beschermde soorten.

Conclusie

Gezien het voorgaande vloeien uit de Wet natuurbescherming geen belemmeringen voort voor de ontwikkeling van Valley Center.

Aanbevolen wordt wel om bij de inrichting van het plangebied rekening te houden met het leefgebied van de huismussen en vleermuizen. Hierbij kan worden gedacht aan meer groen tussen de bestaande appartementen en de nieuw te ontwikkelen gebouwen. Ook kan de nieuwbouw geschikt worden gemaakt als vaste rust- en verblijfplaats voor de huismus en vleermuizen door het aanbrengen van nestgelegenheid in de vorm van vogelvides of inmetstelstenen.

De aanwezige bloemrijke bermen zijn van ecologische waarde voor insecten en kleine zoogdieren. De deze bermen zullen daarom moeten worden ingepast in het plan.

3.7 Milieuzonering

Toetsingskader

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

Beschouwing plangebied

Een hotelfunctie valt onder milieucategorie 1. De bijbehorende richtafstand tot gevoelige bestemmingen (zoals woningen) bedraagt 10 meter. In voorliggend geval zijn geen gevoelige bestemmingen gelegen binnen 10 meter van de hotelbestemming.

Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

3.8 Bodem

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 het college van burgemeester en wethouders vrijstelling kan verlenen van de bodemonderzoeksplicht bij een omgevingsvergunning 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.

Beschouwing plansituatie

Ter plaatse van de locatie waar het nieuwe hotel gepland staat is in 2006 een bodemonderzoek uitgevoerd (Syncera B.V., B06B0145, 14 juni 2006). Hierbij zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten met PAK, minerale olie en EOX en in de ondergrond licht verhoogde gehalten met PAK gemeten. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten arseen, chroom en koper en een sterk verhoogd gehalte nikkel gemeten. Het sterk verhoogd gemeten gehalte nikkel in het grondwater heeft waarschijnlijk een natuurlijke oorsprong.

Er is geen aanleiding om te verwachten dat de bodemkwaliteit tussen 2006 en heden is verslechterd gezien het feit dat de bodem gedurende deze periode in gebruik is geweest als groenstrook.

Er is geen geval van (ernstige) verontreiniging aangetoond. De aangetoonde gehalten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek. De milieuhygiënische kwaliteit van het terrein is vastgelegd en vormt geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging.

Conventionele explosieven

De locatie is niet verdacht voor gedumpte conventionele explosieven (CE).

Conclusie

Bodemverontreiniging en Conventionele explosieven spelen geen belemmering voor dit plangebied.

3.9 Geluid (Verkeerslawaaï/Wet geluidhinder)

Wettelijk kader

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

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

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

- Indien door middel van een ruimtelijk besluit de aanleg van een gemeentelijke of provinciale weg of een industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;
- indien door middel van 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.

Beschouwing plangebied en conclusie

Een hotel is niet geluidgevoelig in de zin van de Wet geluidhinder. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is dan ook niet aan de orde. Geconcludeerd wordt dat het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan en de realisatie van het hotel.

Aangezien de locatie wel hoogbelast is (A12, Dr. W. Dreeslaan, Willy Brandtlaan en Laan der Verenigde Naties), wordt (los van wettelijke eisen) geadviseerd extra aandacht te besteden aan de geluidsisolatie van met name de slaapkamers. Met name de wijze van ventilatie en de uitvoering van de kozijnen en het vensterglas zijn van belang. Een juiste keuze van materialen met een goede geluidsisolatie komt het comfort en de klanttevredenheid van gasten en daarmee de verhuurbaarheid van de kamers ten goede.

3.10 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

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

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

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

Beschouwing plangebied en conclusie

De ontwikkeling van het hotel valt qua omvang en bijbehorende verkeersaantrekkende werking ruimschoots binnen de IBM-grens (100.000 m² BVO in het geval van één ontsluitingsweg) van de vergelijkbare categorie kantoorlocaties. De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de lokale luchtkwaliteit.

Uit de jaarlijkse monitoringsresultaten volgt dat geen overschrijdingen van de grenswaarden langs wegen optreden binnen het grondgebied van Ede.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan en de realisatie van het hotel.

3.11 Externe Veiligheid

Inleiding

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

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

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

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

Wettelijk kader

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

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

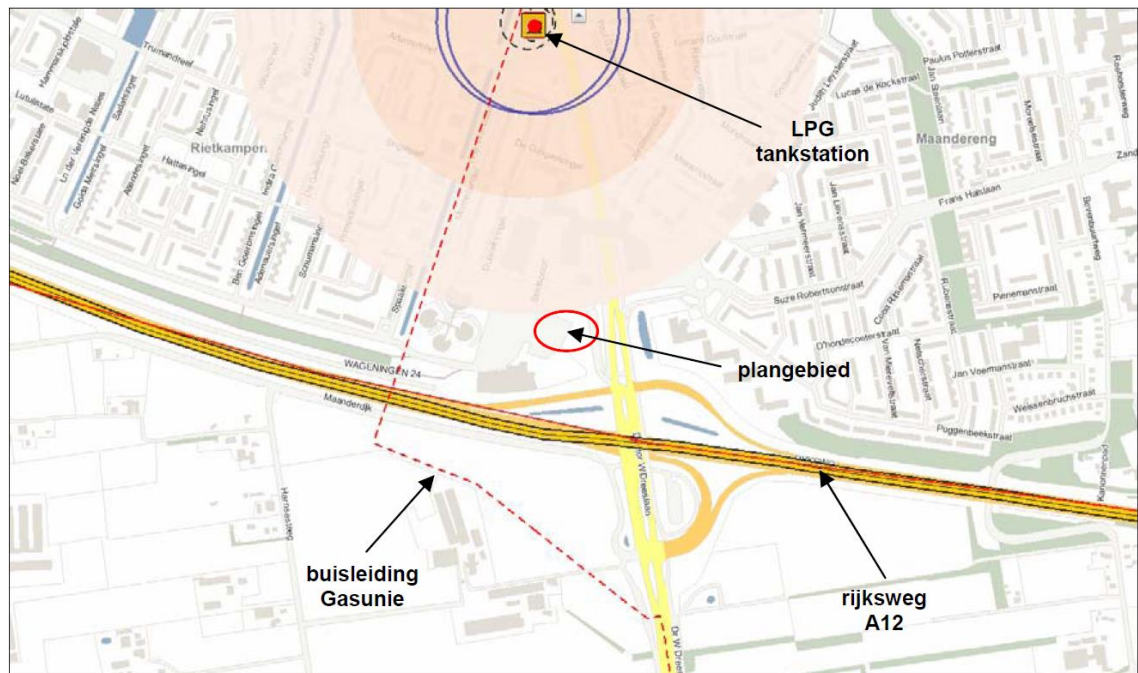
Om meer afstemming te verkrijgen tussen transport van gevaarlijke stoffen, veiligheid en ruimtelijke ontwikkelingen is op 1 april 2015 de Wet basisnet in werking getreden. Tegelijkertijd is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. Dit besluit schrijft voor hoe overheden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

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

Beschouwing plangebied

In de directe omgeving van het plangebied ligt volgens de risicokaart van de provincie Gelderland een drietal risicobronnen, te weten de rijksweg A12, een hoge druk aardgas-

transportleiding van de Gasunie en het LPG-tankstation gelegen aan de Dr. W. Dreeslaan 25. Anders dan de incidentele bevoorrading van het tankstation via de Dr. W. Dreeslaan vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats over de lokale wegen nabij het plangebied. Onderstaande figuur geeft een overzicht van de ligging van het plangebied en de risicobronnen in de directe omgeving.



Bron: www.risicokaart.nl

Rijksweg A12

Over de rijksweg A12 worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Het hotel komt binnen het invloedsgebied van de weg te liggen. Aangezien de realisatie van het hotel een toename van het aantal personen dat verblijft binnen het invloedsgebied met zich meebrengt is een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek staan beschreven in rapport 'Onderzoek externe veiligheid rijksweg A12 ten behoeve van bestemmingsplan hotel, Ede' met kenmerk E13.003 van 16 oktober 2013.

Uit het onderzoek volgt dat langs de A12 geen plaatsgebonden risico 10^{-6} /jaar-contour aanwezig is. Daarmee wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en aan de ambitiewaarden uit het gemeentelijke beleid. Ook ligt het plangebied ruimschoots buiten het plasbrandaandachtsgebied (30 meter, gemeten vanaf de rechterkant van de rechterrijstrook) van de A12. Het hoogste groepsrisico per kilometer vanwege de A12 is berekend ter hoogte van het plangebied. Het groepsrisico ligt ruimschoots onder de oriëntatiewaarde. Wel neemt het groepsrisico beperkt toe. Voor het scenario met maximale gebruikruimte voor transport van gevaarlijke stoffen over de A12 bedraagt het groepsrisico iets meer dan 10% van de oriëntatiewaarde. Wordt gekeken naar de prognose voor de werkelijk vervoerde hoeveelheden gevaarlijke stoffen, dan volgt hieruit dat het groepsrisico zelfs ruim onder de 10% van de oriëntatiewaarde ligt.

Hoge druk aardgasleiding

De afstand tussen het plangebied en de gasleiding bedraagt meer dan 150 meter. De effectafstand van de buisleiding bedraagt volgens de risicokaart 80 meter. Het plangebied ligt dus buiten de effectafstand. Een kwantitatieve risicoanalyse is dan ook niet aan de orde. De hoge druk aardgasleiding vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het hotel.

LPG-tankstation

De afstand tussen het plangebied en het tankstation aan de Dr. W. Dreeslaan bedraagt meer dan 400 meter. Het invloedsgebied van het tankstation bedraagt volgens de Regeling externe

veiligheid inrichtingen 150 meter. Het plangebied ligt dus buiten het invloedsgebied. Een kwantitatieve risicoanalyse is dan ook niet aan de orde. Het tankstation vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het hotel.

Verantwoording groepsrisico

Door de realisatie van het hotel neemt de dichtheid van het aantal personen dat binnen het invloedsgebied van de A12 verblijft toe. Uit het onderzoek (rapport 'Onderzoek externe veiligheid rijksweg A12 ten behoeve van bestemmingsplan hotel, Ede' met kenmerk E13.003 van 16 oktober 2013) blijkt dat ook het berekende groepsrisico toeneemt. Volgens het Besluit externe veiligheid transportroutes dient het groepsrisico verantwoord te worden indien sprake is van een toename van het groepsrisico door een ruimtelijke ontwikkeling. Deze verantwoording dient de volgende onderdelen te bevatten:

- a) Het groepsrisico in de huidige en toekomstige situatie / bijdrage van het plan op het GR;
- b) een aanduiding van het invloedsgebied;
- c) de aanwezige dichtheid van personen voor de huidige en toekomstige situatie;
- d) een aanduiding van de vervoersstromen, in termen van de aard en de omvang van gevaarlijke stoffen die specifiek bijdragen aan de overschrijding van de oriëntatiewaarde, alsmede een aanduiding in hoofdlijnen van de bijdrage van de verschillende transportstromen aan het groepsrisico;
- e) een aanduiding van de redelijkerwijs voorzienbare vervoerstromen in de toekomst (periode van tien jaar) met in begrip van een aanduiding van de invloed daarvan op het groepsrisico;
- f) de bijdrage in hoofdlijnen van de aanwezige en van de redelijkerwijs voorzienbare toekomstige (periode van tien jaar) (beperkt) kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico;
- g) de mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico, zowel nu als in de toekomst (periode van tien jaar), met betrekking tot het vervoer en de ruimtelijke ontwikkelingen en de voor- en nadelen hiervan;
- h) de mogelijkheden van de voorbereiding op de bestrijding van en de beperking van de omvang van een ramp als bedoeld in artikel 1 van de Wet veiligheidsregio's;
- i) de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de route of het tracé om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet.

Hieronder wordt ingegaan op de verschillende onderdelen:

Ad a.

Het groepsrisico (GR) wordt bepaald door twee factoren, het transport van gevaarlijke stoffen en het aantal personen dat zich binnen het effectgebied van een mogelijk ongeval bevindt. Voor het GR is vooral het transport van brandbare gassen (categorie GF3) van belang. Het groepsrisico bedraagt in de huidige situatie 0,139 maal de oriëntatiewaarde bij een maximaal slachtofferaantal van 530 personen. Voor de toekomstige situatie bedraagt het GR 0,142 maal de oriëntatiewaarde bij een maximaal slachtofferaantal van 560 personen. Aangezien uitgegaan is van de maximale gebruiksruimte zoals opgenomen in het Basisnet weg, wordt de berekende toename volledig veroorzaakt door de ontwikkeling van het hotel. Overigens ligt het GR aanzienlijk lager indien uitgegaan wordt van de geprognosticeerde werkelijke vervoerscijfers: 0,046 maal de oriëntatiewaarde bij een maximaal slachtofferaantal van 404 personen in de huidige situatie en 0,047 maal de oriëntatiewaarde bij een maximaal slachtofferaantal van 404 personen.

Ad b.

Voor het GR is vooral het transport van brandbare gassen (categorie GF3) van belang. Het bijbehorende invloedsgebied bedraagt circa 300 meter. Het plangebied valt hier volledig binnen.

Ad c.

De hoogte van het GR wordt met name veroorzaakt door de aanwezige personen in de bioscoop (Cinemec) en in mindere mate door het hotel. In het rapport staan de gehanteerde aantallen personen binnen het invloedsgebied beschreven.

Ad d en e.

Voor de berekeningen is als uitgangspunt gebruik gemaakt van de maximale gebruikruimte zoals opgenomen in het Basisnet weg. Voor de A12 ter hoogte van het plangebied bedraagt de maximale gebruikruimte 4.000 transporten brandbare gassen (GF3).

Ad f.

In de toekomst zal ook het westelijk deel van Valley Center worden ontwikkeld. Binnen dit deelgebied zijn woningen en commerciële functies voorzien. Deze ontwikkeling zal naar verwachting een verdere toename van het GR veroorzaken. Het GR zal echter naar verwachting ver onder de oriëntatiewaarde blijven. Hier zal te zijner tijd onderzoek naar gedaan worden.

Ad g.

Na de ontwikkeling van het hotel en de invulling van het westelijk deel van Valley Center is het gebied ten noorden van de A12 volledig ontwikkeld en zal het GR stabiel blijven (en naar verwachting ruimschoots onder de oriëntatiewaarde liggen). Er is dan namelijk geen toename meer van personen en het vervoer van gevaarlijke stoffen is beperkt tot de maximale gebruikruimte zoals vastgelegd in het Basisnet Weg.

Ad h.

Een dreigende BLEVE (ontploffing van een tankauto met brandbare gassen) op de A12 is slecht bestrijdbaar, onder andere omdat er langs de snelweg geen bluswater beschikbaar is. Voor dit plan is het noodzakelijk om bluswatervoorziening(en) op het terrein aan te leggen nabij de brandweeringang(en).

Ad i.

Vanwege de bestemming ligt het wel in de verwachting dat de aanwezige mensen voldoende zelfredzaam zijn om zichzelf in veiligheid te kunnen brengen. Er zijn voldoende vluchtwegen van de risicobron af (Willy Brandtlaan, winkelcentrum De Stadspoort). Geadviseerd wordt om met het gebouwwontwerp te faciliteren dat mensen veilig kunnen vluchten, door de (nood)uitgangen niet aan de risicobronzijde (snelweg) te situeren.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid vanwege de A12 een aandachtspunt vormt bij het vaststellen van het bestemmingsplan voor het hotel. Het groepsrisico wordt vanwege de toename en de hoogte (meer dan 10% van de oriëntatiewaarde rekening houdend met de maximale gebruikruimte) verantwoord. De VGGM is om advies gevraagd met betrekking tot zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Het gemeentebestuur is zich bewust van de toename van het groepsrisico door de ontwikkeling van het hotel en het restrisico dat aanwezig is na realisatie van bluswatervoorzieningen op het hotelterrein en stemt hiermee in.

3.12 Brandweer

Bereikbaarheid

Voor wat betreft de bereikbaarheid wordt voldaan aan de voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid. Er is daarom geen aanleiding om hieraan aanvullende voorwaarden te stellen.

Opkomsttijd

In de Wet veiligheidsregio's worden eisen gesteld aan de opkomsttijden van de brandweer. Deze zijn als norm vastgelegd in het bij deze wet behorende Besluit.

De opkomsttijd is de totale tijd die verstrijkt vanaf het moment dat de brandweer gealarmeerd wordt tot het moment dat de brandweer bij het betreffende adres arriveert. De maximale opkomsttijd is gerelateerd aan de gebruiksfunctie. De opkomstnorm voor een standaardfunctie is maximaal 8 minuten.

Naar de werkelijke opkomsttijd voor Laan der Verenigde Naties 150 in Ede is al eerder onderzoek gedaan. Dit onderzoek heeft er in geresulteerd dat er geen nadere voorwaarden noodzakelijk zijn.

Bluswatervoorziening

Voor een adequate brandbestrijding dient de brandweer tijdig over voldoende bluswater te kunnen beschikken. Ook hiervoor zijn voorwaarden gesteld.

Voor dit plan betekent dat, dat het brandweervoertuig de hoofdtoegang tot op maximaal 40 meter afstand moet kunnen naderen (opstelplaats). Vervolgens dient de brandweer binnen een afstand van maximaal 40 meter vanaf de brandweeringang over een primaire bluswatervoorziening (brandkraan) met een capaciteit van minimaal 60 m³ per uur te kunnen beschikken, in verband met de droge blusleiding.

In dit plan bevindt de dichtstbijzijnde primaire bluswatervoorziening, in de vorm van een ondergrondse brandkraan met een capaciteit van 60 m³ per uur, zich op een afstand van 100 meter. De primaire bluswatervoorziening voldoet niet aan de voorwaarden zoals opgenomen in de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid. Om die reden zijn er aanvullende voorwaarden nodig, doormiddel van het plaatsen van een ondergrondse brandkraan met een capaciteit van 60 m³ per uur binnen een afstand van 40 meter vanaf de brandweeringang.

3.13 Economie

Eind 2017 is in opdracht van de gemeente Ede door Bureau Stedelijke Planning een verkenning uitgevoerd naar de kwantitatieve marktbehoefte aan hotelkamers in de gemeente Ede en de nabije regio op basis van kengetallen en toekomstperspectieven. De ontwikkeling van het Energiehôtel (harde bestemmingsplancapaciteit) is in dit onderzoek prominent meegenomen. Uit het (kwantitatief ingestoken) onderzoek is gebleken dat er tenminste ruimte is voor uitbreiding van de Edese hotelmarkt in de ordegróóte van 180 kamers tot 2027. Tegelijkertijd is geconstateerd dat er ruimte is voor vernieuwing (onderscheidende concepten voor nieuwe doelgroepen) en dat naast toevoeging er aandacht moet zijn om bestaande maar minder courante hotellocaties te transformeren, om zodoende meer ontwikkelruimte voor nieuwe initiatieven te realiseren.

De omvang van Energiehôtel gaat uit van 124 kamers en is daarmee in aantal kamers gelijk aan de ruimte die het bestemmingplan biedt voor de eerdere locatie. Het hotel gaat zich ondermeer richten op nieuwe doelgroepen, waarbij specifiek genoemd wordt groepen/delegaties (ondermeer uit Azië) die een dagbezoek brengen aan het Kröller-Müllermuseum. Het museum heeft dit schriftelijk bevestigd. Het Energiehôtel past kwantitatief binnen de berekende marktruimte. Daarnaast is het een onderscheidend (duurzaam) initiatief dat zich nadrukkelijk onderscheidt en mede daarmee nieuwe doelgroepen gaat bedienen.

In de rapportage uit 2017 is geen uitgebreide verdieping naar specifieke doelgroepen en kansrijke nieuwe segmenten opgenomen. Geconstateerd is dan ook dat er behoefte is aan een kwalitatieve verdieping met name geredeneerd vanuit (nieuwe) doelgroepen die tot nu toe niet of nog niet volledig bediend worden gekoppeld aan segmenten en locaties. In het eerste halfjaar van 2019 zal dit nieuwe kwalitatieve onderzoek uitgevoerd worden, waarbij nadrukkelijk ook de toekomstige ontwikkelruimte wordt berekend op basis van nieuwe doelgroepen, algemene en recente ontwikkelingen in de hotelsector en (positieve) demografische ontwikkelingen in de Regio Food Valley. Dit onderzoek zal vervolgens vertaald worden naar een ontwikkelkader/beleidskader voor hotels in de gemeente Ede.

4. Juridische aspecten

4.1 Algemeen

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

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

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

4.2 Hoofdopzet

In het bestemmingsplan hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Het betreft hier het bestemmingsplan “Ede, Energiehotel” in Ede en het bestaat uit een verbeelding (nummer E19012 d.d. 04-06-2019), toelichting en planregels.

4.3 Bestemmingsplanregels

Volgens de Wet ruimtelijke ordening kent een bestemmingsplan regels. Hierna zijn de planregels toegelicht, waarvoor een nadere toelichting noodzakelijk is.

Inleidende regels (hoofdstuk 1)

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

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen gedefinieerd, die in de regels zijn 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 lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard. Hieronder valt tevens de wijze van peilbepaling.

Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)

In dit hoofdstuk van de regels komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Per bestemming is kort aangegeven waarvoor deze bedoeld is. Voorliggend bestemmingsplan is een samenstelling van verschillende locaties uit verschillende actualisatieplannen. Hoewel de gemeente Ede een standaard wijze van bestemmen hanteert, zijn er door de jaren heen verschillen ontstaan en was er indien nodig sprake van maatwerk. Deze onderlinge verschillen zijn voor deze ‘reparatieronde’ gerespecteerd, en worden wellicht in een volgende herziening meer gelijk getrokken.

Bestemmingen

Het plangebied krijgt de bestemmingen “Groen”, “Horeca”, “Verkeer” en de dubbelbestemming “Leiding - Riool”.

Groen

Binnen de bestemming “Groen” worden groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, wegen en paden, in- en uitritten en nutsvoorzieningen mogelijk gemaakt.

Horeca

Binnen de bestemming “Horeca” wordt het hotel met de daarbij behorende voorzieningen mogelijk gemaakt.

Op de verbeelding wordt binnen deze bestemming “Horeca” door middel van een bouwvlak aangegeven waar de bebouwing gerealiseerd kan worden.

Verkeer

Binnen de bestemming “Verkeer” wordt de inrichting van de openbare ruimte mogelijk gemaakt. Tevens wordt binnen deze bestemming het laden en lossen ten behoeve van Pathé geregeld.

Leiding - Riool 1 en 2

De op de verbeelding voor ‘Leiding - Riool’ aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van een hoofdtransportleiding.

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze regel 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 bouwvergunning gebeurd is.

Algemene bouwregels

Bestaande afmetingen, afstanden en percentages

In deze bepaling is een regeling opgenomen voor bestaande afwijkende afmetingen, afstanden en percentages. Uiteraard gaat het dan wel om legale situaties. Het opnemen van een regeling voor afwijkende bestaande maten, teneinde deze positief te bestemmen, moet voldoende transparant zijn. Een bestemmingsplan is namelijk het burgers bindende plan en moet rechtszekerheid bieden. Vanwege de omvang van dit bestemmingsplan en het actueel houden van afwijkende bestaande maten, is gekozen voor een algemene regeling in het bestemmingsplan zonder juridisch bindende inventarisatie. Op basis van de verleende bouwvergunning moet de afwijkende maatvoering worden beoordeeld. Op basis van deze inventarisatie kan een eerste beoordeling worden gemaakt. Ingeval van twijfel en/of discussie kan de bouwvergunning worden geraadpleegd.

Ondergronds bouwen

In dit artikel is een regeling opgenomen voor ondergronds bouwen. Ondergronds bouwen is alleen toegestaan binnen de fundering van gebouwen.

Algemene gebruiksregels

Een algemene regel met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken, die alle gebruik van gronden en opstellen verbiedt dat strijdig is met de aan de gronden gegeven bestemming.

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene wijzigingsregels

Deze bevoegdheid heeft betrekking op het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen. Dit om de nodige flexibiliteit in het bestemmingsplan te behouden.

Algemene procedureregels

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

Overgangs- en slotbepalingen***Overgangsrecht***

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro), moet een bestemmingsplan overgangsrecht bevatten zoals verwoord in het Bro. Op basis van deze regeling mogen bestaande (legale) bouwwerken blijven staan indien dit in het voorliggende bestemmingsplan niet positief is bestemd. Ook bestaand (legaal gebruik) mag worden gecontinueerd indien dit niet mogelijk is in het voorliggende bestemmingsplan.

Slotregel

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

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

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

5.2 Economische uitvoerbaarheid

5.2.1 Eigendom

De gemeente is eigenaar van de grond (kadastraal bekend BNK01, sectie B, nummer 1143 (gedeeltelijk)) en heeft een koopovereenkomst gesloten met een ontwikkelaar. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan gemaakt te worden.

Het plan is onderdeel van het project Valley Center. Dit project is als geheel financieel voordelig. De verwachte baten overstijgen de verwachte kosten. Het project is derhalve financieel uitvoerbaar.

5.2.2 Planschade

Vanwege het feit dat de onderhavige planherziening invloed heeft op de fysieke leefomgeving en dat effecten merkbaar kunnen zijn in de directe omgeving kan er eventueel schade op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (planschade) ontstaan. Met de aanvrager van de bestemmingsplanherziening is overeengekomen dat dergelijke schade geheel voor zijn rekening komt.

5.2.3 Exploitatieplan en overeenkomst

De verdeling van de kosten tussen de ontwikkelaar en de gemeente is vastgelegd in een overeenkomst.

5.3 Overleg en inspraak

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

Voordat het ontwerpbestemmingsplan in procedure is gebracht, zijn diverse instanties in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening geïnformeerd over de planvorming en in de gelegenheid gesteld om hierover te adviseren. Er zijn alleen reacties ontvangen van de Veiligheidsregio Gelderland Midden en van Rijkswaterstaat in het kader van het vooroverleg.

De reactie van de Veiligheidsregio Gelderland Midden is opgenomen in paragraaf 3.12.

De reactie van Rijkswaterstaat is verwerkt in paragraaf 3.3.

5.3.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Ede, Energiehotel" heeft van 20 juni 2019 tot en met 31 juli 2019 conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen. Op 24 en 25 juni 2019 zijn er twee inloopbijeenkomsten gehouden.

Binnen de bovengenoemde termijn zijn drie zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen zijn in bijgaande zienswijzennota samengevat en van een beantwoording voorzien.

6. Handhaving

6.1 Algemeen

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

Handhaving bestaat uit drie fasen:

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

6.2 Handhavingsprocedure

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

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

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