

Uitwerkingsplan Ederveen, Veldjesgraaf II zuid

Ede

uitwerkingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0228.BPU2014EDRV0001-0201
NL.IMRO.0228.BPU2014EDRV0001-0301

planstatus

datum:

17 juni 2014
2 september 2014

status:

ontwerp
vastgesteld

Onderzoeken

datum

Archeologisch onderzoek, Ederveen Schras (ABC Archioprojecten), rapportnummer 446	Juni 2005
Bodemonderzoek, kenmerk 4336745 (TAUW)	3 mei 2004

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Begrenzing van het plangebied	5
1.3	Procedure	6
1.4	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	8
2.1	Planmethodiek	8
2.2	Beschrijving bestaande situatie	8
2.3	Beschrijving ontwikkeling	8
Hoofdstuk 3	Beleidskader	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Rijksbeleid	13
3.3	Provinciaal beleid	14
3.4	Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 4	Onderzoek en randvoorwaarden	19
4.1	Inleiding	19
4.2	Bedrijven en milieuzonering	19
4.3	Bodem	19
4.4	Water	20
4.5	Ecologie	21
4.6	Archeologie	22
4.7	Geluid	23
4.8	Luchtkwaliteit	24
4.9	Verkeer en parkeren	24
4.10	Kabels en leidingen	25
4.11	Externe veiligheid	26
4.12	Veiligheid	27
Hoofdstuk 5	Economische uitvoerbaarheid	28
Hoofdstuk 6	Juridische planbeschrijving	29
6.1	Inleiding	29
6.2	Plansystematiek	29
6.3	Uitleg van de regels	29
Hoofdstuk 7	Inspraak, vooroverleg en zienswijzen	32
7.1	Procedure van voorontwerp naar ontwerp	32
7.2	Zienswijzen en vaststelling	32
Hoofdstuk 8	Handhaving	33
Bijlagen bij planregels		
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het bestemmingsplan “Woonzorgzone Schras Ederveen” (ook bekend als woningbouwontwikkeling Veldjesgraaf), vastgesteld door de gemeenteraad op 6 juli 2006, is een uitwerkingsverplichting opgenomen voor maximaal zes woningen aan de zuidzijde van het plangebied. Deze uitwerkingsverplichting is gebaseerd op artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro). Met deze uitwerkingsverplichting is in het bovenvermelde plan de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de extra woningbouw al gegeven, maar moet in het onderhavige plan verder worden uitgewerkt.

Met de actualisatieverplichting van alle bestemmingsplannen, is dit gebied opgenomen in het nieuwe (digitaal beschikbare) bestemmingsplan “Ederveen 2011”, hetgeen door de gemeenteraad is vastgesteld op 29 september 2011. De uitwerkingsverplichting is daarbij ook overgenomen. Daarmee is het bestemmingsplan “Ederveen 2011” de juridische basis voor het onderhavige uitwerkingsplan.

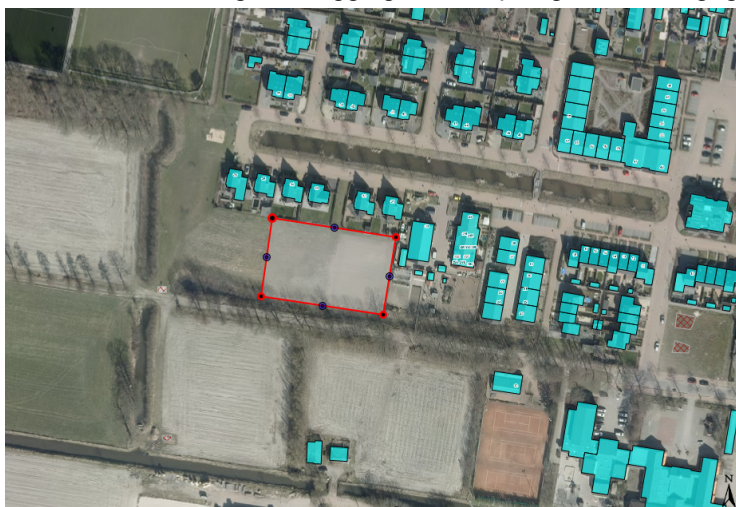
Met dit Uitwerkingsplan worden aan de zuidzijde van de woonpercelen Veldjesgraaf 31 t/m 34 zes woningen mogelijk gemaakt.

1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van het Uitwerkingsplan ‘Ederveen, Veldjesgraaf II zuid’ kan als volgt worden omschreven:

- de zuidzijde grenst aan het agrarische gebied van Ederveen. Volledigheidshalve wordt daarbij opgemerkt dat dit gebied eveneens in de aankomende jaren wordt ontwikkeld voor woningbouw. Hiervoor ligt eveneens een voorontwerp bestemmingsplan ter inzage.
- aan de noordzijde grenst het gebied aan de achterkant van de woonpercelen Veldjesgraaf 31 t/m 34;
- aan de oostzijde grenst het plangebied aan zorgboerderij ‘De Veenhoeve’ (Veldjesgraaf 30);
- aan de westzijde grenst het gebied aan het agrarisch gebied van Ederveen. Dit deel wordt in de aankomende jaren ook verder ontwikkeld voor woningbouw.

In onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1: Afbeelding Ligging plangebied

1.3 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 jo. 1.1.1, lid 3 van het Bro verplicht vooroverleg gevoerd te worden met diverse overlegpartners. Met de overlegpartners is afgesproken dat inhoudelijk geen overleg plaats hoeft te vinden indien er geen belang aan de orde is van de betreffende overlegpartner. Het onderhavige Uitwerkingsplan is een beperkte ontwikkeling die al is opgenomen in het 'moederplan' Ederveen 2011. Daarmee is officieel vooroverleg niet noodzakelijk.

In artikel 3.9a Wro is bepaald dat op de voorbereiding van een Uitwerkingsplan afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht (verder Awb) van toepassing is. Dat betekent dat een ontwerp van het Uitwerkingsplan gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd, hetgeen officieel bekend wordt gemaakt in een plaatselijk huis-aan-huisblad. Hiermee start formeel de juridische procedure. Tijdens deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het plan.

Het college van burgemeester en wethouders beoordeelt of de zienswijzen ontvankelijk zijn en of zij tot aanpassingen van het plan leiden. Tenslotte stelt het college van burgemeester en wethouders het Uitwerkingsplan definitief vast. Belanghebbenden kunnen vervolgens nog in beroep gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State indien zij tijdig een zienswijze hebben ingediend op het ontwerp-Uitwerkingsplan.

1.4 Voorwaarden Uitwerkingsplan

In het geldende bestemmingsplan 'Ederveen 2011' zijn in artikel 21.1 de voorwaarden opgenomen waaraan het Uitwerkingsplan moet voldoen. Het Uitwerkingsplan moet voldoen aan de navolgende voorwaarden:

- a) de essentie van het Uitwerkingsplan is gericht op extra woningbouw. In de bestemmingsomschrijving zijn aanvullende en nevensgeschikte functies toegestaan. Hierbij kan worden gedacht aan speel-/ groenvoorzieningen en een beroep aan huis.
- b) er mogen maximaal zes nieuwe woningen worden gerealiseerd.
- c) de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- d) de nokhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 10 meter.
- e) bijgebouwen en aan-/ uitbouwen (ook wel bijbehorende bouwwerken genoemd) zijn toegestaan tot maximaal 50 m². De maximale goot- en nokhoogte bedraagt 3 respectievelijk 5 meter.

Het voorliggende Uitwerkingsplan voldoet aan de hierboven gestelde voorwaarden.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2 beschrijft de planmethodiek, het plangebied in zijn huidige situatie en de nieuwbouwplannen;
- hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het relevante beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau;
- in hoofdstuk 4 zijn de omgevingsonderzoeken opgenomen, waaronder het onderzoek naar geluid, ecologie en milieuzonering;
- hoofdstuk 5 beschrijft op welke wijze het plan economisch uitvoerbaar wordt geacht;
- hoofdstuk 6 vormt de uitleg bij de planregels en de bijbehorende (digitale) verbeelding;
- hoofdstuk 7 bespreekt de procedurele aspecten van het plan;
- hoofdstuk 8 bespreekt tot slot de handhaafbaarheid van het bestemmingsplan.

Voor zover in deze toelichting naar onderzoeken wordt verwezen, zijn deze onderzoeken als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Planmethodiek

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

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

Binnen de actualisering van de bestemmingsplannen in de gemeente Ede is er een uniforme systematiek van de wijze van bestemmen opgesteld. Deze systematiek is ook in dit Uitwerkingsplan toegepast. Dat betekent concreet dat er bouwvlakken zijn getekend. Voor de woningen is daarnaast het bebouwingstype weergegeven, evenals de toegestane goot- en bouwhoogte.

2.2 Beschrijving stedenbouwkundige situatie

Het te bebouwen perceel is gelegen in het zuidwestelijke deel van de Veldjesgraaf, de meest recente uitbreiding van het dorp Ederveen. Dit plan is afgestemd op de voor Ederveen zo karakteristieke structuur van het veenontginningslandschap. De locatie van het onderhavige Uitwerkingsplan is aangeduid op onderstaande afbeelding.



Omgeving

De locatie wordt aan de noordzijde begrensd door de achtererven van de vrijstaande woningen aan de centrale vijver in de Veldjesgraaf, aan de oostzijde door het erf behorende bij de zorgboerderij de Veenhoeve, aan de zuidzijde door een voor de waterhuishouding van het plangebied benodigde watergang en aan de westzijde door onbebouwd grasland.



Het plan is een uitwerking van de tweede fase van de woonwijk Veldjesgraaf; de rond 2005 ontwikkelde dorpsuitbreiding van Ederveen.

Verkaveling

De 6 woningen zijn geprojecteerd rond een hofje dat aan de noordzijde wordt ontsloten door een bescheiden toegangsweg. Het gaat hier om vrijstaande woningen op middelgrote kavels met een bescheiden voortuin (circa 5 meter) en een achtertuin van circa 10 meter. De onderlinge afstanden tussen de woningen is circa 5 á 6 meter. De behoefte aan parkeergelegenheid wordt opgevangen op eigen erf en in de centrale ruimte. Aan de zuidzijde van het hofje wordt een (visuele) relatie gelegd met de bestaande watergang. De exacte positie van de woningen op de kavels en de inrichting van het hofje zullen in overleg met de potentiële eigenaren worden bepaald. Gestreefd wordt naar en zo groen mogelijk karakter.

De woningen

De woningen zijn typologisch verwant aan de bestaande woningen aan de noordzijde van het hofje. 1 bouwlaag met een royaal tentdak en een goothoogte van 3 meter. De voorgevelbreedte bedraagt 6 à 7 meter en de woningdiepte 10 tot 11 meter.



De openbare ruimte heeft een ontspannen, erfachtig karakter en vormt een visueel samenhangende eenheid. De verblijfsfunctie is dominant; de auto is "te gast". Parkeerplaatsen worden groen ingepast. De verharding heeft aardse, gedekte tinten. Bomen staan altijd in een royaal plantvak.



De zuidzijde van het hofje heeft een groen karakter en vormt een natuurlijke overgang naar de bestaande waterpartij. Het water is beleefbaar en bereikbaar vanuit het hofje.

De woningen en de directe woonomgeving

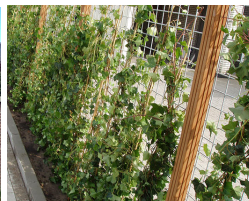
De woningen hebben een kleinschalig, uitgesproken landelijk karakter en zijn grondgebonden. Ze hebben een aantoonbare samenhang in schaal, architectuur en materialisering en zijn qua bouwmassa verwant aan de bestaande vrijstaande woningen in de Veldjesgraaf.



De woningen worden vrijstaand of geschakeld door garages gebouwd. De woningen hebben een eenvoudige, heldere hoofdvorm en zijn voorzien van royale kappen (overwegend zadeldaken), bij voorkeur met overstekken. De goothoogte is overwegend 3 meter en de nokhoogte 10 meter (1 bouwlaag met kap). Het dakvlak is dominant t.o.v. de bouwlaag. Dakhellingen zijn gelijk.

Ondergeschikte bouwdelen kunnen een goothoogte van maximaal 6 meter hebben.

De verharding van voortuinen wordt beperkt tot het minimaal noodzakelijke. Een woning heeft maximaal 1 inrit van maximaal 3 meter breed. In het zicht komen de zijerfscheidingen en hebben een groen karakter (Hagen, hekwerk/betonmat met Hedera o.i.d.) Schuttingen zijn zo min mogelijk zichtbaar vanaf de openbare weg en mee vormgegeven. De voorzijde van de woning heeft in het algemeen een groene omzoming.



Detailering en materialisering

Kleur- en materiaalgebruik zijn per blok in onderlinge samenhang. Zorgvuldige, verfijnde detailering. De gevels worden opgetrokken in een aards getinte baksteen met een natuurlijke uitstraling. Verdiepte voegen. Plaatselijk kunnen gestuukte of houten accenten worden toegepast. De kozijnen (ramen en deuren), dakranden en boeiboorden worden uitgevoerd in hout of in een qua uitstraling gelijkwaardig materiaal en worden geschilderd in gedekt wit of een andere gedekte tint. Kloeke, diepliggende kozijnen of kozijnkasten. Kloeke dorpels.

De daken zijn gedekt met donker gekleurde pannen. Deze zijn keramisch of dienen te zijn voorzien van een hoogwaardige keramische toplaag. De daken hebben royale overstekken. In het zicht liggende schoorstenen worden gemetseld.

Entreepartijen dienen meer te zijn dan alleen een deur, c.q. te worden geaccentueerd door een bijzonder element. (uitbouw, siermetselwerk, raampartij, luifel)



Expressieve entree

aards getinte baksteen

kloeke, diepliggende kozijnen

donkere keramische pan

zorgvuldige detailering

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (maart 2012)

Het Rijk heeft recentelijk haar beleid uit de Nota Ruimte geactualiseerd door de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vast te stellen, met het motto 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig'. Het Rijk streeft hiermee naar een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen en laat meer over aan gemeenten en provincies.

Doelen

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit bovenstaande beschrijving blijkt dat deze rijksstructuurvisie op zodanig abstract niveau is, dat in ieder geval voor het plangebied Veldjesgraaf II Zuid geen concrete doelstellingen vanuit rijksniveau worden opgelegd.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (december 2011)

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

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 jo. 1.1.1, lid 3 Bro moet de toelichting bij een Uitwerkingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoen aan de volgende voorwaarden:

- er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- indien uit de beschrijving blijkt dat er sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- indien uit de beschrijving blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Op basis van de woonvisie en woningbouwprogrammering van de gemeente Ede moet worden vastgesteld dat sprake is van een actuele behoefte voor extra woningbouw in de kern Ederveen. In de kern Ederveen staan momenteel weinig woningen te koop en vanuit de bevolking komt er een duidelijk signaal dat er vraag is naar extra woningbouw. Dit signaal is ook sterk naar voren gekomen tijdens de voorbereiding van het woningbouwplan Munnikebeek dat gelijktijdig met het onderhavige Uitwerkingsplan in procedure wordt gebracht. Dit is ook onderbouwd in de Nota van Uitgangspunten (d.d. 11 juli 2013) voor de structuurvisie Ederveen. Er is binnen het bestaande gebied in Ederveen geen ruimte om te voorzien in de behoefte door herstructurering. Het plan voldoet daarmee aan het bepaalde in artikel 3.1.6., lid 2 Bro.

3.3 Provinciaal beleid

2.3.1. Omgevingsvisie Gelderland

Ter vervanging van de structuurvisie Gelderland (voorheen Streekplan 2005) heeft de provincie Gelderland een nieuwe Omgevingsvisie vastgesteld op 9 juli 2014. Deze nieuwe Omgevingsvisie zal naar verwachting in oktober/november 2014 in werking treden. In deze omgevingsvisie is onder andere beschreven dat de provincie en haar partners streven naar een vitaal buitengebied met:

- Behoud van levendigheid;
- Een verbetering van de kwaliteit van wonen, werken en vrijetijdsbesteding;
- Rekening houdend met grote verschuivingen door schaalvergroting in de landbouw, energietransitie en urbanisatie de komende jaren.

De gevolgen van de economische recessie en de vastgoedcrisis zijn ook op het platteland sterk voelbaar. In veel regio's willen gemeenten het wonen, de detailhandel en het werken zo veel mogelijk concentreren in de kernen. Bij deze opgave zouden partijen samen moeten inspelen op nieuwe kansen voor de plattelandseconomie en samen moeten anticiperen op bevolkingsdaling, ontgroening en vergrijzing, en op de discrepantie tussen vraag en aanbod op de arbeidsmarkt. Het voldoen aan een andere behoefte voor wonen en werken vraagt een slagvaardige overheid en om actief burgerschap en zelforganiserend vermogen van groepen en organisaties.

Op dit moment geldt echter nog het provinciale beleid zoals neergelegd in het Streekplan 2005. Met de invoering van de Wet ruimtelijke ordening in 2008, heeft dit document de status van 'structuurvisie' gekregen. Het onderhavige Uitwerkingsplan is gebaseerd op een reeds vastgesteld bestemmingsplan. De toevoeging van de extra woningen is niet in strijd met het provinciale beleid.

2.3.2. Omgevingsverordening Gelderland

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

Op dit moment is de Ruimtelijke Verordening Gelderland van toepassing, hetgeen is vastgesteld op 15 december 2014 (laatstelijk gewijzigd op 29 mei 2013; derde herziening). De verordening moet nog worden aangepast aan de nieuwe provinciale Omgevingsvisie. Volgens planning wordt de verordening aangepast aan de nieuwe Omgevingsvisie Gelderland in oktober 2014.

Voor het onderhavige wijzigingsplan is het geldende regime van de Ruimtelijke Verordening Gelderland nog van toepassing. Het voorliggende Uitwerkingsplan is gebaseerd op een reeds vastgesteld bestemmingsplan en is in overeenstemming met het bepaalde in de Ruimtelijke Verordening.

Woonvisie Gelderland, Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019

De gemeenten en corporaties maken met de provincie Gelderland afspraken over woningbouw. Dit komt samen in het Kwalitatief WoonProgramma (KWP). KWP 3 is het meest recente programma. Het KWP3 heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de woningbehoefte. De woningbehoefte in Gelderland is becijferd op circa 69.000 woningen (netto) voor de periode 2010-2019, voor het Gelderse deel van de Regio Food Valley ca. 12.000 woningen netto. Voor Ede wordt voor de periode 2010 tot en met 2019 rekening gehouden met de bouw van 5.000 woningen. In het KWP3 wordt sterk de nadruk gelegd op het realiseren van betaalbare koop- en huurwoningen, waarbij men zich expliciet uitspreekt voor méér betaalbare huurwoningen (ambitieindicatie is 46% netto). Tevens richt het KWP3 zich op het voldoende ontwikkelen van levensloopbestendige ('nultreden'-) woningen en is er specifiek aandacht voor onderwerpen als energie & klimaat, dak- en thuislozen en collectief particulier opdrachtgeverschap.

Voor de onderbouwing van de woningbouwprogrammering wordt verder verwezen naar paragraaf 3.4. De ontwikkeling van woningbouw in het plangebied past binnen de provinciale structuurvisie.

3.4 Gemeentelijk beleid

Nota van uitgangspunten Structuurvisie Ederveen

Op 11 juli 2013 heeft de gemeenteraad de Nota van uitgangspunten vastgesteld ter voorbereiding op de Structuurvisie Ederveen. In deze structuurvisie is de betreffende locatie en het aansluitende terrein in zuidelijke richting aangewezen als woningbouwlocatie voor de aankomende jaren. De ontwikkeling van zes nieuwe woningen direct achter de woonpercelen van Veldjesgraaf is planologisch al opgenomen via een uitwerkingsverplichting in het bestemmingsplan Ederveen 2011. Deze ontwikkeling loopt daarmee vooruit op de verder woningbouwontwikkeling in zuidelijke richting en is eigenlijk nog een afronding van het project 'Veldjesgraaf'.

Woningbouwprogramma gemeente Ede

In de Woonvisie Ede 2012 (vastgesteld door de Raad op 31 mei 2012) is aangegeven dat er met name in de grondgebonden sfeer gebouwd gaat worden (indicatie verhouding grondgebonden-gestapeld 80-20) en dat er een behoefte is aan een sterke differentiatie. Daarnaast ligt de focus voor de eerstkomende jaren op goedkope en middeldure woningen (zowel huur als koop). Voor de middellange en lange termijn gaat de Woonvisie uit van een

extra accent op het middeldure segment. Een en ander is erop gericht om jongere doelgroepen binnen de gemeente te behouden of aan te trekken. Uitgangspunt van de Woonvisie is dat er in totaal in de gemeente Ede vanaf 2013 500 woningen per jaar gebouwd gaan worden (375 in Ede Stad en 125 in de dorpen).

Voor de dorpen specifiek geldt het uitgangspunt dat gebouwd wordt voor de autonome behoefte. In de Woonvisie zijn hiertoe indicatieve aantallen opgenomen op basis van demografische cijfers/onderzoeken en woningbouwontwikkelingen in het verleden. Voor Ederveen wordt uitgegaan van gemiddeld 5 woningen toevoeging per jaar. Dit is overigens een indicatief getal en niet 'in beton gegoten'. De ontwikkeling van 6 woningen past binnen dit streven, zeker ook omdat er in de laatste jaren (vanaf 2010, gemeten op basis van CBS-gereedmeldingen) weinig nieuwe woningen aan de woningvoorraad in Ederveen zijn toegevoegd. Ook in samenhang gezien met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Ederveeën Munnikebeek" past de voorgenomen woningbouw binnen de verwachte behoeftevraag. Met name het plan van de Munnikebeek strekt zich uit over een periode van 10 jaar. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat er op dit moment geen andere grootschalige woningbouwlocaties beschikbaar zijn in Ederveen.

Zoals eerder al opgemerkt betreft het onderhavige plan een vervolgfase op het eerder gerealiseerde project "Veldjesgraaf". De verdeling van de verschillende woningbouwcategorieën is in dat totale project al gemaakt. In het voorliggende uitwerkingsplan is vanwege stedenbouwkundige belangen uitsluitend sprake van vrijstaande woningen.

Hoofdstuk 4 Onderzoek en randvoorwaarden

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen diverse aspecten aan de orde die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna, water, milieu en kabels en leidingen. Per onderdeel worden het beleid en/of de van toepassing zijnde wetgeving weergegeven, waar vervolgens het plangebied aan wordt getoetst, gevolgd door de - indien van toepassing - consequenties voor het bestemmingsplan.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Regelgeving en beleid

In de handreiking 'bedrijven en milieuzonering' worden richtlijnen gegeven voor het planologisch inpassen van gevoelige bestemmingen en bedrijven. Onder andere een woning is een gevoelige bestemming in de zin van deze handreiking.

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

Situatie plangebied

Het betreft een woongebied. Het gaat om een uitwerking van zes extra woningenkavels welke al in het moederplan zijn opgenomen (vgl. hoofdstuk 1 en 2). De ruimtelijke haalbaarheid is daarmee grotendeels gegeven.

Voor het perceel ten oosten van het plangebied (zorgboerderij 'De Veenhoeve'), geldt een gemengde bestemming. Hier mogen kantoren, detailhandelsbedrijven en maatschappelijke instellingen zich vestigen. Dit zijn – wat betreft milieuhinder – kleinschalige activiteiten. Er vinden daarnaast geen vervoersbewegingen plaats aan de zijde van de nieuw te realiseren woningen. Daarom kan worden volstaan met een afstand van 10 meter tussen de inrichtingsgrens en de gevel van de te realiseren woningen. Het verkavelingsplan voor dit Uitwerkingsplan voldoet aan deze richtafstand.

Conclusie

Op basis van het voorgaande moet worden vastgesteld dat voor de nieuwe woningen sprake is van een woon- en leefklimaat die als voldoende kan worden beschouwd.

4.3 Bodem

Regelgeving en beleid

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid. Middels een bodemkwaliteitskaart wordt de chemische bodemkwaliteit weergegeven binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. De bodemkwaliteitskaart is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 31 mei 2012. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is.

Daarnaast kent de gemeente Ede een vrijstellingsregeling. Dit houdt in dat het college van burgemeester en wethouders vrijstelling kunnen verlenen van de bodemonderzoeksplicht bij een bouwvergunning of bij een bestemmingsplanwijziging omdat er al voldoende gegevens zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit, zoals bijvoorbeeld een bodemkwaliteitskaart in combinatie met een bodembeheersplan. Voorwaarde hierbij is wel dat uit historisch onderzoek is gebleken

dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten of calamiteiten.

Situatie plangebied

De te ontwikkelen locatie maakte deel uit van een reeds onderzocht gebied waarvoor in 2004 al eens bodemonderzoek (TAUW, kenmerk 4336745 van 3 mei 2004) heeft plaatsgevonden. Uit de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verhoogde gehalten PAK, koper, minerale olie en zink bevat. In de ondergrond is geen van de onderzochte stoffen boven de streefwaarde aangetoond. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte chroom gemeten.

Conclusie

Op basis van de resultaten van het destijds uitgevoerde onderzoek is de bodem geschikt voor het beoogde doel. Omdat in de tussentijd geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden is het aannemelijk dat de kwaliteit niet is verslechterd. Bovendien is de locatie onverdacht, waardoor er een vrijstelling van bodemonderzoek kan worden verleend.

4.4 Water

Regelgeving en beleid

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Waterplan. De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water, die in het Waterplan worden beschreven zijn:

- De trits 'vasthouden, bergen en dan pas afvoeren van regenwater'
- Scheiden van vuil en schoon water
- Vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving

Hemelwaterbeleid

In het Bouwbesluit 2012 is in artikel 6.18 aangegeven dat de perceelseigenaar de eerste verantwoordelijkheid heeft voor de opvang van hemelwater. De gemeente heeft hier eisen aan gesteld in het hemelwaterbeleid. In het hemelwaterbeleid "In de weer met neerslag" d.d. 6 maart 2007 zijn de doelstellingen ten aanzien van hemelwater uit het waterplan operationeel uitgewerkt. Afkoppeling van daken gebeurt bij voorkeur via zichtbare afvoer en infiltratie en wel om de volgende reden.

- foutieve afkoppeling zichtbaar (voorkoming bodemvervuiling)
- bewustwording burger
- verbeteren kwaliteit leefomgeving

De keuze voor een infiltratievoorziening, alsook de uitwerking van de benodigde bergingscapaciteit is uitgewerkt door 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 15 tot 20 cm.

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.

Situatie plangebied

Riolering voor vuil- en hemelwater

Ter plaatse van het plangebied is vrij vervalriolering aanwezig van een gescheiden stelsel. Het vuilwater en het hemelwater van de eventuele nieuwe bebouwing moet daarop worden aangesloten door middel van een nieuw te maken gescheiden riool in de straat die de woningen gaat ontsluiten. Het gebruik van uitlopende materialen zoals lood, koper en zink is niet toegestaan.

Vuilwaterlozing uitvoeren in PP of PVC kleur roodbruin (RAL code 8023).
Regenwaterlozing uitvoeren in PP zwart RAL code 9011 of PVC middelgrijs code 7037.

Hoogten

Om inzicht te krijgen in de af- en ontwatering van de percelen en de aansluiting op de belendende percelen, zal een hoogtemeting moeten worden uitgevoerd. Het bepalen van de vloerpeilen van de gebouwen zal in overleg met de gemeente moeten plaatsvinden.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande bestaat geen bezwaar tegen realisatie van dit bestemmingsplan.

4.5 Ecologie

Gebiedsbescherming

Regelgeving en beleid

In de natuurbeschermingswet 1998 zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen verwerkt. Bij toetsing aan de Natuurbeschermingswet gaat het om soorten en habitat waarvoor, krachtens de Habitat- en Vogelrichtlijnen, Natura 2000-gebieden zijn aangewezen en instandhoudingsdoelstellingen zijn geformuleerd. Bij werkzaamheden of ontwikkelingen nabij een Natura 2000-gebied dient getoetst te worden of er negatieve (externe) effecten zijn op de instandhoudingsdoelen.

Het hoofddoel van de provinciale ecologische hoofdstructuur (EHS) is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen. Het ruimtelijke beleid, vastgelegd in de provinciale streekplannen, is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. In de EHS wordt onderscheid gemaakt tussen: EHS-natuur, EHS-verweving en ecologische verbindingzones. Volledigheidshalve wordt daarbij opgemerkt dat met name de terminologie in de nieuwe provinciale omgevingsvisie gewijzigd gaat worden. Dit heeft overigens geen invloed op dit uitwerkingsplan.

Situatie plangebied

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd natuurgebied. Het beschermde natuurgebied is gelegen op ongeveer 4 km afstand van het plangebied. Van externe negatieve effecten kan daarom geen sprake zijn. De EHS is gelegen op enkele honderden meters van het plangebied. Voor de EHS is externe werking niet van toepassing. Aangezien het een beperkte ontwikkeling betreft worden negatieve effecten niet verwacht. Verdere toetsing aan de natuurbeschermingswet en het beschermingskader van de EHS is niet noodzakelijk.

Conclusie

De Natuurbeschermingswet en het beschermingskader van de EHS vormen geen belemmering voor dit Uitwerkingsplan.

Soortenbescherming

Regelgeving en beleid

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en Faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetswijzigingen is de wet momenteel gericht op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Indien plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijk negatieve effecten op beschermde soorten teweeg worden gebracht.

Situatie plangebied

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit grasland die wordt begrensd door bestaand groen en een watergang aan de zuidzijde van het plangebied. Het plangebied en het bestaande groen heeft mogelijk een functie als foerageergebied en vliegroute voor vleermuizen. De bestaande structuren zullen echter behouden blijven. Er zijn daarom geen negatieve effecten te verwachten, mits de volgende voorwaarde in acht worden genomen:

- In het plangebied zal minimaal moeten worden omgegaan met straatverlichting, bij voorkeur geen. Anders zwakke armaturen van met amberkleurige verlichting, die gebundeld naar beneden straalt.
- De huidige groene structuren zullen moeten blijven behouden

Overige beschermde soorten worden niet verwacht binnen het plangebied. Op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren dienen de gelegenheid te hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Er zal daarom moeten worden gestart met de werkzaamheden in de minst kritische periode voor Fauna, oktober tot en met maart.

Conclusie

De Flora- en Faunawet vormt geen belemmering voor dit Uitwerkingsplan mits aan bovenstaande voorwaarde wordt voldaan.

4.6 Archeologie

Regelgeving en beleid

In 2012 is de nota 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' door de gemeenteraad vastgesteld. De nota stoelt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

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

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige plangebied is gebruik gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede, een het rapport van het archeologisch booronderzoek dat in 2005 op deze locatie heeft plaatsgevonden².

¹ Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neefjes, N.W. Willemse, T. Bouma, S. van der Veen & J.A. Wijnen, 2013: Cultuurhistorische Waardenkaart Ede; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en -stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede, RAAP-rapport 2500, Weesp.

² Sophie, G., 2005: Ederveen Schras. Een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen. ADC Rapport 446, Amersfoort.

Situatie plangebied

Om uit te sluiten of in het plangebied archeologische waarden aanwezig zijn, is door een gekwalificeerd archeologisch onderzoeksbureau in het verleden een archeologisch karterend booronderzoek uitgevoerd (2005). Dit onderzoek heeft uitgewezen, dat een groot deel van de oorspronkelijke, toch al natte, bodem verstoord bleek te zijn.

Op grond van het booronderzoek kan worden geconcludeerd dat de kans op het aantreffen van waardevolle archeologische resten klein is.

Conclusie

Het onderhavige Uitwerkingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van zes woningen. Op basis van de resultaten van het archeologisch booronderzoek dat in het plangebied is uitgevoerd, is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een beschermende planologische regeling 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 (Monumentenwet 1988, artikel 53, lid 1).

4.7 Geluid

Regelgeving en beleid

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

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

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

In bovenstaande situaties geldt voor nieuwe te realiseren woningen in de zone van een verkeers- of spoorweg een beschermingsniveau van respectievelijk 48 en 55 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.

Situatie plangebied

De nieuw te realiseren woningen zijn niet gelegen binnen een geluidszone van een weg of spoorweg. De Hoofdweg ter hoogte van het plangebied is een 30 km/uur weg, en heeft geen geluidzone. Circa 350 meter ten zuiden van het plangebied eindigt de bebouwde kom en wordt de wettelijke snelheid op de Hoofdweg 80 km/uur. De planlocatie valt buiten de zone van 250 meter van dat gedeelte van de Hoofdweg. De overige wegen in en om de planlocatie zijn allen 30 km/uur wegen, zonder geluidszone, en met een lage verkeersintensiteit, waardoor nader onderzoek niet nodig is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidsbelasting op de planlocatie ten gevolge van de doorgaande Hoofdweg wel beschouwd. Op de planlocatie wordt ruimschoots voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Nader onderzoek is niet nodig.

Conclusie

De locatie is niet binnen de geluidszone van een verkeersbron gelegen. De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor realisatie van dit plan.

4.8 Luchtkwaliteit

Regelgeving en beleid

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

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

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

Situatie plangebied

Het Uitwerkingsplan plan betreft de toevoeging van slechts 6 woningen. In het vastgestelde bestemmingsplan waarin de uitwerkingsplicht is opgenomen is de gehele ontwikkeling van de omgeving beschouwd. Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. In het vastgestelde bestemmingsplan is reeds geconcludeerd dat dit een NIBM-project betreft, inclusief dit Uitwerkingsplan. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de wijziging van het bestemmingsplan en de realisatie van de woningen.

4.9 Verkeer en parkeren

Regelgeving en beleid

Uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen zijn de door de gemeenteraad vastgestelde 'Gemeentelijk Verkeers en Vervoers Plan' (GVVP), de nota 'Verkeersveiligheid', de nota 'Voorrang voor de fiets', nota 'Parkeernormering gemeente Ede' en 'nota Zandwegen'. Daarnaast wordt gekeken naar de verkeersgeneratie voor de toekomstige situatie. Dit op basis van de landelijke gegevens van de CROW (nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer en openbare ruimte)

Zo wordt gekeken of de nieuwe ontwikkeling de verkeersveiligheid niet beïnvloed. Daarnaast is het uitgangspunt dat alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Verder worden onverharde (zand) wegen in principe niet verhard.

Situatie plangebied

Parkeren

Voorliggend plan voorziet in de toevoeging van 6 woningen. Als uitgangspunt voor de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen worden de kengetallen geldend voor een grote woning gerekend. Voor de toevoeging van een 6 woning in het bedoelde gebied moet rekening gehouden worden met $6 \times 2,1 = 13$ parkeerplaatsen.

Het stedenbouwkundig ontwerp gaat uit van zes woningen met een garage en lange oprit. Voor deze percelen mag worden gerekend met een parkeercapaciteit van 1,3 op eigen terrein. In totaal worden daarmee 7,8 (afgerond 7) parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. De overige 6 parkeerplaatsen worden ingevuld voor de woningen. Daarmee wordt voldaan aan de geldende parkeernorm.

Ontsluiting

Het plangebied wordt via een nieuwe inrit ontsloten op de Veldjesgraaf. De nieuwe ontsluiting is eenvoudig en overzichtelijk.

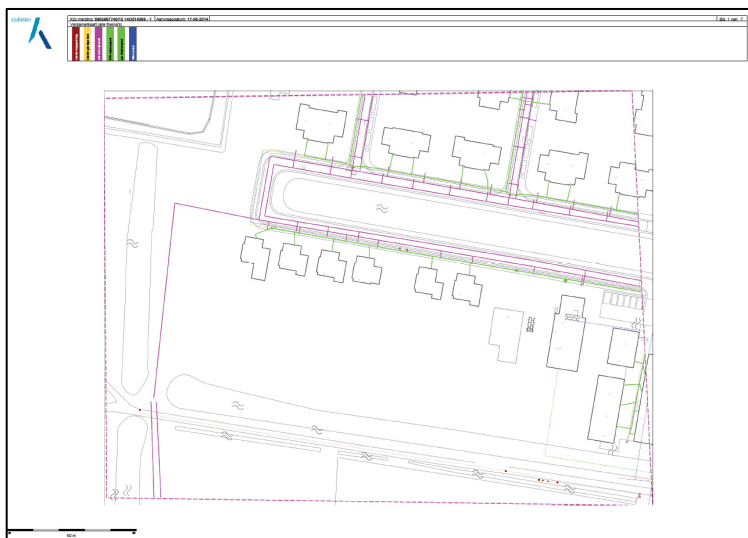
Volgens de uitgave van het CROW „Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden (publicatie 256)“ geldt voor (semi-) vrijstaande een verkeersgeneratie van ca. 8,8 voertuigbewegingen per dag. In het plangebied worden 6 nieuwe woningen mogelijk gemaakt, dus dat betekent een extra verkeersgeneratie van ca. 53 voertuigbewegingen per dag. De omliggende wegen hebben voldoende capaciteit om deze extra voertuigbewegingen te kunnen verwerken.

Conclusie

Het plan zorgt niet voor een onevenredige toenemende verkeerdruk op de omgeving. Verder wordt voldaan aan de geldende parkeernormering.

4.10 Kabels en leidingen

In het plangebied komen geen ruimtelijk relevante kabels en leidingen voor. Dit aspect behoeft om die reden geen nadere aandacht.



4.11 Externe veiligheid

Regelgeving en beleid

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).

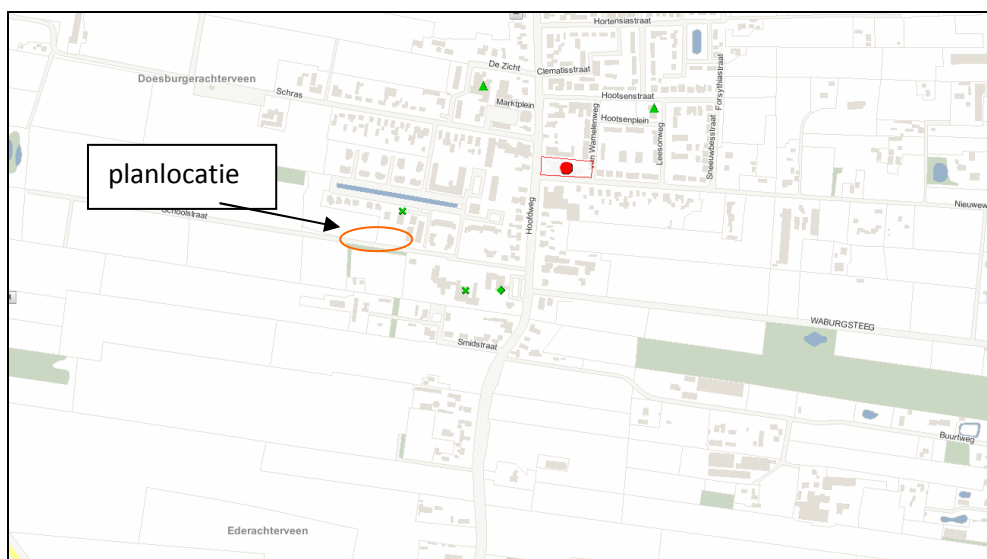
Ongevallen met gevaarlijke stoffen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

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

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

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.

In de directe omgeving van het plangebied liggen volgens de risicokaart van de provincie Gelderland geen risicobronnen met risicocontouren of een invloedsgebied over de planlocatie. Over de wegen in en nabij het plangebied vindt geen relevante hoeveelheid vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.



Uitsnede professionele risicokaart (april 2013)

Beleid/regelgeving

Uitwerkingsplan Ederveen, Veldjesgraaf II zuid

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

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

Situatie plangebied

Deze nieuwe ontwikkeling is door de brandweer getoetst aan het Besluit veiligheidsregio's, de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid en het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan. Het plan voldoet aan de gestelde eisen.

Conclusie

De brandweer adviseert positief op dit Uitwerkingsplan.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Kostenverhaal

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

Op de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen geldt een uitzondering op het moment dat de gemeente de kosten van de grondexploitatie op een andere manier kan verhalen. Dit kan bijvoorbeeld via een overeenkomst of gronduitgifte.

Economische uitvoerbaarheid

De woningbouwontwikkeling betreft een gemeentelijk initiatief. De kosten voor het Uitwerkingsplan en overige kosten worden verdisconteerd in de grondprijs. De realisatie van zes woningen was reeds voorzien in het bestemmingsplan "Woonzorgzone Schras Ederveen", vastgesteld op 6 juli 2006. Daarmee bestaat er geen planschaderisico voor de vaststelling van dit Uitwerkingsplan. De woningbouwontwikkeling was namelijk 'voorzienbaar' voor de huidige aangrenzende eigenaren. Gelet op het voorgaande is er geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk vormt de uitleg bij de juridische regeling (de digitale verbeelding en de regels) van het bestemmingsplan Ederveen, Veldjesgraaf I zuid.

6.2 Plansystematiek

Uitgangspunten

Bij het opstellen van de regeling zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Vormgeving en inrichting

- de wettelijke standaarden (SVBP2012);
- het zoveel mogelijk weergeven van informatie op de verbeelding;
- het zoveel eenvoudig en duidelijk mogelijk opstellen van de regels.

Inhoud

- Uitwerkingsvoorwaarden in het bestemmingsplan 'Ederveen 2011'.

Enkelbestemmingen en dubbelbestemmingen

In het Uitwerkingsplan zijn uitsluitend enkelbestemmingen opgenomen. De enkelbestemmingen betreffen Tuin, Wonen en Verkeer-Verblijfsgebied.

6.3 Uitleg van de regels

Hoofdstuk 1 algemene regels

Begrippen (artikel 1)

De begrippen die in het bestemmingsplan voorkomen worden in dit artikel gedefinieerd. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Wijze van meten (artikel 2)

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

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

Ook is expliciet bepaald dat ondergrondse ruimten worden meegerekend in het maximaal te bebouwen oppervlak, op het moment dat deze niet onder een gebouw zijn gelegen.

Hoofdstuk 2 bestemmingsregels

Tuin (artikel 3)

De voortuinen bij de woningen hebben de bestemming Tuin. Op deze gronden kan het voorerf worden ingericht. Bebouwing is in principe niet toegestaan. Uiteraard is bebouwing in de vorm van erfafscheidingen wel toegestaan. Parkeren op deze gronden is niet wenselijk en om die reden expliciet uitgesloten.

Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 4)

De verkeerstructuur en de noodzakelijke parkeervoorzieningen in het plangebied hebben een verkeersbestemming gekregen. De hoofdontsluiting van het plangebied verloopt via de Veldjesgraaf aan de noorzijde.

Wonen (artikel 5)

Hoofdgebouwen worden in het bouwvlak gebouwd. Uitbouwen, aanbouwen en bijgebouwen mogen ook buiten het bouwvlak worden opgericht (tot bepaalde maatvoeringen). Gelet op de ligging van het perceel en de bestaande stedenbouwkundige structuur, is het wenselijk om enkel vrijstaande woningen toe te staan.

Hoofdstuk 3 Overige regels**Anti-dubbeltelbepaling (artikel 6)**

De anti-dubbeltelbepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de antidubbeltelregel wordt bindend voorgeschreven in artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels (artikel 7)

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

Algemene gebruiksregels (artikel 8)

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

Algemene afwijkingsregels (artikel 9)

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

- af te wijken van de voorgeschreven maten en percentages;
- bouwgrenzen te overschrijden;
- nutsvoorzieningen toe te staan, in grotere afmetingen dan reeds direct toegestaan;
- de bouwhoogte te overschrijden ten behoeve van bijvoorbeeld luchtkokers;
- het gebruik van bijgebouwen voor mantelzorg toe te staan.

Algemene wijzigingsregels (artikel 10)

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

Daarnaast bevat dit plan de bevoegdheid om bouwgrenzen, tevens bestemmingsgrenzen, te overschrijden. Hiervoor gelden dezelfde afmetingen als in voorgaande alinea benoemd.

Een procedureregulering voor een wijzigingsplan is niet in dit plan opgenomen, omdat de Wro verplicht de procedure voorschrijft. Kort gezegd komt dit erop neer dat het ontwerpbesluit 6 weken ter inzage ligt en belanghebbenden gedurende deze termijn een zienswijze kunnen indienen. Er geldt een aantal voorwaarden ten aanzien van de bekendmaking en publicatie van de besluiten.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregel**Overgangsrecht (artikel 11)**

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

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

De bescherming van het overgangsrecht zoals hierboven beschreven vervalt op het moment dat een nieuw bestemmingsplan voor de betreffende gronden wordt vastgesteld.

Slotregel (artikel 12)

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

Hoofdstuk 7 Inspraak, vooroverleg en zienswijzen

7.1 Procedure van voorontwerp en vooroverleg

Er geldt geen wettelijke plicht tot inspraak. Afhankelijk van de omvang van de ontwikkeling heeft de gemeente Ede in haar inspraakverordening geregeld in welke gevallen zij toch de burgers de mogelijkheid wenst te geven om inspraak op een voorontwerp-bestemmingsplan te kunnen geven. Gezien de omvang van het plan biedt de gemeente Ede voor dit Uitwerkingsplan geen mogelijkheid tot inspraak via een voorontwerp Uitwerkingsplan. Er zal direct een 'Ontwerp' ter inzage worden gelegd voor eventuele zienswijzen.

Op basis van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening moet wettelijk vooroverleg worden gevoerd met overleginstanties van andere overheden. Gelet op het feit dat de ontwikkeling reeds is opgenomen in het bestemmingsplan Ederveen 2011, waarover uitvoerig vooroverleg heeft plaatsgevonden, wordt voor het Uitwerkingsplan niet afzonderlijk vooroverleg gevoerd. Hierover zijn ook afspraken gemaakt met de betreffende overlegpartijen.

7.2 Zienswijzen en vaststelling

De planontwikkeling wordt direct ter inzage gelegd via een ontwerp-Uitwerkingsplan conform artikel 3.9a jo. 3.8 Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp-Uitwerkingsplan heeft van 26 juni 2014 tot en met 6 augustus 2014 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het ontwerp-Uitwerkingsplan.

De gemeente heeft geen zienswijzen ontvangen op het ontwerp-Uitwerkingsplan.

7.3 Gewijzigde vaststelling (ambtshalve)

Tijdens een inloopbijeenkomst op 3 juli 2014 zijn door direct aangrenzende eigenaren vragen gesteld over de afscherming van de nieuwe bebouwing. De gemeente acht dit een zaak tussen de bewoners/eigenaren zelf, maar zal bij de verkoop van de kavels hiervoor wel aandacht vragen bij de nieuwe eigenaren. De gemeente zal partijen in contact brengen met elkaar om in goed overleg een passende erfafscheiding te bespreken. Naar aanleiding van de gestelde vragen ziet de gemeente nog wel mogelijkheden om het totale bouwvlak (hierbinnen moeten de woningen worden gesitueerd) ambtshalve met één meter in zuidelijke richting op te schuiven. Daarmee komt de hoofdbebouwing op grotere afstand van de bestaande woningen.

Hoofdstuk 8 Handhaving

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

Handhaving in 3 fasen

Handhaving bestaat uit 3 fasen:

- handhaving start bij het bieden van de noodzakelijke informatie. Immers: onbekend maakt onbemind;
- bij concrete overtredingen zal primair in overleg worden getracht om tot een oplossing te komen;
- 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.

Handhavingsprocedure

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

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

Zodra een overtreding is geconstateerd, zal worden nagegaan of een oplossing (legalisatie) mogelijk is. Kan geen vergunning worden verleend (bijvoorbeeld 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. Zo nodig treedt de gemeente op en kan er een dwangsom of bestuursdwang worden toegepast.

Bijlage bij regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten