



Ruimtelijke Onderbouwing

‘Ede, de Klinkenberg: toevoegen extra appartementen’

**met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3
van de Wabo**

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	6
1.3	GELDENDE BESTEMMINGSPANNEN	7
1.4	PROCEDURE.....	7
1.5	WERKWIJZE	8
1.6	LEESWIJZER	8
2	PLANBESCHRIJVING	9
2.1	BESTAANDE SITUATIE	9
2.1.1	HUIDIGE LOCATIE.....	9
2.1.2	OMGEVING.....	9
2.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE BETREFFENDE HET TOEVOEGEN VAN 18 APPARTEMENTEN	9
2.2.1	STEDENBOUWKUNDIGE OPZET	9
2.2.2	PLAN BUITENRUIMTE	9
2.3	BEELDKWALITEITSPLAN EDE 'DE KLINKENBERG'	10
3	BELEID	11
3.1	RIJKSBELEID	11
3.1.1	BESLUIT ALGEMENE REGELING RUIMTELIJKE ORDENING	11
3.1.2	NATIONALE OMGEVINGSVISIE	11
3.1.3	LADDER VAN DUURZAME VERSTEDELIJING	12
3.2	PROVINCIAAL BELEID.....	13
3.2.1	OMGEVINGSVISIE GAAF GELDERLAND	13
3.2.2	OMGEVINGSVERORDENING GELDERLAND	13
3.2.3	WONINGBOUWAFSPRAKEN REGIO FOOD VALLEY / 'WERKEN AAN EXTRA WOONKWALITEIT IN REGIO FOOD VALLEY' (2017/2018)	14
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	15
3.3.1	OMGEVINGSVISIE EDE 2040	15
3.3.2	STADSVISIE EDE.....	15
3.3.3	KOERSNOTA MOBILITEIT	16
3.3.4	NOTA PARKEERNORMEN	17
3.3.5	WATERBELEID	17
3.3.6	BOMEN- & GROENBELEID EDE	17
3.3.7	DUURZAAMHEID EN ENERGIETRANSITIE	18
3.3.8	CULTUURHISTORIE	19
3.3.9	WOONVISIE	20
3.4	CONCLUSIE BELEID.....	21
4	ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN	22

4.1	INLEIDING	22
4.2	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	22
4.2.1	BELEID/REGELGEVING	22
4.2.2	SITUATIE PLANGEBIED	22
4.2.3	CONCLUSIE	22
4.3	HOOGSPANNINGSLIJNEN	22
4.3.1	BELEID/REGELGEVING	22
4.3.2	SITUATIE PLANGEBIED	23
4.3.3	CONCLUSIE	23
4.4	BODEM	23
4.4.1	BELEID/REGELGEVING	23
4.4.2	SITUATIE PLANGEBIED	23
4.4.3	CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN	24
4.5	WATER.....	24
4.5.1	BELEID/REGELGEVING	24
4.5.2	SITUATIE PLANGEBIED	25
4.5.3	CONCLUSIE	26
4.6	KLIMAATADAPTATIE	27
4.6.1	BELEID/ REGELGEVING	27
4.6.2	SITUATIE PLANGEBIED	27
4.6.3	CONCLUSIE	27
4.7	ECOLOGIE/NATUUR	27
4.7.1	BELEID/REGELGEVING	27
4.7.2	SITUATIE PLANGEBIED	29
4.7.3	CONCLUSIE	32
4.8	GROEN.....	32
4.8.1	BELEID/REGELGEVING	32
4.8.2	SITUATIE PLANGEBIED	32
4.8.3	CONCLUSIE	32
4.9	ARCHEOLOGIE	32
4.9.1	BELEID/REGELGEVING	33
4.9.2	SITUATIE PLANGEBIED	33
4.9.3	CONCLUSIE	33
4.10	CULTUURHISTORIE.....	34
4.10.1	BELEID/REGELGEVING	34
4.10.2	SITUATIE PLANGEBIED	34
4.10.3	CONCLUSIE	37
4.11	GELUID (WEG- EN RAILVERKEERSLAWAAI)	37
4.11.1	BELEID/REGELGEVING	37
4.11.2	SITUATIE PLANGEBIED	38
4.11.3	CONCLUSIE	39
4.12	LUCHTKWALITEIT	40
4.12.1	BELEID/REGELGEVING	40
4.12.2	SITUATIE PLANGEBIED	40
4.12.3	CONCLUSIE	40
4.13	VERKEER EN PARKEREN.....	40
4.13.1	BELEID/REGELGEVING	40
4.13.2	SITUATIE PLANGEBIED	41
4.13.3	CONCLUSIE	43
4.14	EXTERNE VEILIGHEID	43

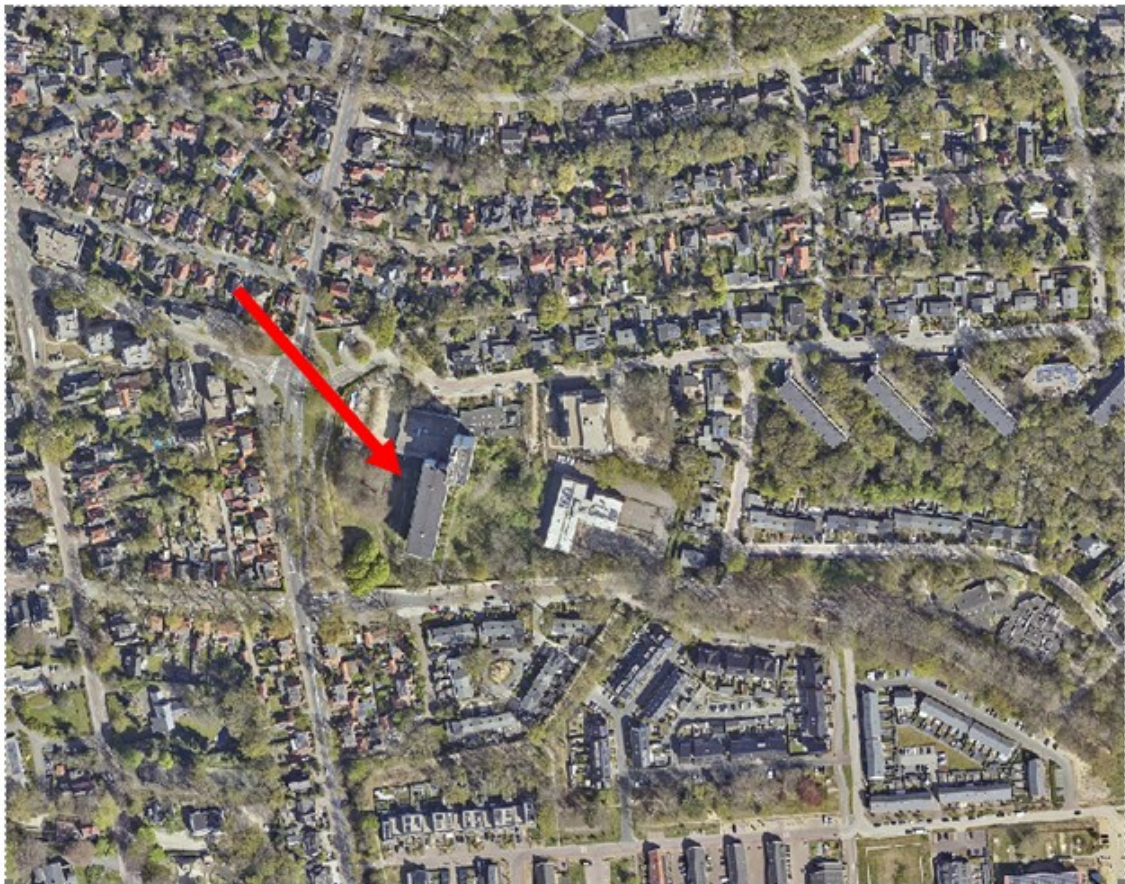
4.14.1	BELEID/REGELGEVING	43
4.14.2	SITUATIE PLANGEBIED	44
4.14.3	CONCLUSIE	44
4.15	(BRAND-) VEILIGHEID	44
4.15.1	BELEID/REGELGEVING	44
4.15.2	SITUATIE PLANGEBIED	44
4.15.3	CONCLUSIE	45
4.16	KABELS EN LEIDINGEN	45
5	<u>UITVOERBAARHEID.....</u>	46
5.1	FINANCIËLE UITVOERBAARHEID.....	46
5.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID EN OMWONENDEN.....	46
5.3	WETTELIJK VOOROVERLEG.....	47
5.4	ZIENSWIJZEN EN VASTSTELLING.....	47
6	<u>BIJLAGEN.....</u>	48

Ruimtelijke onderbouwing

als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo en artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht.

1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de aanleiding voor de toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo (hierna aangeduid als projectafwijkingsbesluit), het doel van het plan en de ligging van het plangebied aangegeven. Dit wordt geïllustreerd door middel van een luchtfoto (zie onderstaand figuur), waaruit de ligging van het plangebied blijkt.



1.1 Aanleiding

De zogenaamde Klinkenberglocatie is al vele decennia onderwerp van gesprek. Zo was het in 2000 de bedoeling om de huidige bebouwing te vervangen voor een nieuw woonzorgcomplex voor Vilente, gecombineerd met andere commerciële functies op de begane grond. Bij deze planontwikkeling was ook het oostelijk gelegen defensie terrein betrokken (ook bekend als het MGD terrein). Voor deze ontwikkeling was destijds het bestemmingsplan 'De Klinkenberg' vastgesteld door de gemeenteraad, maar dit plan is nooit gerealiseerd.

Vilente heeft in 2012 besloten om andere huisvesting te zoeken. Daarmee is het gebouw De Klinkenberg leeg komen te staan. Het defensie terrein is in 2013 aangekocht door een ontwikkelaar en deels herontwikkeld ten behoeve van een Medisch Centrum.

In 2016 was de Klinkenberglocatie in beeld voor de huisvesting van vluchtelingen, maar dit proces is vanwege een terugloop van het aantal asielaanvragen in Nederland uiteindelijk stopgezet.

Uiteindelijk is er op de locatie van de Klinkenberg woningbouw mogelijk gemaakt middels een bestemmingsplan dat in 2020 is vastgesteld, te weten het bestemmingsplan Ede, De Klinkenberg. In het oostelijke deel (ten noorden van het Medisch Centrum) zijn in dit bestemmingsplan circa 40 (sociale huur)appartementen mogelijk gemaakt. Deze 40 appartementen zijn inmiddels opgeleverd en in gebruik genomen. Dit gebouw is momenteel eigendom van Woonstede. Het westelijke deel bestaat twee appartementsgebouwen (verder: WZN-perceel). Eén van de gebouwen is momenteel in aanbouw. Dit betreft een appartementencomplex met sociale huurappartementen voor de doelgroep senioren, die door Woonzorg NL wordt geëxploiteerd. Over het tweede gebouw gaat deze ruimtelijke onderbouwing. Het betreffende bouwvlak is gelegen aan de Klinkenbergerweg en tussen de Van Heutszlaan en de Eikenlaan. Hier kunnen, op basis van het geldende bestemmingsplan en een onherroepelijke omgevingsvergunning, 60 appartementen worden gerealiseerd. Gelet op gewijzigde marktomstandigheden is hiervoor een verzoek tot herontwikkeling ontvangen waarbij 78 kleinere appartementen ontwikkeld kunnen worden. Het gaat dus om een toevoeging van 18 appartementen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Verder vinden er enkele overschrijdingen plaats van het bestaande bouwvlak en functieaanduidingen. Het gaat om de inrit aan de westkant naar de ondergrondse parkeergarage deze valt buiten het aanduiding parkeerterrein, het realiseren van een ondergrondse parkeergarage aan de oostkant van het gebouw en er wordt een afwijkende bouwhoogte mogelijk gemaakt van 24,4 meter in plaats van 22 meter. Deze overschrijdingen zijn voor het overgrote deel reeds eerder vergund in 2021 maar zijn in het voorliggende plan iets ruimer ten opzichte van de vergunde situatie.

Om deze reden is een projectafwijakingsbesluit nodig. Deze ruimtelijke onderbouwing toont aan dat dit haalbaar is.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Ede, Herontwikkeling De Klinkenberg' kan globaal als volgt worden omschreven:

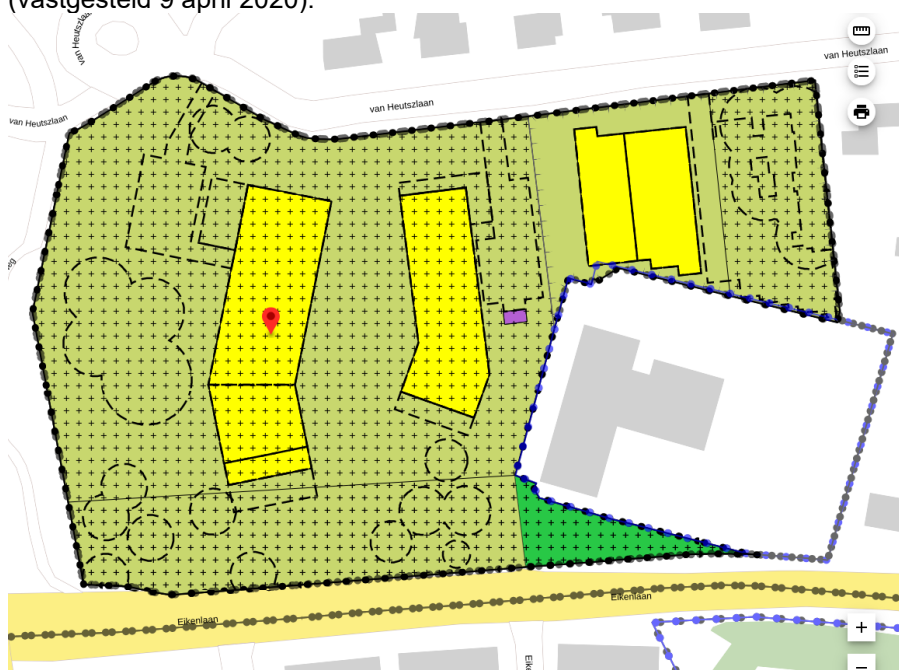
- de noordzijde grenst aan de Van Heutszlaan;
- de zuidzijde grenst aan de Eikenlaan;
- de oostzijde grenst aan de achtertuinen van de woningen aan de Generaal Chasseelaan;
- de westzijde grenst aan de Klinkenbergerweg.



Globale ligging van het plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

De betreffende locatie is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan 'Ede, De Klinkenberg' (vastgesteld 9 april 2020).



Verbeelding geldende bestemmingsplan Ede, De Klinkenberg

In het bestemmingsplan heeft de locatie waar de extra appartementen worden gerealiseerd de bestemming 'Wonen' met de bouwaanduiding 'gestapeld'. Omdat het maximaal aantal woningen wordt overschreden en er enkele overschrijdingen plaatsvinden van het bestaande bouwvlak en aanduidingen, is het voorliggende projectafwijkingbesluit nodig om de extra appartementen mogelijk te maken (zie ook paragraaf 1.1 Aanleiding).

1.4 Procedure

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt de mogelijkheid om middels een zogenaamd projectafwijkingbesluit medewerking te verlenen aan ruimtelijke ontwikkelingen die niet in het bestemmingsplan passen. Voorwaarde is dat er een ruimtelijke onderbouwing

moet worden opgesteld waaruit de ruimtelijke inpasbaarheid van het initiatief blijkt. Daarnaast moet de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeven, waaruit blijkt dat zij instemmen met de verwezenlijking van het initiatief. De Wabo maakt het de gemeenteraad mogelijk om een generieke verklaring van geen bedenkingen te verlenen, die tevens een categorisering van soorten projecten kan bevatten. Op 3 maart 2016 heeft de gemeenteraad een dergelijke generieke verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Met deze verklaring verleent de gemeenteraad een mandaat aan het college voor burgemeester en wethouders om – voor een aantal specifieke ruimtelijke ontwikkelingen – een projectafwijakingsbesluit te nemen zonder de gemeenteraad te consulteren. De realisatie van deze extra appartementen betreft een dergelijke ruimtelijke ontwikkeling. Het bouwen ten behoeve van een woonfunctie (woningen, zorgcentra, woonwagens etcetera) inclusief bij die functies behorende bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen (garages, carports, parkeerkelders, zwembaden etc.) is namelijk als specifieke ruimtelijke ontwikkeling opgenomen. Voorwaarde is dat het gaat om een bestaande woonfunctie en dat het plan ook in de nieuwe vorm, passend is binnen de afspraken die gemaakt zijn met betrekking tot de woningbouwprogrammering. Aan deze voorwaarde wordt bij dit plan voldaan. Het plan past namelijk binnen de programmatische ruimte (zie hierover ook paragraaf 3.2.3).

1.5 Werkwijze

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt in veel paragrafen de tekst uit de toelichting van het onderliggende bestemmingsplan 'Ede, De Klinkenberg' herhaald/overgenomen. Dit bestemmingsplan is namelijk recent vastgesteld, te weten 9 april 2020 en is op de meeste onderdelen nog actueel. Hetzelfde geldt voor de uitgevoerde onderzoeken. Om deze reden kan de toelichting van het onderliggende bestemmingsplan op de meeste onderdelen worden gebruikt ter onderbouwing van de toevoeging van de extra appartementen.

Voor de beschrijving van het ontwikkelingsplan en beeldkwaliteit geldt ook dat wordt teruggevalen op de stedenbouwkundige opzet van het onderliggende bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan omdat daaraan feitelijk geen grote veranderingen plaatsvinden. De stedenbouwkundige opzet van het geldende bestemmingsplan vormt nog steeds de basis.

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt een inleiding op de ruimtelijke onderbouwing van dit projectafwijakingsbesluit gegeven en wordt de gekozen procedure beschreven. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie en de ontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 komen diverse aspecten aan de orde die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het plangebied zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna. Hoofdstuk 5 bevat de economische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 6 beschrijft de procedurele aspecten van het plan en hoe burgers en organisaties bij de voorbereiding van het plan zijn betrokken.

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

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Huidige locatie

De locatie ligt nabij het station en het centrum van Ede, aan de rand van de Veluwezoom. Langs de locatie ligt aan de westzijde de Klinkenbergerweg, een stadsontsluitingsweg met een vrij intensief gebruik. De overige straten rond het plangebied, de Eikenlaan en de Van Heutszlaan, zijn woonstraten. De Eikenlaan heeft daarnaast een belangrijke verbindingfunctie naar het erachtergelegen kazerneterrein.

Het bestaande zorgcomplex is met zijn opzet een markante afwijking in de stedenbouwkundige structuur van dit deel van Ede. Het gebouw is vrij anoniem en los van de omgeving als gebouw met vleugels in het groen ontworpen.

Het terrein heeft een parkachtige uitstraling. Relief kenmerkt het terrein. Op en rond het terrein staan monumentale en waardevolle bomen die onderdeel zijn van grotere groenstructuren. Het terrein is onderdeel van een belangrijke groene verbinding die de Veluwe met het centrumgebied verbindt.

2.1.2 Omgeving

De directe omgeving kenmerkt zich als woonwijk met veel waardevol groen. Naast het plangebied ligt het recent ontwikkelde gezondheidscentrum Ede. De woonbebouwing in de directe omgeving is vrijstaand, geschakeld of bestaat uit korte rijtjes. Iets oostelijker staat een complex met flatjes.

Aan de Klinkenbergerweg liggen er tegenover het plangebied geschakelde oude militaire woningen die inmiddels monument zijn.

De omgeving is volop in ontwikkeling. Met de herontwikkelingen van vlakbij gelegen kazerneterreinen en de recent gerealiseerde Parklaan verandert de omgeving van het plangebied.

2.2 Toekomstige situatie betreffende het toevoegen van 18 appartementen

2.2.1 Stedenbouwkundige opzet

De opzet van het nieuwe plan beoogt in de toekomstige situatie meer een verbinding te maken met de kleinschalige bebouwing rond het terrein en in aard en materialisering meer aan te sluiten bij het Veluws karakter van de plek. De gebouwen vormen met elkaar een samenhangend ensemble, waarbij het landschap tussen de gebouwen door meandert en ervaarbaar en beleefbaar is voor de bewoners en de buurt. Het terrein wordt groen, open en toegankelijk opgezet en behoudt zijn parkachtige karakter.

Parkeren wordt op eigen terrein opgelost, waarbij het deels onder de twee westelijke gebouwen (WZN-perceel) wordt gesitueerd.

Aan de westzijde van het plangebied ligt momenteel een parkeerterrein. In de nieuwe situatie wordt op deze locatie het gedeelte dat niet ondergronds wordt opgelost gesitueerd en biedt daarmee plek aan 28 plaatsen op het maaiveld. Deze parkeerplaatsen worden omzoomd door een haag, om het parkeren aan het zicht te onttrekken. Daarnaast is er een reservering voor 8 extra parkeerplaatsen opgenomen.

2.2.2 Plan buitenruimte

Het terrein krijgt een parkachtige, overzichtelijke inrichting en wordt met meanderende voetpaden aangesloten op de omgeving. Het terrein blijft privaat eigendom. Bestaande waardevolle en monumentale bomen blijven duurzaam behouden. Het padenverloop wordt een historische route die in het verlengde van de Ericalaan tussen de bestaande beuken over het terrein liep, herkenbaar gemaakt.

Met de toevoeging van 18 appartementen ten opzichte van het oorspronkelijke plan neemt het aantal benodigde parkeerplaatsen toe. Door de uitbreiding van de ondergrondse parkeergarage en inzet van deelmobiliteit heeft dit maar zeer beperkt invloed op de inrichting van de buitenruimte. Het dak van de parkeergarage krijgt een parkachtige inrichting, aansluitend aan de gehele terreininrichting. Het plan voorziet in een terugvaloptie mocht het deelautoconcept op termijn niet houdbaar blijken. Daarvoor is ruimte gereserveerd op de huidige parkeerplaats en voorziet in een groene omhaging en groene zone langs de Klinkenbergerweg zodat sprake is van eenzelfde uitstraling.¹ Alle beperkte aanpassingen hebben geen negatief effect op duurzaam behoud van waardevolle en monumentale bomen.

2.3 Beeldkwaliteitsplan Ede 'De Klinkenberg'

In het kader van het bestemmingsplan Ede, De Klinkenberg uit 2019 is voor het voorliggend plangebied een beeldkwaliteitsplan opgesteld.² Hierin worden meer specifieke ontwikkelingsgerichte criteria voor toetsing opgenomen. Bij het beoordelen van de aanvraag om omgevingsvergunning beoordeelt de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit of het plan aan het beeldkwaliteitsplan voldoet. Dit beeldkwaliteitsplan is onderdeel van de welstandsnota.

¹ Landschapsinrichting Parc Clinckenbergh, 23 juni 2023

² 'Ede, Beeldkwaliteitsplan 'De Klinkenberg', 6 mei 2019;

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Besluit algemene regeling ruimtelijke ordening

Het rijksbeleid is nader vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) dat op 30 december 2011 in werking is getreden. Dit besluit bevat de juridische kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de rijksbufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, de mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

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

3.1.2 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige duurzame leefomgeving en geldt tot de invoering van de Omgevingswet als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. De NOVI vervangt vrijwel geheel de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van maart 2012.

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van circa 1 miljoen nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. De NOVI geeft richting door strategische keuzes te maken. Ook maakt de NOVI ruimte voor maatwerk in de regio en een gebiedsgerichte aanpak. Vier prioriteiten staan centraal:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer sturing en richting vanuit het Rijk. De opgaven rond wonen, klimaat, energie, circulaire economie, verkeer en vervoer en landbouw zijn zo groot en ingewikkeld dat meer sturing vanuit het Rijk gevraagd wordt. Bijvoorbeeld bij ontwikkellocaties voor woningbouw in stedelijk netwerk Nederland, door het sturen op clustering van logistieke functies en door functies beter af te stemmen op natuur en landschap. Zo kan het Rijk samen met andere partijen gebiedsgericht tot juiste keuzes en een integrale aanpak komen.

Behoud van omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle ontwikkelingen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid plaatsvinden. De NOVI maakt hierbij gebruik van drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Daarbij zijn de belangrijkste inhoudelijke keuzes:

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast;

- De transitie van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie is er oog voor omgevingskwaliteit;
- De transitie naar een circulaire economie met behoud van concurrentiekracht en een aantrekkelijk vestigingsklimaat;
- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee wordt gestuurd op de verstedelijking in samenhang met bereikbaarheid en wordt het potentieel van heel Nederland benut. Woningbouw wordt versneld met oog voor omgevingskwaliteit;
- Concentratie van de stedelijke ontwikkeling/logistieke functies en daarmee behoud van openheid van het landschap;
- Op termijn herindeling van het landelijk gebied in goed evenwicht met natuur en landschap en werken aan de omslag naar de kringlooplandbouw.

Hoewel uit de bovenstaande beschrijving blijkt dat deze Nationale Omgevingsvisie een abstract niveau kent, is de voorliggende planontwikkeling in lijn met de doelstellingen vanuit het NOVI.

3.1.3 Ladder van duurzame verstedelijking

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

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 Bro (gewijzigd per 1 juli 2017) moet de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Stedelijke ontwikkeling

Een eerste belangrijke vraag die beantwoord moet worden, is of de ontwikkeling zich kwalificeert als een stedelijke ontwikkeling. In dat geval is namelijk (pas) een toets aan de ladder van duurzame verstedelijking nodig.

Het voorliggende projectafwijakingsbesluit maakt het toevoegen van 18 appartementen mogelijk ten opzichte van de geldende planologische situatie. Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Ede. De afgelopen jaren is - voornamelijk in de jurisprudentie van de Raad van State - steeds duidelijker vast komen te liggen wanneer een bepaald plan zich als stedelijke ontwikkeling kwalificeert.

Volgens de Nota van Toelichting op het Bro worden ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder.

Daarnaast is in dit kader de jurisprudentie over 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' relevant. De laddertoets geldt alleen voor 'nieuwe' stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er volgens het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of gerealiseerd kon worden.

Volgens het geldende bestemmingsplan kunnen er in het voorliggende bouwvlak in ieder geval 60 gestapelde woningen. Verder wordt geconstateerd dat het onderhavige plan geen nieuw beslag op de ruimte doet, aangezien de extra 18 appartementen binnen het bouwvlak van geldende bestemmingsplan wordt gebouwd. Er vindt weliswaar een aantal overschrijdingen van

het bestaande bouwvlak plaats. Deze overschrijdingen zijn dusdanig ondergeschikt dat van nieuw beslag op de ruimte niet kan worden gesproken.

Dat laatste maakt dat niet gesproken kan worden over een nieuwe stedelijke ontwikkeling derhalve is de Ladder van Duurzame Verstedelijking niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is door Provinciale Staten vastgesteld op 19 december 2018. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 1 maart 2019 in werking getreden.

Deze Omgevingsvisie gaat over 'Gaaf Gelderland'. 'Gaaf' is een woord met twee betekenissen. 'Gaaf' betekent 'mooi' en gaat over wat – historisch en landschappelijk gezien - heel en mooi en ongeschonden is. Het beschermen waard! Maar 'Gaaf' verwijst ook naar dat wat 'cool' en nieuw en vernieuwend is; aantrekkelijk voor nieuwe generaties. Het ontwikkelen waard! Beide kanten zijn van toepassing op Gelderland en onlosmakelijk verbonden met de Gelderlanders. Beide aspecten zijn dan ook opgenomen in onze Gelderse Omgevingsvisie.

Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Dat is het streven. Dat is waar de provincie Gelderland aan wil werken. Dit doet de provincie door bij de uitoefening van haar taken de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – geeft de provincie hier richting aan. En door vier 'spelregels' of 'Doe-principes' – DOEN, LATEN, ZELF en SAMEN – geeft de provincie hier werking aan.

Aanvullend wordt in de bijlage van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland een vijftal wettelijk verplichte planfiguren voor het provinciaal beleid voor de leefomgeving beschreven. Dit gaat over planfiguren voor ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Deze thema's waren sinds 2014 integraal onderdeel van de Omgevingsvisie, maar zijn met de nieuwe Omgevingsvisie Gaaf Gelderland naar de bijlage verplaatst. Deze beleidswaarden worden door de provincie gecontinueerd. Dit gaat om de aanwijzing van functies van regionale oppervlaktewateren, van gebieden waar milieukwaliteit bijzondere bescherming behoeft, van Natura-2000 gebieden en van bijzondere natuurgebieden. Andere kaarten en functiebeschrijvingen uit de visie 2014 hebben een uitvoerend of informeel karakter en worden daarom overgeheveld naar programma's of andere beleidsdocumenten.

Voor het onderhavige projectafwijdingsbesluit wordt vastgesteld dat het plangebied is gelegen binnen het 'windenergie aandachtsgebied' en 'intrekgebied'. Dit is echter geen beperking voor de planontwikkeling. Het voorliggende projectafwijdingsbesluit past binnen beleidskaders van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Met een omgevingsverordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Provinciale Staten van Gelderland hebben op 24 september 2014 de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Op 21 december 2022 zijn de meest recente wijzigingen in de Omgevingsverordening vastgesteld. Deze wijzigingen zijn op 19 januari 2023 in werking 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 voor het voorliggende plangebied onder andere bepalingen opgenomen die gaan over het onderwerp glastuinbouw en die hebben geen betrekking op dit bestemmingsplan.

De volgende onderwerpen hebben wel betrekking op het plangebied:

Intrekgebied

In artikel 2.6.3 is bepaald dat in een projectafwijkingsbesluit dat intrekgebiede geen bestemming krijgen die de winning van fossiele energie mogelijk maakt. Hiervan is in het voorliggend plan geen sprake van.

Klimaatadaptatie

In de Omgevingsverordening (artikel 2.65b) is bepaald dat voor zover een projectafwijkingsbesluit een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, bevat de toelichting bij het projectafwijkingsbesluit een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken: waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. Dit is verder uitgewerkt in hoofdstuk 4, paragraaf 4.6 (klimaatadaptatie).

3.2.3 Woningbouwafspraken Regio Food Valley / 'Werken aan extra woonkwaliteit in regio Food Valley' (2017/2018)

In de gemeente Ede en de gehele Regio Food Valley is sprake van een sterke bevolkings- en huishoudensgroei en daarbij een stevige behoefte aan nieuwe woningen. De productiecijfers van de afgelopen jaren laten dat goed zien (waarbij de groei in vestigers van buiten de Regio Food Valley significant is). In de jaren 2020 - 2022 zijn ruim 2.250 woningen netto aan de voorraad toegevoegd (Nota Woningbouwproductie 2022). In de driejaarstermijn daarvoor waren dat er netto ruim 2.350. Voor Ede is destijds in de provinciale afspraken (Regionale Woonagenda 2.0) een bandbreedte opgenomen voor de periode 2017 - 2027 van circa 4.500 - 5.500 woningen. Daarbovenop werd nog een extra woningbehoefte berekend voor de Regio Food Valley van ruim 800 woningen voor de overloop vanuit de Utrechtse regio, waarvan een belangrijk deel voor rekening van de gemeente Ede zou komen.

De groei van woningen is sterker gebleken dan toen ingeschat. En ook voor de komende jaren wordt volgens de Primosprognoses een sterke groei van huishoudens verwacht. In het kader van de verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen-Food Valley is er een hernieuwde woningbouwprognose opgesteld waaruit blijkt dat er in het hele gebied ruimte moet komen voor 100.000 woningen. Voor het deel FoodValley gaat het om 40.000 woningen en voor de gemeente Ede om 15.000 woningen. Het Regionaal Actieprogramma Wonen 2021-2024 van de Regio Food Valley geeft invulling aan deze woningbouwopgave. Dit Actieprogramma is het vervolg op het Regionaal Woonagenda 2021-2018. In de in maart 2023 getekende Woondeal (Regio Food Valley, provincie Gelderland en het Rijk) wordt tot en met 2030 ingezet op toevoeging van 7.000 woningen in de gemeente Ede.

De ontwikkeling van De Klinkenberg (oorspronkelijk 140 woningen en nu 158 woningen) is opgenomen in het woningbouwprogramma voor de gemeente Ede, het zogenaamde Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW). In het IPW zijn de woningbouwprojecten

opgenomen die gaan voorzien in de vastgelegde aantallen zoals hierboven vermeld (inclusief fasering en voorgenomen typologieën).

3.2.3.1 Programmering en segmentering

Het voorliggende projectafwijklingsbesluit gaat uit van het toevoegen van 18 appartementen ten opzichte van de geldende planologische situatie. Deze extra 18 appartementen zijn ook opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma/ Integrale Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW) en passen bij de regionale woningbouwafspraken en de afspraken in het kader van de Woondeal.

De totale ontwikkeling past tevens bij diverse (kwalitatieve) uitgangspunten van de Woonvisie Ede 2030, en scoort daarin voornamelijk goed op de sporen 'betaalbare woningvoorraad' (ruim 57%), 'nieuwe binnenstedelijke locatie' en gevarieerde opbouw wijken en dorpen'. Nu de woningbouw is opgenomen in de gemeentelijke en regionale programmering en past in de gemeentelijke woonvisie, is de conclusie dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van de ladder van duurzame verstedelijking.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Ede 2040

In mei 2022 is de Omgevingsvisie Ede 2040 vastgesteld. Dit is de algemene ontwikkelvisie voor de gemeente Ede. In de vorm van vijf strategische keuzen wordt richting gegeven aan de ruimtelijke ontwikkeling voor de komende twintig jaar. De strategische keuzen vormen een stip op de horizon en het afwegingskader voor initiatieven en projecten. Onder elke keuze zijn doelstellingen vermeld om deze ambities te realiseren. Elk initiatief dient bij te dragen aan het realiseren van deze doelstellingen. Het volledige document 'Omgevingsvisie Ede 2040' is te vinden op: https://www.ede.nl/fileadmin/ede.nl/Pdf-en/EDE_Omgevingsvisie_2040_DIGITAAL-Vastgesteld_raad_12-5-2022.pdf.

De vijf strategische keuzes zijn hieronder kort benoemd.

1. Leven in gezonde wijken, dorpen en buurtschappen
2. Duurzame mobiliteit en energie
3. De natuur als basis en de Veluwe centraal
4. Werk maken van Foodvalley
5. Compacte groei vanuit de eigenheid van Ede

Omdat de doelstellingen en de keuzes in deze Omgevingsvisie op hoofdlijnen zijn beschreven, blijven beleidskaders in de bestaande structuurvisies en andere beleidsdocumenten voor de aankomende jaren nog relevant voor de uitvoeringspraktijk. Daarmee kunnen deze bestaande structuurvisies en beleidsdocumenten op dit moment dan ook nog niet worden ingetrokken. Intrekking is aan de orde bij de gebiedsgerichte en thematische uitwerking. De strategische keuzes uit de Omgevingsvisie Ede vormen wel de basis voor de beoordeling van ruimtelijke initiatieven en is een voorrangregeling noodzakelijk in geval van een tegenstrijdigheid met de bestaande structuurvisies. Daarom wordt in de Omgevingsvisie uitdrukkelijk bepaald dat deze omgevingsvisie voorrang heeft ten opzichte van bestaande structuurvisies en andere beleidsdocumenten in geval van tegenstrijdige bepalingen.

De Omgevingsvisie Ede 2040 geeft geen concrete kaders voor onderhavig project, en staat daar ook niet aan in de weg.

3.3.2 Stadsvisie Ede

De Stadsvisie Ede heeft de blik vooruit, brengt structuur en samenhang en is gericht op samenwerking. Het vertelt het verhaal van een vooruitstrevende en ambitieuze stad die zich

doelen stelt passend bij haar kracht en de ontwikkelingen die op haar afkomen voor de komende 10 tot 15 jaar. Het is een visie die de koers zet voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving gezien vanuit het sociale, economische en ruimtelijke perspectief. De Stadsvisie is geen eindplan, maar een uitnodigend vertrekpunt voor uitwerking en uitvoering.

De Stadsvisie is op 6 april 2017 door de gemeenteraad van Ede vastgesteld en heeft de status van een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In de looptijd van de Stadsvisie zal het wettelijke kader veranderen van Wro naar Omgevingswet. Bij de opstelling van de Stadsvisie is zo veel als mogelijk gewerkt volgens het gedachtegoed en de contouren van de Omgevingswet. Om die reden heeft de Stadsvisie ook het label 'Omgevingsvisie' gekregen.

De Stadsvisie is gebaseerd op vijf leidende principes:

- Netwerkstad in Foodhart
- Krachtige en complementaire brandpunten
- Herkenbare stad aan Veluwe en Vallei
- Duurzame en gezonde stad
- Levensloopbestendige wijken

Voor een vijftal gebieden is tevens een gebiedsgerichte vertaling van deze principes opgenomen. Het terrein van de voormalige Klinkenberg valt niet onder een gebied waarvoor een dergelijke vertaling is opgenomen.

De ontwikkeling past in de kaders die in de Stadsvisie worden gegeven. Het betreft een inbreidingslocatie die zorgt voor een kwaliteitsslag. Er wordt voorzien in een programmatische en stedenbouwkundige verrijking van Ede-oost. Daarnaast is er voldoende aandacht voor een voldoende groene inpassing en borging van de bestaande landschappelijke kwaliteiten van het gebied.

3.3.3 Koersnota Mobiliteit

In april 2023 is de 'Koersnota mobiliteit' vastgesteld. Met dit beleid wordt aangesloten op de Omgevingsvisie Ede 2040 (vastgesteld in mei 2022). In de Koersnota wordt ook een herziening van de wegcategorisering vastgesteld en dan komt het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan uit 2014 te vervallen.

In deze Koersnota Mobiliteit sluit het mobiliteitsbeleid van de gemeente Ede aan op de leidende principes van de Omgevingsvisie. Dat betekent dat de mobiliteit verduurzaamt. Om de gemeente Ede duurzaam bereikbaar te maken, moet de mobiliteit verminderen, veranderen en verschonen. Met verminderen doelen we bijvoorbeeld op een slimme ruimtelijke ordening, maar ook vaker thuiswerken, waarbij de verplaatsingen kort blijven of overbodig worden. Met veranderen en verschonen doelen we primair op het gebruik van andere vervoerwijzen voor niet-noodzakelijke autotrips en van schonere vervoermiddelen voor de noodzakelijke autotrips. Voor het netwerk voor fietsers en voetgangers wordt daarom ingezet op het aanleggen van ontbrekende of verbeteren van zwakke schakels. Ontsluiting met goede fietsroutes is essentieel om de competitiviteit van fietsen naar het werk op niveau te brengen. Voor voetgangers gaat de aandacht vooral uit naar het realiseren van toegankelijke routes tussen huis en primaire voorzieningen. De openbare ruimte nodigt uit tot een actieve leefstijl, waarbij lopen en fietsen op de eerste plaats staan. In deze beweegvriendelijke omgeving wordt ook gezond recreëren gestimuleerd.

De auto blijft belangrijk voor de lange ritten naar verspreid gelegen bestemmingen, en voor vervoersbehoeften waar fiets, lopen en openbaar vervoer niet in kunnen voorzien. Om de leefbaarheid in verblijfsgebieden te beschermen, wordt het wegennet zodanig ingericht, dat doorgaand verkeer waar nodig buitenom wordt geleid. Fietsers verkrijgen hierdoor meer ruimte en vlottere, veilige routes, en daarmee een betere concurrentiepositie ten opzichte van de auto. Voor het openbaar vervoer wordt vooral ingezet op een krachtig netwerk op de langere afstanden met veel potentie. Om het reizen mogelijk te houden voor mensen die niet over fiets

of auto beschikken, dient het openbaar vervoer wel over een minimale geografische dekking te beschikken, en daar waar nodig (vraagafhankelijk) maatwerkvervoer aan te bieden.

De ruimte voor infrastructuur wordt slim benut. De dimensionering van de infrastructuur wordt integraal afgestemd op randvoorwaarden vanuit groen, ecologie en klimaatadaptatie, waarbij een verkeersveilige weginrichting een randvoorwaarde is. De Koersnota Mobiliteit vormt de basis voor het parkeerbeleid van de gemeente.

3.3.4 Nota Parkeernormen

De gemeente Ede kent parkeerbeleid met eigen parkeernormering. Dit parkeerbeleid, verwoord in de parkeerbeleidsregel Nota Parkeernormen, sluit aan bij de ambities van de Omgevingsvisie Ede 2040 en de Koersnota Mobiliteit vormt de basis voor het inschatten van de benodigde parkeercapaciteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen als het toevoegen van functies of uitbreiden van bestaande functies.

Vier basisprincipes staan in dit parkeerbeleid centraal: (1) beschermen (van bewoners); (2) benutten (van de beschikbare ruimte); (3) beprijzen; (4) bouwen. Het leidende principe van beschermen vormt de hoogste waarde.

3.3.5 Waterbeleid

Hemel- en grondwaterbeleid

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2018 - 2022, Verbindend water. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede en Waterschap Vallei en Veluwe. De belangrijkste gidsprincipes voor de omgang met water, die in het Gemeentelijk rioleringsplan worden beschreven zijn:

- We streven naar een duurzame en gezonde stad
- We blijven gebruikt water hygiënisch verantwoord verwerken
- We houden schoon water schoon
- We hanteren de trits 'vasthouden, bergen en dan pas afvoeren van regenwater'
- We gebruiken regenwater waar het valt
- We benutten de inrichting van de openbare ruimte
- We gebruiken water om de herkenbaarheid van woonmilieus te versterken

De uitgangspunten uit het gemeentelijk rioleringsplan en de wijze van omgaan met hemel- en grondwater zijn nader uitgewerkt in het document 'hemel- en grondwaterbeleid' van de gemeente Ede.

Zo wordt het hemelwater in het hoge deel van Ede bij voorkeur geïnfiltreerd in de ondergrond, en wordt het water in het lage deel van Ede geborgen in het oppervlaktewater. Hierbij gelden voor infiltratie in de ondergrond de bergingseisen van de gemeente, en zijn bij berging in het oppervlaktewater de eisen van het waterschap van toepassing. Ook wordt er onderscheid gemaakt om welk type ontwikkeling het gaat, de bergingseisen bij de ontwikkeling van een nieuwbouwwijk zijn anders dan bij een aanpassing van een particulier perceel zonder gevolgen in de openbare ruimte.

3.3.6 Bomen- & Groenbeleid Ede

Bomen

In 2013 is het bomenbeleidsplan vastgesteld. Uitgangspunt van het bomenbeleidsplan is de focus te leggen op de "belangrijke bomen", het aanplanten van de juiste boom op de juiste plek en diversiteit aanbrengen in het bomenbestand om weerbaar te zijn tegen ziektes en plagen. Vanuit het bomenbeleidsplan zijn de regels voor het kappen van bomen aangepast en zijn de groenstructuren voor de kernen van de gemeente vastgesteld. Op de groenstructuurkaarten zijn de gebieden vastgelegd waar zich de groenstructuren bevinden en zijn de gebieden vastgelegd met belangrijk particulier groen. Dit zijn de gebieden waar het groene karakter gehandhaafd dient te worden.

Om het groene karakter in stand te houden hecht de gemeente er belang aan dat bomen binnen projecten gecompenseerd worden zodat er niet ingeboet wordt op het areaal bomen en groen. Per half 2020 heeft de gemeente een Bomenfonds om dit te borgen. Het gemeentelijk Bomenfonds biedt de mogelijkheid om bomen die niet gecompenseerd kunnen worden als 'geld op de bank te zetten', zodat de mogelijkheid bestaat om de financiële middelen van de bomen op een later moment in te zetten voor de aanplant van bomen op een andere locatie.

Groen

Op 14 juli 2020 heeft de gemeenteraad het groenbeleidsplan over het groenblauwe raamwerk vastgesteld. Doel van het robuuste groenblauwe raamwerk is om de toekomstbestendige groenblauwe koers te bepalen voor de komende tien jaar. Het raamwerk geeft vier speerpunten: kwaliteit en identiteit, klimaat en water, ecologie en biodiversiteit, gezonde leefomgeving. Basis zijn de kernkwaliteiten van het cultuurhistorische en natuurlijk landschap en het netwerk van natuurgebieden en ecologische verbindingen. Het raamwerk is herkenbaar op verschillende schaalniveaus. De landschappen van de Veluwe en de Vallei met het waardevolle overgangslandschap van de Flank vormen de basis van het robuuste groenblauwe raamwerk. Het benut de eigenheid en identiteit van de verschillende Edese landschappen, en specifiek de Flank met het karakteristieke reliëf, de hoge Veluwerand en de overgang naar de lager gelegen Vallei. Versterking van de eigenheid en identiteit draagt bij aan het realiseren van de ambities ten aanzien van cultuurhistorie, klimaat, ecologie en gezonde leefomgeving.

Het gemeentelijk beleid is gericht op het behouden van het structureel groen en blauwe raamwerk. Dit is in kaart gebracht op de groenstructuurkaarten. Een deel van het openbare groen is dusdanig van karakter of omvang, dat het als structureel groen is aan te merken. Het gaat hier bijvoorbeeld om parken en plantsoenen.

Visie openbare ruimte

In de zomer van 2016 is de Visie Openbare Ruimte vastgesteld. Hierin is de globale visie voor de inrichting van de openbare ruimte neergelegd, globaal zijn spelregels voor burgerparticipatie omschreven en wordt er een aanzet gegeven naar de te verwachten opgaves die eraan komen voor de gemeente Ede.

3.3.7 Duurzaamheid en Energietransitie

De gemeente Ede hecht veel waarde aan duurzaamheid. Om te zorgen dat we kunnen blijven wonen in een schone, groene en gezonde leefomgeving. Duurzaamheid betekent bij de ontwikkeling van een nieuwe woonlocatie onder andere dat voldaan moet worden aan wettelijke milieueisen, op het gebied van bijvoorbeeld bodem, lucht en geluid. Daarnaast betekent duurzaamheid aandacht voor water (o.a. waterberging, met het oog op de voortgaande klimaatverandering) en voor inrichting van de openbare ruimte (materiaalgebruik, verharding, groen, verlichting). Tot slot zijn circulariteit en energie speerpunten als het gaat om duurzaamheid.

Gemeente Ede wil in 2050 energieneutraal zijn. Het besparen en vervangen van fossiele energie door hernieuwbare energie (energietransitie) staat hierbij centraal. Voor Ede is deze ambitie een speerpunt, alle ruimtelijke ontwikkelingen dienen bij te dragen aan deze opgave. Vastgoedeigenaren en -bouwers wordt gevraagd hoe hun ontwikkeling bijdraagt aan de ambitie Ede energieneutraal. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het zeer energiezuinig en aardgas loos (ver)bouwen en realisatie van duurzame energieopwekking, bijvoorbeeld door het plaatsen van zonnepanelen.

Het bouwbesluit eist met de BENG-norm vanaf 1 januari 2021 dat bij nieuwbouw van woningen en andere categorie gebouwen invulling moet worden gegeven aan de volgende punten:

- beperken van de behoefte aan energie,
- beperken van de het gebruik van het primaire fossiele energie
- opwekken van duurzame energie voor verwarming en gebouw gebonden elektriciteitsgebruik

Daarnaast moet worden meegenomen het aspect koeling door het beperken van het risico van oververhitting.

De uitwerking kan op gebouwniveau of daarbuiten worden gerealiseerd.

Ten behoeve van de transitie naar emissieloze mobiliteit zal voldoende laadinfrastructuur voor elektrische auto's moeten worden gerealiseerd. Eisen daarvoor zijn opgenomen in het bouwbesluit.

Alle nieuwbouw zal voor toegepaste (bouw)materialen moeten voldoen aan de eisen die voor de MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) in het bouwbesluit zijn opgenomen.

De keuze ten aanzien van het duurzame energiesysteem laat de gemeente over aan de partijen die gaan bouwen. Aardgasloos bouwen is met ingang van 1 juli 2018 wettelijk verplicht (Wet Voortgang Energietransitie (VET)). De wet heeft tot gevolg dat er geen omgevingsvergunningen meer worden afgegeven voor nieuwbouw die aangesloten wordt op een aardgasnet. Tenzij burgemeester en wethouders voor een gebied bepalen dat daar het verbod op aardgas niet geldt. Een dergelijke aanwijzing mag alleen gebeuren op grond van zwaarwegende maatschappelijke belangen. Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Ede heeft echter besloten niet op voorhand gebruik te maken van de mogelijkheid om gebieden uit te sluiten van het verbod op aardgas.

Naast wettelijke eisen en gemeentelijk beleid stimuleert de gemeente om verdergaande reductie van de energiebehoefte, terugdringen van het gebruik van fossiele brandstoffen en de inzet van duurzame energie in bouwplannen op te nemen. De gemeente Ede zet voor het realiseren van energie neutraal Ede in op zonnepanelen op daken binnen de gemeente. Inwoners en bedrijven zullen een belangrijke bijdrage aan deze opgave gaan leveren. Vandaar dat wij bij nieuwbouw vragen hier op in te spelen door:

- positionering van het gebouw ten opzichte van de zon;
- dakconstructie voldoende sterk te maken voor plaatsen van zonnepanelen / zonneboilers;
- integratie van zonnepanelen in de daken in het ontwerp mee te nemen;
- plaatsen van zonnepanelen / zonnecollectoren op het dak als integratie niet mogelijk / gewenst is.

3.3.8 Cultuurhistorie

Erfgoedverordening Ede (2020)

De Erfgoedverordening bevat onder andere bepalingen ten aanzien van het gebruik en verstoringen van een beschermd gemeentelijk monument. Zo kunnen bepaalde gebruiksvormen bijvoorbeeld onwenselijke gebouwaanpassingen met zich meebrengen, of kunnen onevenredig grote uitbreidingsmogelijkheden tot verstoringen leiden omdat ze onvoldoende ondergeschikt zijn aan het monumentale volume. Om hierop in te spelen dienen gebruiksmogelijkheden en bouwrechten van beschermde monumenten weloverwogen te worden gekozen en terughoudend te worden ingevuld, opdat monumentale waarden ook planologisch worden geborgd. In de Erfgoedverordening zijn tevens regels opgenomen ten aanzien van de uitvoering van archeologisch onderzoek in de gemeente.

Erfgoednota 'Erfgoed maakt Ede' (2018)

Naar analogie van rijks en provinciaal beleid over erfgoed in de ruimtelijke ordening heeft ook de gemeente Ede via de erfgoednota besloten om waardevolle cultuurhistorische elementen op te nemen in ruimtelijke plannen zodat ze - in het geval van ontwikkelingen - meegewogen worden in de integrale belangenafweging. Naast het waarborgen van cultuurhistorische waarden door behoud wordt erfgoed ingezet als inspiratiebron voor ruimtelijke opgaven: de plaatselijke identiteit als 'unique selling point' om de eigenheid van de gemeente te versterken. Bekeken wordt hoe erfgoed als inspiratiebron die ruimtelijke inrichting kan versterken. En omgekeerd hoe nieuwe functies kunnen bijdragen aan het behoud of de versterking van erfgoedwaarden.

In paragraaf 4.10 worden de cultuurhistorische waarden beschreven die binnen en rondom het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen, waarbij aangegeven wordt op welke wijze de aanwezige cultuurhistorische waarden worden

behouden en versterkt. Tot slot wordt toegelicht op welke wijze de aanwezige cultuurhistorische waarden in dit bestemmingsplan worden geborgd.

Nota 'Archeologie in evenwicht' (2012)

De gemeentelijke archeologienota stoelt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominente en volwaardige plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden.

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

Cultuurhistorische waardenkaart (CHW) (2012)

De CHW betreft een uitwerking van het gemeentelijke erfgoed- en archeologiebeleid. Het is een integraal ruimtelijk beleidskader waarin alle aardkundige, archeologische, cultuurlandschappelijke en historisch (steden-)bouwkundige sporen bijeen zijn gebracht en integraal zijn gewogen. Daarmee is een helder totaalbeeld ontstaan van aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden.

De integrale cultuurhistorische beleids- en waarderingskaart, de feitelijke CHW, toont vier categorieën cultuurhistorisch waardevolle zones (zie onderstaande afbeelding). Voor een verdere onderbouwing van de totstandkoming van de cultuurhistorische zones wordt verwezen naar RAAP-rapport 2500, met name deel IV en kaartbijlage 6.³

In paragraaf 4.10 worden de cultuurhistorische waarden beschreven die binnen en rondom het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen, waarbij aangegeven wordt op welke wijze de aanwezige cultuurhistorische waarden worden behouden en versterkt.

3.3.9 Woonvisie

De eind 2015 vastgestelde 'Woonvisie Ede 2030' benoemt de ambities voor het wonen in de gemeente Ede tot 2030. De ambities zijn uitgewerkt in een achttal sporen. Uitgangspunt is het minimaal realiseren van het woningbouwprogramma dat past bij de groeiprognozes in bevolking en huishoudens. De Woonvisie benoemt de volgende sporen:

1. Groeien met Kwaliteit
2. Balans bestaand nieuwbouwprogramma en nieuwe binnenstedelijke en -dorpse locaties
3. Betaalbare woningvoorraad
4. Gevarieerde opbouw wijken en dorpen
5. Duurzame en levensloopbestendige woningvoorraad
6. Wonen met een hoog voorzieningenniveau
7. Wonen in het groen
8. Wonen in Food Valley

Het voorliggende projectafwijakingsbesluit gaat uit van het toevoegen van 18 appartementen ten opzichte van de geldende planologische situatie. Deze extra 18 appartementen zijn ook opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma/ Integrale Portefeuillemanagement

³ Zie <https://www.ede.nl/vrije-tijd-en-toerisme/kunst-en-cultuur/cultuurhistorische-waardenkaart/>.

Woningbouw (IPW) en passen bij de regionale woningbouwafspraken en de afspraken in het kader van de Woondeal.

De herontwikkeling scoort hoog op de diverse ambities van de Woonvisie. De woningen worden gerealiseerd op een binnenstedelijke locatie in Ede Stad waar voorheen het verzorgingshuis De Klinkenberg was gevestigd. Hiermee scoort het initiatief op de sporen 1 en 2. Er wordt op basis van het volledige plan van 158 appartementen (en dus inclusief de toevoeging van 18 appartementen ten opzichte van het eerdere plan) in nóg ruimere ruime mate voldaan aan de opgave zoals die in spoor 3 is benoemd (in totaal ruim 57% betaalbaar/ bijna 50% sociale huur). Daarnaast draagt het project bij aan een verdere differentiatie in de bestaande woonomgeving (nabij de in ontwikkeling zijnde kazerneterreinen en bestaande woonomgeving aan de westzijde) door woningen in verschillende prijssegmenten voor verschillende doelgroepen (starter, jonge doorstromer, senior) te realiseren (spoor 4). De locatie is gelegen naast een bestaand medisch centrum. Daarnaast zijn op korte afstand OV-voorzieningen aanwezig (o.a. station Ede-Wageningen) en zijn diverse winkelcentra (Ede Centrum en winkelcentrum Spindop) en andere voorzieningen op loop- en fietsafstand. Het initiatief scoort daarmee hoog op spoor 6. Het project wordt ontwikkeld in een (bestaande) groene setting op korte afstand van de Veluwe en OV-voorzieningen. In de nabije toekomst wordt de locatie voor de auto direct ontsloten op de A12 door aanleg van de 'Parklaan'. Het vormt daarmee een interessante woonlocatie ook voor mensen die zijn gericht op de foodbusiness (Wageningen UR, Campus Wageningen, in ontwikkeling zijnde World Food Center). Hiermee scoort dit initiatief hoog op de sporen 7 en 8.

3.4 Conclusie beleid

In dit hoofdstuk is het relevante beleid beschreven van het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeente Ede. Het onderhavige projectafwijakingsbesluit past binnen de beschreven beleidskaders.

4 Onderzoek en randvoorwaarden

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen diverse aspecten aan de orde die relevant zijn voor functies of ontwikkelingen binnen het plangebied, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna, water en milieuaspecten. Per onderdeel wordt het beleid en/of wetgeving (voor zover niet beschreven in hoofdstuk 3) weergegeven, waar vervolgens het plangebied aan wordt getoetst, gevolgd door de eventuele consequenties voor het plan.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1 Beleid/regelgeving

De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) is een algemeen geaccepteerd hulpmiddel in de ruimtelijke ordening. In de publicatie wordt voor een aantal milieuaspecten per milieucategorie een indicatieve afstand aangegeven die aangehouden wordt voor de beoordeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze afstanden zijn van belang wanneer in de directe nabijheid van bedrijvigheid geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen worden gerealiseerd en vice versa. Door middel van nader onderzoek kan eventueel gemotiveerd afgeweken worden van de richtafstand uit de VNG-publicatie.

4.2.2 Situatie plangebied

Er is sprake van gemengd gebied. In de directe omgeving van het plangebied liggen twee bedrijfsmatige functies, met bestemming dienstverlening en nutsvoorziening, milieucategorie 2, waarvoor een richtafstand geldt van 10 meter in gemengd gebied. De 18 toe te voegen appartementen zijn geprojecteerd ver buiten de richtafstand van 10 meter. In de huidige situatie zijn er bestaande woningen die tevens dichterbij de twee bedrijfsmatige functies liggen, hierdoor worden deze al dermate beperkt in de bedrijfsvoering dat geen overlast te verwachten valt ter plaatse van de 18 extra appartementen binnen het plangebied.

4.2.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor dit plan.

4.3 Hoogspanningslijnen

4.3.1 Beleid/regelgeving

Magnetische velden afkomstig van bovengrondse hoogspanningslijnen mogen in nieuwe woningen, scholen en kinderdagverblijven niet sterker zijn dan 0,4 microtesla. De overheid adviseert daarom gemeenten, provincies en netbeheerders om rond die hoogspanningslijnen preventief een zone in te stellen die vrij blijft van dergelijke bebouwing. Dit geldt voor situaties waarin nieuwe gevoelige functies in de buurt van een bovengrondse hoogspanningslijn worden gebouwd of nieuwe hoogspanningslijnen bij bestaande gevoelige functies worden gerealiseerd. Het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) heeft het voormalige ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) ondersteund bij het ontwikkelen van dit beleid.

Het beleid is ontwikkeld omdat kinderen die in de buurt van bovengrondse hoogspanningslijnen wonen mogelijk een hogere kans op leukemie hebben. Het magnetische veld zou daarvoor verantwoordelijk kunnen zijn, al is een oorzakelijk verband niet bewezen. Met het voorzorgsbeleid wil de overheid voorkomen dat het potentiële risico toeneemt.

De magneetveldzone rond de hoogspanningslijnen markeert een gebied waarin het magnetische veld, gemiddeld over een jaar genomen, sterker is dan 0,4 microtesla. De breedte van de zone wordt afgeleid uit de nominale stroom waarvoor de hoogspanningslijn is

ontworpen. De keuze voor deze magneetveldzone sluit goed aan bij internationale epidemiologische onderzoeken.

Ook dient rekening te worden gehouden met de mogelijke effecten op technische apparatuur in de nabijheid van het magnetisch veld. De gemeentelijk brandweer dient te adviseren over de blus(on)mogelijkheden nabij de hoogspanningslijn. Tenslotte zal de nieuwe bebouwing zijn gebonden aan bepaalde bouwhoogte als gevolg van de hoogspanningslijn. Een bouwplan binnen de zakelijk rechtstrook (toetsingszone netbeheerder) van de lijn dient ter toetsing voorgelegd te worden aan de netbeheerder (TenneT voor 150 kV lijnen en Liander voor 50 kV lijnen).

De zakelijk rechtstrook bedraagt:

- 17,5 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 50 kV-lijnen;
- 22,5 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 150 kV-lijnen;
- 3 meter gemeten vanaf de buitenste kabel voor ondergrondse hoogspanningslijnen.

In de regels moet een afwijkingsbepaling voor bouwen binnen de zakelijk rechtstrook van de hoogspanningslijn opgenomen worden. Bij gebruikmaking van deze afwijking dient de netbeheerder geraadpleegd te worden.

De indicatieve magneetveldzone bedraagt:

- 40 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 50 kV-lijnen;
- 80 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 150 kV-lijnen.

4.3.2 Situatie plangebied

Binnen en in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen bovengrondse hoogspanningslijnen gelegen.

4.3.3 Conclusie

Het aspect hoogspanningslijnen vormt geen belemmering voor dit plan.

4.4 Bodem

4.4.1 Beleid/regelgeving

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid dat is vastgelegd in de nota Bodembeheer regio de Vallei, samen met de gemeenten Barneveld, Nijkerk, Scherpenzeel en Wageningen. De bijbehorende regionale bodemkwaliteitskaart geeft de chemische bodemkwaliteit weer binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. De bodemkwaliteitskaart mag, onder voorwaarden, gebruikt worden als bewijsmiddel voor toe te passen grond in de regio. De actueel geldende bodemkwaliteitskaart is door burgemeester en wethouders vastgesteld op 19 juni 2018, met aanvulling voor PFAS op 20 september 2020.

Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is. Daarnaast kent de gemeente Ede een vrijstellingsregeling voor bodemonderzoek. Dit houdt in dat het college van burgemeester en wethouders vrijstelling kan verlenen van de bodemonderzoeksplicht, omdat al bruikbare recente gegevens beschikbaar zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit. Vrijstelling kan ook worden verleend indien uit historisch onderzoek is gebleken dat het terrein onverdacht is voor bodemverontreinigingen. In de bouwverordening en de nota Bodembeheer is deze vrijstellingsregeling opgenomen voor de toetsing van bouwvergunningen en voor de toetsing van ruimtelijke plannen, zoals bestemmingswijzigingen.

4.4.2 Situatie plangebied

Bodemonderzoek

Ten behoeve van de herontwikkeling en voorgenomen nieuwbouw is in 2018 een verkennend en een aanvullend of nader bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek⁴ uitgevoerd. Uit het vooronderzoek is gebleken dat de locatie verdacht is voor asbest in de bodem. Verder zijn geen specifieke verdenkingen van toepassing.

Uit het onderzoek is gebleken dat plaatselijk sprake is van een sterk verhoogd gehalte aan PAK in de bovengrond. De omvang van de PAK-verontreiniging bedraagt minder dan 25 m³. Bij de uitvoering van de nieuwbouw zal deze kleinschalige verontreiniging worden gesaneerd in verband met de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw. Voor het uitvoeren van deze sanering wordt melding gedaan bij de Omgevingsdienst de Vallei.

Bij het onderzoek zijn verder in de bovengrond licht verhoogde gehalten met PCB's en deels ook licht verhoogde gehalten met lood, kwik, PAK en minerale olie gemeten. Analytisch is aangetoond dat de grond van het terrein plaatselijk licht asbesthoudend is, maar geen sprake is van een geval van ernstige asbestverontreiniging. Deze lichte bodemverontreinigingen vormen geen risico bij het nieuwe gebruik als woongebied.

Conventionele explosieven

Het projectgebied ligt in een omgeving waar plaatselijke verdenkingen zijn gesignaleerd bij het gemeentelijk vooronderzoek uit 2015 naar conventionele explosieven of ontplofbare oorlogsresten uit de Tweede Wereldoorlog⁵. In 2018 is aanvullend vooronderzoek⁶ uitgevoerd voor deze locatie. Daarbij zijn geen specifieke verdenkingen ten aanzien van deze locatie naar voren gekomen. Daarom is geadviseerd om bij grondwerkzaamheden het protocol voor onverwacht aantreffen van explosieven te hanteren.

4.4.3 Conclusie en aanbevelingen

Met het uitgevoerde bodemonderzoek is de milieuhygiënische bodemkwaliteit van het terrein voldoende bekend en vormt geen belemmering voor dit plan. De plaatselijke sterke verontreiniging aan PAK in de bovengrond heeft een beperkte omvang en wordt bij de nieuwbouw gesaneerd. Vanuit Conventionele Explosieven (CE) of Ontplofbare Oorlogsresten (OO) zijn er geen bezwaren tegen de voorgenomen planwijziging.

4.5 Water

4.5.1 Beleid/regelgeving

Watertoets

De watertoets is een instrument dat er voor zorgt dat bij alle ruimtelijke plannen (landelijk én stedelijk gebied) aandacht is voor de kwaliteit en kwantiteit van water. De watertoets is verplicht voor alle overheden die waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten hebben. Doorgaans vraagt de gemeente de watertoets namens zichzelf, een particulier of ondernemer aan bij de 'waterbeheerder'. Dat is in dit geval Waterschap Vallei en Veluwe.

Binnen de kern Ede is het oostelijk deel 'hoog en droog' en het westelijk deel 'laag en nat'. Het waterschap heeft in het oostelijk deel geen belangen, omdat het grondwater hier diep zit en er geen oppervlaktewater aanwezig is. Gemeente Ede en Waterschap Vallei en Veluwe hebben daarom afgesproken dat ten oosten van de lijn Proosdijerveldweg- Hakselselweg-Kerkweg-Bovenbuurtweg, waar dit plangebied is gelegen, het waterschap niet betrokken hoeft te worden in de watertoets. De gemeente Ede is hier verantwoordelijk voor een goede borging van de waterbelangen.

⁴ Verkennend bodemonderzoek, nader/afperkend onderzoek en asbest in bodemonderzoek, Grondvitaal, rapportnummer 1724156, 19 januari 2018

⁵ Vooronderzoek Conventionele Explosieven uit de Tweede Wereldoorlog, gemeentelijke risicokaart EDE, rapportnummer RVCE-14037-01, 4 juni 2015

⁶ Aanvullend vooronderzoek Conventionele Explosieven Ede- van Heutszlaan, Explod, RAP01819401, 27 september 2018

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, voor zover de perceeleigenaar dit water zelf niet kan verwerken (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).

Op grond van artikel 10.33 Wet milieubeheer hebben Gemeenten de zorgplicht ten aanzien van de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater, dat vrijkomt bij de binnen het grondgebied van de gemeente gelegen percelen.

Gemeentelijk waterbeleid

Voor het gemeentelijke waterbeleid wordt verwezen naar paragraaf 3.3.5.

Hemelwaterbeleid

In het Bouwbesluit 2012 is in artikel 6.18 aangegeven dat de perceeleigenaar 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.

4.5.2 Situatie plangebied

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor riooltransportleidingen, waterbergingsgebieden, waterkeringen of leggerwatergangen van het waterschap. Het plangebied ligt ook niet binnen een drinkwaterbeschermingsgebied of de grondwaterfluctuatietoneel. Wel ligt het perceel in het intrekgebied van drinkwaterwinning Edese Bos. Het gebied is aangewezen als intrekgebied omdat zowel bestaand grondwater als het hemelwater dat infiltreert naar het grondwater in het plangebied, in de toekomst (binnen 100 jaar) kan worden opgepompt als drinkwater.

Vuilwater

De huidige gebouwen zijn voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. De hoofdaansluiting voor het terrein van Woonzorg Nederland bevindt zich aan de Van Heutszlaan. Er bevindt zich nog een tijdelijke rioolaansluiting aan de Eikenlaan. Bij herontwikkeling van het perceel kan voor de afvoer gebruik worden gemaakt van de hoofdaansluiting aan de Van Heutszlaan.

Het (oostelijk) perceel van de projectontwikkeling zal voor het huishoudelijk afvalwater een nieuwe aansluiting moeten krijgen op het rioolstelsel in de Van Heutszlaan.

Hemelwater bij nieuwbouw

Conform het hemelwaterbeleid moet bij herinrichting van het terrein een voorziening voor de berging en infiltratie (in de bodem) van hemelwater worden gerealiseerd. Gezien de bodemopbouw en grondwaterstanden ter plaatse is dit ook mogelijk. De gemeente heeft zelf het hemelwater afstromend van de openbare ruimte in de Van Heutszlaan afgekoppeld van het riool. De voorziening op de percelen moet minimaal 40 mm kunnen bergen ten opzichte van het hemelwater afstromend van de verharde en hellende oppervlakken op het perceel in de toekomstige situatie. De voorkeur gaat uit naar laagtechnische bovengrondse infiltratievoorzieningen, zoals bijvoorbeeld een wadi. Is dit niet mogelijk kan gekeken worden naar ondergrondse infiltratievoorzieningen.

Grondwater

De hoogste grondwaterstanden liggen in natte jaren rond de NAP +16,0 m. Onder het gebouw van het voorliggend plan is een parkeerkelder voorzien met een vloerpeil van NAP +24,50 m. Dit peil ligt ruim boven de hoogste grondwaterstanden. Toch is het raadzaam de parkeerkelders waterdicht te maken, omdat ook hemelwater dat valt op onverhard terrein rondom de gebouwen kan zorgen voor vochtoverlast in de kelders. Vanuit het Bouwbesluit is dit geen eis.

Hoogten

Het vloerpeil van de gebouwen ligt minimaal 25 cm hoger dan de goothoogte van de weg, om te voorkomen dat bij water-op-straat situaties wateroverlast in de gebouwen ontstaat. Daarnaast moet bij hevige buien het overtollige hemelwater richting de openbare weg kunnen stromen. Er mogen geen ingesloten laagten ontstaan.

4.5.3 Conclusie

Mits er aan de voorwaarden wordt voldaan zoals beschreven in voorgaande paragraaf, bestaat er voor het aspect water geen bezwaar tegen dit plan.

4.6 Klimaatadaptatie

4.6.1 Beleid/ regelgeving

De hoofdlijnen van het klimaatadaptatiebeleid binnen de gemeente Ede staan beschreven in het Programma Klimaatadaptatie. Uitgangspunt is het reduceren van kwetsbaarheden ten gevolge van klimaatverandering. Het betreft hier risico's als effect van extreme neerslag, extreme hitte en extreme droogte.

Het klimaatadaptatiebeleid biedt door middel van onderstaande kaders een uitgangspunt voor een toekomstbestendige stad:

- Wateroverlast wordt, wanneer mogelijk, voorkomen door het realiseren van voldoende bergingsruimte om extreme neerslag tijdelijk op te vangen en vertraagd af te voeren;
- Neerslag wordt zoveel en waar mogelijk op de plek van inslag geïnfiltreerd ter voorkoming van droogte en wateroverlast;
- Onnodige opwarming van publieke en private verblijfsruimtes wordt voorkomen en de aanwezigheid van koele plekken in de nabije omgeving wordt gefaciliteerd.

4.6.2 Situatie plangebied

Bomen dragen bij aan een prettig leefklimaat maar zorgen ook voor het tegengaan van hittestress. Op de lage delen van de gezamenlijke tuin wordt ruimte gezocht om water te bufferen in wadi's. Bestaande bomen en hoogteverschillen worden hierin meegenomen. Qua materialisering wordt rekening gehouden met klimaat door het reduceren van verhard oppervlak en de waterdoorlatendheid.

4.6.3 Conclusie

Vanuit klimaatadaptatie bestaat geen bezwaar tegen dit plan.

4.7 Ecologie/natuur

4.7.1 Beleid/regelgeving

Voor ruimtelijke ingrepen of bestemmingsplanwijzigingen is de natuurwetgeving relevant. Binnen de natuurwetgeving wordt onderscheid gemaakt in bescherming van soorten en gebieden. Onlangs zijn drie wettelijke regimes samengevoegd tot één nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. Vergelijkbaar met het oude wettelijke regime maakt de nieuwe Wet natuurbescherming onderscheid in gebieds-, soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. De gebiedsbescherming was voorheen met name gereguleerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en de soortenbescherming vond zijn grondslag in de oude Flora- en faunawet. Daarnaast is er het provinciale beschermingskader van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelzone (GO) dat een samenhangend netwerk van natuurgebieden nastreeft.

De Wet natuurbescherming is gericht op:

- het beschermen en ontwikkelen van de natuur, mede vanwege de intrinsieke waarde en het behouden en herstellen van de biologische diversiteit;
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur ter vervulling van maatschappelijke functies;
- het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen, vanwege hun bijdrage aan de biologische diversiteit en hun cultuurhistorische betekenis, mede ter vervulling van maatschappelijke functies.

De bevoegdheid voor het verlenen van ontheffingen en vrijstellingen bij soortenbescherming ligt grotendeels bij de provincies. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de

soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag

Het eerste artikel in de Wet natuurbescherming heeft betrekking op de zorgplicht en is gericht op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

Onderdeel Soortenbescherming

Vergelijkbaar met de oude Flora- en faunawet (april 2002) richt de Wet natuurbescherming zich op de instandhouding van populaties van soorten die bescherming behoeven.

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Onderdeel Gebiedsbescherming

Indien een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

Natura 2000

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de vogelrichtlijn en habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheerplan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen. Het opstellen gebeurt daarom in overleg met alle direct betrokkenen, zoals beheerders, gebruikers, omwonenden, gemeenten, natuurorganisaties en waterschappen. Samen geven ze invulling aan beleven, gebruiken en beschermen. Daar draait het om in de Nederlandse Natura 2000-gebieden (bron: Regiegroep Natura 2000).

Het is krachtens de Wet natuurbescherming verboden zonder vergunning van gedeputeerde staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen (artikel 2.7, lid 2). Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

Onderdeel Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden conform hoofdstuk 4 van de Wet natuurbescherming heeft als doel om het aanwezige areaal bos in Nederland te behouden. Onder houtopstanden vallen alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van tien are of meer of rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat.

Onderdeel stikstof

Een van de aspecten die een effect kunnen hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden is stikstofdepositie. De Nederlandse wet- en regelgeving voor stikstofdepositie vloeit voort uit de Wet natuurbescherming. De wetgever heeft in dit verband de volgende wet- en regelgeving tot stand gebracht:

- de Wet natuurbescherming, hoofdstuk 2.
- het Besluit natuurbescherming, hoofdstuk 2, op grond waarvan de vergunningplicht niet geldt indien grenswaarden voor een melding van toepassing zijn;
- de Regeling natuurbescherming, waarin naast de regels die gelden ten aanzien van bepaling, reservering en toedeling van ontwikkelingsruimte onder meer de lijst van prioritaire projecten is opgenomen.

Stikstofdepositie vormt al jarenlang een knelpunt bij de besluitvorming over plannen en projecten, omdat in veel Natura 2000-gebieden overbelasting van stikstofdepositie een probleem is voor de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor de voor stikstof gevoelige natuur in die gebieden. De natuurwetgeving beoogt een oplossing te bieden voor dit probleem. Het doel is het beschermen en ontwikkelen van kwetsbare, voor stikstof gevoelige natuur, terwijl tegelijkertijd economische ontwikkelingen mogelijk blijven.

Hiertoe worden maatregelen genomen die leiden tot een afname van stikstofdepositie (bronmaatregelen) en maatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden (herstelmaatregelen). Op termijn is het doel met deze gebied specifieke maatregelen in de verwezenlijking van de instandhoudingsdoelstellingen voor de voor stikstof gevoelige natuur in Natura 2000-gebieden en in de tussenliggende tijd in het voorkomen van verslechtering.

Gelders Natuur Netwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO)

De provincie Gelderland heeft in de Omgevingsvisie en -verordening gebieden aangewezen ter bescherming en versterking van de ecologische structuren.

In het *Gelders Natuurnetwerk* geldt: in de basis hier geen nieuwe initiatieven. Er zijn enkele uitzonderingen mogelijk. Onder voorwaarden is een bepaalde uitbreiding van bestaande functies toegestaan.

Een groot deel van de Gelderse natuurgebieden is reeds internationaal beschermd: de Natura 2000-gebieden. Juist in deze gebieden moet de biodiversiteit worden behouden of verbeterd. De provincie geeft in het natuurbeleid prioriteit aan het behalen van de Natura 2000-doelen in de Natura 2000-gebieden.

De *Gelderse Groene Ontwikkelingszone* is een gebied waar partners en partijen juist worden uitgenodigd om actief 'groene' doelen mee te helpen realiseren. Er is in dit gebied ruimte voor de verdere ontwikkeling van bestaande en bij het gebied behorende bedrijvigheid of bewoning. Daarbij maakt de provincie onderscheid tussen de mate waarin partijen worden gevraagd om een extra bijdrage te leveren aan dit gebied. De provincie wil met haar beleid voor deze zone zo duidelijk mogelijke spelregels hanteren die recht doen aan de doelen in dit gebied.

4.7.2 Situatie plangebied

Onderdeel Soortbescherming

In 2017 heeft er ecologische onderzoek plaatsgevonden op beide terreinen (Rapportage quickscan flora en fauna Van Heutzslaan 1000 te Ede, Rapportnummer 4102.003

Versienummer D2 15 augustus 2017). Daarbij heeft er nader onderzoek plaatsgevonden naar de soorten waar aanleiding voor was. In 2021 zijn deze onderzoeken geactualiseerd⁷.

Broedvogels

Voor de algemene broedvogelsoorten die op de onderzoekslocatie zijn te verwachten geldt dat, indien het groen buiten het broedseizoen wordt verwijderd, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot deze soorten. Artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming (Het is verboden nesten te beschadigen, te vernielen of weg te nemen) is van toepassing. De nesten mogen echter wel worden weggenomen wanneer deze op dat moment niet in gebruik zijn. In de Wet natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen.

Vleermuizen - verblijfplaatsen

Alle vleermuissoorten zijn opgenomen in bijlage IV van de EU-Habitatrichtlijn, diersoorten van communautair belang die strikt moeten worden beschermd. Vleermuizen worden ook benoemd in Bijlage II van de conventie van Bonn.

In de te slopen bebouwing op de onderzoekslocatie is een zomerverblijfplaats van een gewone dwergvleermuis aangetoond. Daarnaast vormt het gebouw een baltslocatie voor vijf gewone dwergvleermuizen.

De sloop van de bebouwing leidt tot overtreding van de Wet natuurbescherming. In onderhavig geval vindt er mogelijk verstoring plaats. Beschadigen, vernielen of wegnemen, zoals bedoeld in artikel 3.5 lid 4 is te voorkomen door te allen tijde de functionaliteit te behouden. Dit kan bijvoorbeeld door het aanbieden van voldoende alternatieve verblijfplaatsen. Overtreding van artikel 3.5 lid 2 voor zover het verstoren van een vleermuis betreft is mogelijk niet te voorkomen. Door het treffen van maatregelen zal de functionaliteit van een rust- of verblijfplaats behouden moeten worden en zal schade aan individuen moeten worden voorkomen. Deze maatregelen, omschreven in een projectplan, dienen vervolgens ter goedkeuring worden voorgelegd aan de provincie Gelderland, middels een ontheffingsaanvraag. Deze ontheffing is inmiddels verleend door het bevoegd gezag de Provincie Gelderland met zaaknummer 2018-002559. De voorschriften uit deze ontheffing dienen te worden opgevolgd.

In de te kappen bomen binnen het plangebied zijn geen holtes aangetroffen.

Foerageergebied/Vliegroutes

Vleermuizen maken veelal gebruik van lijnvormige (donkere) landschapselementen als houtsingels en lanen om zich te verplaatsen tussen verblijfplaatsen en foerageergebieden. De onderzoekslocatie maakt naar verwachting deel uit van een vliegroute van laatvliegers en gewone dwergvleermuizen. Er is geen sprake van een vliegroute waar een uitvliegende groep vleermuizen gebruik van maakt om foerageergebieden te bereiken. De waarnemingen tijdens de avondrondes geven aanleiding om te verwachten dat dieren al foeragerend naar het buitengebied trekken. De hoge bomen langs de Eikenlaan vormen een goede geleiding vanuit de binnenstad van Ede naar het buitengebied toe. Ook wordt langs deze groene elementen gefoerageerd. Ter hoogte van de onderzoekslocatie is de laanstructuur langs de Eikenlaan onderbroken, maar wordt deze aangevuld door de bomen op de grens van de onderzoekslocatie (figuur 14 van het onderzoek). Hierdoor mag worden verwacht dat de groenstructuur op de onderzoekslocatie voor een deel een vliegroute van vleermuizen in stand houdt.

In het inrichtingsplan is specifiek rekening gehouden met deze functionaliteit. De groenstructuur aan de zuidzijde van de locatie blijft behouden.

Daarnaast heeft deze groene zone een belangrijke functie als groene wig. Deze wig zal moeten worden behouden en worden versterkt. Deze wig loopt vanaf de Veluwe naar de hart van het

⁷ Rapport actualisatie ecologie Van Heutszlaan 1000 te Ede, rapportnummer 4102.008, versienummer D1, d.d. 22 juli 2021

stedelijke gebied van Ede aan de zuidkant van het plangebied via de Eikenlaan. Deze zone is van groot belang voor de soorten gewone dwergvleermuis, Rosse vleermuis, laatvlieger, boommarter en eekhoorn. Door middel van een voorwaardelijke verplichting worden eisen gesteld aan het soort verlichting dat hier is toegestaan.

Algemene grondgebonden zoogdieren

Voor de te verwachten soorten geldt dat de werkzaamheden mogelijk verstorend kunnen werken. Als gevolg van graafwerkzaamheden kunnen dieren verwond of gedood worden en holen kunnen worden verwijderd. Dit houdt een overtreding van artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming in. Voor de te verwachten soorten geldt, op grond van het provinciale soortenbeleid, bij ruimtelijke ontwikkelingen echter een vrijstelling, waardoor geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd. Het is echter in het kader van de zorgplicht wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Het doden of verwonden kan plaatsvinden indien schuil- of voortplantingslocaties worden beschadigd. Dit kan door het verwijderen van stenenstapels, takkenhopen, bladeren en andere materialen die door langdurige opslag of aanwezigheid schuilplaatsen bieden. Het verwijderen van de materialen dient daarom buiten de gevoelige periode van voortplanting of winterrust plaats te vinden. Aanwezige dieren moeten de gelegenheid krijgen om veilig weg te komen. Er zal daarom een ecologisch verantwoorde werkwijze moeten worden vastgelegd in een ecologisch werkprotocol, aansluitend op die voor de eekhoorn en de verleende ontheffing opgesteld dient te worden.

Amfibieën

Net als bij de zoogdiersoorten geldt dat verstoring van amfibieën mogelijk aan de orde is. Een ontheffing is niet noodzakelijk omdat de verwachten soorten onder de provinciale vrijstellingsregeling vallen. Ook voor deze soortgroep dient een ecologisch verantwoorde werkwijze vast te worden gelegd in een ecologisch werkprotocol.

Onderdeel Gebiedsbescherming

Gelderse Natuur Netwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO)

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het GNN en/of GO. Er zijn daarom geen negatieve effecten te verwachten op de kernkwaliteiten van het GNN en GO.

Stikstofdepositie

Natura 2000-gebied de Veluwe kent stikstofgevoelig habitat. Het plangebied ligt op een afstand van circa 500 meter van de Veluwe, waardoor het op voorhand niet is uitgesloten dat vanwege de ontwikkeling sprake is van stikstofdepositie op Natura2000-gebied.

Er is om die reden - aan de hand van de rekenmodule AERIUS - een berekening gemaakt van het effect van het plan op de stikstofdepositie op de Veluwe. In de berekening, document NL23-648800269-43510⁸ (over het plan inclusief de 18 extra appartementen), is gebruik gemaakt van interne saldering: de verkeersgeneratie en het gasgebruik van het bestaande Klinkenberg-pand is afgetrokken van de emissie vanwege de aanlegfase en verkeersgeneratie van het nieuwe plan. Uit de berekeningen volgt dat het plan dan een toename van maximaal 0,00 mol N/ha/jaar veroorzaakt op de grens van Natura 2000-gebied.

Gelet op de berekening waaruit blijkt dat het plan geen (significant) negatief effect heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied, is de conclusie dat het aspect stikstofdepositie geen belemmering vormt voor het voorliggende projectafwijakingsbesluit en de realisatie van het plan.

Algemene versterking Biodiversiteit

⁸ Onderzoek stikstofdepositie, Parc Clinckenbergh, Sweco, document referentie NL23-648800269-43510, d.d. 20 februari 23

Met een natuurinclusief ontwerp draagt het gebouw - en de omliggende buitenruimte - bij aan de versterking van de aanwezige natuurwaarden. Het gebouw wordt geschikt gemaakt voor gebouwbewonende soorten zoals de gewone dwergvleermuis en de huismus. De groene zones rond de nieuwbouw worden zoveel mogelijk behouden, ingepast en op delen ecologisch ingericht en beheerd.

4.7.3 Conclusie

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor het verlenen van een omgevingsvergunning middels een projectafwijakingsbesluit, mits bovenstaande voorwaarden in acht worden genomen.

4.8 Groen

4.8.1 Beleid/regelgeving

Bomen en groen spelen een belangrijke rol in een gezonde leefomgeving (zie hierover ook paragraaf 3.3.6). In nieuwe situaties is het daarom belangrijk voldoende ruimte voor groen te reserveren om hieraan bij te dragen.

4.8.2 Situatie plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van de hoofdgroen- en wijkgroenstructuur van Ede. Daarnaast is het te ontwikkelen gebied op de groenstructuurkaart ook aangemerkt als een gebied met waardevol particulier groen. In de directe omgeving bevinden zich een groot aantal monumentale en waardevolle bomen, waaronder ook monumentale en waardevolle bomen in het plangebied. De monumentale en waardevolle bomen bevinden zich grotendeels op een zichtlocatie en zijn karakteristiek voor de omgeving. De bomen zijn, waar nodig, door middel van een BEA in beeld gebracht en beoordeeld.



Fig 3. Uitsnede groenstructuurkaart

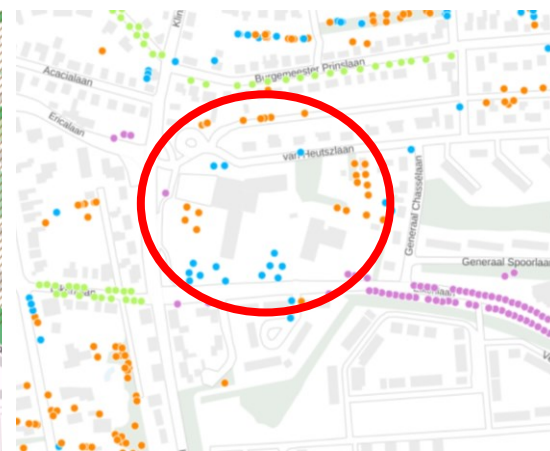


Fig 4. Uitsnede monumentale en waardevolle bomenkaart

4.8.3 Conclusie

Op basis van de ligging van het gebied is het belangrijk dat het groene karakter van de ontwikkellocatie behouden blijft. De monumentale en waardevolle bomen op de locatie zijn karakteristiek voor de omgeving en dienen zoveel als mogelijk te worden ingepast. Middels een bomeneffectanalyse⁹ is in beeld gebracht welke bomen waardevol, monumentaal of anderszins behoudenswaardig zijn. Deze bomen worden in ieder geval ingepast in het plan. Het aspect groen vormt geen belemmering voor het voorliggende projectafwijakingsbesluit.

4.9 Archeologie

⁹ Rapportage boom effect analyse, Van Heutzlaan 1000 te Ede, Econsultancy, rapportnummer 4102.009, d.d. 23 augustus 2021

4.9.1 Beleid/regelgeving

In 2018 is de erfgoednota 'Erfgoed maakt Ede! Erfgoedbeleid gemeente Ede 2018' door de gemeenteraad vastgesteld. In deze nota is het integrale erfgoedbeleid van de gemeente vastgelegd, waar archeologie een onderdeel van uit maakt. In de erfgoednota zijn de wettelijke kaders uit de Erfgoedwet uit 2016 verwerkt. Wat betreft archeologie zijn de wettelijke kaders in de Erfgoedwet niet wezenlijk veranderd. Het gemeentelijk archeologiebeleid zoals vastgesteld in de archeologienota uit 2012 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' blijft daarom van kracht.

De archeologienota uit 2012 stoelt op de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijzigingen heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominenter plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota uit 2012 is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch onderzoek opgenomen en is een verruiming (versoepeling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. De nota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de resultaten van het in het plangebied uitgevoerde archeologische onderzoek.¹⁰

4.9.2 Situatie plangebied

Voor het perceel van WZN is door een gekwalificeerd archeologisch onderzoeksbureau een bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd, gevolgd door een waarderend proefsleuvenonderzoek.

Het eerste onderzoek heeft uitgewezen dat de hoge archeologische verwachting voor alle perioden tot en met de vroege middeleeuwen, die gold op basis van het bureauonderzoek, van kracht blijft. Het daarop volgende proefsleuvenonderzoek heeft uitgewezen dat in het plangebied geen sprake is van een behoudenswaardige archeologische vindplaats.

4.9.3 Conclusie

Het onderhavige projectafwijakingsbesluit voorziet in de directe mogelijkheid tot realisatie van woningbouw.

Op grond van bovengenoemde resultaten kan worden geconcludeerd dat in het plangebied geen behoudenswaardige archeologische vindplaats aanwezig is.

Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een beschermende planologische regeling is dan ook niet noodzakelijk.

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 (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10)

¹⁰ Kremer, H., 2018: Bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Van Heutszlaan te Ede. *Econsultancy Rapport* 6515.001. Doetinchem.

Broeke, E.M. ten en P.J.L. Wemerman, 2020: Rapportage proefsleuvenonderzoek (IVO-P) Van Heutszlaan (ong.) (Klinkenberg) te Ede, *Econsultancy-rapport* 6515.002, Doetinchem.

4.10 Cultuurhistorie

4.10.1 Beleid/regelgeving

In hoofdstuk 3 is ingegaan op de relevante regelgeving inzake cultuurhistorie. Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. De wijziging houdt in dat bij het opstellen van een bestemmingsplan de gemeente handelt conform artikel 3.1.6, tweede lid, onder a. Door een wijziging van dit artikel dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden, in een bestemmingsplangebied moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen. Voor enkele specifieke belangen, zoals archeologie, was in het Bro al voorgeschreven dat in de toelichting bij het bestemmingsplan dient te worden aangegeven op welke wijze met deze belangen is omgegaan. Deze wijze van borging via het systeem van de ruimtelijke ordening bestond in het Bro nog niet voor cultuurhistorische waarden in het algemeen. In het navolgende wordt deze cultuurhistorische analyse beschreven en worden conclusies getrokken in relatie tot de voorgenomen planontwikkeling.

4.10.2 Situatie plangebied

De integrale cultuurhistorische beleids- en waarderingskaart, de feitelijke CHW, toont vier categorieën cultuurhistorisch waardevolle zones (zie fig 5.). Voor een verdere onderbouwing van de totstandkoming van de cultuurhistorische zones wordt verwezen naar RAAP-rapport 2500, met name deel 3 en kaartbijlage 3.



CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE ZONES

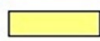
-  Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1: hoge cultuurhistorische betekenis (landschap, archeologie en historische (steden)bouwkunst)
-  Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 2: middelhoge cultuurhistorische betekenis
-  Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 3: middellage cultuurhistorische betekenis
-  Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 4: lage cultuurhistorische betekenis

Fig 5. Ligging van het plangebied op de Cultuurhistorische Waardenkaart

het bestemmingsplangebied valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 2 van de Cultuurhistorische Waardenkaart. Voor dit gebiedstype geldt de volgende beleidsstrategie:

“De historische situatie in deze gebieden is nog redelijk gaaf en er is sprake van waarde op regionaal niveau. Er is een hoge mate van zeggingskracht. Interventies kunnen aangegrepen worden om cultuurhistorische waarden, daar waar mogelijk en nodig, verder te versterken. Een historisch-ruimtelijke analyse is hierbij gewenst.”

Cultuurhistorische analyse

Ontwikkelingsgeschiedenis

Een beknopte beschrijving van de ontwikkelingsgeschiedenis van het plangebied is als separate bijlage aan dit projectafwijkingbesluit toegevoegd.¹¹

Cultuurhistorische waarden

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

Op de plek waar de extra appartementen worden gerealiseerd komen geen objecten voor die beschermd zijn als rijks- of gemeentelijk monument. Evenmin staan op deze plek potentiële karakteristieke panden.

Ten oosten van de planlocatie waarop het projectafwijkingbesluit betrekking heeft, bevindt zich een gemeentelijk monument. Het betreft de twee barakken aan de Van Heutszlaan 2c en 2d, die gezamenlijk als één beschermd complex zijn opgenomen in het monumentenregister van de gemeente Ede (monumentnummer GM228, complexonderdelen 1 en 2). Ook de rijen beukenbomen aan weerszijden van de barakken maken onderdeel uit van dit beschermde complex. In de omgeving van het plangebied ligt een complex van militaire woningen dat beschermd is als gemeentelijk monument (monumentnummer GM056). Het gaat om twaalf dubbele woningen van één bouwlaag langs de Klinkenbergerweg en Artillerielaan. De panden werden ontworpen in 1906 en waren bestemd als woningen voor gehuwde militairen.

Historisch-ruimtelijke structuren

Door het plangebied liep in het verleden de Nieuwe Laan. Deze laan had oorspronkelijk de gedaante van een onverharde landweg, die onderdeel uitmaakte van een schaapsdriest die ten tijde van de aanleg van de Stationsweg tot stand kwam. Aan het begin van de twintigste eeuw werd de landweg omgevormd tot laan, die liep naar het infanterieterrein Maurits-Noord. Met de bouw van het bejaarden-verzorgingstehuis verdween een gedeelte van deze laan. Tussen het bejaarden-verzorgingstehuis en de Klinkenbergerweg is een vijftal forse beuken van de laan gehandhaafd gebleven, waarvan vier bomen zich bevinden binnen het plangebied. Als relict van de laan hebben deze bomen een hoge cultuurhistorische waarde.



Fig 6. Vijf beuken die onderdeel uitmaakten van de laanbeplanting langs de Nieuwe Laan

¹¹ Cultuurhistorische ontwikkelingsgeschiedenis plangebied

Blijkens de deelkaart 'Historische bouwkunst en stedenbouw' van de Cultuurhistorische Waardenkaart ligt in de omgeving van het plangebied een aantal historisch-ruimtelijke structuren. Het gaat om (gedeelten van) wegen die tussen 1832 en 1938 werden aangelegd: Klinkenbergerweg, Eikenlaan en Buurtweg. Ten zuiden van het plangebied komt volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart een cultuurhistorisch waardevolle groenstructuur voor: de (restanten van) laanbeplanting langs de Eikenlaan.

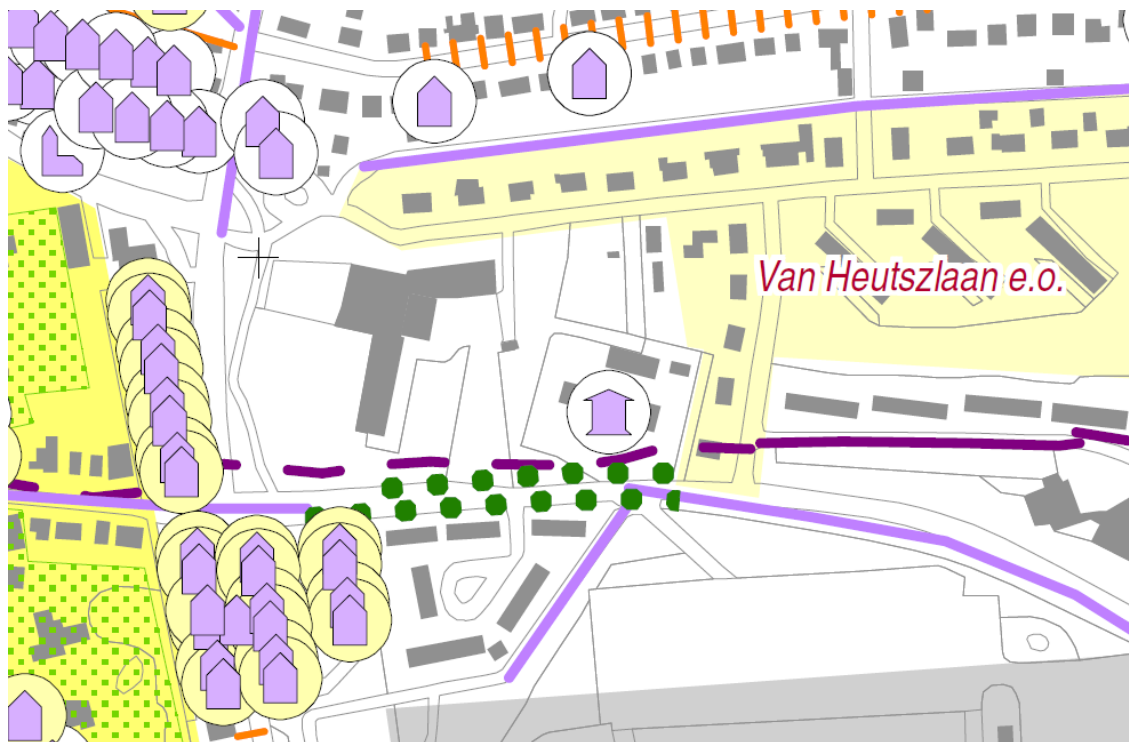


Fig 7. Fragment van de deelkaart 'historische bouwkunst en stedenbouw' van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Ede

Waardevolle stedenbouwkundige ensembles

Direct ten noorden en ten oosten van het plangebied bevindt zich een stedenbouwkundig ensemble dat volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart vanuit cultuurhistorisch perspectief waardevol is. Het gaat om een planmatige woonuitbreiding uit de jaren vijftig van de vorige eeuw (Van Heutszlaan e.o.). Voor een beschrijving van de kenmerken van dit woonbuurtje wordt verwezen naar bijlage 11.

Sgraffito-kunstwerk

Na de Tweede Wereldoorlog maakte monumentale kunst een enorme bloei door. De rijksoverheid stimuleerde vanaf 1951 door de zogenaamde percentageregeling de totstandkoming van collectieve, samenbindende en opbouwende kunst. Door de regeling diende 1,5 procent van de bouwsom van rijksgebouwen en later ook scholen besteed te worden aan kunst opdrachten. Ook andere opdrachtgevers volgden dit voorbeeld. De sgraffito aan de noordzijde van het keukengebouw van het bejaarden-verzorgingstehuis De Klinkenberg is een voorbeeld van zo'n bijzonder kunstwerk. Hoewel in het kader van de huidige planontwikkeling niet nader is onderzocht op welke wijze de financiering heeft plaatsgevonden en welke kunstenaar de sgraffito heeft vervaardigd, kan met zekerheid worden gesteld dat er sprake is van een speciaal voor het gebouw ontworpen kunstwerk, dat werd aangebracht vanuit het naoorlogse gemeenschapsideaal. Financiering vanuit publieke middelen ligt gelet op de bestemming van het gebouw voor de hand. De wandkunst verfraait in dit geval niet alleen de architectuur, het maakt er integraal onderdeel van uit. De sgraffito is aangebracht op een betonnen balustrade langs een hellingbaan, die naar de entree leidt. De vormgeving van de balustrade is tegelijkertijd functioneel en sculpturaal.



Fig 8. De sgraffito aan de noordzijde van het keukengebouw



Fig 9. Detailfoto sgraffito

4.10.3 Conclusie

Het projectafwijkingsbesluit heeft betrekking op de realisatie van extra appartementen op een locatie die in het vigerend bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' met de bouwaanduiding 'gestapeld' heeft. Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er geen bezwaar tegen het mogelijk maken van extra appartementen binnen het bestaande bouwvlak.

Aan de noordzijde van het appartementengebouw bevindt zich een sgraffito-kunstwerk met hellingbaan. Dit object wordt ingepast in de toekomstige stedenbouwkundige opzet van het plangebied. Hiermee blijft een tastbare herinnering bewaard aan het bejaarden-verzorgingstehuis 'De Klinkenberg', dat vanwege zijn functie in de naoorlogse periode een bijzondere betekenis had voor de Edese samenleving. Vanuit cultuurhistorisch perspectief wordt het behoud van het sgraffito-kunstwerk zeer positief beoordeeld.

4.11 Geluid (weg- en railverkeerslawaai)

4.11.1 Beleid/regelgeving

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 industriellawaai 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.

4.11.2 Situatie plangebied

Voor de locatie Klinkenberglocatie te Ede is sprake van een herontwikkeling. In 2020 is een bestemmingsplan voor deze locatie vastgesteld, deze voorziet in de ontwikkeling van 60 woningen. Het nieuwe plan voorziet in de mogelijkheid voor 78 appartementen in plaats van de eerder bestemde 60 woningen. Om dit mogelijk te maken is een projectafwijkingbesluit van toepassing. Het plan is getoetst aan de Wet geluidhinder en aan goede ruimtelijke ordening.

Het plan is gelegen op een afstand van circa 60 meter respectievelijk 30 meter vanaf de Klinkenbergerweg en Eikenlaan. Het plan valt conform artikel 74 Wgh, binnen de zone van deze geluidsbronnen. Akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting op de nieuwe woningen is daarmee noodzakelijk.

De voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting afkomstig van wegverkeer voor nieuwe woningen binnen de zone van een betreffende weg bedraagt 48 decibel (dB). Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) moet bij woningbouw in principe worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai. Wanneer de maatregelen om wel aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen onvoldoende doeltreffend zijn of overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard, kan van de voorkeursgrenswaarde tot de maximale ontheffingswaarde worden afgeweken.

Binnen de gemeente Ede is het een randvoorwaarde (gebaseerd op jurisprudentie en gezondheidsaspecten) dat voor een woonfunctie waar hogere waarden voor wordt verleend een zogeheten geluidluwe gevel vereist is, al dan niet in combinatie met een geluidluwe buitenruimte.

In kader van de Wet geluidhinder is het bouwplan Klinkenberg getypeerd als zijnde vervangende nieuwbouw in een binnenstedelijke situatie. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 68 dB voor binnenstedelijke situaties/wegen.

Voor het plan is door de gemeente Ede opnieuw akoestisch onderzoek¹² uitgevoerd. Uit dit akoestisch onderzoek volgt dat de geluidbelasting op de gevel van het gebouw maximaal 55dB vanwege de Klinkenbergerweg en 53 dB vanwege de eikenlaan bedraagt.

¹² Akoestisch onderzoek, Herontwikkeling 'Ede, De Klinkenberg: toevoegen extra appartementen', rapportnummer E23.006, d.d. 26 juni 2023

Om de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï te reduceren zijn verschillende geluidsmaatregelen onderzocht. Het toepassen van een geluidsreducerend wegdek op de Klinkenbergerweg en de Eikenlaan is niet doelmatig in verband met de in/uitritten. Het plaatsen van geluidsschermen langs de Klinkenbergerweg en Eikenlaan is vanuit stedenbouwkundig oogpunt en vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid (overzicht bij uitritten et cetera) niet wenselijk. Burgemeester en wethouders maken gezien het bovenstaande gebruik van de bevoegdheid tot het vaststellen van hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 55 dB.

Uit het akoestisch onderzoek dat is opgesteld in het kader van het onderliggende bestemmingsplan volgde dat de geluidsbelasting op de gevel van het gebouw maximaal 51dB¹³ vanwege wegverkeerslawaaï zou bedragen. Het verschil met de uitkomst van het nieuwe akoestische onderzoek (waar de belasting maximaal 55dB is) komt voort uit dat bij het bestemmingsplan Ede, De Klinkenberg is uitgegaan van verkeerde verkeersgegevens. Bij het uitwerken van de plannen voor de gevelwering en het voldoen aan de eis van een geluidluwe gevel is uitgegaan van de 51dB die op basis van het geldende bestemmingsplan was vastgesteld en waarmee ook rekening is gehouden bij de reeds verleende vergunning in 2021. Voor dit specifieke geval heeft het college daarom besloten om de waarde van een geluidluwe gevel te verhogen naar een maximum van 51 dB. Hierdoor kan met de beoogde maatregelen, gesloten balkons met een hoogte van 1,1 meter en absorberende plafonds, toch worden voldaan aan de eis van een geluidluwe gevel. Het college maakt van deze bevoegdheid gebruik omdat er sprake is van een uitzonderlijke situatie vanwege de door de gemeente gemaakte fouten bij een recent vastgesteld bestemmingsplan. Ook stuit het nemen van extra gevelmaatregelen tegen grote markttechnische consequenties, in deze fase van het ontwikkeltraject (verkoop > 65%) zal een aanpassing van het ontwerp kopers mogelijk afschrikken waarmee de uitvoering van het plan gevaar loopt.

Voor het vaststellen van hogere waarden heeft de gemeente Ede niet alleen de eis voor een geluidluwe gevel, maar ook voor een geluidluwe buitenruimte. Volgens het Bouwbesluit 2012 voorziet een buitenruimte bij een woning in de fundamentele menselijke behoefte om in contact te kunnen staan met de omgeving. Wanneer de geluidsluwe zijde naast ramen en deuren ook een buitenruimte kent, zoals een balkon, is deze bij voorkeur stil, zodat bewoners daar 'stil' kunnen verblijven. Een geluidsluwe buitenruimte draagt bij aan een verbetering van het woonklimaat en wordt onafhankelijk van de geluidsluwe zijde gemotiveerd en getoetst.

Een geluidluwe buitenruimte kan ook bestaan uit een bouwkundige maatregel zoals een loggia of een serre, net als bij een geluidluwe gevel. Bij wooncomplexen waar per individuele woning geen geluidsluwe buitenruimte mogelijk is, is een collectieve buitenruimte een toepasbaar alternatief. Voor dit plan geldt dat ook de afscherming ten aanzien van de geluidluwe buitenruimte voor sommige appartementen onvoldoende is. Er is echter in de directe omgeving van het plangebied - op eigen terrein - voldoende collectieve geluidluwe buitenruimte waar men zich kan onttrekken van geluid.

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt maximaal 60 dB, exclusief aftrek art. 110g Wet geluidhinder. Het bouwbesluit 2012 vereist een minimale gevelwering van 20 dB ($60 - 20 = 40$). Hieruit kan worden geconcludeerd dat de binnenwaarde van 33 dB (met ramen en deuren gesloten) in de geluidgevoelige ruimten niet is gewaarborgd. De ontwikkelaar heeft hiervoor een aanvullend onderzoek naar de karakteristieke gevelwering uitgevoerd.

4.11.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor het toevoegen van 18 extra appartementen op de locatie 'Klinkenberg'. In kader van het projectafwijkingbesluit wordt een hogere waarde procedure gevoerd. De ontwikkelende partij heeft middels onderzoek en het treffen van maatregelen aan de gevel aangetoond dat kan

¹³ Akoestisch onderzoek, Herontwikkeling 'Klinkenberg', Ede rapportnummer E19.003, d.d. 3 april 2019

worden voldaan aan de eis van het binnenniveau binnen de appartementen van het gebouw waarvoor een hogere waarde wordt vastgesteld.

4.12 Luchtkwaliteit

4.12.1 Beleid/regelgeving

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 nationale, regionale en lokale 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.

4.12.2 Situatie plangebied

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. De ontwikkeling van de Bethelkerk 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.

4.12.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt voor geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan en de realisatie van de woningen/appartementen.

4.13 Verkeer en parkeren

4.13.1 Beleid/regelgeving

Het gemeentelijke beleidskader voor verkeer de Koersnota Mobiliteit 2023 is, in april 2023, vastgesteld. De Koersnota Mobiliteit geeft de kaders aan waarbinnen verkeersprojecten worden gedefinieerd en geprioriteerd en verkeersbeleid in de dagelijkse praktijk wordt uitgevoerd. In de Koersnota is onder meer de wegcategorisering vastgelegd. In deze categorisering worden gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen onderscheiden.

Parkeerbeleidsplan

In april is de Nota Parkeernormen 2023 vastgesteld. In de Nota parkeernormering gemeente Ede 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

Verkeersritgeneratie

Bij een uitbreiding of functieverandering van bedrijven zal ook rekening gehouden moeten worden met een eventuele toename van het verkeer. De bestaande wegen moeten deze toename kunnen verwerken. De verkeersritgeneratie van een nieuwe ontwikkeling wordt berekend aan de hand van richtlijnen van het CROW.

Fietsbeleid

Ede gaat voor de fiets! Dat is verwoord in het gemeentelijke Fietsplan “van peloton naar kopgroep” (april 2016). In de lijn met de Edese kernwaarden groen, gezond en actief willen we het fietsgebruik bevorderen. Aandacht daarbij is het maken van een samenhangend, compleet en aantrekkelijk hoofdfietsnetwerk, het realiseren van snelfietsroutes en een aantrekkelijk recreatief fietsnetwerk. Daarnaast is er aandacht voor fietsenstallingen en de verkeersveiligheid.

Ontwikkelingen binnen het plangebied mogen deze zaken niet beïnvloeden of in de weg staan en daar zal dan ook op getoetst worden.

4.13.2 Situatie plangebied

Het gebied grenst aan bestaande infrastructuur, te weten de Van Heutszlaan, Generaal Chassélaan, Eikenlaan en Klinkenbergerweg.

Het plan voor de realisatie van 78 appartementen voorziet in 4 grote, 52 middelgrote en 22 kleine appartementen. Dit levert een gemiddelde verkeersgeneratie op van circa 400 motorvoertuigen per weekdag. Dit komt vrijwel overeen met de verkeersgeneratie van het voormalige plan (60 middelgrote appartementen).

Deze verkeersbewegingen zijn verspreid over de dag, waarbij de piek met name op doordeweekse ochtenden en het begin van de avond ligt. Uiteraard biedt de huidige planologische situatie ook ruimte voor een functie die een verkeersaantrekkende werking heeft.

De toerit naar de parkeervoorziening behorend bij het plan sluit aan op de Van Heutszlaan. Alle autobewegingen worden via de bestaande infrastructuur naar omliggende hoofdwegenstructuur geleid. Het merendeel van de bewegingen zullen via de Van Heutszlaan en Generaal Chassélaan naar de omliggende hoofdwegenstructuur (de gebiedsontsluitingswegen Eikenlaan, Klinkenbergerweg en - in de toekomst - de Parklaan/Generaal Hackettlaan) rijden.



Fig 10. Wegencategorisering gemeente Ede (KNM 2023)

De Van Heutszlaan en Generaal Chassélaan hebben voldoende wegbreedte - met voldoende passeermogelijkheden tussen de geparkeerde voertuigen op de rijbaan - om de extra toevoeging van verkeersbewegingen te kunnen dragen.

Het plangebied wordt goed omringd door een drietal fietsroutes, figuur 11 geeft weer dat de aan de zuidelijke zijde een hoofdfietsroute over de Eikenlaan gelegen is. Aan de westzijde bevindt zich aan de Klinkenbergerweg een secundaire route. Iets verder van het plangebied is aan de westzijde de Hoofdfietsroute Ede-Wageningen over de Stationsweg in uitvoering.

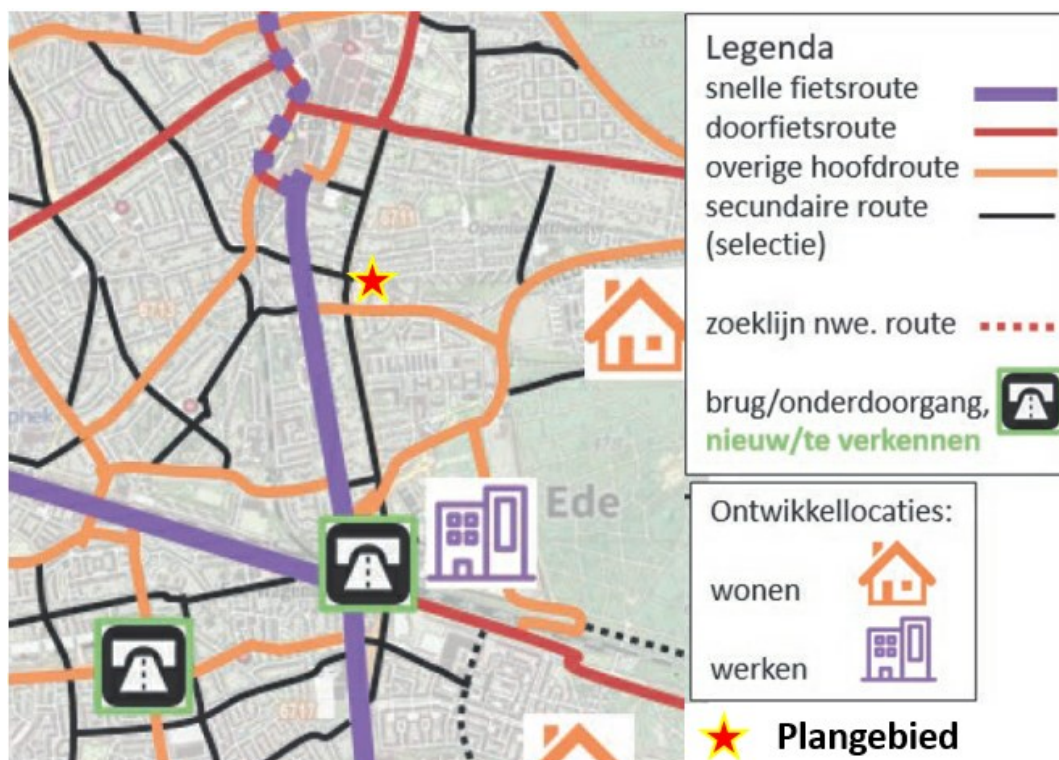


Fig 11. Fietsnetwerk rondom plangebied (KNM 2023)

Het plangebied sluit goed aan op het fietsnetwerk in de directe omgeving.

Het plan voorziet in ruim 100 parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarvan worden 66 parkeerplaatsen gerealiseerd in de parkeerkelder en worden de overige deels op maaiveld gerealiseerd. Op basis van voorgenomen programma en de vigerende parkeernorm is een parkeercapaciteit van 108 parkeerplaatsen gewenst. Echter de initiatiefnemer zorgt voor de realisatie van 2 elektrische deelauto's op eigen terrein die door zowel bewoners als ook omwonenden te gebruiken zijn. De inzet van deelauto's leidt tot een lagere parkeerbehoefte. Indien in de toekomst het deelautoconcept niet voldoende werkt of verdwijnt is er een back up plan dat men op eigen terrein de mogelijkheid heeft om het aantal parkeerplaatsen uit te breiden. Dit aantal is voldoende en inzet van de openbare parkeercapaciteit in de directe omgeving is niet benodigd. Uit onderzoek¹⁴ blijkt dat er in 2019 met name op de Generaal Chasselaan en maar ook op de Van Heutszlaan geen sprake is van een hoge parkeerdruk. Het plan voorziet in voldoende parkeeroplossingen.

4.13.3 Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan levert geen belemmeringen ten aanzien van het aspect verkeer.

4.14 Externe veiligheid

4.14.1 Beleid/regelgeving

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.

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.

¹⁴ Parkeeronderzoek Eikenlaan e.o., Iv-Infra b.v., referentie INFR180948 d.d. 8 januari 2019

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

Om meer afstemming te verkrijgen tussen transport van gevaarlijke stoffen, veiligheid en ruimtelijke ontwikkelingen is op 1 april 2015 de Wet basisnet in werking getreden. Tegelijkertijd is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. Dit besluit schrijft voor hoe overheden dienen om te gaan met risico's als gevolg van transportassen zoals wegen en spoorwegen. 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.

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.

4.14.2 Situatie plangebied

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland liggen geen risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied 'Klinkenberg'. Over de rond het plangebied gelegen wegen worden geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd.

4.14.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan en de realisatie van de twee appartementengebouwen.

4.15 (Brand-) Veiligheid

4.15.1 Beleid/regelgeving

In de Wet veiligheidsregio's, met het daarbij horende Besluit veiligheidsregio's, worden 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. In de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid, een uitgave van Brandweer Nederland, worden eisen gesteld voor de bereikbaarheid voor de hulpverleningsdiensten. Dit leidt tot het stellen van minimale afmetingen en bochtstralen zodat hulpverleningsvoertuigen een object of calamiteit goed kunnen bereiken en adequate hulp kunnen verlenen.

Met betrekking tot voldoende bluswater zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf de bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan. Voor de bereikbaarheid van hulpverleningsvoertuigen voor de gemeente Ede zijn in de Koersnota Mobiliteit de hoofd- en subaanrijdroutes vastgesteld. Wegen die zijn aangewezen als hoofd- of subaanrijdroute moeten te allen tijde voor brandweervoertuigen goed toegankelijk en bereikbaar zijn.

4.15.2 Situatie plangebied

Opkomsttijd

Voor wat betreft de de opkomsttijd wordt voldaan aan de voorwaarden zoals zijn opgenomen in de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid.

Bluswatervoorziening

Ten aanzien van de bluswatervoorziening geldt dat de brandweer voor een adequate brandbestrijding de brandweer tijdig dient te kunnen beschikken over voldoende bluswater. Voor dit plan betekent dat, dat het brandweervoertuig de hoofdtoegang tot maximaal 40 meter moet kunnen naderen (opstelplaats). Vervolgens dient de brandweer binnen een afstand van

maximaal 40 meter vanaf de opstelplaats over een primaire bluswatervoorziening (brandkraan) met een capaciteit van minimaal 60 m³ per uur te kunnen beschikken. In dit plan bevindt de dichtstbijzijnde primaire bluswatervoorziening, in de vorm van een ondergrondse brandkraan met een capaciteit van 60 m³ per uur, zich op een ongeveer op een afstand van 45 meter. Door de minimale overschrijding door de brandweer geen meerwaarde om aanvullende voorwaarde te stellen. In de huidige situatie bevinden zich brandkranen op het terrein. Deze dienen gehandhaafd te blijven.

Bereikbaarheid

Ten aanzien van bereikbaarheid worden de volgende knelpunten geconstateerd:

Voor een goede bereikbaarheid dient de infrastructuur te voldoen aan de specifieke kenmerken van brandweervoertuigen, te weten:

- Brandweervoertuig dient tenminste binnen 40 meter vanaf de ingang te kunnen komen;
- Diepe panden en parkeergarages dienen specifiek te worden beoordeeld;
- Een vrije breedte van minimaal 3,5 meter, waarvan minimaal 3,25 meter verhard.;
- Maximale stempeldruk: 50 ton/m²
- Een vrije hoogte van minimaal 4,2 meter;
- Een binnenbochtstraal van 5,5 meter (R=5,5);
- Een buitenbochtstraal van 10 meter (R=10);
- Een aslast van 10 ton.
- En een totale last van 30 ton (komt overeen met verkeersklasse 30)

Bovenstaande aandachtspunten zijn meegegeven aan de initiatiefnemer van het plan.

4.15.3 Conclusie

Deze nieuwe ontwikkeling is getoetst aan het Besluit veiligheidsregio's, Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid en het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan. Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen wanneer rekening worden gehouden met de hiervoor genoemde aandachtspunten.

4.16 Kabels en leidingen

De kabels en leidingen op het perceel zijn in kaart gebracht via een Klic-melding. Waar nodig worden kabel- en leidingtracés aangepast aan de nieuwe infrastructuur.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat bij een projectafwijkingbesluit het kostenverhaal moet zijn verzekerd. Het is nodig dat hiervoor een exploitatieplan wordt opgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Hieronder wordt het sluiten van een anterieure overeenkomst onder verstaan.

De rol van de gemeente bij de ontwikkeling is faciliterend van aard. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Dat betekent dat het voor dit projectafwijkingbesluit niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid en omwonenden

Op grond van artikel 3.1.6, sub e van het Besluit ruimtelijke ordening moet de wijze worden beschreven waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Van een initiatiefnemer wordt verwacht dat hij de directe omgeving bij zijn initiatief betreft via een omgevingsdialoog en ook maatschappelijke organisaties betreft indien het hun belang betreft. Een goede dialoog over het plan met de buurt vergroot begrip en draagvlak en haalt informatie op, zodat het plan zo goed mogelijk past in zijn omgeving. Naast draagvlak en begrip kan er ook een (kwalitatief) beter plan ontstaan door participatie met de omgeving.

In het kader van het onderliggende bestemmingsplan Ede, De Klinkenberg heeft er met de direct omwonenden de nodige afstemming plaatsgevonden. Ook ten behoeve van het voorliggende plan waarmee 18 extra appartementen worden mogelijk gemaakt, zijn de direct omwonenden door de initiatiefnemer uitgenodigd voor een informatieavond op 6 april 2023. Het plan als zodanig is positief ontvangen, maar omwonenden hebben wel (veel) zorgen over de ontsluiting van het gebied, toename verkeersdruk (weg niet breed genoeg voor twee verkeersstromen en fietsers) en parkeergelegenheid op de Van Heutszlaan. Omwonenden geven aan dat zij deze zorgen al hadden toen het onderliggende bestemmingsplan in procedure werd gebracht. Nu het deel reeds gerealiseerd is, geven de betrokken omwonenden aan dat zij daadwerkelijk parkeer- en verkeersdruk/overlast ervaren.

In het kader van het onderliggende bestemmingsplan Ede, De Klinkenberg is er vanwege de zorgen die er waren van omwonenden een extra informatieavond georganiseerd waarin de voor- en nadelen van de verschillende verkeersvarianten zijn toegelicht. Alles afwegende is toen door de gemeente en ontwikkelende partijen gekozen voor ontsluiting via de bestaande toegangswegen. De conclusie was: De Van Heutszlaan is een erftoegangsweg en heeft een wegbreedte van 6 meter waarbij grotendeels op de rijbaan geparkeerd wordt. Auto's en fietsers hebben voldoende ruimte om elkaar te passeren ter hoogte van een geparkeerd voertuig. Twee auto's kunnen elkaar daar net niet passeren. Hiervoor is het van belang dat er op diverse plaatsen vrije ruimte is om elkaar (te laten) passeren. De huidige parkeersituatie/parkeerdruk op de Van Heutszlaan geeft geen aanleiding tot extra maatregelen. Uit diverse schouwen en parkeeronderzoek blijkt dat er voldoende passeerruimte tussen parkerende voertuigen aanwezig is. De alternatieve ontsluitingsmogelijkheden zijn om verschillende redenen uitgesloten:

- De aansluiting via de Eikenlaan doorsnijdt een te behouden groenstructuur.
 - Een nieuwe aansluiting op de Klinkenbergerweg doorkruist eveneens het te behouden groen van het te ontwikkelen terrein.
 - Een aansluiting op de Klinkenbergerweg via aanpassing van de bestaande keerlus is een kostbare ingreep die (verkeerskundig) niet noodzakelijk - en dus ook niet voorzien - is.
- Bovendien zorgt een aansluiting op de Klinkenbergerweg mogelijk voor meer sluipverkeer.

Het toevoegen van 18 extra appartementen (78 in plaats van 60 appartementen) in het bestaande planologische bouwvlak brengt geen verandering in de bovenstaande conclusie. Zoals in paragraaf 4.13.2 is aangegeven voorziet het plan in 4 grote, 52 middelgrote en 22

kleine appartementen. Dit levert een gemiddelde verkeersgeneratie op van circa 400 motorvoertuigen per weekdag. Dit komt vrijwel overeen met de verkeersgeneratie van het voormalige plan (60 middelgrote appartementen). Verder blijkt uit onderzoek uit 2019 dat met name op de Generaal Chassélaan maar ook op de Van Heutszlaan geen sprake is van een hoge parkeerdruk.

5.3 Wettelijk vooroverleg

Het voorliggende plan is verzonden naar de overleginstanties in het kader van wettelijk vooroverleg (artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening) en in de gelegenheid gesteld om hierover te adviseren. De brandweer heeft hiervan gebruik gemaakt, hierover is een en ander terug te lezen in paragraaf 4.15 (Brand-) Veiligheid.

5.4 Zienswijzen en vaststelling

Het ontwerp projectafwijkingsbesluit is gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Er is een zienswijze ontvangen op het plan, maar deze zienswijze is na overleg met betrokkenen ingetrokken.

6 Bijlagen

1. Landschapsinrichting Parc Clinckenbergh, 23 juni 2023
2. 'Ede, Beeldkwaliteitsplan 'De Klinkenberg'', 6 mei 2019
3. Verkennend bodemonderzoek, nader/afperkend onderzoek en asbest in bodemonderzoek, Grondvitaal, rapportnummer 1724156, 19 januari 2018
4. Vooronderzoek Conventionele Explosieven uit de Tweede Wereldoorlog, gemeentelijke risicokaart EDE, rapportnummer RVCE-14037-01, 4 juni 2015
5. Aanvullend vooronderzoek Conventionele Explosieven Ede- van Heutszlaan, Explod, RAP01819401, 27 september 2018
6. Rapportage quickscan flora en fauna Van Heutzslaan 1000 te Ede, Rapportnummer 4102.003 versienummer D2, 15 augustus 2017
7. Rapport actualisatie ecologie Van Heutzslaan 1000 te Ede, rapportnummer 4102.008, versienummer D1, d.d. 22 juli 2021
8. Ontheffing Wet natuurbescherming, zaaknummer 2018-002559
9. Onderzoek stikstofdepositie, Parc Clinckenbergh, Sweco, document referentie NL23-648800269-43510, d.d. 20 februari 2023
10. Rapportage boom effect analyse, Van Heutzslaan 1000 te Ede, Econsultancy, rapportnummer 4102.009, d.d. 23 augustus 2021
11. Bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Van Heutzslaan te Ede, 6515.001, d.d. 20 juni 2018
12. Rapportage proefsleuvenonderzoek (IVO-P) Van Heutzslaan (ong.) (Klinkenberg) te Ede, *Econsultancy-rapport 6515.002*, d.d. 30 juni 2020
13. Cultuurhistorische ontwikkelgeschiedenis plangebied
14. Akoestisch onderzoek, Herontwikkeling 'Ede, De Klinkenberg: toevoegen extra appartementen', rapportnummer E23.006, versie 3.0 d.d. 26 juni 2023
15. Akoestisch onderzoek, 'Herontwikkeling 'Klinkenberg'', Ede rapportnummer E19.003, d.d. 3 april 2019
16. Parkeeronderzoek Eikenlaan e.o., Iv-Infra b.v., referentie INFR180948 d.d. 8 januari 2019