



Bestemmingsplan

Ede, Wethoudersbuurt en kringlooplocatie

Gewijzigde versie april 2024

BIJLAGEN bij toelichting

1. Eindrapport archeologisch onderzoek Wethoudersbuurt te Ede (19640.001, 10 jan 2023)
2. BEA Wethoudersbuurt Ede (23 dec 2021)
3. BEA aanvullend Wethoudersbuurt Ede versie (26 juli 2022)
4. P20-0247-550 Watertoets Wethoudersbuurt, Ede (5 mei 2023)
5. P20-0247-586 Memo stikstofberekeningen (2 november 2023)
6. AERIUS_Aanlegwerkzaamheden2024
7. AERIUS_Aanlegwerkzaamheden2025
8. AERIUS_Aanlegwerkzaamheden2026
9. AERIUS_Aanlegwerkzaamheden2027
10. AERIUS_Gebruiknieuwewoningen
11. Quickscan F&F Wethoudersbuurt Ede (19 mei 2020)
12. Nader onderzoek beschermde soorten Wethoudersbuurt Ede (15 jan 2021)
13. Quickscan F&F Kringlooplocatie (3 april 2023)
14. Nader onderzoek beschermde soorten Kringlooplocatie (9 oktober 2023)
15. Rapport vooronderzoek NEN 5725 (5 feb 2021)
16. Rapport Verkennend bodemonderzoek incl. asbest - Ede plan Wethoudersbuurt (14 dec 2022)
17. Rapport asfalt- en funderingsonderzoek CROW 210 - plan Wethoudersbuurt Ede (14 dec 2022)
18. Rapport Nader bodemonderzoek Lood - Ede Wethoudersbuurt (11 jul 2023)

19. Rapport VO asbest drupzones en NO asbest - Ede Wethoudersbuurt (11 juli 2023)
20. Rapport (Half)verhardingsonderzoek woonblokken - Ede Wethoudersbuurt (11 juli 2023)
21. Rapport Verkennend bodemonderzoek Molenstraat-Van Neslaan Ede (18 mei 2023)
22. Vooronderzoek explosieven Wethoudersbuurt (11 nov 2022)
23. Bijlage 1 Bodembelastingsonderzoek
24. Bijlage 2 Inventarisatiekaart bodemingrepen
25. Geluid Wegverkeer Wethoudersbuurt Ede (22-8-2023)
26. Geluid Omliggende bedrijvigheid Wethoudersbuurt Ede (22-8-2023)
27. Geluid Buitenunit warmtepomp Wethoudersbuurt Ede (17-7-2023)

BIJLAGEN bij planregels

28. Staat van bedrijfsactiviteiten
29. Notitie Natuurinclusief Bouwen Wethoudersbuurt, inclusief Kansenskaart en puntentabel (11 dec 23)
30. P20-0247-586 Memo stikstofberekeningen (2 november 2023)

Overig

31. Stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan Wethoudersbuurt (versie april 2024)
32. Besluit hogere waardenbesluit geluidhinder
33. Bezoning en dwarsprofiel SCHAAPSWEG
34. Nota van zienswijzen (versie april 2024)
35. Nota van wijzigingen (versie april 2024)

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding.....	6
1.1.	Aanleiding.....	6
1.2.	Ligging plangebied	6
1.3.	Geldend bestemmingsplan	7
1.4.	Leeswijzer	7
2.	Het plan.....	8
2.1.	Stedenbouwkundig plan.....	8
2.2.	Programma.....	9
2.3.	Beeldkwaliteit	10
3.	Beleid	11
3.1.	Rijksbeleid	11
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
3.1.2.	Ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.1.3.	Cultuurhistorie	13
3.1.4.	Ecologie/Natuur	13
3.1.5.	Water.....	14
3.2.	Provinciaal en regionaal beleid	15
3.2.1.	Omgevingsvisie Gelderland	15
3.2.2.	Omgevingsverordening Gelderland	17
3.2.3.	Regionale Woonagenda 2.0/ woningbouwafspraken Regio Food Valley en Verstedelijkingsstrategie	18
3.2.4.	Gelders Natuurnetwerk (GNN)	18
3.3.	Gemeentelijk beleid.....	18
3.3.1.	Omgevingsvisie Ede (2022).....	18
3.3.2.	Erfgoednota 'Erfgoed maakt Ede' (2018)	19
3.3.3.	Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) (2012, geactualiseerd 2023)	20
3.3.4.	Handboek Groenstructuur & Groenbeleid Ede	20
3.3.5.	Woonvisie Ede 2030 (2015)	21
3.3.6.	Koersnota Mobiliteit (2022).....	21
3.3.7.	Duurzaamheid en energietransitie	22
3.3.8.	Programma biodiversiteit gemeente Ede (2019)	23
4.	Onderzoek en randvoorwaarden	24
4.1.	Inleiding	24
4.2.	Bedrijven en milieuzonering	24
4.3.	Cultuurhistorie	27
4.4.	Groen	37
4.5.	Ecologie.....	40
4.6.	Verkeer en parkeren	43
4.7.	Water	44
4.8.	Bodem	45
4.9.	Geluid	48
4.10.	Luchtkwaliteit	50
4.11.	Externe veiligheid	50
4.12.	(Brand)veiligheid.....	51
4.13.	Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen	53
4.14.	Klimaatadaptatie.....	54
5.	Economische uitvoerbaarheid	55
5.1.	Algemeen	55
5.2.	Kostenverhaal	55
5.3.	Planschade.....	55
6.	Juridische planbeschrijving	56
6.1.	Inleiding	56
6.2.	Inleidende regels	56

6.3.	Bestemmingsbepalingen	56
6.4.	Algemene regels	57
6.5.	Overgangs- en slotregels	57
6.6.	Bestemmingen	57
7.	Inspraak en overleg	59
7.1.	Voorontwerp	59
7.2.	Participatie	59
7.3.	Formeel vooroverleg	59
7.4.	Zienswijzen	60
8.	Handhaving	61
8.1.	Algemeen	61
8.2.	Handhavingsprocedure	61

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In de Wethoudersbuurt staan 97 huurwoningen van Woonstede die in slechte bouw- en woontechnische staat verkeren en gesloopt gaan worden. Dit biedt ruimte aan nieuwe woningbouw. Vanwege de grote woningbouwbehoefte in de gemeente, ook in de sociale huur, is het idee om op deze locatie te verdichten en circa 200 woningen te realiseren in de vorm van grondgebonden woningen en appartementen. Binnen deze verdichtingsopgave wordt ook de openbare ruimte en ondergrondse infrastructuur in het gebied vernieuwd. In het plangebied ligt ook speeltuin Klauterlust. Ook op de naast gelegen kringlooplocatie is woningbouw (20 woningen in de koopsector) beoogd door Samen Thuis met Kreeft en daarom wordt dit plan meegenomen in de planvorming van de Wethoudersbuurt.

De gemeenteraad heeft de 'Startnotitie herstructurering Wethoudersbuurt' vastgesteld op 10 november 2022 met daarin een uitgebreide ruimtelijke analyse en cultuurhistorische beschrijving van de buurt en de belangrijkste ontwerpuitgangspunten.

Voor de beoogde herontwikkeling is een wijziging van het geldende bestemmingplan nodig.

1.2. Ligging plangebied

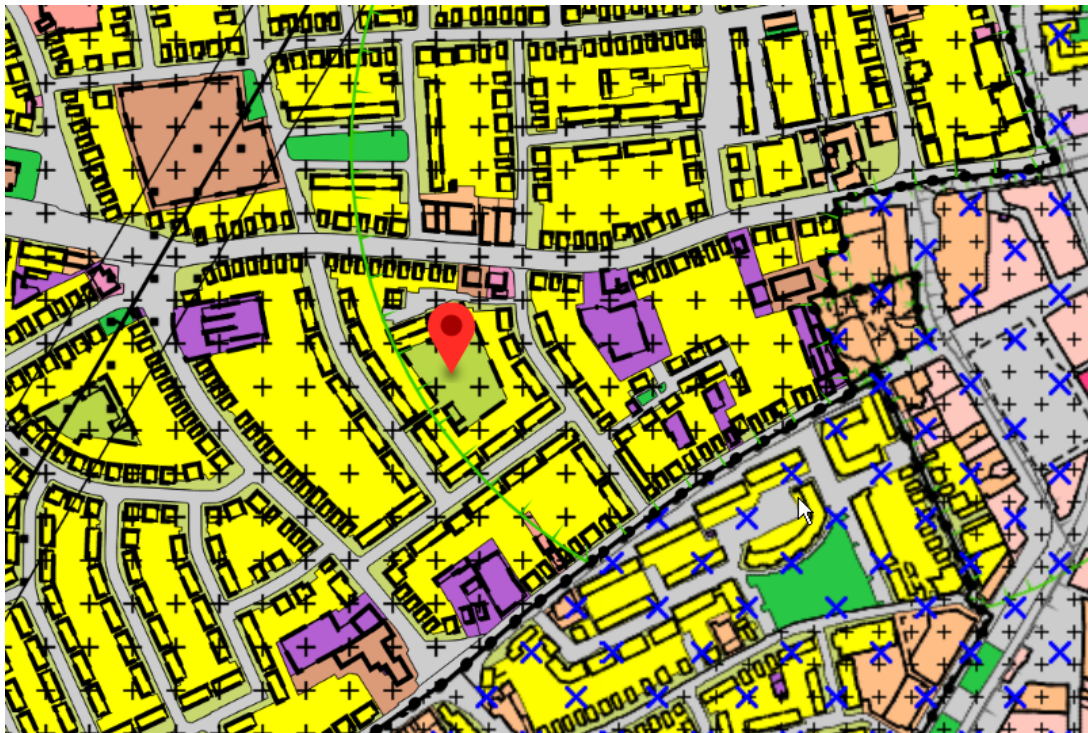
Het plangebied ligt ten zuiden van de Molenstraat in Ede en ten noorden van de Veenderweg. Het betreft de woningen van Woonstede aan de IJssel de Schepperlaan, de Thomaslaan en Van Voorthuizenlaan inclusief bijbehorende tuinen en openbare ruimte. Binnen het plangebied liggen ook het groene binnenterrein met speeltuin Klauterlust en de kringlooplocatie aan de Molenstraat dat met het achterterrein aan de ontwikkellocatie van Woonstede en aan de Van Neslaan grenst. Het plangebied wordt omringd door woningen van particuliere bezitters.



Plangebied op luchtfoto

1.3. Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan is Bestemmingsplan Molenstraat (vastgesteld op 1 juli 2010). De bestemmingen binnen het plangebied zijn naast de gebruikelijke bestemmingen Wonen, Tuin en Verkeer ook Recreatie namelijk op het speelterrein Klauterlust en de bestemming Bedrijf op de locatie van de kringloop. Binnen de lichtgroene contour is de Gebiedsaanduiding Molenbiotop van toepassing.



Plangebied op geldend bestemmingsplan

1.4. Leeswijzer

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

2. Het plan

2.1. Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan voor de nieuwe Wethoudersbuurt is sterk gebaseerd op de waardevolle structuren van de bestaande Wethoudersbuurt. De bestaande wegenstructuur van de Thomaslaan, de Van Voorthuizenlaan en de IJssel de Schepperlaan blijft behouden. De huidige bomen aan de Thomaslaan worden duurzaam ingepast in een nieuw wegprofiel met brede groenstroken en aan de Van Voorthuizenlaan en de IJssel de Schepperlaan worden nieuwe bomenlanen met voldoende groeiruimte ingepast. Ook de groene ruimte en de bomen van speeltuin Klauterlust blijven in het nieuwe plan behouden. De bomenlanen en Klauterlust worden bovendien met elkaar en de omgeving verbonden waardoor het plan bijdraagt aan een robuust groenblauw raamwerk in de stad en de wijk.

Ondanks het feit dat alle bestaande bebouwing vanwege de slechte bouw- en woontechnische staat gesloopt zal worden zal in de nieuwbouw het karakter van de huidige buurt herkenbaar blijven. Zo worden er korte rijtjes woningen toegepast die qua maat en schaal vergelijkbaar zullen zijn met de bestaande woningen en uit 2 bouwlagen plus een kapverdieping bestaan. Ook de appartementen van in totaal 3 bouwlagen die aan de lanen tussen de rijwoningen geplaatst worden zullen qua goot- en nokhoogte ongeveer overeenkomen met de rijwoningen. Zo wordt een rustig en eenduidig straatbeeld bereikt dat duidelijk de link legt met de huidige bebouwing. Rondom Klauterlust zal de situatie echter veranderen ten opzichte van nu. Waar Klauterlust nu nogal 'achteraf' gelegen is en enkel via een pad tussen de woningen vanaf de Thomaslaan bereikbaar is zal het in het nieuwe stedenbouwkundige plan beter verbonden worden met de rest van de buurt. Aan de zuidkant wordt een nieuwe openbare ruimte gemaakt met 2 kenmerkende appartementengebouwen die gelegen zijn aan de kruispunten van de wegen die het plangebied ontsluiten. Deze appartementengebouwen van 3 lagen met plat dak zijn qua maat en schaal een stuk groter dan de rest van de bebouwing en markeren daarmee het 'nieuwe hart' van de buurt, waar met een T-vormige openbare ruimte Klauterlust met alle 3 de hoofdstraten verbonden wordt, zowel functioneel als ruimtelijk met zichtlijnen en groenstructuren. Aan deze nieuwe openbare ruimte zullen ook seniorenwoningen gelegen zijn die 1 woonlaag plus een kapverdieping hebben. Deze seniorenwoningen komen ook aan de IJssel de Schepperlaan bij het kruispunt met de Veenderweg terug in het plan. Zo wordt er ten opzichte van de huidige situatie naast een flinke vergroting van het aantal woningen ook een veel grotere diversiteit aan woningtypes gerealiseerd.

Het karakter van de buurt en de sfeer van het tuindorp wordt behouden met eenheid en eenvoud. Niet alleen in de architectuur maar ook in de inrichting van de buitenruimte. Daarbij wordt gestreefd naar samenhang in de inrichting en eenheid in erfafscheidingen. De symmetrische opzet van het wegprofiel, met voor- en achtertuinen omringd door hagen is kenmerkend. Eenduidig ingerichte lanen, brede bermen en uniformiteit in groene erfafscheidingen met hagen richting de openbare weg en begroeide erfafscheidingen richting de parkeerkeffers zorgen voor behoud van het tuindorpkarakter en de kenmerkende groene sfeer. Daarnaast ontstaat er op een aantal plekken ruimte op de achterterreinen, met name achter de appartementen, voor groene ontmoetingsplekken. Ruimte voor buurtinitiatieven, interactie, sport en spel en food gerelateerde invullingen. Groen in de wijk als verbindende factor.

Het parkeren wordt, net als in de huidige situatie, deels opgelost aan één kant van de bestaande straten. De huizen hebben op dit moment op de meeste plekken zeer diepe achtertuinen. Door in de nieuwe situatie de huizen iets minder diepe achtertuinen te geven kunnen de extra benodigde parkeerplaatsen grotendeels achter de nieuwe woningen worden gerealiseerd. Aan de Van Voorthuizenstraat komt een direct vanaf de weg zichtbare en toegankelijke parkeerkeffer, die onder andere door de bewoners van de centraal gelegen appartementen gebruikt kan worden. Ook bij de parkeerkeffers wordt ingezet op de karakteristieke groene uitstraling. Zo worden deze groen ingepast en de verharding wordt beperkt door gebruik te maken van half groene verharding.

De ten oosten van de Wethoudersbuurt gelegen Kringlooplocatie bestaat uit 3 rijtjes woningen die georiënteerd zijn rondom een centraal gelegen autovrij hof. Deze centrale ruimte staat met een doorlopende voetgangersroute en losse groenstructuur direct in verbinding met de Wethoudersbuurt en sluit zo ook aan op de nieuwe T-vormige openbare ruimte die aan Klauterlust is gelegen. Zo wordt er naast de bestaande hoofdstructuur van de 3 autowegen een secundaire planstructuur van voetpaden toegevoegd begeleid met groen die de plangebieden Wethoudersbuurt en Kringlooplocatie op een prettige manier met elkaar verbinden.

De Kringlooplocatie zal met de auto zowel vanuit de IJssel de Schepperlaan als de Molenstraat toegankelijk zijn. Het parkeren zal hoofdzakelijk ten noorden en ten westen van de 3 nieuwe rijtjes woningen plaats vinden. De huidige verbinding met de Van Neslaan aan de zuidzijde zal behouden blijven voor langzaam verkeer. Via deze zijde zal ook de achterzijde van de huidige percelen aan de Molenstraat bereikbaar blijven (via recht van overpad). Twee bestaande woningen aan de van Neslaan krijgen aan deze zijde ook een wat diepere achtertuin.

In het als bijlage toegevoegde 'Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan Wethoudersbuurt Ede' zijn de uitgangspunten die aan dit stedenbouwkundig plan ten grondslag liggen nader toegelicht. Ook wordt hier het stedenbouwkundig plan per deelaspect uitgebreid omschreven en verbeeld.



Impressie van stedenbouwkundig plan

2.2. Programma

In de Wethoudersbuurt worden ongeveer 200 sociale huurwoningen gerealiseerd. Het beoogde programma bestaat uit 66 rijwoningen, 12 seniorenwoningen, 72 galerijappartementen en een 50 of 57 appartementen in twee centraal gelegen gebouwen. Het meest westelijke van de twee gebouwen bevat 22 appartementen. Het meest oostelijke gebouw kan in plaats van 35 zorgunits ook 28 reguliere appartementen bevatten. In dat geval blijven er in totaal 172 'reguliere' sociale huurwoningen over in de Wethoudersbuurt.

Op de Kringlooplocatie worden 20 koopwoningen gerealiseerd, allen uitgevoerd als rijwoning.

Zie voor een meer gedetailleerde omschrijving van het programma met locaties van de verschillende woningtypes binnen het plan pagina 23 van bijlage 'Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan Wethoudersbuurt Ede'.

2.3. Beeldkwaliteit

Voor de ontwikkeling van zowel Wethoudersbuurt als Kringlooplocatie is het eerder benoemde 'Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan Wethoudersbuurt Ede' opgesteld (versie april 2024). Het hoofdstuk 'Beeldkwaliteit' van dit document legt het ambitieniveau vast voor de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling. Het gaat daarbij om de verschijningsvorm van de bebouwing en de inrichting van de buitenruimte. Samen met de stedenbouwkundige randvoorwaarden vormen de beeldkwaliteitseisen een kader en inspiratiebron voor de initiatiefnemers en de architecten bij de verdere uitwerking tot een bouwplan. Daarnaast geven de beeldkwaliteitseisen concrete richtlijnen voor de inrichting van de buitenruimte. Dit zorgt voor kwaliteit van en samenhang tussen bebouwing en buitenruimte.

Het 'Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan Wethoudersbuurt Ede' (hierna te noemen 'beeldkwaliteitsplan') is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Bij vaststelling van het bestemmingsplan wordt aan de gemeenteraad voorgesteld om het beeldkwaliteitsplein onderdeel te maken van de gemeentelijke welstandsnota. Daarmee gaat het beeldkwaliteitsplan het kader vormen waaraan de uitgewerkte plannen voor de Wethoudersbuurt en de Kringlooplocatie worden getoetst door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

3. Beleid

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. NATIONALE OMGEVINGSVISIE (NOVI)

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 enkelvoudige 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.

3.1.2. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

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

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

Stedelijke ontwikkeling?

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

Het plan voorziet in de bouw van zo'n 220 woningen. Eerder is bepaald dat bij de ontwikkeling van maximaal elf woningen geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en dat er geen toepassing hoeft te worden gegeven aan artikel 3.1.6 lid 2 Bro1. Dit betekent dus dat in dit bestemmingsplan wel sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

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.

Hoewel de bestaande structuur van de Wethoudersbuurt behouden blijft, is er wel sprake van een toename van bebouwing ten opzichte van de bestaande situatie. Er komen eens zoveel woningen en ook bouwblokken wijzigen in omvang.

Behoefte?

Nu er sprake is van nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de behoefte hieraan worden aangetoond. Vanuit dat perspectief is het van belang om de (regionale) behoefte aan het beoogde programma te onderbouwen.

In de gemeente Ede en de gehele Regio Food Valley is sprake van een sterke bevolkings- en huishoudensgroei en daarbij een stevige behoefte aan nieuwe woningen. De productiecijfers van de afgelopen jaren laten dat goed zien (waarbij de groei in vestigers van buiten de Regio Food Valley significant is). In de jaren 2020 - 2022 zijn ruim 2.250 woningen netto aan de voorraad toegevoegd (Nota Woningbouwproductie 2022). In de driejaarstermijn daarvoor waren dat er netto ruim 2.350. Voor Ede is destijds in de provinciale afspraken (Regionale Woonagenda 2.0) een bandbreedte opgenomen voor de periode 2017 - 2027 van circa 4.500 - 5.500 woningen. Daarbovenop werd nog een extra woningbehoefte berekend voor de Regio Food Valley van ruim 800 woningen voor de overloop vanuit de Utrechtse regio, waarvan een belangrijk deel voor rekening van de gemeente Ede zou komen.

De woningbehoefte is sterker gebleken dan toen ingeschat. En ook voor de komende jaren wordt volgens de Primosprognoses een sterke groei van huishoudens verwacht. In het kader van de verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen-Food Valley is er een hernieuwde woningbouwprognose opgesteld waaruit blijkt dat er in het hele gebied ruimte moet komen voor 100.000 woningen. Voor het deel FoodValley gaat het om 40.000 woningen en voor de gemeente Ede om 15.000 woningen. Het Regionaal Actieprogramma Wonen 2021-2024 van de

Regio Food Valley geeft invulling aan deze woningbouwopgave. Dit Actieprogramma is het vervolg op het Regionaal Woonagenda 2021-2018.

In maart 2023 hebben Regio Food Valley, provincies en het Rijk een Woondeal ondertekend. In de Woondeal zijn afspraken gemaakt over de te realiseren (betaalbare) woningen in de aankomende periode tot en met 2030 (25.000 woningen in de Regio Food Valley). Ede neemt hiervan 7.000 woningen voor haar rekening (waarvan ca 2/3 betaalbaar).

Het betreffende plan is opgenomen in het woningbouwprogramma voor de gemeente Ede, het zogenaamde Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW). In het IPW zijn de woningbouwprojecten opgenomen die gaan voorzien in de berekende aantallen zoals hierboven vermeld (inclusief fasering en voorgenomen typologieën).

Nu de woningbouw is opgenomen in de gemeentelijke en regionale programmering en past in de gemeentelijke woonvisie, is de conclusie dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van de ladder van duurzame verstedelijking.

Bestaand stedelijk gebied?

De vervolgvraag is of de regionale behoefte kan worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied. Onder de term bestaand stedelijk gebied wordt verstaan het 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Uit bovenstaande kan worden opgemerkt dat blijkt dat de regionale behoefte aan wonen, werken et cetera niet alleen kan worden opgevangen in binnenstedelijk gebied, maar dat ook uitbreidingslocaties zoals Kernhem Noord nodig zullen zijn. Verder is het bestemmingsplan op dit punt getoetst aan de Omgevingsverordening Gelderland. Hieruit blijkt dat het plangebied is aangemerkt als bestaand stedelijk gebied.

3.1.3. CULTUURHISTORIE

Erfgoedwet (2016)

Naast de harmonisering van verschillende wet- en regelgeving regelt de Erfgoedwet onder andere aanwijzing van gebouwde en archeologische rijksmonumenten en de daarbij behorende subsidiebepalingen, de regelgeving over opgravingen, meldingen van archeologische toevalsvondsten, de eigendom van archeologische vondsten en archeologische depots. Deze onderdelen zijn overgenomen uit de Monumentenwet. De overige delen gaan over naar de Omgevingswet, waarbij er tot inwerkingtreding van die wet een overgangsregime geldt voor de betreffende delen van de Monumentenwet 1988.

Besluit ruimtelijke ordening

Sinds 1 januari 2012 bepaalt artikel 3.1.6, tweede lid van Besluit ruimtelijke ordening dat cultuurhistorische waarden in bestemmingsplannen afgewogen moeten worden. In de toelichting van een bestemmingsplan moet dan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied mogelijk aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten waarden rekening is gehouden. Hiervoor is het noodzakelijk dat de aanwezige cultuurhistorische waarden in beeld zijn, bijvoorbeeld via een cultuurhistorische waardenkaart. Het bestemmingsplan moet aangeven welke afweging er is gemaakt in de omgang met de aanwezige waarden en deze geborgd zijn in het bestemmingsplan. Zie paragraaf 4.3.

3.1.4. ECOLOGIE/NATUUR

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is gericht op:

- het beschermen en ontwikkelen van de natuur, mede vanwege de intrinsieke waarde en het behouden en herstellen van de biologische diversiteit;

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

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

Natuurnetwerk Nederland (Gelderse Natuurnetwerk (GNN))

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen (zie paragraaf 3.2.4.)

De beoogde ontwikkeling zal in deze toelichting aan bovenstaande aspecten worden getoetst.

3.1.5. 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:

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

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

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 & 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 geïnfilterd 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.

3.2. Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1. OMGEVINGSVISIE GELDERLAND

Algemeen

Op 19 december 2018 stelde Provinciale Staten van Gelderland de omgevingsvisie Gaaf Gelderland vast. Deze visie is op 1 maart 2019 in werking getreden en daarmee het geldende toetsingskader voor dit bestemmingsplan.

In de Omgevingsvisie wordt het hoofddoel als volgt omschreven:

‘Vanuit ons rijke verleden en het heden werken we aan de toekomst. We bevinden ons op een cruciaal punt in de tijd. De wereld verandert ingrijpend. We zien veel op ons afkomen. Het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering, internationalisering. Deze wereldwijde ontwikkelingen raken ook Gelderland en zetten druk op de Gelderse leefomgeving. Ze vragen van ons stevige antwoorden en oplossingen als investering in de toekomst. Niet alles kan zomaar. Balans is nodig. De Gelderse leefomgeving is in omvang beperkt. We zullen keuzes moeten maken. Met de schaarse ruimte ende vele uiteenlopende belangen en inzichten gaat dit niet vanzelf. We zullen met elkaar in gesprek moeten gaan en samen keuzes moeten maken over de vraagstukken die voorliggen en de betekenis daarvan voor de inrichting van Gelderland. Zoeken naar synergie, samenhang en uitruilmogelijkheden. Alleen dan kunnen we Gelderland ook in de toekomst gaaf te houden.

Daarom zetten wij een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.’

Onder Gezond en Veilig wordt verstaan 'een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoonmilieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat betekent voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat is aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.

Schoon en welvarend betekent een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Ambities

Vanuit bovenstaand kader zijn 7 ambities geformuleerd:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam

- Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen
- Biodiversiteit: werken met de natuur
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio
- Woon,-en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

Ruimtelijk

Al sinds 2014 is de ruimtelijke ontwikkeling van Gelderland een maatschappelijke opgave met verantwoordelijkheden voor overheden, organisaties en partners. De provincie draagt op een toekomstbestendige manier bij, met beleid dat een duurzame economische structuur in de provincie en regio's versterkt en dat richting geeft aan de vestigingsmogelijkheden en milieugebruiksruimte voor bedrijven. Het provinciaal belang is gelegen in het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit. Onze klimaatbestendigheid wordt vergroot, de mogelijkheden om zonne- en windenergie op te wekken zijn in kaart gebracht (zie themakaart) en onze natuur- en landschappelijke kwaliteit blijft behouden. De provincie zet zich in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen. De kwalitatieve regionale opgave voor wonen is van provinciaal belang, net als het belang dat bij locaties met een bovenlokaal ontwikkelpotentieel die potenties benut worden. Het beleid voorziet in provinciale kaders voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in gemeentelijke plannen en voor zorgvuldige locatie-afwegingen op regionaal niveau, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking wordt ingezet. Voor wonen en werken geldt een regionale aanpak die gericht is op een gezonde en veilige woonomgeving, waarin mensen zich met elkaar verbonden voelen en die goed bereikbaar is en goede voorzieningen heeft. Voor ontwikkelingen in de niet grondgeboden landbouw hanteert de provincie het 'plussenbeleid'. Daarmee geeft de provincie veehouders de ruimte om hun bedrijf te ontwikkelen, maar onder voorwaarden. Bij ruimtelijke ontwikkelingen en bij het beheer van terreinen wil de provincie dat aandacht wordt besteed aan onder andere het risico op natuurbranden.

De Wethoudersbuurt ligt in de regio FoodValley. Deze regio is een belangrijke voedingsbodem voor de Nederlandse economie en een inspirerende kennisregio in Europa. Karakteristieken voor FoodValley zijn de toonaangevende innovatie en vakkennis op het gebied van agrofood, het aantrekkelijke vestigingsklimaat en de groene leefomgeving.

De regio wil in een goede balans de specifieke kwaliteiten verder ontwikkelen. Deelaspecten daarbij zijn: werken, onderwijs, wonen, bereikbaarheid, vernieuwing landbouw, duurzaamheid en kwaliteit van de leefomgeving. Daartoe is een Strategische Agenda opgesteld.

De provincie en haar partners streven in de regio naar de inzet van de gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en provincie die nodig is om de opgaven in FoodValley waar te maken.

Wonen en woningmarkt

De regio heeft de ambitie om een aantrekkelijke en duurzame leefomgeving te bieden om de eigen bevolking en mensen van elders blijvend te binden aan de regio. Dit ook in relatie tot de ambitie om een mondiale speler op Food gebied te worden en kenniswerkers van elders bereid te vinden om zich hier te vestigen.

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

Voor het onderhavige bestemmingsplan geldt dat het plangebied binnen een molenbiotoop en in een Intrekgebied ligt.

3.2.2. OMGEVINGSVERORDENING GELDERLAND

Met de verordening stellen Provinciale Statenregels over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels.

De Omgevingsverordening Gelderland is gelijktijdig met de vorige versie van de Omgevingsvisie in werking getreden op 18 oktober 2014. De laatste versie van de verordening is vastgesteld op 19 december 2018. De regels in de Omgevingsverordening zijn gebaseerd op de provinciale Omgevingsvisie. Naar verwachting nemen Provinciale Staten op 3 maart 2021 een besluit over de aangepaste Omgevingsverordening, zoals deze eind november 2020 als ontwerp ter inzage heeft gelegen.

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.

Op grond van de Omgevingsverordening is het thema Wonen relevant voor de woningbouw. Voor de provincie is woonprogrammering een aangelegenheid van provinciaal belang. Het gaat om afstemming met buurprovincies, voorkomen van concurrentie om inwoners en bijbehorende onbedeelde migratiestromen tussen regio's en gemeenten, keuze van de beste locaties voor woningbouw, verkleinen van de kans op leegstand, voorzien in de aangetoonde kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de Gelderse bevolking en bevorderen van regionale samenwerking. Daarom kiest de provincie voor een regierol en stelt zij de kwantitatieve opgave voor wonen per regio vast.

Binnen de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen kunnen gemeenten en andere relevante partijen in de regio vervolgens gezamenlijk nagaan wat nodig is voor een goed functionerende regionale woningmarkt. Dat begint bij kennis van de bestaande woningvoorraad. Nieuwbouw vindt bij voorkeur plaats aanvullend op de kansen en mogelijkheden in de bestaande woningvoorraad en in vrijkomend en leegstaand vastgoed. Als partijen de problematiek goed in beeld hebben, kunnen zij op het juiste schaalniveau afspraken maken over oplossingen. Voor sommige segmenten of typen projecten is dat lokaal, voor andere subregionaal of regionaal. Ook kunnen zij de risico's van overprogrammering onderzoeken en betrekken bij het bepalen van de focus en prioritering in de binnenregionale programmering. Alleen door samen te werken kunnen partijen een eventuele mismatch tussen vraag en aanbod opheffen en kan de woningvoorraad ook in de toekomst blijven aansluiten op de veranderende vraag.

In de Omgevingsverordening zijn voor het voorliggende plangebied bepalingen opgenomen over uitbreiding, nieuw- en/of hervestiging van glastuinbouw. Dit staat de beoogde planontwikkeling niet in de weg.

3.2.3. REGIONALE WOONAGENDA 2.0/ WONINGBOUWAFSPRAKEN REGIO FOOD VALLEY EN VERSTEDELIJKINGSSTRATEGIE

Voor Ede is in de provinciale afspraken (Regionale Woonagenda 2.0) een bandbreedte opgenomen voor de periode 2017 - 2027 van circa 4.500 - 5.500 woningen. Daarbovenop werd nog een extra woningbehoefte berekend voor de Regio Food Valley van ruim 800 woningen voor de overloop vanuit de Utrechtse regio, waarvan een belangrijk deel voor rekening van de gemeente Ede zou komen.

De woningbehoefte is sterker gebleken dan toen ingeschat. En ook voor de komende jaren wordt volgens de meest Primosprognoses een sterke groei van huishoudens verwacht. In het kader van de verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen-Food Valley is er een hernieuwde woningbouwprognose opgesteld waaruit blijkt dat er in het hele gebied ruimte moet komen voor 100.000 woningen. Voor het deel FoodValley gaat het om 40.000 woningen en voor de gemeente Ede om 15.000 woningen. Het Regionaal Actieprogramma Wonen 2021-2024 van de Regio Food Valley geeft invulling aan deze woningbouwopgave. Dit Actieprogramma is het vervolg op het Regionaal Woonagenda 2021-2018.

In maart 2023 hebben Regio Food Valley, provincies en het Rijk een Woondeal ondertekend. In de Woondeal zijn afspraken gemaakt over de te realiseren (betaalbare) woningen in de aankomende periode tot en met 2030 (25.000 woningen in de Regio Food Valley). Ede neemt hiervan 7.000 woningen voor haar rekening (waarvan ca 2/3 betaalbaar).

3.2.4. GELDERS NATUURNETWERK (GNN)

Om de biodiversiteit nu en voor toekomstige generaties Gelderlanders veilig te stellen, beschermt de provincie het Gelders Natuurnetwerk. Het Gelders Natuurnetwerk is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. Dit Gelders Natuurnetwerk bestaat uit alle terreinen met een natuurbestemming binnen de voormalige EHS.

Een groot deel van de Gelderse natuurgebieden is internationaal beschermd: de Natura 2000-gebieden. Juist in deze gebieden moet de biodiversiteit worden behouden of verbeterd. De provincie geeft in het natuurbeleid prioriteit aan het behalen van de Natura 2000-doelen in de Natura 2000-gebieden. Het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone vervullen daarnaast een belangrijke rol bij het behoud van de biodiversiteit.

Binnen de ecologische hoofdstructuur geldt de 'nee, tenzij'-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is, als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.

Zie voor de voor het bestemmingsplan relevante waarden paragraaf 4.5.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. OMGEVINGSVISIE EDE (2022)

De Omgevingsvisie Ede 2040 is vastgesteld op 12 mei 2022 en beschrijft de toekomst voor de leefomgeving van de gemeente Ede voor de periode tot 2040. Drie sleutelbegrippen staan centraal: dierbaar, duurzaam en dynamisch.

Dierbaar: omdat het gaat om leefbaarheid en samenleven. Ede is krachtig in haar sociale verbanden en gemeenschapszin.

Duurzaam: omdat het gaat om de kwaliteit van de leefomgeving. Ede wil duurzaam omgaan met de leefomgeving. Rentmeesterschap is dan een term die bij Ede past.

Dynamisch: omdat het gaat om een stevige economische ontwikkeling met kansen voor iedereen en levendigheid.

In de Omgevingsvisie staan de volgende vijf strategische keuzen centraal. Het plan pastlas volgt binnen deze kader:

1. Leven in gezonde wijken, dorpen en buurtschappen

De buurt wordt geherstructureerd waarbij ook wordt ingezet op het creëren van een levendige wijk door de plekken om te parkeren te verdelen over de buurt en daarin de focus te leggen op het groen. Daarnaast wordt de wijk opnieuw opgebouwd in dezelfde structuur zodat men er weer jaren kan leven.

2. Duurzame mobiliteit en energie

In de buurt wordt gekeken naar duurzame mobiliteit en efficiënte oplossingen voor het energiezuinig maken van de woningen door bijvoorbeeld de aanleg van het warmtenet.

3 & 4. De natuur als basis en de Veluwe centraal en Werk maken van Foodvalley

We maken ons sterk voor een robuust groenblauw raamwerk dat inzet op de groene kernkwaliteiten van de Veluwe en de Vallei en daartussen de flanken als overgangszone. Groene corridors verbinden de natuurgebieden en lopen door in o.a. deze buurt. Het raamwerk draagt hiermee bij aan:

- de kwaliteit en de identiteit van het landschap en het groen in de dorpen en buurtschappen;
- klimaatbestendigheid, het vasthouden en bergen van water en het tegengaan van hittestress;
- het behouden en vergroten van biodiversiteit en ecologische waarden;
- een toekomstbestendige en gezonde leefomgeving.

5. Compacte groei vanuit eigenheid van Ede

Het project past ook binnen de compacte groei door de 97 verouderde woningen te slopen en daar 200 sociale huurwoningen voor terug te bouwen met respect voor de cultuurhistorische setting. Dit zorgt voor een plus in de sociale woningbouwvoorraad.

3.3.2. 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 benadrukken. 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 2012 werden in de gemeentelijke nota 'Archeologie in Evenwicht' beleidsregels opgenomen met betrekking tot de omgang met archeologie in het proces van ruimtelijke planvorming. Het archeologiebeleid maakt inmiddels integraal onderdeel uit van het erfgoedbeleid (2018). In de erfgoednota zijn echter geen wezenlijke wijzigingen in genoemde archeologische beleidsregels aangebracht. De gemeente is wettelijk verplicht bij het bestemmen van grond rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. De gemeente heeft de eigen – in landelijke wetgeving geboden – beleidsruimte benut door vrijstellingen van archeologisch onderzoek te definiëren en archeologieregels in bestemmingsplannen op eigen wijze in te vullen en te motiveren. Dit heeft geleid tot een verruiming (versoepeling) van de in landelijke wetgeving vastgelegde ondergrenzen.

De erfgoednota vormt, samen met de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW), de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

3.3.3. CULTUURHISTORISCHE WAARDENKAART (CHW) (2012, GEACTUALISEERD 2023)

De CHW betreft een uitwerking van het gemeentelijke erfgoedbeleid. Het is een integraal ruimtelijk beleidskader waarin alle aardkundige, archeologische, historisch landschappelijke en historisch (steden-)bouwkundige sporen bijeen zijn gebracht en integraal zijn gewogen. Daarmee is een totaalbeeld ontstaan van aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden. De integrale cultuurhistorische beleids- en waarderingskaart, de feitelijke CHW, toont vier categorieën cultuurhistorisch waardevolle zones (zie onderstaande afbeelding). Voor een verdere onderbouwing van de totstandkoming van de cultuurhistorische zones wordt verwezen naar RAAP-rapport 2500, met name deel IV en kaartbijlage 6.

In paragraaf 4.3 worden de archeologische en 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 archeologische en cultuurhistorische waarden worden behouden en versterkt. Tot slot wordt toegelicht op welke wijze de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden in dit bestemmingsplan worden geborgd.

3.3.4. HANDBOEK GROENSTRUCTUUR & GROENBELEID EDE

Beleid

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 moet 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.

3.3.5. WOONVISIE EDE 2030 (2015)

De eind 2015 vastgestelde 'Woonvisie Ede 2030' benoemt de ambities voor het wonen in de gemeente Ede tot 2030. De ambities zijn uitgewerkt in een achttal sporen. Uitgangspunt is het minimaal realiseren van het woningbouwprogramma dat past bij de groeiprognozes in bevolking en huishoudens. De Woonvisie benoemt de volgende sporen:

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

Dit project is opgenomen in het woningbouwprogramma en het Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW) en maakt onderdeel uit van de regionale woningbouwafspraken. Hiermee voorziet dit plan in de toekomstige woningbehoefte (spoor 1). Het plan voorziet in wonen in het groen (spoor 7), op een binnenstedelijke locatie (spoor 2) in een karakteristieke en onderscheidende (woon-)omgeving (met diverse verschillende woontypen voor verschillende (zorg-)doelgroepen/ spoor 4 en 5). Het plan bestaat daarnaast uit voornamelijk sociale en betaalbare woningen en scoort daarmee hoog op spoor 3. Tot slot is de locatie op korte afstand van diverse retail-, cultuur- en maatschappelijke voorzieningen (waaronder Ede Centrum) gelegen. Kortom het plan voldoet in hoge mate aan de ambities gesteld in de Woonvisie.

3.3.6. KOERSNOTA MOBILITEIT (2022)

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. De Koersnota Mobiliteit omvat ook het parkeerbeleid van de gemeente.

3.3.7. DUURZAAMHEID EN ENERGIETRANSITIE

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 het gebruik van 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 nieuwe wet heeft tot gevolg dat er geen omgevingsvergunningen meer worden afgegeven voor nieuwbouw die aangesloten wordt op een aardgasnet. Tenzij burgemeester en wethouders voor een gebied bepalen dat daar het verbod op aardgas niet geldt. Een dergelijke aanwijzing mag alleen gebeuren op grond van zwaarwegende maatschappelijke belangen. Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Ede heeft echter besloten niet op voorhand gebruik te maken van de mogelijkheid om gebieden uit te sluiten van het verbod op aardgas.

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.

3.3.8. PROGRAMMA BIODIVERSITEIT GEMEENTE EDE (2019)

In 2019 heeft de gemeenteraad het programma biodiversiteit vastgesteld. In dit programma is opgenomen dat alle ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan het behoud en waar mogelijk de versterking van de biodiversiteit. Zie paragraaf 4.5.

4. Onderzoek en randvoorwaarden

4.1. Inleiding

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

4.2. Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

De VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009) is een algemeen gebruikt hulpmiddel in de ruimtelijke ordening. In de publicatie wordt voor een aantal milieuaspecten per milieucategorie een indicatieve afstand (richtafstand) aangegeven die aangehouden wordt voor de beoordeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze afstanden zijn van belang wanneer in de directe nabijheid van bedrijvigheid geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen worden gerealiseerd en andersom. De brochure kent twee gebiedstypen: 'rustige woonwijken' en 'gebieden met functiemenging'. Gebieden met functiemenging kenmerken zich door een combinatie van woningen en bedrijvigheid. Ook percelen langs de hoofdinfrastructuur gelden als gebied met functiemenging. In dit soort gebieden mag de algemene richtafstand voor geluid met één stap worden verminderd; er gelden dus iets minder zware eisen dan bij een 'rustige woonwijk'. De richtafstand wordt gemeten van de grens van een inrichting tot de gevel van een gevoelige functie.

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandelijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een groot deel van milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan door middel van nader onderzoek eventueel gemotiveerd afgeweken worden van de richtafstand uit de VNG-publicatie. In deze paragraaf zijn de omliggende bedrijven bekeken in het kader van de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar en daar waar relevant is hier aandacht aan besteed. In de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' is een stappenplan opgenomen om te beoordelen of bepaalde activiteiten kunnen worden gerealiseerd voor het aspect geluid. Dit stappenplan bestaat uit 4 stappen.

Stap 1: Indien aan de richtafstand wordt voldaan, kan nader onderzoek achterwege blijven: insussing is mogelijk.

Stap 2: Indien stap 1 niet toereikend is, is een geluidsonderzoek noodzakelijk en dient bij het omgevingstype gemengd gebied voldaan te worden aan de volgende richtwaarde:

- 50 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
- 70 dB(A) etmaalwaarde voor het maximale geluidniveau (piekgeluiden);
- 50 dB(A) etmaalwaarde ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking. (Indirecte hinder)

Stap 3:

Indien stap 2 niet toereikend is, is voor woningen gelegen in het omgevingstype gemengd gebied een maximale geluidbelasting mogelijk van:

- 55 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
- 70 dB(A) etmaalwaarde voor het maximale geluidniveau (piekgeluiden);

- 50 dB(A) etmaalwaarde ten gevolge van de verkeer aantrekkende werking. (Indirecte hinder)

De besluitvorming dient het bevoegd gezag te motiveren waarom het in deze concrete situatie de geluidbelasting acceptabel acht.

Stap 4:

Bij een hogere geluidbelasting dan aangegeven in stap 3 zal het doorgaans niet mogelijk zijn om medewerking te verlenen aan een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Indien het bevoegd gezag toch van mening is dat medewerking aanvaardbaar is, dan dient dit grondig onderzocht, onderbouwd en gemotiveerd te worden. Hierbij dient rekening gehouden te worden met cumulatie van reeds aanwezige geluidsbronnen.

Voor de aspecten geur, stof en gevaar staan er geen stappen vastgelegd in de handreiking.

Situatie plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van de Molenstraat in Ede en ten noorden van de Veenderweg. Het betreft de woningen van Woonstede aan de IJssel de Schepperlaan, de Thomaslaan en Van Voorthuizenlaan inclusief bijbehorende tuinen en openbare ruimte. Binnen het plangebied liggen ook het groene binnenterrein met speeltuin Klauterlust en de kringlooplocatie aan de Molenstraat dat met het achterterrein aan de ontwikkellocatie van Woonstede en aan de Van Neslaan grenst.

De planlocatie is omringd door zowel verschillende bestemmingen als twee ontsluitingswegen, de Molenstraat en de Veenderweg, er is daardoor sprake van gemengd gebied conform de VNG-handreiking bedrijven en milieuzonering. De richtafstanden voor de niet woon-bestemmingen rondom het plangebied komen daarmee op:

<u>Adres</u>	<u>Bestemming</u>	<u>Afstand tot plangebied (m)</u>	<u>Richtafstand gemengd gebied</u>
Schaapsweg 78	Enkelbestemming bedrijf met functieaanduiding tuincentrum ¹	0	10
Molenstraat 105-107	Enkelbestemming Dienstverlening ¹	0	0
Molenstraat 109	Enkelbestemming maatschappelijk functieaanduiding zorginstelling ¹	0	10
Molenstraat 91	Enkelbestemming bedrijf met functieaanduiding verkoop brandsstoffen zonder lpg ¹	0	10
Molenstraat 79	Enkelbestemming bedrijf ²	0	10
Veenderweg 62 - 66	Enkelbestemming bedrijf ¹	0	10
Veenderweg 70	Enkelbestemming bedrijf ¹	0	10
Veenderweg 54	Detailhandel ¹	0	0
Veenderweg 28A	Enkelbestemming bedrijf ¹	>30	10

Enkelbestemming bedrijf in bestemmingsplan Molenstraat d.d. 01-07-2010

De bestaande bedrijven in het plangebied zijn geregeld in de bestemming 'Bedrijf'. Het plangebied kan gekarakteriseerd worden als een functioneel sterk gemengd gebied waarbij woningen en kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijven naast elkaar voorkomen. Het gaat om bedrijven die geschikt zijn voor functiemenging. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn

¹ Bestemmingsplan: Molenstraat, vastgesteld 01-07-2010

² Bestemmingsplan: Reparatie Actualisatie Kernen, vastgesteld 2013-11-28

bestemd voor bedrijven in de categorieën A en B, zoals beschreven in de bijlage van de VNG-handreiking bedrijven en milieuzonering. Categorie A betreft activiteiten die zodanig weinig milieubelastend zijn voor de omgeving, dat deze aanpandig aan de woning kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn toereikend. Categorie B betreft activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor de omgeving, dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

- het moet gaan om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
- productie en/of laad- en loswerkzaamheden mogen alleen in de dagperiode plaatsvinden;
- de activiteiten (inclusief opslag) moeten hoofdzakelijk inpandig plaatsvinden.

Het is daardoor niet mogelijk om grootschalige bedrijfsmatige activiteiten te verrichten. Bij een categorie B bedrijf zijn er enkele bedrijven die gekwalificeerd kunnen worden als een bedrijf in categorie 3.1. Door de randvoorwaarden is het echter in de bedrijfsvoering niet mogelijk om een bedrijf te voeren die gelijk is aan een milieubelasting van een categorie 3.1 bedrijf. Vanuit milieubelasting is een bedrijf die gelijk is aan categorie 2 realistischer. Een categorie 2 bedrijf heeft een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied.

Enkelbestemming bedrijf in bestemmingsplan Reparatie Actualisatie Kernen d.d. 28-11-2013

Voor de Molenstraat 79 is een aantal jaar na de vaststelling van het bestemmingsplan "Molenstraat" via het bestemmingsplan "Reparatie Actualisatie Kernen" de bestemming van het perceel gewijzigd in een enkelbestemming bedrijf. Hierbij is aansluiting gezocht met het bestemmingsplan "Molenstraat". Er wordt onder andere verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan "Molenstraat". In de planregels is voor deze locatie ook aangegeven dat de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven in de categorieën A en B, zoals beschreven in de bijlage van de VNG-handreiking bedrijven en milieuzonering. Er kan dus worden aangesloten bij de bovengenoemde analyse en aannemen dat een milieucategorie 2 voor deze locatie maximaal is.

Bedrijven in de omgeving waarbij het plangebied binnen de richtafstand ligt

Schaapsweg 78

De bedrijfsbestemming, functieaanduiding tuincentrum aan de Schaapsweg 78 ligt direct ten westen van het plangebied. De bouwblokken liggen op ongeveer 30 meter. Het tuincentrum wordt ten noorden begrensd door bestaande woningen die dichterbij liggen dan 30 meter. De bevoorrading van het tuincentrum vindt plaats aan de noordzijde van het pand. Bezoekers parkeren aan de westzijde van het pand. De bedrijfsactiviteiten spelen zich dus relatief ver van de nieuw te bestemmen woningen af en worden al beperkt door de bestaande woningen. Voor dit plan gaat het om vervangende nieuwbouw. Planologisch gezien wordt alleen het aantal woningen verhoogd. De woningen komen niet dichterbij te liggen dan op dit moment het geval is. De nieuwe woningen vormen daardoor geen nieuwe belemmering voor de bedrijfsvoering. Vanwege de afstand tussen de bedrijfsbestemming en de nieuwe woonblokken is er bij de woningen sprake van een goed woon,- en leefklimaat.

Molenstraat 109

Voor Molenstraat 109 geldt dat er sprake is van een enkelbestemming maatschappelijk met functieaanduiding 'zorginstelling'. In de richtafstandtabel staat zorginstelling niet specifiek benoemd. Het is het best vergelijkbaar met de omschrijving 'verpleeghuizen' gezien het feit dat het wel gaat om een functie met overnachting. Het gaat echter om een gebouw dat het beste kan worden gekwalificeerd als eengezinswoning. Op dit moment wordt het pand gebruikt als begeleid zelfstandige woonruimte voor jongeren met een licht verstandelijke beperking. Het gaat niet om een grootschalig verpleeghuis, er is op deze locatie ook geen ruimte om een verpleeghuis op te starten. Hierdoor is het niet aannemelijk dat er op deze plek daadwerkelijk sprake is van een milieucategorie 2 instelling, maar eerder van milieucategorie 1. Een milieucategorie 1 in gemengd gebied heeft een richtafstand van 0 meter omdat gezien wordt dat deze categorie geschikt is voor functiemening. Deze functie geeft daardoor geen belemmering voor het plan.

Molenstraat 91

Aan de Molenstraat 91 is een Tango-tankstation gevestigd. Dit is in het bestemmingsplan vastgelegd als enkelbestemming bedrijf met functieaanduiding “verkoop brandsstoffen zonder lpg”. Hoewel de nieuwe bouwblokken buiten de richtafstand van 10 meter liggen is voor deze bestemming in het kader van goede ruimtelijke ordening een akoestisch onderzoek³ uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ter plaatse van de te realiseren woningen ten hoogste 44 dB(A) in de dagperiode en 24 dB(A) in de nachtperiode bedragen. In de dag- en de nachtperiode wordt voldaan aan de normstelling. De maximale geluidsniveaus ter plaatse van de te realiseren woningen bedragen ten hoogste 69 dB(A) in de dagperiode en 57 in de nachtperiode. In de dag- en de nachtperiode wordt voldaan aan de normstelling. Met betrekking tot de verkeersaantrekkende werking wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Hiermee is aangetoond dat er bij de nieuwe woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en het bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering wordt belemmerd door het toevoegen van de nieuwe woonbestemmingen.

Molenstraat 79

In de omgeving liggen er meerdere woningen binnen de richtafstand voor de enkelbestemming bedrijf. Het bedrijf wordt al belemmerd door de bestaande woningen. Met name Molenstraat 81, 81a en Neslaan 7 & 9. Deze staan dicht bij de bedrijfsbestemming dan de bouwblokken zijn gepositioneerd. De afstand tussen de bedrijfsbestemming en de bouwblokken voor de nieuwe woningen is ongeveer 10 meter. Hiermee wordt in feite voldaan aan de richtafstand. Vanwege de afstand en de al bestaande omliggende woningen die de bedrijfsvoering belemmeren wordt het bestaande bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering geschaad. Er is daardoor ook sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen. Deze bedrijfsbestemming vormt geen belemmering voor het plan.

Veenderweg 62 - 66 & 70

De bedrijfsbestemmingen aan de Veenderweg 62-66 en 70 liggen direct ten zuiden van het plangebied. De bouwblokken van de woningen liggen op ongeveer 20 meter vanaf de bedrijfsbestemming. Voor deze woningen gaat het om vervangende nieuwbouw. Planologisch gezien wordt alleen het aantal woningen verhoogd. De woningen komen niet dichterbij te liggen dan op dit moment het geval is. De nieuwe woningen vormen daardoor geen nieuwe belemmering voor de bedrijfsvoering. Vanwege de afstand tussen de bedrijfsbestemming, met de bijbehorende randvoorwaarden vanuit het bestemmingsplan, en de nieuwe woonblokken is er bij de woningen sprake van een goed woon-, en leefklimaat.

Warmtepomp appartementengebouw

In het midden van het plangebied komt een appartementencomplex. Hierbij wordt een warmtepomp geplaatst. Vanwege de aard van het terrein en de hoeveelheid woningen rondom de unit is er akoestisch onderzoek⁴ uitgevoerd. Deze is getoetst aan zowel de eisen vanuit het Bouwbesluit 2012 als het normenkader dat geldt vanuit goede ruimtelijke ordening. Uit het onderzoek blijkt dat er ruim kan worden voldaan aan beide normenkaders. Er is daardoor sprake van een goed woon-, en leefklimaat.

Conclusie

Bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

4.3. Cultuurhistorie

Archeologie

Algemeen

³ Omliggende bedrijvigheid (geluid) Wethoudersbuurt te Ede, Equipe advies, kenmerk 231323, 22-08-2023

⁴ Geluid buitenunit warmtepomp, Wethoudersbuurt te Ede, WOR/231323/PHVR, 17-07-2023

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

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

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

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de resultaten van de in het plangebied uitgevoerde archeologisch onderzoek.⁵

Resultaten archeologisch onderzoek

Om uit te sluiten of in het plangebied archeologische waarden aanwezig zijn, is door een gecertificeerd archeologisch onderzoeksbureau een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek in de vorm van verkennende boringen uitgevoerd.

Uit de in totaal 43 boringen is gebleken dat in het grootste deel van het plangebied een plaggendeek aanwezig is tot ca. 1 meter onder het huidige maaiveld, waarbij het bovenste deel (gemiddeld ca. 50 cm) recent is geroerd. Onder het plaggendeek is een Bhs horizont en een restant van een oude akkerlaag aanwezig. Daaronder is de oorspronkelijke bodem aanwezig (C-horizont).

Lokaal is sprake van verstoringen. Deze reiken echter niet tot de oorspronkelijke bodem, waardoor eventuele archeologische resten nog aanwezig kunnen zijn.

Het bureauonderzoek heeft uitgewezen dat de aanwezige woningen dermate ondiep gefundeerd zijn, dat eventuele archeologische resten hierbij niet zijn verstoord. Uitsluitend op locaties waar de woningen onderkelderd zijn, zijn archeologische resten vermoedelijk verdwenen.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot herstructurering van de Wethoudersbuurt, waarbij bestaande woningen worden gesloopt, nieuwe woningen worden gerealiseerd en de openbare ruimte en ondergrondse infrastructuur worden vernieuwd.

Op grond van de resultaten van de in het bestemmingsplan uitgevoerde archeologische bureau- en verkennend booronderzoek, kan worden geconcludeerd dat er in het plangebied sprake is van een grotendeels intacte bodem. De archeologische verwachting voor het plangebied blijft hoog. Uitvoering van de bestemming kan leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.

Vervolgonderzoek in de vorm van een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek is in het plangebied praktisch gezien niet mogelijk, omdat de woningen nog bewoond zijn en het

⁵Geurts, H.J. & E.M. ten Broeke, 2023: Rapportage archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek Wethoudersbuurt, Ede/ Econsultancy Rapport 19640.001. Doetinchem.

gebied nog in gebruik is. Daarom is aan de gronden met een hoge archeologische verwachting een dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' toegekend.

De in het plangebied aanwezige archeologische (verwachtings)waarden worden beschermd met behulp van een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' met daaraan gekoppeld een vergunningstelsel. Beoogde ontwikkelingen dieper dan 20 cm beneden maaiveld kunnen alleen doorgang vinden onder de voorwaarde van aanvullend archeologisch onderzoek. Dit archeologisch onderzoek moet voldoen aan de richtlijnen in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en aan door burgemeester en wethouders van de gemeente Ede gestelde voorwaarden.

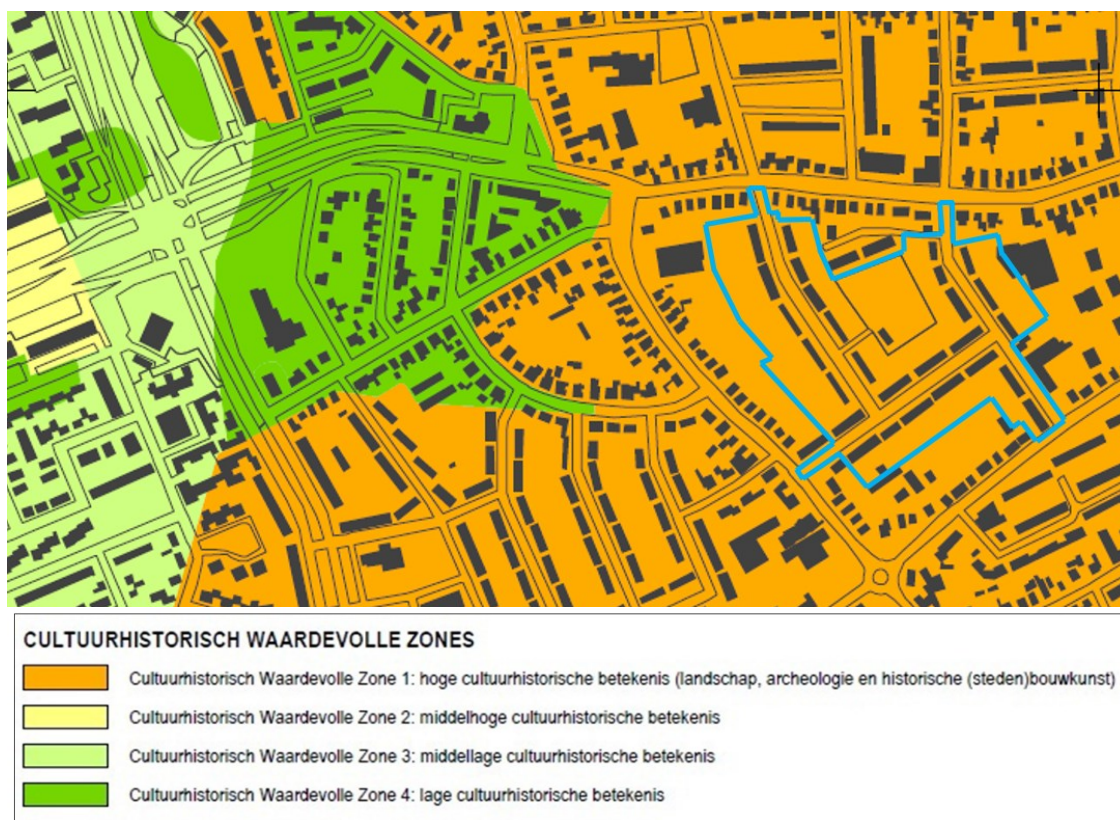
Aanvullend archeologisch onderzoek is in deze gebieden niet noodzakelijk wanneer op basis van archeologisch onderzoek, of naar het oordeel van een archeologisch deskundige namens de gemeente, is aangetoond dat archeologische (verwachtings)waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Dit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

Historisch (steden-)bouwkundig en historisch-geografisch erfgoed

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 is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het plangebied valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1, waarvoor de volgende beleidsstrategie van toepassing is:

"Dit zijn de cultuurhistorische parelgebieden die identiteit geven aan Ede. De historische situatie is bovengronds goed herkenbaar of ondergronds bijzonder gaaf. De historische zeggingskracht is daardoor zeer hoog. Op nationaal niveau zijn deze cultuurhistorische gebieden relatief zeldzaam. Ontwikkelingen zijn toegestaan als ze tenminste beogen cultuurhistorische waarden in stand te houden dan wel te versterken. Een historisch-ruimtelijke analyse is hierbij noodzakelijk. Het dagelijkse beheer dient mede gericht te zijn op instandhouding."



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

Sociaal woningbouwcomplex

De Wethoudersbuurt is één van de eerste projectmatige sociale woningbouwcomplexen in Ede. Ten behoeve van de aanleg van de buurt werden door de gemeente Ede in 1947 grond- en bouwvoorschotten verleend aan Patrimonium Bouwvereniging, een woningbouwcorporatie op Protestants-Christelijke grondslag die was opgericht in 1916. In het kader van de wederopbouw financierde het Rijk het grootste gedeelte van het exploitatietekort.

VOORSCHOTTEN VOOR WONINGBOUW

Patrimonium's woningbouwvereniging heeft zich tot het gemeentebestuur gewend met het verzoek om toekenning van steun ten behoeve van den bouw van 34 woningwetwoningen.

Een dergelijk verzoek om steun voor den bouw van 50 woningen werd gedaan door de Chr. Woningbouwvereniging „Plicht Getrouw” te Bennekom.

In Ede zullen de woningen gebouwd worden op het terrein, gelegen tusschen den Schaapsweg, Veenderweg en Molenstraat. Het gevraagde grondvoorschot bedraagt f 36331.—; het gevraagde bouwvoorschot f 408708.—. Het jaarlijksche exploitatietekort wordt begroot op f 13632.71. Het Rijk is genegen voor 9/10 in het exploitatietekort te deelen. De resterende 10% komt ten laste van de gemeente.

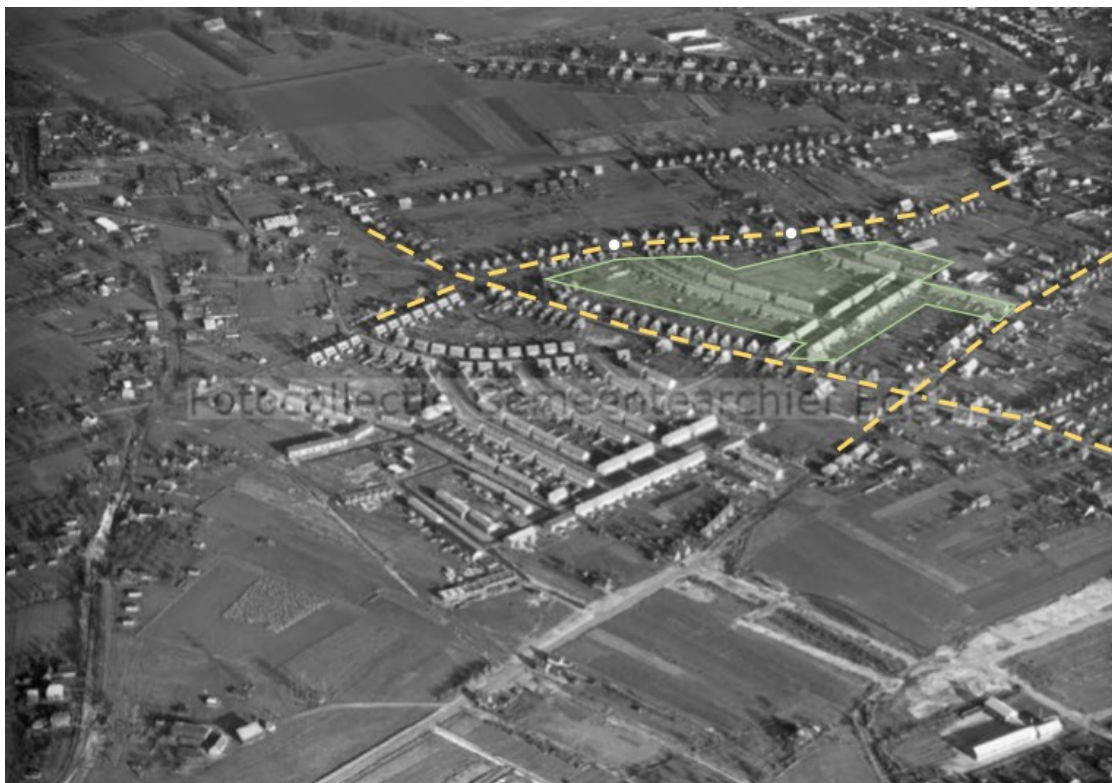
„Plicht Getrouw” te Bennekom verzocht om een grondvoorschot van f 61832.— en een bouwvoorschot van f 569970.—; hier zal het jaarlijksche exploitatietekort f 18658.67 bedragen.

De totale exploitatiekosten zullen voor de gemeente bedragen f 3229.14 per jaar.

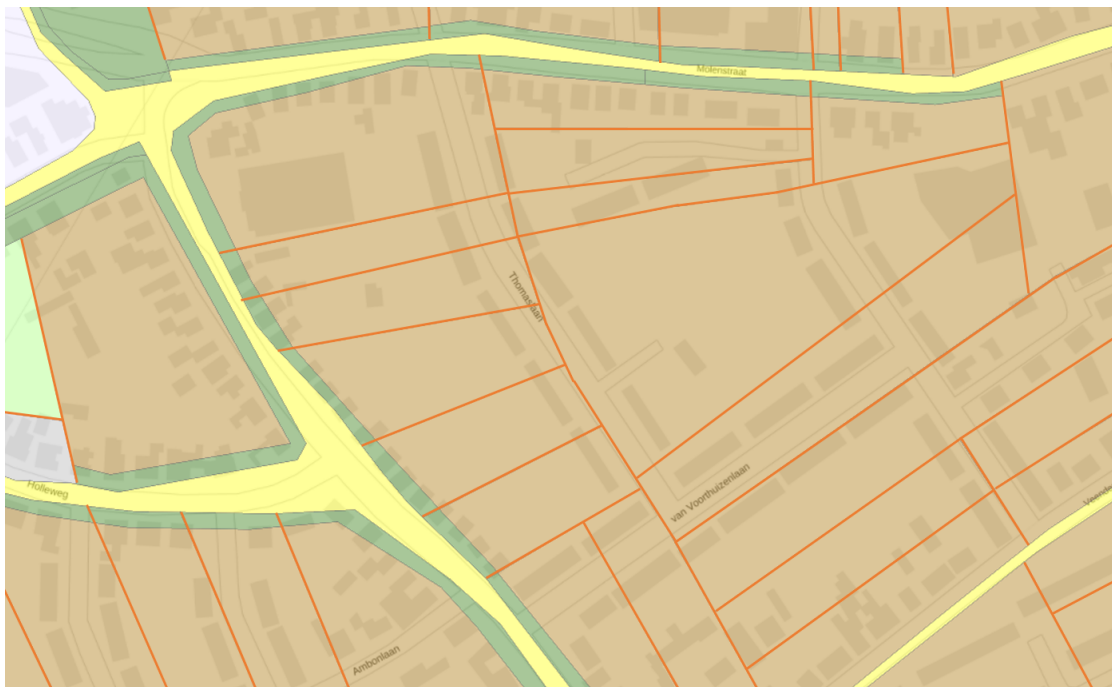
Artikel uit de Arnhemsche Courant van 24 mei 1947 (bron: www.delpher.nl).

Historisch-ruimtelijke context

Vanaf het einde van de negentiende eeuw ontstonden verscheidene linten rondom de dorpskern van Ede door geleidelijke uitbreiding en verdichting van bebouwing langs historische uitvalswegen. Vanaf de jaren 20 van de vorige eeuw werden bouwlanden tussen deze bebouwingslinten complexmatig ontwikkeld tot woonbuurtjes. Het vroegste voorbeeld daarvan is Tuindorp 'Vooruit', gelegen tussen de spoorlijn Utrecht-Arnhem en de Parkweg. De Wethoudersbuurt werd aan het einde van de jaren 40 aangelegd tussen drie historische uitvalswegen, waarlangs met name in de jaren 20 en 30 vrijstaande woningen waren gebouwd: de Schaapsweg, Molenweg en Veenderweg. De inrichting van het agrarisch landschap was van invloed op de stedenbouwkundige opzet van de nieuwe woonbuurt. Het oude verkavelingspatroon heeft het stratenpatroon en de verkaveling van de Wethoudersbuurt in belangrijke mate bepaald.



Luchtfoto van Ede-West uit 1951. De Wethoudersbuurt werd aangelegd tussen de bebouwingslinten langs de Schaapsweg, Molenweg en Veenderweg.



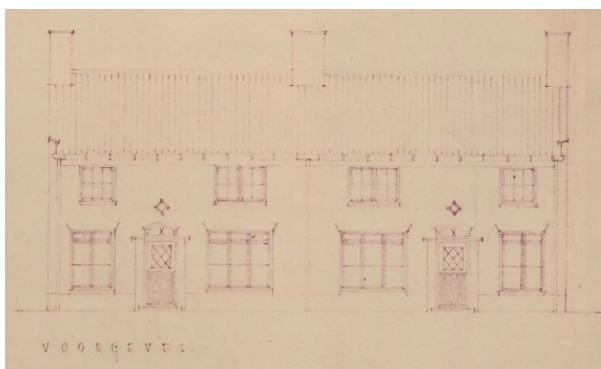
Grondgebruik en verkaveling omstreeks 1832 geprojecteerd op een actuele ondergrond (bron: www.hisgis.nl, bewerkt door vakgroep Erfgoed gemeente Ede). De kleuren geven het gebruik van de gronden weer: wegen (geel), beplanting (groen), bouwland (bruin), weiland (licht groen) en heide (paars). De oranje lijnen zijn oude kavelgrenzen. De ligging van de Thomaslaan, Van Voorthuizenlaan en IJssel de Schepperlaan is in belangrijke mate afgeleid van het verkavelingspatroon van het prestedelijk landschap.

Stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp

De Wethoudersbuurt werd ontworpen door Edese architect Th. Dekker. Andere projecten van zijn hand in de gemeente Ede zijn het 'Marnix-College' en het schoolgebouw 'De Vuurvogel' (beide gemeentelijk monument). De Wethoudersbuurt vormt een typisch voorbeeld van een vroeg-naoorlogse woonuitbreiding met een tuindorppachtige opzet en bebouwing die is vormgegeven in de architectuurstijl van de Delftse School. De verschijningsvorm is daarmee geïnspireerd op architectonische en stedenbouwkundige ontwerpprincipes die in de vooroorlogse periode al in zwang waren geraakt en waarop in het eerste decennium na de Tweede Wereldoorlog werd voortgeborduurd.



Bouwtekening 12 juni 1947 (bron: Bouwarchief gemeente Ede, inventarisnummer 1947B0269 TEKENINGEN-1).



Links: Fragment bouwtekening 12 juni 1947 (bron: Bouwarchief gemeente Ede, inventarisnummer 1947B0269 TEKENINGEN-3).

Rechts: Foto van de hoek IJssel de Schepperlaan-Voorthuizenlaan uit 1950-1955 (bron: Gemeentearchief Ede, inventarisnummer GA42622).

Karakteristiek voor de stedenbouwkundige opzet van de Wethoudersbuurt zijn de blokjes geschakelde eengezinswoningen die staan langs woonstraten met een bescheiden lengte en een symmetrisch profiel. De woningen hebben voortuinen met hagen en diepe achtertuinen, waarin bewoners hun eigen gewassen konden verbouwen. De groenstructuur met laanbeplanting en hagen vormt een belangrijke visueel-ruimtelijke drager van het gebied. Het

stedenbouwkundig ontwerp is gebaseerd op een sterke samenhang tussen de ruimtelijke opzet en het architectuurbeeld. In combinatie met de korte en gebogen woonstraten met begeleidende laanbeplanting en trottoirs dragen de ritmisch geplaatste gevelwanden, de hoekoplossingen en voortuintjes met hagen bij aan de schilderachtige uitstraling van de Wethoudersbuurt. Behalve de voorgevels spelen de kopgevels met rijzig karakter en tuitgevel, de achterliggende lage aanbouwen onder lessenaarsdak, de doorlopende zadeldaken met rode pannendeckering en de schoorstenen een belangrijke rol in het architectuurbeeld. De bebouwing kenmerkt zich door traditionalistische baksteenarchitectuur, met een nadruk op ambachtelijkheid en eenvoud. De gevelopbouw, verhoudingen en detailleringen zijn zorgvuldig ontworpen. De woningen hebben een ingetogen en nederig karakter en vormen met elkaar een herkenbare eenheid.

Speeltuinvereniging 'Ons Genoegen'

Klauterlust vormt een belangrijk onderdeel van de sociale geschiedenis van de Wethoudersbuurt. In dit park stond het verenigingsgebouw van 'Ons Genoegen', een speeltuinvereniging die onder meer (straat)voetbaltoernooien, EHBO-cursussen, Sinterklaasfeesten en (lampion-) optochten organiseerde. Andere voorbeelden waren speeltuinvereniging 'Vooruit' (Ede Oud-Zuid, opgericht 1929) en speeltuinvereniging 'Ede-West' (Bloemenbuurt, opgericht 1954). Deze verenigingen zijn kenmerkend voor de twintigste-eeuwse verzuiling en het opkomend bewustzijn over het belang van beweging en sport. Ook zijn ze illustratief voor de toename van de vrijetijdsbesteding en de aandacht voor gemeenschapsvorming.



Start van de rode wandelmars bij Blauw Wit, op het terrein van speeltuinvereniging 'Ons Genoegen', datering 1964, fotocollectie A. Nijhof (bron: Gemeentearchief Ede, inventarisnummer GA37417).

Cultuurhistorische waarden

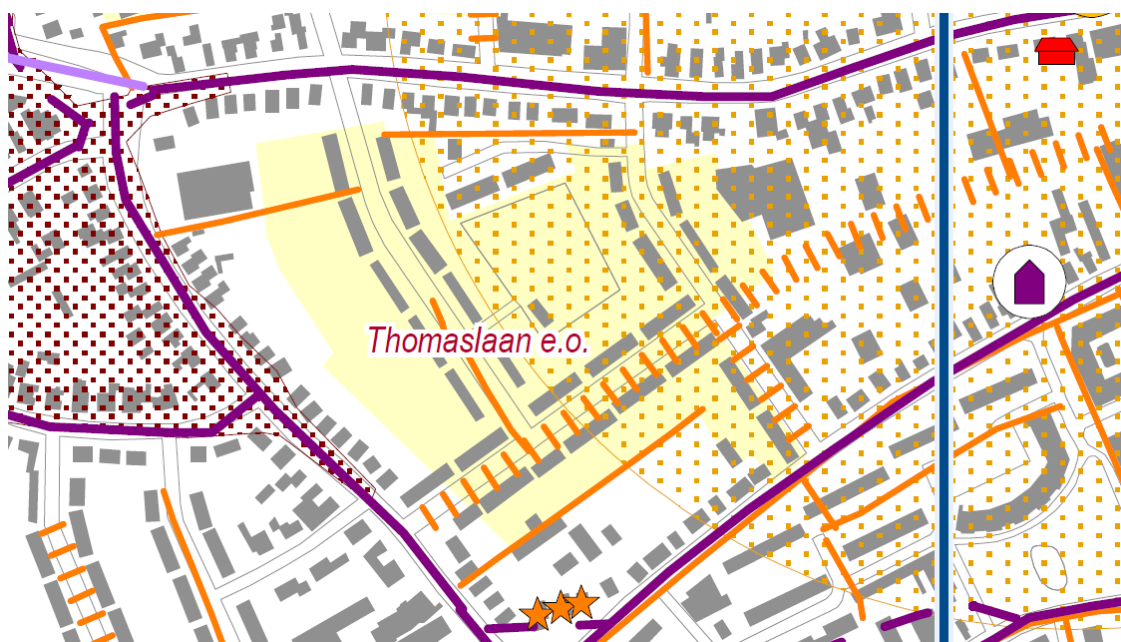
Waardevol historisch-stedenbouwkundig gebied

Op de deelkaart 'Historische bouwkunst en stedenbouw' van de Cultuurhistorische Waardenkaart is de woonbuurt Thomaslaan e.o. opgenomen als een gebied dat zich kenmerkt door waardevolle historische stedenbouw. In de toelichting op de Cultuurhistorische Waardenkaart wordt dit bijzondere gebied als volgt beschreven:

Thomaslaan e.o. - waardevolle historisch stedenbouw

"Woonbuurt ter plaatse van de straten Thomaslaan, Van Voorthuizenlaan en IJssel de Schepperlaan; een vroeg-naoorlogse buurt gerealiseerd binnen de stedenbouwkundige structuur van het Uitbreidingsplan uit

1935. De symmetrisch opgezette lanen hebben aan weerszijden van de weg bomenrijen en diepe voortuinen. De Thomaslaan en de IJssel de Schepperlaan zijn geknikt. Het tussenliggende bouwblok heeft een overmaat met een collectieve groene binnenruimte die als speelterrein is ingericht. Deze is verbonden via een smalle doorgang met de Thomaslaan. De woningen aan de lanen bestaan uit identieke huizenrijen van twee bouwlagen met zadeldak. De ondiepe woningen hebben een sobere baksteenarchitectuur. De entrees zijn extra geaccentueerd met betonnen luifels en ruitvormige decoraties in het metselwerk. De kopgevels met raamopeningen zijn extra markant uitgewerkt als tuitgevel met hoog opgemetselde schouders. De totale verschijningsvorm borduurt voort op het vooroorlogse principe van het tuindorp.” (RAAP Archeologisch Adviesbureau b.v., 2012, p. 175).



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

Daarnaast wordt in de toelichting op de Cultuurhistorische Waardenkaart ingegaan op de cultuurhistorische waarde van de open ruimte aan de oostzijde van de Thomasstraat:

Sport

“In de jaren zestig kreeg de beroepsbevolking steeds meer vrije tijd. De vijfdaagse werkweek en het vrije weekend waren nieuwverworven rechten. Passieve recreatie in de vrije natuur en actieve sportbeoefening maakten een sterke groei door. Het besef drong door dat de mogelijkheid van sporten gedurende het hele jaar een gunstig effect had op het fysieke en geestelijke welzijn. Vooral zaalsporten waren populair. Daarvoor werden aanvankelijk vooral (tijdelijk) leegstaande schuren en hallen gebruikt. Een vroeg voorbeeld van nieuwbouw is de gymnastiekzaal uit 1954-1955 aan de Noordelijke Spoorstraat 19 in Ede: een rechthoekig hoog gebouw met flauw hellend opgewipt zadeldak, dat door de toegevoegde toren thans de verschijningsvorm van een kerkje heeft. In de woonbuurten werden op achterterreinen speeltuinen ingericht, zoals aan de Korenbloemstraat en de Thomaslaan (beide in Ede-West).” (RAAP Archeologisch Adviesbureau b.v., 2012, p. 154).

In de toelichting wordt ook de groene buitenruimte van de Wethoudersbuurt als cultuurhistorisch waardevol benoemd:

Plantsoen/park/vergaderplaats

“Een terrein dat met gazons, perken, heesters, bomen, straatmeubilair en/of bouwkundige constructies is ingericht tot publieke wandel-, verblijf-, speel- of vergaderplaats. Deze categorie kan deel uitmaken van een gewaardeerde woonbuurt (Banckertplein e.o., Thomaslaan e.o., tuindorp Kolkakker) of een zelfstandig element vormen (Bart van Elst Plantsoen, Bennekom). (RAAP Archeologisch Adviesbureau b.v., 2012, p. 173).

Historisch-ruimtelijke structuren

Blijkens de deelkaart 'Historische bouwkunst en stedenbouw' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede komen binnen het plangebied enkele cultuurhistorisch waardevolle

structuren voor. Het gaat daarbij om (herkenbare) historische kavelgrenzen die dateren uit de prestedelijke fase.

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

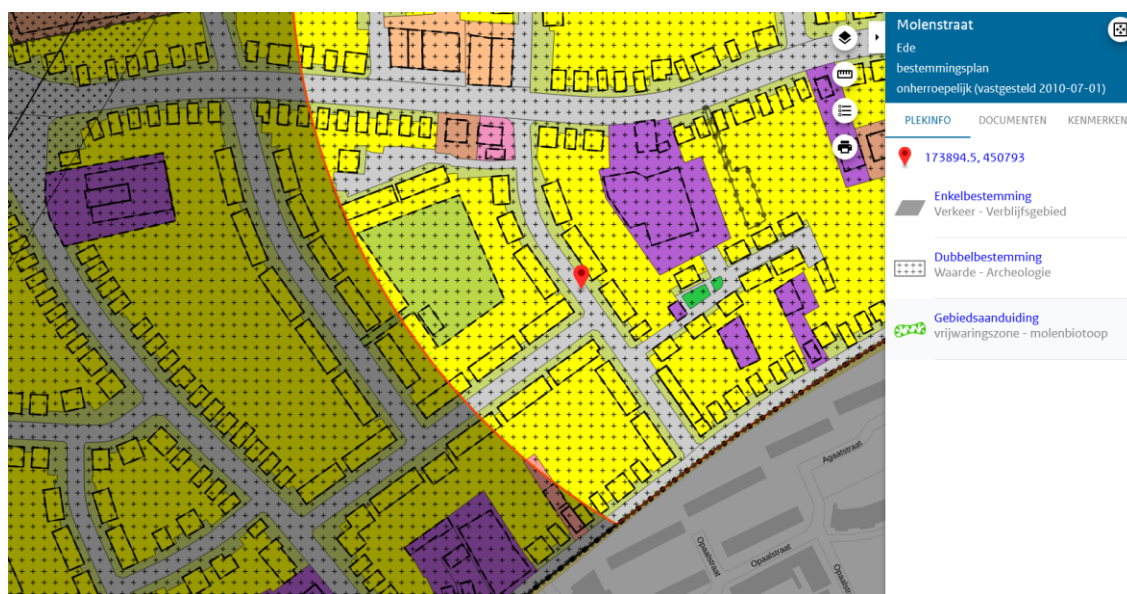
De bebouwing binnen het plangebied heeft geen beschermde status als rijksmonument, gemeentelijk monument of (potentieel) karakteristiek pand.

Molenbiotoop

Een deel van het plangebied ligt binnen de molenbiotoop van de Concordiamolen.

Het geldende bestemmingsplan is 'Bestemmingsplan Molenstraat' (vastgesteld op 1 juli 2010). In dit bestemmingsplan is een deel van de gronden binnen het plangebied voorzien van een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone molenbiotoop'. In de toelichting van het geldende bestemmingsplan wordt over de molenbiotoop vermeld:

“Wanneer de formule strikt gehanteerd wordt mag de bebouwing in de omgeving van de molen pas hoger zijn dan de stelling, vanaf 394 m van de stelling. De provincie heeft echter aangegeven dat de hoogte van bebouwing rondom een molen te allen tijde maximaal evenveel mag bedragen als de hoogte van de stelling. In de regels is voor nieuwe bebouwing in een straal van 400 m rondom de molen maximale bouwhoogten van maximaal 12,8 m toegestaan.”



Fragment bestemmingsplan Molenstraat met ligging van de 400 meter contour (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In het bestemmingsplan 'Ede, Wethoudersbuurt en kringlooplocatie' is de aanduiding 'vrijwaringszone molenbiotoop' met bijbehorende regeling overgenomen.

Effecten van het plan op de aanwezige cultuurhistorische waarden

Gelet op de beleidsstrategie die behoort bij Cultuurhistorische Waardevolle Zone 1 van de Cultuurhistorische Waardenkaart en de aanduiding als 'waardevol historisch-stedenbouwkundig gebied' vormt het uitgangspunt voor onderhavig planvoornemen dat aanwezige cultuurhistorische waarden behouden dan wel versterkt worden. Vanwege het ontbreken van een beschermde status als rijksmonument, gemeentelijk monument of (potentieel) karakteristiek pand zijn er geen gronden om het behoud van de huidige bebouwing te eisen, ondanks dat de bebouwing cultuurhistorisch waardevol is. Vanwege de stedenbouwkundige waarde van de Wethoudersbuurt als geheel is voorafgaand aan de planvorming als belangrijke randvoorwaarde meegegeven, dat karakteristieken van de woonbuurt als inspiratiebron worden opgepakt voor het nieuwe ontwerp van de woonbuurt.

In het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan is vastgelegd op welke wijze bestaande waarden en kenmerken zijn vertaald naar de nieuwe inrichting van de buitenruimte en de vormgeving van de bebouwing. Vanuit cultuurhistorisch perspectief wordt positief geadviseerd over het ontwerp, dat de eenheid en eenvoud van de vroeg-naoorlogse woonbuurt als vertrekpunt neemt voor de nieuwe stedenbouwkundige inrichting en architectonische vormgeving. Waardevolle structuren als het stratenpatroon en de laanbeplanting langs de Thomaslaan blijven behouden, terwijl ruimtelijke kenmerken als hagen in voortuinen en de ritmiek van de bebouwing langs de straten worden teruggebracht. Doordat de ruimtelijke opzet op hoofdlijnen ongewijzigd blijft, voegt het stedenbouwkundig ontwerp zich bovendien binnen het fijnmazig stedelijk weefsel van dit gedeelte van Ede-West. Daarnaast blijven de ontwikkelingsgeschiedenis en ruimtelijke identiteit van het sociale woningbouwcomplex herkenbaar, doordat de tuindorpachtige sfeer terugkomt en de bebouwing wordt vormgegeven in Delftse Schoolstijl, waarbij specifieke kenmerken van de huidige bebouwing worden overgenomen. Ook Klauterlust blijft als collectieve groene binnenruimte gehandhaafd. Al met al ontstaan een woonbuurt met een herkenbare ruimtelijke identiteit, die gebaseerd is op het verleden van de plek. De gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone molenbiotoop' is vanuit het geldende bestemmingsplan Molenstraat overgenomen.

Conclusie

Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er geen bezwaar tegen het plan.

4.4. Groen

Beleid/regelgeving

In 2013 is het bomenbeleidsplan vastgesteld en in 2020 is het Groenbeleidsplan gemeente Ede vastgesteld. Uitgangspunt van het bomenbeleidsplan is de focus te leggen op de "belangrijke bomen". Vanuit het bomenbeleidsplan zijn de regels voor het kappen van bomen aangepast. In het Groenbeleidsplan zijn de groenstructuren in de gemeente vastgesteld. Op de Groenstructuurkaart zijn de gebieden vastgelegd waarop zich de hoofdgroen- en wijkgroenstructuren bevinden en de gebieden met belangrijk particulier groen in de kernen binnen de gemeente Ede. In het Groenbeleidsplan zijn de blauwe linten, groene gordels en groene lopers daaraan toegevoegd voor de hele gemeente. Dit zijn de gebieden waar het groene karakter gehandhaafd dient te worden.

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

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

In 2022 is de Omgevingsvisie Ede 2040 vastgesteld en wordt de toekomst beschreven voor de leefomgeving van de gemeente Ede tot 2040 (zie ook de toelichting in hoofdstuk 3). Drie sleutelbegrippen staan centraal: dierbaar, duurzaam en dynamisch. Het groen vormt daarbij een belangrijke bijdrage in de vijf leidende principes zoals:

- Leven in gezonde wijken, dorpen en buurtschappen, het creëren van een levendige en gezonde wijk met focus op groen
- De natuur als basis en de Veluwe centraal, het maken van een robuust groenblauw raamwerk dat inzet op de groene kernkwaliteiten van de Veluwe en Vallei en waarbij een bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteit en identiteit van het landschap,

klimaatbestendigheid, vergroten van de biodiversiteit en het creëren van toekomstbestendige en gezonde wijken

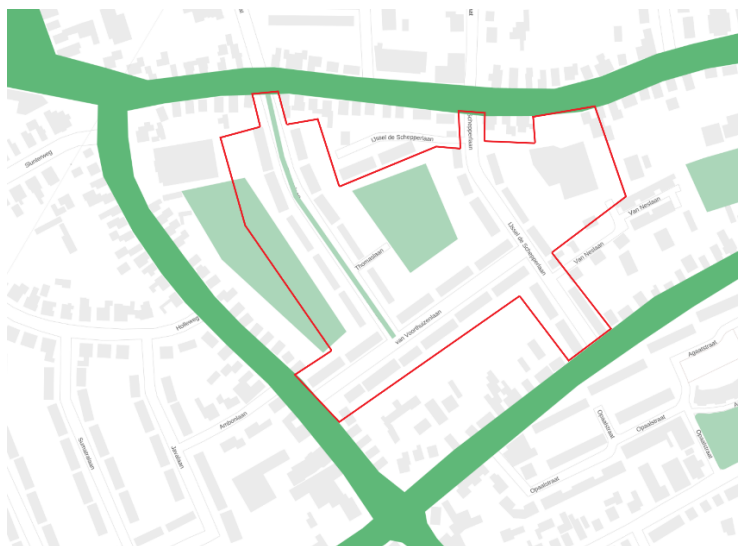
- Werk maken van Foodvalley, aandacht voor duurzame voedselproductie, het bevorderen van interactie, ontmoeting en participatie in de wijk met voedsel en het bevorderen van een gezonde leefstijl met een gezonde leefomgeving
- Compacte groei vanuit de eigenheid van Ede, groen speelt een belangrijke rol in de identiteit en eigenheid van Ede en is onlosmakelijk verbonden met de ruimtelijke (beeld)kwaliteit en cultuurhistorische waarden

Situatie plangebied

De te ontwikkelen locatie in de Wethoudersbuurt ligt tegen de hoofdgroenstructuur aan van de Molenweg en binnen de te ontwikkelen locatie bevinden de Thomaslaan, Klauterlust en de achtertuinen van de woningen aan de westzijde van de Thomaslaan zich in de wijkgroenstructuur, zie de uitsnede van de groenstructuurkaart hieronder. In de omgeving van de Wethoudersbuurt staan bomen met de boomwaarde waardevol, zie de uitsnede van de gemeentelijke bomenkaart met monumentale en waardevolle bomen.

Het uitgangspunt voor de ontwikkeling van de Wethoudersbuurt is dat waardevolle groenstructuren zoals de Thomaslaan en Klauterlust als groene eenheid duurzaam behouden blijven. In deze groenstructuren staan ook de waardevolle bomen conform de bomenkaart. De bomen in de Van Voorthuizenlaan worden vervangen omdat dit op meerdere belangrijke aspecten een verbetering oplevert. In een nieuw profiel worden verkeerskundige aspecten en ondergrondse infrastructuur beter geborgd en kunnen klimaatadaptieve en ecologische maatregelen worden geïntegreerd zoals oppervlakkige waterberging in bloem- en kruidenrijke bermen. Ruimtelijk gezien ontstaat er een profiel dat samenhang vertoont met de andere profielen en waarbij de cultuurhistorische waarden kunnen worden geborgd. De bomen in de IJssel de Schepperlaan dienen vervangen te worden vanwege de beperkte levensverwachting. Bomen in particuliere tuinen worden geïnterviewd en zoveel mogelijk ingepast.

Dit betekent dat er binnen de te ontwikkelen ruimte rekening moet worden gehouden met het zorgvuldig inpassen en aansluiten op de hoofdgroen- en wijkgroenstructuur en dat er zorgvuldig moet worden omgegaan met de waardevolle bomen binnen en rondom het te ontwikkelen gebied, zowel in de planontwikkeling als tijdens de werkzaamheden.



Uitsnede groenstructuurkaart, binnen het plangebied bevinden zich waardevolle wijkgroenstructuren zoals de Thomaslaan, Klauterlust en de achtertuinen van de woningen aan de westzijde van de Thomaslaan.



Uitsnede bomenkaart, binnen het plangebied bevinden zich naast de reguliere bomen (groene stip) in openbaar gebied ook waardevolle bomen (blauwe stip), met name aan de Thomaslaan en in Klauterlust.

(Monumentale en waardevolle) bomen

In het gebied van de Klauterlust en in de Thomaslaan bevinden zich waardevolle bomen. De bomen in de IJssel de Schepperlaan en de van Voorthuizenlaan zijn niet waardevol omdat deze bomen jonger dan 40 jaar zijn en deze bomen, gelet op de standplaats en soort, zich niet kunnen ontwikkelen als waardevolle of monumentale houtopstand.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken in combinatie met duurzame inpassing van bomen en groen, zijn er een BEA en bewortelingsonderzoek uitgevoerd. Uit de onderzoeken bleek dat het mogelijk was om de beuken in de Thomaslaan te behouden indien boombeschermende maatregelen strikt nageleefd worden. Voor de goudberken in de van Voorthuizenlaan was inpassing wel mogelijk maar in conflict met verkeerskundige en cultuurhistorische aspecten. Er is een integrale overweging gemaakt om de goudberken toch te kappen t.b.v. de verkeersveiligheid en cultuurhistorische waarden en omdat een nieuw profiel een grotere meerwaarden heeft t.a.v. duurzaamheid, biodiversiteit en klimaatbestendigheid. De prunussen in de IJssel de Schepperlaan zijn aan het einde van hun levensduur en dienden los van dit ruimtelijke project al vervangen te worden.

Daarnaast bleek dat er nog enkele waardevolle particuliere bomen moesten wijken voor dit plan. Bekeken is of de betreffende bomen konden worden ingepast door wat te schuiven met de bouwblokken. Echter bleek het niet mogelijk zijn in verband met het ontstaan van meerdere ruimtelijke knelpunten.

Conclusie

Voor het te ontwikkelen gebied wordt als randvoorwaarde gesteld dat de plannen worden afgestemd op een goede aansluiting van de hoofdgroen- en wijkgroenstructuur. Belangrijke wijkgroenstructuren zoals de Thomaslaan en Klauterlust worden duurzaam ingepast. Aangevuld met nieuwe groenstructuren in de Van Voorthuizenlaan en IJssel de Schepperlaan wordt een robuust groenblauw raamwerk gecreëerd waarbij Klauterlust en de wijk wordt verbonden met omliggende (hoofd)groenstructuren. Waardevolle bomen in de Thomaslaan en Klauterlust dienen zorgvuldig te worden ingepast in de plannen. Voor het nieuwe groen dat gecreëerd wordt tijdens de ontwikkeling van het gebied moet voldoende ruimte worden gereserveerd zodat bomen en groen duurzaam worden toegepast en de openbare ruimte op de langere termijn beheerbaar is. Dit ten behoeve van een duurzame en gezonde leefomgeving volgens de speerpunten uit bovengenoemde beleidsstukken.

Er worden in totaal 68 bomen gekapt waarvan er 4 formeel de status waardevol hebben. Het betreft hier een boom in de Thomaslaan en drie waardevolle particuliere bomen in tuinen. De overige drie te kappen bomen van enige omvang in huidige tuinen, aangegeven op het

beeldkwaliteitsplan, zijn niet beoordeeld als waardevol in verband met een afgetakelde kroon en een ongeschikte groeiplaats. Om deze redenen kunnen deze bomen zich niet handhaven als monumentale houtopstanden. Van de minimaal 68 aan te planten bomen dienen 4 waardevolle bomen gecompenseerd te worden middels aanplant met een stammaat van 20-25 cm.

De overige kap betreft de bomen in de Van Voorthuizenlaan en de IJssel de Schepperlaan. De goudberken in de Van Voorthuizenlaan zijn niet aangemerkt als waardevol. Dit komt doordat de goudberken nog geen 40 jaar zijn en zich gezien de soort en de kleine groeiplaats niet langdurig kunnen handhaven en kunnen uitgroeien tot een monumentale of waardevolle houtopstand. Dit geldt ook voor de prunussen in de IJssel de Schepperlaan.

In dit project worden de 68 te kappen bomen ruimschoots gecompenseerd door aanplant van duurzamere boomsoorten die langer mee kunnen dan de bomen die er nu staan. Zoals in het beeldkwaliteitsplan staat betreft het 126 nieuwe bomen. Voor inzicht in grootte en standplaats van deze bomen wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan dat tegelijk met het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Om deze reden gaat men vanuit het groenbeleid akkoord.

4.5. Ecologie

Toetsingskader

Wet natuurbescherming (Wnb)

Zorgplicht

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

Soortbescherming

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

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

Gebiedsbescherming

Indien een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

Natura 2000

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

Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheerplan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn.

Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen. Het opstellen gebeurt daarom in overleg met alle direct betrokkenen, zoals beheerders, gebruikers, omwonenden, gemeenten, natuurorganisaties en waterschappen. Samen geven ze invulling aan beleven, gebruiken en beschermen. Daar draait het om in de Nederlandse Natura 2000-gebieden (bron: Regiegroep Natura 2000).

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

Houtopstanden

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

Situatie plangebied

Toetsing onderdeel soortbescherming

In de zomer van 2020 heeft ecologische onderzoek plaatsgevonden naar het voorkomen van beschermde soorten in het kader van de Wet natuurbescherming in het plangebied. Dit onderzoek is uitgevoerd door ecologisch adviesbureau de Groene Ruimte.

Uit het onderzoek kwam naar voren dat er in de te slopen gebouwen verschillende gebouwbewonende soorten voorkwamen: Huismus, gierzwaluwen, en verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger. Gezien de voorziene sloop van de huidige woningen zijn er effecten te verwachten op deze soorten. Overige beschermde soorten zijn niet aangetroffen of de betreffende activiteiten hebben geen negatief effect op deze soorten.

Huisumus

Uit het nader onderzoek naar huismussen is het volgende gebleken:

- In totaal 13 nestlocaties van Huismussen zijn vastgesteld in het plangebied. Door de voorgenomen werkzaamheden zullen deze nestlocaties verloren gaan.
- Er is één kwetterplek vastgesteld in het plangebied, deze vormt een essentieel onderdeel van het leefgebied. Door de voorgenomen werkzaamheden zal de kwetterplek verloren gaan.

Gierzwaluw

Uit het nader onderzoek naar gierzwaluwen is het volgende gebleken:

- Er zijn in totaal tien nestlocaties van Gierzwaluw vastgesteld. Door de voorgenomen werkzaamheden zullen tien nestlocaties verloren gaan.

Vleermuizen

Uit het nader onderzoek naar vleermuizen is het volgende gebleken:

- In het plangebied zijn drie zomerverblijfplaatsen van Gewone dwergvleermuis vastgesteld. De vaste verblijfplaatsen worden bezet door enkele dieren. Door de werkzaamheden gaan de verblijfplaatsen verloren.
- In het plangebied zijn in drie paarverblijfplaatsen aanwezig van de Gewone dwergvleermuis. Door de werkzaamheden gaan de verblijfplaatsen verloren.

- In het plangebied twee verblijfplaatsen van de Laatvlieger aangetroffen; beide bevinden zich aan de Thomaslaan. De twee verblijfplaatsen worden gebruikt door in totaal maximaal vijf dieren. Door de werkzaamheden gaan de verblijfplaatsen verloren.
- In het centraal gelegen parkje is een paarverblijf van een Rosse vleermuis aangetroffen. De boom waarin de verblijfplaats aanwezig is valt buiten de beïnvloedingssfeer van de werkzaamheden.
- Op basis van het uitgevoerde onderzoek zijn kraamverblijfplaatsen in het plangebied uitgesloten.
- Vaste verblijfplaatsen van Ruige dwergvleermuis, Tweekleurige vleermuis, Kleine dwergvleermuis en Gewone grootovleermuis zijn op basis van het onderzoek in het plangebied uitgesloten.

Door het verlies van de vaste nestlocaties van Huismus en Gierzwaluw en vaste verblijfplaatsen van Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger door de voorgenomen werkzaamheden, is een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming soortenbescherming nodig. Hiervoor is een mitigatieplan opgesteld waarvoor inmiddels eind november jl een ontwerp-besluit van het bevoegde gezag is ontvangen. Met de goede compenserende en mitigerende maatregelen vormt het onderdeel soortbescherming van de Wet Natuurbescherming daarom geen belemmering voor dit bestemmingsplan mits men zich houdt aan de gestelde voorwaarden uit de ontheffing. De verantwoordelijkheid voor het uitvoeren van de mitigerende en compenserende maatregelen uit de ontheffing ligt bij de ontheffinghouder, in dit geval Woonstede. De maatregelen zijn ook opgenomen in het natuurinclusieve plan.

Zorgplicht

Voor alle soorten, dus inclusief de soorten met een vrijstelling en soorten zonder bijzondere beschermingsstatus, geldt de wettelijke zorgplicht. Dit houdt in dat al het redelijke gedaan moet worden om versterking van deze soorten te voorkomen.

Ruim voorafgaand aan de werkzaamheden dient bepaald te worden of voorzorgsmaatregelen nodig zijn om broedgevallen te voorkomen en of een broedgevallen-check (alle vogelsoorten) uitgevoerd dient te worden.

Kringlooplocatie

De Kringlooplocatie is later aan het plangebied toegevoegd, hiervoor is in het kader van het onderdeel soortbescherming apart ecologisch onderzoek uitgevoerd 2023 door Ecofact. Uit de ecologische quickscan is gebleken dat het te slopen huidige kringloopgebouw mogelijk geschikt is voor vleermuizen. Er is in oktober 2023 nader onderzoek uitgevoerd om te bepalen of vleermuizen gebruik maken van het gebouw als vaste rust- en verblijfplaats, waaruit blijkt dat er geen gebouwverlatende vleermuizen zijn waargenomen.

Toetsing onderdeel Gebiedsbescherming

De grenzen van de Natura 2000-gebied 'Veluwe' ligt op minimaal 1,2 km afstand van het plangebied. Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied en daarom is geen sprake van oppervlakteverlies. Ook ligt een deel van de bebouwde kom en de provinciale weg N224 tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied. Versnippering is daarom niet aan de orde. Effecten op de Natura 2000-gebieden door geluid, licht, trilling, mechanische verstoring, verdroging, verontreiniging en verandering in populatiedynamiek zijn, gezien de afstand van het plangebied tot het Natura 2000-gebied en de ligging in de bebouwde kom, niet aan de orde.

Aspect stikstof

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, De Veluwe, bevindt zich op circa 1 kilometer afstand ten noordoosten van het plangebied. Aangezien significant negatieve effecten voor dit aspect niet op voorhand zijn uitgesloten is een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek staan beschreven in de Memo stikstofberekeningen

Wethoudersbuurt (2 november 2023) met kenmerk P20-0247-586. Hieronder staan de bevindingen en conclusies samengevat:

De aanlegactiviteiten zorgen, dankzij inzet van twee machines die voor 25% emissieloos draaien en één machine die voor 75% emissieloos draait, niet voor een te hoge stikstofdepositie. De aanlegfase is opgedeeld naar vier fasen van 2024 tot en met 2027. Er vindt interne saldering plaats met de gasgestookte verwarmingstoestellen in de te slopen woningen.

Omdat de woningen gasloos verwarmd worden, vinden in de gebruiksfase alleen emissies van stikstofverbindingen plaats veroorzaakt door verkeersbewegingen van en naar het plangebied. Voor de gebruiksfase worden geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/hectare/jaar berekend. Daarmee veroorzaakt het plan in de gebruiksfase geen significant negatief stikstofdepositie-effect op Natura 2000 gebied.

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

Toetsing GNN/GO

Aangezien het plangebied is gelegen buiten het NNN van Gelderland, en het NNN in Gelderland geen externe werking kent, is nadere toetsing niet aan de orde.

Toetsing programma biodiversiteit

Voor het natuurinclusieve ontwerp zijn de Kansenkaart en de puntentelling natuurinclusief ontwerp gemaakt, die een ondergrens betreffen van de maatregelen in het kader van het programma biodiversiteit. De exacte aantallen en locaties worden nog nader uitgewerkt. De kansenkaart is als bijlage bij de planregels opgenomen en de tabel met puntentelling als bijlage bij de toelichting.

Conclusie

Vanuit ecologie en stikstof zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4.6. Verkeer en parkeren

Beleid/regelgeving

In de Koersnota Mobiliteit is onder meer de wegencategorisering vastgelegd. In de wegencategorisering worden gebiedsontsluitingswegen, die essentieel zijn voor de bereikbaarheid van Ede en erftoegangswegen onderscheiden. De wegen binnen het plangebied vallen allen onder de erftoegangswegen, net als de nabijgelegen Schaapsweg in het westen. De Molenstraat aan de noordzijde en de Veenderweg aan de zuidzijde van het plan, vallen in de categorie gebiedsontsluitingsweg. Daarmee is de ontsluiting van het plangebied voor auto's voldoende geregeld.

Daarnaast is in de Koersnota Mobiliteit ook het fietsnetwerk vastgelegd, met bijbehorende ontwerpuitgangspunten voor fietsinfrastructuur. Langs de Molenstraat en langs de Veenderweg zijn fietsvoorzieningen in de vorm van (verhoogde) fietsstroken aanwezig in oost-west richting, die onderdeel uitmaken van het hoofdfietsroute netwerk. Daarmee heeft het plangebied ook een prima aansluiting op het gemeentelijke fietsnetwerk.

Door de inrichting van groene ruimtes met daar doorheen voetpaden wordt de voetganger ook niet vergeten en zijn er vele mogelijkheden om een blokje om te maken wat past in een beweegvriendelijke omgeving.

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling zal rekening gehouden moeten worden met een eventuele toename van het verkeer. De bestaande wegen moeten deze toename kunnen verwerken. De verkeersintensiteiten zullen ten opzichte van de oude situatie, bij een verdubbeling van het aantal woningen in het gebied, ongeveer verdubbelen. De Molenstraat en de Veenderweg hebben voldoende rest capaciteit om deze toename in verkeersintensiteiten op te vangen.

Nota Parkeernormen 2023

De Nota Parkeernormen 2023 is eveneens een onderdeel van de Koersnota Mobiliteit waarin, voor diverse functies, parkeernormen zijn opgenomen voor zowel auto's als voor fietsen, die als basis dienen voor het bepalen van benodigde parkeercapaciteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

De openbare ruimte in de omgeving van het plangebied mag namelijk niet worden belast met een onacceptabele hogere parkeerdruk. Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij een nieuw- of verbouwproject (parkeernorm) vindt toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen en woningtype. Het beleid biedt echter, mits voldoende onderbouwd, de mogelijkheid voor alternatieven, zoals bijvoorbeeld extra fietsparkeervoorzieningen of deelmobiliteit, om af te wijken van de parkeernorm.

Maar binnen het plan wordt zowel in de situatie met de zorgwoningen als in een plan met alleen reguliere woningen voldaan aan de parkeernormen. Als de zorgwoningen worden getransformeerd naar reguliere appartementen, zullen er meer parkeerplaatsen nodig zijn. Het aantal is afhankelijk van het definitieve aantal woningen en de m2 bvo's. Daarvoor is ruimte gereserveerd, die vooralsnog ingevuld wordt als groene ruimte achter de appartementen met galerij aan de van Voorthuizenlaan.

Iedereen kan parkeren aan één zijde langs de openbare weg, net als in de oude situatie en daarnaast in parkeerkoffers (tussen de woningen) en parkeerhoven (achter de woningen). Er komen geen gereserveerde parkeerplaatsen. Langs de IJssel de Schepperlaan aan de zuidzijde is vergunningen parkeren van kracht. Het is geen zekerheid dat de omwonenden hier meteen voor een vergunning in aanmerking komen. Mogelijk is er een wachtlijst voor deze zone.

Bij alle woningen zal moeten worden voldaan aan het bouwbesluit als het gaat om fiets parkeren. Zo komen bij alle grondgebonden woningen bergingen in de tuin en bij de appartementencomplexen gecombineerde fietsenbergingen in de openbare ruimte of inpandig (bij de twee centrale complexen). Daarnaast zal er bij alle appartementen gelegenheid geboden worden om het stallen van fietsen van bezoekers te faciliteren.

Conclusie

Verkeerskundig zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

4.7. Water

Watertoets

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

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

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

Binnen het plangebied is in de huidige situatie gemengde riolering aanwezig. Met de ontwikkelingen binnen het plangebied wordt ook de riolering vervangen. In plaats van de gemengde riolering wordt riolering met een diameter ø250 mm of ø315 mm aangelegd. Van de nieuwe woningen wordt alleen de vuilwaterafvoer hierop aangesloten. De bestaande bebouwing heeft een gemengde afvoer die hierop aangesloten wordt. Vanuit het plangebied is volledig afwatering onder vrijval mogelijk.

Hemelwater

Conform het hemelwaterbeleid moet bij herinrichting van het terrein een voorziening voor de berging en infiltratie (in de bodem) van hemelwater worden gerealiseerd. Gezien de bodemopbouw en grondwaterstanden ter plaatse is dit ook mogelijk. De voorzieningen in het gebied moeten minimaal 40 mm statisch kunnen bergen ten opzichte van het hemelwater afstromend van de verharde en hellende oppervlakken in het plangebied in de toekomstige situatie. Deze voorzieningen dienen na 24 uur weer leeg te zijn. Dit zal voornamelijk gebeuren door het aanleggen van IT-riolering, een regentuin en meerdere wadi's.

Grondwater

Vanuit het beleid vanuit de gemeente gelden droogleggings- en ontwateringseisen. Gezien het grondwater ter hoogte van het plangebied op ruim 4 meter onder maaiveld aanwezig is, zullen als gevolg van de ontwikkeling geen negatieve effecten op de omgeving ontstaan.

Hoogten

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

Conclusie

Vanuit Water zijn er geen bezwaren tegen dit plan.

4.8. 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.

Bodembeleid Ede

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid dat is vastgelegd in de nota Bodembeheer regio de Vallei, 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 milieu hygiënische 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

In verband met de voorgenomen herontwikkeling met sloop en nieuwbouw zijn in het plangebied diverse bodemonderzoeken uitgevoerd in 2022 en 2023.

In 2022 is een verkennend bodem en asbestonderzoek uitgevoerd van het plangebied op basis van een in 2021 uitgevoerd vooronderzoek. Uit dit onderzoek is gebleken dat:

- in de bovengrond sprake is van licht verhoogde gehalten aan zware metalen, minerale olie, PCB, PAK en PFAS.
- in de ondergrond geen verhoogde gehalten zijn aangetoond.
- in het grondwater licht verhoogde gehalten aan barium, zink, minerale olie en 1,1-dichlooretheen aanwezig zijn.

Zeer plaatselijk zijn sterk verhoogde gehalten aan lood en asbest aangetoond waarnaar nader onderzoek zal worden gedaan. Ook wordt geadviseerd de plaatselijke aanwezige verhardingslagen te onderzoeken.

In 2022 heeft asfalt- en funderingsonderzoek plaatsgevonden van de wegen in het plangebied. Daarbij is vastgesteld dat de asfaltverhardingen heterogeen van opbouw zijn met een afwisseling van teerhoudende en niet-teerhoudende lagen. Het funderingsmateriaal bestaat overwegend uit baksteen met een grindbijmenging en plaatselijk een betonbijmenging. Er is geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

In 2022 is een verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek uitgevoerd van een deelgebied aan de Molenweg en Van Neslaan (Kringlooplocatie) dat in gebruik is voor de bedrijfsactiviteiten van een autobedrijf en een kringloopwinkel, en ook voor voormalige bedrijfsactiviteiten is gebruikt. Uit dit onderzoek is gebleken dat:

- in de grond sprake is van licht verhoogde gehalten aan lood, PCB en PFAS.
- in het grondwater licht verhoogde gehalten aan cadmium, zink, minerale olie en tetrachlooretheen aanwezig zijn.

Zeer plaatselijk is een afval laag aangetroffen. Er is geen asbest aangetoond. Er is geen reden voor nader onderzoek.

In 2023 heeft verkennend en nader asbestonderzoek plaatsgevonden van enkele asbestverdachte deellocaties. Plaatselijk is asbest op en in de bodem aangetroffen. Er zijn geen deellocaties naar voren gekomen waar de bodem sterk met asbest verontreinigd is en saneringsmaatregelen nodig zijn. Bij één drupzone van een schuurtje met asbestdak wordt geadviseerd nader onderzoek uit te voeren bij bovengrondse asbestverwijdering.

In 2023 heeft nader onderzoek plaatsgevonden van een plaatselijk sterk verhoogd gehalte aan lood in de slakkenhoudende bovengrond in de speeltuin bij de Thomaslaan. Bij dit onderzoek zijn op de verdachte plek en de directe omgeving geen sterk verhoogd gehalten aan lood of verdachte materialen meer aangetroffen.

In 2023 heeft verhardingsonderzoek plaatsgevonden van (half-)verharde ontsluitings- en kavelpaden in het plangebied. Bij in dit onderzoek is op één plaats een asbesthoudende verharding aangetroffen waarvan wordt geadviseerd deze nader te onderzoeken. Bij de overige

verhardingen zijn geen verdachte materialen of verontreinigende stoffen in sterk verhoogde gehalten aangetoond.

Conclusie

Bij de verschillende onderzoeken zijn geen gevallen van ernstige bodemverontreinigingen aangetroffen die een risico kunnen vormen bij de herontwikkeling van het plangebied als een woongebied.

Er zijn zeer plaatselijke, kleinschalige verstoringen, verhogingen of verdachte materialen aangetroffen, waarmee in de uitvoering van de herontwikkeling rekening wordt gehouden en die eventueel nog nader onderzocht kunnen worden.

De onderzoeksresultaten worden gebruikt om richting te geven aan eventueel hergebruik of afvoer van vrijkomende grond- en materialen bij de uitvoering van de herontwikkeling.

De milieuhygiënische bodemkwaliteit van het plangebied is hiermee voldoende bekend en vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

Explosieven

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 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.

Per 1 januari 2021 is het WSCS-OCE vervangen door het Certificaatschema voor het opsporen van Ontplofbare oorlogsresten (CS 000). Daarmee is de formele goedkeuring van een projectplan voor opsporing door gemeente vanuit Arbowet komen te vervallen. Ook is daarmee de term Ontplofbare Oorlogsresten van toepassing geworden. In een Convenant van 1 april 2021 is vastgelegd dat de gecertificeerde opsporingsbedrijven de projectplannen nog steeds ter beoordeling voorleggen aan de gemeenten.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Ede heeft per 16 januari 2018 het beleid vastgelegd in het Beleid Opsporen Conventionele Explosieven. De gemeente heeft daarin 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 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 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

Op basis van de CE-bodembelastingkaart Ede is het noordelijk deel van het plangebied plaatselijk verdacht voor niet-gesprongen explosieven of ontplofbare oorlogsresten van afwerpmunitie van luchtaanvallen uit de Tweede Wereldoorlog.

In 2022 is een vooronderzoek gedaan naar deze verdenking in relatie tot uit te voeren grondwerkzaamheden in dit deelgebied. Het rapport geeft aan dat binnen de verdachte zone maatregelen noodzakelijk zijn bij werkzaamheden in ongeroerde grond. Er is vrijgave van toepassing voor delen binnen het verdachte gebied waar sinds WO-II de grond al eerder is geroerd of vergraven.

De te treffen maatregelen zijn afhankelijk van het feitelijk grondverzet of aanverwante werkzaamheden (sloop, verwijderen ondergrondse infrastructuur of obstakels) bij de uitvoering en kunnen aan de hand daarvan verder worden bepaald en uitgeschreven

Conclusie

Met het uitgevoerde vooronderzoek is bepaald waar binnen het plangebied extra maatregelen nodig zijn bij uit te voeren grondverzet om hier voldoende veilig te kunnen werken. Dit geldt voor een beperkte deel van het plangebied. De overige delen zijn niet verdacht voor ontplofbare oorlogsresten. Hier is het protocol 'Toevalsfonds' van gemeente Ede van toepassing bij onverwacht aantreffen van een mogelijk of vermoedelijke explosief object.

4.9. Geluid

Beleid regelgeving

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

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

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

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

Wegen waar een maximumsnelheid geldt van 30km/uur, hebben geen zone. De Wet geluidhinder is daar dus niet van toepassing. Echter in het kader van goede ruimtelijke ordening moet voor deze wegen wel worden beoordeeld of er geen sprake is van onaanvaardbare hinder. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de normen uit de Wgh.

Als voorwaarde voor het hebben van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heeft de gemeente Ede als eis dat iedere woning moet zijn voorzien van een geluidsluwe gevel en buitenruimte. Het doel van de geluidsluwe gevel is dat mensen een raam open kunnen zetten zonder een te hoge geluidsbelasting te hebben in bijvoorbeeld hun slaapkamer. Daardoor is met name de geluidsbelasting op de begane grond en eerste verdieping van belang, omdat hier de tuin en slaapkamer zijn gesitueerd. Wanneer hier niet aan kan worden voldaan is een sterke onderbouwing nodig waarom er woningbouw mogelijk is op deze locatie

Situatie plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van de Molenstraat in Ede en ten noorden van de Veenderweg. Het betreft de woningen van Woonstede aan de IJssel de Schepperlaan, de Thomaslaan en Van Voorthuizenlaan inclusief bijbehorende tuinen en openbare ruimte. De nieuwe woningen betreffen geluidgevoelige objecten.

Het plangebied ligt binnen de wettelijke zone van de Molenstraat en de Veenderweg te Ede. Het ligt binnen de invloedssfeer van de 30km/uur wegen; Telefoonweg, IJssel de Schepperlaan, Schaapsweg, Thomaslaan en de Van Voorthuizenlaan te Ede.

Om aan te tonen of er kan worden voldaan aan de eisen vanuit de Wet geluidhinder en goede ruimtelijke ordening is akoestisch onderzoek uitgevoerd⁶. Hierbij is getoetst aan nieuwbouw kwaliteit voor het plan om een hogere kwaliteit van het woon,- en leefklimaat te waarborgen.

Het akoestisch onderzoek gaat er ten onrechte vanuit dat de Telefoonweg een 50km/uur weg betreft. De impact van de Telefoonweg op de berekeningen is echter dusdanig laag dat het aanpassen van de snelheid op die weg in het rekenmodel een nihil effect heeft op de totale belasting.

In het akoestisch onderzoek is aangetoond dat voor een aantal woningen niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde vanwege de Molenstraat en Veenderweg. De maximale geluidsbelasting vanwege de Molenstraat is 51 dB (inclusief aftrek artikel 110g. Wgh) en vanwege de Veenderweg 61 dB (inclusief aftrek artikel 110g. Wgh) en zijn daarmee lager dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB (inclusief aftrek artikel 110g. Wgh). Voor de 30km/uur wegen geldt dat de maximale geluidsbelasting vanwege de IJssel de Schepperlaan 51 dB bedraagt, voor de overige 30 km/uur wegen geldt dat er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Stiller asfalt om te kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde is voor dit plangebied vanwege financiële en verkeerskundige aspecten niet doelmatig. Het plaatsen van overdrachtsmaatregelen is vanwege landschappelijke, stedenbouwkundige en financiële aspecten niet doelmatig. Er wordt voldaan aan de gemeentelijke randvoorwaarde van een geluidsluwe gevel en buitenruimte per woning van elke weg. Hogere waarden kunnen worden verleend voor de woningen waarbij de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarden. De hogere waarde procedure wordt parallel aan de procedure voor het bestemmingsplan gevoerd.

Isolatiemaatregelen (Bouwbesluit)

Vanwege het vaststellen van hogere waarden is de initiatiefnemer verplicht middels bouw akoestisch onderzoek aan te tonen welke geluidsisolerende maatregelen aan de gevels getroffen dienen te worden om te kunnen voldoen aan de toepasselijke grenswaarde voor het binnen niveau in de geluidgevoelige ruimten van de woningen zoals vermeld in afdeling 3.1 van het Bouwbesluit 2012. De bepaling van de isolatiemaatregelen dient gebaseerd te zijn op de berekende cumulatieve geluidsbelasting zonder aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder. De benodigde voorzieningen dienen door en voor kosten van de ontwikkelende partij uitgevoerd te worden.

⁶ Akoestisch Onderzoek, wegverkeerslawaaï Wethoudersbuurt te Ede, 231323, v2.0, Equipe adviseurs, 22-08-2023

Conclusie

Er is met een akoestisch onderzoek aangetoond dat er sprake is van een goed woon,- en leefklimaat. Hogere waarden kunnen worden verleend. Geluid vanuit de Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor het plan.

4.10. Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

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

De kritische componenten in Nederland zijn fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). De concentratie van de overige vervuilende stoffen, waaronder benzeen, lood, zwaveldioxide en koolstofoxide, bevindt zich in Nederland ruim onder de grenswaarden.

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

Situatie plangebied

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Binnen het plangebied worden minder dan 1.500 woningen toegevoegd. De ontwikkeling valt daarmee 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 (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) langs de wegen in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

4.11. Externe veiligheid

Inleiding

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

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

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

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

Wettelijk kader

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

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

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

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

Situatie plangebied

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

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

4.12. (Brand)veiligheid

Om een veilige omgeving te creëren of te behouden is er op het gebied van fysieke veiligheid een aantal aspecten waarmee rekening gehouden moet worden.

Zo worden er eisen gesteld aan de bereikbaarheid van de openbare wegen 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 in het openbare wegennet zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf de bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan. In de "Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid" een uitgave van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding worden deze eisen gesteld.

In het Gemeentelijke verkeer en vervoersplan (GVVP 2005) van de gemeente Ede worden de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoersbeleid binnen de gemeente Ede tot 2015 geformuleerd. In het GVVP zijn ook de hoofd- en subaanrijroutes voor de hulpverleningsdiensten vastgesteld.

Tevens worden er 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. De opkomsttijden zijn gesteld in de Wet veiligheidsregio's (1 oktober 2010) met het daarbij behorende Besluit veiligheidsregio's. In het Besluit zijn de tijdnormen voor de opkomsttijden vastgelegd.

Situatie plangebied

Externe veiligheid

Met het oog op externe veiligheid bevinden zich in de omgeving van de Wethoudersbuurt de volgende risicobronnen:

- de rijkswegen A12 en A30
- de buisleiding DPO208
- de aardgastransportleiding N568-10

Over de genoemde rijkswegen en door de buisleidingen worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Voor de Wethoudersbuurt zijn de rijkswegen A12 en A30 relevante risicobronnen. Daar kan bijvoorbeeld als gevolg van een aanrijding met een tankwagen een toxische stof vrijkomen die over gaat in dampvorm. De hierdoor ontstane toxische wolk verspreidt zich onder invloed van de wind. Het plan bevindt zich afhankelijk van de windrichting binnen het effectgebied.

Rampbestrijding

De bestrijding van een toxische wolk richt zich met name op het reduceren van de schadelijke effecten door de wolk neer te slaan en/of te verdunnen in de nabijheid van de bron en het stoppen van de uitstroom. Dit biedt echter geen garantie dat een toxische wolk niet tot over het plangebied zal reiken.

Zelfredzaamheid

Het ligt in de verwachting dat aanwezigen zichzelf bij een (dreigend) incident in veiligheid kunnen brengen door binnenshuis te schuilen, mits zij geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd zijn.

Bereikbaarheid

Aandachtspunten ten aanzien van de bereikbaarheid:

- Bij de (her)inrichting van de wijk dient rekening gehouden te worden met de voorwaarden genoemd in de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid van brandweer Nederland.
- Parkeren op de rijbaan bij voorkeur niet toestaan, omdat dit belemmerend werkt voor het passeren van brandweervoertuigen vanwege de overblijvende wegbreedte.
- Bij appartementengebouwen rekening houden met een opstelplaats voor brandweervoertuigen op maximaal 10 meter vanaf de hoofdtoegang.
- Rekening houden met meervoudige ontsluiting van de kringlooplocatie.
- De bereikbaarheid van het 'woonerf' op de kringlooplocatie borgen.

Bluswatervoorziening

Aandachtspunten ten aanzien van de bluswatervoorziening:

- Vervanging van het huidige waterleidingnet heeft ongetwijfeld gevolgen voor de bluswatervoorziening. Het is aan te bevelen in dat geval het ontwerp van het nieuwe waterleidingnet tijdig met de brandweer af te stemmen.

Advies omgevingsveiligheid

Conform de wet- en regelgeving adviseert Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden het gemeentebestuur bij ruimtelijke ontwikkelingen over gezondheid, (externe) veiligheid en de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Bij de verdere uitwerking van dit plan worden wij graag in de gelegenheid gesteld formeel advies uit te brengen.

4.13. Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen

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:

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

Situatie plangebied en conclusie

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen (bovengrondse) hoogspanningsleidingen aanwezig. In het plangebied komen geen andere ruimtelijke relevante kabels en leidingen voor die van invloed zijn de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Dit aspect behoeft om die reden geen nadere aandacht.

4.14. Klimaatadaptatie

Beleid/regelgeving

Klimaatadaptatie

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

De plannen voor de Wethoudersbuurt zorgen voor een klimaatadaptievere wijk. Er komen robuustere bomen die het hitte eiland effect verminderen en schaduw bieden voor omwonenden. Er komen meer groenstroken die verkoelen en meer ruimte bieden voor hemelwater om te infiltreren wat wateroverlast voorkomt. Dit voorkomt ook droogte in periodes van minder neerslag.

Conclusie

Vanuit klimaatadaptatie is geen bezwaar tegen dit plan.

5. Economische uitvoerbaarheid

5.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de economische 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 het kostenverhaal, planschade en de grondexploitatie.

5.2. Kostenverhaal

Volgens artikel 6.12 van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen voor gronden waarop een bouwplan inzake artikel 6.2.1. Bro mogelijk wordt gemaakt en er kosten te verhalen zijn. Dit hoeft niet als deze kosten anderszins verzekerd zijn (via gronduitgifte of een anterieure overeenkomst). De Wro geeft de gemeente zo de mogelijkheid en de verplichting om gemaakte kosten voor de uitvoering van het plan op de ontwikkelende partij te verhalen.

In dit bestemmingsplan is sprake van een dergelijk bouwplan. De grond waarop de woningen worden ontwikkeld is in eigendom van Woonstede en Samen Thuis en dat blijft ook zo. Middels anterieure overeenkomsten zijn afspraken gemaakt over het vergoeden van de gemeentelijke kosten. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro.

5.3. Planschade

Vanwege het feit dat de onderhavige planherziening invloed heeft op de fysieke leefomgeving en dat effecten merkbaar kunnen zijn in de directe omgeving kan er eventueel schade ex artikel 6.1 Wro (planschade) ontstaan. Met de ontwikkelaar zal worden overeengekomen dat dergelijke schade geheel voor zijn rekening is.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Inleiding

Voor het bestemmingsplan “Ede, Wethoudersbuurt en kringlooplocatie” is gebruik gemaakt van in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012). De kern van de voorgestelde regeling volgt uit twee uitgangspunten: zoveel mogelijk informatie op de verbeelding en zo eenvoudig mogelijke planregels. Zoals algemeen bekend bij werken met een standaard is maatwerk noodzakelijk vandaar dat de standaard op bepaalde punten is aangepast. De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende bepalingen voor het hele plangebied. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk III regelt de algemene bepalingen waaronder een aantal flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen.

6.2. Inleidende regels

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

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

6.3. Bestemmingsbepalingen

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

Bestemmingsomschrijving

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

Bouwplanregels

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

Daarnaast komen in sommige bestemmingsplanregels ook nog de volgende onderdelen voor: Afwijken van de bouwregels, nadere eisen, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels, wijzigingsbepalingen, regels voor de uit te werken bestemmingen, een vergunningstelsel voor cultuurhistorie.

Voor cultuurhistorie is een dubbelbestemming opgenomen. Bij deze dubbelbestemming is doorgaans een vergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van een werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

6.4. Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

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

Algemene bouwregels

In deze bepaling zijn algemene bouwregels opgenomen en regels voor wat betreft het opleggen van parkeernormen. Vanwege een wetswijziging in november 2014 staan parkeernormen niet meer in de bouwverordening, maar moeten worden opgenomen in ruimtelijke plannen.

Algemene gebruiksregels

In deze bepaling staan regels in welke gevallen er sprake is van strijdig gebruik, waaronder het gebruik van gronden waarbij niet in eigen parkeergelegenheid is voorzien. Dit wijkt af van wat is opgenomen in de geldende parkeernota.

Algemene wijzigingsregels

Deze bevoegdheid heeft ten eerste betrekking op het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen.

Algemene procedureregels

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

6.5. Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

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

Slotregel

Deze bepaling geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan: "Ede, Wethoudersbuurt en kringlooplocatie".

6.6. Bestemmingen

Gemengd

In één van de appartementengebouwen zijn zorgunits voorzien, die eventueel omgevormd kunnen worden naar reguliere appartementen. Met de parkeernormering die bij deze woningen zou horen (en hoger is dan bij een woonzorgfunctie) is rekening gehouden in het ontwerp van het plan, achter de galerij appartementen aan de zuidkant in het plangebied. Er is sprake van een ruimtereservering binnen de bestemming Verkeer, maar de parkeerplaatsen worden in eerste instantie niet aangelegd.

De gemengde bestemming behelst een combinatie van Maatschappelijk-zorginstelling en Wonen. Er is alleen een maximale bouwhoogte aangegeven, wat betekent dat het een plat dak krijgt.

Groen

Klauterlust en de structuurbepalende bomen en bermen van de Thomaslaan zijn als groen bestemd. Evenals de buitenruimte achter de galerij appartementen aan de westkant in het plangebied. Binnen de groenbestemming zijn bijvoorbeeld naast bomen en bermen ook

speelobjecten en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan, en is ook in beperkte mate verharding voor paden mogelijk. Waardevolle bomen zijn op de verbeelding apart aangegeven.

Tuin

De voor- en zijtuinen bij woningen/appartementen hebben deze bestemming. Hier zijn lage terrein- en tuinafscheidingen toegestaan.

Verkeer

De straten, stoepen en parkeerplaatsen zijn als verkeer bestemd. Binnen deze bestemming zijn ook speelobjecten, groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk.

Wonen

Alle gezinswoningen, seniorenwoningen, galerij appartementen en één van de appartementencomplexen hebben de bestemming Wonen. Binnen deze bestemming horen ook achtertuinen met de mogelijkheden voor aanbouwen en bergingen. Hier zijn terrein- en erfafscheidingen tot 2 meter hoog mogelijk.

Bergingen die bij de galerijappartementen horen zijn als 'bijgebouwen' aangeduid. Als er sprake is van appartementen is dit met 'gestapeld' aangegeven, anders is er sprake van grondgebonden woningen. Er zijn maximale goot- en bouwhoogten aangegeven wat betekent dat de woningen een kap krijgen. De galerij appartementen en seniorenwoningen hebben aan de achterzijde een uitbouw zonder kap. Dat is geregeld bij de aanduiding 'afwijkende bouwhoogte'. Bij het appartementencomplex geldt alleen een maximale bouwhoogte, wat betekent dat het een plat dak krijgt.

Waarde-Archeologie

Vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuvenonderzoek is in het plangebied praktisch gezien niet mogelijk, omdat de woningen nog bewoond zijn en het gebied nog in gebruik is. Daarom is aan de gronden met een hoge archeologische verwachting een dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' toegekend.

Voorwaardelijke verplichtingen

Eén voorwaardelijke verplichting houdt verband met de natuurinclusieve inrichting van het gebied waarbij de gemeente eisen stelt in het kader van het programma biodiversiteit. De andere voorwaardelijke verplichting vloeit voort uit de bouwfaserings vanwege stikstof en de voorwaarde om (deels) elektrisch materieel te gebruiken.

Vrijwaring-molenbiotoop

De concordiamolen kent een zone waarin beperkende regels gelden ten aanzien van bouwhoogte. De gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone molenbiotoop' is vanuit het geldende bestemmingsplan Molenstraat overgenomen

7. Inspraak en overleg

7.1. Voorontwerp

Het college heeft besloten om geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

7.2. Participatie

Nadat Woonstede in december 2019 besloot om het sloop-nieuwbouwscenario verder uit te werken is een bewonerscommissie gevormd. Woonstede en de bewonerscommissie zijn tot overeenstemming gekomen over een sociaal plan. De bewonerscommissie heeft meebeslist over de keuze van het stedenbouwkundig bureau. Deze commissie en huurders hebben vervolgens een actieve rol gespeeld bij de totstandkoming van de stedenbouwkundige visie.

De eerste bewonersavond vond plaats in oktober 2020 en stond vooral in het teken van kennismaken en het uitleggen van het proces en het beoogde resultaat. Ook werden wensen, ideeën en knelpunten opgehaald.

Het tweede participatiemoment was in december 2020/januari 2021 via een online-bijeenkomst door het stedenbouwkundig bureau en de mogelijkheid voor actieve bewoners om 'thuis te ontwerpen'. Dit als alternatief voor de beoogde ontwerpssessies die als gevolg van de lockdown niet konden doorgaan.

Tijdens het volgende participatiemoment (maart 2021) zijn de resultaten van het tweede participatiemoment aan de omwonenden gepresenteerd, waarbij de reacties op de vier modellen opvallend positief waren. Drie van de vier modellen werden verder uitgewerkt en gepresenteerd in september 2021. Omwonenden reageerden wederom positief.

Op verzoek van de gemeente is vervolgens nader onderzoek gedaan op een aantal belangrijke onderwerpen als ruimtelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden, verkeer en parkeren en de mogelijkheden om bepaalde bomen te handhaven. Het resultaat van het onderzoek resulteerde in een model waarbij niet heel veel varianten meer mogelijk bleken. Deze stedenbouwkundige visie werd door bewoners en omwonenden in maart 2022 unaniem positief ontvangen.

Het stedenbouwkundig plan is op 19 januari 2023 aan de buurt gepresenteerd, waarbij nog openstaande vragen over de positionering van gebouwen, groen en parkeerhoven konden worden beantwoord. Deze avond was voornamelijk bedoeld voor de huidige (tijdelijke) bewoners van de Wethoudersbuurt en de omwonenden. Tijdens de avond is men bijgepraat over de ontwikkeling en de laatste stand van zaken. Voor velen waren de tekeningen bekend en was de nieuwsgierigheid naar het moment van bouwen.

Op 28 september 2023 heeft er als onderdeel van de ter inzagelegging van de plannen een avond plaatsgevonden waarin de omgeving is uitgenodigd om toelichting te krijgen op het definitieve stedenbouwkundige plan, planning en ontwerpbestemmingsplan. Het was een drukbezochte avond waarin men de mogelijkheid had vragen te stellen aan gemeente en initiatiefnemers. Reacties van aanwezigen lagen in lijn met de ingediende zienswijzen. Verder was er veel interesse in de architectuur van de woningen en de herinrichting van de straten en eventuele mogelijkheden om terug te keren in het gebied.

7.3. Formeel vooroverleg

Met de formele overlegpartners zoals Provincie Gelderland, Waterschap en Vggm (in het kader van artikel 3.1.1 Bro) geldt de werkafspraken dat enkel vooroverleg noodzakelijk is waar belangen worden geraakt van de betreffende partners. Van de provincie en Vggm is een inhoudelijke reactie ontvangen. Hiermee wordt rekening gehouden in het bestemmingsplan.

7.4. Zienswijzen

De formele procedure is gestart met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp bestemmingsplan 'Ede, Wethoudersbuurt en kringlooplocatie' heeft ter inzage gelegen van donderdag 14 september tot en met woensdag 25 oktober 2023. Gedurende deze periode zijn 3 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn binnen de zienswijzentermijn ontvangen en daarmee ontvankelijk. Op donderdag 23 november 2023 heeft tevens een zienswijzenoverleg plaatsgevonden. Overige zienswijzen die werden ingetrokken, worden verder niet betrokken bij de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Bij behandeling van het bestemmingsplan op 15 februari 2024 heeft de gemeenteraad drie amendementen aangenomen. Voor een van de amendementen was een pas op de plaats nodig, waaraan in de periode van half februari tot half april jl. uitvoering is gegeven. Dit gebeurde in de vorm van intensief en frequent overleg tussen bewoners aan de Schaapsweg, Woonstede, de architect van de galerij appartementen aan de Thomaslaan en de gemeente (wethouder en ambtelijk). Met als resultaat een door deze partijen gedragen ontwerp dat als basis ligt voor het nu voorliggende gewijzigde bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.

De zienswijzen zijn in de Nota van zienswijzen samengevat en van beantwoording voorzien. De wijzigingen in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan zijn opgesomd in de Nota van Wijzigingen.

8. Handhaving

8.1. Algemeen

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

Handhaving bestaat uit drie fasen:

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

8.2. Handhavingsprocedure

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

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

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