



TOELICHTING

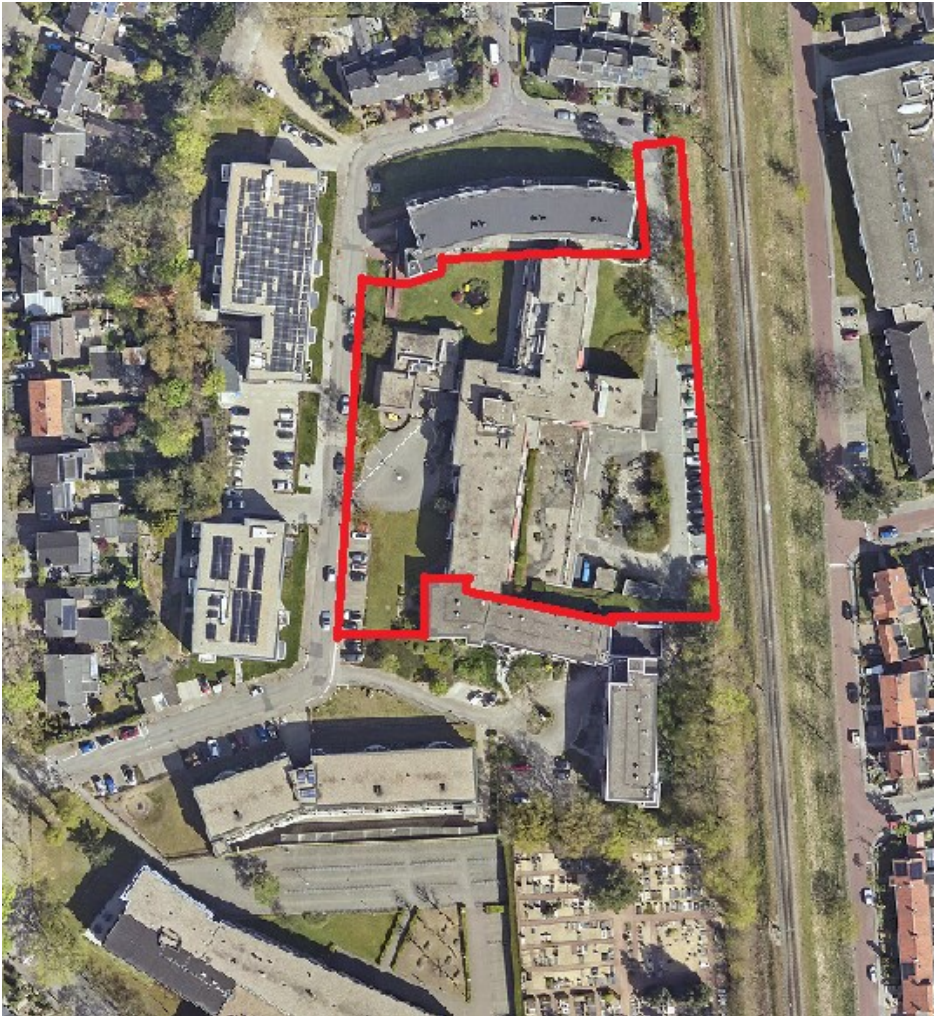
**bestemmingsplan
Ede, Louise Henriëttelaan 17**

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
1.1. AANLEIDING.....	3
1.2. LIGGING LOCATIE	4
1.3. GELDENDE BESTEMMINGSPLAN VERSUS NIEUWE BESTEMMINGSPLAN	5
1.4. PROCEDURE.....	6
1.5. LEESWIJZER.....	6
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1. PLANMETHODIEK	7
2.2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....	7
2.3. BESCHRIJVING ONTWIKKELING	8
3. BELEIDS- EN WETGEVINGSKADER.....	11
3.1. INLEIDING.....	11
3.2. RIJKSBELEID	11
3.3. PROVINCIAAL BELEID.....	14
3.4. GEMEENTELIJK BELEID.....	15
3.5. CONCLUSIE BELEID	20
4. ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN	21
4.1. BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....	21
4.2. BODEM.....	21
4.3. CONVENTIONELE EXPLOSIEVEN (CE).....	22
4.4. WATER	23
4.5. KLIMAATADAPTATIE.....	24
4.6. ECOLOGIE.....	25
4.7. CULTUURHISTORIE	27
4.8. ARCHEOLOGIE	33
4.9. VERKEER EN PARKEREN	34
4.10. GELUID (WET GELUIDHINDER / VERKEERSLAWAAI)	36
4.11. TRILLINGEN.....	37
4.12. LUCHTKWALITEIT	38
4.13. EXTERNE VEILIGHEID	39
4.14. (BRAND-)VEILIGHEID.....	39
4.15. GROEN	40
4.16. HOOGSPANNINGSLIJNEN, KABELS EN LEIDINGEN	42
5. UITVOERBAARHEID.....	44
5.1. ALGEMEEN	44
5.2. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	44
5.3. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	44
6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	46
6.1. INLEIDING.....	46
6.2. PLANSYSTEMATIEK	46
6.3. BESTEMMINGSPLANREGELS.....	46
7. HANDHAVING	49
7.1. ALGEMEEN	49
7.2. HANDHAVINGSPROCEDURE	49
8. BIJLAGEN	50

1. Inleiding

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



Figuur 1: Luchtfoto Louise Henriëttelaan 17 in Ede (Bron: GEO Viewer Ede)

1.1. Aanleiding

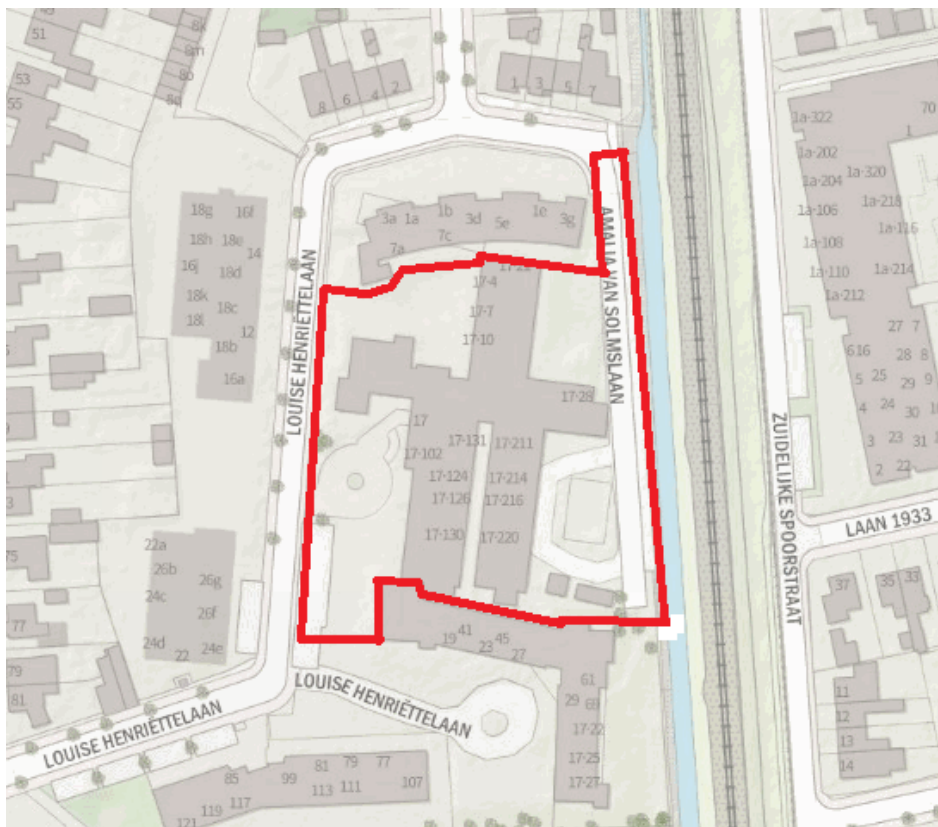
Deze toelichting heeft betrekking op het verzoek dat is ingediend voor de nieuwbouw van het woon- en verzorgcentrum Het Maanderzand aan de Louise Henriëttelaan 17 in Ede. Het verzoek is om de nieuwbouw buiten het bestaande bouwvlak te plaatsen. Op deze manier kunnen de huidige gebouwen blijven staan tot de nieuwbouw gereed is. Dit heeft als voordeel dat de bewoners niet twee keer hoeven te verhuizen. Deze ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan 'Ede, Het Maanderzand en Cavaljéflats' (vastgesteld op 21 november 2013). Het perceel heeft weliswaar de bestemming 'Maatschappelijk', maar de ontwikkeling past niet in het bouwvlak.

1.2. Ligging locatie

Het perceel is gelegen aan de Louise Henriëttelaan 17 in Ede.



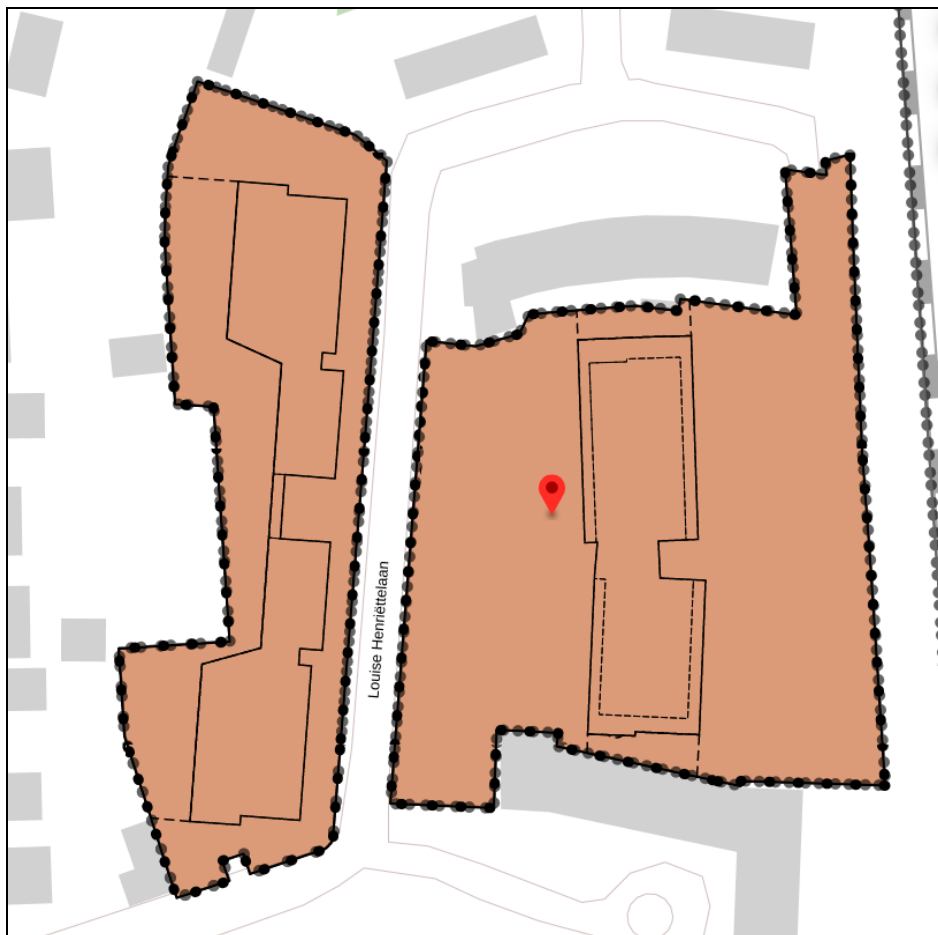
Figuur 2: Ligging van de locatie binnen Ede (Bron: Google Maps)



Figuur 3: Ligging van de locatie binnen de wijk (Bron: GEO Viewer Ede)

1.3. Geldende bestemmingsplan versus nieuwe bestemmingsplan

De betreffende locatie is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan 'Ede, Het Maanderzand en Cavaljéflats' (vastgesteld 21 november 2013). In het bestemmingsplan heeft het betreffende perceel de bestemming 'Maatschappelijk' met een maximale bouwhoogte van 16 meter, waarbij aan de buitenste rand van het bouwvlak een setback is voorzien waar de maximale bouwhoogte 13 meter bedraagt. De gewenste nieuwbouw kan echter niet worden gerealiseerd binnen het huidige bouwvlak.



Figuur 4: Verbeelding geldende bestemmingsplan 'Ede, Het Maanderzand en Cavaljéflats'



Figuur 5: Verbeelding nieuw bestemmingsplan 'Ede, Louise Henriëttelaan 17'

1.4. Procedure

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Omgevingswet brengt nieuwe planvormen en nieuwe procedures met zich mee. Omdat het bestemmingsplan 'Ede, Louise Henriëttelaan 17' al in 2023 in ontwerp is vastgesteld en ter inzage heeft gelegen geldt voor dit bestemmingsplan nog de procedure uit de Wro.

De formele bestemmingsplanprocedure is gestart met het gedurende 6 weken ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan. In die periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het plan. De gemeenteraad beoordeelt of eventuele zienswijzen ontvankelijk zijn en of zij tot aanpassingen van het plan leiden. Vervolgens stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast.

1.5. Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt een inleiding op het plan gegeven. In hoofdstuk 2 wordt de gekozen planmethodiek beschreven, de bestaande situatie en de ontwikkeling. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 komen diverse aspecten aan de orde die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna. Hoofdstuk 5 beschrijft de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Onder andere hoe burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Hoofdstuk 6 geeft de juridische regeling. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 aandacht besteed aan het aspect handhaving van het bestemmingsplan. Voor zover in deze toelichting naar onderzoeken wordt verwezen, zijn deze onderzoeken als bijlage bij de toelichting opgenomen.

2. Planbeschrijving

2.1. Planmethodiek

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

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

Binnen de actualisering van de bestemmingsplannen in de gemeente Ede is er een uniforme systematiek van de wijze van bestemmen opgesteld. Deze systematiek is ook in dit bestemmingsplan toegepast.

2.2. Beschrijving bestaande situatie

Omgeving

De locatie voor het nieuwe verpleeg- en verzorgingshuis maakt deel uit van de buurt Beatrixpark, een buurt ten zuidwesten van het centrum van Ede, tussen de Verlengde Maanderweg en de spoorlijn Ede-Amersfoort.

Het Beatrixpark is hoofdzakelijk een woonbuurt met een eigen karakteristieke opbouw van grotendeels grondgebonden woningen langs een bijzondere wegenstructuur. Daarnaast is sprake van incidentele invullingen die afwijken van het heersende bebouwingsbeeld. Het huidige Maanderzand maakt deel uit van zo'n afwijkend bebouwingscluster aan de Louise Henriëttelaan en de Amalia van Solmslaan. Dit cluster ligt tussen het feitelijke Beatrixpark en de spoorlijn Ede-Amersfoort. Hier staat een concentratie van grotere bouwmassa's met (zorg)appartementengebouwen uit verschillende tijdsperioden. Het bebouwingscluster bestaat uit een aantal individuele appartementengebouwen variërend van 2 tot 4 bouwlagen hoog. Het grootste deel betreft zorgappartementen.

Plangebied

Stichting Het Maanderzand is een verpleeg- en verzorgingshuis met het accent op psychogeriatrische en somatische zorg en verblijf. Naast wonen met zorg, dagbesteding en thuiszorg biedt Het Maanderzand zorg- en welzijnsfaciliteiten voor ouderen uit de wijk. Het Maanderzand ligt aan de oostzijde van de Louise Henriëttelaan, midden tussen de andere (zorg)appartementengebouwen. Het is een langgerekt gebouw van drie bouwlagen hoog met aan de voor- en achterzijde een dwarsvleugel. De architectuur van het gebouw is uiterst sober en functioneel en heeft weinig uitstraling. Het gebouw staat op enige afstand van de weg, alleen aan de westelijke zijde is een dwarsvleugel toegevoegd van 1 laag hoog die grenst aan de Louise Henriëttelaan. Aan de Amalia van Solmslaan grenst ook een vleugel van het gebouw direct aan de weg, daar is tevens een plek voor laden en lossen gelegen. Het gebouw heeft een middengang met appartementen die uitkijken op de Louise Henriëttelaan en appartementen die uitkijken op het spoor. Het pand is niet alleen vanaf de Louise Henriëttelaan, maar ook vanaf de spoorzijde, de Amalia van Solmslaan toegankelijk. Het voorterrein is groen ingericht en voorzien van een keerlus voor het halen en brengen van de bewoners. Binnen het terrein ligt een duidelijk hoogteverschil tussen de west- en oostzijde. Aan de zijde van het spoor is daardoor gedeeltelijk sprake van nog een extra (4^e) verdieping onder het gebouw. Het spoor aan de oostzijde ligt op een verhoogd talud en vormt daarmee een duidelijke fysieke scheiding tussen de buurten aan weerszijden van het spoor.

Het Maanderzandgebouw maakte oorspronkelijk deel uit van een groter gebouwcomplex met verschillende vleugels. Het noordelijke deel van het oorspronkelijke gebouw is gesloopt en vervangen door het huidige Reemsterzand, een zorg-appartementengebouw in vier lagen dat dwars op het Maanderzand is gesitueerd. Dit gebouw volgt het stratenverloop aan de noordzijde in een gebogen vorm en bepaalt daarmee ruimtelijk de beëindiging van het Maanderzand. Aansluitend aan de zuidzijde van Het Maanderzand staat een dwarsvleugel in twee bouwlagen. Deze vleugel sluit weer aan bij een gebouwdeel in vier lagen langs het spoor. Dit zuidelijke deel van het complex (Kreelsezand genaamd) bestaat nog en heeft dezelfde vormgeving

en architectuur als Het Maanderzand. Het heeft tegenwoordig echter een andere eigenaar. Het Maanderzand is nog wel verbonden met de zorggebouwen aan de noord- en zuidzijde. De bewoners en verzorgers uit de belendende panden kunnen zo eenvoudig gebruik maken van de voorzieningen in het Maanderzand. Deze voorzieningen zijn ook toegankelijk voor de wijkbewoners.

Tegenover het Maanderzandgebouw, ten westen van de Louise Henriëttelaan zijn rond 2016 twee nieuwe zorggebouwen (nieuwe Cavaljéflats) gerealiseerd van drie lagen hoog met daar tussenin een parkeerterrein. Het was destijds de bedoeling dat tegelijkertijd ook het Maanderzand vernieuwd zou worden, maar dit is niet doorgegaan. Het huidige bestemmingsplan is echter wel op de toen beoogde nieuwbouw afgestemd. De wens om het Maanderzand te vernieuwen bleef wel bestaan.



Figuur 6: Bestaande ingang van Het Maanderzand (Bron: Google Maps)

2.3. Beschrijving ontwikkeling

Met het nieuwe zorgcomplex wordt beoogd een gebouw te realiseren dat afgestemd is op de huidige zorgvraag en de eisen die daarmee samenhangen. Daarnaast is het plan gericht op flexibiliteit, zodat het pand niet afhankelijk is van één zorgconcept, maar ook toekomstbestendig is. Daarnaast is zoveel mogelijk als uitgangspunt voor de nieuwbouw gehanteerd dat bewoners maar één keer hoeven te verhuizen. Dit laatste heeft ertoe geleid dat het nieuwe gebouw zoveel mogelijk aan de oostzijde van het perceel is gesitueerd. Op die manier kan de bebouwing in fases worden gebouwd en gesloopt, waarbij aanvankelijk het bestaande gebouw grotendeels in bedrijf kan blijven.

Het nieuwe zorgcomplex bestaat uit drie hoofdvolume's zijnde twee zorgvleugels en een centraal ontvangst- en voorzieningengebouw. De twee nieuwe zorgvleugels worden opgericht aan de oostzijde van het terrein en worden uitgevoerd in drie bouwlagen aan de noordkant en vier bouwlagen aan de zuidkant. De zuidelijke zorgvleugel wordt daarmee even hoog als de naastliggende complexen 'Reemsterzand' en 'Kreelsezand'. De nieuwe Cavaljéflats aan de overzijde van de Louise Henriëttelaan hebben drie bouwlagen.

Het ontvangst- en voorzieningengebouw strekt zich uit richting de Louise Henriëttelaan. Dit gebouwdeel is twee bouwlagen hoog en krijgt een bijzondere vormgeving, waardoor het als ruimtelijk accent het straatbeeld bepaalt.

De drie gebouwdelen sluiten aan op een open en transparant vormgegeven trappenhuis met trappen en liften. In het ontvangstgebouw bevinden zich de bijeenkomstvoorzieningen die ook voor de bewoners van de belendende complexen toegankelijk zijn. Vanuit de complexen Reemsterzand en Kreelsezand wordt een toegang gecreëerd die onderdeel vormt van de tuininrichting. Zowel aan de zuidzijde (hoofdentree) als de noordzijde (nevenentree) van het ontvangst- en voorzieningengebouw zijn toegangen gemaakt.

Het gehele complex is in hout ontworpen, inclusief de draagconstructie. De bouwdelen hebben ieder een eigen karakteristieke uitwerking. De zorggebouwen hebben de uitstraling van woongebouwen met een verticale geleiding van de bekleding. Het multifunctionele ontvangst- en bijeenkomstgebouw is deels transparant vormgegeven met houten gelamineerde spanten met ruime dakoverstekken.



Figuur 7: Opzet nieuwe situatie in het plangebied (let op niet noordgericht)

Het restaurant is bedoeld voor intern multifunctioneel gebruik maar wordt ook opengesteld voor de wijk ten behoeve van de ontmoetingsruimte en buurtactiviteiten.

Het zorggebouw krijgt twee entrees. De hoofdentree van het complex bevindt zich aan de zijde van de Louise Henriëttelaan. Aan de oostzijde bevindt zich een tweede entree. Beide entrees leiden naar de centrale ontvangsthal.

Doordat het gebouw in hoofdzaak aan de oostzijde van het perceel gesitueerd is, ontstaan aan de westzijde ruime open gebieden waarmee een aantrekkelijk groene sfeer en verblijfsruimte langs de Louise Henriëttelaan gecreëerd kan worden. Om dit groene beeld te kunnen bewerkstelligen is het parkeren voor bezoekers en medewerkers zoveel mogelijk aan de oostzijde van het pand gesitueerd. Aan de zijde van de Louise Henriëttelaan worden 11 nieuwe haakspaarkeerplaatsen gerealiseerd. Acht bestaande plaatsen blijven gehandhaafd waarvan er 5 gereserveerd zijn voor de bewoners van Oraniënborg.

Aan de zuidzijde van het ontvangstgebouw wordt ruimte voorzien voor het invalide parkeren en het afzetten van bewoners of bezoekers. Van hieruit is het complex toegankelijk. Aan de noordzijde van het ontvangstgebouw ligt de toegang bedoeld voor expeditie en bezorging van goederen. Ten oosten van het

gebouw, aan de Amalia van Solmslaan, bevindt zich een secundaire entree ten behoeve van bezoekers en medewerkers. Ook de fietsenstalling van het personeel bevindt zich aan de oostzijde.

Buitenruimte

Het Maanderzand ligt in de groenstructuur dat is aangeduid als 'hoofdgroenstructuur waardevol particulier groen'. Om de ontwikkeling mogelijk te kunnen maken wordt voor een 4-tal bomen op het terrein (met een stamomtrek van meer dan 0.8 meter) een kapvergunning aangevraagd. Het plan voorziet in de herplant van deze bomen. Langs het spoor ligt gemeentelijke groenstructuur. Deze groenstructuur blijft onaangetast. Het inrichtingsplan voorziet in de aanplant van nieuwe bomen en meerstammige heesters om de structuur te versterken.

De beplantingen in het inrichtingsplan bestaan uit inheemse bomen (eik, grove den, berk, linde), meerstammige bomen / struiken (sleedoorn, hazelaar) en meerdere gemengde heestergroepen (lijsterbes, vuilboom, hulst, taxus). Het maaiveld wordt ingezaaid met een kruidenrijk grasmengsel. Rondom de zorgtuinen worden gemengde hagen toegepast. In de zorgtuinen worden zinnenprikkelende beplantingen toegepast.

Het inrichtingsplan voorziet in een parkeervoorziening in de vorm van haaksparkeren aan de voorzijde van het gebouw langs de Louise Henriëttelaan. Een deel van het bezoekersparkeren, medewerkersparkeren en fietsparkeren vindt plaats aan de achterzijde van het gebouw, langs het spoor. Het bezoekersparkeren wordt uitgevoerd in grasbetontegels. Aan de noordzijde van de Amalia van Solmslaan is ruimte gereserveerd voor acht extra parkeerplaatsen wanneer deze in de toekomst nodig blijken te zijn.

Door de nieuwbouw wordt de buitenruimte opgedeeld in twee ruimten. De zuidelijk gelegen ruimte voorziet in de entreefunctie met een kleinschalig en functioneel voorrijgebied. Langs deze zijde ligt ook een kleinschalig terras. De noordelijk gelegen groene ruimte doet vooral dienst als ecologisch en esthetisch groen.

De afwatering van het maaiveld vindt zoveel als mogelijk plaats richting de groenvakken en de parkeervakken die zijn uitgevoerd in grasbetontegels. Regenwater dat valt op hellende wegen, zoals de entreeweg, dienstweg en de Amalia van Solmslaan, wordt opgevangen in lijngoten. Dakwater wordt via standpijpen afgevoerd. De kolken, lijngoten en standpijpen worden via HWA-leidingen aangesloten op infiltratiekratten.

Inpassingsplan

Voor het perceel is een 'Inpassingsplan' opgesteld (zie figuur 7). Het inpassingsplan bevat een ontwerp voor de inrichting van de buitenruimte inclusief verhardingen, groenelementen en materiaalgebruik. Door middel van een voorwaardelijke verplichting (zie artikel 7) is het verboden gesteld om de gronden en/of gebouwen in gebruik te nemen zonder dat is voorzien in de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing zoals omschreven in het 'Inpassingsplan'.

3. Beleids- en wetgevingskader

3.1. Inleiding

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

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. NATIONALE OMGEVINGSVISIE

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige duurzame leefomgeving en geldt tot de invoering van de Omgevingswet als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. De NOVI vervangt vrijwel geheel de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van maart 2012.

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van circa 1 miljoen nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. De NOVI geeft richting door strategische keuzes te maken. Ook maakt de NOVI ruimte voor maatwerk in de regio en een gebiedsgerichte aanpak. Vier prioriteiten staan centraal:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer sturing en richting vanuit het Rijk. De opgaven rond wonen, klimaat, energie, circulaire economie, verkeer en vervoer en landbouw zijn zo groot en ingewikkeld dat meer sturing vanuit het Rijk gevraagd wordt. Bijvoorbeeld bij ontwikkellocaties voor woningbouw in stedelijk netwerk Nederland, door het sturen op clustering van logistieke functies en door functies beter af te stemmen op natuur en landschap. Zo kan het Rijk samen met andere partijen gebiedsgericht tot juiste keuzes en een integrale aanpak komen.

Behoud van omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle ontwikkelingen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid plaatsvinden. De NOVI maakt hierbij gebruik van drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor eenvoudige functies
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Daarbij zijn de belangrijkste inhoudelijke keuzes:

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast;
- De transitie van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie is er oog voor omgevingskwaliteit;
- De transitie naar een circulaire economie met behoud van concurrentiekracht en een aantrekkelijk vestigingsklimaat;
- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee wordt gestuurd op de verstedelijking in samenhang met bereikbaarheid en wordt het potentieel van heel Nederland benut. Woningbouw wordt versneld met oog voor omgevingskwaliteit;
- Concentratie van de stedelijke ontwikkeling/logistieke functies en daarmee behoud van openheid van het landschap;
- Op termijn herindeling van het landelijk gebied in goed evenwicht met natuur en landschap en

werken aan de omslag naar de kringlooplandbouw.

Uit bovenstaande beschrijving blijkt dat deze Nationale Omgevingsvisie op zodanig abstract niveau is, dat in ieder geval voor het plan(gebied) geen concrete doelstellingen vanuit rijksniveau worden opgelegd.

3.2.2. BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING (DECEMBER 2011)

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

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

3.2.3. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

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

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

3.2.3.1. Stedelijke ontwikkeling

Een eerste belangrijke vraag die beantwoord moet worden, is of de ontwikkeling zich kwalificeert als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In dat geval is namelijk (pas) een toets aan de ladder van duurzame verstedelijking nodig. Volgens de Nota van Toelichting op het Bro worden ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder.

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

Het plangebied van dit plan kent in de huidige planologische situatie een bouwvlak met een maximale bouwhoogte van 16 meter. Het plangebied heeft een maatschappelijke bestemming.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt de nieuwbouw mogelijk van het bestaande Maanderzand. De functie van verpleeg- en verzorgingshuis blijft ongewijzigd maar, ten opzichte van hetgeen het huidige bestemmingsplan toelaat, leidt het plan tot een hogere bebouwingsgraad. De ontwikkeling past met andere woorden binnen de doeleindenomschrijving van de huidige bestemming maar niet binnen de bouwregels. In dat opzicht is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en moet de behoefte worden aangetoond.

3.2.3.2. Behoeft

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de laddertoets worden doorlopen. De eerste stap is het beschrijven van de behoefte. De behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de functies op het terrein. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

De herbouw van het verpleeg- en verzorgingshuis is primair bedoeld om de huisvesting van de huidige bewoners te verbeteren. Met de herbouw wordt tevens voorzien in enige uitbreiding gebaseerd op de bestaande behoefte (wachtlister). De uitbreiding sluit aan bij de bestaande behoefte aan uitbreiding van verpleeg- en verzorgingsplaatsen binnen de gemeente.

Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is, mits de behoefte is aangetoond, op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking toegestaan binnen bestaand stedelijk gebied. De behoefte is aangetoond en gelet op de bestaande planologische mogelijkheden kwalificeert het plangebied zich als onderdeel van het bestaand stedelijk gebied. Er hoeft geen verdere onderbouwing te worden gegeven.

3.2.4. BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. De wijziging houdt in dat bij het opstellen van een bestemmingsplan de gemeente handelt conform artikel 3.1.6, tweede lid, onder a. Door een wijziging van dit artikel dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden, in een bestemmingsplangebied moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen. Voor enkele specifieke belangen, zoals archeologie, was in het Bro al voorgeschreven dat in de toelichting bij het bestemmingsplan dient te worden aangegeven op welke wijze met deze belangen is omgegaan. Deze wijze van borging via het systeem van de ruimtelijke ordening bestond in het Bro nog niet voor cultuurhistorische waarden in het algemeen.

3.2.5. WATER

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:

- De inzameling van het afvloeiende hemelwater, voor zover de perceeleigenaar dit water zelf niet kan verwerken (art. 3.5 lid 1).
- Verwerking van het ingezamelde hemelwater (art. 3.5 lid 2).
- 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.

Hemel- en grondwaterbeleid

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

De uitgangspunten uit het gemeentelijk rioleringsplan en de wijze van omgaan met hemel- en grondwater zijn nader uitgewerkt in het document 'hemel- en grondwaterbeleid' van de gemeente Ede.

Zo wordt het hemelwater in het hoge deel van Ede bij voorkeur geïnfiltreerd in de ondergrond, en wordt het water in het lage deel van Ede geborgen in het oppervlaktewater. Hierbij gelden voor infiltratie in de ondergrond de bergingseisen van de gemeente, en zijn bij berging in het oppervlaktewater de eisen van het waterschap van toepassing. Ook wordt er onderscheid gemaakt om welk type ontwikkeling het gaat, de

bergingseisen bij de ontwikkeling van een nieuwbouwwijk zijn anders dan bij een aanpassing van een particulier perceel zonder gevolgen in de openbare ruimte.

Voor het grondwater geldt dat de grondwaterstand van nature langs de Veluweflank enorm kan fluctueren. Bovendien verwacht de provincie Gelderland in deze zogenaamde 'grondwaterfluctuatietoneel' in de toekomst ten gevolge van klimaatverandering een extra stijging van de grondwaterstand. Nieuwe ontwikkelingen dienen hier rekening mee te houden. Per type functie is de gewenste ontwateringsdiepte aangegeven. Met haar grondwaterbeleid 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.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. OMGEVINGSVISIE GAAF GELDERLAND

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is door Provinciale Staten vastgesteld op 19 december 2018. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 1 maart 2019 in werking getreden.

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 themakaart 'windenergie aandachtsgebied'. Dit is echter geen beperking voor de planontwikkeling omdat deze niet voorziet in windenergie. Het voorliggende bestemmingsplan 'Ede, Louise Henriëttelaan 17' past binnen de beleidskaders van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

3.3.2. OMGEVINGSVERORDENING

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

De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening 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 de Omgevingsverordening zijn voor het voorliggende plangebied onder andere bepalingen opgenomen die gaan over het onderwerp eenmalige uitbreiding van bestaand glastuinbouwbedrijf. Dit heeft geen betrekking op dit bestemmingsplan.

Het volgende onderwerp hebben wel betrekking op het plangebied:

Molenbiotoop

Op de themakaart 'Regels Erfgoed' behorende bij de Omgevingsverordening Gelderland is voor molen 'Keetmolen' een molenbiotoop opgenomen. In de verordening wordt over molenbiotopen het volgende vermeld:

"Windmolens met een monumentenstatus zijn een onlosmakelijk onderdeel van de regionale identiteit. Daarom streeft Gelderland naar het behoud en bescherming van molenbiotopen."

In artikel 2.64 van de omgevingsverordening (paragraaf 2.7.2.) is de 'Instructieregel bestemmingsplan Molenbiotoop' opgenomen:

"Een bestemmingsplan maakt voor gronden binnen een molenbiotoop geen nieuwe bebouwing of beplanting mogelijk als daardoor de windvang van een molen wordt beperkt."

Deze instructieregel verplicht Gelderse gemeenten om de molenbiotoop van historische windmolens planologisch te beschermen.

Het aspect molenbiotoop is verder uitgewerkt in hoofdstuk 4, paragraaf 4.7 (cultuurhistorie).

Klimaatadaptatie

In de Omgevingsverordening (artikel 2.65b) is bepaald dat voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, bevat de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken: waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. Dit is verder uitgewerkt in hoofdstuk 4, paragraaf 4.6 (klimaatadaptatie).

Het plan is - conform de richtlijnen uit de provinciale visie en verordening - afgestemd met de provincie.

3.4. Gemeentelijk beleid

In mei 2022 is de Omgevingsvisie Ede 2040 vastgesteld. Dit is de algemene ontwikkelvisie voor de gemeente Ede. In de vorm van vijf strategische keuzen wordt richting gegeven aan de ruimtelijke ontwikkeling voor de komende twintig jaar. De strategische keuzen vormen een stip op de horizon en het afwegingskader voor initiatieven en projecten. Onder elke keuze zijn doelstellingen vermeld om deze ambities te realiseren. Elk initiatief dient bij te dragen aan het realiseren van deze doelstellingen. Het volledige document 'Omgevingsvisie Ede 2040' is te vinden op: https://www.ede.nl/fileadmin/ede.nl/Pdf-en/EDE_Omgevingsvisie_2040_DIGITAAL-Vastgesteld_raad_12-5-2022.pdf. De vijf strategische keuzes zijn hieronder kort benoemd.

1. Leven in gezonde wijken, dorpen en buurtschappen
2. Duurzame mobiliteit en energie

3. De natuur als basis en de Veluwe centraal
4. Werk maken van Foodvalley
5. Compacte groei vanuit de eigenheid van Ede

In de Omgevingsvisie wordt gesteld dat we in de gemeente Ede beschikken over een goed netwerk van zorgvoorzieningen. Ook voor de toekomst zetten we in op voldoende zorg (van mantelzorg tot specialistische zorg) dicht bij huis. Dat vraagt de komende jaren extra aandacht. We zien daar ook een rol voor toegankelijke gezondheids- en welzijnscentra. Het uitgangspunt is passende en duurzame ondersteuning voor de inwoners. Dat wil zeggen dat (medische) zorg en ondersteuning aansluiten bij de hulpvraag van de inwoner: licht als het kan, zwaar als het moet. De ontwikkeling van het Maanderzand sluit hier goed bij aan.

3.4.1. **WELSTANDNOTA**

Voor het gebied is de welstandsnota 2013 van kracht. Binnen de algemene criteria is aangegeven dat de functie bepalend is voor de vormgeving. In de welstandsnota ligt de locatie binnen de categorie 'solitaire bebouwing'. Hiervoor geldt de volgende omschrijving:

De bebouwing heeft een sterk individueel karakter en staat los van het bebouwingspatroon in de omgeving. Solitaire bebouwing ligt veelal op centrale plekken, langs ontsluitingswegen of midden in een woonbuurt. Als onderbreking van het heersende bebouwingspatroon of op een prominente plek langs de ontsluitingsstructuur kunnen ze fungeren als herkennings- en oriëntatiepunt. Bijvoorbeeld de silo's in Ederveen en Wekerom vormen door hun uitzonderlijke massa en vorm als het ware de landmarks van het dorp. Soms zijn het ook invullingen van restgebieden of clusters van bijvoorbeeld sport- of schoolvoorzieningen.

De locatie is aangemerkt als bijzonder welstandsniveau. De waarde van de solitaire bebouwing ligt in de afwijking (situering en vorm) ten opzichte van de omgeving die de bijzondere functie herkenbaar maakt en daarmee kan dienen als oriëntatiepunt. Voor de bebouwing binnen deze gebieden geldt een bijzonder welstandsbeleid. Gezien de grote variatie in bebouwing gelden voor bebouwing binnen dit gebied echter de algemene criteria.

Bij het beoordelen van de aanvraag om omgevingsvergunning beoordeelt de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit of het plan aan de welstandsnota voldoet.

3.4.2. **KOERSNOTA MOBILITEIT**

Het gemeentelijke beleidskader voor verkeer is de Koersnota Mobiliteit.

In deze Koersnota Mobiliteit sluit het mobiliteitsbeleid van de gemeente Ede aan op de leidende principes van de Omgevingsvisie. Dat betekent dat de mobiliteit verduurzaamt. Om de gemeente Ede duurzaam bereikbaar te maken, moet de mobiliteit verminderen, veranderen en verschonen. Met verminderen doelen we bijvoorbeeld op een slimme ruimtelijke ordening, maar ook vaker thuiswerken, waarbij de verplaatsingen kort blijven of overbodig worden. Met veranderen en verschonen doelen we primair op het gebruik van andere vervoerwijzen voor niet-noodzakelijke autotrips en van schonere vervoermiddelen voor de noodzakelijke autotrips.

Voor het netwerk voor fietsers en voetgangers wordt daarom ingezet op het aanleggen van ontbrekende of verbeteren van zwakke schakels. Ontsluiting met goede fietsroutes is essentieel om de competitiviteit van fietsen naar het werk op niveau te brengen. Voor voetgangers gaat de aandacht vooral uit naar het realiseren van toegankelijke routes tussen huis en primaire voorzieningen. De openbare ruimte nodigt uit tot een actieve leefstijl, waarbij lopen en fietsen op de eerste plaats staan. In deze beweegvriendelijke omgeving wordt ook gezond recreëren gestimuleerd.

De auto blijft belangrijk voor de lange ritten naar verspreid gelegen bestemmingen, en voor vervoersbehoeften waar fiets, lopen en openbaar vervoer niet in kunnen voorzien. Om de leefbaarheid in verblijfsgebieden te beschermen, wordt het wegennet zodanig ingericht, dat doorgaand verkeer waar nodig buitenom wordt geleid. Fietsers verkrijgen hierdoor meer ruimte en vlottere, veilige routes, en daarmee een betere concurrentiepositie ten opzichte van de auto.

Voor het openbaar vervoer wordt vooral ingezet op een krachtig netwerk op de langere afstanden met veel potentie. Om het reizen mogelijk te houden voor mensen die niet over fiets of auto beschikken, dient het

openbaar vervoer wel over een minimale geografische dekking te beschikken, en daar waar nodig (vraagafhankelijk) maatwerkvervoer aan te bieden. De ruimte voor infrastructuur wordt slim benut. De dimensionering van de infrastructuur wordt integraal afgestemd op randvoorwaarden vanuit groen, ecologie en klimaatadaptatie, waarbij een verkeersveilige weginrichting een randvoorwaarde is

In de Koersnota Mobiliteit is daarom onder meer de wegencategorisering vastgelegd. In de wegencategorisering worden gebiedsontsluitingswegen (80 of 50 km/u) en erftoegangswegen (60 of 30 km/u) onderscheiden en daarmee de hoofdwegenstructuur. De hoofdwegen bestaan uit de belangrijkste gebiedsontsluitingswegen, die essentieel zijn voor de bereikbaarheid van Ede. Daarnaast is in de Koersnota Mobiliteit ook het fietsnetwerk vastgelegd, met bijbehorende ontwerpuitgangspunten voor fietsinfrastructuur. Eén van de uitgangspunten van de Koersnota Mobiliteit is dat niet noodzakelijk autoverkeer wordt verleid tot een beter alternatief en zo veel als mogelijk wordt gefaciliteerd op de hoofdwegen. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling zal daarom bij onvoldoende alternatieven rekening gehouden moeten worden met een eventuele toename van het verkeer. De bestaande wegen moeten deze toename kunnen verwerken.

Nota Parkeernormen 2023

De Nota Parkeernormen 2023 is vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders. Deze nota bevat de beleidsregel parkeernormen voor zowel de auto alsook de fiets, die als basis dienen voor het bepalen van benodigde parkeercapaciteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals nieuwbouwplannen en/of het uitbreiden van bestaande functies.

In de Nota parkeernormen geldt als uitgangspunt dat bij nieuw- en verbouwprojecten het parkeren op eigen terrein of tenminste binnen het plangebied wordt opgelost. De openbare ruimte in de omgeving van het plangebied wordt dan niet onevenredig belast met een toegenomen parkeerdruk. Gebruik van overcapaciteit in de omgeving van een bouwplan is bespreekbaar als deze niet boven de 85% bezettingsgraad komt en binnen acceptabele loopafstand blijft van het bouwplan. Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij een nieuw- of verbouwproject (parkeernorm) vindt toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen. Het beleid biedt tevens de mogelijkheid voor alternatieven, zoals bijvoorbeeld extra fietsparkeervoorzieningen of deelmobiliteit, mits voldoende onderbouwd kan worden dat hiermee afgeweken kan worden van de parkeernorm.

Fietsbeleid

Ede gaat voor de fiets! Dat is verwoord in het gemeentelijke Fietsplan “van peloton naar kopgroep”. 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 doorfiets-snel fietsroutes en een aantrekkelijk en verkeersveilig 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.

Zandwegen

Ook aan de nota Zandwegen wordt getoetst. In principe worden er geen zandwegen verhard.

3.4.3. WATERBELEID

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 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 perceelseigenaar de eerste verantwoordelijkheid heeft voor de opvang van hemelwater. De gemeente heeft hier eisen aan gesteld in het hemelwaterbeleid. In het document 'Hemel- en grondwaterbeleid, uitwerking van het GRP 2018-2022' d.d. 20 augustus 2019 zijn de doelstellingen ten aanzien van hemelwater uit gemeentelijk rioleringsplan 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

Ook voor grondwater is het beleid uit het GRP operationeel uitgewerkt in het document 'Hemel- en grondwaterbeleid' d.d. 20 augustus 2019. 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.

Het bouw- en inrichtingsplan wordt getoetst aan het gemeentelijk beleid inzake water(afvoer).

3.4.4. BOMEN- EN GROENBELEID EDE

Bomen

In 2013 is het bomenbeleidsplan vastgesteld. Uitgangspunt van het bomenbeleidsplan is de focus te leggen op de "belangrijke bomen", het aanplanten van de juiste boom op de juiste plek en diversiteit aanbrengen in het bomenbestand om weerbaar te zijn tegen ziektes en plagen. Vanuit het bomenbeleidsplan zijn de regels voor het kappen van bomen aangepast en zijn de groenstructuren voor de kernen van de gemeente vastgesteld. Op de groenstructuurkaarten zijn de gebieden vastgelegd waar zich de groenstructuren bevinden en zijn de gebieden vastgelegd met belangrijk particulier groen. Dit zijn de gebieden waar het groene karakter gehandhaafd dient te worden.

Om het groene karakter in stand te houden hecht de gemeente er belang aan dat bomen binnen projecten gecompenseerd worden zodat er niet ingeboet wordt op het areaal bomen en groen. Per half 2020 heeft de gemeente een Bomenfonds om dit te borgen. Het gemeentelijk Bomenfonds biedt de mogelijkheid om bomen die niet gecompenseerd kunnen worden als 'geld op de bank te zetten', zodat de mogelijkheid bestaat om de financiële middelen van de bomen op een later moment in te zetten voor de aanplant van bomen op een andere locatie.

Groen

Op 14 juli 2020 heeft de gemeenteraad het groenbeleidsplan over het groenblauwe raamwerk vastgesteld. Doel van het robuuste groenblauwe raamwerk is om de toekomstbestendige groenblauwe koers te bepalen voor de komende tien jaar. Het raamwerk geeft vier speerpunten: kwaliteit en identiteit, klimaat en water, ecologie en biodiversiteit, gezonde leefomgeving. Basis zijn de kernkwaliteiten van het cultuurhistorische en natuurlijk landschap en het netwerk van natuurgebieden en ecologische verbindingen. Het raamwerk is herkenbaar op verschillende schaalniveau's. De landschappen van de Veluwe en de Vallei met het waardevolle overgangslandschap van de Flank vormen de basis van het robuuste groenblauwe raamwerk. Het benut de eigenheid en identiteit van de verschillende Edese landschappen, en specifiek de Flank met het karakteristieke reliëf, de hoge Veluwerand en de overgang naar de lager gelegen Vallei. Versterking van de eigenheid en identiteit draagt bij aan het realiseren van de ambities ten aanzien van cultuurhistorie, klimaat, ecologie en gezonde leefomgeving.

Het gemeentelijk beleid is gericht op het behouden van het structureel groen en blauwe raamwerk. Dit is in kaart gebracht op de groenstructuurkaarten. Een deel van het openbare groen is dusdanig van karakter of omvang, dat het als structureel groen is aan te merken. Het gaat hier bijvoorbeeld om parken en plantsoenen.

Visie openbare ruimte

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

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

Gemeente Ede wil in 2050 energieneutraal zijn. Het besparen en vervangen van fossiele energie door hernieuwbare energie (energietransitie) staat hierbij centraal. Voor Ede is deze ambitie een speerpunt, alle ruimtelijke ontwikkelingen dienen bij te dragen aan deze opgave. Vastgoedeigenaren en -bouwers wordt gevraagd hoe hun ontwikkeling bijdraagt aan de ambitie Ede energieneutraal. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het zeer energiezuinig en aardgas loos (ver)bouwen en realisatie van duurzame energieopwekking, bijvoorbeeld door het plaatsen van zonnepanelen.

Het bouwbesluit eist met de BENG-norm vanaf 1 januari 2021 dat bij nieuwbouw van woningen en andere categorie gebouwen invulling moet worden gegeven aan de volgende punten:

- beperken van de behoefte aan energie,
- beperken van de het gebruik van het primaire fossiele energie
- opwekken van duurzame energie voor verwarming en gebouw gebonden elektriciteitsgebruik

Daarnaast moet worden meegenomen het aspect koeling door het beperken van het risico van oververhitting.

De uitwerking kan op gebouwniveau of daarbuiten worden gerealiseerd.

Ten behoeve van de transitie naar emissieloze mobiliteit zal voldoende laadinfrastructuur voor elektrische auto's moeten worden gerealiseerd. Eisen daarvoor zijn opgenomen in het bouwbesluit.

Alle nieuwbouw zal voor toegepaste (bouw)materialen moeten voldoen aan de eisen die voor de MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) in het bouwbesluit zijn opgenomen.

De keuze ten aanzien van het duurzame energiesysteem laat de gemeente over aan de partijen die gaan bouwen. Aardgasloos bouwen is met ingang van 1 juli 2018 wettelijk verplicht (Wet Voortgang Energietransitie (VET)). De wet heeft tot gevolg dat er geen omgevingsvergunningen meer worden afgegeven voor nieuwbouw die aangesloten wordt op een aardgasnet. Tenzij burgemeester en wethouders voor een gebied bepalen dat daar het verbod op aardgas niet geldt. Een dergelijke aanwijzing mag alleen gebeuren op grond van zwaarwegende maatschappelijke belangen. Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Ede heeft echter besloten niet op voorhand gebruik te maken van de mogelijkheid om gebieden uit te sluiten van het verbod op aardgas.

Naast wettelijke eisen en gemeentelijk beleid stimuleert de gemeente om verdergaande reductie van de energiebehoefte, terugdringen van het gebruik van fossiele brandstoffen en de inzet van duurzame energie in bouwplannen op te nemen. De gemeente Ede zet voor het realiseren van energie neutraal Ede in op zonnepanelen op daken binnen de gemeente. Inwoners en bedrijven zullen een belangrijke bijdrage aan deze opgave gaan leveren. Vandaar dat wij bij nieuwbouw vragen hier op in te spelen door:

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

3.4.6. ERFGOEDNOTA 'ERFGOED MAAKT EDE' (2018)

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

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

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

3.5. Conclusie beleid

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

4. Onderzoek en randvoorwaarden

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

4.1. Bedrijven en milieuzonering

Beleid/regelgeving

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

Situatie plangebied

Het plan voorziet in herbouw van bestaande woongebouwen binnen het perceel 'Maanderzand'. Ten aanzien van milieuzonering blijft de omgevingssituatie ongewijzigd.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor dit plan.

4.2. Bodem

Beleid/regelgeving

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

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

Gemeentelijk bodembeleid

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid dat is vastgelegd in de nota Bodembeheer regio de Vallei uit 2012, samen met de gemeenten Barneveld, Nijkerk, Scherpenzeel en Wageningen. De bijbehorende regionale bodemkwaliteitskaart geeft de chemische bodemkwaliteit weer binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. De bodemkwaliteitskaart mag, onder voorwaarden, gebruikt worden als bewijsmiddel voor toe te passen grond in de regio. De actueel geldende bodemkwaliteitskaart is door burgemeester en wethouders vastgesteld op 19 juni 2018, met aanvulling voor PFAS op 20 september 2020.

Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is. Daarnaast kent de gemeente Ede een vrijstellingsregeling voor bodemonderzoek. Dit houdt in dat het college van burgemeester en wethouders vrijstelling kan verlenen van de bodemonderzoeksplicht, omdat al bruikbare recente gegevens beschikbaar zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit. Vrijstelling kan ook worden verleend indien uit historisch onderzoek is gebleken dat het terrein onverdacht is voor

bodemverontreinigingen. In de bouwverordening en de nota Bodembeheer is deze vrijstellingsregeling opgenomen voor de toetsing van bouwvergunningen en voor de toetsing van ruimtelijke plannen, zoals bestemmingswijzigingen.

Situatie plangebied

Er is geen sprake van een overgang naar een meer bodemgevoelige bestemming, wel is sprake van nieuwbouw voor een in principe bodemgevoelig gebruik. In 1989 zijn twee ondergrondse huisbrandolietanks verwijderd. Er zijn op deze locatie eerder bodemonderzoeken verricht in 1988, 2000 en 2002 voor verschillende bouwvergunningen. Er zijn daarbij geen bodemverontreinigingen aangetroffen die een belemmering vormen voor nieuwbouw en gebruik voor de bestemming Wonen. Bij een eerdere wijziging van het bestemmingsplan in oktober 2013 is vrijstelling voor bodemonderzoek verleend.

Er is in december 2020 een verkennend bodemonderzoek (bijlage 1) uitgevoerd in het kader van sloop en nieuwbouw. Uit het rapport van dit onderzoek is gebleken dat

- in de bovengrond plaatselijk een licht verhoogd gehalte aan PAK aanwezig is
- in de ondergrond geen verhoogde gehalten zijn aangetoond.

Er is onverwacht een asbestplaatje aangetroffen in één boring. Er is daarom in februari 2021 een onderzoek op asbest in bodem uitgevoerd (bijlage 2) en in . Daarbij is geen asbest meer aangetroffen.

De aangetoonde licht verhoogde PAK-gehalten in de bovengrond vormen geen belemmering voor een woonbestemming.

Conclusie

De bodemkwaliteit van het plangebied vormt geen belemmering voor deze wijziging van het bestemmingsplan.

4.3. Conventionele Explosieven (CE)

Beleid/regelgeving

Het landelijk beleid over conventionele explosieven is geregeld in ARBO-wetgeving.

Vanaf 1994 geldt vanuit de Arbeidsomstandighedenwet voor alle projecten in Nederland een wettelijke verplichting voor opdrachtgevers en werkgevers om voorafgaande aan de werkzaamheden een risico-inventarisatie en evaluatie (RI&E) uit te voeren in de "Veiligheid en Gezondheid" ontwerpfase (artikel 2.26 Arbowet). Dit is om te bepalen of er tijdens de uitvoeringsfase van projecten mogelijke risico's aanwezig zijn voor het uitvoerende personeel en de directe omgeving. De risico's moeten duidelijk zijn voordat er (beheers)maatregelen kunnen worden getroffen.

Om het maatschappelijk belang van veiligheid en gezondheid van en rondom de arbeid te waarborgen, is door de overheid gekozen voor een wettelijk verplichte certificatieregeling voor de borging van de kwaliteit/veiligheid voor het opsporen van CE. De regelgeving betreffende Arboveiligheid voor het opsporen van CE is vanaf 1 juli 2012 het Werkveld Specifiek Certificatie Schema voor het systeemcertificaat Opsporen Conventionele Explosieven (WSCS-OCE) in Nederland van kracht. In het WSCS-OCE worden eisen gesteld aan het opsporen van CE.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Ede heeft gekozen voor een redelijk en proportioneel beleid voor het opsporen van CE. Belangrijkste uitgangspunten voor het beleid zijn:

- Redelijke, maatschappelijk verantwoorde en proportionele omgang/beleid. Redelijk betekent onder andere op basis van realistische inschattingen van risico's. Dit vraagt om onafhankelijke deskundigheid. Ook betekent dit dat erkend wordt dat risico's nooit tot nul te reduceren zijn, en er per definitie een 'restrisico' bestaat. Men moet zich realiseren dat zelfs met detectieonderzoek niet alle CE worden gevonden, maar dat kwaliteit hier wel een belangrijke factor in speelt. Proportioneel betekent dat de kosten van het beleid in verhouding moeten staan tot de opbrengsten.
- De gemeente Ede hanteert een passief CE beleid. Dit houdt in dat er niet actief naar CE wordt gezocht maar dat er pas wordt opgespoord indien de CE een aantoonbaar risico vormen bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten of andere grondroerende werkzaamheden. De gemeente Ede hanteert hierbij het motto: "Wat er ligt, ligt er goed".

Situatie plangebied

Uit het vooronderzoek langs de spoorzone Barneveld - Ede blijkt dat het zuidelijk deel van het plangebied mogelijk is getroffen door artillerie in WO II en daardoor verdacht is voor explosieven of Ontploffbare Oorlogsresten die een veiligheidsrisico kunnen opleveren.



Figuur: CE-verdenkingskaart Ede

Er is in 2022 een risicoanalyse (bijlage 3) uitgevoerd van het projectgebied in relatie tot de uit te voeren werkzaamheden. Daaruit blijkt dat:

- voor de sloop van de huidige bebouwing geen extra maatregelen nodig zijn.
- voor de realisatie van nieuwe bebouwing wordt geadviseerd plaatselijk binnen de verdachte zone opsporing uit te voeren bij grondwerkzaamheden van niet eerder geroerde grond. Dit gaat om het deel van de huidige bebouwing dat niet is onderkelderde, vanaf 1,0 m-mv tot 4-5 m-mv.
- wordt geadviseerd het uitvoeren van grondboringen in de verdachte zone te laten begeleiden.
- wordt geadviseerd voor lichte bodemingrepen voor de inrichting van het buitenterrein in de verdachte zone vanaf 0,5 m-mv opsporing uit te voeren.

Er is in 2022 een projectplan opgesteld voor het begeleiden van onderzoek voor het uitvoeren van grondboringen voor onderzoek naar de doorlatendheid van de bodem.

Conclusie

Het zuidelijk deel van het plangebied is verdacht voor ontplofbare oorlogsresten. In de uitgevoerde risicoanalyse wordt geadviseerd om plaatselijk opsporing en/of werkbegeleiding toe te passen bij (diepere) grondwerkzaamheden van niet eerder geroerde grond in de verdachte zone.

4.4. Water

Beleid/regelgeving

Watertoets

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

Binnen de kern Ede is het oostelijk deel 'hoog en droog' en het westelijk deel 'laag en nat'. Het waterschap heeft in het oostelijk deel geen belangen, omdat het grondwater hier diep zit en er geen oppervlaktewater aanwezig is. Gemeente Ede en Waterschap Vallei en Veluwe hebben daarom afgesproken dat ten oosten van de lijn Proosdijerveldweg- Hakselselweg-Kerkweg- Bovenbuurtweg, waar dit plangebied is gelegen, het

waterschap niet betrokken hoeft te worden in de watertoets. De gemeente Ede is hier verantwoordelijk voor een goede borging van de waterbelangen.

Situatie plangebied

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor riooltransportleidingen, waterbergingsgebieden, waterkeringen of leggerwatergangen van het waterschap. Het plangebied ligt ook niet binnen een drinkwaterbeschermingsgebied of de grondwaterfluctuatietoneel.

Vuilwater

In de openbare weg ligt een gescheiden rioolstelsel. Het huishoudelijk afvalwater van de nieuwbouw wordt afgevoerd naar het bestaande aansluitpunten op het gemeentelijk riool in de Louise Henriëttelaan en Amalia van Solmslaan.

Hemelwater

Binnen het plan wordt nieuw verhard oppervlak gerealiseerd. Conform het beleid van de gemeente moet, gezien het hier meer dan 500 m² betreft, het hemelwater op eigen terrein in de bodem worden geïnfiltreerd met een buffer van 40 mm. Het overtollige hemelwater mag afgevoerd worden naar de openbare ruimte via een bovengrondse overloopvoorziening. Volgens onze gegevens ligt rondom het gebouw Reemsterzand al een infiltratievoorziening in de vorm van een hemelwaterriool met een infiltratieput. Hiermee kan ook een koppeling worden gemaakt om zo een robuuster systeem te krijgen. Voor nieuwe infiltratievoorzieningen dient bij het ontwerp en de keuze voor het type (infiltratie)voorziening rekening gehouden te worden met de leemlagen in de bodem zoals die zijn vastgesteld in het geohydrologisch onderzoek.

Hoogten

Het vloerpeil van de woningen ligt minimaal 25 cm hoger dan de goothoogte van de weg en wordt afgestemd op de vloerpeilen van de omliggende woningen, om te voorkomen dat wateroverlast ontstaat.

Conclusie

Het aspect Water vormt geen belemmering voor dit plan.

4.5. Klimaatadaptatie

Provinciaal beleid

In artikel 2.65b van de Omgevingsverordening Gelderland staat dat voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen bevat die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.

Gemeentelijk beleid

De hoofdlijnen van het klimaatadaptatiebeleid binnen de gemeente Ede staan beschreven in het Programma Klimaatadaptatie. Uitgangspunt is het reduceren van kwetsbaarheden ten gevolge van klimaatverandering. Het betreft hier risico's als effect van extreme neerslag, extreme hitte en extreme droogte.

Het klimaatadaptatiebeleid biedt door middel van onderstaande kaders een uitgangspunt voor een toekomstbestendige stad:

- Wateroverlast wordt, wanneer mogelijk, voorkomen door het realiseren van voldoende bergingsruimte om extreme neerslag tijdelijk op te vangen en vertraagd af te voeren;
- Neerslag wordt zoveel en waar mogelijk op de plek van inslag geïnfiltreerd ter voorkoming van droogte en wateroverlast;
- Onnodige opwarming van publieke en private verblijfsruimtes wordt voorkomen en de aanwezigheid van koele plekken in de nabije omgeving wordt gefaciliteerd.

Situatie plangebied

Hitte

De hoeveelheid verharding neemt af ten opzichte van de oude situatie. Dit draagt bij aan het voorkomen van hittestress door meer groene stroken. Daarnaast worden bomen toegevoegd aan het groene binnenterrein waardoor de hoeveelheid koele plekken toenemen.

Droogte

Door de groenstroken kan hemelwater infiltreren in de bodem en het grondwater aanvullen.

Conclusie

Vanuit klimaatadaptatie is er geen bezwaar tegen dit plan.

4.6. Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 1 januari 2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wnb worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

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

De provincie Gelderland heeft in de Omgevingsvisie en -verordening gebieden aangewezen ter bescherming en versterking van de ecologische structuren. Dit zijn het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszones.

Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in standhouden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

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

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

In het Gelders Natuurnetwerk geldt: in de basis hier geen nieuwe initiatieven. Er zijn enkele uitzonderingen mogelijk. Onder voorwaarden is een bepaalde uitbreiding van bestaande functies toegestaan. Geen negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het GNN toegestaan, ook geen externe effecten. 'Nee, tenzij'-toets.

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

Programma biodiversiteit

In 2019 is door het college van Ede het programma biodiversiteit vastgesteld. Hierin is vastgelegd dat elke ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage moet leveren aan de versterking van de biodiversiteit.

Wet natuurbescherming: onderdeel soortbescherming

Door Econsultancy is in 2021 ecologisch onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde soorten in het kader van de Wnb voor de geplande ontwikkeling (Quickscan Wet Natuurbescherming, Econsultancy, 14 januari 2021)(zie bijlage 4). Uit het onderzoek kwam naar voren dat alleen voor vleermuizen nader onderzoek noodzakelijk is.

Vleermuizen

Om de functie van onderzoekslocatie te bepalen voor streng beschermde vleermuizen dient nader onderzoek te worden verricht in de meest gunstige periode van het jaar. Hiervoor zullen meerdere veldbezoeken, in verschillende periodes van het jaar (april - september), uitgevoerd moeten worden. Doordat vleermuizen iedere (verblijfs)functie slechts een beperkte periode van het jaar gebruiken, is onderzoek naar alle, op de onderzoekslocatie mogelijke, functies noodzakelijk. Deze functies betreffen zomerverblijf, kraamverblijf en baltsverblijf. Iedere functie voor vleermuizen geniet jaarronde bescherming.

Uit het nader onderzoek (zie Activiteitenplan, Econsultancy d.d 26 september 2022)(zie bijlage 5) is gebleken dat er drie paarverblijven zijn aangetroffen in het te slopen gebouw van de gewone dwergvleermuis. Er is daarom een ontheffing Wnb noodzakelijk voor het uitvoeren van de werkzaamheden. Hiervoor is inmiddels het activiteitenplan opgesteld met compenserende en mitigerende maatregelen. Op 2 juni 2023 is op basis van het Activiteitenplan ontheffing Wnb verleend door de provincie.

Overige soortgroepen

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. Wat betreft algemene zoogdieren en amfibieën dient er rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht. Dit kan door het verwijderen van takkenhopen, bla-deren en andere materialen die door langdurige opslag of aanwezigheid schuilplaatsen bieden. Het verwijderen van de materialen dient daarom buiten de gevoelige periode van voortplanting of winter-rust plaats te vinden. De meest geschikte periode voor het verwijderen van dergelijke materialen betreft de periode september tot en met november. Het dempen van de siervijver dient te gebeuren buiten de voortplantingsperiode van amfibieën. Ook hiervoor is de meest geschikte periode september tot november.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde.

Wet natuurbescherming: onderdeel gebiedsbescherming Natura 2000

Algemeen

Het plangebied is gelegen op ongeveer 1 kilometer van het Natura 2000 gebied Veluwe. De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect. Externe effecten als gevolg van licht, trilling en geluid als door de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie zijn, gezien de afstand tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden niet te verwachten. Nader onderzoek naar deze aspecten is dan ook niet noodzakelijk.

Stikstof

Bureau Econsultancy heeft in februari 2024 een onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd (Onderzoek stikstofdepositie Louise Henriëttelaan 17 te Ede dd 21 februari 2024, Rapportnummer 14222.003, Versienummer D7) (zie bijlagen 6, 7 en 8).

Uit de verschilberekening volgt dat er voor beide situaties geen toename in depositie zal plaatsvinden ten opzichte van de referentiesituatie. Bij dergelijke projecteffecten zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming) benodigd is voor het aspect stikstof.

Wet natuurbescherming: onderdeel houtopstanden

Er worden vier bomen gekapt binnen het plangebied. Hiervoor is een kapvergunning aangevraagd. Middels het opleggen van een herplantplicht met minimale stammaat in de directe omgeving wordt voldaan aan de 'Beleidsregel houtopstanden Ede'.

GNN en GO

Het plangebied is niet gelegen in het GNN noch in het GO. Aangezien het aandeel bebouwing wordt verminderd en het plangebied groener wordt ingericht met daarbij specifieke maatregelen om de biodiversiteit te vergroten betreft het hier een positieve ontwikkeling.

Programma Biodiversiteit

In het plangebied worden meerdere maatregelen genomen om de biodiversiteit binnen het plangebied te versterken welke zijn opgenomen in een tabel met natuurinclusieve maatregelen. Er wordt daarmee voldaan aan de doelstellingen van het Programma biodiversiteit. De maatregelen zijn uitgewerkt in de inrichtingstekening welke als voorwaardelijke verplichting zal worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Conclusie

De Wet natuurbescherming en het Programma biodiversiteit vormen geen belemmering voor de voorgenomen ingreep mits aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan.

4.7. Cultuurhistorie

Beleidskader

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. De Cultuurhistorische Waardenkaart vormt de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het plangebied valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 2, waarvoor de volgende beleidsstrategie van toepassing is:

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



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

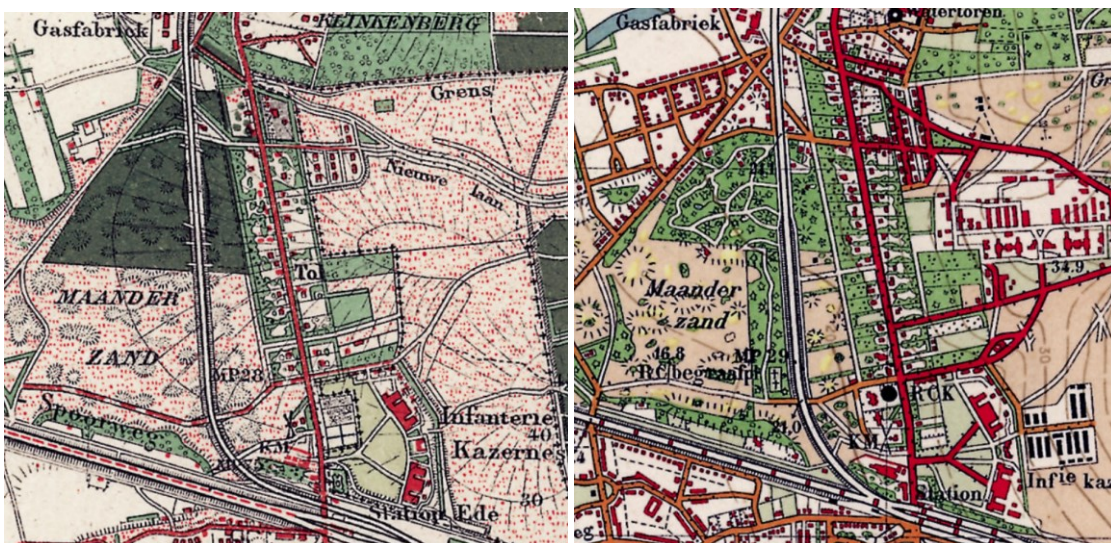
Fragment Integrale waarderingskaart van de Cultuurhistorische Waardenkaart

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

Cultuurhistorische analyse

Ontwikkelingsgeschiedenis

Het plangebied ligt ten westen van de spoorlijn tussen Nijkerk en station Ede-Wageningen ('Kippenlijntje'). Deze lokaalspoorweg werd in 1901 aangelegd en in 1902 geopend. Aan het begin van de 20ste eeuw maakte het plangebied onderdeel uit van het heide- en stuifzandgebied 'Het Maanderzand'. Om verstuing van zand te voorkomen werd dit woeste terrein vanaf het einde van de 19de eeuw geleidelijk bebost met naaldbomen. Uit historische kaarten blijkt dat de gronden binnen het plangebied tussen 1908 en 1931 werden beplant. In deze periode werd ook de nog bestaande Rooms-Katholieke Begraafplaats aan de huidige Prins Bernhardlaan aangelegd.



Chromotopografische kaarten 1908 en 1931

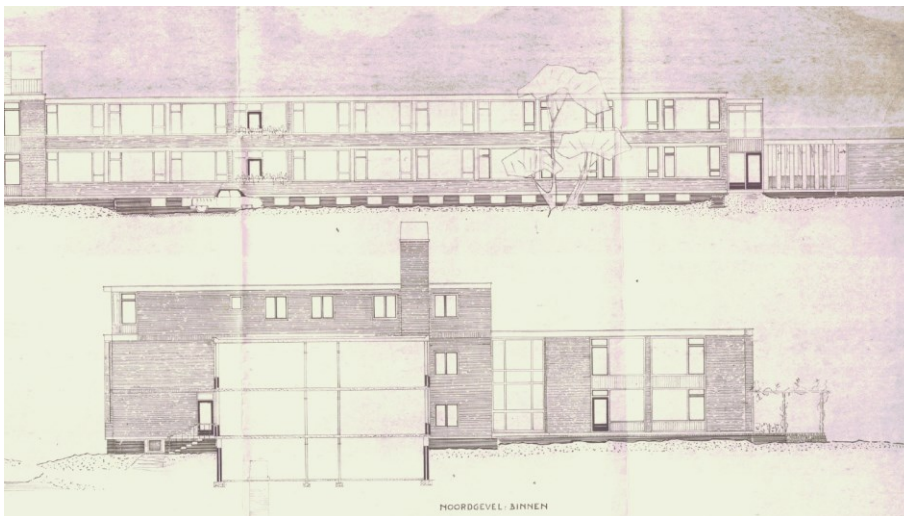
Aan het einde van de jaren 30 van de vorige eeuw werd begonnen met de aanleg van het Beatrixpark. Deze woonbuurt ter plaatse van het stuifzandgebied Maanderzand werd gerealiseerd naar ontwerp van N.V. Bouwbureau Kersbergen uit Zeist en kenmerkt zich door een 'barokke', symmetrische opzet met assen en hooivorkkruisingen, opgespannen tussen de bestaande Verlengde Maanderweg en het Kippenlijntje. Het stratenpatroon weerspiegelt nog de driehoekige structuur van het oorspronkelijke stuifzand, waarbij de Beatrixlaan fungeert als centrale middenas die geraaid is op de Beatrixkerk uit 1939. Vrijwel alle bebouwing in de woonbuurt Beatrixpark dateert van na de Tweede Wereldoorlog.¹

Uit het 'Uitbreidingsplan Ede, Herziening 1953' blijkt dat de gronden binnen het plangebied destijds werden bestemd voor de bouw van geschakelde middenstandswoningen (half open bebouwing) langs een woonstraatje dat parallel aan de spoorlijn zou worden aangelegd. Bij een wijziging van de plannen in 1957 werd gekozen voor een alternatieve stedenbouwkundige opzet van het gebied tussen de Irenelaan en de spoorlijn. Het stratenpatroon en de stedenbouwkundige verkaveling zijn grotendeels conform deze partiële wijziging uit 1957 uitgevoerd. Uitzondering hierop vormt de locatie van het verzorgingscentrum 'Het Maanderzand'. In 1960 werd door de Stichting Gereformeerd bejaardencentrum "Het Maanderzand" een bouwvergunning voor een 'pensiontehuis voor bejaarden en 16 bejaardenwoningen' aangevraagd. Daarbij werd aan het college van B&W van de gemeente Ede gevraagd om af te wijken van het door Gedeputeerde Staten van Gelderland goedgekeurde uitbreidingsplan, door een beroep te doen op artikel 20 van de Wederopbouwwet. Na verlening van de vergunning werd het complex door 'Aannemings- en Bouwbedrijf v/h. Joh. Weyland & Zn.' uit Ede gebouwd naar een ontwerp van architect H.J. Messelink uit Bennekom. Het gebouwencomplex kenmerkte zich door een modernistische opzet, met twee à drielaags geschakelde bouwdelen onder plat dak, met souterrain. Bij de bouw van het complex werd nadrukkelijk rekening gehouden met het natuurlijk reliëf van het voormalige stuifzandgebied. In 1983 werd een vergunning aangevraagd voor het vernieuwen en veranderen van het bejaardencentrum, alsmede het bouwen van circa 28 bejaardenwoningen en beheerderswoning. Na realisatie van de nieuwbouw in de loop van de jaren 80, werd het oorspronkelijk verzorgingstehuis uit de jaren 60 gesloopt. De uitbreiding van het verzorgingstehuis aan de noordzijde ('Reemsterzand') werd na 2000 gerealiseerd.



Fragmenten 'Uitbreidingsplan Ede, herziening 1953 A' (links), respectievelijk 'Partieele wijziging 1957 van het plan Ede Omgeving Beatrixpark' (rechts)

¹ RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. (2012): *Sporen van ontwikkeling. Een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en -stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede.*



Fragment bouwtekening van het bejaardenhuis Het Maanderzand (bron: Bouwarchief Gemeente Ede, identificatienummer 1960B0512 Tekeningen-130).



Foto van het bejaardencentrum Het Maanderzand, datering 1962-1964 (bron: Gemeentearchief Ede, identificatienummer GA16468).



Detail van een luchtfoto van Ede uit 1989-1990 (bron: Gemeentearchief Ede, identificatienummer GA21569). Ten tijde van deze opname was de nieuwbouw van het verzorgingstehuis in uitvoering. Aan de spoorzijde was destijds het oorspronkelijk gebouw uit de jaren 60 nog aanwezig.

Cultuurhistorische waarden

Historisch-ruimtelijke structuren

Blijkens de deelkaart 'Historische bouwkunst en stedenbouw' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede komen in de omgeving van het plangebied enkele cultuurhistorisch waardevolle structuren voor. Het gaat

daarbij om de spoorlijn tussen Nijkerk en Ede-Wageningen en de ventwegen aan weerszijden van deze spoorweg. Direct ten zuiden van het plangebied ligt een Rooms-Katholieke begraafplaats. Op enige afstand van het plangebied liggen twee historisch-stedenbouwkundig waardevolle gebieden: Beatrixpark en Stationsweg.



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

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

De bebouwing binnen het plangebied heeft geen beschermde status als rijksmonument of gemeentelijk monument. Evenmin staat de bebouwing op de lijst van potentiële karakteristieke panden.

Molenbiotoop

Uit de deelkaart 'Historische bouwkunst en stedenbouw' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede blijkt dat het zuidoostelijk gedeelte van het plangebied valt binnen de molenbiotoop van de Keetmolen. Hoewel in het vigerend bestemmingsplan 'Ede, Het Maanderzand en Cavaljéflats' (2013) geen gebiedsaanduiding is opgenomen ter bescherming van de windvang van deze historische windmolen, geldt op grond van de 'Instructieregels bestemmingsplan Molenbiotoop' uit de Geconsolideerde Omgevingsverordening Gelderland (maart 2021) dat binnen een molenbiotoop geen nieuwe bebouwing of beplanting mogelijk gemaakt mag worden, als daardoor de windvang van de molen wordt beperkt. Een bestemmingsplan dient waarborgen te bieden ter bescherming van het functioneren van de molen door middel van een vrije windvang. Verder dient rekening te worden gehouden met de belevingswaarde en het historisch karakter van de omgeving van de molen.

De Keetmolen staat aan de Stationsweg, op enige afstand van het plangebied. Deze beltmolen uit 1865 is aangewezen als Rijksmonument (rijksmonumentnummer 14468). Bij de molenbiotoop van stelling- en beltmolens geldt, dat een obstakel is toegestaan indien de hoogte daarvan lager is dan het niveau van de stelling over een afstand tot de molen van minimaal 100 m. Tussen de 100 en 400 meter is de uitkomst van de zogenaamde biotoopformule maatgevend:

$$H(x) = x/n + c \cdot z$$

waarin:

$H(x)$ = maximale toelaatbare hoogte van een obstakel op afstand x (in meters)

x = afstand van een obstakel tot de molen (in meters)

n = een constante, afhankelijk van de ruwheid van de omgeving en de maximaal toelaatbare windreductie.

Hiervoor worden de volgende waarden gebruikt: 140 voor open, 75 voor ruw en 50 voor gesloten gebied.

c = een constante, afhankelijk van de maximaal toelaatbare windreductie, gewoonlijk met de waarde 0,2
z = askophoogte (helpt van lengte gevucht + de stellinghoogte)

Aan de hand van onderstaande basisgegevens is een berekening uitgevoerd:

x = 375 meter

n = 50 (er is sprake van een gesloten gebied)

c = 0,2

z = 12,38a + 4,60b = 16,98 m

$H(x) = (375/50 =) 7,5 + (0,2/16,98 =) 3,4 \Rightarrow 10,9$ meter. De uitkomst van de formule is dan 10.90 meter, vermeerderd met het verschil in maaiveldniveau (3.00 meter), totaal 13.90 meter

a lengte gevucht = 24,75 meter (bron: Biotooprapport 59 De Keetmolen)

b vanwege het natuurlijk reliëf op de flank van de stuwwal is in deze berekening uitgegaan van het verschil in maaiveldniveau tussen de molen en de nieuwbouw, inclusief het verschil in stellinghoogte. Volgens de Molenbiotoopinventarisatie (Biotooprapport 59 De Keetmolen) bedraagt de maaiveldhoogte van de molen 21,1 meter +NAP, terwijl de nieuwbouw zich bevindt op 18,10 meter +NAP (bron: www.ahn.nl, waarbij de hoogte van de weg ten oosten van het complex is aangehouden). Een verschil van 3,0 meter.

De stellinghoogte bedraagt volgens de Molenbiotoopinventarisatie (Biotooprapport 59 De Keetmolen) 4,60 meter.

Uit de berekening volgt dat de maximale toelaatbare hoogte ter plaatse van de nieuwbouw circa 13,9 meter bedraagt. De maximale bouwhoogte van het ontwerp, voor zover gelegen binnen de molenbiotoop, ligt net onder dit niveau. Om onzekerheden uit te sluiten is in mei 2023 een windmolenbiotooponderzoek uitgevoerd (Molenbiotooponderzoek Keetmolen Ede herontwikkeling Maanderzand, EAG Monuments, 30 mei 2023, projectnummer 523013)(zie bijlage 9). In totaal zijn er drie scenario's doorgerekend:

1. geen objecten in de omgeving van de molen;
2. het huidige pand van 'Het Maanderzand' en
3. het nieuwbouwpand van 'Het Maanderzand'.

Op basis van de resultaten van de CFD-simulaties en het navolgend rekenwerk is te concluderen dat het verschil tussen het huidige pand en het nieuwe pand goed noch slecht is. Indien er uitsluitend gekeken wordt naar windsnelheid, vermogen en energieopwekking biedt het nieuwbouwpand (scenario 2) een verbetering t.o.v. het huidige pand (scenario 1). Indien er gekeken wordt naar de turbulentie-intensiteit en de oppervlakedruk/onbalans op het wiekenkruis, levert het nieuwbouw pand een verslechtering op t.o.v. de huidige situatie. Met andere woorden, de molen kan meer produceren, maar er wordt meer gevraagd van de molenaar om zaken bij te stellen.

De verschillen tussen het voorgenomen nieuwbouwpand en het huidige pand zijn te klein om een merkbaar effect te hebben op de windvang van De Keetmolen in de werkelijke situatie. Een vervolg onderzoek is daarom ook niet nodig.

Geconcludeerd kan worden dat het nieuwe pand geen negatieve gevolgen heeft voor de windvang van de molen vergeleken met het huidige pand.

Effecten van het plan op de aanwezige cultuurhistorische waarden

Gelet op de beleidsstrategie die behoort bij Cultuurhistorische Waardevolle Zone 2 van de Cultuurhistorische Waardenkaart vormt het uitgangspunt voor onderhavig planvoornemen dat aanwezige cultuurhistorische waarden - daar waar mogelijk en nodig - behouden dan wel versterkt worden.

Ten aanzien van de historisch-geografische elementen en structuren geldt dat het planvoornemen geen effect heeft voor de historische wegen in de omgeving van het plangebied. Het naoorlogse stratenpatroon

dat conform de 'Partieële wijziging 1957 van het plan Ede Omgeving Beatrixpark' tot stand is gekomen, blijft gehandhaafd. De huidige bebouwing binnen het plangebied is vanaf de jaren 80 van de vorige eeuw gerealiseerd en heeft geen beschermde status als rijksmonument, gemeentelijk monument of (potentieel) karakteristiek pand. Tot slot wordt geconcludeerd dat de windvang en belevingswaarde van de Keetmolen door de nieuwbouw niet significant beperkt zullen worden. Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er dan ook geen bezwaar tegen het planvoornemen.

Gelet op de beleidsstrategie die behoort bij Cultuurhistorische Waardevolle Zone 2 van de Cultuurhistorische Waardenkaart wordt aanbevolen om kenmerken van het verdwenen stuifzandgebied 'Maanderzand' als inspiratiebron op te pakken voor de terreininrichting. Bij de bouw van het oorspronkelijke verzorgingstehuis 'Het Maanderzand' werd dit eveneens gedaan door met het ontwerp te anticiperen op het natuurlijk reliëf. Ook in de omgeving van het plangebied zijn landschappelijke kenmerken van het stuifzandgebied terug te vinden in de vorm van stuifzandheuveltjes en beplanting van o.a. Acacia en Grove den (vliegdenen), die neergezet zijn om het stuifzand vast te leggen. Voorbeelden van relictten van de stuifzandvlakte zijn de groenaanleg rondom de gestapelde wooncomplexen ten zuiden van de Willem de Zwijgerlaan en het terrein van de Edese Schoolvereniging langs de Zuidelijke Spoorstraat.

4.8. Archeologie

Beleid/regelgeving

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

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

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

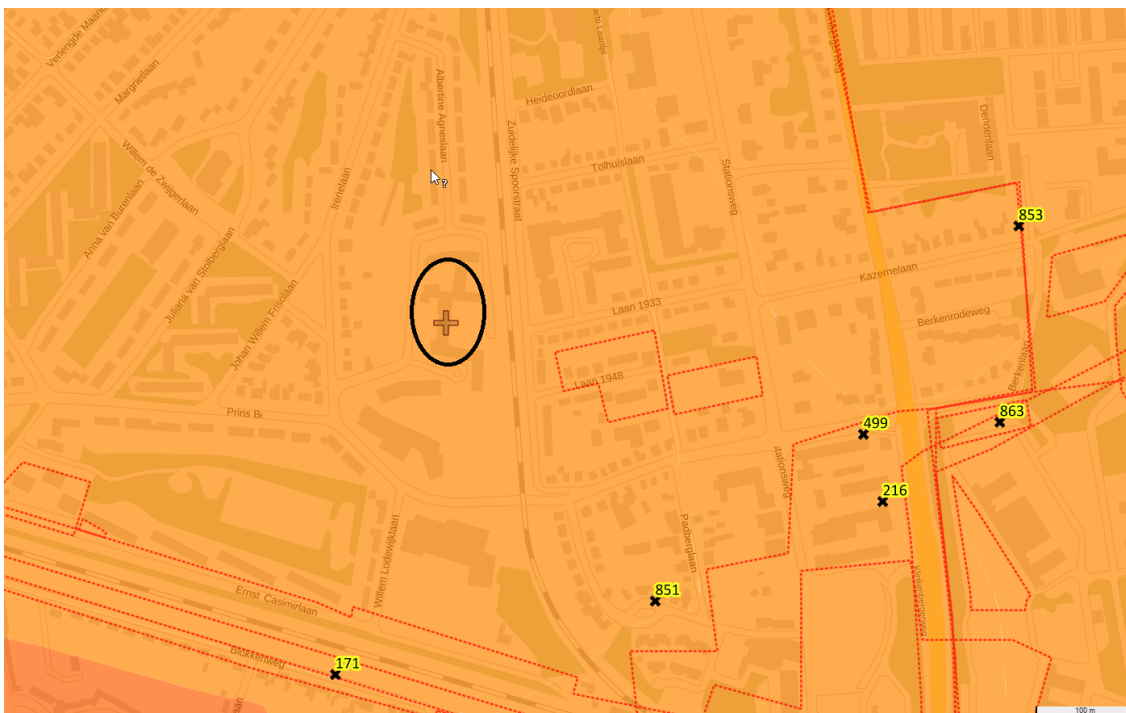
Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede.²

Situatie plangebied

In het bijgevoegde figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De oranje kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied hoog is. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een middellage integrale cultuurhistorische betekenis.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Een archeologisch booronderzoek is uitgevoerd in de directe omgeving van het bestemmingsplangebied. Daarbij is geconstateerd dat de bodemopbouw lokaal verstoord was.

² Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neeffes, 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.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in zwart

Uit de bouwtekeningen van de bestaande bebouwing die vervangen zal worden blijkt dat de bodem al tot diep in het archeologische niveau verstoord is.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van nieuwbouw. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden, zeker aangezien de bestaande bebouwing die vervangen wordt de bodem al tot diep in het archeologische niveau heeft verstoord. De kans dat bij de nieuwbouw nog archeologische resten onevenredig worden aangetast is daarom laag. Gezien de hoge archeologische verwachting maar de middellange integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied is een beschermende planologische regeling niet noodzakelijk.

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

4.9. Verkeer en Parkeren

Verkeersintensiteiten

De omringende wegen om het bouwplan zijn allemaal erftoegangswegen met een maximum snelheid van 30 km/u. De verkeersintensiteiten zullen door het Maanderzand met circa 200 voertuigen per dag toenemen. Dit kunnen de omringende wegen prima verwerken, ook al omdat er in/vanuit meerdere richtingen gereden kan worden.

Parkeerbehoefte plangebied

De parkeerbehoefte van het Maanderzand is bepaald op basis van de parkeernormen uit de nieuwe Nota Parkeernormering en gebruik makend van beschikbare parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Bij het bepalen van de parkeerbehoefte van de nieuwbouw is niet meer gekeken naar het pand van de Cavalje, dat aan de overzijde is gelegen. In het voorheen geldende bestemmingsplan werd uitgegaan van een gezamenlijke ontwikkeling van het nieuwe Maanderzand en de Cavaljeflats met een deels gezamenlijke

parkeerbalans. Voor de Cavalje zijn echter al de benodigde privé parkeerplaatsen aangelegd die voorzien in de behoefte. De afspraken die zijn gemaakt ten aanzien van de 10 te reserveren parkeerplaatsen zijn nog wel van kracht als mocht blijken dat de parkeerplaatsen op termijn toch niet voldoende blijken te zijn.

Bij het bepalen van de parkeerbehoefte is er gekeken of er gebruik kan worden gemaakt van de bestaande parkeermogelijkheden in de omgeving. Dit is tegenwoordig de standaard werkwijze om te voorkomen dat er onnodige verharding wordt toegevoegd in de omgeving. Het uitgangspunt hierbij is wel dat de overlast voor de omgeving niet toe mag nemen. Daarom wordt er rekening gehouden met een maximale bezetting van 85% van alle openbare parkeerplaatsen om zoekverkeer in de buurt te voorkomen.

Om te voorkomen dat er onnodig veel verharding wordt aangelegd voor parkeerplaatsen is er gekeken naar de bestaande situatie van het Maanderzand. Maakt men bijvoorbeeld nu al gebruik van parkeergelegenheid in de openbare ruimte en/of is er sowieso nog restruimte aanwezig voor de aanleg van meer parkeerplaatsen. Aan de hand van het parkeeronderzoek, uitgevoerd door verkeersbureau BonoTraffics in februari 2023 is hier meer inzicht in gekregen (zie bijlage 10). Daarbij wordt in het geval van een verzorgingshuis en ook voor woningen uitgegaan van maximale loopafstanden van circa 100 meter tussen de parkeerplaats en de ingang van het gebouw.

Het onderzoek van BonoTraffics heeft uitgewezen dat er binnen 100 meter maar zeker ook binnen 300 meter loopafstand nog de nodige parkeergelegenheid beschikbaar is op verschillende tijdstippen. De parkeerdruk in o.a. de Albertine Agneslaan is daarentegen erg hoog. Voorkomen moet worden dat verkeer daarnaartoe uitwijkt om te parkeren.

De parkeerbehoefte voor de nieuwbouw is mede bepaald op basis van de bevindingen in de openbare ruimte. Hierbij is ook rekening gehouden met het aantal parkeerplaatsen dat verloren gaat langs de Louise Henriëttelaan door de aanleg van inritten en de vrije ruimte die noodzakelijk is voor het manoeuvreren van vrachtwagens die komen laden en lossen bij het Maanderzand.

Hieronder staan twee tabellen waarin, voor de diverse tijdstippen van de dag is gekeken wat de drukste, maatgevende periode is. Dat is gedaan voor de bestaande situatie, waaruit dan ook blijkt hoeveel parkeerplaatsen men nu al gebruikt in de openbare ruimte.

Daarnaast is ook per tijdstip dat er gemeten is aangegeven hoeveel restruimte er nog is. Dit is het aantal parkeerplaatsen tussen het % bestaande bezetting tot aan het maximum van 85%. Hierbij is wederom gebruik gemaakt van de gegevens uit het parkeeronderzoek van BonoTraffics (blz 13). Deze restruimte kan ingezet worden om te voorzien in de parkeerbehoefte voor het Maanderzand.

Bestaande situatie Maanderzand

	Aantal	Parkeernorm
Kamers	70	0,6
Overige functies	565	2,0
Parkeerplaatsen op eigen terrein	28	

Parkeerbehoefte met medegebruik kamers en overige functies (Aula, Dagbesteding, Café enz)

	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Werkdag nacht	Zaterdag Middag	Zaterdag avond	Zondag middag
P behoefte	21	25	47	49	31	42	31
p.pl op eigen terrein	28	28	28	28	28	28	28
In openbare ruimte	0	0	19	21	3	14	3
Restruimte tot 85% vrij parkeren tot 100m			18	27	17	28	7

Nieuwe situatie Maanderzand

	Aantal	Parkeernorm
Kamers	96	0,6
Overige functies 'Wijkcentrum'	272	2,0

Parkeerbehoefte met medegebruik kamers en overige functies (Aula, Dagbesteding, Café enz)

	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Werkdag nacht	Zaterdag Middag	Zaterdag avond	Zondag middag
P Behoeftte	30	31	57	58	38	51	41
Gebruik in openbare ruimte	0	0	19	21	3	14	3
	30	31	38	37	35	37	38
Uit onderzoek hoeveel restructie tot 85% <100m	?	?	18	27	17	28	7
P.pl nodig na gebruik openbare ruimte	30	31	20	10	18	9	31
Verlies aan ppl. door bouwplan	12	12	12	12	12	12	12
Totaal nodig voor plan op eigen terrein	42	43	32	22	30	21	43

De maatgevende periodes zijn dus de Werkdag middag (en ochtend) en de Zondag middag. Op zich is dit logisch. Op de werkdagen zijn de meeste verzorgers aanwezig en daarnaast het ondersteunende personeel voor de dagbesteding, administratie, management enz. In het weekend en dan met name de zondag komt het meeste bezoek.

Conclusie

Voor de nieuwbouw van het Maanderzand zijn op eigen terrein 43 parkeerplaatsen nodig voor zowel personeel als bezoekers. Het is wenselijk om een deel van de parkeerplaatsen aan de voorzijde van Het Maanderzand te positioneren. Daar verdwijnen namelijk 12 openbare parkeerplaatsen, die nu ook gebruikt zullen worden door bewoners/bezoekers van de Cavalje flat en van Oraniënborg. Daarbij zullen de bezoekers van Het Maanderzand via de hoofdingang met de baliefunctie het pand, zeker bij een eerste bezoek, benaderen.

Daarnaast blijft het ook zaak om de eventueel benodigde 10 parkeerplaatsen uit het bestemmingsplan van de Cavaljeflat wel vast in een ruimtereservering mee te nemen.

Conclusie

Uit de parkeerberekening volgt dat er 43 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd dienen te worden en er daarnaast ruimte dient te worden gereserveerd voor 10 reserveplaatsen. In het plan wordt voorzien in 45 plaatsen met een reservering voor 8 plaatsen. Het plan voldoet daarmee aan de normering zodat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmeringen zijn voor dit plan.

4.10. Geluid (Wet geluidhinder / verkeerslawaai)

Beleid/regelgeving

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

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

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

In bovenstaande situaties geldt voor nieuwe woningen in de zone van een verkeersweg een beschermingsniveau van 48 decibel (dB) en voor spoorlawaaai 55 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. De maximale ontheffingswaarde bedraagt voor nieuwe woningen in stedelijk gebied in de zone van een bestaande weg 63 dB en voor spoorlawaaai 68 dB.

Situatie plangebied

Het perceel Louise Henriëttelaan 17 te Ede wordt heringericht, waarbij het bestaande woongebouw 'Het Maanderzand' wordt vervangen door nieuwbouw. De locatie is niet binnen de geluidszone van een zoneringsplichtige weg gelegen. Rondom de planlocatie "Maanderzand" zijn alleen wegen gelegen met een wettelijke rijsnelheid van 30 km/uur. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting van de 30 km/u verkeerswegen wel inzichtelijk gemaakt.

Ten oosten van het woongebouw is de spoorlijn Ede-Barneveld gelegen. Het nieuwe woongebouw wordt gerealiseerd op een afstand van circa 27 meter vanaf de spoorlijn. De geluidsbelasting van het woongebouw is onderzocht in rapport: 'Onderzoek weg- en railverkeerslawaaai Louise Henriëttelaan 17 Ede' met kenmerk 14222.004 van 17 januari 2024 (zie bijlage 11).

Uit het onderzoek volgt dat de geluidsbelasting op de gevels van de zorggebouwen ten hoogste 39 dB bedraagt als gevolg van het wegverkeer en ten hoogste 55 dB als gevolg van het railverkeer. Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting plaats van 48 dB voor wegverkeer en 55 dB voor railverkeer.

Conclusie

Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

4.11. Trillingen

Beleid/regelgeving

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

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

SBR-richtlijnen:

Deel A, Schade aan gebouwen

Deel B, Hinder voor personen in gebouwen

Deel C, Storing aan apparatuur

Beleidsregel trillinghinder spoor (Bts).

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

Situatie plangebied

Het plan maakt de herontwikkeling mogelijk van het verzorgcentrum 'Maanderzand', waarbij een gedeelte van de bestaande woonbebouwing wordt vervangen door nieuwbouw. Ten oosten van het bestaande woongebouw is de spoorlijn Ede-Barneveld gelegen. De nieuwbouw wordt gerealiseerd op circa 24 meter afstand.

Ten gevolge van het gebruik van het spoor is trillingshinder in het woongebouw niet uit te sluiten. Voor recente bouwprojecten langs de spoorlijn Ede-Barneveld heeft een trillingsonderzoek plaatsgevonden. De resultaten van dit onderzoek staan beschreven in het rapport 'trillingsonderzoek Ede Valleilijn' kenmerk D79-GBA-KA-1800014 van 26 april 2018. Hierna volgt een samenvatting van de onderzoeksresultaten.

Uit de trillingsmetingen die zijn uitgevoerd langs de Valleilijn en de daarop gebaseerde berekende trillingsprognoses, blijkt dat geen overschrijdingen zijn bepaald van de streefwaarden uit de SBR-B richtlijn op een afstand groter dan 10 meter vanuit het spoor.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect trillingen een aandachtspunt vormt, wanneer nieuwbouw van woningen plaatsvindt op een afstand kleiner als 10 meter vanuit het spoor. Binnen het bouwplan van het verzorgcentrum 'Maanderzand' is de nieuwbouw geprojecteerd op ongeveer 27 meter afstand van het spoor, waarbij in redelijkheid geen overschrijding van het beoordelingskader voor trillingshinder (de SBR B-richtlijn) wordt verwacht. Daarmee is een goede ruimtelijke ordening voor het aspect trillingen gewaarborgd. Het is aan de initiatiefnemer of voor het woongebouw een trillingsonderzoek noodzakelijk wordt geacht.

4.12. Luchtkwaliteit

Beleid/regelgeving

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

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

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

Situatie plangebied

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Binnen het plangebied wordt het bestaande gebouw vervangen door een nieuw woongebouw. De ontwikkeling valt met vervanging van het woongebouw ruimschoots binnen de NIBM-grens. Ook zijn er volgens de monitoringsresultaten van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit geen (dreigende) overschrijdingen van de grenswaarden van de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) langs de wegen in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

4.13. Externe Veiligheid

Beleid/regelgeving

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

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

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

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

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

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

De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen schrijft voor hoe overheden dienen om te gaan met risico's als gevolg van transportassen zoals wegen en spoorwegen. Om meer afstemming te verkrijgen tussen transport van gevaarlijke stoffen, veiligheid en ruimtelijke ontwikkelingen is het Basisnet in ontwikkeling. 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. De resultaten van het basisnet zijn reeds verwerkt in de bestaande Circulaire. De circulaire wordt in de toekomst vervangen door het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev).

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

Situatie plangebied

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland zijn er geen relevante transportroutes van gevaarlijke stoffen op het spoor en op de verkeerswegen welke zijn gelegen in de directe omgeving van het plangebied.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

4.14. (Brand-)Veiligheid

Beleid/regelgeving

In de Wet veiligheidsregio's, met het daarbij horende Besluit veiligheidsregio's, worden eisen gesteld aan de opkomsttijden voor brandweervoertuigen. Deze zijn afhankelijk van de bestemming. Voor gebouwen waarin geslapen wordt en verminderd zelfredzame mensen verblijven worden strengere eisen gesteld dan gebouwen waar dit niet zo is. In de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid, een uitgave van Brandweer Nederland, worden eisen gesteld voor de bereikbaarheid voor de hulpverleningsdiensten. Dit leidt tot het stellen van minimale afmetingen en bochtstralen zodat hulpverleningsvoertuigen een object of calamiteit goed kunnen bereiken en adequate hulp kunnen verlenen.

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

Conclusie

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

4.15. Groen

Beleid en regelgeving bomen & groen

Bomen en groen spelen een belangrijke rol in een gezonde leefomgeving. In nieuwe situaties is het daarom belangrijk voldoende ruimte voor groen te reserveren om hieraan bij te dragen.

Bomen

Ede bestaat voor 90% uit groen. Bomen leveren een belangrijke bijdrage aan dit karakter. Om dit groene karakter te behouden heeft de gemeente Ede een overzicht van alle waardevolle en monumentale bomen in Ede, ook op particulier terrein. Door inzichtelijk te maken waar deze bomen in Ede staan, kunnen we de bomen beter beschermen. Een deel van de bomen in de gemeente zijn monumentale en waardevolle bomen. Dit zijn oude bomen die belangrijk zijn voor de herkenbaarheid van de omgeving.

Groen

In het groenbeleid is een visie vastgelegd voor de kernen. De kern Ede ligt in de overgangszone tussen de Veluwe en de Vallei. Centraal voor Ede staat het versterken van deze zone in de beleving van de groenstructuur. Het versterken van de verschillende landschappelijke karakters en versterken van de groenvoorzieningen.

Japanse duizendknoop

Zorg voor aanvang van werkzaamheden voor een Japanse duizendknoop vrije omgeving.

De Japanse duizendknoop is een invasieve exoot: een plant die niet thuishoort in Nederland. De plant verdringt andere planten maar kan ook schade veroorzaken aan kabels en leidingen, schakelkasten, wegen, funderingen, grondlichamen en constructies. De Japanse duizendknoop verspreid zich ontzettend snel. Dit komt omdat er aan de stengels en wortels groeiknoppen zitten. Deze vormen nieuwe planten wanneer ze achterblijven in grondresten of maaisel.

Relevante informatie over de Japanse duizendknoop, de verspreiding en het werken in besmet gebied komt samen in een digitaal loket. Dit loket staat om de gemeentelijke website: <https://www.ede.nl/wonen-en-leven/natuur-en-landschap/japanse-duizendknoop/>. Het loket bevat informatie voor particulieren, aannemers en andere geïnteresseerde partijen.

Situatie plangebied

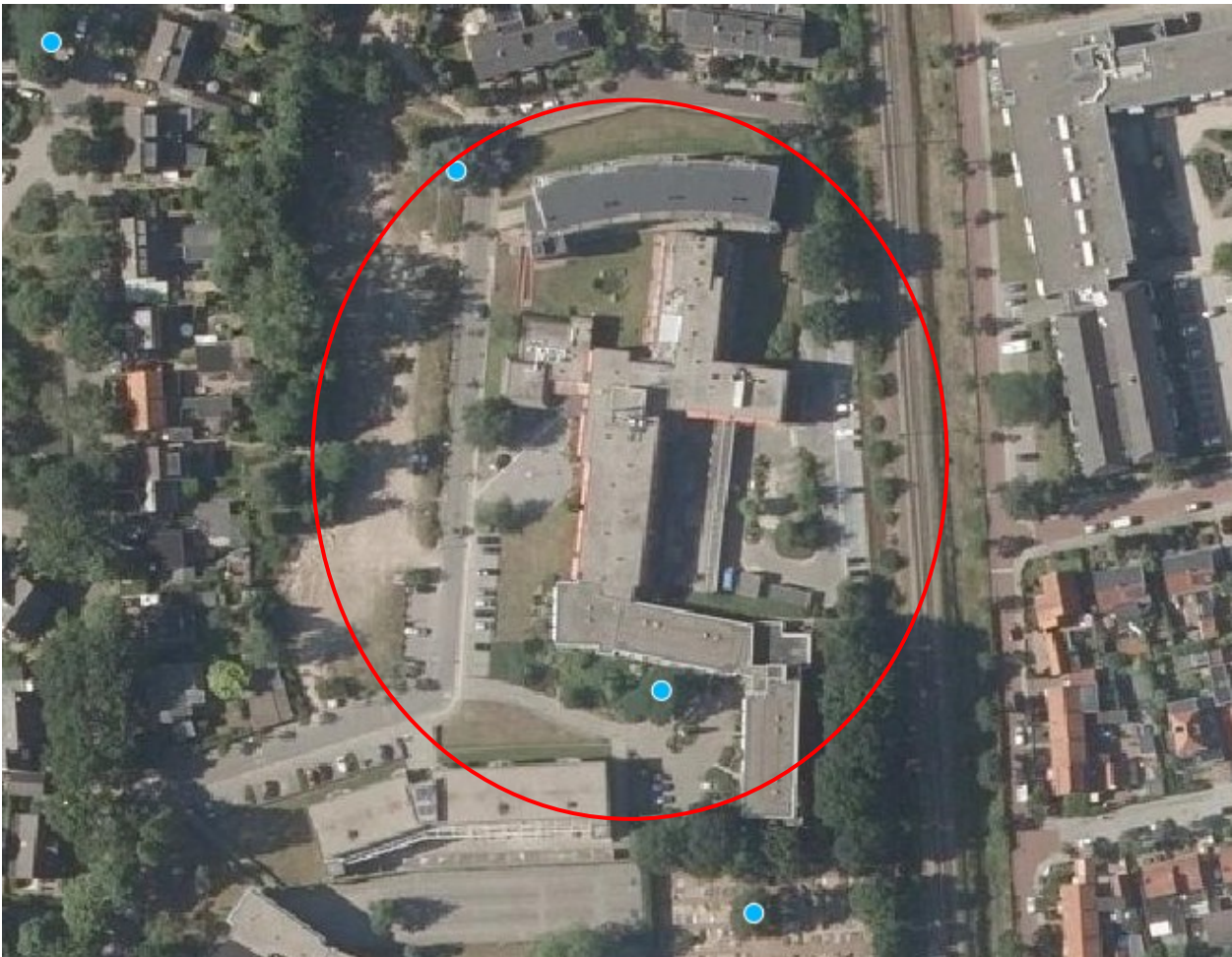
De te ontwikkelen locatie ligt in de groenstructuur; waardevol particulier groen en grenst aan de oostzijde aan de gemeentelijke groenstructuur.



Ligging ten opzichte van de groenstructuur

Monumentale en waardevolle bomen

Op of net naast de te ontwikkelen locatie staan enkele particuliere waardevolle bomen. Bomen met deze boomwaarde zijn bomen waar de gemeente zorgvuldig mee omgaat.



Ligging monumentale bomen

Japanse duizendknoop

Voor zover bekend bij de gemeente bevindt zich op het terrein geen besmetting van de Japanse duizendknoop.

Conclusie

Het voorliggende plan vindt plaats op voldoende afstand van de waardevolle bomen. Er wordt zorgvuldig omgegaan met het bestaande groen en er wordt in de plannen in nieuw groen voorzien.

Vanuit groenbeleid bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

4.16. Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen

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:

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

Situatie plangebied

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen (bovengrondse) hoogspanningsleidingen aanwezig. In het plangebied komen geen andere ruimtelijke relevante kabels en leidingen voor. Dit aspect behoeft om die reden geen nadere aandacht. Ten behoeve van ontwikkelingen in het plangebied kan worden volstaan met het doen van een Klic-melding voor aanvang van de werkzaamheden.

Conclusie

Het aspect hoogspanningslijnen, kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Algemeen

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

5.2. Economische uitvoerbaarheid

Eigendom

Het plangebied betreft het perceel kadastraal bekend onder gemeente Ede, sectie K, nummer 16836. De oppervlakte bedraagt circa 6.712 m². Het plangebied betreft particulier eigendom.

Kostenverhaal

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12 Wro) geldt voor gemeenten een verplichting om bij de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, indien dit bestemmingsplan bouwmogelijkheden in de vorm van bijvoorbeeld nieuwe woningen of van een of meer andere hoofdgebouwen biedt. Via het exploitatieplan kan de gemeente de kosten van de grondexploitatie (bouw- en woonrijp maken, nutsvoorzieningen, groenaanplant etc.) verhalen.

Op de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen geldt een uitzondering op het moment dat de gemeente de kosten van de grondexploitatie op een andere manier kan verhalen. Dit is onder meer het geval indien een anterieure overeenkomst is gesloten.

De ontwikkeling van het voorliggende plan betreft particulier initiatief. De gemeente maakt geen andere kosten dan die in het kader van het maken van het bestemmingsplan. Alle kosten komen voor rekening van de aanvrager van de bestemmingsplanherziening middels een anterieure overeenkomst. Er zal daarom geen exploitatieplan worden vastgesteld. Tevens is de economische uitvoerbaarheid niet in het geding.

5.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter inzage gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Het is vrijwel niet mogelijk iedereen tevreden te stemmen: bij het tegen elkaar afwegen van de diverse belangen kan het altijd mogelijk zijn dat één belang minder gewicht wordt toegekend dan het ander.

Vooroverleg

Voordat het bestemmingsplan verder in procedure wordt gebracht zijn diverse instanties in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening geïnformeerd over de planvorming en in de gelegenheid gesteld om hierover te adviseren.

Participatie

Op grond van artikel 3.1.6, sub e van het Besluit ruimtelijke ordening moet de wijze worden beschreven waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Van een initiatiefnemer wordt verwacht dat hij de directe omgeving bij zijn initiatief betreft via een omgevingsdialoog. Een goede dialoog over het plan met de buurt vergroot begrip en draagvlak en haalt informatie op, zodat het plan zo goed mogelijk past in zijn omgeving. Naast draagvlak en begrip kan er ook een (kwalitatief) beter plan ontstaan door participatie met de omgeving.

Initiatiefnemer heeft op diverse momenten presentaties gegeven aan -en overleg gevoerd met- omwonenden en andere betrokken partijen. Hieronder volgt daarvan een beknopt overzicht. Het voert te ver om alles wat op deze bijeenkomsten is besproken hier te herhalen. Een uitgebreid verslag is verstrekt aan de gemeente.

12 juli 2019	Bespreking met Woonhave, eigenaar van de belendende woonflat 'Kreelsezand' aan Louise Henriëttelaan
15 juli 2019	Bewonersavond met bewoners van Amalia van Solmslaan, Albertine Agneslaan, Irenelaan, Beatrixkerk (predikant en College van kerkrentmeesters)
16 juli 2019	Bewonersavond met bewoners van naastgelegen flatgebouwen Kreelsezand, Reemsterzand en Oranienburg
29 oktober 2019	Participatiebijeenkomst met buurtbewoners
29 juni 2022	Bewonersbijeenkomst met tekeningen en maquettes en gelegenheid tot het stellen van vragen
15 november 2022	Afstemming met Reemsterzand
12 januari 2023	Informatieavond voor de buurt met gelegenheid tot het stellen van vragen
16 januari 2023	Afstemming met Reemsterzand
16 februari 2023	Informatieavond voor de buurt met presentaties over bouwplan, inrichtingsplan en RO-procedure
7 september 2023	Individuele informatiesessies met drie groepen omwonenden
28 september 2023	Bewonersavond voor ruime kring omwonenden

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Ede, Louise Henriëttelaan 17' heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Er is één zienswijze ingediend welke later weer is ingetrokken. Er is om deze reden geen verslag van het zienswijzenoverleg noch een nota van zienswijzen opgesteld.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Inleiding

Dit hoofdstuk vormt de uitleg bij de juridische regeling (de digitale verbeelding en de regels) van het bestemmingsplan.

6.2. Plansystematiek

Voor het bestemmingsplan 'Ede, Louise Henriëttelaan 17' is gebruik gemaakt van in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012). De kern van de voorgestelde regeling volgt uit twee uitgangspunten: zoveel mogelijk informatie op de verbeelding en zo eenvoudig mogelijke planregels.

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

6.3. Bestemmingsplanregels

6.3.1. HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

Voor ondergeschikte bouwdelen (zoals luifels en overstekende daken) geldt een specifieke regeling. Deze worden namelijk niet meeberekend zolang de overschrijding maximaal 1 meter bedraagt.

6.3.2. HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

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

Bestemmingsomschrijving

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

Bouwregels

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

Gebruiksregels

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

6.3.3. HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 4)

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

Algemene bouwregels (artikel 5)

In deze bepaling zijn algemene bouwregels opgenomen.

Algemene gebruiksregels (artikel 6)

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

Algemene aanduidingsregels (artikel 7)

In de algemene aanduidingsregels zijn voorschriften gegeven om ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' de molenbiotoop te beschermen en ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - Voorwaardelijke verplichting' de ruimtelijke en landschappelijke belangen te waarborgen.

Algemene afwijkingsregels (artikel 8)

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

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

Algemene wijzigingsregels (artikel 9)

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

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

Algemene procedureregels (artikel 10)

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

Overige regels (artikel 11)

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

6.3.4. HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGEL

Overgangsrecht (artikel 12)

Het overgangsrecht ziet zowel op bouwwerken als op gebruik die op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan aanwezig zijn, c.q. bestaat. Gedurende de werking van dit bestemmingsplan is het

toegestaan bouwwerken die legaal zijn gebouwd, of nog kunnen worden gebouwd, in stand te houden en ook gedeeltelijk te vernieuwen (mits de maatvoering en locatie ongewijzigd blijft). Ook het legale gebruik van de gronden en bouwwerken zoals dit bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan mag worden voortgezet, mits dit gebruik na inwerkingtreding van het plan niet meer dan een jaar wordt onderbroken. Wijziging van het gebruik is alleen toegestaan indien hierdoor de strijd met de nieuwe bestemming wordt verkleind. De bescherming van het overgangsrecht zoals hierboven beschreven vervalt op het moment dat een nieuw bestemmingsplan voor de betreffende gronden wordt vastgesteld.

Slotregel (artikel 13)

Deze regel benoemt op welke wijze naar de regels van dit bestemmingsplan dient te worden verwezen.

6.3.5. BESTEMMINGEN

Enkelbestemming

Maatschappelijk (artikel 3)

Binnen de bestemming Maatschappelijk is een maatschappelijke functie in de vorm van een zorginstelling met de daarbij behorende ondergeschikte horeca mogelijk. Onder een zorginstelling wordt verstaan 'een instelling of complex ten behoeve van wonen in combinatie met een zorgfunctie met bijbehorende voorzieningen' dan wel 'zelfstandige wooneenheden met een bijbehorende zorgfunctie'. Onder ondergeschikte horeca wordt begrepen dat tot maximaal 20% van het hoofdgebouw kan worden gebruikt voor het verstrekken van dranken en etenswaren zolang dit ten dienste van en ondergeschikt is aan de bestemming Maatschappelijk. Tevens zijn onder andere ondergeschikte voorzieningen als laad- en losvoorzieningen, tuinen, erven en verhardingen, parkeer- en fietsvoorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan.

Algemene aanduidingsregels (artikel 7)

Vrijwaringszone-molenbiotoop

Omdat nabij het plangebied (aan de zuidoostkant) een molen staat, de Keetmolen, is op de verbeelding de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop' opgenomen. In een molenbiotoop wordt onderscheid gemaakt tussen het gebied in een straal van de eerste 100 meter vanaf de molen en het gebied tussen een straal van 100 en 400 meter van de molen. Een klein deel van het plangebied voor het Maanderzand bevindt zich in de buitenste rand van het gebied van 100-400 meter. In deze zone mag gebouwd worden tot een hoogte die bepaald wordt door een formule. Zie hiervoor paragraaf 4.7 'Cultuurhistorie'. Op basis van de formule mag binnen het plangebied in principe tot een hoogte van 13,9 meter gebouwd worden. Van de hoogtebeperking is in bepaalde gevallen een afwijking mogelijk. Op basis van een molenbiotooponderzoek is aangetoond dat de nieuwbouw geen negatief effect heeft op het functioneren van de molen. Binnen de gehele zone geldt tevens een aanlegvergunningstelsel.

Overige zone- voorwaardelijke verplichting

Om de landschappelijke kwaliteit van het buitenterrein te borgen is een inpassingsplan opgesteld (zie hierover ook paragraaf 2.3 en 4.6). Dit inpassingsplan (inclusief de natuurinclusieve maatregelen) is als voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen.

7. Handhaving

7.1. 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.

7.2. Handhavingsprocedure

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

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

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

8. Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek
2. Rapport verkennend onderzoek asbest in bodem
3. Risicoanalyse explosieven
4. Rapport quickscan Wet natuurbescherming
5. Activiteitenplan ecologie
6. Rapport stikstofdepositie Maanderzand
7. AERIUS bijlage aanlegfase
8. AERIUS bijlage gebruiksfase
9. Rapport molenbiotoop
10. Parkeeronderzoek Het Maanderzand Ede
11. Rapport akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï
12. Bomen Effect Analyse