



Bestemmingsplan

‘Ede, Gezondheidscentrum Bellestein’

9 april 2020
Versie 0301
NL.IMRO.0228.BP2019VELA0001-0301

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	7
1.1	<i>Aanleiding</i>	7
1.2	<i>Ligging en begrenzing plangebied</i>	7
1.3	<i>Procedure.....</i>	8
1.4	<i>Geldende bestemmingsplannen.....</i>	8
1.5	<i>Leeswijzer.....</i>	8
2	Planbeschrijving.....	10
2.1	<i>Planmethodiek.....</i>	10
2.2	<i>Bestaande situatie.....</i>	10
2.3	<i>Toekomstige situatie</i>	10
2.4	<i>Samenhang planontwikkeling met bestaande winkelcentrum</i>	12
3	Beleid.....	14
3.1	<i>Rijksbeleid</i>	14
3.1.1	<i>Besluit algemene regeling ruimtelijke ordening.....</i>	14
3.1.2	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	14
3.1.3	<i>Ladder van duurzame verstedelijking.....</i>	15
3.2	<i>Provinciaal beleid.....</i>	18
3.2.1	<i>Omgevingsvisie</i>	18
3.2.2	<i>Omgevingsverordening Gelderland</i>	18
3.3	<i>Gemeentelijk beleid</i>	19
3.3.1	<i>Stadsvisie Ede</i>	19
3.3.2	<i>Duurzaamheid en energie.....</i>	20
3.4	<i>Conclusie beleid.....</i>	21
4	Onderzoek en randvoorwaarden	22
4.1	<i>Inleiding.....</i>	22
4.2	<i>Bedrijven en milieuzonering.....</i>	22
4.3	<i>Hoogspanningslijnen.....</i>	22
4.4	<i>Bodem.....</i>	23
4.5	<i>Water.....</i>	25
4.6	<i>Ecologie/natuur.....</i>	27
4.7	<i>Archeologie.....</i>	32
4.8	<i>Cultuurhistorie.....</i>	34
4.9	<i>Geluid (weg- en railverkeerslawaaï).....</i>	38
4.10	<i>Luchtkwaliteit.....</i>	39
4.11	<i>Verkeer en parkeren.....</i>	40
4.12	<i>Externe veiligheid</i>	44
4.13	<i>Veiligheid.....</i>	46
4.14	<i>Duurzaamheid</i>	46
5	Financiële uitvoerbaarheid.....	48
6	Juridische planbeschrijving	49
6.1	<i>Inleiding.....</i>	49
6.2	<i>Bestemmingsplanregels.....</i>	49
6.2.1	<i>Inleidende bepalingen</i>	49
6.2.2	<i>Bestemmingsbepalingen</i>	49
6.2.3	<i>Algemene bepalingen.....</i>	50
6.2.4	<i>Overgangs- en slotbepalingen</i>	50

6.3	<i>Bestemmingen</i>	50
7	Inspraak en overleg	52
7.1	<i>Burgerparticipatie</i>	52
7.2	<i>Wettelijk vooroverleg</i>	52
7.3	<i>Zienswijzen</i>	52
8	Handhaving	53
8.1	<i>Algemeen</i>	53
8.2	<i>Handhavingsprocedure</i>	53
9	Bijlagen	54

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2008 hebben de gebruikers van het Gezondheidscentrum Bellestein aangegeven dat de locatie op de Bellestein te klein werd en niet meer voldeed aan de eisen. Op dat moment is samen met de gemeente gekeken naar oplossingen. In het gehele proces zijn verschillende locaties onderzocht en besproken met zowel omwonenden als de initiatiefnemers. Uiteindelijk is gekozen voor de locatie op de hoek Slotlaan/Kastelenlaan ten noorden van het winkelcentrum Bellestein.

Het plan omvat een nieuw gezondheidscentrum evenwijdig aan de Slotlaan. Een deel van de bestaande gebouwen ten noorden van het winkelcentrum wordt gesloopt. Daarmee ontstaat er een doorgang vanuit het nieuwe gezondheidscentrum naar het winkelcentrum Bellestein. Die delen van het gebouw waar woningen boven zijn gesitueerd blijven intact, waardoor er twee gebouwen over blijven. Het gebouw waar nu ook de apotheek in is gevestigd, houdt de detailhandelsfunctie die het nu ook al heeft. Het andere gebouw krijgt onder de appartementen een detailhandelsfunctie en daarnaast nog een gemengde functie (maatschappelijk, culturele functies, lichte horeca). In het nieuwe gebouw zullen op de begane grond de apotheek, fysiotherapeuten, VGGM, consultatiebureau en Icare zich vestigen. De huisartsen, podotherapeut en manueel therapeut zullen hun praktijk op de eerste verdieping krijgen.

De realisatie van het nieuwe gezondheidscentrum past niet binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan 'Veldhuizen A', vastgesteld door de gemeenteraad op 6 juni 2013. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van het bouwplan mogelijk.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Ede, Gezondheidscentrum Bellestein' kan globaal als volgt worden omschreven:

- de noordzijde grenst aan de Slotlaan;
- de zuidzijde grenst aan het winkelcentrum Bellestein;
- de oostzijde grenst aan de Steinwijk;
- de westzijde grenst aan de Kastelenlaan.



Afbeelding: Globale ligging van het plangebied

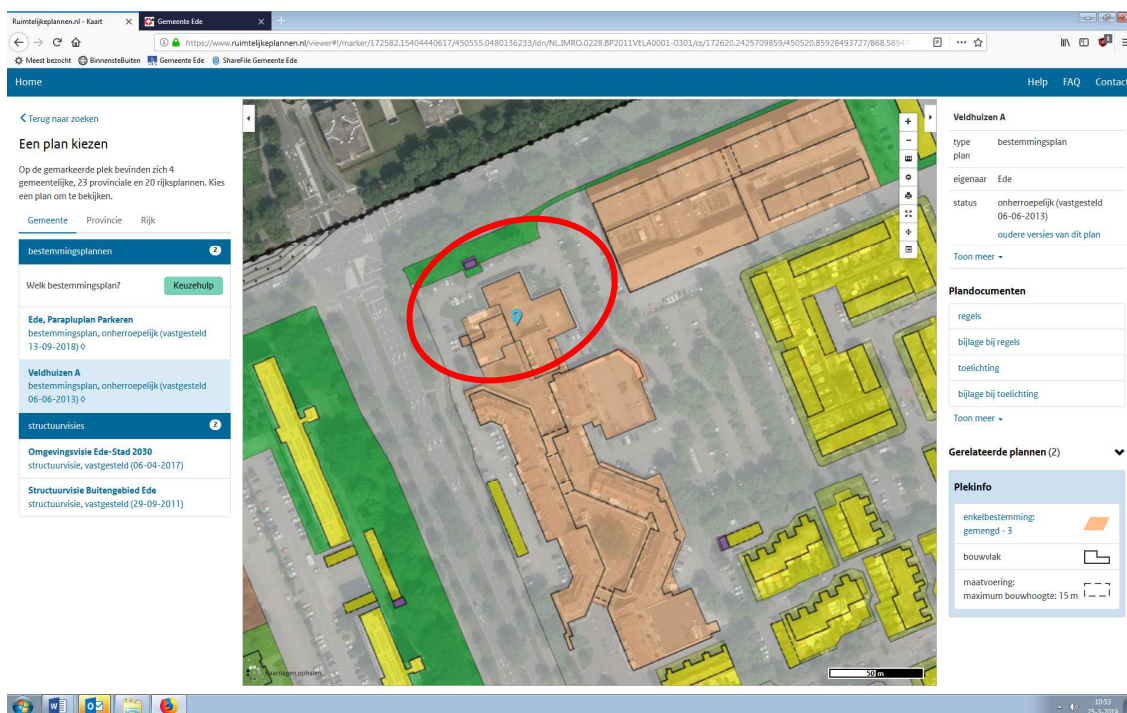
1.3 Procedure

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

Het plangebied ligt binnen het geldende bestemmingsplan 'Veldhuizen A', hetgeen door de gemeenteraad is vastgesteld op 6 juni 2013. Het noordelijke deel waar het nieuwe Medisch Centrum is gepland heeft daarin deels een groen en deels een verkeersbestemming. Daarnaast is de bestemming 'bedrijf - nutsvoorziening' opgenomen.



Afbeelding: geldende planologische regime in bestemmingsplan 'Veldhuizen A'

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. In hoofdstuk 8 wordt de handhaafbaarheid besproken. De bijlagen behorend bij het bestemmingsplan zijn opgenomen in hoofdstuk 9.

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

Het bestaande gezondheidscentrum bevindt zich aan de noordzijde van het winkelcentrum Bellestein. Het bestaande gezondheidscentrum bestaat uit één bouwlaag en ruimtelijk gezien is dit gebouw een afronding van het winkelcentrum. Direct ten noorden hiervan ligt de ontsluitingsweg die de 'achterzijde' (zijde Kastelenlaan) fysiek bereikbaar maakt met daarlangs de nodige parkeergelegenheden. De meest noordelijk strook parkeerplaatsen ligt in de robuuste groenstructuur die de Slotlaan begeleid. In de ruimtelijke opzet en architectonische vormgeving van het gehele winkelcentrum Bellestein komt het gedachtengoed van het Structuralisme duidelijk tot uitdrukking. Kenmerkend voor de ruimtelijke opzet van het winkelcentrum zijn de bochtige winkelstraat en het winkelplein op maaiveldniveau en de verhoogd gelegen woonstraten, die met elkaar verbonden worden door loopbruggen.



Afbeelding: Bestaande situatie Medisch Centrum Bellestein en omgeving

2.3 Toekomstige situatie

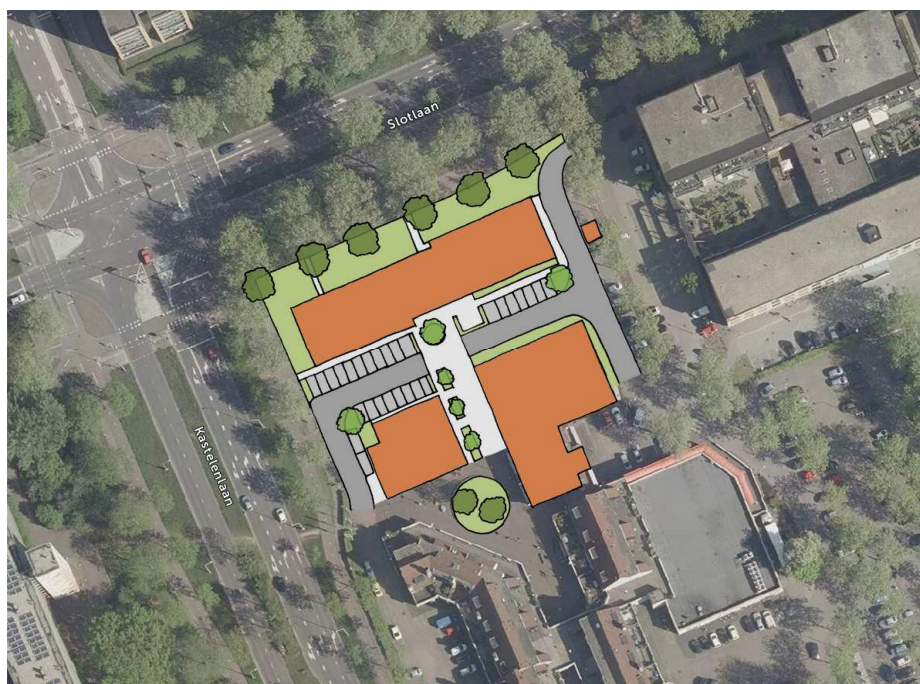
Het nieuwe gezondheidscentrum zal verder naar het noorden worden gepositioneerd dan in de bestaande situatie. Het rechthoekige gebouw komt evenwijdig aan de Slotlaan te liggen en is opgedeeld in drie delen, waarbij de buitenste delen verspringen ten opzichte van de entreezone (middendeel). Tezamen met de rooilijnverspringing ten opzichte van het oostelijk gelegen

gebouw 'De Pleinen' zorgen deze ingrepen ervoor dat de kruising tussen de Kastelenlaan en Slotlaan als het ware wordt geïntroduceerd. De "driedeling" van het gebouw is ook functioneel ingestoken. Aan de oostzijde komt de apotheek en aan de westzijde de fysiotherapie en het consultatiebureau en op de verdieping zitten voornamelijk de huisartsen. Het nieuwe gezondheidscentrum bevat twee bouwlagen met een bijbehorende bouwhoogte van 9 meter.

De bestaande monumentale bomen ten zuiden van het fietspad aan de Slotlaan zullen behouden blijven, maar om deze ontwikkeling mogelijk te maken zullen de andere, meer zuidelijk gelegen, zes bomen wel gekapt worden. Om dit zo goed mogelijk te compenseren zullen er binnen het plangebied ook zes nieuwe bomen worden geplant. Daarnaast zal het transformatorhuisje een nieuwe locatie krijgen op het bestaande parkeerterrein ten oosten van het nieuwe gezondheidscentrum.

Om een fysieke verbinding vanuit het winkelcentrum naar het nieuwe gezondheidscentrum mogelijk te maken zal er een doorbraak worden gerealiseerd ter hoogte van de entree van het bestaande gezondheidscentrum. De zichtlijn die hierdoor ontstaat eindigt fraai op het architectonische verbijzonderde middendeel van het nieuwe gezondheidscentrum. Zo ontstaat er ook een visuele aantrekkingskracht vanuit het winkelcentrum. Om te zorgen dat het gezondheidscentrum ook fysiek wordt verbonden met het winkelcentrum zal het voetgangersgebied, in uitstraling en materialisering, worden doorgezet. Langs deze route zullen diverse bomen worden aangeplant mede om het 'stenige' karakter te verzachten. Ook worden er op diverse plekken plantvakken met beplanting aangebracht.

- * Ten zuiden van het nieuwe gezondheidscentrum komt een weg te liggen die tevens fungeert als ontsluiting van de nieuwe parkeerplaatsen. **In een nader verkeersonderzoek zal nog een definitieve oplossing worden gevonden ter voorkoming van achteruitrijdende vrachtwagens. De gemeenteraad heeft op 9 april 2020 bij de vaststelling van dit bestemmingsplan een amendement aangenomen. Op basis daarvan is in het raadsbesluit vastgelegd dat het college opdracht wordt gegeven om met een concreet voorstel te komen waarin op een zo veilig mogelijke wijze de verkeersafwikkeling plaatsvindt conform de voorgestelde variant E/ variant I (op basis van het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng)** Voor fietsen komt er parkeergelegenheid tegenover de ingang, dat omzoomd zal worden middels een haag.



Afbeelding: Toekomstige situatie gezondheidscentrum Bellestein en omgeving

2.4 Samenhang planontwikkeling met bestaande winkelcentrum

De aanwezigheid van het gezondheidscentrum is een meerwaarde voor het functioneren van het winkelcentrum Bellestein. In het onderzoek 'Toekomstperspectief winkelcentrum Bellestein Ede', opgesteld door DTNP (projectnummer 2001.1018), wordt dit bevestigd. Dit rapport is opgesteld in opdracht van Vereniging Winkelcentrum Veldhuizen, VvE diensten en VvE woningen. Hoe meer bezoekdoelen hier bij elkaar komen, hoe groter de kans dat het centrum ook in de toekomst de 'huiskamer van de wijk' blijft. De voorgenomen nieuwbouw ten noorden van het winkelcentrum is daarmee een goede en toekomstgerichte keuze voor het geheel.

Naar aanleiding van verschillende signalen uit de omgeving (bewoners en ondernemers van het winkelcentrum) moet worden geconcludeerd dat de nieuwbouw van het gezondheidscentrum niet op zichzelf staat. Met name de verkeerafwikkeling t.b.v. bevoorrading aan de westzijde van het winkelcentrum had aandacht nodig.

In het ontwerpbestemmingsplan is gemotiveerd dat het legitiem is om procesmatig twee sporen te volgen, namelijk:

- a) Nieuwbouw gezondheidscentrum
- b) Onderzoek verbetering verkeerskundige situatie

De verdere uitwerking van de verbetersuggesties voor het gehele winkelcentrum had namelijk meer tijd nodig, terwijl de ondernemers van het gezondheidscentrum een hoge urgentie hebben om vervangende nieuwbouw te realiseren. Deze ondernemers zijn al ruim 10 jaar onderweg in deze zoektocht. Zoals hierboven is geconcludeerd heeft het gezondheidscentrum een meerwaarde voor het functioneren van het totale winkelcentrum. Het is daarmee legitiem om deze ondernemers te faciliteren in de noodzakelijke nieuwbouw op korte termijn. Om deze reden is het ontwerpbestemmingsplan reeds ter inzage gelegd, zonder een definitieve oplossing voorhanden te hebben inzake de verkeerssituatie.

Mede op basis van verschillende omgevingsdialogen is daarbij evenwel geconcludeerd dat de nieuwbouwlocatie en de verschijningsvorm draagvlak hebben bij de omgeving. Daarbij wordt wel nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de verkeersrouting t.b.v. bevoorrading via de noordzijde van het winkelcentrum. Dat de nieuwbouw van het gezondheidscentrum op zichzelf draagvlak heeft en hoge urgentie, ondersteunt de keuze voor twee separate processen.

Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente Ede opdracht verleend aan adviesbureau Goudappel Coffeng om tezamen met de stakeholders en de gemeente Ede de verkeerssituatie te onderzoeken. Na een uitvoerig proces met de stakeholders is het rapport 'Verkeersonderzoek Bellestein Ede' opgeleverd (Goudappel Coffeng, d.d. 23 januari 2020, kenmerk 005385.R1.01).

Het doel van het onderzoek was tweeledig:

- Een veilige en toekomstbestendige verkeerssituatie te realiseren met als randvoorwaarde dat het bevoorradingsverkeer niet meer achteruit door het winkelcentrum hoeft te rijden.
- Hierbij tot een variant te komen die door alle stakeholders gedragen wordt.

Goudappel Coffeng concludeert, na het doorlopen van het proces met alle stakeholders en negen varianten, dat de variant met de keerlus (variant C) als beste voldoet aan het eerste deel van de doelstelling.

Het tweede deel van de doelstelling is, vanwege deze conclusie, helaas niet gelukt. De stakeholders vanuit de Bellestein zien graag een andere oplossing (variant I of E).

- * **Het college van burgemeester en wethouders heeft op basis van dit onderzoek de gemeenteraad in eerste instantie voorgesteld om het bestemmingsplan vast te stellen en te kiezen voor de realisatie van verkeersvariant C (de keerlus). Tijdens de**

oordeelvormende raadsbehandeling op 20 februari 2020 is gebleken dat variant C geen groot draagvlak heeft bij de raadsfracties.

Het college van burgemeester en wethouders zag evenwel mogelijkheden om tegemoet te komen aan de belangen van de initiatiefnemer van het nieuwe gezondheidscentrum en de omwonenden door het proces op te delen in twee sporen. Via een aanvullend memo d.d. 3 maart 2020 is de gemeenteraad voorgesteld om het bestemmingsplan alsnog te behandelen op 12 maart 2020 in de besluitvormende vergadering (behandeling is vanwege de coronamaatregelen verplaatst naar 9 april 2020). Het raadsvoorstel en de onderliggende documenten zijn daarop aangepast. In de beslispunten geeft de gemeenteraad expliciet opdracht aan het college om de verkeersvarianten nogmaals te heroverwegen, eventueel met een derde verkeersdeskundige, en met concrete voorstellen te komen. De werkgroep Bellestein zal wederom actief worden betrokken. Vervolgens komt het college met een uitgewerkt voorstel om hierover een besluit te laten nemen door de gemeenteraad. Daarbij worden dan ook de kosten inzichtelijk en eventuele andere relevante aspecten zodat een integrale keuze kan worden gemaakt door de gemeenteraad.

Doordat de besluitvormende raadsvergadering was uitgesteld, hebben de externe verkeersdeskundigen (Goudappel Coffeng en Aveco de Bondt) tijd gehad om nog eens samen te spreken over de verschillende verkeersvarianten. Zij zijn met een optimalisatie in de verkeersvarianten tot de conclusie gekomen dat de varianten C en E/ I verkeersveilig zijn uit te voeren. De deskundigen hebben op basis van andere overwegingen uiteindelijk wel een andere voorkeur, maar de varianten zijn beide denkbaar. Een en ander is nader uitgewerkt in het memo 'gezamenlijke conclusie Aveco de Bondt en Goudappel, d.d. 3 april 2020.

De gemeenteraad heeft tijdens de besluitvormende vergadering op 9 april 2020 een amendement aangenomen. Op basis daarvan is in het raadsbesluit vastgelegd dat het college opdracht wordt gegeven om met een concreet voorstel te komen waarin op een zo veilig mogelijke wijze de verkeersafwikkeling plaatsvindt conform de voorgestelde variant E/ variant I (uit het rapport van Goudappel Coffeng en het aanvullende memo d.d. 3 april 2020). Daarmee heeft de gemeenteraad gekozen om de verkeersafwikkeling conform de wensen van de omwonenden en winkeliers in te richten. In variant E kan het verkeer vanaf de Kastelenlaan inprikken richting Bellestein west en kan weer uitvoegen direct op de Kastelenlaan (met knip voor het gezondheidscentrum). Variant I is vergelijkbaar met E, maar dan de knip in de noordwesthoek i.p.v. het gezondheidscentrum.

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 bestemmingsplan 'Ede, Gezondheidscentrum Bellestein' 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, Gezondheidscentrum Bellestein' 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).

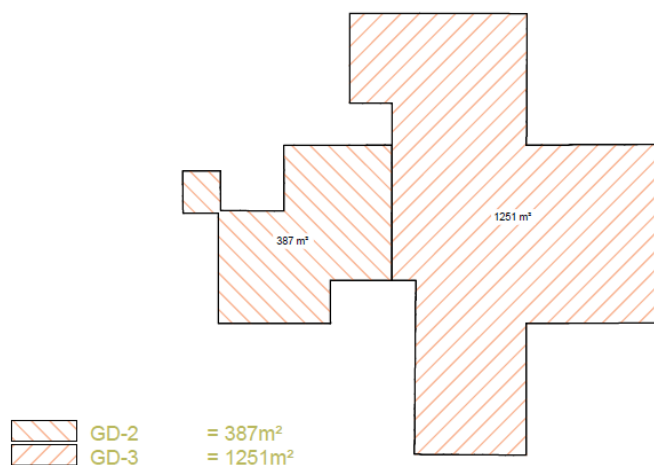
Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 Bro (gewijzigd per 1 juli 2017) moet de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Onderbouwing nieuw gezondheidscentrum en wijzigingen in bestaand winkelcentrum

Het winkelcentrum Bellestein is in de Retailvisie Ede 2030 aangewezen als boodschappen wijkwinkelcentrum binnen de Retailstructuur. Dit betekent dat het winkelgebied ook voor de toekomst een functie zal moeten blijven vervullen voor de wijk- en de omgeving. De aanwezigheid van een gezondheidscentrum draagt bij aan de aantrekkingskracht van het winkelgebied. Bezoekers die het gezondheidscentrum aandoen kunnen tevens een bezoek brengen aan de winkels. Nabijheid en een goede verbinding zijn daarbij essentieel.

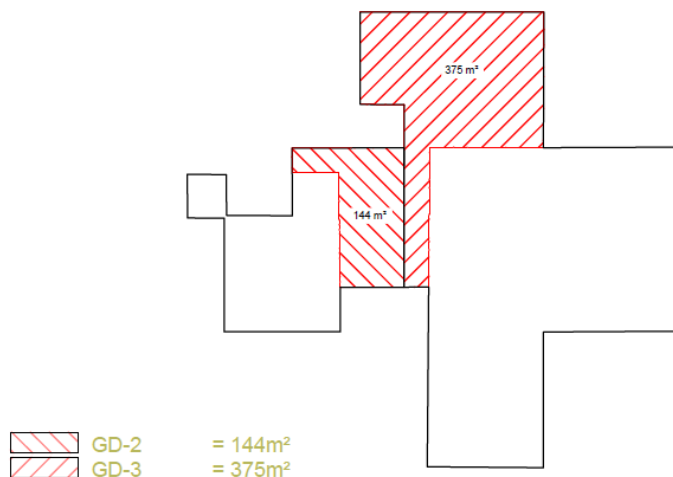
Vanuit de ladderonderbouwing moet voor ogen worden gehouden dat de functie van het gezondheidscentrum wordt verplaatst naar de nieuwbouw. Daarnaast zal er sprake zijn van een ondergeschikte uitbreiding van het gezondheidscentrum. De achterblijvende locatie wordt deels gesloopt en krijgt deels een andere invulling. De bestaande zorgpartijen hebben aangegeven de ruimte van de nieuwbouw nodig te hebben voor een toekomstbestendig gezondheidscentrum.

In de bestaande situatie heeft de noordzijde van het winkelcentrum twee verschillende bestemmingen, namelijk Gemengd 2 en Gemengd 3. Binnen de bestemming Gemengd 2 zijn op de verdieping woningen toegestaan en op de begane grond de functies detailhandel en horeca in categorie 1 en 2. De bestemming Gemengd 3 staat op de verdieping wonen toe en op de begane grond een gezondheidscentrum. De bestaande bebouwing binnen gemengd 2 heeft een oppervlakte van 387 m² en Gemengd 3 heeft een oppervlakte van 1.251 m². Zie onderstaande afbeelding.



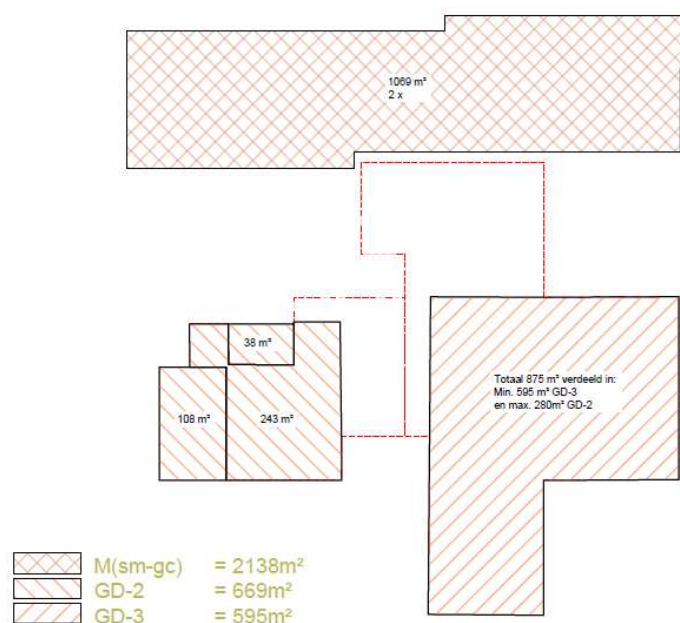
Bestaande situatie

Met het voorliggende plan wordt een gedeelte van de bestaande bebouwing gesloopt. Het te slopen gedeelte is gearceerd op onderstaande afbeelding. Binnen de bestemming Gemengd 2 wordt 144 m² gesloopt en binnen de bestemming Gemengd 3 375 m².



Te slopen m²

De functie van het gezondheidscentrum verhuist naar de nieuwbouw ten noorden van het winkelcentrum. Daar wordt een nieuw gebouw gerealiseerd met een oppervlakte van 1.069 m² (twee bouwlagen, derhalve 2.138 m² Bruto vloeroppervlakte BVO). De bestaande bebouwing ten westen van het winkelcentrum (Gemengd 2) wordt iets vergroot met circa 146 m². De bestaande bebouwing aan de oostzijde van het winkelcentrum krijgt een andere functie. Een ondergeschikt deel circa 280 m² krijgt binnen de bestemming Gemengd 2 een detailhandel functie. Het resterende gedeelte (circa 595 m²) krijgt binnen de bestemming Gemengd 3 de functies culturele/ maatschappelijke voorzieningen en horeca binnen de categorie 1 en 2.



Nieuwe situatie

Per saldo betekent dit een wijziging van het bebouwd oppervlakte:

- Gemengd 2 wordt vergroot van 387 m² naar 669 m² (toevoeging 282 m²)
- Gemengd 3 wordt verkleind van 1.251 m² naar 595 m² (vermindering 656 m²)
- Toevoeging nieuw bouwvolume gezondheidscentrum 1.069 m² (twee bouwlagen, dus 2.138 BVO)

In het onderzoek 'Toekomstperspectief winkelcentrum Bellestein Ede' is een programmatische analyse gemaakt van het winkelcentrum Bellestein. Daarin wordt gesteld dat het winkelcentrum in de huidige opzet goed functioneert en er geen sprake is van leegstand. Het winkelcentrum heeft naar verwachting primair een functie voor inwoners van de wijk Veldhuizen. Dit soort wijkwinkelcentra hebben in toenemende mate een functie als ontmoetingsplaats. De aanwezigheid van horeca en andere publieke functies ondersteunen het goed functioneren van het winkelcentrum. In het onderzoek wordt gesteld dat het publieksgerichte programma in Bellestein relatief compleet is. Het winkelaanbod past bij de verzorgingsfunctie, net als de aard en reeds ruime omvang van horeca en dienstverlening. Voor nieuwe commerciële ruimte is onvoldoende aanleiding/perspectief. In het onderzoek wordt geadviseerd om de toekomstige uitbreidingsruimte in de dagelijkse sector hoogstens te gebruiken voor versterking van het supermarktaanbod (trekkracht naar winkelcentrum). Daarnaast ontstaan er bij het wegvallen van niet-dagelijkse detailhandel mogelijke kansen om binnen de bestaande commerciële ruimte een kwaliteitsslag te maken (horeca) dan wel beperkt functies toe te voegen die complementair zijn aan het bestaande programma (zorg-/dienstverlening).

In lijn met de hierboven beschreven conclusies krijgt een deel van de bestaande bebouwing van het gezondheidscentrum een gemengde bestemming t.b.v. maatschappelijke/ culturele functie en horeca (Gemengd 3). Een ondergeschikt gedeelte (282 m²) wordt toegevoegd aan de bestemming Gemengd 2.

Om de toekomst van het winkelcentrum verder te waarborgen wordt een afwijkbevoegdheid opgenomen om in concrete gevallen detailhandel mogelijk te maken t.b.v. de versterking van

de dagelijkse sector (o.a. supermarkt). Afhankelijk van de context en omstandigheden kan dit de levensvatbaarheid van het totale winkelcentrum namelijk versterken. Via een afwijkbevoegdheid kan het college van burgemeester en wethouders per situatie een belangenafweging maken.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

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.

Deze Omgevingsvisie gaat over 'Gaaf Gelderland'. 'Gaaf' is een woord met twee betekenissen. 'Gaaf' betekent 'mooi' en gaat over wat – historisch en landschappelijk gezien - heel en mooi en ongeschonden is. Het beschermen waard! Maar 'Gaaf' verwijst ook naar dat wat 'cool' en nieuw en vernieuwend is; aantrekkelijk voor nieuwe generaties. Het ontwikkelen waard! Beide kanten zijn van toepassing op Gelderland en onlosmakelijk verbonden met de Gelderlanders. Beide aspecten zijn dan ook opgenomen in onze Gelderse Omgevingsvisie.

Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Dat is het streven. Dat is waar de provincie Gelderland aan wil werken. Dit doet de provincie door bij de uitoefening van haar taken de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – geeft de provincie hier richting aan. En door vier 'spelregels' of 'Doe-principes' – DOEN, LATEN, ZELF en SAMEN – geeft de provincie hier werking aan.

Aanvullend wordt in de bijlage van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland een vijftal wettelijk verplichte planfiguren voor het provinciaal beleid voor de leefomgeving beschreven. Dit gaat over planfiguren voor ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Deze thema's waren sinds 2014 integraal onderdeel van de Omgevingsvisie, maar zijn met de nieuwe Omgevingsvisie Gaaf Gelderland naar de bijlage verplaatst. Deze beleidswaarden worden door de provincie gecontinueerd. Dit gaat om de aanwijzing van functies van regionale oppervlaktewateren, van gebieden waar milieukwaliteit bijzondere bescherming behoeft, van Natura-2000 gebieden en van bijzondere natuurgebieden. Andere kaarten en functiebeschrijvingen uit de visie 2014 hebben een uitvoerend of informerend karakter en worden daarom overgeheveld naar programma's of andere beleidsdocumenten.

Voor het onderhavige bestemmingsplan wordt vastgesteld dat het plangebied is gelegen binnen de themakaarten 'windenergie aandachtsgebied', 'intrekgebieden' en 'grondwaterfluctuatietoneel'. Dit is echter geen beperking voor de planontwikkeling. Het voorliggende bestemmingsplan 'Ede, Gezondheidscentrum Bellestein' past binnen beleidskaders van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

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 december 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.

In afdeling 2.2. van de Omgevingsverordening worden instructieregels gegeven voor uitbreiding en/of toevoeging van nieuwe werklocaties. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in toevoeging van een maatschappelijke opgave. Hiervoor zijn geen instructieregels opgenomen in de provinciale verordening. Zoals in paragraaf 3.1.3. is onderbouw voorziet deze toevoeging in een concrete behoeftevraag. Het voorliggende bestemmingsplan past binnen de beleidskaders vanuit het provinciale beleid en regelgeving.

3.3 Gemeentelijk beleid

Hieronder zal worden ingegaan op het gemeentelijke beleid, voor zover dit niet aan de orde komt in hoofdstuk 4.

3.3.1 Stadsvisie Ede

Op 6 april 2017 is door de gemeenteraad de Stadsvisie 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 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 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 het nieuwe gezondheidscentrum 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 ontwikkeling dat past binnen het leidende principe 2 (krachtige en complementaire brandpunten, pagina 36):

“De brandpunten van (boven)stedelijk belang zijn het centrum en de stationsknoop-WFC. Daarnaast spelen de wijkcentra een belangrijke rol voor de dienstverlening dichtbij huis. Wijkcentra krijgen een impuls door toevoeging van sociale en culturele functies op wijkniveau. Het aantal buiten de wijkcentra of brandpunten gelegen incidentele functies en voorzieningen, zoals in onbruik geraakte winkels en kantoren, wordt teruggebracht indien eigenaren om herbestemming vragen. Bellestein is aangeduid als wijkcentrum.

Daarnaast past de ontwikkeling binnen het leidende principe 5 (levensloopbestendige wijken, pagina 54):

Fullservice wijkcentra dichtbij huis

“Wijkcentra vervullen een cruciale rol in de levensloopbestendigheid van wijken. Op fiets- en loopafstand dient de stad servicecentra te bieden op het vlak van boodschappen, zorg en persoonlijke dienstverlening. Het gaat hierbij onder meer om maatschappelijke voorzieningen, sport, onderwijs, kinderopvang, cultuur, horeca, kerken en winkels, maar ook een sterk ontwikkelde Nuldelijn (welzijnswerk) en eerstelijns zorg. Dit draagt bij aan de aantrekkelijkheid van een wijk om hier te wonen en komt de leefbaarheid en sociale samenhang ten goede. De gemeente faciliteert initiatief met kwalitatief goede en functionele openbare ruimte. Sfeer en beleving zijn dienstbaar aan de functionaliteit.”

Woonzorgfuncties nabij winkelcentra

“De toenemende vergrijzing vraagt extra aandacht voor locaties voor wonen en zorg. Naast plekken nabij bestaande zorginstellingen, vormen de directe omgeving van wijkcentra zeer geschikte locaties voor woonzorgfuncties. Nabijheid vergoot de kans op meervoudig gebruik van zorgvoorzieningen en leidt tot een goede bereikbaarheid van het wijkcentrum. Tegelijkertijd geldt ook dat toevoeging van woningen en bewoners helpt om het draagvlak voor voorzieningen te vergroten.”

3.3.2 Duurzaamheid en energie

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 nieuwe locaties onder andere dat voldaan moet worden aan wettelijke milieueisen op het gebied van bijvoorbeeld bodem, lucht en geluid. Daarnaast betekent duurzaamheid aandacht voor water (o.a. waterberging, met het oog op de voortgaande klimaatverandering) en voor inrichting van de openbare ruimte (materiaalgebruik, verharding, groen, verlichting). Tot slot zijn circulariteit en energie/klimaat een speerpunten als het gaat om duurzaamheid.

De *energieprestatie* die vereist is voor nieuwbouw (woningen en utiliteit) wordt weergegeven via de EPC-eis uit het Bouwbesluit. De EPC-eisen zijn voor het laatst aangescherpt per 1 januari 2015. Er wordt geen aanscherping van de EPC-eisen meer verwacht. Deze eisen worden namelijk per 1 januari 2020 vervangen door de invoering van de eisen voor *bijna energie neutrale gebouwen voor alle nieuwbouw (BENG)*. In deze score wordt uitgegaan van een maximale energiebehoefte, een maximaal aandeel fossiel en een eis m.b.t. minimaal aandeel hernieuwbare energie.

De *Milieu Prestatie Gebouwen (MPG)* is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor nieuwbouw verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Het gaat hierbij naast nieuwe woongebouwen ook om nieuwe

kantoorgebouwen (en nevenfuncties) die groter zijn dan 100m². Omdat de Energieprestatiegarantie (EPG) steeds lager wordt, wordt de MPG van een gebouw steeds belangrijker als maat voor de duurzaamheid.

Aardgasvrij bouwen is met ingang van 1 juli 2018 wettelijk verplicht. De nieuwe wet heeft tot gevolg dat er geen bouwvergunningen meer worden afgegeven voor nieuwbouw (woningen en utiliteit) die aangesloten wordt op een aardgasnet. Deze verandering geldt voor alle kleinverbruikers (max 40 m³ gas/uur), zoals woningen en kleine bedrijfsgebouwen.

Burgemeester en wethouders hebben in juli 2017 besloten dat nieuwe woningen in de gemeente in principe niet meer op het aardgasnet zullen worden aangesloten. Met de wettelijke plicht met ingang van 1 juli 2018 is deze beslissing niet meer actueel. Burgemeester en wethouders kunnen echter nog wel voor een gebied bepalen dat daar het verbod op aardgas niet geldt. Een dergelijke aanwijzing mag alleen gebeuren op grond van zwaarwegende maatschappelijke belangen. Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Ede heeft echter besloten niet op voorhand gebruik te maken van de mogelijkheid om gebieden uit te sluiten van het verbod op aardgas.

Het aardgasvrij maken van gebouwen en het stimuleren van energiebesparing en duurzame energie past in de ambitie om in 2050 een energie neutrale gemeente te zijn. De weg hier naar toe heeft de gemeente Ede vastgelegd in de Routekaart Ede Energieneutraal. Om deze route succesvol af te leggen stimuleert de gemeente verdergaande reductie van de energiebehoefte, teruggingen van het gebruik van fossiele brandstoffen en de inzet van duurzame energie in plannen.

Voor de periode 2018-2022 betekent dit:

- een verdrievoudiging van het aantal zonnepanelen op daken binnen de gemeente. Binnen plannen en projecten kan hier vorm aan gegeven worden door:
 - Optimale positionering van het gebouw t.o.v. de zon
 - Dakconstructie voldoende sterk te maken voor het plaatsen van zonnepanelen / zonneboilers
 - Integratie van zonnepanelen in de daken
 - Het plaatsen van zonnepanelen / zonnecollectoren op het dak
- Toename van de opwekking van grootschalige duurzame energie (wind en zon) op basis van de “Wind- en Zonnewijzer; uitnodiging voor wind en zon” (2019)
- Besparing op de warmtevraag en een toename van het aandeel duurzame warmte. De wijze waarop dit per wijk wordt vorm gegeven legt de gemeente vast in haar Transitievisie Warmte (2021). Plannen en ruimtelijke ontwikkelingen dienen aan te sluiten op deze visie.
- Toename van het aandeel duurzame en schone mobiliteit door in plannen en bij ontwikkelingen rekening te houden met locatie en benutting van laadinfra t.b.v. elektrische voertuigen en het stimuleren van het fietsgebruik.
- Stimuleren van het sluiten van de grondstoffenkringloop door verdergaande toepassing van duurzame (innovatieve) materialen in gebouwen en omgeving via hernieuwbare grondstoffen, materialen met lagere CO₂ emissie bij productie en groene daken en gevels.

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, Gezondheidscentrum Bellestein’ 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.

De VNG-publicatie kent twee soorten gebieden: rustige woonwijken en gebieden met functiemenging. Gebieden met functiemenging kenmerken zich door een combinatie van woningen en bedrijvigheid. Ook gebieden die langs de hoofdinfrastructuur liggen worden aangemerkt als een gemengd gebied. In gebieden met functiemenging mag de richtafstand met één stap worden verminderd. De richtafstand wordt gemeten van de bestemmingsgrens van de inrichting tot de gevel van de gevoelige functie.

4.2.2. Beschouwing plansituatie

Het plangebied is aan te merken als een gemengd gebied. Dit vanwege de functiemenging in het gebied en de ligging ten opzichte van de Kastelenlaan. Een gezondheidscentrum valt in de VNG-publicatie onder de milieucategorie 1 'artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven'. Voor een gemengd gebied geldt een richtafstand van 0 meter tot gevoelige bestemmingen. De afstand tot de dichtstbijzijnde woning (vanaf de inrichtingsgrens van het toekomstige gezondheidscentrum) is meer dan 10 meter.

4.2.3. Conclusie

Geconcludeerd wordt 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*

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

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is in ieder geval een verkennend onderzoek naar eventuele bodemverontreiniging noodzakelijk, waarbij vaak met een historisch vooronderzoek volstaan kan worden. Bij aanwijzingen voor eventuele verontreinigingen in de bodem (grond

en/of grondwater) is verder onderzoek in situ vereist, om uiteindelijk vast te kunnen stellen of en hoe (bijvoorbeeld na sanering) een beoogde nieuwe bestemming kan worden gerealiseerd.

Wet bodembescherming

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming, inclusief de aanvullende besluiten, leidend. In de Wet bodembescherming wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem. De Wet bodembescherming kent nieuwe gevallen van bodemverontreiniging (ontstaan na 1 januari 1986) waarbij sprake is van een saneringsplicht die direct van kracht is. Voor oude gevallen van verontreiniging is de start van de sanering met de nieuwe Wet bodembescherming afhankelijk van de ontoelaatbare risico's voor de mens, verspreiding of het milieu, nu en in de toekomst.

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

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

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

Besluit Uniforme saneringen (BUS)

Op 14 februari 2006 is het Besluit Uniforme Saneringen (BUS) in werking getreden. Deze landelijke uniforme regeling maakt het mogelijk eenvoudige saneringen in korte tijd af te ronden. Een sanering wordt via een standaard meldingsformulier aangemeld en binnen vijf weken kan gestart worden met het saneren. Het gebruik van BUS is echter wel gebonden aan voorwaarden. De belangrijkste zijn:

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

4.4.2. *Situatie plangebied*

Ten behoeve van de voorgenomen realisatie van het gezondheidscentrum Bellestein is een verkennend bodem- en infiltratieonderzoek uitgevoerd (PJ Milieu BV, Verkennend bodem- en infiltratieonderzoek Bellestein (Gezondheidscentrum Veldhuizen) Ede, kenmerk 18069201A, d.d. 5 oktober 2018). Uit het onderzoek blijkt dat alleen in het grondwater een licht verhoogd gehalte barium is aangetroffen. Een nader bodemonderzoek en of bodemsanering is niet noodzakelijk.

4.4.3. Conclusie

Er is met betrekking tot de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering voor dit plan.

4.5 Water

4.5.1. Beleid/regelgeving

Algemeen

In het kader van de watertoets heeft overleg plaatsgevonden tussen waterschap Vallei en Veluwe en de gemeente Ede.

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.

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 en 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 eigenaar van het perceel 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.

Vuilwater

In de directe omgeving van het gezondheidscentrum bevindt zich een gescheiden rioolstelsel. Het afvalwater van het gezondheidscentrum wordt middels een afvalwaterriool gescheiden ingezameld en aangesloten op het gemeentelijke riool, om verder afgevoerd te worden naar de rioolwaterzuivering.

Hemelwater

De bestaande bebouwing van gezondheidscentrum Bellestein is aangesloten op een hemelwaterriool. De nieuw te realiseren bebouwing en verhard oppervlak wordt ook op dit hemelwaterriool aangesloten. Een deel van het bestaande HWA-stelsel zal verlegd moeten worden omdat het zich bevindt op de locatie waar in de toekomstige situatie de nieuwe bebouwing geprojecteerd is.

Aan de noordwestzijde van het plangebied, op de kruising Kastelenlaan-Slotlaan, komt bij hevige regenval wateroverlast voor. Dit is een aandachtspunt bij de ontwikkeling; deze wateroverlast mag in elk geval niet verergeren als gevolg van de ontwikkeling, bij voorkeur zal de ontwikkeling bijdragen aan het verminderen van de overlast.

Grondwater

De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand bevindt zich momenteel op een hoogte van circa NAP +13m. Dit is meer dan een meter beneden maaiveldniveau. In het gebied is in de huidige situatie geen bekende grondwateroverlast.

Het plangebied bevindt zich in de zogenaamde Grondwaterfluctuatietoneel. Deze zone aan de voet van het Veluwemassief is extra gevoelig voor grondwateroverlast. Het is van belang om bij de inrichting van het gebied er rekening mee te houden dat het grondwater naar verwachting in de toekomst zal stijgen.

Hoogten

Het vloerpeil van de gebouwen ligt minimaal 25 cm hoger dan de goothoogte van de weg, om te voorkomen dat bij water-op-sstraat situaties wateroverlast in de panden ontstaat.

4.5.3. Conclusies

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling mits wordt voldaan aan bovengenoemde uitgangspunten.

4.6 Ecologie/natuur

4.6.1. *Beleid/regelgeving*

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.

Soortenbescherming

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 (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland)

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

Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheerplan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen. Het opstellen gebeurt daarom in overleg met alle direct betrokkenen, zoals beheerders, gebruikers, omwonenden, gemeenten, natuurorganisaties en waterschappen. Samen geven ze invulling aan beleven,

gebruiken en beschermen. Daar draait het om in de Nederlandse Natura 2000-gebieden (bron: Regiegroep Natura 2000).

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

Houtopstanden

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

Natuurwetwerk 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.

Biodiversiteit

Biodiversiteit is de verscheidenheid van genen, soorten en ecosystemen. Biodiversiteit vormt de basis voor onze economie, voedsel- en medicijnenproductie en de natuurlijke bescherming tegen klimaatverandering. Een intacte biodiversiteit is niet alleen van wezenlijk belang voor goed functionerende ecosystemen, maar draagt ook bij aan een waardevolle leefomgeving voor de inwoners, een aantrekkelijk vestigingsklimaat en het versterken van de eigen identiteit van Ede.

De gemeente Ede is een grote gemeente met verschillende landschappen die bijdragen aan de biodiversiteit. Hiermee heeft de gemeente Ede een grote verantwoordelijkheid voor de biodiversiteit en is het erg belangrijk dat biodiversiteit een prominente plaats heeft in het uitvoeringsbeleid van de gemeente.

Biodiversiteit staat sterk onder druk. Soorten verdwijnen en ecosystemen worden aangetast, ook in Ede. Recent onderzoek heeft aangetoond dat het volume aan insecten met 75% schrikbarend is afgenomen. Dit betekent dat er minder voedsel is voor vogels en vleermuizen, maar het heeft ook directe effecten op de mens. De helft van het aantal soorten wilde bijen, die voor 80% verantwoordelijk zijn voor de bestuiving van gewassen, is met uitsterven bedreigd. Redenen om ons grote zorgen te maken.

Het Programma Biodiversiteit is op 21 maart 2019 door de gemeenteraad vastgesteld en geeft invulling aan gemaakte afspraken op Europees, landelijk en provinciaal niveau en wordt een onderdeel van het te vernieuwen omgevingsbeleid.

4.6.2. Situatie plangebied

Voor het plangebied is op 8 mei 2017 door Econsultancy een quickscan flora en fauna opgesteld (rapport quickscan flora en fauna (3800.001) Bellestein 59-61 te Ede). Om de ontwikkeling van het nieuwe gezondheidscentrum mogelijk te maken wordt een deel van de berm opgeofferd/heringericht en wordt een aantal bomen gekapt. De te kappen bomen worden binnen het plangebied gecompenseerd. Het is van belang om de nieuwe ontwikkeling in lijn te

brengen met de Wet Natuurbescherming en rekening te houden met het instandhouden en versterken van de (lokale) biodiversiteit.

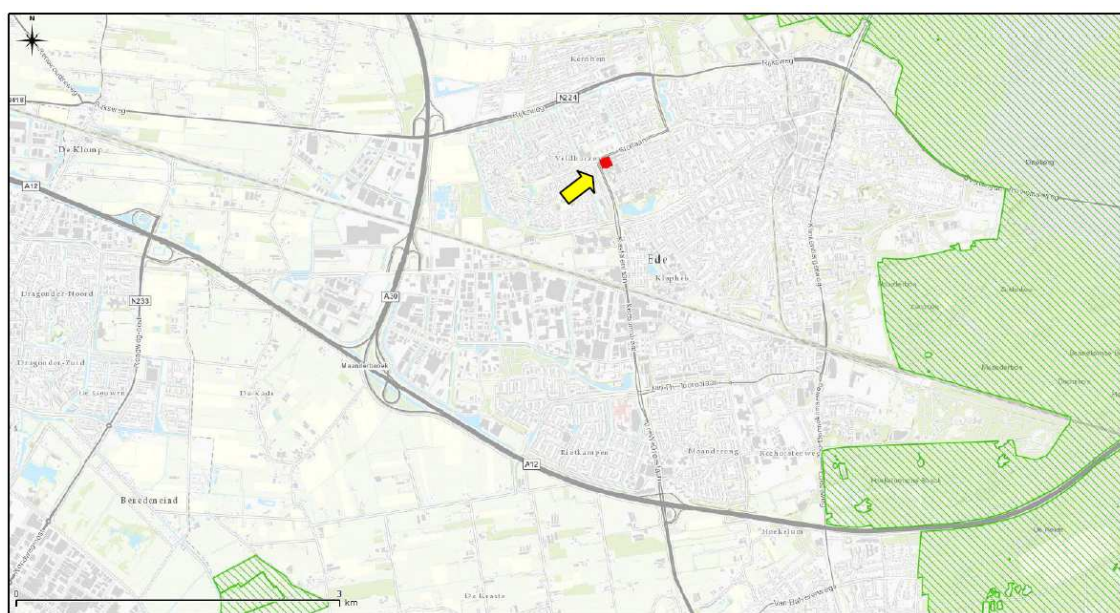
Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden, de Veluwe en het Binnenveld bevinden zich op circa 2 tot 3 kilometer afstand ten oosten en ten zuidwesten van het plangebied. In het kader van de gebiedsbescherming dient tevens onderzocht te worden of externe effecten optreden op de Natura 2000 gebieden, zoals bijvoorbeeld een toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Eventuele effecten van stikstofdepositie zijn op voorhand niet uit te sluiten aangezien door de ontwikkeling het aantal verkeersbewegingen in en rond het plangebied zal toenemen en stikstofverbindingen vrijkomen bij de bouw van het nieuwe gezondheidscentrum. Om dit effect in beeld te brengen is voor zowel de bouwfase als de gebruiksfase een berekening gemaakt met het voorgeschreven rekenmodel AERIUS. De beschrijving van de gehanteerde uitgangspunten en onderzoeksresultaten staan beschreven in het memo 'Berekening stikstofdepositie - Gezondheidscentrum Bellestein Ede', d.d. 29 januari 2020 met kenmerk E19.011

Voor de bouwfase berekent AERIUS Calculator geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/hectare/jaar ter plaatse van Natura 2000 gebied. In de gebruiksfase neemt de depositie weliswaar op een tweetal hexagonen met 0,01 mol/hectare/jaar toe vanwege extra verkeersbewegingen, maar daar staat een afname van uitstoot en depositie tegenover vanwege gasloze verwarming van de nieuwbouw (terwijl het huidige gebouw gasgestookt is). Per saldo wordt in de gebruiksfase daarom een afname van de stikstofemissie en -depositie gerealiseerd.

Met het voorgaande is aangetoond dat het plan geen significant negatief stikstofdepositie-effect veroorzaakt op Natura 2000 gebied. Het aspect stikstofdepositie vormt dan ook geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan en de bouw en ingebruikname van het nieuwe gezondheidscentrum binnen het plangebied aan de Bellestein in Ede. Harde randvoorwaarde hierbij is dat voor de bouw- en sloopwerkzaamheden uitsluitend materieel uit stage klasse IV (bouwjaar vanaf 2014) wordt ingezet.

Andere externe effecten als gevolg van de voorgenomen plannen op het plangebied zijn, gezien de afstand tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden in combinatie met de schaal van de plannen (sloop en nieuwbouw) niet te verwachten.



Afbeelding: ligging onderzoekslocatie t.o.v. Natura 2000 (groen gearceerd)

Natuurnetwerk Nederland GNN/GO

Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk en ligt ook niet in de nabijheid van een gebied, behorend tot het Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich circa 2 kilometer of meer ten oosten en ten westen van het plangebied. Door de voorgenomen plannen op de onderzoeklocatie zullen vanwege de grote afstand tot de GNN gebieden de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland niet worden aangetast.

Houtopstanden

Dit onderdeel is niet van toepassing aangezien er geen structuren worden gekapt die bestaan uit meer dan 20 bomen of groter zijn dan 10 are.

Soortenbescherming

Broedvogels

Voor de algemene broedvogelsoorten die in het plangebied 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

De bebouwing op de onderzoekslocatie is niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Het elektriciteitshuisje bevat geen spouwmuren die middels stootvoegen bereikbaar zijn voor vleermuizen. De bebouwing van het zorgcentrum bestaat uit enkelwandige elementen. De ruimte langs betonnen dakranden zijn aan de achterzijde weliswaar open, maar geschikte invliegmogelijkheden ontbreken. Daarmee is de voorgenomen sloop van bestaande bebouwing niet in strijd met de Wet Natuurbescherming.

Langs de Slotlaan is de verwachting dat er een vliegroute van vleermuizen aanwezig is. De bomen aan weerszijden van de weg geven de vleermuizen bescherming tegen predatoren, beschutting tegen de wind en bieden oriëntatie. Specifiek voor de watervleermuis geldt bovendien dat de bomen zorgen voor de benodigde donkerte langs hun vliegroute.

Door de ingreep zal een deel van de groene verbinding worden aangetast. De functionaliteit als vliegroute van vleermuizen zal behouden blijven, omdat er ter plaatse sprake is van een brede verbinding. De aansluiting met de groenstructuur aan de overzijde van het kruispunt zal enigszins negatief beïnvloed worden. Er is echter sprake van herplant van de bomen zodat dit een tijdelijke situatie is, die voor vleermuizen te overbruggen is.

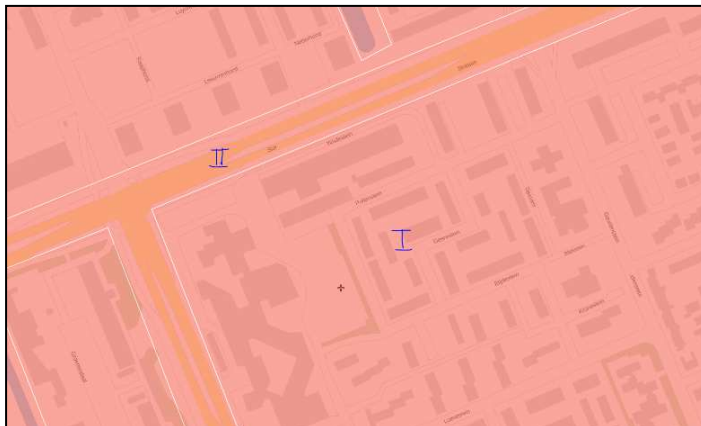
Door te vermijden dat er vanuit het plangebied lichtuitstraling plaatsvindt richting de Slotlaan, wordt voorkomen dat de potentiële vliegroute voor vleermuizen wordt verstoord. Hiermee worden overtredingen van de Wet natuurbescherming voorkomen.

Overige soort(groep)en

Overtredingen van de Wet natuurbescherming ten aanzien van beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn wegens het ontbreken van geschikt habitat/verblijfsmogelijkheden, op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezigheid van voldoende alternatieven en/of gezien de aard van de ingreep in dit geval niet aan de orde.

Biodiversiteit

Het plangebied valt deels binnen de Hoofdgroenstructuur van Ede, evenals binnen twee eenheden van de Biomorfologische kaart, inzake de ambassadeursoorten Ekster (aangeduid met I op onderstaande afbeelding) en Korenbloem/honingbij (aangeduid met II op onderstaande afbeelding).



Afbeelding: biomorfologische kaart Ede

Eksters maken gebruik van groene wijken met voldoende hoge bomen om in te nestelen. De aantallen eksters in deze eenheid zijn hoog. Verder zijn er maar liefst 154 verschillende soorten dag- en nachtvlinders en geleedpotigen waargenomen, hetgeen aangeeft dat deze soortgroep een belangrijke bijdrage levert aan de totale biodiversiteit in de bebouwde kom. Andere gebouwbewonende soorten in (de directe omgeving van) het plangebied zijn Gewone dwergvleermuis, Huismus, Laatvlieger en Gierzwaluw. Van Gewone dwergvleermuis zijn enkele verblijfplaatsen in flatgebouwen bekend. De lijnvormige elementen (zoals die langs de Slotlaan) hebben brede, met bomen begroeide bermen. Ze zijn van belang voor een groot aantal plant- en diersoorten. Door het ecologisch bermbeheer vanuit de gemeente is er leefgebied voor insecten ontstaan (zoals vlinders en krekels), evenals verbindingen voor vleermuizen en andere zoogdieren (zoals de Eekhoorn). Ambassadeurs van de eenheid zijn de Korenbloem en de Honingbij. De Korenbloem maakte vroeger op zandgronden deel uit van het onkruid dat in akkers groeide. Door steeds efficiëntere onkruidbestrijding is de soort echter zeldzaam geworden en is zelfs opgenomen in de Rode Lijst van bedreigde plantensoorten. Onlosmakelijk verbonden met bloemen is de honingbij. Voor de bestuiving van veel plantensoorten speelt deze en vele andere bijensoorten een belangrijke rol. De wegen met bloemrijke bermen zorgen er indirect voor dat ook elders in de stad voldoende insecten aanwezig zijn om voor bestuiving van planten te zorgen. Behalve de korenbloem zijn er veel andere soorten van de Rode Lijst aan te treffen in de bermen, zoals Steenanjer, Veldsalie en Grote centaurie. Deze soorten zijn ingezaaid, maar verspreiden zich gestaag door de hele bebouwde kom. Dit geldt ook voor veel vlindersoorten die in de bermen van Ede-Stad worden waargenomen. Verder maken vleermuizen en Eekhoorns gebruik van de lijnvormige elementen om zich te verplaatsen van hun verblijfplaatsen in de stad en de woonwijken naar de voedselgebieden elders zoals het buitengebied. Langs meerdere wegen zijn passerende vleermuizen waargenomen. De verspreiding van de eekhoorn in Ede houdt mede verband met de aanwezigheid van de bomenrijen die tot diep in de woonwijken doorlopen.

Met betrekking tot de biodiversiteit dienen in het plangebied maatregelen te worden uitgevoerd voor soorten die gebruik maken van bebouwing en soorten die gebruik maken van de buitenruimte. Dit betreffen voorzieningen voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen in het gebouw en het aanbrengen van (ecologische) beplanting in de buitenruimte. Gelet op de beperkte groene buitenruimte dient dit ook te worden uitgevoerd in gevels en daken.

De navolgende maatregelen worden getroffen bij de planontwikkeling ter versterking van de ecologische waarden en ter voorkoming van aantasting van deze waarden.

- Soortbescherming:
 - Geen lichtuitstraling richting bomen Slotlaan.
 - Beplanting buiten broedseizoen verwijderen.
- Houtopstanden:

- Herplant van alle te kappen bomen en aanplant extra bomen/struiken ter versterking van groenstructuur.
- Biodiversiteit:
- Op een substantieel deel van het dakoppervlak een groendak realiseren (sedum of dikker substraat voor meer natuurlijk dak). Overig deel oppervlakte kan gebruikt worden voor een dakterras en voor zonnepanelen. De combinatie van groendak en zonnepanelen is ook mogelijk, dan hebben de panelen ook een hogere opbrengst.
 - Groot deel van de nieuwbouw krijgt groene gevels.
 - Groene buitenruimte beplanten/inzaaien met bloemrijke kruiden, aangevuld met struweel. Hierbij aan de zijde van de Slotlaan een inheems meerjarig mengsel voor bijen toepassen. Aan de voorzijde van het gebouw, bij de parkeergelegenheid, nectarhoudende bloeiende planten toepassen met verschillende bloeiperioden. Deze mogen ook uitheems zijn.
 - Plaatsen insectenhotel (minimaal 1m²). Op rustige locatie in de zon.
 - Alle gevels op alle windrichtingen voorzieningen inbouwen voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen realiseren. Dit behalve aan de westzijde langs de Kasteellaan, omdat aan die zijde veel glas aanwezig is. Deze neststenen dienen inwendig in de muur te worden gerealiseerd.



Inbouwsteen gierzwaluw
(10 stuks aan de oostzijde)



Nestkast mus
(10 stuks noordgevel)



Inbouwstenen
vleermuizen.
Op 5 locaties 3 aan elkaar
gekoppelde stenen
plaatsen aan de noordzijde
(3 locaties) en zuidzijde (2
locaties). Anders
spouwruimte geschikt
maken voor vleermuizen

4.6.3. Conclusie

Op basis van een uitgevoerde quickscan ecologie wordt geconcludeerd dat de planontwikkeling geen negatieve effecten heeft voor het beschermde natura -2000 gebied. In combinatie met passende maatregelen zal de planontwikkeling evenmin leiden tot aantasting van beschermde soorten. Bij de planrealisatie worden maatregelen getroffen ter versterking van de biodiversiteit in Ede. Daarmee is de planontwikkeling uitvoerbaar vanuit ecologisch perspectief.

4.7 Archeologie

4.7.1. Beleid/regelgeving

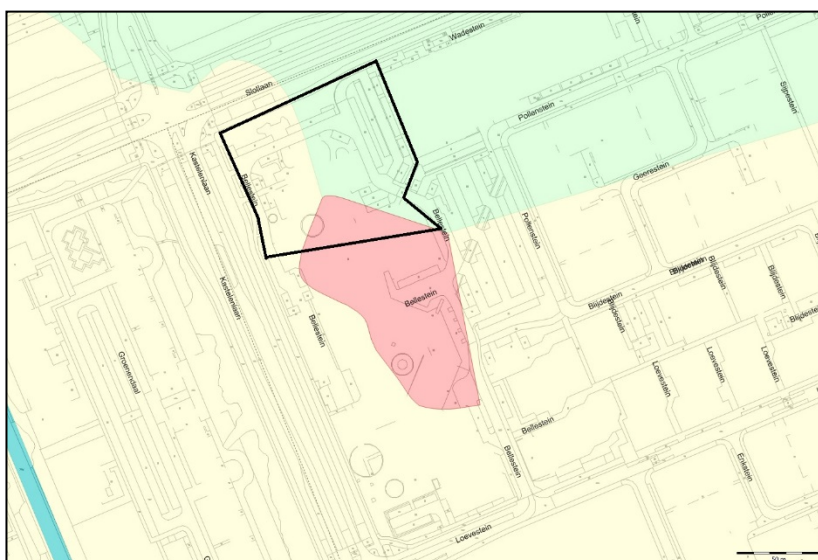
In 2012 is de nota 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' door de gemeenteraad vastgesteld. De nota stoelt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een 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 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

4.7.2. Situatie plangebied

In onderstaand figuur is het bestemmingsplangebied te zien, geprojecteerd op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De gele kleur geeft aan dat de verwachting voor de aanwezigheid van archeologische resten in het plangebied middelhoog is, de groene kleur wijst op een lage verwachtingswaarde. In het zuidelijke deel van het plangebied duidt de rode kleur op een hoge verwachtingswaarde.



Afbeelding: Ligging van het plangebied op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartblad archeologie (2013).

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten en waardevolle archeologische terreinen. Wel zijn in het verleden in de omgeving van het plangebied archeologische onderzoeken uitgevoerd. Direct ten oosten van het plangebied hebben twee booronderzoeken plaatsgevonden, waarbij is vastgesteld dat de bodem verstoord is. Ten zuidwesten van het plangebied is een grootschalige opgraving uitgevoerd bij de nieuwbouw van de wijk Veldhuizen. Hierbij is een uitgestrekte nederzetting uit de Romeinse tijd onderzocht. Ten noordoosten van het plangebied, in de wijk Veldhuizen A, is een booronderzoek uitgevoerd. Ook hier bleek de bodem verstoord te zijn.

4.7.3. Conclusie

De geplande nieuwbouw vindt plaats in een gebied dat deels een lage en deels een middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde heeft. In het gedeelte van het

¹¹ 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.

plangebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde vindt uitsluitend vervangende nieuwbouw plaats. Hier is de ondergrond reeds verstoord en kunnen geen intacte archeologische resten verwacht worden. In het deel van het plangebied dat valt in de zone met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde geldt een vrijstellingsgrens van 1.000 m² en voor gebieden met een lage verwachtingswaarde gelden geen restricties. Gelet op de omvang van de voorgenomen ontwikkeling en de archeologische verwachting conform de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Ede zal de voorgenomen ingreep niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een beschermende planologische regeling wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

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 (Erfoedwet 2016, artikel 5.10, lid 1).

4.8 Cultuurhistorie

4.8.1. Beleid/regelgeving

Het kader voor de doorwerking van cultuurhistorie in ruimtelijke plannen wordt bepaald door wetgeving en beleid op verschillende niveaus, waaronder de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) Ede. 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.

4.8.2. Situatie plangebied

De cultuurhistorische waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het westelijk gedeelte van het plangebied ligt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 3 van de Cultuurhistorische Waardenkaart. Voor dit gebiedstype geldt de volgende beleidsstrategie:

“Het aanwezige erfgoed is een weerslag van de plaatselijke historische ontwikkeling en als zodanig onderdeel van het cultuurlandschap van Ede. Het gebied draagt bij aan de lokale identiteit, maar de samenhang is op onderdelen vertroebeld. Ontwikkelingen bieden een kans om de kwaliteit te verbeteren. Bij deze transformatie dient een basiszorgvuldigheid te worden betracht, met aandacht voor de historische kenmerken van het gebied.”

Het oostelijk gedeelte van het plangebied valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 4. Voor dit gebiedstype geldt de volgende beleidsstrategie:

“Als onderdeel van de historische leefomgeving heeft het gebied op dit moment weinig waarde. Het historische karakter is grotendeels verstoord. Er is geen sprake van uitgesproken cultuurhistorische waarde of zeldzaamheid. Ontwikkelingen bieden een kans om de kwaliteit te verbeteren of cultuurhistorische waarden te (re)construeren. Daarbij is aandacht voor de historische kenmerken van een gebied gewenst.”



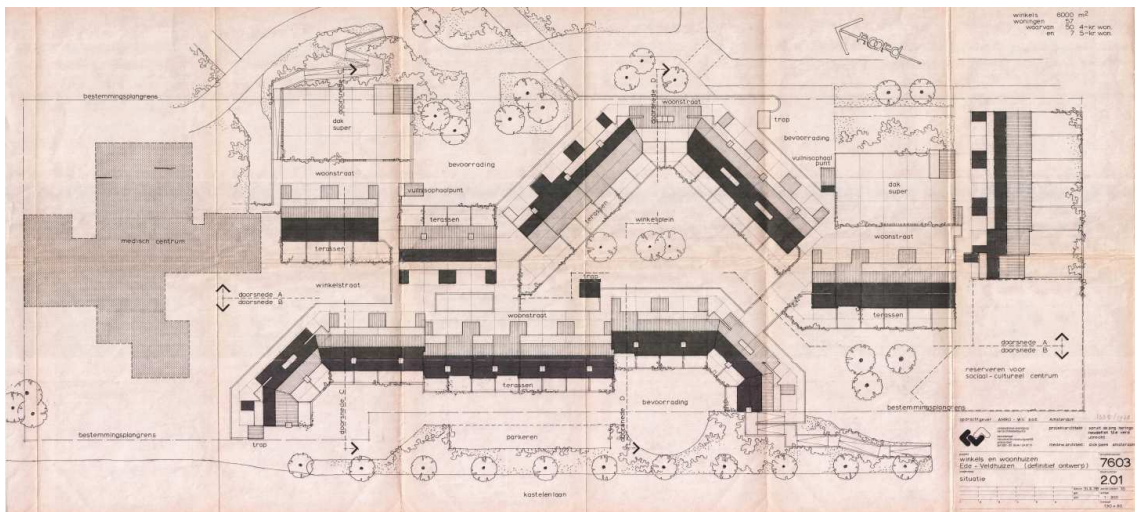
CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE ZONES	
	Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1: hoge cultuurhistorische betekenis (landschap, archeologie en historische (steden)bouwkunst)
	Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 2: middelhoge cultuurhistorische betekenis
	Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 3: middellage cultuurhistorische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

Afbeelding: Ligging van het plangebied op de Cultuurhistorische Waardenkaart (rode cirkel)

4.8.3 Cultuurhistorische analyse

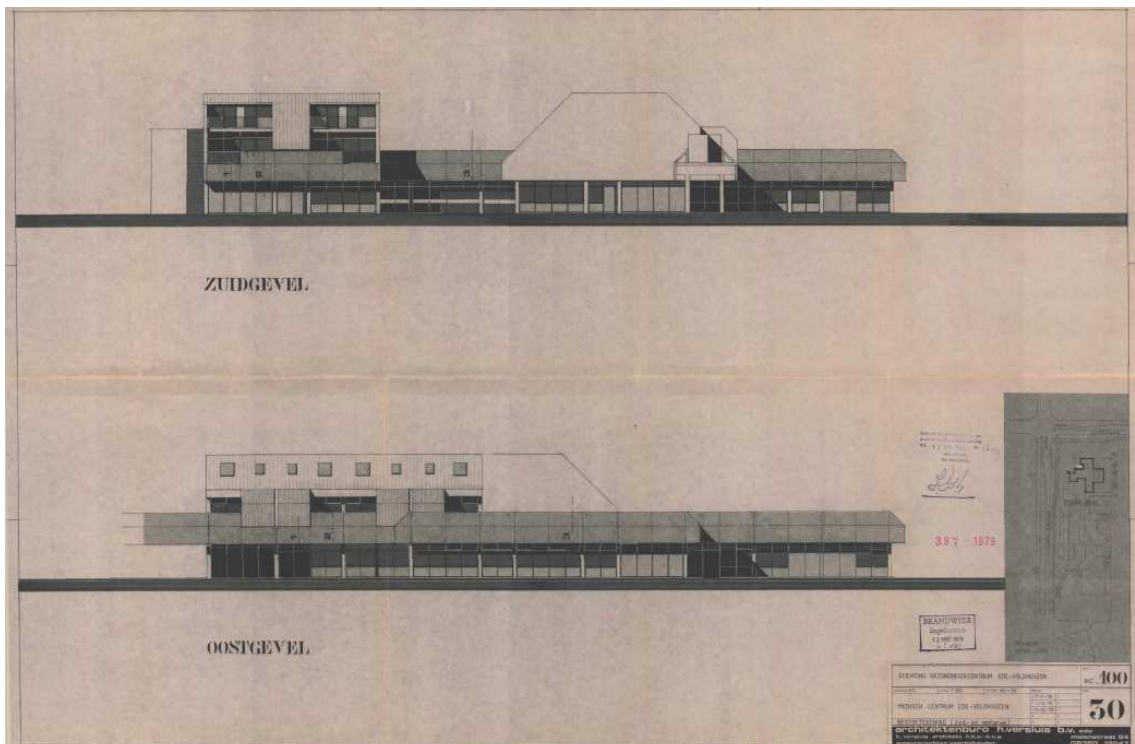
Ontwikkelingsgeschiedenis

Het winkelcentrum Bellestein werd omstreeks 1980 gebouwd in opdracht van B.V. Projectontwikkelingsmaatschappij AMRO uit Amsterdam naar een ontwerp van de Coöperatieve Vereniging van Architectenbureaus uit Amsterdam. Het woon-winkelcomplex is gerealiseerd op basis van planologische en stedenbouwkundige principes die destijds in zwang waren. Als reactie op de modernistische stedenbouwkundige praktijk uit de vroeg-naoorlogse periode werd de menselijke maat en schaal vanaf het midden van de jaren zeventig van de vorige eeuw door ontwerpers als basis genomen ('Forumbeweging'). Thema's als geborgenheid, herbergzaamheid, intimiteit en identificatie vormden belangrijke uitgangspunten voor de vormgeving van het stedelijk leefmilieu. Volgens de structuralistische ontwerpprincipes diende de openbare ruimte gelegenheid te bieden tot sociale ontmoetingen en vormde de groenstructuur een contramal van de bebouwings- en wegenstructuur. In de ruimtelijke opzet en architectonische vormgeving van het winkelcentrum Bellestein komt het gedachtengoed van het Structuralisme duidelijk tot uitdrukking. Kenmerkend voor de ruimtelijke opzet van het winkelcentrum zijn de bochtige winkelstraat en het winkelplein op maaiveldniveau en de verhoogd gelegen woonstraten, die met elkaar verbonden worden door loopbruggen. De bebouwing en inrichting van de openbare ruimte hebben een organisch karakter.



Afbeelding: Fragment bouwtekening Winkelcentrum Bellestein, datering 1978 (bron: Bouwarchief gemeente Ede, identificatienummer 1978B1335 tekeningen-18).

Het Medisch Centrum bevindt zich aan de noordzijde van het winkelcentrum Bellestein. In ruimtelijk opzicht vormt dit gebouw een afronding van het complex. Het ontwerp van het Medisch Centrum en zes woningen werd gemaakt door architectenburo H. Versluis b.v. uit Ede. Opdrachtgever was de Stichting Gezondheidscentrum Ede-Veldhuizen en apotheker J.H. Hus. De architectonische vormgeving sluit aan bij het winkelcentrum, maar geeft tegelijkertijd door de afwijkende plattegrond en bouwhoogte uitdrukking aan de specifieke functie van het gebouw als Medisch Centrum.



Afbeelding: Fragment bouwtekening Medisch Centrum Ede-Veldhuizen, datering 1979 (bron: Bouwarchief gemeente Ede, identificatienummer 1979B0378 tekeningen-2).

Cultuurhistorische waarden

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

In en nabij het plangebied liggen geen beschermde rijks- of gemeentelijke monumenten. Evenmin is het gezondheidscentrum aangemerkt als een potentieel karakteristiek pand.

Historisch-ruimtelijke structuren

Blijkens de deelkaart 'Historische bouwkunst en stedenbouw' van de Cultuurhistorische Waardenkaart is het winkelcentrum 'Bellestein' gerealiseerd op een plek van een oude erf. In het verleden kwamen op deze plek verschillende wegen samen. In de orthogonale wegen- en verkavelingsstructuur van de wijk Veldhuizen is de inrichting van het prestedelijk landschap nog herkenbaar. Ook in de omgeving van het plangebied liggen de wegen (Slotlaan en Kastelenlaan) ongeveer op de plek van de kavelgrenzen van de weilanden die hier voor de realisatie van de wijk lagen.



Afbeelding: Deelkaart 'Historische bouwkunst en stedenbouw' (plangebied is rood omcirkeld). Nabij het plangebied liggen historische kavelgrenzen (oranje streepjeslijnen). In het verleden kwamen meerdere inmiddels verdwenen wegen (paarse stippellijnen) samen bij een historisch erf (rode symbolen).

Waardevolle historische stedenbouw

Uit de deelkaart 'Historische bouwkunst en stedenbouw' blijkt dat direct ten noorden en ten westen van het plangebied een gebied voorkomt dat op de Cultuurhistorische Waardenkaart is aangeduid vanwege de aanwezige historisch-stedenbouwkundige waarden. In de toelichting op de Cultuurhistorische Waardenkaart wordt over het gebied 'Stadsringfragment' het volgende vermeld:

"Deel van de (beoogde) stadsring waarin wegtracé, bebouwing en groenaanleg in onderlinge samenhang zijn ontworpen op het schaalniveau van de stad. Bij het oudste fragment - de Proosdijerveldweg - gaat het om een onvoltooide structuur met overwegend middelhoge woonbebouwing en verspreide voorzieningen (winkels, kerken) aan weerszijden van een brede weg met gescheiden rijkstroken en middenberm met bomen. Bij de jongere fragmenten aan de Koosomstraat e.o. en de Kastelenlaan e.o. gaat het om twee samenhangende composities waarin reeksen hoogbouw en groenelementen structurerend zijn."

Het winkelcentrum Bellestein maakt geen onderdeel uit van dit stedenbouwkundig ensemble 'Stadsringfragment'. In tegenstelling tot de functionalistische opzet van dit ensemble, dat in de jaren zestig van de vorige eeuw tot stand kwam, kenmerkt het winkelcentrum zich door een structuralistische opzet die vanaf het midden van de jaren zeventig van de vorige eeuw in zwang kwam.

4.8.4 Conclusie

Het voormalig Medisch Centrum heeft geen beschermde status. Gelet op de cultuurhistorische beleidsstrategie (Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 3 en 4) dient bij ruimtelijke ontwikkelingen een basiszorgvuldigheid te worden betracht, met aandacht voor de historische kenmerken van het gebied.

Met de nieuwbouw van het gezondheidscentrum Bellestein is getracht om de hoek van de Kastelenlaan met de Slotlaan stedenbouwkundig te markeren. Door de kleur van de gevels wordt aansluiting gezocht met de appartementengebouwen aan de overzijde van de Slotlaan. Ook door de massa, vorm en oriëntatie richt de nieuwbouw zich op de Slotlaan en voegt zich daarmee in het ruimtelijke patroon met middelhoge bebouwing langs deze wijkontsluitingsweg, dat het resultaat is van de modernistische stedenbouwkundige praktijk van de jaren zestig.

Geconcludeerd wordt dat met de beoogde nieuwbouw van gezondheidscentrum Bellestein in principe geen aansluiting wordt gezocht bij de historisch-ruimtelijke kenmerken van het winkelcentrum Bellestein. Karakteristiek voor het winkelcentrum is dat het complex in belangrijke mate naar binnen is gericht. De bebouwing is organisch vormgegeven en samengesteld uit kleinere eenheden, die gerelateerd zijn aan de menselijke maat. De openbare ruimte heeft de functie van een verblijfs- en ontmoetingsruimte. Daarmee weerspiegelt de ruimtelijke opzet van het winkelcentrum Bellestein thema's als geborgenheid en herbergzaamheid, die in de jaren zeventig van de vorige eeuw in de architectuur en stedenbouw in zwang waren.

Vanuit cultuurhistorisch perspectief geldt dat met de nieuwbouw bij voorkeur meer nadrukkelijk een relatie was aangegaan met de kenmerkende ruimtelijke opzet van het winkelcentrum, echter gelet op de cultuurhistorische beleidsstrategie is dit geen randvoorwaarde. Een belangrijk pluspunt van het huidige ontwerp is dat de beslotenheid van het winkelcentrum ondanks de doorbraak gehandhaafd blijft, doordat een gedeelte van het Medisch Centrum met bovengelegen woningen wordt behouden. Het plein met de entree van het gezondheidscentrum dragen bij aan een logische beëindiging van de winkelstraat - zowel functioneel als visueel-ruimtelijk - hetgeen aansluit bij de oorspronkelijke ontwerpgedachte van het winkelcentrum.

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

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

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

In bovenstaande situaties geldt voor nieuwe 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*

Met voorliggend plan worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen toegevoegd of wegen met een maximum snelheid van 50 km/uur of hoger gereconstrueerd. Het bouwplan is een niet geluidgevoelig gebouw. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is daarom niet aan de orde.

4.9.3. *Conclusie*

Het aspect verkeerslawaaï vormt geen belemmering voor dit plan.

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*

Er is in de nieuwe situatie ten opzichte van de huidige situatie geen sprake van een uitbreiding van activiteiten die dusdanig van omvang zijn dat deze in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de lokale luchtkwaliteit. Het medische centrum is verder zelf niet te beschouwen als een gevoelige bestemming. In het gebied voldoet de luchtkwaliteit aan de wettelijke normen.

4.10.3. *Conclusie*

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

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.

Nota Parkeernormering

In september 2017 is de Nota Parkeernormering vastgesteld. In deze nota 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 deze 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*

Fiets

Het bouwplan is gelegen op een kruispunt van hoofdfietsroutes en daarmee is het prima bereikbaar voor fietsers. Bij het inrichtingsplan zal aandacht besteed worden aan voldoende fietsparkeerplaatsen voor fietsen ten behoeve van het gezondheidscentrum.

Parkeren

De planontwikkeling moet op basis van de gemeentelijke nota parkeernormering voorzien in voldoende parkeercapaciteit. De gedeeltelijke sloop en nieuwbouw van het gezondheidscentrum Bellestein leidt tot de volgende nieuwe volumes. Voor een volledige beschouwing wordt verwezen naar paragraaf 3.1.3.

In onderstaande tabellen wordt de (extra) parkeervraag van het nieuwe programma weergegeven.

Parkeerbehoefte nieuw

Wat		m2 bvo	P-norm per 100m2 bvo of per behandelkamer	Solitaire P-vraag
Wijkwinkelcentrum (gem 2)	Wijkcentrum	669	5,1	34
Wijkwinkelcentrum (gem 3)	Cafe/bar/cafetaria	595	6,0	36
Gezondheidscentrum	Behandelkamers Huisarts	21	3,0	63

	Apotheek m2	349	2,4	8
	Behandeldkamers fysiotherapie	9	1,8	16
	Behandeldkamers consultatiebureau	3	1,9	6
TOTAAL				163

De parkeervraag van de nieuwe ontwikkelingen is dus op basis van de gemeentelijke nota parkeernormen 163 parkeerplaatsen. Daar mag de bestaande parkeervraag vanaf getrokken worden, omdat deze komt te vervallen. In onderstaande tabel wordt de te vervallen parkeervraag weergegeven.

Parkeerbehoefte oud

Wat		m2 bvo	P-norm per 100m2 bvo of per behandelkamer	Solitaire P-vraag
Gezondheidscentrum	Behandeldkamers	9	3,0	27
	Apotheek m2	346	2,4	8
	Behandeldkamers fysiotherapie	10	1,8	18
	Behandeldkamers consultatiebureau	3	1,9	6
TOTAAL				59

De toename in de parkeerbehoefte is 104 parkeerplaatsen (163-59).

De solitaire parkeervraag van de nieuwe ontwikkeling is 163 parkeerplaatsen. Echter het betreffen verschillende functies met elk hun eigen piekvraag op verschillende momenten. Het piekmoment van huisartsbezoek ligt op een ander moment dan de piek voor het bezoek aan een café of cafetaria.

In de onderstaande tabel is de parkeervraag voor een werkdagochtend, werkdagmiddag en zaterdagmiddag voor zowel het oude als het nieuwe programma weergegeven.

	Solitaire p-vraag	Parkeervraag op werkdagen en zaterdag					
		werkdag ochtend		werkdag middag		zaterdag middag	
		perc	behoefte	perc	behoefte	perc	behoefte
Nieuw programma	163	70%	114	63%	103	44%	71
Oud programma	59	100%	59	75%	44	12%	7
Extra parkeervraag nieuw programma	104		55		59		64

Op basis van de bovenstaande tabel kunnen we concluderen dat de extra parkeerdruk door toevoeging van het programma op 55 tot 64 extra parkeerplaatsen komt.

Parkeercapaciteit

Rondom het winkelcentrum Bellestein wordt in een groot parkeerterrein voorzien met een capaciteit van 403 plaatsen. Het beeld bij de gemeente en stakeholders is dat er een overmaat aan parkeerplaatsen is om deze extra vraag op te vangen. Dit beeld wordt bevestigd door een uitgevoerd parkeeronderzoek in 2016.

Er zijn op diverse dagen metingen uitgevoerd om de parkeerdruk te achterhalen:

- Donderdag 16 juni 2016 (10.00 uur en 14.00 uur);
- Vrijdag 17 juni 2016 (10.00 uur en 17.00 uur);
- Zaterdag 18 juni 2016 (11.00 uur, 14.00 uur en 17.00 uur).

Op vrijdagmiddag blijkt de parkeerdruk op het totale parkeerterrein het hoogst. In onderstaande tabel worden de resultaten weergegeven. Daarbij is ook onderscheid gemaakt in parkeerplaatsen die vrij van regulering zijn en plaatsen die binnen de parkeerschijfzone vallen.

	Capaciteit	# bezette plaatsen	P-druk (%)
Blauwe zone	264	148	36%
Vrij parkeren	139	104	56%
TOTAAL	403	252	63%

De restcapaciteit van het parkeerterrein Bellestein is 151 parkeerplaatsen (403 - 252).

Pakeervraag versus parkeercapaciteit

Uit onderzoek blijkt dat op het piekmoment de restparkeercapaciteit van het winkelcentrum Bellestein 151 parkeerplaatsen betreft.

De parkeervraag door toevoeging van nieuw programma (gezondheidscentrum en wijkwinkelcentrum) leidt tot een extra parkeervraag van 55 tot 64 parkeerplaatsen.

Dit houdt in dat inclusief de parkeervraag van het nieuwe gezondheidscentrum nog voldoende restcapaciteit van 87 tot 96 parkeerplaatsen betreft.

Bij het nieuwe inrichtingsplan van het gezondheidscentrum en/of aanvullende flankeren parkeermaatregelen zal aandacht worden besteed dat er nog wel voldoende restcapaciteit beschikbaar blijft in dit gebied.

Conclusie Parkeren

De extra parkeervraag als gevolg van het voorliggende bestemmingsplan kan binnen de huidige parkeercapaciteit van de Bellestein opgevangen worden.

Verkeersintensiteiten

Op basis van de verkeersritgeneratiecijfers van het CROW wordt in de onderstaande tabellen de verkeersgeneratie van zowel de bestaande als de nieuwe situatie weergegeven.

Verkeersgeneratie nieuw

Functie	Nieuwe situatie	Verkeersritgeneratie per 100 m ² bvo /behandelkamer		
Wijkcentrum	669	61		409
Cafe/bar/cafetaria	595	61*		362
Gezondheidscentrum	21 Behandeldkamers Huisarts	25		534
	349 m ² Apotheek	Nvt**		
	9 Behandeldkamers fysiotherapie	16		146
	3 Behandeldkamers consultatiebureau	12		38
				1489

* Binnen de CROW zijn er geen gegevens ten aanzien van verkeersritgeneratie beschikbaar voor een cafe/bar/cafetaria. Gezien het feit dat deze voorziening van het wijkwinkelcentrum zelf onderdeel uitmaakt daarom uitgegaan van de verkeersgeneratiefactor voor een wijkcentrum.

** Binnen de CROW zijn er geen gegevens ten aanzien van verkeersritgeneratie voorhanden voor een apotheek. Aanname is in dit geval niet noodzakelijk omdat het aantal vierkante meters bvo in de nieuwe situatie vrijwel gelijk is aan het oude programma en met 3 m² bvo niet van invloed is op de verkeersintensiteit.

De verkeersgeneratie van de nieuwe ontwikkeling komt op basis van verkeersritgeneratiecijfers van het CROW neer op 1489 voertuigen per etmaal. Van dit aantal mag de bestaande

verkeersgeneratie afgetrokken worden. In de volgende tabel wordt de af te trekken verkeersgeneratie weergegeven.

Verkeersgeneratie oud

Functie	Bestaande situatie	Verkeersritgeneratie per 100 m²bvo /behandelkamer	Verkeersgeneratie
Gezondheidscentrum	9 Behandelkamers Huisarts	25	229
	346 m ² Apotheek	Nvt**	
	10 Behandelkamers fysiotherapie	16	162
	3 Behandelkamers consultatiebureau	12	38
			429

Afwikkeling extra verkeersgeneratie door nieuw programma

Toename in verkeersbewegingen is 1489 bewegingen (nieuw) min 429 bewegingen (bestaand) = 1060 verkeersbewegingen.

De rijbanen/wegen op het parkeerterrein Bellestein zijn voldoende breed om dit verkeer te kunnen verwerken. De aanwezigheid van voetgangersoversteekplaatsen (zebra) naar de entrees van de Bellestein voorzien in veilige oversteken voor voetgangers van het parkeerterrein naar het winkelcentrum. De Bellestein ontsluit via de Loevestein op de hoofdwegenstructuur van Ede (Kastelenlaan). De extra verkeersgeneratie door de nieuwe ontwikkelingen kan goed opgevangen worden door infrastructuur zowel op Bellestein als in de directe omgeving van de Bellestein.

De intensiteit aan de westzijde van de Bellestein zal niet of nauwelijks toenemen omdat daar geen noemenswaardige functies bij komen en het aantal aanwezige parkeerplaatsen afneemt.

Conclusie Verkeersgeneratie

De ontwikkeling van het nieuwe gezondheidscentrum leidt tot een toename van 1060 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Het plangebied en directe omgeving is voldoende toegerust om deze extra verkeersbewegingen te verwerken.

Bevoorrading winkelcentrum

De ontsluiting voor bevoorradingsverkeer van de winkelvoorzieningen aan de "achterzijde" van de Bellestein, parallel aan de Kastelenlaan, is in de bestaande situatie niet ideaal. Bedrijfsbusjes hebben voldoende ruimte om te keren en het winkelcentrum vooruitrijdend te verlaten, maar deze keergelegenheid ontbreekt voor vrachtwagens. Grotere vrachtwagens moeten daarom over een lange lengte achteruit rijden om de laad-/loslocatie te bereiken/verlaten. Met name het achteruitrijden over een langere afstand brengt met zich mee dat het wenselijk is om alternatieve routes/mogelijkheden te verkennen met alle betrokken partijen.

In het onderzoek 'Toekomstperspectief winkelcentrum Bellestein Ede' (zie voor verder toelichting paragraaf 2.3. van deze toelichting) wordt gesteld dat met de verplaatsing van het gezondheidscentrum aan de noordzijde het beschutte voetgangersgebied wordt opgerekt, tot nabij de ingang van het medisch centrum. Vanuit verkeerskundig oogpunt wordt door de gemeente onderschreven dat de situatie verbeterd kan worden. De conclusie in het aangehaalde onderzoek, dat eerst de beschreven scenario's tot in detail uitgewerkt moeten worden, voordat er verdere stappen worden gezet in de ontwikkeling van het gezondheidscentrum, worden niet door de gemeente Ede onderschreven.

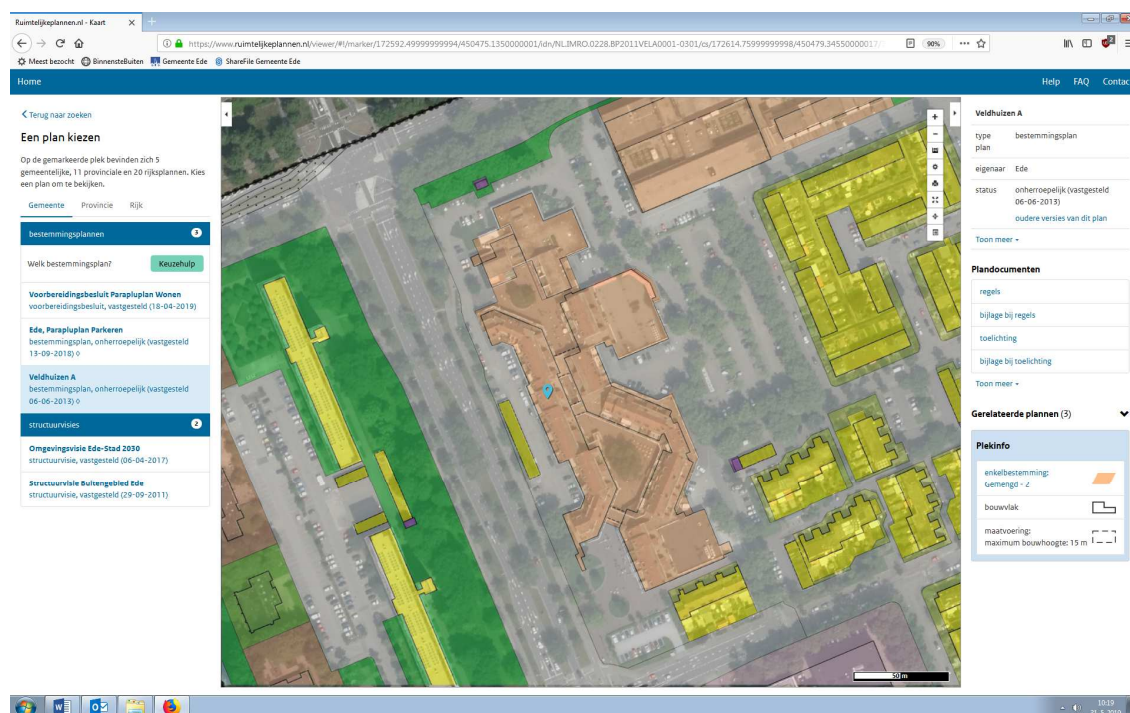
Zoals in paragraaf 2.4. is beschreven bestaat er voor de ondernemers van het gezondheidscentrum een grote urgentie om vervangende nieuwbouw te realiseren. Het is daarmee legitiem om deze ondernemers op korte termijn te faciliteren. Om de planontwikkeling

van het nieuwe gezondheidscentrum niet onnodig te vertragen, zijn daarom twee sporen ingezet zoals in paragraaf 2.4. is verder is toegelicht.

- * **Met de vaststelling van dit bestemmingsplan geeft de gemeenteraad expliciet opdracht aan het college om de verkeersvarianten nogmaals te heroverwegen, eventueel met een derde deskundige verkeersdeskundige, en met concrete voorstellen te komen. De werkgroep Bellestein zal wederom actief worden betrokken. Vervolgens komt het college met een uitgewerkt voorstel om hierover een besluit te laten nemen door de gemeenteraad. Daarbij worden dan ook de kosten inzichtelijk en eventuele andere relevante aspecten zodat een integrale keuze kan worden gemaakt door de gemeenteraad.**

De gemeenteraad heeft tijdens de besluitvormende vergadering op 9 april 2020 een amendement aangenomen. Op basis daarvan is in het raadsbesluit vastgelegd dat het college opdracht wordt gegeven om met een concreet voorstel te komen waarin op een zo veilig mogelijke wijze de verkeersafwikkeling plaatsvindt conform de voorgestelde variant E/ variant I (uit het rapport van Goudappel Coffeng).

Voor een verdere toelichting wordt korthedshalve verwezen naar paragraaf 2.4.



Afbeelding: geldende bestemmingsplan Veldhuizen A

4.11.3. Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor dit plan.

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. 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 dit plan.

4.13 Veiligheid

4.13.1. Beleid/regelgeving

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

In de *Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid*, een uitgave van Brandweer Nederland, worden eisen gesteld voor de bereikbaarheid voor de hulpverleningsdiensten. Dit leidt tot het stellen van minimale afmetingen en bochtstralen zodat hulpverleningsvoertuigen een object of calamiteit goed kunnen bereiken en adequate hulp kunnen verlenen. Met betrekking tot voldoende bluswater zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf de bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan.

Voor de bereikbaarheid van hulpverleningsvoertuigen voor de gemeente Ede zijn in het *Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan* hoofd- en subaanrijdroutes vastgesteld. Wegen die zijn aangewezen als hoofd- of subaanrijdroute moeten te allen tijde voor brandweervoertuigen goed toegankelijk en berijdbaar zijn.

4.13.2. Beschouwing plangebied

De achterzijde van de winkels en de bovengelegen woningen moeten bereikbaar zijn voor de hulpdiensten. In de huidige situatie wordt hieraan voldaan. Bij eventuele aanpassingen van de wegen moet rekening worden gehouden met de geldende richtlijnen voor bluswatervoorziening en bereikbaarheid. Deze zijn terug te vinden in de *Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid 2012* van Brandweer Nederland.

Als richtlijn voor verharding geldt een asbelasting van 10 ton en een totaal gewicht van 30 ton. Dit valt samen met verkeersklasse 30. De totale wegbreedte dient minimaal 3,5 meter te zijn, waarvan minimaal voor 3,25 meter verhard. Voor bochten geldt dat de buitenbochtstraal ten minste 10 meter moet zijn en de binnenbochtstraal 5,5 meter. Verder moet een opstelplaats voor een tankautospuut bestand zijn tegen een stempeldruk van 100 kN/m² en een vrije doorgangshoogte hebben van 4,2 meter.

Wanneer voor de bevoorrading van de winkels voor een routing (anders dan de huidige situatie) wordt gekozen, graag dit afstemmen met de brandweer. De brandweer zal dan de huidige aanrijdroutes daarop moeten aanpassen.

In de huidige situatie zijn voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig. De bestaande bluswatervoorzieningen moeten gehandhaafd blijven.

Er zijn geen risico-objecten in de omgeving aanwezig die het gezondheidscentrum negatief zouden kunnen beïnvloeden. Voor externe veiligheid zijn er daarom vanuit de brandweer geen nadere voorwaarden die gesteld worden.

4.14 Duurzaamheid

4.14.1 Beleid regelgeving

Per 1 juli 2018 is de Gaswet veranderd. Hierdoor krijgen nieuwe gebouwen geen gasaansluiting meer. Dit komt door een verandering van de gasaansluitplicht. De wetswijziging heeft invloed op nieuwe gebouwen waarvan de bouwvergunning is aangevraagd na 30 juni

2018. Deze verandering geldt voor alle kleinverbruikers (max 40 m3 gas/uur), zoals woningen en kleine bedrijfsgebouwen.

4.14.2 Beschouwing plangebied

Bij de ontwikkeling van het plangebied ligt ook een opgave bij het zo energiezuinig en toekomstbestendig maken van het gebied. Naast alle regelgeving wordt aansluiting gezocht bij de beleidsambities en de gemeentelijke Routekaart om in 2030 55% CO2 te hebben gereduceerd, onafhankelijk van aardgas te worden en om in 2050 energieneutraal te zijn.

Het gebouw wordt gasloos gebouwd conform de wettelijke eisen. Het gebouw wordt verwarmd met een energiezuinige warmtepomp (full-electric). Het gebouw wordt voorzien van eigen zonnepanelen die de noodzakelijke energie gaan leveren. Daarbij zal extra aandacht worden besteed aan een evenwichtige invulling van de zonnepanelen in combinatie met een ecologische vriendelijke groen dak.

Ter bevordering van circulair bouwen wordt onderzocht of bestaand materiaal in de openbare ruimte kan worden hergebruikt (bijvoorbeeld klinkers, straatverlichting, putten en dergelijke). Het nieuwe gezondheidscentrum heeft een 100% wijkfunctie. Ontwikkelaar en huurders stimuleren gezamenlijk naar zo veel mogelijk fiets- en wandelverkeer. Er zijn voldoende fietsparkeerplaatsen in het openbaar gebied aanwezig.

4.14.3. Conclusie

Het aspect duurzaamheid biedt kansen en mogelijkheden voor dit plan.

5 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.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Ede, Gezondheidscentrum Bellestein' 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 bepalingen

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 etcetera) die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, bepaald moeten worden. Hieronder valt tevens de wijze van peilbepaling.

In dit onderdeel is ook bepaald dat ondergeschikte bouwdelen bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen (maatvoering) buiten beschouwing worden gelaten zoals: plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter.

6.2.2 Bestemmingsbepalingen

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

Bestemmingsomschrijving

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

Bouwplanregels

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

Daarnaast komen in sommige bestemmingsplanregels ook nog de volgende onderdelen voor: Afwijken van de bouwregels, nadere eisen, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels en wijzigingsbepalingen.

6.2.3 Algemene bepalingen

Anti-dubbeltelbepaling

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

Algemene gebruiksregels

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

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: Ederveen, Uitbreiding bedrijventerrein Ribesstraat'.

6.3 Bestemmingen

Bedrijf-nutsvoorziening

Alle openbare nutsvoorzieningen, waarbij het met name gaat om transformatorhuisjes, zijn apart bestemd in de bestemming 'Bedrijf-Nutsvoorziening'. Hierin zijn geen andere bedrijven toegestaan dan nutsbedrijven. De impact qua bebouwing is gering, steeds is er een bouwvlak opgenomen dat strak om de bestaande bebouwing is neergelegd.

Gemengd - 2

Binnen de Gemengd-2 zijn de volgende bestemmingen mogelijk: Wonen, detailhandel en horecabedrijven van categorie 1 en 2. Daarbij geldt dat uitsluitend op de verdieping mag worden gewoond. Voorts zijn detailhandel en de horecabedrijven uitsluitend op de begane grond toegestaan. Verder zijn binnen deze gemengde bestemming nutsvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Bij de woonfunctie zijn aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid onder bepaalde voorwaarden toegelaten, tot 30% van het bruto vloer oppervlak van de woningen met een maximum van 30 m². Hiervoor is via een afwijkingsregeling uitbreiding mogelijk tot maximaal 80 m².

Gemengd - 3

Binnen de Gemengd-3 zijn de volgende bestemmingen mogelijk: Wonen uitsluitend op de eerste verdieping. Op de begane grond zijn toegestaan: culturele voorzieningen, maatschappelijke functies en/of horecabedrijven van de categorie 1 en 2. Verder zijn binnen deze gemengde bestemming nutsvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Bij de woonfunctie zijn aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid onder bepaalde voorwaarden toegelaten, tot 30% van het bruto vloer oppervlak van de woningen met een maximum van 30 m². Hiervoor is via een afwijkingsregeling uitbreiding mogelijk tot maximaal 80 m².

Groen

Deze bestemming is gegeven aan de bestaande hoofdgroenstructuur. Binnen de bestemming 'Groen' kunnen verschillende functies, zoals bermen, beplantingen, water en speelvoorzieningen, voorkomen die te maken hebben met het openbaar gebied. De verschillende functies zijn binnen de bestemming Groen onderling uitwisselbaar. Dit biedt enige flexibiliteit ten aanzien van de inrichting, waarbij dan niet steeds een planherziening is vereist.

Maatschappelijk

Het nieuwe gezondheidscentrum ten noorden van het winkelcentrum Bellestein krijgt een maatschappelijke bestemming met de functieaanduiding 'gezondheidscentrum'. Door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning door het bevoegd gezag zijn onder voorwaarden andere maatschappelijke functies mogelijk.

Verkeer – Verblijfsgebied

De openbare ruimte voor voetgangers, fietsers en gemotoriseerd verkeer rondom het winkelcentrum krijgt de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Binnen deze bestemming zijn naast de genoemde functies ook bermen, taluds, sloten en speelvoorzieningen toegestaan. De verschillende functies zijn binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' onderling uitwisselbaar. Dit biedt enige flexibiliteit ten aanzien van de inrichting, waarbij dan niet steeds een planherziening is vereist.

7 Inspraak en overleg

7.1 Burgerparticipatie

Voor de onderhavige ontwikkeling is niet gekozen voor een afzonderlijk voorontwerp bestemmingsplan. De directe omgeving van het plangebied is actief benaderd op basis van een eerste concept stedenbouwkundig plan. Op 28 februari 2019 heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden in De Open Hof. De opkomst en sfeer van de avond was goed.

Tijdens de omgevingsdialoog zijn veel positieve reacties ontvangen op de voorgenomen nieuwbouw van het gezondheidscentrum. Daaruit concluderen wij dat de nieuwbouw draagvlak heeft bij de omgeving. Er werden echter veel kritische vragen gesteld over de verkeersafwikkeling en dan met name de bevoorrading via de noordzijde van het winkelcentrum. Door de realisatie van het gezondheidscentrum wordt de situatie nog gevaarlijker aldus diverse omwonenden en winkeliers (met name vanwege achteruit rijden van vrachtwagens over een langere afstand).

Zoals uitvoerig in paragraaf 2.4. is beschreven wordt vanuit de gemeente Ede onderschreven dat er aandacht besteed moet worden aan de verkeerstromen rondom het winkelcentrum. Vanuit planologisch opzicht is het echter legitiem om hiervoor een afzonderlijk project te maken en niet direct afhankelijk te stellen van de nieuwbouw van het gezondheidscentrum. Voor een volledige beschouwing wordt korthedshalve verwezen naar paragraaf 2.4.

7.2 Wettelijk vooroverleg

In artikel 3.1.1. Besluit Ruimtelijke ordening is het wettelijk vooroverleg voorgeschreven. Met de betrokken overlegpartners zijn afspraken gemaakt wanneer zij actief betrokken willen worden. Tijdens de inzageperiode worden alle partijen nog in de gelegenheid gesteld om formeel te reageren.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Ede, Gezondheidscentrum Bellestein' is ter inzage gelegd voor een periode van 6 weken van 15 augustus t/m 25 september 2019. Tijdens deze periode zijn 45 zienswijzen ingekomen op het ontwerpbestemmingsplan. Op 31 oktober 2019 is een zienswijzenoverleg gehouden waarbij reclamanten in de gelegenheid zijn gesteld om de ingediende zienswijze nader toe te lichten. Raadsleden zijn als toehoorders uitgenodigd. Van het zienswijzenoverleg is een verslag gemaakt waarnaar korthedshalve wordt verwezen. De zienswijzen zijn in de Nota van Zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien.

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

1. Onderzoek 'Toekomstperspectief winkelcentrum Bellestein Ede', opgesteld door DTNP (projectnummer 2001.1018).
2. Verkennend bodem- en infiltratieonderzoek uitgevoerd (PJ Milieu BV, Verkennend bodem- en infiltratieonderzoek Bellestein (Gezondheidscentrum Veldhuizen) Ede, kenmerk 18069201A, d.d. 5 oktober 2018).
3. Quickscan flora en fauna, opgesteld door Econsultancy (rapport quickscan flora en fauna (3800.001) Bellestein 59-61 te Ede) datum 8 mei 2017.
4. Memo 'Berekening stikstofdepositie - Gezondheidscentrum Bellestein Ede', d.d. 29 januari 2020 met kenmerk E19.011
5. Verkeersonderzoek Bellestein Ede, Varianten voor het gezondheidscentrum, Goudappel Coffeng, d.d. 23 januari 2020, kenmerk 005385.R1.01