



TOELICHTING

Ede, “ENKA, Bitterzoutloods en omgeving”

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging van het plangebied	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	4
1.4 Opzet van het uitwerkingsplan	4
2. Planbeschrijving	5
2.1 Stedenbouwkundige opzet en beeldkwaliteit	5
2.2 Beeldkwaliteit	8
2.3 Programma	8
3. Haalbaarheid van het plan	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Beleidskader	9
3.2.1 Provinciaal beleid	9
3.3 Haalbaarheidsaspecten	9
3.3.1 Geluid	9
3.3.2 Luchtkwaliteit	10
3.3.3 Externe veiligheid	11
3.3.4 Veiligheid	13
3.4 Cultuurhistorie	13
4. Juridische aspecten	15
4.1 Algemeen	15
4.2 Wat is een uitwerkingsplan	15
4.3 Hoofdopzet	15
4.3 Planregels	15
4.4 Bestemmingen en aanduidingen	15
4.5 Hoofdstukopbouw van de regels	16
5. Procedure	18
5.1 Zienswijzen	18
5.2 Overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening	18

Toelichting

als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

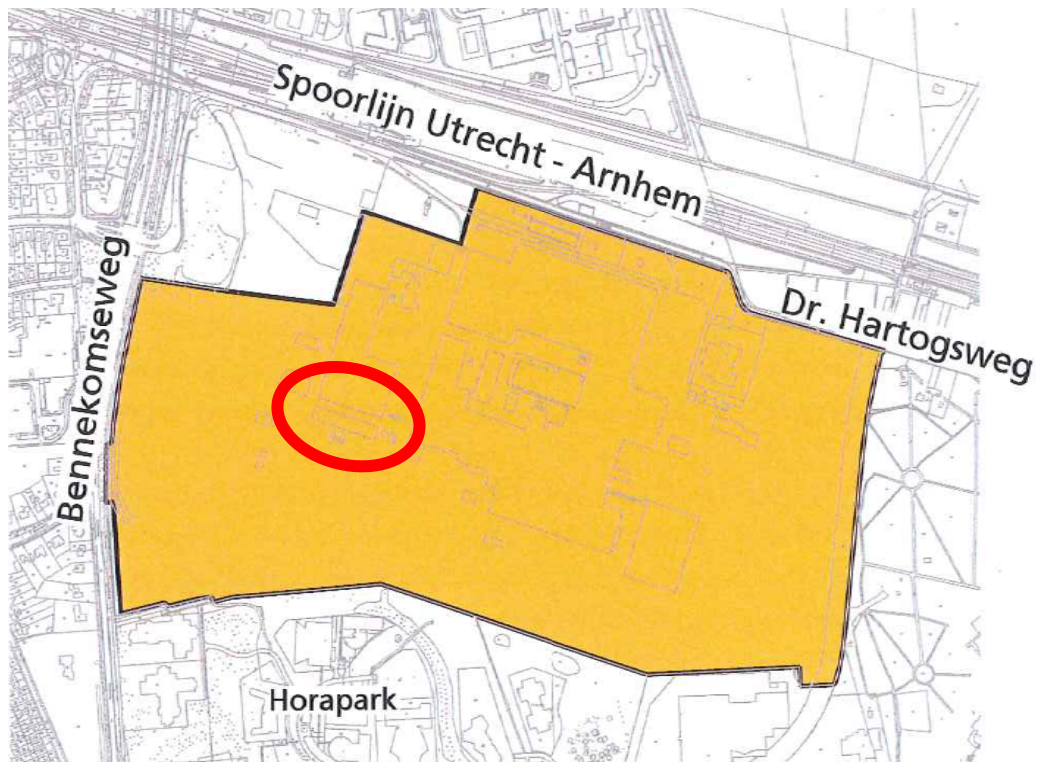
Het bestemmingsplan ENKA-terrein maakt de nieuwbouw mogelijk van woningen (totaal circa 1.000 tot 1.300 woningen) en diverse voorzieningen (zoals bijvoorbeeld maatschappelijke en culturele voorzieningen, sportieve en recreatieve voorzieningen, kantoren, horeca) op de gronden gelegen op het voormalige ENKA-terrein aan Dr. Hartogsweg 58 te Ede. De locatie maakt onderdeel uit van een totaalontwikkeling voor het gebied Ede-Oost/spoorzone waarvoor in 2005 een masterplan is opgesteld. Behalve onderhavige locatie wordt het totale gebied van de voormalige kazerneterreinen en de spoorzone in de toekomst herontwikkeld. Dit bestemmingsplan is op 17 september 2009 door de gemeenteraad van Ede vastgesteld.

Het voorliggende uitwerkingsplan is een uitwerking van het bestemmingsplan ENKA-terrein. De volgende functies worden in het plan mogelijk gemaakt:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. tuinen, erven en verhardingen;
- f. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. brandveiligheidsvoorzieningen en blusvoorzieningen.

1.2 Ligging van het plangebied

Het betreft een gebied in het westelijk deel van het ENKA-terrein aan de noordzijde van de Enkalaan en de oostzijde van de Bennekomseweg.



Figuur 1: Globale ligging plangebied binnen ENKA-terrein

1.3 Geldend bestemmingsplan.

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan ENKA-terrein, zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Ede op 17 september 2009.

Op grond van het geldende bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders het plan uitwerken ten behoeve van de in paragraaf 1.1 genoemde functies.

Het uitwerkingsplan

De naamgeving van de bestemmingen voldoet aan de standaarden uit de SVBP 2012. Voor de inhoud van de bestemmingen is aansluiting gezocht bij het moederplan.

De verschillende aanduidingen uit het moederplan, zijn indien juridisch noodzakelijk en/of voor het garanderen van de haalbaarheid of behoud van waardevolle elementen, in de regels en op de verbeelding overgenomen.

1.4 Opzet van het uitwerkingsplan

Dit uitwerkingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Deze toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied beschreven.

Daarnaast komen in dit hoofdstuk de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen aan bod door middel van een planbeschrijving. Hoofdstuk 3 gaat in op de haalbaarheid van het plan.

Vanwege het feit dat het hier een uitwerkingsplan betreft kan grotendeels worden verwezen naar het moederplan. In hoofdstuk 4 wordt de opzet van het plan en de wijze van bestemmen behandeld. Hoofdstuk 5 tenslotte is gereserveerd voor de resultaten van de procedure.

2. Planbeschrijving

2.1 Stedenbouwkundige opzet en beeldkwaliteit

Algemeen

Binnen de ontwikkeling van het Enka-terrein maakt het plangebied met daarin de Bitterzoutloods deel uit van het zogenaamde Carré Enka, het historisch hart waar zich de belangrijkste monumentale gebouwen van de Enka bevinden.

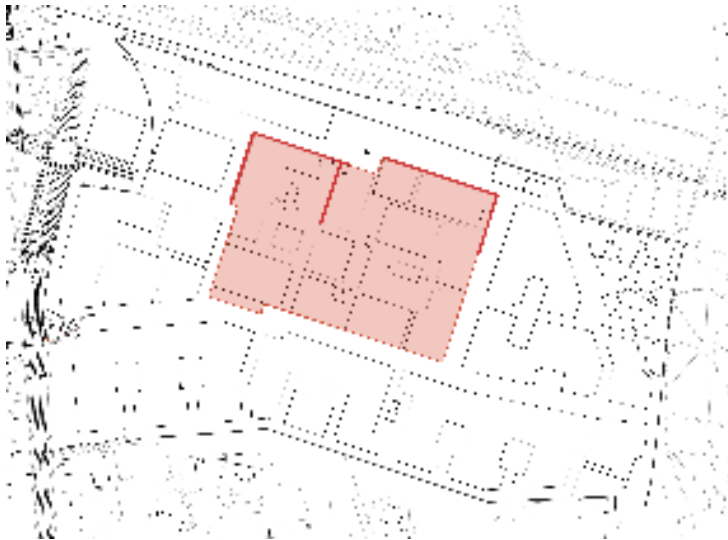


De Bitterzoutloods

Hoofdstructuur

Ligging

In het Stedenbouwkundig Plan zijn de basisuitgangspunten en kaders voor de planontwikkeling aangegeven. Het Carré, het oorspronkelijke fabriekscomplex, wordt in het plan opgenomen als een enclave binnen de enclave, waardoor het verleden zichtbaar en tastbaar in het heden een voortbestaan krijgt. Het Carré komt vrij in de ruimte te liggen door een bebouwingsvrije zone rondom die de betekenis van het complex voor het hele Enka-terrein tot zijn recht laat komen.



Ligging Carré

De omgeving van het Carré wordt opgebouwd vanuit de ruimtelijke referentie van een Engelse tuinwijk. Stratenpatronen worden samen gevoegd waardoor ruimtes ontstaan om rond te wonen, de hofjes. De woonwijk rondom het Carré verkleurt van meer stedelijk rondom het

Toelichting

Ede, "ENKA-terrein, Bitterzoutloods en omgeving"

station naar het meer traditionele wonen ten zuiden van het Carré tot riant wonen in het groen aan de oostkant van het terrein.

Ontsluiting

Het gebied wordt verankerd in de omgeving, er komen routes die de verbinding met de omliggende gebieden leggen. De hoofdontsluiting van het Carré vindt plaats vanaf de zuidelijke en noordelijke ontsluitingen. Op lager schaal niveau wordt het Carré ontsloten via smalle stegen en straten, de accessen. Een recreatieve verbinding voert vanuit het zuiden via het schoorsteenplein met de kantine over het plein bij de Westhal en verder door het Poortgebouw over het spoor tot op de kazerneterreinen ten noorden van het Enkaterrein. Vanaf het station loopt een stedelijke voetgangersverbinding richting het poortgebouw. Deze verbinding loopt via de onderdoorgang onder de sporen, over het busstation en een stationsplein naar de Westhal en het Poortgebouw. Via het Poortgebouw sluit de verbinding aan op het netwerk van pleinen in het Carré.



Ontsluitingsstructuur



Groenstructuur

Groenstructuur

De aanwezige landschappelijke kwaliteiten en groen worden geïntegreerd in de plannen, bestaande boomgroepen en waardevolle bomen worden gehandhaafd en overgangen naar bosrijke gebieden worden met respect vormgegeven. Vanuit de omgeving wordt op de verbinding tussen de Veluwe en de Bennekomseweg/Parklaan gevormd door de zuidelijke groene zone aan te sluiten op een structurele bomenlaan uit het oostelijk gelegen bosgebied. Ten noorden van het plangebied wordt het groen tot aan het station voor het carré doorgetrokken. Door deze groene verbinding is het zicht vanaf het spoor op de noordelijke wand fabrieksgevel gegarandeerd.

Hoofdstructuur Carré

In de stedenbouwkundige planopzet van het gehele Enka-gebied blijft de contour van het Carré, bestaande uit oude en nieuwe bebouwing, goed herkenbaar. In architectonisch ritme en regelmaat in het stramien van de muur blijft dit een herkenbare verwijzing naar de muur rondom het voormalig complex. In het interieur van het Carré is meer differentiatie mogelijk.

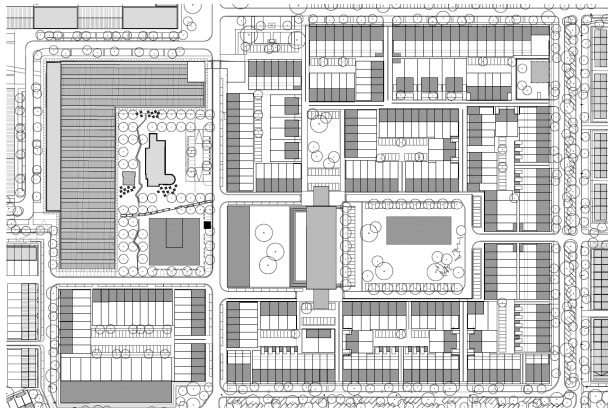
Als monumentale bebouwing zijn de Westhal, het Poortgebouw, het EHBO-huisje, de Bitterzoutloods, het Kantinegebouw en de twee schoorstenen aangemerkt. De Bitterzoutloods, die herbestemd wordt voor woonfunctie, is één van de monumenten die onderdeel uitmaakt van de buitencontour van het Carré. Het aangrenzende te ontwikkelen woonblok aan de westzijde vormt eveneens onderdeel van de buitencontour. De twee woonblokken aan de noord- en oostzijde van de Bitterzoutloods maken deel uit van het interieur van het Carré. Het noordelijke blok vormt een wand van het plein bij de Westhal, het oostelijke blok vormt de begeleiding van

Toelichting

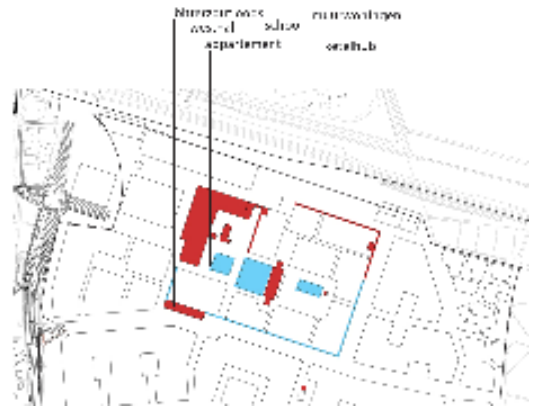
Ede, "ENKA-terrein, Bitterzoutloods en omgeving"

de zuidelijke entree van het Carré. Het parkeren vindt grotendeels aan de binnenzijde van de woningen plaats, en deels langs de straat.

De verkavelingsopzet van het Carré biedt een goede basis voor een aantrekkelijke kleinschalig vormgegeven woonbuurt. De opzet met de grotere pleinen en de gehandhaafde en her te gebruiken gebouwen en fabriekselementen als weerklank en herinnering aan het historische gebruik gecombineerd met de autoluwe straatjes en de kleinere woonpleintjes is een mooie en vooral bruikbare vervlechting van historische waarden van het industriële complex en het toekomstig gebruik als woonbuurt.

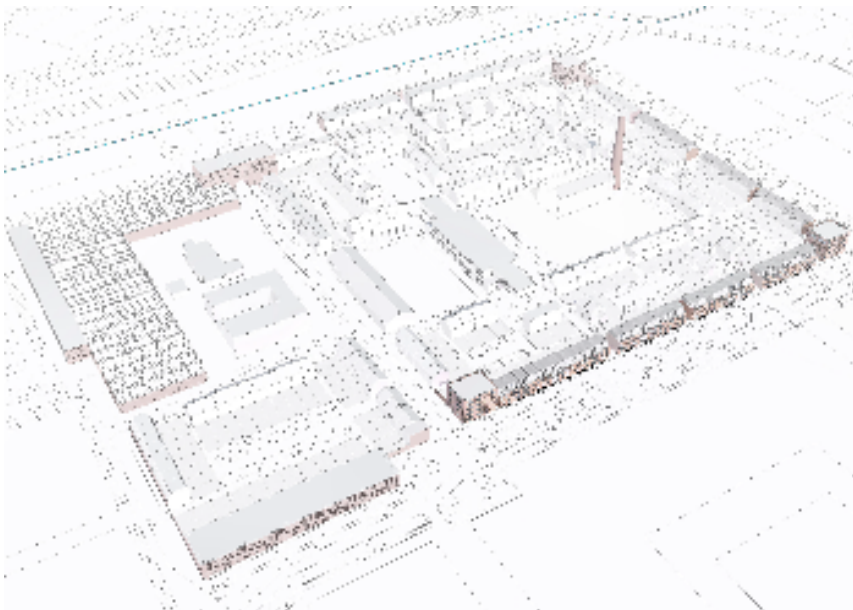


Proefverkaveling



Monumentale bebouwing

De openbare ruimte is de drager van het plan en daarmee de belangrijkste bepalende factor ten aanzien van het karakter en de identiteit van ENKA. Het ontwerp van de openbare ruimte stemt zich zeer nauw af op de uitwerking van de gebouwen. De twee pleinen binnen het Carré, waaronder het plein grenzend aan de Westhal, nemen daarin een belangrijke plek in. In het huidige plan zal juist het Westplein in het Carré ruimte bieden voor stedelijk verblijf. De cultuurhistorie wordt daarbij ingezet als inspiratiebron voor nieuwe ontwikkelingen.



Vogelvlucht Carré

2.2 Beeldkwaliteit

Ten bate van de herontwikkeling van dit gebied is het Beeldkwaliteitsplan Carré ENKA – Ede opgesteld, dat begin 2014 door het College van Burgemeester en Wethouders ter visie is gelegd. Het beeldkwaliteitsplan geeft de beeldkwaliteitseisen voor zowel de bebouwing als de inrichting van de openbare ruimte.

De Bitterzoutloods, een Rijksmonument, wordt getransformeerd ten behoeve van woningbouw. De beeldkwaliteit van het pand is gewaarborgd door deze monumentale status.

Voor de andere woningblokken is het (beeld)kwaliteitsplan specifiek over de buitencontour en de openbare ruimte, en minder specifiek over de woningen in het Carré. Het woonblok aan de westzijde maakt deel uit van de buitencontour. De nieuw te bouwen woningen zullen in hun architecturale uitstraling een antwoord bieden op de kwaliteiten van de bestaande fabrieksgevels, zonder te vervallen in een historiserende wederopbouw. Voor de woningen aan het Westplein wordt een architectonische eenheid in bebouwing voorgeschreven. Voor het oostelijke bouwblok wordt in beeldkwaliteit aangesloten op de woningen in het interieur van het Carré, individueel in expressie, schaal en korrel zonder de eenheid in uitstraling te verliezen. Baksteen is het dragend materiaal en het gevelbeeld is rustig, samenhangend.

De openbare ruimte rondom ondersteunt het monumentale karakter. In de verdere uitwerking van het plein wordt extra aandacht geschonken aan het industriële verleden door middel van materiaalgebruik, detaillering.

2.3 Programma

Het uitwerkingsplan maakt de realisatie van woningen mogelijk. Het gaat zowel om woningen in het rijksmonument de voormalige Bitterzoutloods, als om een viertal blokjes met nieuwbouwwoningen.

3. Haalbaarheid van het plan

3.1 Inleiding

In de toelichting van het moederplan 'ENKA-terrein' is uitvoerig gemotiveerd dat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gebieden, past binnen de beleidskaders van de gemeente Ede en de hogere overheden. Daar waar sinds de inwerkingtreding van het moederplan nieuw beleid van toepassing is, wordt dit in onderstaande besproken.

3.2 Beleidskader

3.2.1 Provinciaal beleid

Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3)

Gedeputeerde Staten van Gelderland heeft op 12 januari 2010 het nieuwe Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) vastgesteld. De provincie, de woningcorporaties, de gemeenten en de regio's in Gelderland hebben met elkaar afspraken gemaakt over de woningvoorraad voor de komende tien jaar. De partijen willen er voor zorgen dat het woningaanbod in iedere regio van Gelderland ook in de toekomst goed aansluit bij de behoefte van de inwoners. In het programma zijn de afspraken vastgelegd.

Deze afspraken kwamen tot stand door een goede en intensieve samenwerking met de regio's, de gemeenten en de woningcorporaties. Om het woningaanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag is in het KWP3 rekening gehouden met de ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw en in de woningmarkt. In de praktijk betekent dit dat voornamelijk goedkopere woningen moeten worden gebouwd, bij voorkeur op binnenstedelijke locaties. Bouwen op grote nieuwbouwlocaties buiten de stad of het dorp (zoals Vinexlocaties) is steeds minder nodig. In het Kwalitatief Woonprogramma gaat het nadrukkelijk niet alleen om de aantallen te bouwen woningen. Er is bij de inwoners een grote behoefte aan goedkopere woningen. Daarom zijn ook afspraken gemaakt over de aantallen betaalbare woningen. Er wordt ook rekening gehouden met een steeds groter wordende groep ouderen die het liefst zelfstandig wil blijven wonen.

Verder zijn ook afspraken over de verhouding koop-huur. Voor het eerst zijn in het KWP3 ook afspraken gemaakt over de aantallen te bouwen woningen voor de komende drie jaar. Dit heeft te maken met de grote problemen waar de bouw op dit moment mee kampt. De provincie biedt de gemeenten ondersteuning in het maken van die keuzes, om met het oog op morgen te kunnen blijven bouwen. In deze tijd van recessie moeten gemeenten immers keuzes maken en prioriteiten stellen. Het is een onmogelijke opgave om alle bouwplannen uit te kunnen voeren.

3.3 Haalbaarheidsaspecten

Omdat het voorliggende plan een uitwerking van het bestemmingsplan "ENKA-terrein" betreft, kan het onderzoek naar de haalbaarheid van het plan achterwege blijven en kan korthedshalve verwezen worden naar het hoofdstuk 3 "Onderzoek" uit genoemd bestemmingsplan. Daar waar sinds de inwerkingtreding van het moederplan nieuwe onderzoeken zijn verricht, of onderzoeken zijn geactualiseerd worden deze wel in het onderstaande besproken. Het betreft de onderdelen 'geluid, luchtkwaliteit' en 'externe veiligheid'.

Voor het overige kan worden opgemerkt, dat zich geen nieuwe te onderzoeken haalbaarheidsaspecten met betrekking tot het voorliggende plan hebben voorgedaan, welke als relevant zouden moeten worden aangemerkt, in die zin, dat het onderzoek verder zou moeten worden uitgebreid en/of geactualiseerd.

3.3.1 Geluid

Beschouwing plangebied en bestemming

Op het ENKA-terrein in het oosten van Ede is onder andere de Bitterzoutloods gelegen. In de Bitterzoutloods wordt wonen mogelijk gemaakt. De functie wonen is geluidgevoelig in het kader van de Wet geluidhinder.

Industrielawaai

Op het ENKA-terrein worden geen bedrijfsmatige activiteiten meer uitgevoerd. Het terrein is met de vaststelling van Bestemmingsplan ENKA-terrein gedezoneerd. De op het terrein aanwezige warmtekrachtkoppeling is inmiddels ontmanteld. Het aspect Industrielawaai vormt derhalve geen belemmering voor de herontwikkeling van de Bitterzoutloods en directe omgeving.

Wegverkeerslawaai

De geluidgevoelige bestemmingen in de Bitterzoutloods liggen (deels door afscherming door de Westhal) buiten de invloedssfeer (geluidszone) van akoestisch relevante wegen. Nader akoestisch onderzoek is derhalve niet nodig. Het aspect wegverkeerslawaai vormt dan ook geen belemmering bij de ontwikkeling van de Bitterzoutloods.

Railverkeerslawaai

De Bitterzoutloods ligt buiten de geluidszone van de spoorlijn Utrecht-Arnhem. Nader akoestisch onderzoek is derhalve niet nodig. Het aspect railverkeerslawaai vormt dan ook geen belemmering bij de ontwikkeling van de Bitterzoutloods.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de aspecten weg- en railverkeerslawaai geen onoverkomelijke belemmering vormen voor het vaststellen van het bestemmingsplan voor de Bitterzoutloods van het ENKA-terrein.

3.3.2 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.

Beschouwing

De ontwikkelingen binnen de Veluwe Poort, waaronder ook het ENKA-terrein valt, zijn als IBM-project opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). In het NSL zijn alle IBM-projecten in Nederland opgenomen. Al deze projecten veroorzaken een verslechtering van de luchtkwaliteit. Ter compensatie zijn in het NSL nationale, regionale en lokale maatregelen afgesproken die deze verslechtering tegen moeten gaan. Daarnaast wordt in het NSL een aantal maatregelen getroffen om specifieke knelpunten op te lossen. 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. De totale ontwikkelingen binnen de Veluwe Poort zijn opgenomen in dit NSL en worden dus op drie niveaus met maatregelen gecompenseerd.

Dit wil echter niet zeggen dat er lokaal geen effecten kunnen optreden. In het kader van de recente bestemmingsplanprocedure voor de Parklaan is het aspect luchtkwaliteit onderzocht. In dat onderzoek is zowel de ontwikkeling van de Parklaan als het ontwikkelingsgebied ten oosten van Ede meegenomen, waaronder het ENKA-terrein. Daaruit bleek al dat er geen luchtkwaliteitsnormen overschreden zullen worden ten gevolge van de totale ontwikkeling. De luchtkwaliteit op de planlocatie voldoet eveneens aan de luchtkwaliteitsnormen.

Conclusie

Het project Veluwe Poort, inclusief het ENKA-terrein, is als een IBM-project opgenomen in het NSL. In het NSL worden compenserende maatregelen genomen. De totale ontwikkeling voldoet aan de luchtkwaliteitsnormen. Doordat het project in het NSL is opgenomen kan een luchtkwaliteitsonderzoek ten behoeve van dit bestemmingsplan achterwege blijven. Luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkelingen binnen Ede-Oost in zijn algemeenheid en het ENKA-terrein in het bijzonder.

3.3.3 Externe veiligheid

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.

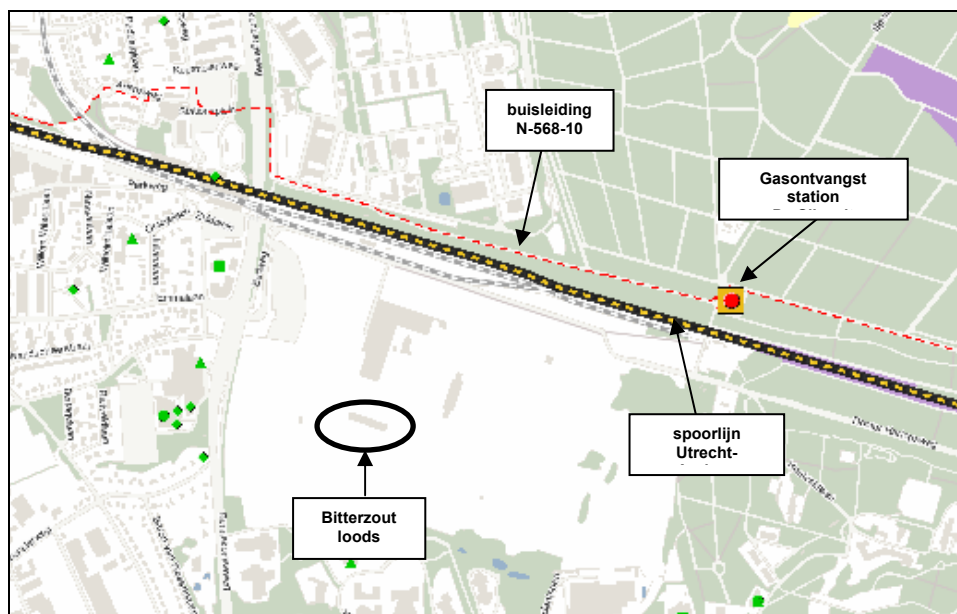
De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen schrijft voor hoe overheden dienen om te gaan met risico's als gevolg van transportassen zoals wegen en spoorwegen. Om meer afstemming te verkrijgen tussen transport van gevaarlijke stoffen, veiligheid en ruimtelijke ontwikkelingen is het Basisnet in ontwikkeling. Het Basisnet bevat een netwerk van alle relevante routes van gevaarlijke stoffen, zowel via het spoor als over de weg en het water. In het basisnet worden de maximale toelaatbare risico's langs die gevaarlijke routes in zones en tabellen vastgelegd. De resultaten van het basisnet zijn reeds verwerkt in de bestaande Circulaire. Per 1 januari 2014 treedt het Basisnet in werking met bijbehorende wet- en regelgeving.

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

Beschouwing

De Bitterzoutloods en omgeving ligt binnen de invloedssfeer van een tweetal risicobronnen, te weten de spoorlijn Utrecht-Arnhem, waarover nu nog incidenteel gevaarlijke stoffen worden vervoerd, en de hoge druk aardgastransportleiding die ten noorden van en parallel aan het spoor ligt. Er liggen geen risicovolle bedrijven binnen of in de directe omgeving van het

plangebied. Onderstaande figuur geeft een overzicht van de Bitterzoutloods en de risicobronnen in de directe omgeving.



Figuur 2: Risicokaart Gelderland

Bedrijven

Bij de inventarisatie van risicobronnen die in de omgeving van de Bitterzoutloods aanwezig zijn, is gebruikt gemaakt van de risicokaart van de provincie Gelderland. Daaruit is gebleken dat zowel binnen als buiten het plangebied geen relevante risicovolle bedrijven aanwezig zijn. Het invloedsgebied van gasontvangststation De Sijsseit overlapt de Bitterzoutloods niet en heeft derhalve geen relevante invloed op het deelgebied. De voorgenomen ontwikkelingen voorzien niet in de mogelijkheid om risicovolle bedrijven binnen het plangebied op te richten.

Buisleidingen

Binnen of in de omgeving van het deelgebied ligt een buisleiding ten behoeve van het vervoer van gevaarlijke stoffen (transportroute N-568-10-KR-037). Het betreft een hoge druk aardgastransportleiding. De leiding wordt ter hoogte van het stationsgebied verlegd, zodat het gehele traject direct langs het spoor is gelegen (dit is nog niet verwerkt in de risicokaart). De leiding ligt buiten het deelgebied, ten noorden van het spoor en op een zodanige afstand (groter dan de 1%-letaliteitsafstand) dat voldoende afstand in acht wordt genomen tot (beperkt) kwetsbare objecten.

Weg, water en spoor

Over de wegen binnen en nabij het deelgebied worden geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd. Over het traject van de Klinkenbergerweg / Parklaan vindt nauwelijks of geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. De werking van de Wvgs schrijft voor dat risicovol transport de bebouwde kom zoveel mogelijk dient te vermijden. Er zijn geen bestemmingen in de buurt van het traject die het transport van gevaarlijke stoffen veroorzaken. Alleen het tankstation aan de Klinkenbergerweg en de Parkweg veroorzaakt transport van benzine en diesel. Ter plaatse wordt geen LPG verkocht. Dit transport veroorzaakt een verwaarloosbaar laag risico. Onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's vanwege transport op het traject is niet nodig. Ook vervoer van gevaarlijke stoffen per water is in de omgeving van het deelgebied niet aan de orde.

De Bitterzoutloods en omgeving ligt buiten het invloedsgebied van de spoorlijn Utrecht-Arnhem waar in de huidige situatie enig transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Met het van kracht worden van het Basisnet op 1 januari 2014 vervalt het reguliere vervoer van gevaarlijke stoffen op dit spoortraject Arnhem-Utrecht. Daarmee vervalt het externe veiligheidsrisico.

Conclusie

De Bitterzoutloods en omgeving is niet gelegen binnen een risicocontour van bedrijven, buisleidingen of transportroutes. Per 1 januari 2014 zal er geen regulier vervoer meer zijn van gevaarlijke stoffen op de spoorlijn. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van de Bitterzoutloods en omgeving.

3.3.4 Veiligheid

Beleid/regelgeving

Om een veilige omgeving te creëren of te behouden zijn 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 "Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid" een uitgave van Brandweer Nederland, worden deze eisen uitgeschreven.

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.

Conclusie

Deze nieuwe ontwikkeling zal worden getoetst aan het gestelde in de "Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid" en aan het Besluit veiligheidsregio's. Het aspect Veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

3.4 Cultuurhistorie

Inleiding

Ten zuiden van de Westhal gelegen Bitterzoutloods, gebouwd in 1926 naar een ontwerp van J.M. van den Bosch van de Centrale Bouwafdeling Enka, tevens verantwoordelijk voor het ontwerp van het oude carré en de Westhal. De totale bouwkosten werden destijds geraamd op 67.628,-- gulden.

Het gebouw is oorspronkelijk gebouwd als bitterzoutmagazijn (magnesiumsulfaat), heeft daarnaast sinds de vroege jaren veertig ook dienst gedaan als cellulosemagazijn en werd vanaf de jaren vijftig weer voor de opslag van chemicaliën gebruikt. Chemicaliën en cellulose waren van groot belang voor de vervaardiging van kunstzijde. Uit de chemische reactie tussen gezwavelde cellulose en loog ontstond een viscostroop, die verhardde wanneer ze door een zuurbad werd geleid. Na veel experimenteren lukte het om hieruit een draad te spinnen met vergelijkbare eigenschappen als natuurzijde. Langs de zuidelijke en noordelijke langshevels liepen oorspronkelijk twee van het centrale spoorwegemplacement afgetakte spoorlijnen voor de op- en overslag van grondstoffen. Vanuit de oostgevel van het magazijn liep een transportband helemaal naar de zuurkelder aan de zuidzijde van het oude carré.



Figuur 3: Bitterzoutloods

Omschrijving

Het voormalige bitterzoutmagazijn beslaat een rechthoekige plattegrond en telt twee bouwlagen onder een plat dak, gelegd met bitumen. Het heeft een vergelijkbare gevelindeling als de Westhal, waarbij gemetselde lisenen de bouwmasa verticaal geleden in een volume van 15 traveeën lang en 3 traveeën diep. Hoek- en tussenlisenen steken boven de dakrand uit en zijn afgewerkt met betonnen piramidekoppen. De gevels worden horizontaal geled en verlevendigd door een decoratief gemetselde tandlijst, een betonnen dekplaat ter afdekking van de dakrand, maar vooral door langs beide langsgevels lopende los- en laadperrons met bovengelegen luifels om een droge overslag mogelijk te maken. Perrons evenals toeleidend steektrapje uitgevoerd in gewapend beton, voorzien van ijzeren stootrand en ondersteund door dwarse, uitkragend opgemetselde bakstenen muurtjes. Luifel van houten plankdelen, gelegd met bitumen en geschraagd door een spantconstructie van geklonken profielijzers. Per travee onder betonnen lateien een groene, dubbele rolpoort voorzien van panelen en daarboven twee witgeschilderde houten negenruiters met anderhalfsteens strekken en bakstenen afzaten. Alle deuropeningen in de zuidgevel zijn aan de binnenzijde dichtgemetseld. Kopgevels overeenkomstig gedetailleerd, maar vooral voorzien van vensters (vier per travee) als voornoemd. De indeling van het interieur is vrijwel ongewijzigd en bestaat uit enkele grote, open ruimten. De houten zoldering, afgewerkt met wit gepleisterd steengaas, wordt ondersteund door verschillende, geklonken vollwand vakwerkliggers met diagonaal wandstavenpatroon (V-liggers). Vloer nu belegd met Stelcon-platen. Bovenlangs de langsgevels restanten van een transportsysteem.

Waardering

De Bitterzoutloods is van algemeen belang:

- het object heeft cultuurhistorische waarden als bijzondere uitdrukking van de hoeveelheid en aard van de voor de kunstzijdeproductie benodigde grondstoffen en vormt in die hoedanigheid een illustratief exempl van een fabrieksgebouw uit de tweede industriële revolutie. Het spoortracee speelt als aanvoerweg een belangrijke rol voor het productieproces;
- het object heeft architectuur- en bouwhistorische waarden vanwege de toegepaste constructietechniek met vollwand vakwerkliggers en vanwege de esthetische kwaliteiten van met name de perrons, luifels, rolpoorten en toegepaste beton- en baksteenornamentiek;

het object heeft stedenbouwkundige en ensemblewaarden vanwege de functionele situering op het terrein, vlak bij de zuidwesthoek van het oude carré waar de productie van kunstzijde een aanvang nam, en vanwege de functionele samenhang met de overige onderdelen van de fabriek, waarvan de restanten van het transportsysteem en het spoortracee thans nog getuigen.

4. Juridische aspecten

4.1 Algemeen

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

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

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

4.2 Wat is een uitwerkingsplan

Een bestemmingsplan heeft een planperiode van 10 jaar. In het bestemmingsplan kunnen directe en indirecte bestemmingen worden opgenomen. Directe bestemmingen uit een bestemmingsplan kunnen bijvoorbeeld verkeers- en groenbestemmingen zijn. Indirecte bestemmingen zijn nader uit te werken bestemmingen, bijvoorbeeld 'Gemengd - Uit te werken'. In een uitwerkingsplan worden de indirecte bestemmingen uitgewerkt tot directe bestemmingen die na inwerkingtreding van het uitwerkingsplan ook onderdeel gaan uitmaken van het bestemmingsplan. Een uitwerkingsplan vormt dus uiteindelijk een onderdeel van een bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemeen Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook belangrijk voor het uitvoeren van ruimtelijke beleid.

4.3 Hoofdopzet

Alle gronden binnen het plangebied hebben een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Het betreft hier het uitwerkingsplan 'Ede, ENKA-terrein, Bitterzoutloods en omgeving' en het bestaat uit een verbeelding (nummer E13050 d.d. 11-12-2013), toelichting en planregels.

4.3 Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 bevat begripsbepalingen en de wijze van meten. In de begripsbepalingen worden begrippen beschreven die gelden voor de voorliggende herziening.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels.
- Hoofdstuk 3 bevat algemene regels die gelden voor het bestemmingsplan.
- Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregels.

4.4 Bestemmingen en aanduidingen

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming de gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijhorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

1. Via een dubbelbestemming.

Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen. In voorliggend uitwerkingsplan komen geen dubbelbestemmingen voor.

2. Via een aanduiding.

Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook eigen regels hebben. Een voorbeeld hiervan is de aanduiding van de maximale goothoogte en bouwhoogte.

4.5 Hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels.

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

2. Bestemmingsregels.

In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingenbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.

3. Algemene regels.

In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter, die gelden voor het hele plan. Het is een antidubbelbepaling.

4. Slotregel.

In het laatste hoofdstuk is een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

Bijzonderheden in dit uitwerkingsplan

Voorliggend uitwerkingsplan kent de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Wonen'.

Binnen de bestemming 'Groen' worden de volgende functies mogelijk gemaakt:

- a groenvoorzieningen;
- b bermen en beplantingen;
- c speelvoorzieningen;
- d water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e voorzieningen voor langzaamverkeer;
- f nutsvoorzieningen.

Binnen de bestemming 'Verkeer' worden de volgende functies mogelijk gemaakt:

- a voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- b poorten ten behoeve van het langzaam verkeer;
- c bruggen;
- d parkeervoorzieningen;
- e groenvoorzieningen;
- f speelvoorzieningen;
- g nutsvoorzieningen;
- h water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i brandveiligheidsvoorzieningen en blusvoorzieningen.

Binnen de bestemming 'Wonen' worden de volgende functies mogelijk gemaakt:

- a wonen;
- g aan-huis-verbonden beroepen;
- h tuinen, erven en verhardingen;
- i voorzieningen voor langzaamverkeer;
- j waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k parkeren.

5. Procedure

5.1 Zienswijzen

Het ontwerpuitwerkingsplan heeft conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening van 9 januari 2014 tot en met 19 februari 2014 ter inzage gelegen.

Tegen het ontwerpuitwerkingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

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

In het kader van artikel 3.1.1 Bro heeft de gemeente vooroverleg gevoerd met de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden.

Overleg met de Provincie Gelderland, de VROM-Inspectie, Prorail Inframangement en N.V. Nederlandse Gasunie en Waterschap Vallei en Eem kan achterwege blijven, omdat deze instanties zich reeds bij het bestemmingsplan voor het gehele ENKA-terrein over het onderhavige plangebied hebben uitgesproken.

Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden

Door de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden wordt het volgende opgemerkt:

In de directe omgeving van het plangebied liggen twee risicobronnen, een aardgastransportleiding en de spoorlijn Utrecht-Arnhem. De buisleiding is niet relevant voor de externe veiligheid, omdat het plangebied buiten de effectafstanden ligt. De spoorlijn Utrecht-Arnhem is in het Basisnet Spoor niet aangewezen voor transport van gevaarlijke stoffen. Met de inwerkingtreding op 1 januari 2014 van het basisnet vervalt de spoorlijn ook als risicobron. Het aspect externe veiligheid is hierdoor niet relevant voor dit plan. Er is voor de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden dan ook geen reden om te adviseren over de zelfredzaamheid en mogelijkheden voor de rampenbestrijding.

Geadviseerd wordt om bij de brandweer Ede advies te vragen over de bluswatervoorziening(en) en bereikbaarheid op planniveau in het kader van de basisbrandweezorg.

Reactie gemeente

In het kader van dit uitwerkingsplan is advies gevraagd aan de brandweer. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.3.3.

Voor het overige wordt de reactie van de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden voor kennisgeving aangenomen.