



TOELICHTING

**Uitwerkingsplan
Ede, Het Nieuwe Landgoed,
woningen Woonstede**

Inhoud

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding en ambitie	4
1.2 Geldend bestemmingsplan	5
1.3 Ligging locatie	5
1.4 Procedure	6
1.5 Leeswijzer	6
2. Beleidskader	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	7
2.1.2 Water	7
2.1.3 Ecologie/Natuur	8
2.2 Provinciaal beleid	8
2.2.1 Streekplan Gelderland 2005	8
2.2.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland, eerste herziening	9
2.2.3 Woonvisie Gelderland, Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019	9
2.3 Gemeentelijk beleid	10
2.3.1 Woonvisie Ede 2012	10
2.3.2 Parkeerbeleidsplan	10
2.3.3 Waterplan	10
2.4 Conclusie beleid	11
3. Onderzoek en randvoorwaarden	12
3.1 Ruimtelijk / planologisch	12
3.2 Parkeren	12
3.3 Water	13
3.3.1 Algemeen	13
3.3.2 Beleidskader en locatiekeuze	13
3.3.3 Huidige situatie waterhuishouding	13
3.3.4 Toekomstige waterhuishoudkundige situatie	13
3.3.5 Duurzaam stedelijk waterbeheer	14
3.4 Archeologie	14
3.5 Natuur	14
3.5.1 Inleiding	14
3.5.2 Ecologie	15
3.6 Milieuzonering	16
3.7 Bodem	16
3.7.1 Historisch onderzoek	16
3.7.2 Bodemonderzoek	17
3.7.3 Conclusie	17
3.8 Geluidhinder	17
3.9 Luchtkwaliteit	19
3.10 Externe Veiligheid	19
3.11 Brandweer	21
3.11.1 Beleid en regelgeving	21
3.11.2 Conclusie	22
4. Juridische aspecten	23
4.1 Algemeen	23
4.2 Hoofdpzet	23
4.3 Planregels	23
4.4 Bestemmingen	23
5. Uitvoerbaarheid	24
5.1 Algemeen	24
5.2 Economische uitvoerbaarheid	24
5.2.1 Eigendom	24
5.2.2 Overeenkomst	24
5.2.3 Planschade	24

5.3 Overleg en inspraak	24
5.3.1 Overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening	24
5.3.2 Zienswijzen	24
6. Handhaving.....	25
6.1 Algemeen.....	25
6.2 Handhavingprocedure	25

BIJLAGEN

1. Activiteitenplan Flora- en faunawet voor Het Nieuwe Landgoed te Ede, rapportnummer 12023163, 21 juli 2012;
2. Verkenend onderzoek toplaag Het Nieuwe Landgoed te Ede, kenmerk: R01-76640.09-RSC, 8 maart 2013;
3. Onderzoek wegverkeerslawaaï ten behoeve van Uitwerkingsplan Het Nieuwe Landgoed, woningen deelgebied 7, Ede, rapportnummer E13.016, versie 3, d.d. 9 april 2014;
4. Onderzoek externe veiligheid DPO-leiding ten behoeve van Bestemmingsplan Het Nieuwe Landgoed, Ede, rapportnummer E12.015.

Toelichting

als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

1. Inleiding

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



Figuur 1: Luchtfoto plangebied (Bron: Stroomlijn, luchtfoto 2013)

1.1 Aanleiding en ambitie

De gemeente Ede beoogt met Het Nieuwe Landgoed een ontwikkeling mogelijk te maken binnen Ede waarin landschap, voorzieningen en woningen een sterk samenhangend geheel vormen. De ambitie van dit plan is het realiseren van een aantrekkelijke verbinding tussen twee in stedenbouwkundige opzet totaal verschillende woonwijken, Kernhem en Veldhuizen A, en deze verbinding te combineren met wijkfuncties ingebed in een nieuw stedelijk landschap. Een aantal hoofduitgangspunten zijn leidend voor het ruimtelijk concept, zoals de ruimtelijke en functionele verbinding van beiden wijken waarin de N224 als belangrijke ruggengraat wordt ingepast, het clusteren van voorzieningen en het versterken van de ecologische structuur. De ruimtelijke opbouw van het oude landgoed Kernhem is uitgangspunt geweest voor het ontwerp van het “Nieuwe Landgoed”.

1.2 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan “Ede, Het Nieuwe Landgoed”, zoals dat op 13 december 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad van Ede.

Op grond van het geldende bestemmingsplan is aan het plangebied de bestemming “Woongebied - Uit te werken” toegekend. Deze gronden zijn bestemd voor de volgende functies:

- a. wonen;
 - b. aan-huis-verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid;
 - c. aan - en bijgebouwen behorende bij de woning;
- met daarbij behorende:
- d. tuinen, erven en verhardingen;
 - e. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
 - f. in- en uitritten;
 - g. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
 - h. groen- en speelvoorzieningen;
 - i. aanleg, instandhouding en herstel van landschapselementen;
 - j. speelvoorzieningen;
 - k. nutsvoorzieningen;
 - l. water, watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - m. brandveiligheids- en blusvoorzieningen.

Dit uitwerkingsplan

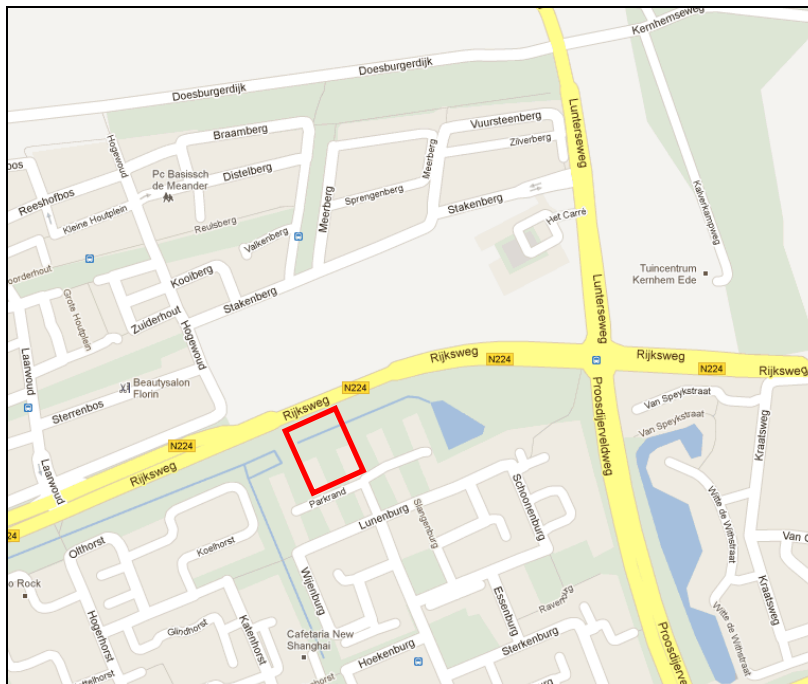
In voorliggend uitwerkingsplan is de in het moederplan aangegeven uit te werken bestemming vertaald in een bestemming met een directe gebruiks- en/of bouwtitel. Voor de inhoud van de bestemming is aansluiting gezocht bij het moederplan.

De verschillende aanduidingen uit het moederplan, zijn indien juridisch noodzakelijk in dit uitwerkingsplan (in de regels en op de verbeelding) overgenomen.

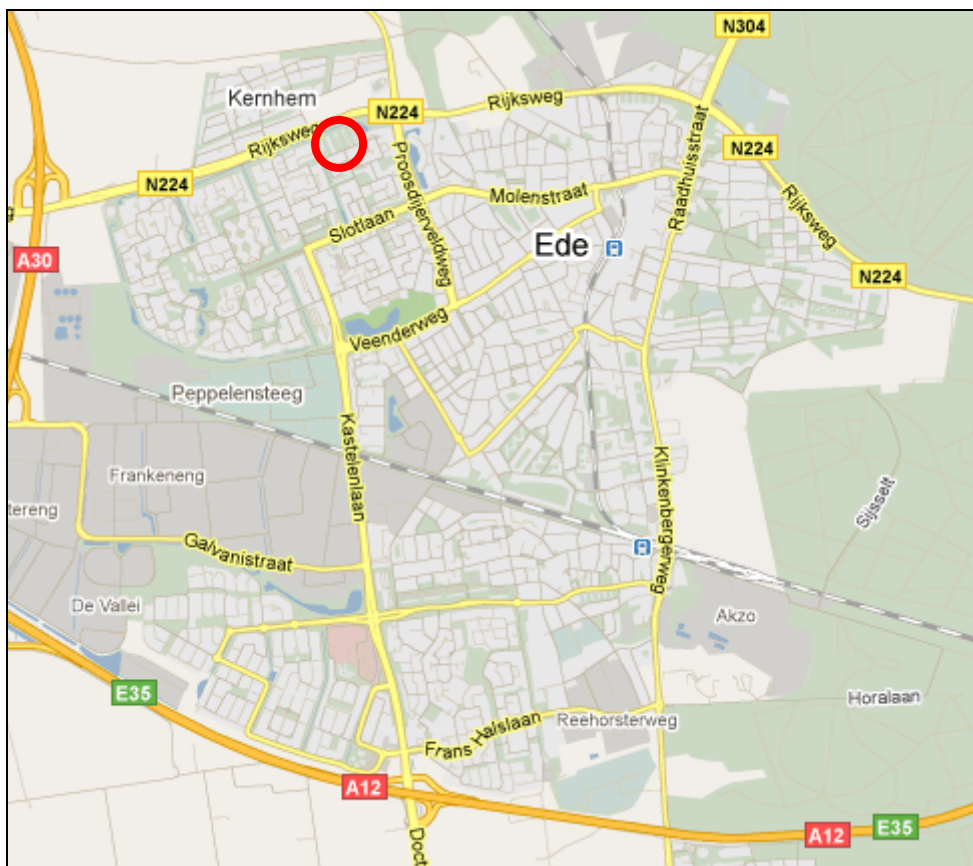
Omdat aansluiting gezocht moet worden bij de SVBP 2012 is op een aantal plaatsen tekstueel afgeweken van het moederplan. Dit is met name bij de begripsbepalingen gedaan.

1.3 Ligging locatie

Het plangebied ligt ten noorden van de N224 aan de Hogewoud en de Stakenburg in Ede.



Figuur 2: Globale ligging van het plangebied (Bron: Google Maps)



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

1.4 Procedure

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

1.5 Leeswijzer

Dit uitwerkingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Deze toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken.

In dit hoofdstuk wordt een inleiding op het plan gegeven en wordt de gekozen planmethodiek beschreven. In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleid opgenomen. Vanwege het feit dat het hier een uitwerkingsplan betreft kan grotendeels worden verwezen naar het moederplan. In hoofdstuk 3 komen diverse aspecten aan de orde die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied. Ook hier kan grotendeels worden verwezen naar het moederplan. Hoofdstuk 4 geeft de juridische regeling en hoofdstuk 5 beschrijft de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 5 worden tevens de uitkomsten van de inspraak en het vooroverleg opgenomen. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 aandacht besteed aan het aspect handhaving van het uitwerkingsplan.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

In het Barro zijn de volgende projecten beschreven: Mainport Ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Voor het bestemmingsplan 'Het Nieuwe Landgoed' is het Barro voor wat betreft deze projecten niet van toepassing.

Een aantal projecten zijn aangekondigd, maar hiervoor moeten nog regels worden opgesteld: Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Electriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Ecologische hoofdstructuur, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. Voor het onderliggende uitwerkingsplan wordt in ieder geval rekening gehouden met de Ecologische hoofdstructuur. Hierop wordt in paragraaf 3.5 verder ingegaan.

2.1.2 Water

Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw

De kern van het advies van de commissie Waterbeheer 21^e eeuw is het water meer ruimte geven voordat het die ruimte neemt. Dit betekent dat in het landschap en de stad meer ruimte beschikbaar moet komen voor het opslaan van water. De strategie van het waterbeleid valt uiteen in drie sporen: Anticiperen in plaats van reageren, Meer ruimte naast techniek en vasthouden, bergen en afvoeren.

De Watertoets is een direct gevolg uit de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw. Het is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

De zogenaamde waterparagraaf is verplicht en wordt verder uitgewerkt in paragraaf 3.3.

Nationaal Waterplan 2009 - 2015

Het Nationaal Waterplan is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid. In de Waterwet is vastgelegd dat het rijk dit plan eens in de zes jaar opstelt. Het is de opvolger van de Vierde Nota waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan bevat tevens de stroomgebiedbeheerplannen die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan heeft betrekking op het gehele watersysteem, zowel oppervlaktewater, grondwater als de bijbehorende waterkeringen, oevers en dergelijke.

Het waterbeleid voor het stedelijk gebied is erop gericht om opgaven voor wonen, werken, mobiliteit, recreëren, landschap en natuur, water en milieu in samenhang aan te pakken.

2.1.3 Ecologie/Natuur

De Nederlandse natuur wordt op verschillende wijzen beschermd: de soortenbescherming (Flora- en faunawet), de gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet 1998) en het beleid voor de EHS (Ecologische hoofdstructuur).

Flora- en faunawet

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt. Volgens de Flora- en faunawet is het verboden om beschermde planten te verwijderen of te beschadigen, beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen of opzettelijk te verontrusten en voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen. De wetgeving vereist voldoende actuele en gedetailleerde kennis met betrekking tot het voorkomen van beschermde soorten en inzicht in de ingrepen die op deze soorten relevant zijn. Voor de uitvoering van alle ruimtelijke plannen moet worden onderzocht, welke natuurwaarden aanwezig zijn en of er verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet zullen worden overtreden. Een natuurtoets heeft tot doel te voldoen aan deze wetgeving. In paragraaf 3.5 wordt verder ingegaan op het aspect ecologie.

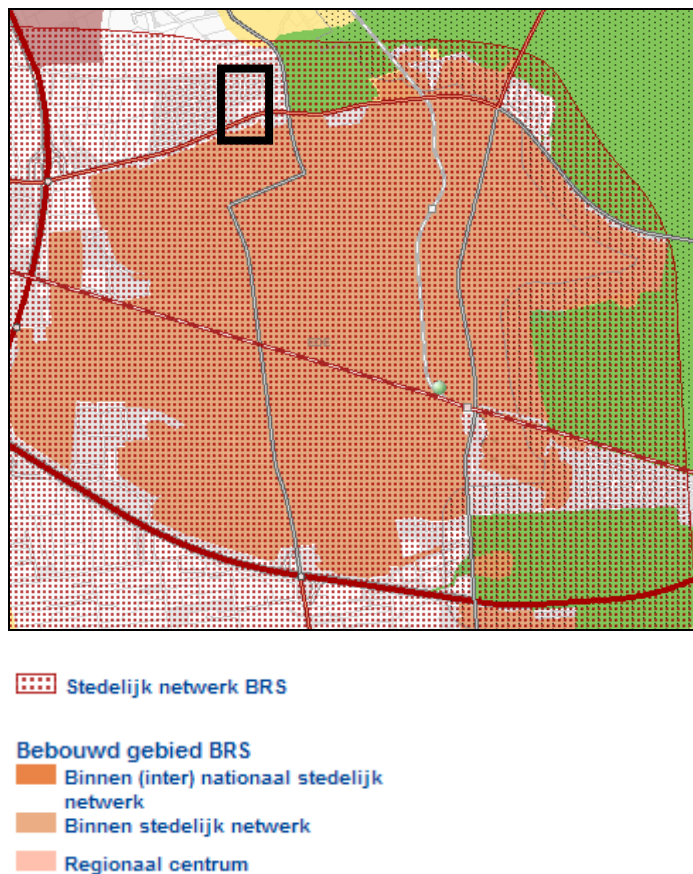
2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Streekplan Gelderland 2005

Het streekplan voor de Provincie Gelderland vormt het provinciaal sociaalruimtelijk beleid wat leidend is voor het bestemmingsplan. De hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid voor de periode 2005-2015 is om de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke (rijk, provincie, gemeenten, waterschappen) en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken. In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt in bestaand bebouwd gebied en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn nodig:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

Op de beleidskaart Ruimtelijke Structuur is het plangebied aangeduid als stedelijk netwerk en bebouwd gebied.



Figuur 4: Uitsnede digitale Beleidskaart ruimtelijke structuur (Bron: Datahotel Provincie Gelderland)

2.2.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland, eerste herziening

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Volgens de Ruimtelijke Verordening Gelderland, eerste herziening (hierna RVG) is nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken in een bestemmingsplan mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied. De nieuwe woonlocatie en de daar te bouwen woningen moet passen in het geldende, door GS vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio en het daarin opgenomen regiototaal aan woningen.

2.2.3 Woonvisie Gelderland, Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019

Het Kwalitatief Woonprogramma (hierna KWP) heeft tot doel het woningaanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de kwalitatieve woningbehoefte. Concreet betekent dit dat de ontwikkeltrajecten voor de regio De Vallei zijn gericht op het aanpakken van de belangrijkste verschillen met de uit de onderzoeken gebleken behoeften aan woningen (het referentiekader). De trajecten zijn het resultaat van de vergelijking van het referentiekader en de regionaal opgetelde woningbouwprogramma's. Het gaat hierbij om de periode 2012 tot en met 2019. Regio De Vallei bestaat uit de vijf gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Scherpenzeel en Wageningen.

De provincie, de gemeenten en de woningcorporaties maken de afspraak dat in de periode 2010 – 2019 in de regio De Vallei 12.000 woningen netto worden toegevoegd. Voor de regio en de gezamenlijke gemeenten ligt hier een taak om deze opgave regionaal af te stemmen en vorm te geven. De woningcorporaties en de provincie werken actief mee aan het tot stand komen van deze verdeling.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Woonvisie Ede 2012

In de Woonvisie Ede 2012 maakt de gemeente helder waar in de komende jaren met alle belanghebbende partijen aan wordt gewerkt. Deze woonvisie houdt rekening met de veranderingen die de afgelopen jaren in de woningmarkt zijn opgetreden. Op lokaal niveau kunnen niet alle – soms zelfs mondiale – problemen van de woningmarkt worden opgelost. Tegelijkertijd vraagt de huidige markt meer dan ooit op lokaal niveau actieve samenwerking en heldere keuzes.

De Woonvisie richt zich primair op de nieuwbouwproductie, omdat daar op de korte termijn de grootste directe beïnvloeding mogelijk is. Ook spelen daar grote financiële en maatschappelijke belangen voor de gemeente, marktpartijen en de bewoners van Ede.

2.3.2 Parkeerbeleidsplan

In december 2007 is het nieuwe parkeerbeleidsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Ede. In de Nota parkeernormering gemeente Ede (maart 2011) is het uitgangspunt dat bij nieuw- en verbouwprojecten het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. De openbare ruimte wordt dan niet belast met een toegenomen parkeerdruk.

Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij een nieuw- of verbouwproject (parkeernorm) vindt toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen in de Nota parkeernormering.

2.3.3 Waterplan

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Waterplan (2008-2012). Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede, Waterschap Vallei & Eem, Provincie Gelderland en Waterleidingbedrijf Vitens. De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water, die in het Waterplan worden beschreven zijn:

- vasthouden, bergen, afvoeren van regenwater
- scheiden van vuil en schoon water
- vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving

Voor de watertoets wordt verwezen naar paragraaf 3.3.

Hemelwaterbeleid

Schoon hemelwater moet waar mogelijk in de bodem geïnfiltreerd worden conform artikel 2.7.5 van de bouwverordening en de eisen gesteld in het hemelwaterbeleid. In het hemelwaterbeleid “*In de weer met neerslag*” zijn de doelstellingen ten aanzien van hemelwater uit het waterplan operationeel uitgewerkt. Bij uitbreidingslocaties ($> 30 \text{ m}^2$) moet het afstromende hemelwater van verharde oppervlakken in de bodem van het plangebied geïnfiltreerd worden, waarbij de voorziening ingericht wordt met een bergingcapaciteit van tenminste 40 mm en een ledigingstijd van 24 uur.

De voorkeursvolgorde voor een infiltratievoorziening staat uitgewerkt in het hemelwaterbeleid. De keuze voor een infiltratievoorziening, alsook de uitwerking van de benodigde bergingscapaciteit moet afgestemd worden met de gemeente Ede.

Grondwatervisie

De grondwatervisie is ook een operationele uitwerking van het waterplan van Ede. De grondwaterstand kan van nature langs de Veluweflank enorm fluctueren. Bovendien verwacht de provincie Gelderland in deze zogenaamde 'grondwaterfluctuatietoneel' in de toekomst ten gevolge van klimaatverandering een extra stijging van de grondwaterstand.

Met de grondwatervisie streeft de gemeente Ede naar balans in haar stedelijke grondwatersystemen, waarbij enerzijds grondwateroverlast wordt voorkomen en anderzijds wordt gezorgd dat zo min mogelijk grondwater van hoge kwaliteit wordt afgevoerd.

2.4 Conclusie beleid

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

3. Onderzoek en randvoorwaarden

3.1 Ruimtelijk / planologisch

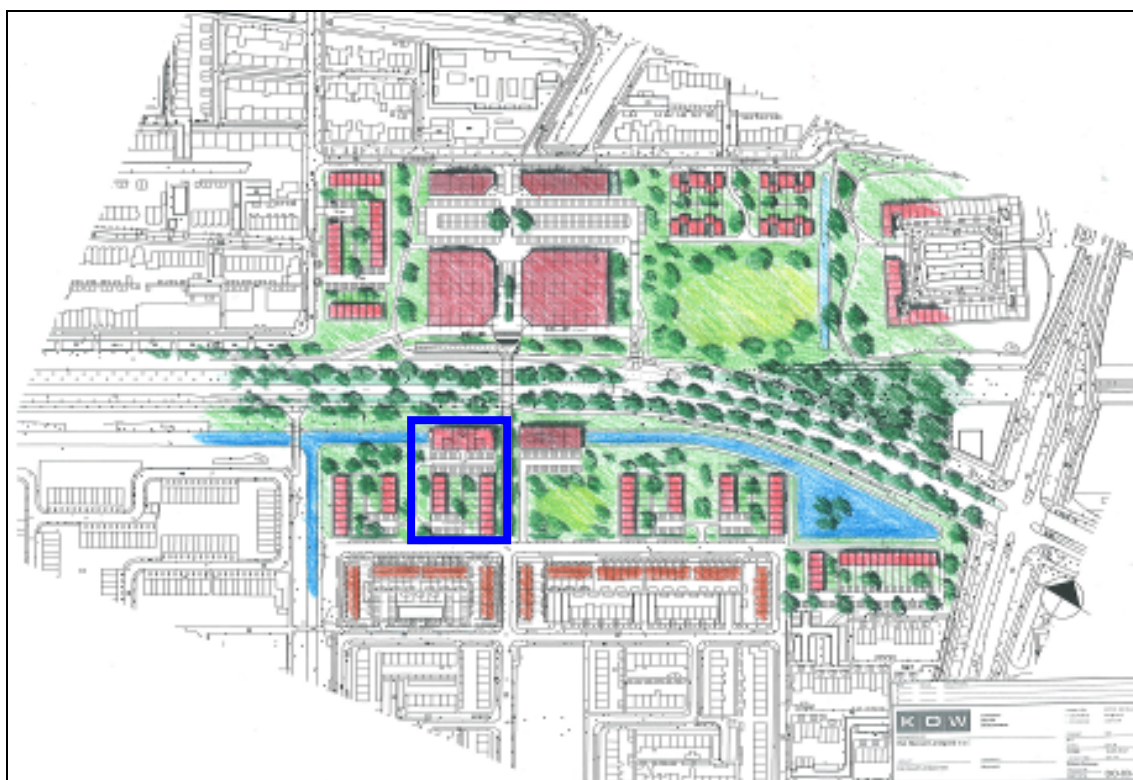
Landschappelijk ontwerp

De ruimtelijke opbouw van het landgoed Kernhem dient als inspiratiebron voor het ontwerp van 'Het Nieuwe Landgoed'. Het huis met de omliggende velden, de lanenstructuren en de omringende bosgordel vormen een samenhangende, harmonieuze opbouw. Het plangebied ligt in een open groene kamer die niet omsloten wordt door bos, maar door bebouwing. Met het ontwerp wordt aangesloten op de centrale as van het landgoed.

Stedenbouwkundige plan

In het stedenbouwkundig plan is een aantal uitgangspunten leidend geweest voor het ruimtelijk concept, zoals de ruimtelijke en functionele verbinding van beide wijken door het integreren van de N224, het clusteren van voorzieningen en het handhaven en versterken van de ecologische structuur.

Het stedenbouwkundig plan bestaat uit een harmonieuze compositie van een "Groene Kamer" doorsneden door een groene laan met dubbele bomenrijen, de N224.



Figuur 5: Stedenbouwkundig plan (Bron: KOW)

3.2 Parkeren

Voor de woningen van Het Nieuwe Landgoed wordt uitgegaan van de volgende parkeernormen:

Soort woning	Vloeroppervlakte woning	Aantal parkeerplaatsen per woning
goedkoop	< 80 m ²	1,5
middelduur	≥80 m ² en ≤ 120 m ²	1,7
duur	> 120 m ²	1,9

Deze normen zijn overeenkomstig het vastgestelde parkeerbeleid en worden binnen het plangebied opgelost.

3.3 Water

3.3.1 Algemeen

Centrale overheden dienen in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater.

3.3.2 Beleidskader en locatiekeuze

Het algemene waterbeleid dat op het plangebied van toepassing is, staat onder andere beschreven in het Nationaal Waterplan van de Rijksoverheid, het Waterplan Gelderland 2010-2015 van de provincie Gelderland en het Waterplan Ede van de gemeente Ede in samenwerking met het waterschap. In het kort schrijven al deze plannen de trits 'vasthouden, bergen, afvoeren' voor en het voorkomen van afwentelen van problemen in ruimte en tijd (duurzaamheidsbeginsel). De trits betekent dat neerslag bij voorkeur wordt vastgehouden op de plaats waar het valt. Indien vasthouden niet mogelijk is, wordt neerslag geborgen in oppervlaktewater. De waterhuishoudkundige criteria die het waterschap hanteert bij de advisering van (her)inrichtinglocaties zijn erop gericht dat geen verslechtering optreedt met betrekking tot huidige waterhuishoudkundige en rioleringsaspecten en dat bestaande (hydrologische) knelpunten worden opgelost.

3.3.3 Huidige situatie waterhuishouding

Het plangebied bevindt zich in de kern Ede en wordt ontsloten door de wegen Hogewoud, Stakenberg en de N224. Het maaiveld ter plaatse loopt op van circa NAP + 13,65 m ten zuidwesten van het plangebied naar circa NAP + 15,50 m in het noordoosten. In de nieuwe situatie watert het hemelwater afkomstig van verhard oppervlak af richting een gemengd riool en deels een infiltratietransportriool. Over het algemeen bestaat de bodem uit matig fijn zwak siltig zand met een wisselende doorlatendheid van 0,7 tot 7 m/dag. Vanaf circa 3,5 m tot aan de boordiepte (5 m-mv) begint een kleilaag afgewisseld met veenlaagjes variërend van 0,20 tot 0,40 m dik. De gemiddeld hoogste grondwaterstand ligt op ongeveer 0,70 m-mv en de gemiddeld laagste grondwaterstand kan uitzakken tot circa 1,5 tot 2,0 m-mv. Ten westen van het plangebied is drainage aangelegd. Verondersteld wordt dat de drainage goed werkt aangezien er geen klachten van grondwateroverlast bekend zijn bij de gemeente Ede.

Gezien de aanwezige grondwaterstanden en verkregen gegevens over de doorlatendheid van de grond kan worden gezegd dat in de huidige situatie een ondergrondse infiltratievoorziening het meest optimaal is.

3.3.4 Toekomstige waterhuishoudkundige situatie

In overleg met gemeente en waterschap zijn voor het totale plangebied van Het Nieuwe Landgoed, de waterhuishoudkundige wensen, eisen en randvoorwaarden besproken. Dit heeft geresulteerd in de volgende waterhuishoudings- en rioleringsaspecten/aandachtspunten:

Algemeen

- Het plan mag niet leiden tot vergroting van de afvoer uit het plangebied (voldoende ruimte creëren voor vasthouden en bergen in het plangebied).
- Hemelwater wordt in beginsel via oppervlakkige voorzieningen geïnfiltreerd in de bodem.
- Het streven is om voor de voorzieningen en de woningen het hemelwater ondergronds te infiltreren danwel af te voeren naar oppervlaktewater.
- Verondersteld wordt dat de ontwateringsnormen zonder aanvullende maatregelen, zoals opfogen of aanvullend drainage worden gehaald.

- Uitgangspunt is dat geen verlaging van de gemiddelde grondwaterstand plaatsvindt. De ontwikkeling heeft daardoor geen nadelige effecten op de omgeving.
- Nadere uitwerking van het watersysteem zal in samenspraak met het waterschap plaatsvinden.

Plangebied

- Het verhard oppervlak ten zuiden van de N224 wordt afgevoerd op oppervlakkige infiltratievoorzieningen, eventueel (gedeeltelijk) op een bergingsvijver. Indien oppervlakkige infiltratie plaatsvindt moet indicatief rekening worden gehouden met een benodigd oppervlak van 0,55 ha (gebaseerd op 3,7 ha afvoerend oppervlak). Indien berging in oppervlaktewater plaatsvindt, zal het afvloeiend hemelwater via een bodempassage aangevoerd moeten worden. Voor de bodempassages is dan een oppervlakte nodig van circa 0,14 ha (uitgaande van 10 mm berging). Doordat in oppervlaktewater 1,0 meter berging kan optreden in plaats van 0,30 meter in een oppervlakkige infiltratievoorziening is de benodigde ruimte ongeveer een factor 3 lager. Binnen de bestemmingsplanfuncties is voor infiltratie en berging in oppervlaktewater voldoende ruimte beschikbaar.
- Het vuilwater van de nieuwe woningen/complexen wordt aangesloten op het bestaand vuilwaterriool en gemengd riool.
- Bij de vormgeving van een eventuele waterpartij dient rekening te worden gehouden met onderhoudsaspecten, veiligheidsaspecten, de stabiliteit van de oever, ecologie en waterkwaliteit.

3.3.5 Duurzaam stedelijk waterbeheer

In relatie tot duurzaam stedelijk waterbeheer zal bij de inrichting van het plangebied rekening worden gehouden met de te gebruiken materialen in de te realiseren gebouwen of bouwwerken en verhardingen. De nadruk wordt gelegd op het gebruik van duurzame bouwmaterialen om schoon regenwater in het gebied te conserveren.

3.4 Archeologie

Het onderhavige uitwerkingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot woningbouw. Nieuwbouw kan mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden verstoren. In het gebied ten noorden van de N224 bevinden zich een verstoorde vindplaats uit het midden-mesolithicum en een niet-behoudenswaardige vindplaats uit de periode neolithicum t/m ijzertijd. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Nader archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

De meldingsplicht bij Onze minister, namens deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, van een zaak die in het plangebied wordt aangetroffen en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft, blijft van kracht (artikel 53, lid 1 Monumentenwet 1988).

3.5 Natuur

3.5.1 Inleiding

Gedurende de totstandkoming van het plan voor Het Nieuwe Landgoed zijn meerdere natuurtoetsen en -onderzoeken uitgevoerd. Dit had te maken met de lange doorlooptijd van het plan (waardoor de houdbaarheidstermijn van de onderzoeken een aantal maal werd overschreden) en het feit dat het plan regelmatig aan veranderingen onderhevig was. De verschillende onderzoeken werden onder andere uitgevoerd door Ecologisch adviesbureau STL (Boer et al., 2003), Arcadis in samenwerking met Natuurbalans/Limes-Divergens (Natuurbalans, 2007) en Econsultancy (Aarts, 2010). De onderzoeken richtten zich op het in kaart brengen van de ecologische waarden van het plangebied en de directe omgeving en tevens op de juridische en procedurele gevolgen van de aanwezigheid van wettelijk beschermde soorten (Flora- en faunawet). Vleermuizen speelden hierbij vanaf het begin een belangrijke rol vanwege de aanwezigheid van verschillende vliegroutes en vaste verblijfplaatsen, met name in het zuid-oostelijk deel van het plangebied (het "Veense Laantje").

In 2007 werd een integrale natuurtoets uitgevoerd die zich richtte op de mogelijke gevolgen voor vleermuizen (Natuurbalans, 2007) waarbij ook de plangebieden Kernhem Vlek B, verbreding van de N224 (1e fase) en Veldhuizen A werden betrokken. Aanvullend hierop werd, eveneens door bureau Natuurbalans (Brouwer, 2007), een toets uitgevoerd in verband met de mogelijke aanwezigheid van andere wettelijk beschermde soorten dan vleermuizen. Van 1999 tot 2011 werd door de Vereniging voor Zoogdierkunde en Zoogdierbescherming (VZZ, 1999-2011) een langlopende monitoring uitgevoerd op het nabijgelegen Landgoed Kernhem en het Edese bos. In 2010 (Brouwer, 2010) werden de gevolgen van verjonging van de Doolhoflaan voor vleermuizen door Natuurbalans in kaart gebracht.

In deze paragraaf wordt een samenvatting gegeven van het meest recente en definitieve natuuronderzoek van Het Nieuwe Landgoed en verbreding van de N224 (2e fase) door Econsultancy (Aarts, 2012) waarin (voorzover relevant) bovenstaande onderzoeken zijn betrokken.

3.5.2 Ecologie

Onderzoek natuurwaarden gebied

In het gebied voor Het Nieuwe Landgoed is in 2003-2010 ecologisch onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen en overige beschermde soorten. In 2012 is een actualisatie van bovengenoemde onderzoeken uitgevoerd door Econsultancy. Dit onderzoek richtte zich op alle beschermde soorten. De vleermuizeninventarisatie werd uitgevoerd conform de vereisten van het vleermuisprotocol 2012 voor alle in het plangebied te verwachten soorten en functies.

Resultaten natuurwaardenonderzoek

In het gebied komen tenminste zes soorten vleermuizen voor: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis, gewone grootoorvleermuis en watervleermuis. Streng beschermde soorten uit de overige soortgroepen zijn niet aangetoond. Ook zijn geen jaarrond beschermde vaste verblijfplaatsen van broedvogels of grondgebonden zoogdieren aangetroffen.

Functie van het gebied voor vleermuizen

Vleermuizen gebruiken het Veense Laantje als verblijfplaats, baltslocatie, foerageergebied en als onderdeel van een vliegroute. Het parkbosje in de oksel van de N224 en de Proosdijerveldweg wordt gebruikt als foerageergebied voor gewone dwergvleermuizen, maar heeft geen belangrijke functie. De vijver en watergang nabij Lunenburg worden door watervleermuizen en gewone dwergvleermuizen gebruikt als foerageergebied. De watergang maakt bovendien deel uit van een vliegroute voor deze soorten. De laanbomen langs de N224 worden door vleermuizen, met name gewone dwergvleermuizen, gebruikt om te foerageren en als vliegroute.

Beschrijving ingreep

Het plangebied zal worden ingericht met nieuwe woonbebouwing. De bouwlocatie is momenteel een braakliggend terrein.

Effecten van de plannen op natuurwaarden

De bouwplannen kunnen in het plangebied een potentiële aantasting van vliegroutes en foerageergebied en indirecte aantasting van verblijfplaatsen van vleermuizen tot gevolg hebben.

Omvang en duurzame staat van instandhouding van de bij de ingreep betrokken populaties van beschermde soorten

Voor gewone dwergvleermuis geldt dat deze algemeen voorkomt binnen de bebouwde kom van Ede. Voor watervleermuizen is het gebied van relatief groot belang, gelet op de aanwezigheid van een kolonie in het aangrenzende Edese Bos. Aantasting van vliegroutes of foerageergebied kan daardoor negatieve invloed hebben op het voortbestaan van de kolonie. Van gewone grootoorvleermuis is in het Veense Laantje in het recente verleden (2007) een verblijfplaats

vastgesteld van 15 exemplaren. Deze is in 2012 niet meer aangetroffen. Gelet op de aanwezigheid van monumentale beuken met veel holtes is het relatieve belang voor boom-bewonende soorten als grootoorvleermuis, rosse vleermuis en ruige dwergvleermuis groot.

Maatregelen om de functionaliteit van de voortplantingsplaatsen en vaste rust- of verblijfplaatsen te behouden

Door het treffen van mitigerende maatregelen kan de functionaliteit van het gebied voor de aanwezige soorten worden behouden.

Het behoud van de vliegroute kan worden bewerkstelligd door het toepassen van vleermuis-vriendelijke verlichting.

Zorgplicht

Om aan de algemene zorgplicht uit de Flora- en faunawet te voldoen zullen er voorschriften opgesteld worden ten aanzien van de demping van de vijver ten oosten van het onderhavige plangebied en het verwijderen van vegetatie en het kappen van bomen. Door in een ecologisch werkprotocol de wijze van uitvoering te beschrijven is aan de voorwaarden in een ontheffing van de Flora- en faunawet worden voldaan.

Situatie plangebied

In de ontheffing Flora- en faunawet en het onderliggende activiteitenplan is over de (omgeving van) de onderhavige locatie het volgende opgenomen:

- Ter hoogte van de Koelhorst wordt de bomenstructuur hersteld na verschuiving van de rijbaan.
- De groenstructuur die door aanleg van de fietstunnel verdwijnt moet worden hersteld tot vlak tegen de fietstunnel aan zodat deze passeerbaar blijft vleermuizen (hop-over).
- Geen verlichting bij de fietstunnel ten zuiden van de N224.

Belangrijk is dat er een onverlichte, doorgaande groenstructuur tussen de (noordzijde van de) nieuw te bouwen woningen en de N224 komt en blijft. Deze structuur heeft een functie als vliegroute voor vleermuizen naar hun foerageergebieden.

Langs de zuidzijde van de N224 worden als afscherming stroken bosplantsoen aangelegd. Hierdoor blijft de oost-west vliegverbinding voor vleermuizen in stand. De waterpartijen in het plangebied krijgen hierdoor tevens een beschutte noordoever. De verstorende invloed van het wegverkeer op de N224 wordt gebufferd. Het bosplantsoen en de wateren zullen fungeren als foerageergebied en als vliegroute. De huidige situatie voor vleermuizen in het plangebied wordt zo goed mogelijk nagebootst.

3.6 Milieuzonering

In de omgeving van het plangebied is geen hinderlijke bedrijvigheid aanwezig die een belemmering zou kunnen vormen voor de voorgestelde ontwikkelingen in het plangebied. Ook de bedrijvigheid in het voorzieningencluster levert geen belemmering voor de omliggende woonbebouwing

3.7 Bodem

3.7.1 Historisch onderzoek

Voorafgaand aan de ontwikkeling van het Nieuwe Landgoed kende de locatie een agrarisch gebruik. In 1995 is het terrein als onderdeel van een groter gebied onderzocht. (Grontmij, kenmerk 1207621/60.691-MG-D. Tijdens dit onderzoek zijn alleen licht verhoogde gehalten PAK en EOX aangetroffen. In het grondwater zijn zware metalen licht verhoogd aangetroffen. Vervolgens heeft in 2000 een toplaagonderzoek (Kattenbroek van de Streek, DSV000087, 9-6-2000) plaatsgevonden. Hierbij is alleen plaatselijk een licht verhoogd gehalte aan PAK of koper aangetroffen.

Ook in 2007 heeft er nog een bodemonderzoek (Land, kenmerk R01-75592-12 van 4 oktober 2007) plaatsgevonden. Zintuiglijk is in de bovengrond puin waargenomen. Verder zijn geen aanwijzingen naar voren gekomen die konden duiden op bodemverontreiniging.

Analytisch is in de bovengrond PAK en EOX boven de streefwaarde aangetoond. In de ondergrond is EOX licht verhoogd gemeten. In het grondwater zijn diverse zware metalen licht verhoogd gemeten. In een klein gebied is nikkel matig verhoogd gemeten. Dergelijke gehalten komen binnen de gemeente Ede vaker voor en heeft zeer waarschijnlijk een natuurlijke oorsprong.

Uit het historisch onderzoek zijn geen bodembedreigende activiteiten naar voren gekomen. De locatie kan daarom als onverdacht worden beschouwd.

3.7.2 Bodemonderzoek

Het perceel is onderzocht conform NEN 5740, strategie voor onverdachte locaties. Omdat het laatste onderzoek van 2007 dateerde is alleen de toplaag onderzocht.

Zintuiglijk zijn bij enkele boringen bijmengingen met puin waargenomen die kunnen duiden op bodemverontreiniging. Er is geen asbestverdacht materiaal waargenomen op het maaiveld en in de bodem of in de depots. (Opgemerkt wordt, dat de depots inmiddels van de planlocatie zijn verwijderd.)

In de bovengrondmengmonsters zijn geen van de onderzochte stoffen boven de streefwaarde aangetoond.

3.7.3 Conclusie

Op basis van de resultaten van het onderzoek kan gesteld worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde doel.

3.8 Geluidhinder

Wettelijk kader

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

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

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

In bovenstaande situaties geldt voor nieuwe woningen in de zone van een verkeersweg een beschermingsniveau van 48 decibel (dB). Dit is de wettelijke voorkeurswaarde. Door middel van een zogenaamde hogere waarde procedure kan het bevoegd gezag in bepaalde gevallen gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (zogenaamde hogere waarde) toestaan. De maximale ontheffingswaarde bedraagt voor nieuwe woningen in stedelijk gebied in de zone van een bestaande weg 63 dB.

Beschouwing plangebied

Voor deelgebied 7 is de N224 de akoestisch relevante weg. De overige rond het deelgebied gelegen wegen hebben een 30 km/uur-regime en een dusdanig lage verkeersintensiteit dat deze wegen geen relevante geluidsbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen veroorzaken. In de nabijheid van het plangebied zijn geen spoorwegen of gezoneerde industrieterreinen gelegen. Aangezien met voorliggend uitwerkingsplan nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen de geluidszone van de N224 worden mogelijk gemaakt, dient toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder plaats te vinden. De resultaten van het akoestisch onderzoek naar de invloed van de N224 op de toekomstige woningen staan beschreven in rapport E13.016 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï ten behoeve van Uitwerkingsplan Het Nieuwe Landgoed, woningen deelgebied 7, Ede', versie 3 van 9 april 2014. Onderstaand zijn de bevindingen uit dit onderzoek samengevat.

Toetsing Wet geluidhinder

Uit de berekeningen volgt dat de geluidsbelasting vanwege het verkeer over de N224 ter plaatse van 22 appartementen en 5 grondgebonden woningen niet voldoet aan de wettelijke voorkeurswaarde. Het betreft alle woningen binnen het appartementengebouw dat langs de N224 is geprojecteerd en de meest noordelijke geprojecteerde rijwoningen. Wel wordt bij alle woningen voldaan aan de maximale ontheffingswaarde. Bij de overige 13 rijwoningen wordt aan de voorkeurswaarde voldaan.

Afweging maatregelen

Om de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï te reduceren zijn verschillende geluidsmaatregelen mogelijk, zoals het toepassen van 'stil' asfalt en/of het plaatsen van geluidsschermen. Op de N224 zal na het afbouwen van de wijken Kernhem en Het Nieuwe Landgoed geluidreducerend asfalt toegepast worden. Het plaatsen van geluidsschermen langs de N224 is vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt niet wenselijk.

Hogere waarden besluit

Aangezien verdergaande geluidsmaatregelen vanuit het oogpunt van landschap en stedenbouw niet wenselijk zijn, maken Burgemeester en wethouders gebruik van de bevoegdheid tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. De hogere waarde procedure wordt parallel aan de procedure voor het uitwerkingsplan gevoerd. Zie onderstaande tabel.

woning/adres	aantal woningen	vast te stellen HGW [dB]	geluidsbron	oriëntatie gevel	toegepaste aftrek conform art. 110g Wgh [dB]
appartementen	22	57	N224	noord	5
grondgebonden woningen	1	51	N224	noord	5
grondgebonden woningen	1	50	N224	noord/west	5
grondgebonden woningen	1	49	N224	west	5
grondgebonden woningen	2	49	N224	oost	5
Totaal:	27				

Isolatiemaatregelen (Bouwbesluit)

Vanwege het vaststellen van hogere waarden is de initiatiefnemer verplicht middels bouwakoestisch onderzoek aan te tonen welke geluidisolierende maatregelen aan de gevels getroffen dienen te worden om te kunnen voldoen aan de toepasselijke grenswaarde voor het binnenniveau 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.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect wegverkeerslawaaï een belangrijk aandachtspunt, maar geen onoverkomelijke belemmering vormt voor het vaststellen van het uitwerkingsplan en het

realiseren van de woningen. Gelijkoplopend met de bestemmingsplanprocedure zal een hogere waarde procedure worden gevoerd. De ontwikkelende partij dient middels het treffen van gevelisolatievoorzieningen de Bouwbesluitnorm voor het binnenniveau in de woningen waarvoor een hogere waarde wordt vastgesteld te garanderen.

3.9 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 vervuulende stoffen, waaronder benzeen, lood, zwaveldioxide en koolstofoxide, bevindt zich in Nederland ruim onder de grenswaarden.

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

Beschouwing plangebied

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. De ontwikkeling van Het Nieuwe Landgoed in zijn geheel valt ruimschoots binnen deze 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 voor geen belemmering voor de vaststelling van het uitwerkingsplan en de realisatie van de woningen.

3.10 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.

De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen schrijft voor hoe overheden dienen om te gaan met risico's als gevolg van transportassen zoals wegen en spoorwegen. Om meer afstemming te verkrijgen tussen transport van gevaarlijke stoffen, veiligheid en ruimtelijke ontwikkelingen is het Basisnet in ontwikkeling. Het Basisnet bevat een netwerk van alle relevante routes van gevaarlijke stoffen, zowel via het spoor als over de weg en het water. In het basisnet worden de maximale toelaatbare risico's langs die gevaarlijke routes in zones en tabellen vastgelegd. De resultaten van het basisnet zijn reeds verwerkt in de bestaande Circulaire. De circulaire wordt in de toekomst vervangen door het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev).

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

Beschouwing plangebied

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland (zie figuur) liggen de volgende risicobronnen in de directe omgeving van het deelgebied:

- vervoer van gevaarlijke stoffen over de N224;
- DPO-leiding waardoor brandbare vloeistoffen worden verpompt.

Over de overige rond het deelgebied gelegen wegen worden geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd.



Figuur 6: Uitsnede risicokaart Gelderland (bron: www.risicokaart.nl).

De enige relevante risicobron voor het deelgebied is het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N224. Het deelgebied ligt namelijk buiten het invloedsgebied van de noordelijk van de N224 gelegen DPO-leiding waardoor brandbare vloeistoffen worden verpompt.

De invloed van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N224 op de ontwikkeling van Het Nieuwe Landgoed als geheel is reeds in het moederplan (bestemmingsplan Het Nieuwe Landgoed, vastgesteld op 13 december 2012) onderzocht (rapport E12.004 'Onderzoek externe veiligheid N224 ten behoeve van Het Nieuwe Landgoed, Ede' van 17 juli 2012). Uit het onderzoek blijkt dat geen $PR 10^{-6}$ /jaar-contour aanwezig is langs de N224. Aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico (PR) wordt derhalve voldaan. Aangezien de plannen voor Het Nieuwe Landgoed als geheel veel minder omvangrijk zijn dan hetgeen in het oude bestemmingsplan (2007) werd mogelijk gemaakt, neemt het groepsrisico vanwege de N224 af. Een verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vanwege de N224 vormt geen belemmering voor de vaststelling van het uitwerkingsplan en de realisatie van de woningen.

3.11 Brandweer

3.11.1 Beleid en 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 "Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid" een uitgave van de Nederlandse Vereniging voor Brandweertzorg en Rampenbestrijding 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.

3.11.2 Conclusie

Deze nieuwe ontwikkelingen zullen worden getoetst aan het gestelde in de "Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid" en aan het Besluit veiligheidsregio's.

Met ontwikkelingen worden zowel de nieuwbouw- of verbouwplannen bedoeld als de (her)inrichting van het openbare gebied.

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 uitwerkingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindend gedeelte van het uitwerkingsplan. 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 uitwerkingsplan geeft een weergave van de aanleiding, onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het uitwerkingsplan ten grondslag liggen.

4.2 Hoofdopzet

In het uitwerkingsplan hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Het betreft hier het uitwerkingsplan “Ede, Het Nieuwe Landgoed, woningen Woonstede” en het bestaat uit een verbeelding (nummer E14004 d.d. 18-02-2014), 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 uitwerkingsplan.
- Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregels.

4.4 Bestemmingen

Het plangebied krijgt de bestemming ‘Woongebied’.

De bestemming ‘Woongebied’ zonder de exacte aanduiding van te bouwen woningtypes, biedt de mogelijkheid om beter in te kunnen spelen op de marktomstandigheden. Daardoor is er optimale flexibiliteit bij het invullen van dit gebied.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

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

5.2 Economische uitvoerbaarheid

5.2.1 Eigendom

Het plangebied is kadastraal bekend onder Ede, sectie F nummer 8745 (gedeeltelijk) in eigendom bij de gemeente Ede. De oppervlakte is circa 4.200 m².

5.2.2 Overeenkomst

De verdeling van de kosten tussen het consortium en de gemeente is bij de totstandkoming van het bestemmingsplan 'Ede, Het Nieuwe Landgoed' vastgelegd in een overeenkomst.

Met Woonstede wordt een gronduitgifteovereenkomst gesloten.

5.2.3 Planschade

Vanwege het feit dat het onderhavige plan invloed heeft op de fysieke leefomgeving en dat effecten merkbaar kunnen zijn in de directe omgeving kan er eventueel schade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (planschade) ontstaan.

Met het consortium is overeengekomen dat dergelijke schade geheel voor rekening van de gemeente Ede komt.

5.3 Overleg en inspraak

5.3.1 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 in het kader van het bestemmingsplan 'Ede, Het Nieuwe Landgoed' vooroverleg gevoerd met de Provincie Gelderland, Waterschap Vallei & Eem, Rijkswaterstaat, Ministerie van Defensie, de Gasunie, Vitens, Alliander, Tennet, de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden en de Brandweer.

Met de ontvangen vooroverlegreacties is bij de totstandkoming van dat bestemmingsplan rekening gehouden. Nieuw overleg met genoemde instanties is dan ook niet nodig.

5.3.2 Zienswijzen

Het ontwerpuitwerkingsplan heeft van 13 maart 2014 tot en met 23 april 2014 ter inzage gelegen.

Tegen dit ontwerpuitwerkingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

6. Handhaving

6.1 Algemeen

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

Handhaving bestaat uit drie fasen:

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

6.2 Handhavingsprocedure

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

- Nadat een 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 de overtreding is in strijd met het bestemmingsplan of de welstandseisen) dan vindt een gesprek plaats tussen de overtreder en de gemeente. De bedoeling van dit gesprek is om gezamenlijk tot een oplossing te komen. Zonodig treedt de gemeente op en kan er een dwangsom of bestuursdwang worden toegepast.