



TOELICHTING

**Uitwerkingsplan
Ede, Het Nieuwe Landgoed,
deelplannen 6b en 7b**

Inhoud

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding en ambitie	4
1.2 Geldend bestemmingsplan	5
1.3 Ligging locatie	5
1.4 Procedure	6
1.5 Leeswijzer	6
2. Beleidskader	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	7
2.1.2 Water	7
2.1.3 Ecologie/Natuur	8
2.2 Provinciaal beleid	8
2.2.1 Omgevingsvisie Gelderland	8
2.2.2 Omgevingsverordening 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	12
3. Onderzoek en randvoorwaarden	13
3.1 Ruimtelijk / planologisch	13
3.2 Parkeren	13
3.3 Water	14
3.3.1 Algemeen	14
3.3.2 Beleidskader en locatiekeuze	14
3.3.3 Huidige situatie waterhuishouding	14
3.3.4 Toekomstige waterhuishoudkundige situatie	14
3.3.5 Duurzaam stedelijk waterbeheer	15
3.4 Archeologie	15
3.5 Natuur	15
3.5.1 Inleiding	15
3.5.2 Ecologie	16
3.6 Milieuzonering	17
3.7 Bodem	17
3.7.1 Historisch onderzoek	17
3.7.2 Bodemonderzoek	18
3.7.3 Conclusie	18
3.8 Geluidhinder	18
3.9 Luchtkwaliteit	20
3.10 Externe Veiligheid	21
3.11 Brandweer	22
3.11.1 Beleid en regelgeving	22
3.11.2 Conclusie	22
4. Juridische aspecten	23
4.1 Algemeen	23
4.2 Hoofdpzet	23
4.3 Planregels	23
4.4 Bestemmingen	23
5. Uitvoerbaarheid	24
5.1 Algemeen	24
5.2 Economische uitvoerbaarheid	24
5.2.1 Eigendom	24
5.2.2 Exploitatieplan en overeenkomst	24
5.2.3 Planschade	24

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

BIJLAGEN

1. Activiteitenplan Flora- en faunawet voor Het Nieuwe Landgoed te Ede, rapportnummer 12023163, 21 juli 2012;
2. Verkenend onderzoek toplaag Het Nieuwe Landgoed te Ede, kenmerk: R01-76640.09-RSC, 8 maart 2013;
3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai ten behoeve van Uitwerkingsplan Het Nieuwe Landgoed, woningen deelgebied 6b en 7b, Ede (rapportnummer: E15.007, d.d. 30 juli 2015);
4. Onderzoek externe veiligheid N224 ten behoeve van Het Nieuwe Landgoed, Ede (rapportnummer E12.004);
5. Ontheffing Flora- en faunawet.

Toelichting

als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

1. Inleiding

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



Figuur 1: Luchtfoto plangebied (Bron: Stroomlijn, luchtfoto 2015)

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 bestimmingsplan

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

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

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

Dit uitwerkingsplan

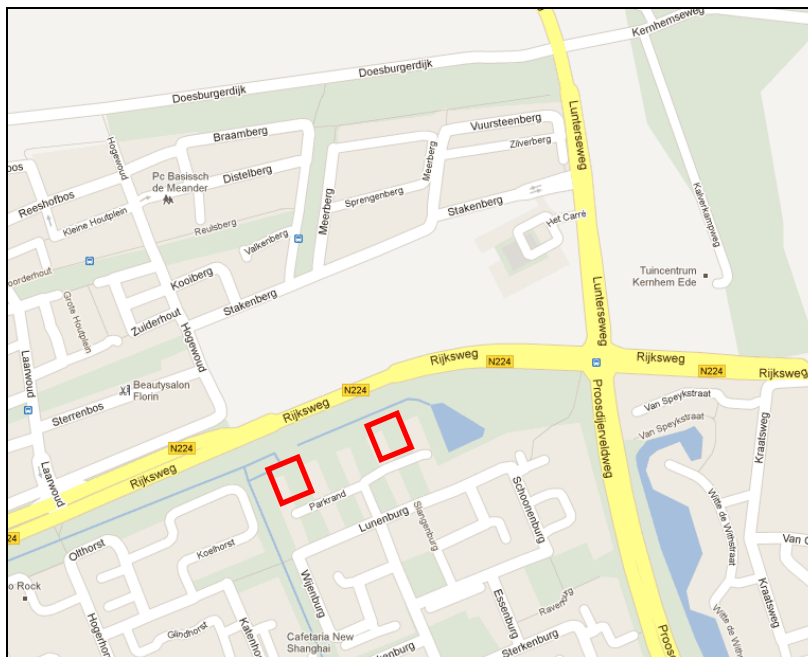
In voorliggend uitwerkingsplan is de in het moederplan aangegeven uit te werken bestemming vertaald in een bestemming met een directe gebruiks- en/of bouwtitel. In het plan wordt de realisatie van 23 woningen aan de Parkrand mogelijk gemaakt. Voor de inhoud van de bestemming is aansluiting gezocht bij het moederplan.

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

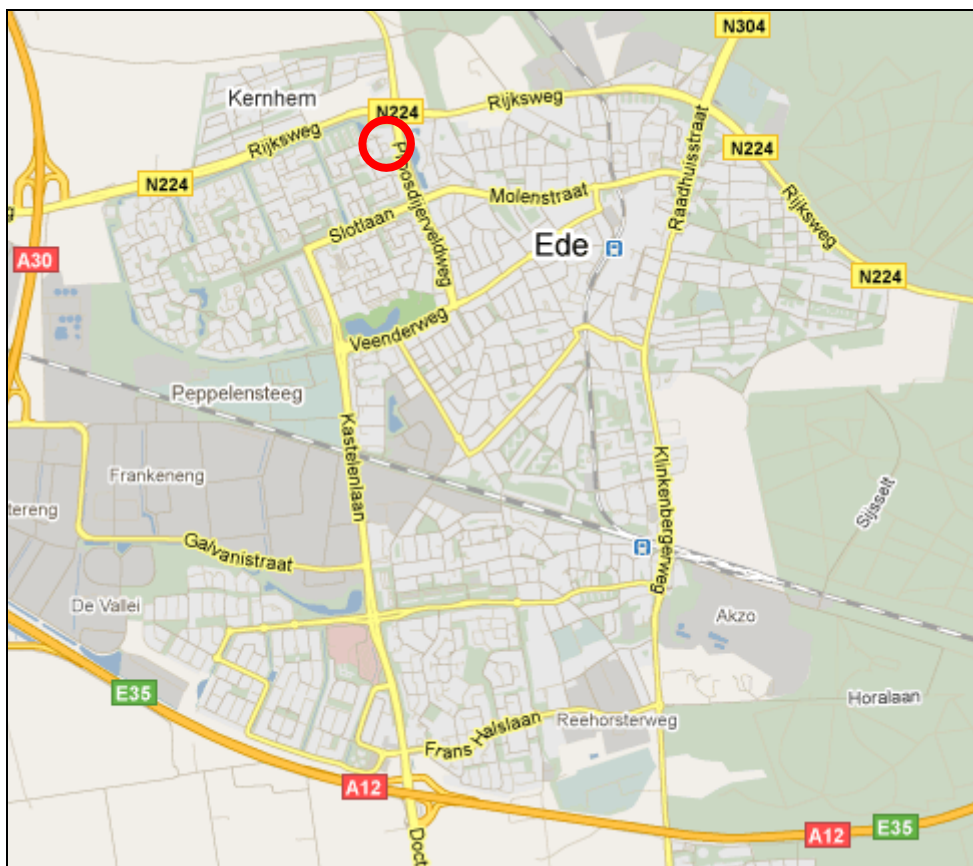
Omdat aansluiting gezocht moet worden bij de SVBP 2012 is op een aantal plaatsen tekstueel afgeweken van het moederplan. Dit is met name bij de begripsbepalingen gedaan.

1.3 Ligging locatie

Het plangebied ligt ten zuiden van de N224 aan de Parkrand in Ede.



Figuur 2: Ligging van het plangebied (Bron: Google Maps)



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

1.4 Procedure

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

1.5 Leeswijzer

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

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

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten 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.

Waterwet (Ww)

Op grond van de artikelen 3.5 en 3.6 van de Waterwet dragen de gemeenteraad en het college van B&W zorg voor:

1. De inzameling van het afvloeiende hemelwater (art. 3.5 lid 1).
2. Verwerking van het ingezamelde hemelwater (art. 3.5 lid 2).
3. Het treffen van maatregelen voor het openbaar gemeentelijk gebied ter voorkoming van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand (art. 3.6 lid 1).

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 Omgevingsvisie Gelderland

De Omgevingsvisie Gelderland is door Provinciale Staten vastgesteld op 9 juli 2014. Voor Het Nieuwe Landgoed in Ede zijn de volgende thema's van belang:

Food Valley

Het Nieuwe Landgoed ligt in de Foodvalley; het is een belangrijke voedingsbodem voor de Nederlandse economie en een inspirerende kennisregio in Europa. Karakteristiek voor FoodValley zijn de toonaangevende innovatie en vakkennis op het gebied van agrofood, het aantrekkelijke vestigingsklimaat en de groene leefomgeving.

De regio wil in een goede balans de specifieke kwaliteiten verder ontwikkelen. Deelaspecten daarbij zijn: werken, onderwijs, wonen, bereikbaarheid, vernieuwing landbouw, duurzaamheid en kwaliteit van de leefomgeving. De regio heeft deze doelen opgenomen in de (concept-) Gebiedsagenda van de regio FoodValley.

De provincie en haar partners streven in de regio naar de inzet van de gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en provincie is nodig om de opgaven in FoodValley waar te maken. De gezamenlijke inspanningen, opgenomen in de Omgevingsvisie en in de Gebiedsagenda van de regio, richten zich op zes speerpunten:

Bedrijven en bedrijvigheid

- de Topsector Food verder uitbouwen;
- het toerisme verder ontwikkelen;
- bedrijventerreinen;
- ontwikkelen bedrijventerreinen en kennis-as.

Onderwijs en arbeidsmarkt

- de kennisas Ede - Wageningen versterken;
- een goede match tussen onderwijs en arbeidsmarkt realiseren.

Mobiliteit en bereikbaarheid

- bepalen van de beste locaties voor gespecialiseerde bedrijfstreinen;
- mobiliteitsmanagement;
- een aantal knelpunten aanpakken.

Wonen en woningmarkt

- afstemming van de ontwikkelingen op de woningmarkt;
- woonbeleid ook laten gaan over het bestaande woningaanbod.

Kwaliteit leefomgeving en duurzaamheid

- dynamiek is nodig om de economische waarde te behouden;
- anticiperen op meer extreme weersomstandigheden.

Windenergie

De provincies hebben in interprovinciaal (IPO)-verband afspraken gemaakt met het Rijk over de realisatie van 6.000 megawatt windenergie op land in 2020. Voor Gelderland is afgesproken dat 230,5 megawatt aan windenergie wordt opgesteld. Ruimte voor deze windturbines moet eind 2013 worden gereserveerd.

Om aan deze afspraak te voldoen, faciliteert de provincie een zoekproces voor gemeenten en regio's om tot goede locaties te komen. Als bij de uitwerking van de 'Windvisie provincie Gelderland' blijkt dat dit zoekproces niet voldoende megawatt heeft opgeleverd, zal de provincie zelf locaties aanwijzen om aan de afspraken van 230,5 megawatt te kunnen voldoen. Deze beoogde nieuwe locaties worden samen met de huidige en vergunde windturbines op kaart gezet en door de provincie in een apart traject ter inzage gelegd. Dit gebeurt in een thematische uitwerking van de Omgevingsvisie: de 'Windvisie Provincie Gelderland'. De provincie is bereid om indien gevraagd voor locaties voor windenergie die in de Windvisie zijn opgenomen een inpassingsplan te maken. Dit traject wordt in Gelderland in 2014 afgerond.

Windenergie uitgesloten vanwege wettelijke beperkingen

In Het Nieuwe Landgoed is plaatsing van windturbines, vanwege wettelijke beperkingen, niet toegestaan en zal de provincie niet meewerken aan ruimtelijke planvorming hiervoor (zie onderstaande afbeelding). De wettelijke beperkingen kunnen zijn:

- hoogspanningsleidingen;
- bebouwde kommen, met uitzondering van bedrijventerreinen;
- laagvliegroutes;
- luchthavens en omliggende zone;
- buisleidingen;
- hoogspanningsleidingen;
- spoorwegen;
- rijkswegen.

Water en ondergrond

Intrekgebieden

De provincie en haar partners streven ernaar het grondwater als bron voor de drinkwatervoorziening te beschermen. De provincie heeft vanuit de Drinkwaterwet een zorgplicht voor een duurzame Openbare drinkwatervoorziening. De provincie wil de beschikbaarheid van de grondstof voor de openbare drinkwatervoorziening veiligstellen en bij besluiten rekening houden met de openbare drinkwatervoorziening.

De provincie moet in het kader van de Wet milieubeheer (artikel 2.1) een verordening opstellen met regels ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de waterwinning in de bij verordening aangewezen gebieden. Aan deze wettelijke verplichting voldoet de provincie door de vaststelling van de Omgevingsverordening.

Toelichting

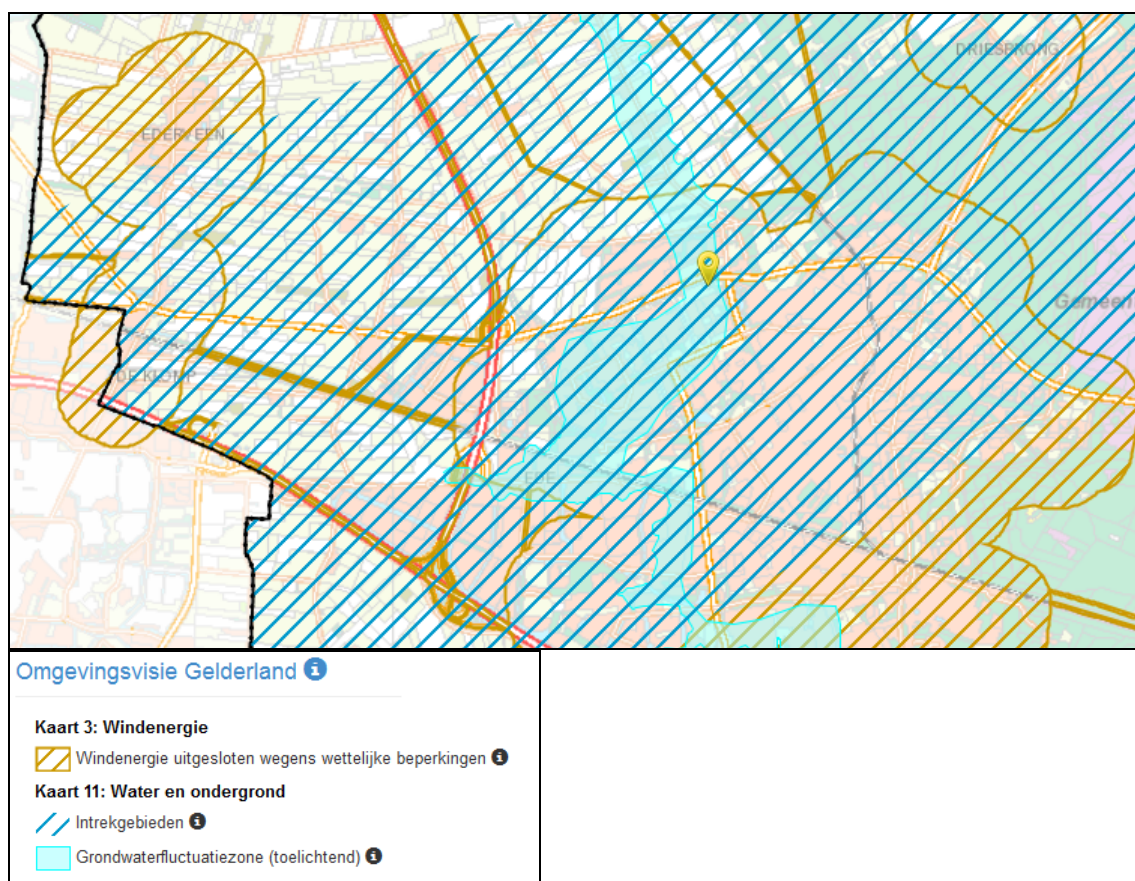
Uitwerkingsplan Ede, Het Nieuwe Landgoed, woningen Parkrand, deelplannen 6b en 7b

Voor een effectieve en duurzame veiligstelling van de openbare drinkwatervoorziening maakt de provincie gebruik van regelgeving en vergunningverlening: verbodsbepalingen en regelgeving voor activiteiten en inrichtingen in intrekgebieden. De provincie wil niet dat fossiele energie (aardgas, aardolie, schaliegas of steenkoolgas) gewonnen wordt in de intrekgebieden voor de drinkwatervoorziening.

Grondwaterfluctuatie

In een zone rondom het Veluwemassief, aan de oostzijde van de stuwwal van Nijmegen en een zone langs de Randmeren is sprake van een (smalle) zone die extra gevoelig is voor grondwateroverlast, de zogenoemde grondwaterfluctuatiezone. Via informatie over de grondwaterfluctuatiezone wil de provincie de beschikbare inzichten beschikbaar stellen. Als de klimaatverandering doorzet, dan zullen de grondwaterstanden structureel blijven stijgen; daarnaast kunnen ook langjarige (niet trendmatige) schommelingen van de neerslag voor hoge grondwaterstanden zorgen. De combinatie van deze twee processen zorgt ervoor dat in de grondwaterfluctuatiezone de kans op grondwateroverlast verder toeneemt. Daardoor kan in gebieden waar nu geen overlast is, wateroverlast optreden.

Het is daarom van belang om hiermee bij de inrichting of herinrichting van stedelijk gebied, via de watertoets, rekening te houden en zonodig maatregelen te nemen. De stijging van de grondwaterstand in de grondwaterfluctuatiezone zal van plaats tot plaats kunnen verschillen, maar de provincie houdt rekening met een lokale stijging van de grondwaterstand langs de randen van de Veluwe tot circa 80 centimeter.



Figuur 4: Kaart Omgevingsvisie Gelderland met relevante thema's voor Ede, Het Nieuwe Landgoed
(Bron: <https://gldanders.planoview.nl/planoview/>)

2.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Met een omgevingsverordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie Gelderland heeft op 24 september 2014 de omgevingsverordening vastgesteld, die vervolgens op 18 oktober 2014 in werking is getreden. .

De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening is er een van. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. De verwachting is dat de omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

In de Omgevingsverordening zijn onderwerpen genoemd die van belang zijn voor het onderliggende bestemmingsplan, namelijk Ruimte (Wonen, Bedrijvigheid), Natuur en Landschap (Beschermingsregime Gelders Natuurnetwerk, Groene ontwikkelingszone, Bescherming landschap) en Energie (Molenbiotoop). Het onderliggend bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard. Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die van invloed kunnen zijn op de thema's zoals deze zijn genoemd in de omgevingsverordening.

2.2.3 Woonvisie Gelderland, Kwalitatief Woonprogramma 2010 - 2019

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

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

Op regionaal niveau maken de gemeenten en corporaties 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 behoefte en gaat uit van een woningtekort van 0% in 2020. De woningbehoefte in Gelderland is becijferd op circa 69.000 woningen (netto) voor de periode 2010-2019, voor Regio De Vallei 12.000 woningen netto. Voor Regio De Vallei wordt sterk de nadruk gelegd op het realiseren van betaalbare koop- en huurwoningen, waarbij men zich expliciet uitspreekt voor méér betaalbare huurwoningen (ambitie-indicatie 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.

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 2013-2017. 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

Grondwatervisie

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

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

2.4 Conclusie beleid

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

3. Onderzoek en randvoorwaarden

3.1 Ruimtelijk / planologisch

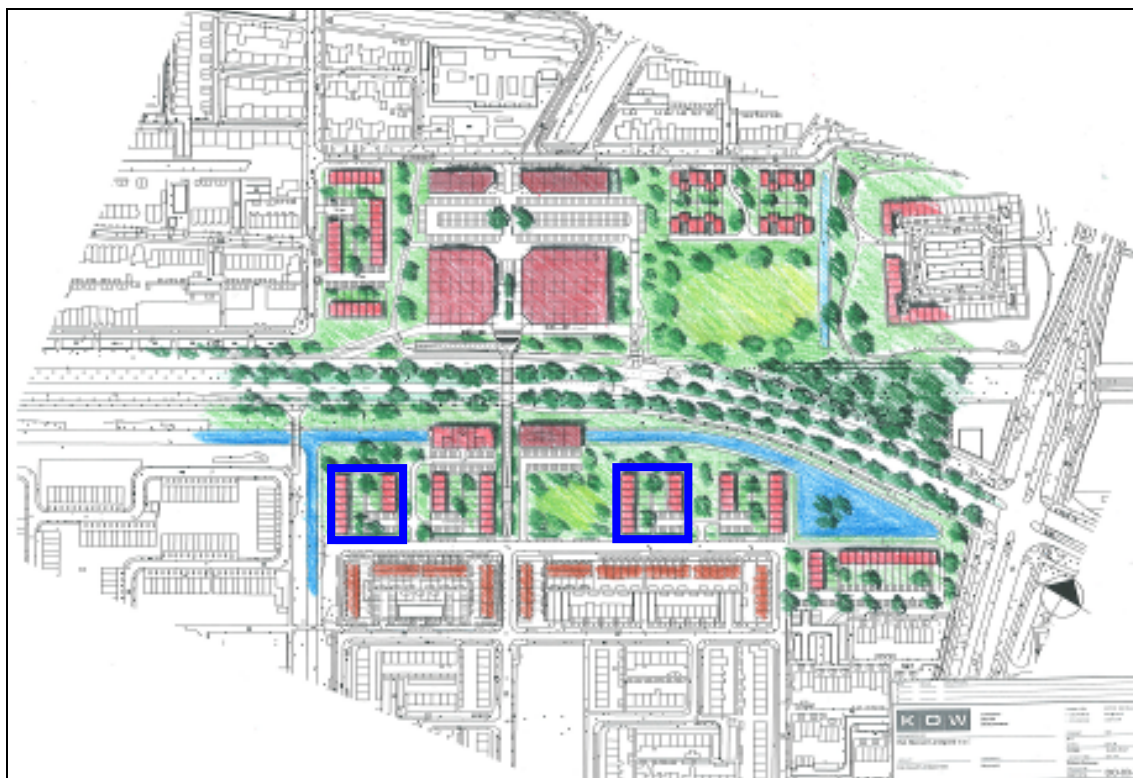
Landschappelijk ontwerp

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

Stedenbouwkundige plan

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

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



Figuur 5: Stedenbouwkundig plan (Bron: KOW)

3.2 Parkeren

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

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

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

Toelichting

Uitwerkingsplan Ede, Het Nieuwe Landgoed, woningen Parkrand, deelplannen 6b en 7b

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 overkoepelende plangebied Het Nieuwe Landgoed bevindt zich in de kern Ede en wordt ontsloten door de wegen Parkrand, Schoonenburg en de N224. Het maaiveld ter plaatse loopt op van circa NAP + 13,65 m ten zuidwesten van het plangebied naar circa NAP + 15,50 m in het noordoosten. 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.

Plangebieden 6b en 7b

- Het plangebied ligt ten zuiden van de weg de N224. Het hemelwater wordt via een hemelwaterriool afgevoerd naar de nieuwe bergingsvijver. Deze vijver kan via een permeoriol het overtollige water afvoeren naar een lager gelegen singelpand in de wijk Veldhuizen.
- 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. Voor het opstellen van het bestemmingsplan 'Veldhuizen A te Ede', is in 2004 een booronderzoek uitgevoerd in onder meer het gebied ten zuiden van de Rijksweg¹. Hieruit is gebleken dat de oorspronkelijke podzolbodem vrijwel volledig is verstoord. Archeologische indicatoren zijn niet aangetroffen. 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 (artikel 53, lid 1 Monumentenwet 1988).

3.5 Natuur

3.5.1 Inleiding

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

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

¹ Blom, E. & G. Williams, 2008: Ede – Het Nieuwe Landgoed. Een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van proefsleuven. ADC rapport 1243.

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 (voorzoover relevant) bovenstaande onderzoeken zijn betrokken.

3.5.2 Ecologie

Onderzoek natuurwaarden gebied

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

Resultaten natuurwaardenonderzoek

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

Functie van het gebied voor vleermuizen

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

Beschrijving ingreep

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

Effecten van de plannen op natuurwaarden

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

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

Voor gewone dwergvleermuis geldt dat deze algemeen voorkomt binnen de bebouwde kom van Ede. Voor watervleermuizen is het gebied van relatief groot belang, gelet op de aanwezigheid van een kolonie in het aangrenzende Edese Bos. Aantasting van vliegroutes of foerageergebied kan daardoor negatieve invloed hebben op het voortbestaan van de kolonie. Van gewone grootoorvleermuis is in het Veense Laantje in het recente verleden (2007) een verblijfplaats vastgesteld van 15 exemplaren. Deze is in 2012 niet meer aangetroffen. Gelet op de aanwezigheid van monumentale beuken met veel holtes is het relatieve belang voor boom-bewonende soorten als grootoorvleermuis, rosse vleermuis en ruige dwergvleermuis groot.

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

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

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

Zorgplicht

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

Situatie plangebied

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

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

Belangrijk is dat er een onverlichte, doorgaande groenstructuur tussen de (noordzijde van de) nieuw te bouwen woningen en de N224 komt en blijft. Deze structuur heeft een functie als vliegroute voor vleermuizen naar hun foerageergebieden. De nieuwe vijver dient als nieuw foerageergebied voor met name de watervleermuizen. Watervleermuizen zijn gevoelig voor verstoring door licht. Het is van belang dat de nieuwe vijver onverlicht blijft gedurende zowel de aanleg- als de gebruiksfase van het plan. Bij het ontwerp van het onderhavige plan dient hiermee rekening gehouden te worden.

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

3.6 Milieuzonering

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

3.7 Bodem

3.7.1 Historisch onderzoek

De locatie bevindt zich in het noordelijk deel van Ede in Veldhuizen A. De wijk is in de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw gebouwd. Voorafgaand aan deze ontwikkeling kende de locatie een agrarisch gebruik. Het noordelijk deel van de locatie was in gebruik als groenstrook met watergang en vijver. Op de zuidzijde bevonden zich enkele flatgebouwen. Deze zijn in 2009 gesloopt.

Op de locatie is een gecombineerd bodem- en archeologisch onderzoek uitgevoerd (Oranjewoud, oktober 2004, projectnummer 148894). Uit dit onderzoek bleek dat plaatselijk minerale olie en EOX licht verhoogd zijn aangetroffen. Ook in de ondergrond is lokaal een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond. Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met chroom of cadmium.

In 2010 is ten zuiden van de locatie (parkrandwoningen) een actualisatieonderzoek (Grontmij, kenmerk 288680-04 van 11 mei 2010) uitgevoerd. Hierbij is in de grondmonsters geen van de onderzochte stoffen boven de streefwaarde gemeten.

In het oostelijk deel is in de jaren '70 grond opgebracht (de zogenaamde 'bergjes'). Op sommige plekken liep dit op tot 4 tot 5 meter aan opgebrachte grond. Dit deel had ook een bosachtig karakter. Verder zijn uit het historisch onderzoek geen bodembedreigende activiteiten naar voren gekomen. De locatie kan daarom als onverdacht worden beschouwd.

3.7.2 Bodemonderzoek

Het perceel is onderzocht (Land, kenmerk R01-76640-13, 22 maart 2013) conform NEN 5740, strategie voor onverdachte locaties zoals beschreven in bijlage B1.

Zintuiglijk is bij één boring sporen met puin waargenomen. Er is geen asbestverdacht materiaal waargenomen op het maaiveld en in de bodem.

In de boven- en ondergrondmengmonsters is geen van de onderzochte stoffen boven de streefwaarde aangetoond. In het grondwater zijn enkele zware metalen licht verhoogd gemeten.

3.7.3 Conclusie

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

3.8 Geluidhinder

Wettelijk kader

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

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

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

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

Beschouwing plangebied

Voor de deelgebieden 6b en 7b is de N224 de akoestisch relevante weg. In de nabijheid van het plangebied zijn geen spoorwegen of gezonde industrieterreinen gelegen. Aangezien met voorliggend uitwerkingsplan nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen de geluidzone van de N224 worden mogelijk gemaakt, dient toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder

plaats te vinden. De resultaten van het akoestisch onderzoek naar de invloed van de genoemde wegen op de toekomstige woningen staan beschreven in rapport E15.007 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï ten behoeve van Uitwerkingsplan Het Nieuwe Landgoed, woningen deelgebied 6b en 7b, Ede' van 30 juli 2015. 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 6 (variant 1) of 11 (variant 2) woningen binnen deelgebied 6b en 8 woningen binnen deelgebied 7b niet voldoet aan de wettelijke voorkeurswaarde. Wel wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde. Vanwege de Proosdijerveldweg wordt wel bij alle woningen aan de voorkeurswaarde voldaan.

Afweging maatregelen

Om de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï te reduceren zijn verschillende geluidsmaatregelen mogelijk, zoals het toepassen van 'stil' asfalt en/of het plaatsen van geluidsschermen. Op de N224 wordt reeds geluidreducerend asfalt toegepast nadat alle bouwplannen langs dit wegvak zijn afgerond. 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 is de vast te stellen hogere waarde per kavelnummer weergegeven.

kavelnummer ¹⁾	aantal woningen	vast te stellen HGW [dB]	geluidsbron	oriëntatie gevel met hoogste belasting	toegepaste aftrek conform art. 110g Wgh [dB]
Deelgebied 6b, variant 1: 8 2/1-kappers en 2 vrijstaande woningen¹⁾					
kavelnummer 14	1	55	N224	noord	5
kavelnummer 15	1	50	N224	west	5
kavelnummer 16	1	50	N224	west	5
kavelnummer 21	1	50	N224	west	5
kavelnummer 22	1	51	N224	west	5
kavelnummer 23	1	55	N224	noord	5
Deelgebied 6b, variant 2: 13 rijwoningen¹⁾					
kavelnummer 3	1	49	N224	west	5
kavelnummer 4	1	49	N224	oost/west	5
kavelnummer 5	1	50	N224	west	5
kavelnummer 6	1	51	N224	west	5
kavelnummer 7	1	51	N224	oost/west	5
kavelnummer 8	1	56	N224	noord	5
kavelnummer 9	1	55	N224	noord	5
kavelnummer 10	1	52	N224	west	5
kavelnummer 11	1	51	N224	west	5
kavelnummer 12	1	51	N224	west	5
kavelnummer 13	1	50	N224	west	5
Deelgebied 7b: 13 rijwoningen¹⁾					
kavelnummer 4	1	49	N224	west	5
kavelnummer 5	1	49	N224	west	5
kavelnummer 6	1	50	N224	west	5
kavelnummer 7	1	50	N224	west	5

kavelnummer 8	1	54	N224	noord	5
kavelnummer 9	1	53	N224	noord	5
kavelnummer 10	1	51	N224	west	5
kavelnummer 11	1	50	N224	west	5

¹⁾ Kavelnummering: zie akoestisch rapport

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 brandstofleiding 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 brandstofleiding 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 brandstofleiding 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 brandstofleiding 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 brandstofleiding vormt geen belemmering voor de vaststelling van het uitwerkingsplan en de realisatie van de woningen.

3.11 Brandweer

3.11.1 Beleid en regelgeving

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

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

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

In de "Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid" een uitgave van Brandweer Nederland van november 2012 worden deze eisen uitgeschreven.

Tevens worden er eisen gesteld aan de opkomsttijden voor brandweervoertuigen. Deze zijn afhankelijk van de bestemming. Voor gebouwen waarin geslapen wordt en verminderd zelfredzame mensen verblijven worden strengere eisen gesteld dan gebouwen waar dit niet zo is.

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

3.11.2 Conclusie

Deze nieuwe ontwikkelingen zullen worden getoetst aan het gestelde in de "Handreiking 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 bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

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

4.2 Hoofdopzet

In het uitwerkingsplan hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Het betreft hier het 'Uitwerkingsplan Ede, Het Nieuwe Landgoed, deelplannen 6b en 7b' en het bestaat uit een verbeelding (nummer E15014 d.d. 25-08-2015), toelichting en planregels.

4.3 Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

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

4.4 Bestemmingen

Het plangebied krijgt de bestemmingen 'Woongebied'.

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

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Indien het 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 is kadastraal bekend onder Ede, sectie F nummers 9353 en 9354. De oppervlakte bedraagt 2.456 m² en 2.654 m². Het plangebied is in eigendom bij Dura Vermeer Bouw Hengelo B.V..

5.2.2 Exploitatieplan en 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 anterieure overeenkomst. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro.

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.

5.2.4 Grondexploitatie

Onder andere de hierboven genoemde - voor rekening van de gemeente zijnde - kosten zijn opgenomen in een grondexploitatie. Deze grondexploitatie sluit met een negatief resultaat. Ter afdekking hiervan is binnen de gebiedsontwikkeling Het Nieuwe Landgoed een voorziening getroffen. Dit uitwerkingsplan is daarmee financieel uitvoerbaar.

5.3 Overleg en inspraak

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

In het kader van artikel 3.1.1 Bro heeft de gemeente in het kader van het bestemmingsplan 'Ede, Het Nieuwe Landgoed' vooroverleg gevoerd met de Provincie Gelderland, Waterschap Vallei & Eem, Rijkswaterstaat, Ministerie van Defensie, de Gasunie, Vitens, Alliander, Tennet, de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden en de Brandweer.

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

5.3.2 Zienswijzen

Het ontwerpuitwerkingsplan heeft conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening van 8 oktober 2015 tot en met 18 november 2015 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 of bestuursdwang worden toegepast.