



TOELICHTING

Uitwerkingsplan

Ede, Het Nieuwe Landgoed, woningen Stakenberg, deelplan 3B

18 november 2014
Versie 0301

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding en ambitie	5
1.2 Geldend bestemmingsplan	6
1.3 Het uitwerkingsplan	6
1.4 Ligging locatie	7
1.5 Procedure	8
1.6 Leeswijzer	8
2. Beleidskader	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	9
2.1.2 Water	9
2.1.3 Ecologie/Natuur	10
2.2 Provinciaal beleid	10
2.2.1 Streekplan Gelderland 2005	10
2.2.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland	11
2.2.3 Woonvisie Gelderland, Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019	11
2.3 Gemeentelijk beleid	12
2.3.1 Woonvisie Ede 2012	12
2.3.2 Parkeerbeleidsplan	12
2.3.3 Waterplan	12
2.4 Conclusie beleid	13
3. Onderzoek en randvoorwaarden	14
3.1 Ruimtelijk / planologisch	14
3.3 Water	15
3.3.1 Algemeen	15
3.3.2 Beleidskader en locatiekeuze	15
3.3.3 Huidige situatie waterhuishouding	15
3.3.4 Toekomstige waterhuishoudkundige situatie	16
3.3.5 Duurzaam stedelijk waterbeheer	16
3.4 Archeologie	16
3.5 Natuur	17
3.5.1 Inleiding	17
3.5.2 Ecologie	17
3.6 Milieuzonering	18
3.7 Bodem	18
3.8 Geluidhinder	19
3.9 Luchtkwaliteit	21
3.10 Externe Veiligheid	21
3.11 Brandweer	23
4. Juridische aspecten	24
4.1 Algemeen	24
4.2 Hoofdpzet	24
4.3 Planregels	24
4.4 Bestemming	24
5. Uitvoerbaarheid	25
5.1 Algemeen	25
5.2 Economische uitvoerbaarheid	25
5.2.1 Eigendom	25
5.2.2 Overeenkomst	25
5.2.3 Planschade	25
5.3 Overleg en inspraak	25
5.3.1 Vooroverleg	25
5.3.2 Zienswijzen	25
6. Handhaving	26
6.1 Algemeen	26
6.2 Handhavingprocedure	26

BIJLAGEN

1. Ontheffing Flora- en faunawet vleermuizen, Dienst Regelingen, 9 augustus 2013
2. Activiteitenplan Flora- en faunawet voor Het Nieuwe Landgoed te Ede, rapportnummer 12023163, 21 juli 2012;
3. Verkennend onderzoek toplaag Het Nieuwe Landgoed te Ede, kenmerk: R01-76640.09-RSC, 8 maart 2013;
4. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï ten behoeve van Uitwerkingsplan Het Nieuwe Landgoed, woningen Stakenberg (deelgebied 3b), Ede, rapportnummer E14.019.

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 (deelplan 3B) blijkt.



Figuur 1: Luchtfoto plangebied (Bron: Geo-Informatie gemeente Ede)

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.

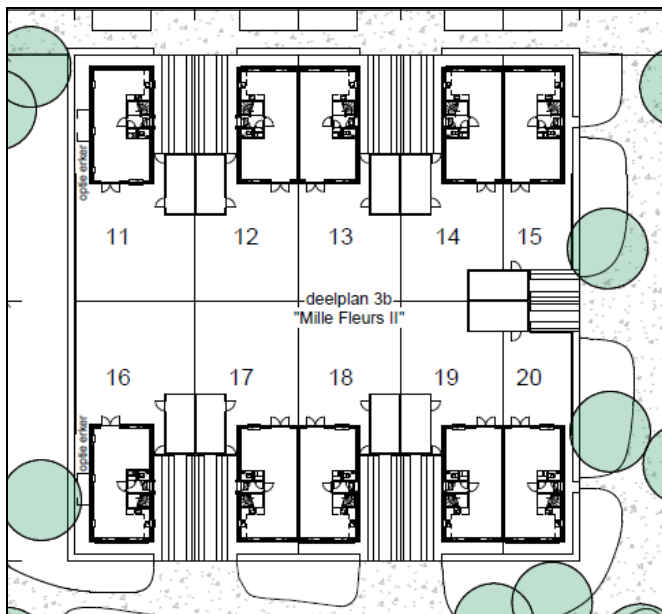
Op grond van het geldende bestemmingsplan is aan het plangebied de bestemming "Woongebied - Uit te werken" toegekend. Deze gronden zijn bestemd voor de volgende functies:

- 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.

1.3 Het 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. Verder zijn in het moederplan uitwerkingsregels opgenomen ten aanzien van de inrichting van het gebied als bouwregels voor de te bouwen hoofdgebouwen. Het matenplan (zie onderstaande figuur) past binnen regels zoals deze zijn opgenomen in het moederplan.

In het plan wordt de realisatie van 10 woningen aan de Stakenberg (deelplan 3B) mogelijk gemaakt. Er worden vier twee-onder-een kap woningen gerealiseerd (8 woningen in totaal) en twee vrijstaande woningen. De woningen hebben twee bouwlagen en een kap.



Figuur 2: Matenplan woningen Stakenberg in Ede (Bron: Dura Vermeer Bouw Hengelo BV)

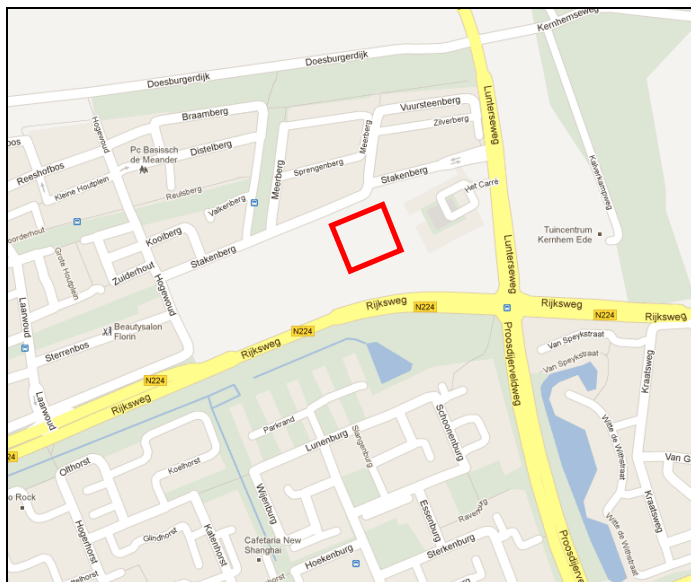
Voor de inhoud van de bestemming is aansluiting gezocht bij het moederplan.

De verschillende aanduidingen uit het moederplan, zijn indien juridisch noodzakelijk en relevant 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.

1.4 Ligging locatie

Het plangebied ligt ten noorden van de N224 aan de Stakenberg in Ede, ten westen van Het Carré. Het deelplan betreft het meest noord-oostelijke deel van het plangebied en is omgeven door groenvoorzieningen.



Figuur 3: Ligging van het plangebied (Bron: Google Maps)



Figuur 4: Ligging plangebied in Ede (Bron: Google Maps)

1.5 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. Een ieder wordt in de gelegenheid gesteld 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.

1.6 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 plangebied. 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, voor zover relevant. 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 hier bij het vaststellen van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen rekening houden.

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. Dit wordt verder uitgewerkt in paragraaf 3.3.

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.

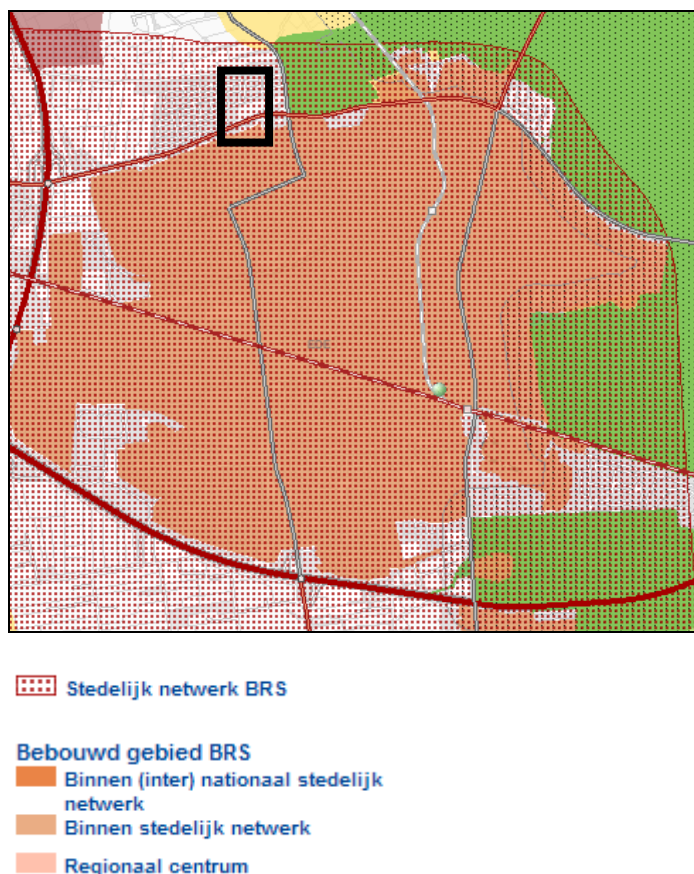
2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Streekplan Gelderland 2005

Het streekplan voor de Provincie Gelderland vormt het provinciaal sociaalruimtelijk beleid wat leidend is voor het ruimtelijk plan. 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 5: Uitsnede digitale Beleidskaart ruimtelijke structuur (Bron: Datahotel Provincie Gelderland)

2.2.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland

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 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 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

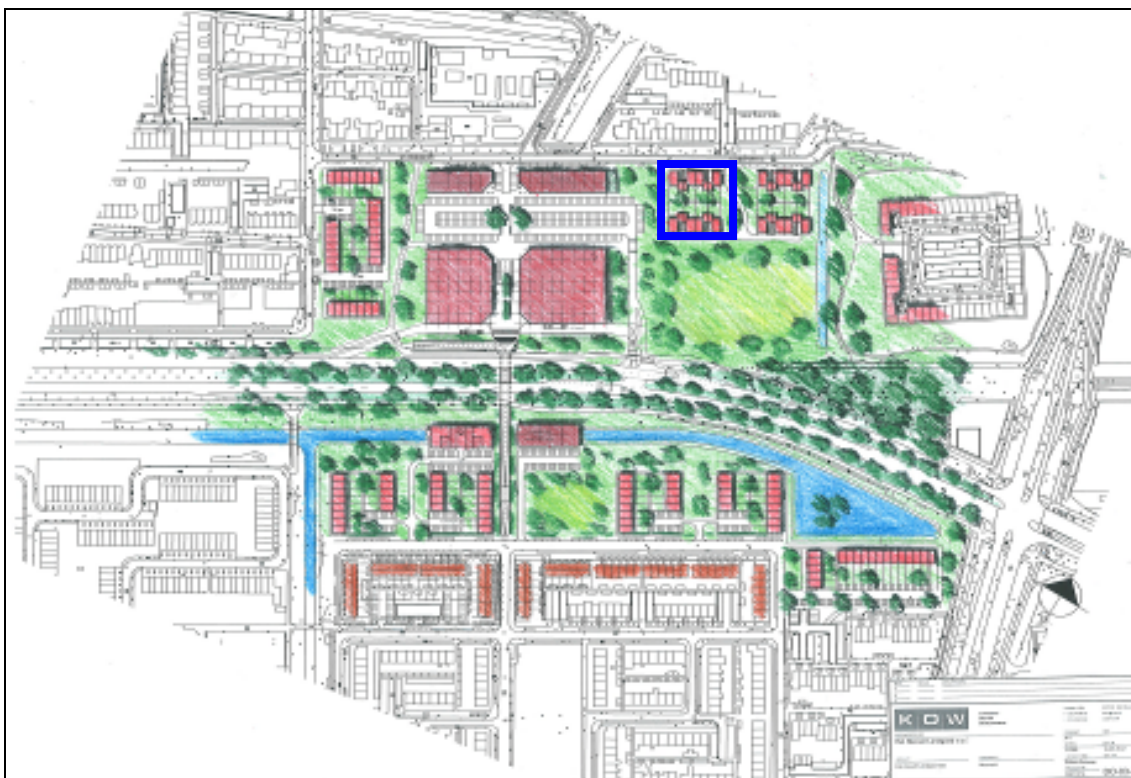
Landschappelijk ontwerp

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.

Stedenbouwkundig 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 6: (concept) stedenbouwkundig plan (Bron: KOW)

Deelplan 3B woningen Stakenberg

In deelplan 3B kunnen maximaal 15 woningen worden gerealiseerd. Voor dit deelplan is ervoor gekozen om in totaal 10 woningen mogelijk te maken, waarvan 4 twee-onder-een kap woningen (8 woningen in totaal) en 2 vrijstaande woningen. Voor deze woningen zijn beeldkwaliteitsvoorschriften opgesteld. De architectuur is te karakteriseren als een ingetogen, rustieke, landelijke architectuur.

3.2 Parkeren

Voor de woningen van Het Nieuwe Landgoed wordt op grond van het vastgestelde parkeerbeleid 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

De te realiseren woningen vallen in de dure / grote woningklasse, waarbij een parkeernorm wordt gehanteerd van 1,9 parkeerplaats per woning. De parkeerplaatsen worden deels op eigen terrein van de woningen gerealiseerd en deels in de openbare ruimte. Het plan voldoet aan de geldende parkeernorm. Er zijn op dit gebied geen knelpunten te verwachten.

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 grenst aan de Stakenberg. De N224 ligt ten zuiden van de woningen. 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/aandachtpunten:

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 ophogen 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 noorden van de N224, waar het onderhavige plan onder valt, zal worden geïnfiltreerd in de bodem. Het gaat hierbij om een oppervlakte van ongeveer 8,7 ha. Uitgaande van oppervlakkige infiltratie (0,3 meter diep) en 40 mm berging ($T = 10 + 10\%$) moet rekening worden gehouden met een oppervlak van circa 1,3 ha (1,16 ha + 10% extra voor talud/waking). Genoemde oppervlak is indicatief en afhankelijk van de precieze vormgeving van de infiltratievoorziening. Binnen de bestemmingsplanfuncties is hiervoor voldoende ruimte beschikbaar.
- De infiltratietransportvoorzieningen zullen worden aangesloten op het infiltratietransportsysteem in het aanpalende woongebied van Kernhem. Met aanvoer uit het plangebied is in het ontwerp van dit infiltratietransportsysteem rekening gehouden.
- Het vuilwater van de nieuwe woningen/complexen wordt aangesloten op het bestaand vuilwaterriool en gemengd riool.

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 verstoorte 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

Voor Het Nieuwe Landgoed zijn meerdere natuurtoetsen en -onderzoeken 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 (voor zover 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 de 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 de 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 plangebied Het Nieuwe Landgoed 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 voor een ontheffing van de Flora- en faunawet voldaan.

Conclusie

Mede door het treffen van mitigerende maatregelen voor vleermuizen zullen geen belangrijke negatieve effecten op beschermde soorten optreden. Voor de ontwikkeling van de onderdelen van Het Nieuwe Landgoed dient gewerkt te worden op grond van het ecologisch werkprotocol. Hierin zijn de voorschriften uit de ontheffing van de Flora- en faunawet (FF/75C/2013/0161) opgenomen en nader uitgewerkt. Deze ontheffing is op 9 augustus 2013 door de Dienst Regelingen van het Ministerie van Economische Zaken afgegeven voor de realisatie van Het Nieuwe Landgoed. De ontheffing is als bijlage bij dit uitwerkingsplan gevoegd.

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

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, DSVO00087, 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.

Bodemonderzoek

Het perceel is onderzocht conform NEN 5740, strategie voor onverdachte locaties (kenmerk R01-76640-09-RSC, 8 maart 2013). 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.

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

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 gezondeerde industrieterreinen een planologisch aandachtsgebied (de zone) ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

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

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

Beschouwing plangebied

Voor het deelgebied Stakenberg (deelgebied 3B) zijn de N224 en de Stakenberg de akoestisch relevante wegen. 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 en de Stakenberg 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 genoemde wegen op de toekomstige woningen staan beschreven in rapport E14.019 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï ten behoeve van Uitwerkingsplan Het Nieuwe Landgoed, woningen Stakenberg (deelgebied 3B), Ede' van 27 augustus 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 de 5 meest zuidelijk geprojecteerde woningen niet voldoet aan de wettelijke voorkeurswaarde. Wel wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde. Bij de overige woningen wordt wel voldaan aan de voorkeurswaarde.

Vanwege de Stakenberg wordt de voorkeurswaarde ter plaatse van de 5 meest noordelijk geprojecteerde woningen overschreden. Wel wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde. Bij de overige woningen wordt wel voldaan aan de voorkeurswaarde.

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 wordt reeds geluidreducerend asfalt toegepast nadat alle bouwplannen langs dit wegvak zijn afgerond. Op de Stakenberg is het toepassen van geluidreducerend asfalt gezien vanuit het oogpunt van onderhoud niet wenselijk. Dergelijk asfalt is namelijk niet geschikt voor wegen met veel kruisingen vanwege de beperkte weerstand tegen vervorming door optrekkende/afremmende en draaiende voertuigen. Het plaatsen van geluidsschermen langs de N224 en de Stakenberg is vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt en vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid (overzicht bij uitritten/aansluitingen van andere wegen) niet wenselijk.

Hogere waarden besluit

Aangezien verdergaande geluidsmaatregelen vanuit het oogpunt van onderhoud, landschap, stedenbouw en/of verkeersveiligheid niet wenselijk/haalbaar 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. In onderstaande tabel zijn de vast te stellen hogere waarden weergegeven.

kavelnummer	aantal woningen	vast te stellen HGW [dB]	geluidsbron	oriëntatie gevel	toegepaste aftrek conform art. 110g Wgh [dB]
kavelnummer 16	1	51	N224	zuid	5
kavelnummer 17 t/m 20	4	50	N224	zuid	5
kavelnummer 11 t/m 15	5	49	Stakenberg	noord	5

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 geen onoverkomelijke belemmering vormt voor het vaststellen van het uitwerkingsplan en het realiseren van de woningen.

Gelijkoplopend met de uitwerkingsprocedure 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 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.

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

De relevante risicobronnen voor het deelgebied zijn het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N224 en de DPO-leiding waardoor brandbare vloeistoffen worden verpompt.

De invloed van deze risicobronnen op de ontwikkeling van Het Nieuwe Landgoed als geheel is reeds in het moederplan (bestemmingsplan Het Nieuwe Landgoed, vastgesteld op 13 december 2012) onderzocht.

De DPO-leiding is onlangst (opnieuw) gedeeltelijk verlegd om de realisatie van de gemengde doeleinden en de fietsonderdoorgang mogelijk te maken. Hiervoor is onlangs een wijzigingsplan opgesteld. De wijziging is echter minimaal en heeft geen significante invloed op de uitkomsten van de risicoberekeningen. De conclusies uit de kwantitatieve risicoanalyse die is uitgevoerd in het kader van het moederplan blijven ongewijzigd.

Voor zowel de N224 als de DPO-leiding geldt dat geen PR 10^{-6} /jaar-contour aanwezig is. Aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico (PR) wordt derhalve voldaan. Aangezien de

plannen veel minder omvangrijk zijn dan hetgeen in het oude bestemmingsplan (2007) werd mogelijk gemaakt, neemt het groepsrisico vanwege de genoemde risicobronnen af. Voor de DPO-leiding wordt vanwege de beperkte populatie binnen het invloedsgebied zelfs helemaal geen groepsrisico berekend. Een verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet aan de orde.

Conclusie

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

3.11 Brandweer

Beleid/regelgeving

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

Zo worden er eisen gesteld aan de bereikbaarheid van de openbare wegen voor de hulpverleningsdiensten. Dit leidt tot het stellen van minimale afmetingen en bochtstralen zodat hulpverleningsvoertuigen een object of calamiteit goed kunnen bereiken en adequate hulp kunnen verlenen.

Met betrekking tot voldoende bluswater in het openbare wegennet zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf de bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan.

In de "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.

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 moederplan 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 Stakenberg, deelplan 3B”* en het bestaat uit een verbeelding (nummer **E13032** d.d. 26-08-2014), 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 Bestemming

Het plangebied krijgt de bestemming 'Woongebied'. Binnen deze bestemming is het mogelijk om woningen te realiseren, evenals groen-, parkeer- en speelvoorzieningen en overige voorzieningen die bij een woongebied gebruikelijk zijn. In het plangebied worden in totaal 10 woningen gerealiseerd. Voor deze woningen is een bouwvlak opgenomen, evenals een maximum bouwhoogte. Ook is ter plaatse van de bouwvlakken een aanduiding “twee-aan-een” en een aanduiding “vrij” opgenomen waarmee duidelijk wordt gemaakt dat twee-onder-een kap woningen en/of vrijstaande woningen mogelijk zijn. Deze wijze van bestemmen is gebruikelijk bij bestemmingsplannen in de gemeente Ede. Daarnaast is het maximum aantal woningen opgenomen. Per woning moet minimaal één parkeerplaats op eigen terrein in stand worden gehouden.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

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

5.2 Economische uitvoerbaarheid

5.2.1 Eigendom

Het plangebied Het Nieuwe Landgoed is kadastraal bekend onder Ede, sectie N nummer 1724 en is (gedeeltelijk) in eigendom bij Dura Vermeer Bouw Hengelo B.V..

5.2.2 Overeenkomst

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

5.2.3 Planschade

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

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

5.3 Overleg en inspraak

5.3.1 Vooroverleg

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 ontwerpwijzigingsplan heeft conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening van 25 september 2014 tot en met 5 november 2014 ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen tegen het plan ingediend.

6. Handhaving

6.1 Algemeen

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

Handhaving bestaat uit drie fasen:

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

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 worden opgelegd of bestuursdwang worden toegepast.