



Concept Ontwerp Bestemmingsplan

Ede, Maurits Noord gebouw 3 en omgeving

april 2021

BIJLAGEN

1. Waardekaart Landschap, gemeente Ede, maart 2013
2. Natuurtoets actualisatie 2018 Parklaan en Kazerneterreinen, Natuurbalans projectnummer 18-066 (30 oktober 2018)
3. Nb-vergunning: Besluit natuurbeschermingswet 1998 van GS, zaaknummer 2013-017090 (10 juni 2015)
4. Verkennend bodemonderzoek Kazerneterrein Maurits Noord, locatie GB03, te Ede, IB Land, R02-77980.05-WZI-d01, 2 november 2020.
5. Afperking PCB-verontreiniging Gebouw 3 Maurits-Noord, IB Land, B02-77980.05-WZI, 26 november 2020.
6. Saneringsplan bouwveld 9 Kazerneterrein Maurits Noord te Ede, IB Land, 4 december 2020, projectnummer: 77980.05
7. Een archeologische begeleiding (conform protocol proefsleuven), RAAP-rapport 2611, RAAP bv, Weesp (eindversie, 19 september 2012).
8. Bouwhistorische verkenning Keuken- en Kantinegebouw, van Baac, uit november 2018
9. Boom Effect Analyse Maurits Noord, Bouwveld 3, 28 mei 2020.
10. Inmeting bomen en boomkronen, Fase II Maurits Noord Kazerne, projectnummer 45401207, tekeningnummer T05-LH, 6 juni 2017
11. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai ten behoeve van Bestemmingsplan Ede, Maurits Noord gebouw 3 en omgeving, rapportnummer E21.003 (26 februari 2021).

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding.....	6
1.1.	Aanleiding.....	6
1.2.	Ligging plangebied.....	6
1.3.	Geldend bestemmingsplan.....	7
1.4.	Leeswijzer.....	8
2.	Het plan.....	9
2.1.	Ontwikkeling van het plangebied.....	9
2.2.	Programma.....	9
2.3.	Beeldkwaliteit.....	10
3.	Beleid.....	15
3.1.	Rijksbeleid.....	15
3.1.1.	Besluit algemene regeling ruimtelijke ordening.....	15
3.1.2.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	15
3.1.3.	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	16
3.1.4.	Cultuurhistorie.....	17
3.1.5.	Ecologie/Natuur.....	18
3.1.6.	Water.....	18
3.2.	Provinciaal en regionaal beleid.....	19
3.2.1.	Omgevingsvisie Gelderland.....	19
3.2.2.	Omgevingsverordening Gelderland.....	21
3.2.3.	Regionale Woonagenda 2.0/ woningbouwafspraken Regio Food Valley.....	22
3.2.4.	Visie voor een bereikbaar Gelderland.....	22
3.2.5.	Gelders Natuurnetwerk (GNN).....	23
3.3.	Gemeentelijk beleid.....	23
3.3.1.	Erfgoednota 'Erfgoed maakt Ede' (2018).....	23
3.3.2.	Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) (2012).....	24
3.3.3.	Handboek Groenstructuur & Groenbeleid Ede.....	25
3.3.4.	Woonvisie Ede 2030.....	26
3.3.5.	Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan.....	26
3.3.6.	Parkeerbeleidsplan.....	27
3.3.7.	Duurzaamheid en energie.....	27
4.	Onderzoek en randvoorwaarden.....	29
4.1.	Inleiding.....	29
4.2.	Bedrijven en milieuzonering.....	29
4.3.	Bodem.....	30
4.4.	Water.....	31
4.5.	Groen.....	32
4.6.	Ecologie.....	32
4.7.	Cultuurhistorie.....	35
4.8.	Verkeer en parkeren.....	37
4.9.	Geluid.....	38
4.10.	Luchtkwaliteit.....	39
4.11.	Externe veiligheid.....	40
4.12.	Veiligheid.....	41
4.13.	Radarverstoringsgebied.....	41
5.	Economische uitvoerbaarheid.....	42
5.1.	Algemeen.....	42
5.2.	Kostenverhaal.....	42
5.3.	Planschade.....	42
5.4.	Grondexploitatie.....	42
6.	Juridische planbeschrijving.....	43
6.1.	Inleiding.....	43
6.2.	Inleidende regels.....	43

6.3.	Bestemmingsbepalingen	43
6.4.	Algemene regels	44
6.5.	Overgangs- en slotregels	44
6.6.	Bestemmingen	44
7.	Inspraak en overleg	46
7.1.	Voorontwerp	46
7.2.	Participatie.....	46
7.3.	Formeel voorverleg	46
7.4.	Zienswijzen.....	46
8.	Handhaving.....	47
8.1.	Algemeen	47
8.2.	Handhavingsprocedure	47

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De aanleiding voor dit bestemmingplan is dat de beoogde stedenbouwkundige invulling van de nieuwbouwkavel niet (volledig) past binnen de wijzigingsbevoegdheid van het geldende bestemmingsplan 'Ede, Kazerneterreinen'. Ook is het wenselijk om niet alleen een bestemmingsplan te maken voor de nieuwbouw, maar de hele ontwikkelplot van het kavelpaspoort in een nieuw en integraal planologisch kader te plaatsen.

Daarom wordt er nu geen wijzigingsplan, maar een nieuw bestemmingsplan gemaakt. In dit bestemmingsplan is zoveel mogelijk aangesloten bij het geldende bestemmingsplan en de oorspronkelijke randvoorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid.

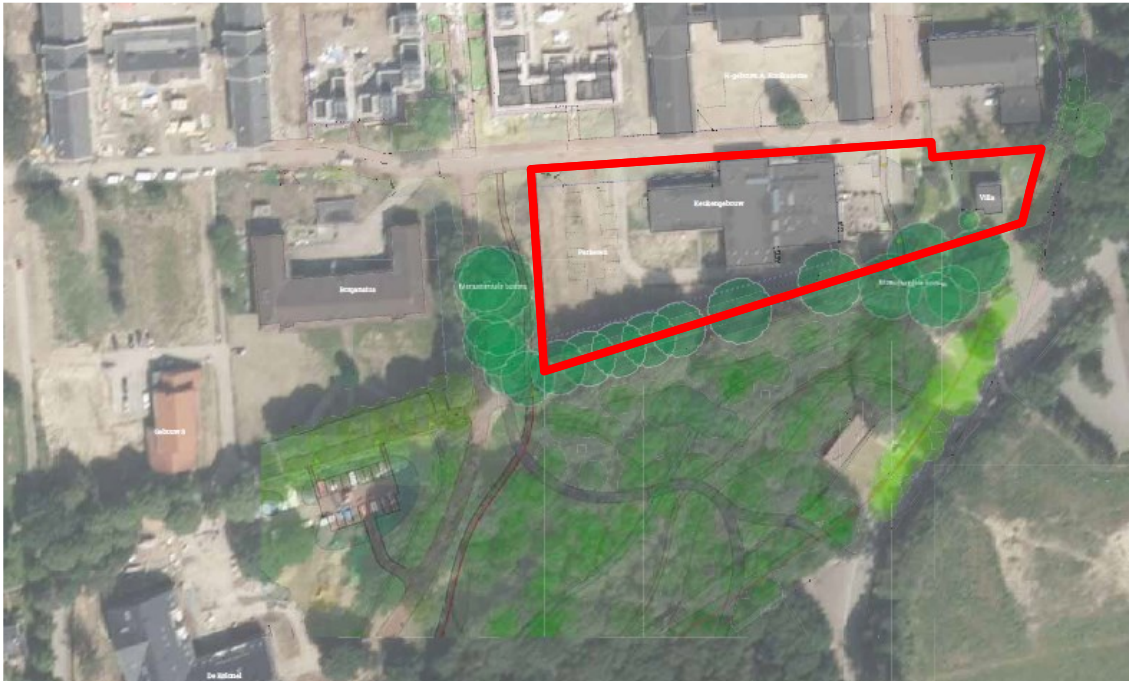
1.2. Ligging plangebied

Het plangebied 'Maurits Noord gebouw 3 en omgeving' ligt ten oosten van de Bergansius en ten noorden van het Parkbos.

Het betreft de herontwikkeling van het Keukengebouw (gebouw 3), de nieuwbouwlocatie ten westen hiervan en het toekomstige parkeerterrein ten oosten hiervan (ter plaatse van de witte villa).



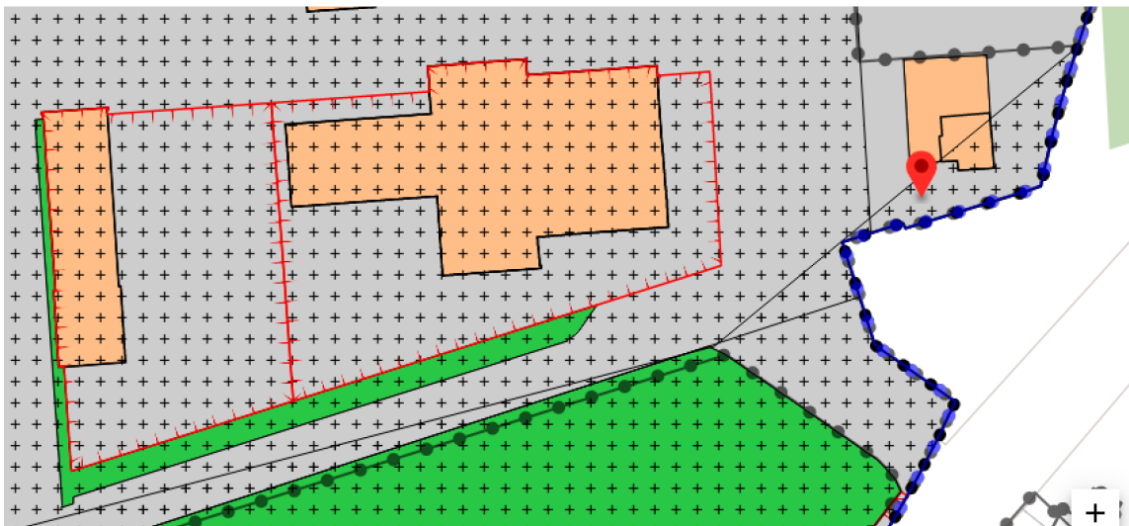
Afbeelding: Globale ligging plangebied



Afbeelding: Luchtfoto plangebied

1.3. Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Ede, Kazerneterreinen' dat de gemeenteraad in november 2013 heeft vastgesteld.



Het te behouden gebouw 3 (centraal gelegen) heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemmingen Gemengd, Verkeer-Verblijfgebied en de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie. Tevens geldt wijzigingsbevoegdheid 5.

Op de nieuwbouwlocatie (aan de westzijde) geldt naast de bestemmingen Gemengd, Verkeer-Verblijfgebied en Waarde-Cultuurhistorie een vergelijkbare wijzigingsbevoegdheid 10. Dit betekent dat Burgemeester en Wethouders de bestemmingen onder de volgende voorwaarden mogen wijzigen naar "Woongebied":

1. de bouwhoogte niet meer dan 11 meter bedraagt;
2. de goothoogte niet meer dan 7 meter bedraagt;
3. wordt voorzien in parkeervoorzieningen volgens de geldende parkeernorm;
4. de bebouwing in overeenstemming is met de ruimtelijke kwaliteit en een samenhangend stedenbouwkundig beeld, zoals aangegeven in het Beeldkwaliteitsplan Kazerneterreinen;
5. de verkaveling en de situering van de (gestapelde) woningen zodanig is, dat een goede aansluiting ontstaat op de structuur van de omgeving;
6. bij de oriëntatie van de woningen rekening wordt gehouden met de sociale veiligheid;
7. de bebouwing in overeenstemming is met milieutechnische eisen en regelgeving;
8. de bestaande groenstructuur en -elementen worden beschermd;
9. de aanwezige ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurlijke waarden worden beschermd;
10. er rekening wordt gehouden met de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
11. de mitigerende maatregelen, zoals genoemd in artikel 9.8, worden uitgevoerd, voor zover hierin nog niet is voorzien.

Ter plaatse van de witte villa (meest oostelijk in het gebied) gelden de bestemmingen Gemengd en Verkeer-Verblijfgebied. En ligt schuin hierover heen de dubbelbestemming Waarde-Archologie.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt een inleiding op het plan gegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft het gebied en het grotere kader waarin dit bestemmingsplan geplaatst moet worden. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante rijks -, provinciale -, regionale, en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 worden de verschillende haalbaarheidsaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 beschrijft de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 6 bevat de juridische regeling en in hoofdstuk 7 worden de uitkomsten van het vooroverleg opgenomen.

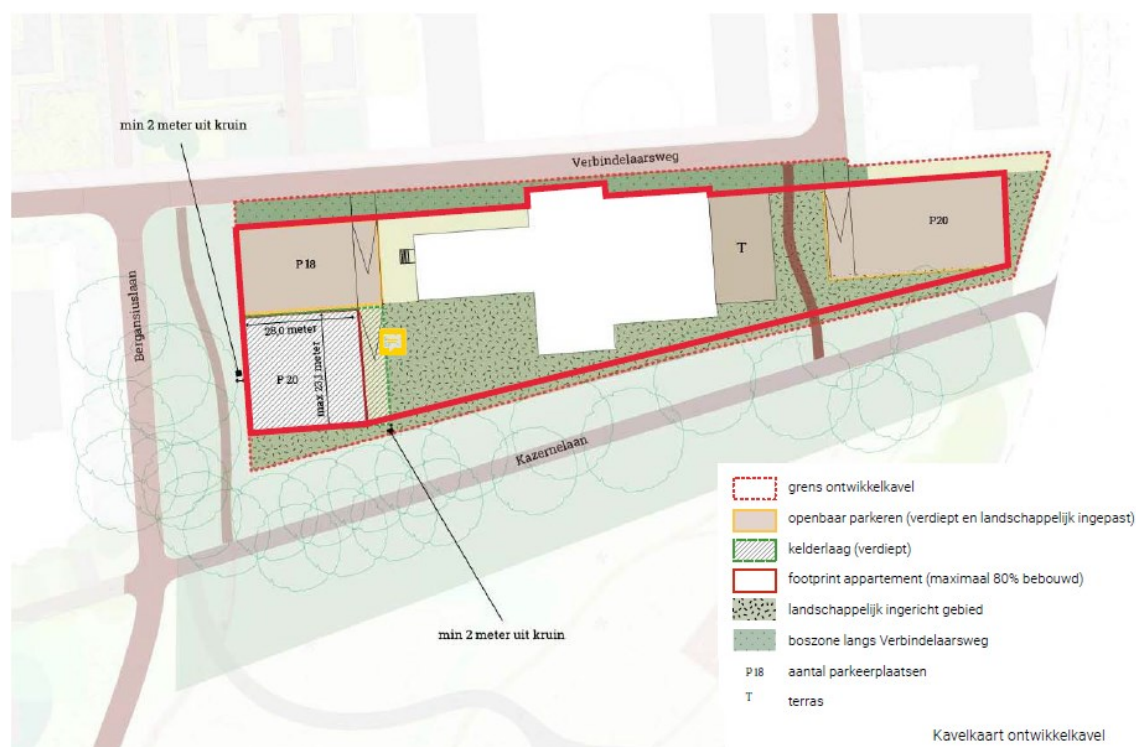
2. Het plan

2.1. Ontwikkeling van het plangebied

Mede op basis van het Ontwikkelingsplan Kazerneterreinen, het Beeldkwaliteitsplan Kazerneterreinen en het bestemmingsplan Kazerneterreinen zijn met de kennis van nu de stedenbouwkundige en landschappelijke kaders uitgewerkt in een proefverkaveling voor herontwikkeling.

Ook de vastgestelde inrichtingsplannen “Maurits Noord kazerne VO IP” en “Maurits Noord kazerne DO IP” bieden hele duidelijke kaders voor de ontwikkelingen.

2.2. Programma



Het bestaande Kantinegebouw, ook wel keukengebouw genoemd, blijft behouden en wordt gerenoveerd en geschikt gemaakt voor nieuwe functies. Een combinatie van woningbouw, bedrijfsfuncties, voorzieningen en lichte horeca is mogelijk, mits voorzien kan worden in de parkeerbehoefte die het gerealiseerde programma met zich meebrengt en de milieuzoneringen, voor zover van toepassing bij bepaalde functies, in acht worden genomen.

Ten westen van het bestaande Kantinegebouw ligt een bouwplot. De noordkant van deze plot biedt ruimte aan een openbare parkeervoorziening ten behoeve van de nieuwe functies in het voormalige Kantinegebouw. Het gaat om een voorziening voor maximaal 20 parkeerplaatsen. De parkeervoorziening ligt lager dan de Verbindelaarsweg en wordt zorgvuldig omgeven door groen en beplanting en daardoor aan het zicht onttrokken vanaf het openbare gebied.

De zuidkant van deze plot biedt ruimte voor de realisatie van een woongebouw van ten hoogste 4 bouwlagen met maximaal 15 appartementen. Het gebouw heeft een beperkte footprint. Het plot kent een hoogteverschil van zo'n 2 meter. De maximale bouwhoogte van 13,5 meter wordt bepaald vanaf de laagste kant van het plot (Kazernelaan). Het parkeren voor de nieuwbouw wordt geheel in een (halfverdiepte) kelder onder de bebouwing gerealiseerd. Dit geldt zowel voor het auto- als het fietsparkeren en ook voor eventuele bergingen en de stalling van

containers. Voor deze nieuwbouw geldt een maximaal bebouwingspercentage van 40%. Hierbinnen moeten zowel de bebouwing als de parkeerkelder worden gesitueerd.

Ten oosten van het bestaande Kantinegebouw en direct ten zuiden van het Smaakpark wordt ter plaatse van de huidige witte villa een parkeervoorziening ten behoeve van de nieuwe functies in het voormalige Kantinegebouw gerealiseerd. Het gaat om een voorziening voor maximaal 20 parkeerplaatsen.

De witte villa wordt gesloopt om de instandhouding van het Kantinegebouw met nieuwe functies, inclusief het bijbehorende parkeren, mogelijk te maken.

De parkeervoorziening ten oosten van het Kantinegebouw ligt, net als die ten westen van het Kantinegebouw lager dan de Verbindelaarsweg. De parkeervoorziening wordt zorgvuldig omgeven door groen en beplanting en daardoor aan het zicht onttrokken vanaf het openbare gebied ten noorden van de parkeervoorziening. Vanaf de Kazernelaan en het Bosspark wordt de parkeervoorziening door groen en beplanting eveneens aan het zicht onttrokken.

2.3. Beeldkwaliteit

Ruimtelijk kader

- Ontwikkelingsplan Kazerneterreinen, 30 juni 2011
- Beeldkwaliteitsplan Kazerneterreinen, 25 april 2013
- Inrichtingsplan openbare ruimte Maurits Noord (voorlopig ontwerp), 9 december 2019
- Definitief ontwerp Inrichtingsplan Maurits Noord, december 2019
- Bouwhistorische verkenning gebouw 3, 2018
- Boom Effect Analyse Maurits Noord, Bouwveld 3, 28 mei 2020.
- Inmeting bomen en boomkronen, Fase II Maurits Noord Kazerne, projectnummer 45401207, tekeningnummer T05-LH, 6 juni 2017

Ruimtelijke uitgangspunten

Voormalig Keukengebouw

Het voormalige Keukengebouw blijft behouden als zelfstandig, autonoom bouwvolume en wordt als modern monument zorgvuldig gerestaureerd en getransformeerd om ruimte te bieden aan nieuwe functies. Belangrijke historische karakteristieken en kenmerken worden daarbij behouden en worden gerespecteerd. Het Keukengebouw is in de stijl van de jaren zestig van de vorige eeuw gebouwd, met kenmerken van de Wederopbouw. Het gebouw is zodanig ontworpen dat het rekening houdt met de aanwezige glooiingen in het landschap.

Architectuur Keukengebouw

Het gebouw is opgebouwd uit een gewapende betonconstructie bestaande uit kolommen en liggers die op de hoeken van de verschillende gebouwdelen worden ingekaderd door relatief smalle vlakken schoonmetselwerk in Noors verband. De daken bestaan uit stalen liggers met daaroverheen bims-betonnen dakplaten.

Het hoofdbouwdeel met eetzaal en ketelhuis heeft puien met een verticale geleding, terwijl de flankerende bouwdelen een geleding in tweeën kennen. De stramienmaat in alle bouwdelen is hetzelfde, hetgeen tot een fijnmaziger verdeling van ramen in het hoofdbouwdeel leidt. Ook is er een differentiatie in de aanpak van de borstweringen: de borstweringen in het hoofdbouwdeel vormen één geheel en die in de flankerende bouwdelen zijn opgedeeld door een tussenstijl. Onderscheid in de gevelaanpak van de verschillende bouwdelen blijft gehandhaafd. De differentiatie in de aanpak van de borstweringen blijft intact als onderdeel van de gevelkarakteristiek.

Het verhoogde laadperron aan de oostgevel is nog oorspronkelijk, alhoewel het hekwerk en de trap van latere datum zijn. Het oorspronkelijke laadperron wordt op een creatieve wijze in de nieuwe plannen opgenomen.

Door de scheiding tussen verschillende bouwdelen heeft het gebouw meerdere toegangen die in hiërarchie nauwelijks van elkaar verschillen. Ook deze karakteristiek wordt in de nieuwe plannen meegenomen.

De aluminium overkapping vóór de entree in de noordgevel naar de grote eetzaal mag worden verwijderd. (Deze dateert uit de jaren tachtig). De huidige houten toegangsdeuren, die uit de jaren tachtig dateren, worden vervangen door in stijl passende stalen exemplaren.

Bij de vervanging van de oorspronkelijke beglazing blijft een aantal oorspronkelijke ruiten gehandhaafd als document van de oorspronkelijke beglazing. Hiervoor komen bijvoorbeeld een technische ruimte of een andere ruimte die niet wordt ingezet als verblijfsruimte het meest in aanmerking.

Kleur- en materiaalgebruik Keukengebouw

De originele kleurstelling van de gevelelementen (geel, legergroen en rood) worden teruggebracht om zo recht te doen aan de oorspronkelijke karakteristiek van het gebouw. Dit zal de beleving van het gebouw verbeteren en ook het gebouw weer beter in zijn omgeving positioneren.

Interieur

Ook in het interieur worden karakteristieke indelingskenmerken, historische relictten en bijzondere details gehandhaafd en gerespecteerd. De bouwhistorische (deel)Verkenning, Ede - Nieuwe Kazernelaan 2 - Keuken- en Kantinegebouw, van Baac, uit november 2018 bevat hiervoor de belangrijkste handvaten.



Beelden Keukengebouw Maurits Noord

Nieuwbouw ten westen van het Keukengebouw

Ten westen van het Kantinegebouw, komt een nieuw plot beschikbaar voor een kleinschalige nieuw woongebouw. Het gebouw heeft een zelfstandig, autonoom karakter en staat, net als de bestaande monumentale gebouwen, in de overgangszone tussen het Monumentaal Cluster en het Bospark. In beeldtaal, materialisering en kleurgebruik refereert het op moderne wijze naar het Keukengebouw, waardoor een herkenbare verwantschap tussen beide gebouwen ontstaat. De bebouwing is, net als die van de overige monumenten in deze zone, gericht op het Bospark en het omringende groen, terwijl deze in functionele zin (auto-ontsluiting en entree) gericht is op de Verbindelaarsweg, ten noorden van de bouwplot. De gevels zijn alzijdig representatief, net als die van de monumenten.



De nieuwbouw wordt net als de monumenten aan drie zijden (oost, west en zuidzijde) omringt door groen. Zowel bij het Keukengebouw als bij de nieuwbouw is sprake van een glooiend landschap dat doorloopt tot aan de gevels. In deze overgangszone naar het Bospark heeft het omringende groen een opener karakter, maar de inrichting behoudt haar parkachtige bossfeer. Hoogteverschillen worden glooiend in het terrein opgelost met bijzondere aandacht voor de overgang naar de Kazernelaan en de ruimte tussen de nieuwbouw en het bestaande Keukengebouw.

Bij de situering van de nieuwbouw op de bouwplot is het van belang dat er ruim zicht blijft op de H-gebouwen en de Kazernelaan (BKP Kazerneterreinen 25 april 2013). Daarnaast is het van belang dat het zicht op het voormalige Keukengebouw (gebouw 3) vanaf de entree vanaf de Parklaan en vanaf het kruispunt Bergansiuslaan met de Kazernelaan in stand wordt gehouden. Belangrijk is dat de karakteristiek van de zuidelijke entreezone met diverse autonome monumenten en gebouwen uit verschillende tijdslagen, die met de voeten in het groen staan, opgaand in het glooiende landschap met een parkachtige open bosfeer als overgang naar het besloten bospark, behouden blijven.

Het parkeren voor de nieuwbouw vindt plaats in een kelderlaag onder de bebouwing (verdiept of halfverdiept) en wordt aan het zicht onttrokken. De kelderlaag voor parkeren moet achter de zuidelijke voorgevel van de nieuwbouw blijven en mag in het beeld vanuit het Bospark of vanaf de Kazernelaan geen rol spelen.

Concreet betekent dit dat het gebouwd parkeren onder het gebouw maximaal 1,5 meter boven het aangrenzend peil van de Kazernelaan ligt. Indien de parkeerkelder buiten de footprint van de nieuwbouw is gesitueerd moet deze integraal onderdeel worden van het glooiende landschap tussen het Keukengebouw en de nieuwbouw op zodanige wijze dat het landschap tussen beide gebouwen ook in de nieuwe situatie doorloopt tot aan de gevel. Daarbij kunnen gronden uit parkeerkelder worden ingezet om het glooiende landschap te plooiën en als een vloeiend tapijt door te laten lopen tot aan de gevels van beide gebouwen.

Dit nieuwe landschap wordt ingericht met heesters en ecologisch kruidenmengsel dat extensief wordt beheerd in combinatie met bomen. Ter plaatse van heesters op het parkeerdek is de leeflaag minimaal 0,5 meter. Ter plaatse van bomen moet een leeflaag van minimaal 1 meter worden gerealiseerd.

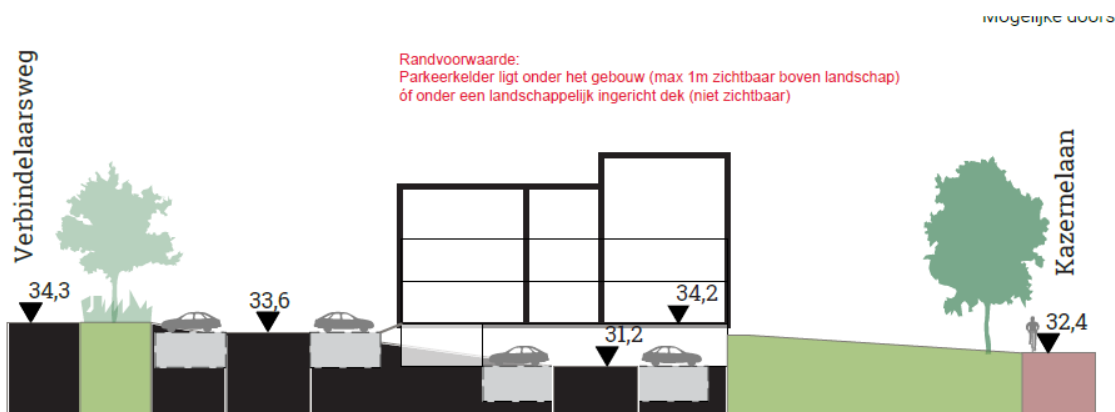
Aandachtspunt bij de inrichting en aanpassing van het terrein is dat bestaande (monumentale) bomen, groenstructuren en natuurwaarden behouden blijven en worden beschermd ofwel duurzaam in stand gehouden worden. Dat betekent dat de bebouwing (gebouw inclusief bijbehorende voorzieningen of gebouwde constructies ten behoeve van parkeren) minimaal 2 meter buiten de kronen van bestaande bomen moeten blijven. Dat geldt ook bij voor de bouw noodzakelijke ontgravingen en bouwwerkzaamheden.

Het kleinschalig openbaar parkeerterrein ten noorden van de nieuwbouw biedt plaats aan maximaal 20 parkeerplaatsen en wordt hier ten behoeve van de nieuwe functies in het Kantinegebouw gesitueerd. Zowel het openbaar parkeerterrein als de parkeergarage onder de nieuwbouw worden ontsloten vanaf de Verbindelaarsweg.

Het openbaar parkeerterrein ligt verdiept ten opzichte van de Verbindelaarsweg en wordt zorgvuldig ingepast en aan het oog onttrokken door beplanting. De aanwezige bosberm (hoofdgroenstructuur) langs de Verbindelaarsweg en de monumentale bomen ten westen van het plot dragen hier aan bij. Net als het aanwezige hoogteverschil dat kan worden benut om het parkeren aan het zicht te onttrekken vanuit de directe omgeving, zodat groen en landschap het beeld blijven bepalen.

Eventuele keermuren vormen integraal onderdeel van danwel de architectuur van de aangrenzende nieuwbouw danwel de samenhangende inrichting van het parkeerterrein zelf in relatie tot de inrichting van het omringende landschap. Dit alles zodanig dat sprake is van een zorgvuldige en samenhangende landschappelijke inpassing. Voor de inrichting worden hoogwaardige en duurzame materialen toegepast, zoals bestrating met gebakken klinkers en elementen van hoogwaardig beton of gemetseld.

Het bovenstaande geldt eveneens voor het parkeerterrein ten oosten van het Kantinegebouw en ten zuiden van het Smaakpark. Ook dit parkeerterrein is kleinschalig, biedt plaats aan maximaal 10 auto's en wordt ontsloten vanaf de Verbindelaarsweg. Ook hier dragen bestaande bomen in combinatie met nieuwe bomen, heesters, struiken en beplanting, een verdiepte ligging en het slim inzetten van de aanwezige hoogteverschillen voor het onttrekken van geparkeerde auto's aan het zicht en een zorgvuldige inbedding in het landschap.



Architectuur van de nieuwbouw

De architectuur van de nieuwbouw vormt een ensemble samen met het Keukengebouw. Dit ensemble vormt een bijzondere a-symmetrische tegenhanger van de Bergansiuskazerne aan de andere zijde van de Bergansiuslaan. Door de footprint van de nieuwbouw compact te houden en het gebouw een verticale uitstraling te geven, vormt de nieuwbouw een duidelijke toevoeging en kunnen belangrijke zichtlijnen worden gerespecteerd.

Het gebouw krijgt een levendig silhouet. Dit ontstaat door een duidelijke geleiding in het volume aan te brengen. Zo ontstaat een elegant, kleinschalig en compact woongebouw dat vanuit verschillende zijdes anders wordt beleefd. Het woongebouw varieert in hoogte aansluitend bij de verticale geleiding.

Het gebouw is opgebouwd uit één (half)verdiepte kelderlaag met gemiddeld drie woonlagen daarboven. Een eventuele vierde woonlaag is duidelijk terugliggend gezien vanaf de zuidelijke entree (kruispunt Bergansiuslaan - Kazernelaan).

De entree is duidelijk herkenbaar vanaf de Verbindelaarsweg, bijvoorbeeld door een dubbele verdiepingshoogte, doordat deze naar voren of juist naar achteren springt in het gevelvlak en/of door bijzondere architectonische details.

De architectuur van de nieuwbouw vormt een moderne, rustige en terughoudende interpretatie van het Keukengebouw. Belangrijke karakteristieken, zoals de ritmiek, de compositie en detaillering van het Keukengebouw krijgen in de nieuwbouw een moderne interpretatie. Het appartementengebouw heeft een open uitstraling, is hoogwaardig gedetailleerd, zorgvuldig vormgegeven en representatief. Het gebouw wordt alzijdig vormgegeven en de gevels zijn naar alle zijden representatief.

Het kleur- en materiaalgebruik sluit aan bij het Keukengebouw, dat bestaat uit gevelvlakken die de kozijnen bevatten. Deze bestaan uit een combinatie van hout, glas, beton en metselwerk en worden ingekaderd door rustige metselwerkgevels in baksteen.



Materiaal- en kleurkeuzes voor de nieuwbouw zijn terughoudend. Er wordt zo veel mogelijk gebruik gemaakt van natuurlijke, duurzame en mooi verouderende materialen. Kleuren en materialen, voegen zich in de groene natuurlijke omgeving, zonder deze te overschreeuwen en sluiten aan bij de beeldtaal van het Keukengebouw.

Tot slot wordt aandacht besteed aan het optimaliseren van voldoende daglicht in de woningen. Door het gebouw slim te positioneren én met voldoende afstand tot de kronen van bestaande bomen.

Het gebied is in de huidige situatie een vrij donker gebied met groenstructuren, die het tot een ideaal foerageergebied voor verschillende soorten vleermuizen maken. De Kazernelaan is een belangrijke vleermuisroute. De donkerte is tevens van waarde voor meerdere diersoorten. De ecologische kwaliteiten moeten in de planontwikkeling worden gewaarborgd.

Het verlichtingsplan wordt afgestemd met een ecooloog van de gemeente Ede. Verlichting aan de zuidzijde is niet wenselijk en indien functioneel noodzakelijk zodanig afgestemd dat deze het aanlichten van het groen beperkt en vleermuisvriendelijk is. Verder wordt verlichting rond en aan gebouwen, in de groene buitenruimte en op de parkeerplaats zoveel mogelijk beperkt tot hetgeen wenselijk is voor het functionele en alledaagse gebruik en wordt lichtvervuiling en onnodig strooilicht op de omgeving voorkomen. Ecologische maatregelen in de bebouwing (natuurinclusief bouwen) of in de inrichting van het terrein bieden kansen om de bijzondere ecologische kwaliteiten in deze omgeving te versterken. Zo dragen ontwikkelingen bij aan de "Veluwe beleving", een belangrijke en unieke kernkwaliteit van de kazerneterreinen!

3. Beleid

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Besluit algemene regeling ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten voortaan bij het vaststellen van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen rekening houden met het Barro. In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de rijksoverheid bij algemene maatregel van bestuur (AmvB) regels kan stellen over onder andere de inhoud van bestemmingsplannen. Met het Barro heeft de rijksoverheid van deze bevoegdheid gebruik gemaakt. Het doel van het Barro is dat een aantal projecten, die de rijksoverheid van rijksbelang vindt, dwingend worden geborgd in bestemmingsplannen of andere ruimtelijke plannen van lagere overheden. In het Barro zijn de projecten die van rijksbelang zijn met name genoemd en in de bijlagen met digitale kaartbestanden ingekaderd. Per project zijn vervolgens regels gegeven waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. In het Barro zijn geen projecten beschreven die voor dit bestemmingsplan van belang zijn, zo ook het project Defensie niet. Het gaat hierbij om in gebruik zijnde militaire terreinen. De kazerneterreinen zijn per 1 januari 2011 overgedragen aan de gemeente Ede en worden niet meer als militair terrein gebruikt.

3.1.2. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

De SVIR vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Het Rijk benoemt binnen deze drie Rijksdoelen 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen.

In de SVIR geeft het kabinet aan hoe het de bereikbaarheid in Nederland de komende jaren wil verbeteren. De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 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.

Nieuwe 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.

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.

Het plangebied houdt in de huidige planologische situatie reeds rekening met een uitwerking naar een woonbestemming op deze locatie. Het onderhavige bestemmingsplan beoogt deze woonomgeving te realiseren. Ten opzichte van hetgeen het geldende bestemmingsplan toelaat, is er geen sprake van 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling nu de woonbestemming en het programma vergelijkbaar worden ingevuld.

Nu er geen sprake is van nieuwe stedelijke ontwikkeling hoeft strikt genomen de ladder van duurzame verstedelijking te worden doorlopen. Toch wordt kort ingegaan op de motivatie van de regionale behoefte (stap 1) en opvangen binnen bestaand stedelijk gebied (stap 2),

Regionale behoefte

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 2016 - 2018 zijn circa 2.300 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd (Nota Woningbouwproductie 2018, op basis van CBS-gereedmeldingen). In 2019 zijn 821 (netto 748) woningen gereedgemeld. Ook voor de komende jaren wordt volgens de meest recente prognoses een sterke groei van huishoudens verwacht. Voor Ede is daarom in de provinciale afspraken (Regionale Woonagenda 2.0) een bandbreedte opgenomen voor de periode 2017 - 2027 van circa 4500 - 5500 woningen. Daarbovenop is nog een extra woningbehoefte berekend voor de Regio Food Valley van ruim 800 woningen voor de overloop vanuit de Utrechtse regio. Een belangrijk deel hiervan komt voor rekening van de gemeente Ede. De Primospognose 2019 onderschrijft die sterke groei.

Er is in dit plan sprake van een toename van woningbouw (onderdeel van project Kazerneterreinen) die opgenomen is in het gemeentelijke woningbouwprogramma/ Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW) en de regionale woningbouwafspraken die begin

2018 in de Regionale Woonagenda 2.0 zijn vastgelegd. De ontwikkeling past tevens bij diverse (kwalitatieve) uitgangspunten van de Woonvisie Ede 2030.

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.

Bestaand stedelijk gebied

Wat de tweede stap betreft van de ladder van duurzame verstedelijking, namelijk of de regionale behoefte kan worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied, kan worden opgemerkt dat uit het bovengenoemde blijkt dat de regionale behoefte aan wonen, werken en cetera volledig kan worden opgevangen in binnenstedelijk gebied. Verder is het bestemmingsplan op dit punt getoetst aan de Omgevingsverordening Gelderland. Hieruit blijkt dat het terrein van de kazerneterreinen is aangemerkt als bestaand stedelijk gebied.

3.1.4. Cultuurhistorie

Sinds 1 januari 2012 bepaalt artikel 3.1.6, tweede lid van Besluit ruimtelijke ordening dat cultuurhistorische waarden in bestemmingsplannen afgewogen moeten worden. In de toelichting van een bestemmingsplan moet dan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied mogelijk aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten waarden rekening is gehouden. Hiervoor is het noodzakelijk dat de aanwezige cultuurhistorische waarden in beeld zijn, bijvoorbeeld via een cultuurhistorische waardenkaart. Het bestemmingsplan moet aangeven welke afweging er is gemaakt in de omgang met de aanwezige waarden en deze geborgd zijn in het bestemmingsplan.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De Erfgoedwet vervangt en integreert verschillende wettelijke regelingen op het gebied van het cultureel erfgoed. Het gaat in de Erfgoedwet primair om het aanwijzen van rijksmonumenten en de zorg voor cultuurgoederen in overheidsbezit. De aanwijzing van ruimtelijk cultureel erfgoed - beschermde stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen - en omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving, wordt geregeld via de Omgevingswet, die op 22 maart 2016 door de Eerste Kamer is aangenomen, en naar verwachting in werking treedt per 2021. De Erfgoedwet anticipeert op de invoering van de Omgevingswet door overgangsrecht als gevolg waarvan delen van de Monumentenwet 1988 van kracht blijven, tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Het gaat om bepalingen die betrekking hebben op beschermde monumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten, archeologische monumentenzorg en handhaving. Ook andere zaken die uiteindelijk in de Omgevingswet worden geregeld, vinden tijdelijk een onderkomen in de Erfgoedwet. Belangrijke onderwerpen van het overgangsrecht zijn:

- Instandhoudingsplicht: met de invoering van de Omgevingswet wordt wettelijk verankerd dat monumenteigenaren de plicht hebben om hun monument in stand te houden. Tot de Omgevingswet wordt ingevoerd, is de instandhoudingsplicht verankerd in het overgangsrecht van de Erfgoedwet.
- De bepalingen over archeologische monumentenzorg. Het gaat onder meer om:
 - het meewegen van het archeologische belang bij het opstellen van bestemmingsplannen;
 - de mogelijkheid om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning ter bescherming van archeologie;
 - de mogelijkheid van de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap om bij (dreigende) schade aan archeologische monumenten na een toevalsvondst voorschriften te stellen aan de uitvoering de werkzaamheden of die stil te leggen;
 - de mogelijkheid van het bevoegd gezag of de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap om toegang tot een terrein af te dwingen om archeologisch onderzoek te kunnen doen.

De bepalingen uit de Monumentenwet 1988 die in 2022 naar de Omgevingswet over zullen gaan, blijven van kracht tot de Omgevingswet in werking treedt. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet regelt de Monumentenwet onder meer de bescherming van gebouwde rijksmonumenten. De Monumentenwet is tevens het wettelijk kader voor de bescherming van bekende en te verwachten archeologische waarden en archeologische rijksmonumenten. De doorwerking in dit bestemmingsplan is elders beschreven.

3.1.5. Ecologie/Natuur

Wet Natuurbescherming

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.

Natuurnetwerk Nederland (Gelderse Natuurnetwerk (GNN))

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen (zie paragraaf 3.2.5.)

De beoogde ontwikkeling zal in deze toelichting aan bovenstaande aspecten worden getoetst.

3.1.6. Water

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.

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 & 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 geïnfilteerd 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.

Voor het grondwater geldt dat de grondwaterstand van nature langs de Veluweflank enorm kan fluctueren. Bovendien verwacht de provincie Gelderland in deze zogenaamde 'grondwaterfluctuatiezone' in de toekomst ten gevolge van klimaatverandering een extra stijging van de grondwaterstand. Nieuwe ontwikkelingen dienen hier rekening mee te houden. Per type functie is de gewenste ontwateringsdiepte aangegeven. Met haar grondwaterbeleid 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.

3.2. Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Gelderland

Algemeen

Op 19 december 2018 stelde Provinciale Staten van Gelderland de omgevingsvisie Gaaf Gelderland vast.

Deze visie is op 1 maart 2019 in werking getreden en daarmee het geldende toetsingskader voor dit bestemmingsplan.

In de Omgevingsvisie wordt het hoofddoel als volgt omschreven:

‘Vanuit ons rijke verleden en het heden werken we aan de toekomst. We bevinden ons op een cruciaal punt in de tijd. De wereld verandert ingrijpend. We zien veel op ons afkomen. Het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering, internationalisering. Deze wereldwijde ontwikkelingen raken ook Gelderland en zetten druk op de Gelderse leefomgeving. Ze vragen van ons stevige antwoorden en oplossingen als investering in de toekomst. Niet alles kan zomaar. Balans is nodig. De Gelderse leefomgeving is in omvang beperkt. We zullen keuzes moeten maken. Met de schaarse ruimte ende vele uiteenlopende belangen en inzichten gaat dit niet vanzelf. We zullen met elkaar in gesprek moeten gaan en samen keuzes moeten maken over de vraagstukken die voorliggen en de betekenis daarvan voor de inrichting van Gelderland. Zoeken naar synergie, samenhang en uitruilmogelijkheden. Alleen dan kunnen we Gelderland ook in de toekomst gaaf te houden.

Daarom zetten wij een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.’

Onder Gezond en Veilig wordt verstaan ‘een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoonmilieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water,

bescherming van onze flora en fauna. Dat betekent voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat is aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.

Schoon en welvarend betekent een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Ambities

Vanuit bovenstaand kader zijn 7 ambities geformuleerd:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam
- Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen
- Biodiversiteit: werken met de natuur
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

Ruimtelijk

Al sinds 2014 is de ruimtelijke ontwikkeling van Gelderland een maatschappelijke opgave met verantwoordelijkheden voor overheden, organisaties en partners. De provincie draagt op een toekomstbestendige manier bij, met beleid dat een duurzame economische structuur in de provincie en regio's versterkt en dat richting geeft aan de vestigingsmogelijkheden en milieugebruiksruimte voor bedrijven. Het provinciaal belang is gelegen in het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit. Onze klimaatbestendigheid wordt vergroot, de mogelijkheden om zonne- en windenergie op te wekken zijn in kaart gebracht (zie themakaart) en onze natuur- en landschappelijke kwaliteit blijft behouden. De provincie zet zich in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen. De kwalitatieve regionale opgave voor wonen is van provinciaal belang, net als het belang dat bij locaties met een bovenlokaal ontwikkelpotentieel die potenties benut worden. Het beleid voorziet in provinciale kaders voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in gemeentelijke plannen en voor zorgvuldige locatie-afwegingen op regionaal niveau, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking wordt ingezet. Voor wonen en werken geldt een regionale aanpak die gericht is op een gezonde en veilige woonomgeving, waarin mensen zich met elkaar verbonden voelen en die goed bereikbaar is en goede voorzieningen heeft. Voor ontwikkelingen in de niet grondgeboden landbouw hanteert de provincie het 'plussenbeleid'. Daarmee geeft de provincie veehouders de ruimte om hun bedrijf te ontwikkelen, maar onder voorwaarden. Bij ruimtelijke ontwikkelingen en bij het beheer van terreinen wil de provincie dat aandacht wordt besteed aan onder andere het risico op natuurbranden.

De Kazerneterreinen in Ede liggen in de regio FoodValley. Deze regio is een belangrijke voedingsbodem voor de Nederlandse economie en een inspirerende kennisregio in Europa. Karakteristieken voor FoodValley zijn de toonaangevende innovatie en vakkennis op het gebied van agrofood, het aantrekkelijke vestigingsklimaat en de groene leefomgeving. De regio wil in een goede balans de specifieke kwaliteiten verder ontwikkelen. Deelaspecten daarbij zijn: werken, onderwijs, wonen, bereikbaarheid, vernieuwing landbouw, duurzaamheid en kwaliteit van de leefomgeving. Daartoe is een Strategische Agenda opgesteld. De provincie en haar partners streven in de regio naar de inzet van de gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en provincie die nodig is om de opgaven in FoodValley waar te maken.

Wonen en woningmarkt

De regio heeft de ambitie om een aantrekkelijke en duurzame leefomgeving te bieden om de eigen bevolking en mensen van elders blijvend te binden aan de regio. Dit ook in relatie tot de ambitie om een mondiale speler op Food gebied te worden en kenniswerkers van elders bereid te vinden om zich hier te vestigen.

De regio heeft een sterke en gezonde woningmarkt. De komende vijftien jaar heeft de Regio FoodValley nog met een sterke demografische groei te maken én er sprake is van een verdergaande huishoudensverdunding. De economische en bevolkingsontwikkelingen vragen wel om onderlinge afstemming. Regionaal woningmarkt onderzoek wijst uit dat de regio FoodValley niet één samenhangende woningmarkt is. Tussen Ede, Veenendaal en Barneveld is sprake van uitwisseling van woningzoekenden die een samenhangende benadering wenselijk maakt. In het noorden is een overloopfunctie vanuit Amersfoort te zien. Afstemming van woningaantallen is gewenst om mismatch van vraag en aanbod en ongewenste concurrentie te voorkomen.

De realisatie van in totaal 1.850 woningen (in fasen) op het totale terrein van de Kazerneterreinen past, gelet op het bovengenoemde, goed bij de bepaalde uitgangspunten.

Voor het onderhavige bestemmingsplan geldt dat het plangebied ligt binnen de themakaarten 'windenergie aandachtsgebied'. Dit is echter geen beperking voor de planontwikkeling.

3.2.2. Omgevingsverordening Gelderland

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

De Omgevingsverordening Gelderland is gelijktijdig met de vorige versie van de Omgevingsvisie in werking getreden op 18 oktober 2014. De laatste versie van de verordening is vastgesteld op 19 december 2018. De regels in de Omgevingsverordening zijn gebaseerd op de provinciale Omgevingsvisie. Naar verwachting nemen Provinciale Staten op 3 maart 2021 een besluit over de aangepaste Omgevingsverordening, zoals deze eind november 2020 als ontwerp ter inzage heeft gelegen.

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.

Op grond van de Omgevingsverordening is het thema Wonen relevant voor de woningbouw op de Kazerneterreinen. Voor de provincie is woonprogrammering een aangelegenheid van provinciaal belang. Het gaat om afstemming met buurprovincies, voorkomen van concurrentie om inwoners en bijbehorende onbedoelde migratiestromen tussen regio's en gemeenten, keuze van de beste locaties voor woningbouw, verkleinen van de kans op leegstand, voorzien in de aangetoonde kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de Gelderse bevolking en bevorderen van regionale samenwerking. Daarom kiest de provincie voor een regierol en stelt zij de kwantitatieve opgave voor wonen per regio vast.

Binnen de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen kunnen gemeenten en andere relevante partijen in de regio vervolgens gezamenlijk nagaan wat nodig is voor een goed functionerende regionale woningmarkt. Dat begint bij kennis van de

bestaande woningvoorraad. Nieuwbouw vindt bij voorkeur plaats aanvullend op de kansen en mogelijkheden in de bestaande woningvoorraad en in vrijkomend en leegstaand vastgoed. Als partijen de problematiek goed in beeld hebben, kunnen zij op het juiste schaalniveau afspraken maken over oplossingen. Voor sommige segmenten of typen projecten is dat lokaal, voor andere subregionaal of regionaal. Ook kunnen zij de risico's van overprogrammering onderzoeken en betrekken bij het bepalen van de focus en prioritering in de binnenregionale programmering. Alleen door samen te werken kunnen partijen een eventuele mismatch tussen vraag en aanbod opheffen en kan de woningvoorraad ook in de toekomst blijven aansluiten op de veranderende vraag.

In de Omgevingsverordening zijn voor het voorliggende plangebied bepalingen opgenomen over uitbreiding, nieuw- en/of hervestiging van glastuinbouw. Dit staat de beoogde planontwikkeling niet in de weg.

3.2.3. Regionale Woonagenda 2.0/ woningbouwafspraken Regio Food Valley

De provincie Gelderland maakt met haar regio's kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwafspraken op basis van bevolkingsprognoses, inschatting van marktkansen en feitelijke realisaties in de afgelopen jaren. Deze afspraken zijn opgenomen in de Regionale Woonagenda 2.0 die begin 2018 is vastgesteld en voor de periode 2018 -2021 geldt. In deze agenda zijn naast een set kwalitatieve afspraken en uit te werken thema's ook afspraken gemaakt over de te realiseren aantallen woningen per gemeente. Voor Ede is een bandbreedte opgenomen voor de periode 2017 -2027 van circa 4500 - 5500 woningen. Daarbovenop is nog een extra woningbehoefte berekend voor de Regio Food Valley van ruim 800 woningen voor de overloop vanuit de Utrechtse regio. Een belangrijk deel hiervan komt voor rekening van de gemeente Ede. De berekende aantallen woningen zijn 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 berekende aantallen (inclusief fasering en voorgenomen typologieën). De woningbouw op het Kazerneterrein, waaronder de ontwikkeling op Maurits Noord maakt onderdeel uit van het IPW.

3.2.4. Visie voor een bereikbaar Gelderland

De provincie Gelderland wil dat mensen zich in Gelderland veilig, snel, betaalbaar en klimaatneutraal verplaatsen. De mobiliteit groeit, verkeersveiligheid vraagt om aandacht en we willen de mobiliteit verder verduurzamen. Ook het goederenvervoer neemt toe. De provincie geeft daarbij aan dat zonder duidelijke keuzes het vervoer vastloopt en klimaatdoelen niet gehaald worden. Die keuzes helpen vervolgens ook bij het bepalen waar Gelderland in investeert om bereikbaar te blijven.

Gedeputeerde Staten hebben daarom de visie voor een bereikbaar Gelderland vastgesteld. Hiermee geven zij aan welke route zij kiezen om Gelderland bereikbaar te houden en welke afwegingen zij willen maken tussen investeren in infrastructuur en slim gebruiken van het bestaande netwerk. Want de middelen zijn beperkt.

Bouwstenen voor bereikbaarheid

We verleiden de reiziger om de slimste en schoonste keuzes te maken door te verbinden, te veranderen en te vergroenen. Om de grootste impact te bereiken, ligt hierbij onze focus op de volgende bouwstenen:

1. Realiseren kwalitatief hoogwaardige hubs op de juiste locaties
2. Inzetten op fietsen op korte afstanden
3. Optimaliseren capaciteit op de langere afstanden
4. Verder versterken van ons goederenvervoer
5. Het bevorderen van de verkeersveiligheid

De eerste bouwsteen is het realiseren van bijzondere hubs op de juiste locaties. Aan stadsranden en bijvoorbeeld in steden verbinden zij verschillende vormen van mobiliteit. Daar maken hubs de overstap mogelijk naar fietsen op korte afstanden (bouwsteen 2). Tegelijkertijd

vormen hubs ook de overstap naar het reizen op langere afstanden (bouwsteen 3). Die langere reizen wil GS verbeteren (optimaliseren) zoals hoogwaardig OV en provinciale en rijkswegen. Speciale aandacht is er voor het versterken van het goederenvervoer (bouwsteen 4), juist gezien de ligging van Gelderland op de internationale corridors. Het bevorderen van verkeersveiligheid is bouwsteen 5.

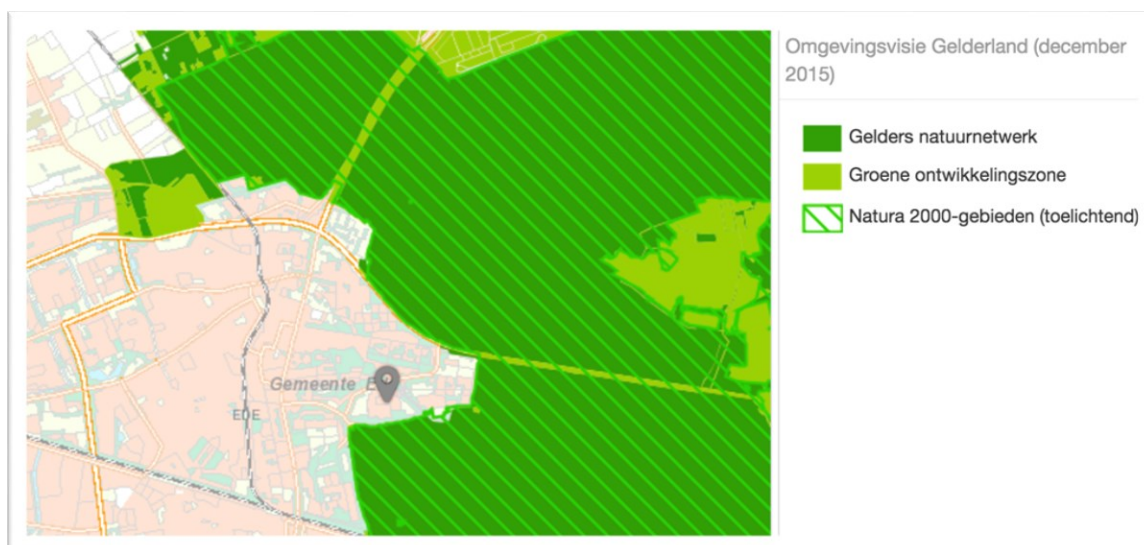
3.2.5. Gelders Natuurnetwerk (GNN)

Om de biodiversiteit nu en voor toekomstige generaties Gelderlanders veilig te stellen, beschermt de provincie het Gelders Natuurnetwerk. Het Gelders Natuurnetwerk is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. Dit Gelders Natuurnetwerk bestaat uit alle terreinen met een natuurbestemming binnen de voormalige EHS.

Een groot deel van de Gelderse natuurgebieden is 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. Het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone vervullen daarnaast een belangrijke rol bij het behoud van de biodiversiteit.

Binnen de ecologische hoofdstructuur geldt de 'nee, tenzij'-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is, als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.

Zie voor de voor het bestemmingsplan relevante waarden paragraaf 4.6.



Afbeelding: Uitsnede Kaart Gelderse Natuurnetwerk (GNN)

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. 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

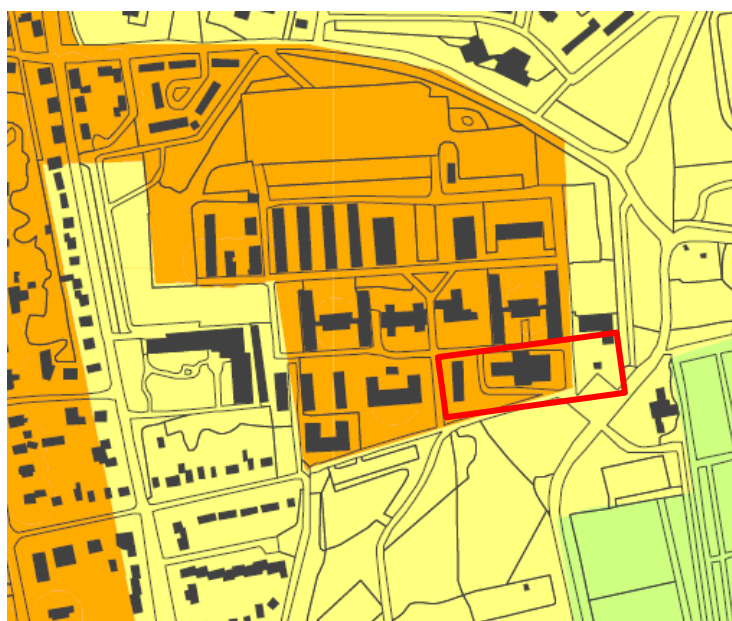
eigenheid van de gemeente te benadrukken. Bekeken wordt hoe erfgoed als inspiratiebron die ruimtelijke inrichting kan versterken. En omgekeerd, hoe nieuwe functies kunnen bijdragen aan het behoud of de versterking van erfgoedwaarden.

In 2012 werden in de gemeentelijke nota 'Archeologie in Evenwicht' beleidsregels opgenomen met betrekking tot de omgang met archeologie in het proces van ruimtelijke planvorming. Het archeologiebeleid maakt inmiddels integraal onderdeel uit van het erfgoedbeleid (2018). In de erfgoednota zijn echter geen wezenlijke wijzigingen in genoemde archeologische beleidsregels aangebracht. De gemeente is wettelijk verplicht bij het bestemmen van grond rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. De gemeente heeft de eigen – in landelijke wetgeving geboden – beleidsruimte benut door vrijstellingen van archeologisch onderzoek te definiëren en archeologieregels in bestemmingsplannen op eigen wijze in te vullen en te motiveren. Dit heeft geleid tot een verruiming (versoepeling) van de in landelijke wetgeving vastgelegde ondergrenzen.





De erfgoednota vormt, samen met de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW), de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

3.3.2. Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) (2012)

De CHW betreft een uitwerking van het gemeentelijke erfgoedbeleid. Het is een integraal ruimtelijk beleidskader waarin alle aardkundige, archeologische, historisch landschappelijke en historisch (steden-)bouwkundige sporen bijeen zijn gebracht en integraal zijn gewogen. Daarmee is een 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.



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 |

Afbeelding: Plangebied op een fragment van de integrale waarderingskaart van de Cultuurhistorische Waardenkaart (bron: Cultuurhistorische waardenkaart Ede, deelkaart Integrale Waardering)

De cultuurhistorische waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het plangebied valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1, waarvoor de volgende beleidsstrategie van toepassing is:

Cultuurhistorisch waardevolle zone 1

“Dit zijn de cultuurhistorische parelgebieden die identiteit geven aan Ede. De historische situatie is bovengronds goed herkenbaar of ondergronds bijzonder gaaf. De historische zeggingskracht is daardoor zeer hoog. Op nationaal niveau zijn deze cultuurhistorische gebieden relatief zeldzaam. Ontwikkelingen zijn toegestaan als ze tenminste beogen cultuurhistorische waarden in stand te houden dan wel te versterken. Een historisch-ruimtelijke analyse is hierbij noodzakelijk. Het dagelijkse beheer dient mede gericht te zijn op instandhouding.”

In paragraaf 4.7 worden de archeologische en 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 archeologische en cultuurhistorische waarden worden behouden en versterkt. Tot slot wordt toegelicht op welke wijze de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden in dit bestemmingsplan worden geborgd.

3.3.3. Handboek Groenstructuur & Groenbeleid Ede

Beleid

In 2013 is het bomenbeleidsplan vastgesteld. Uitgangspunt van het bomenbeleidsplan is de focus te leggen op de “belangrijke bomen”. Vanuit het bomenbeleidsplan zijn de regels voor het kappen van bomen aangepast en zijn de groenstructuren voor de kernen van de gemeente vastgesteld. De kaarten opgesteld in de Visie Openbare Ruimte vormen hiervoor de basis. Op de groenstructuurkaarten zijn de gebieden vastgelegd waarop zich de hoofdgroen- en wijkgroenstructuren 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.

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.

Begin 2017 is de Stadsvisie Ede vastgesteld. In deze visie is een gezamenlijke visie opgesteld waarin is beschreven wat de belangrijkste speerpunten zijn voor Ede. Duurzaamheid en een gezonde leefomgeving spelen hierin een belangrijke rol maar ook klimaatadaptatie. Bomen en groen spelen een belangrijke rol in een gezonde leefomgeving. In nieuwe situaties is het daarom belangrijk voldoende ruimte voor groen te reserveren om hieraan bij te dragen.

In 2020 is het Groenbeleid vastgesteld waarin bovenstaande punten in een integraal groenbeleid verder zijn uitgewerkt. De ambitie van het integrale groenbeleid is vastgelegd in het robuuste groenblauwe raamwerk als basis voor de visie op de groenstructuur van de gemeente Ede.

Japanse duizendknoop

Zorg voor aanvang van werkzaamheden voor een Japanse duizendknoop vrije omgeving. De Japanse duizendknoop is een invasieve exoot: een plant die niet thuishoort in Nederland. De plant verdringt andere planten maar kan ook schade veroorzaken aan kabels en leidingen, schakelkasten, wegen, funderingen, grondlichamen en constructies. De Japanse duizendknoop verspreid zich ontzettend snel. Dit komt omdat er aan de stengels en wortels groeiknoppen zitten. Deze vormen nieuwe planten wanneer ze achterblijven in grondresten of maaisel.

Relevante informatie over de Japanse duizendknoop, de verspreiding en het werken in besmet gebied komt samen in een digitaal loket. Dit loket staat om de gemeentelijke website: <https://www.ede.nl/wonen-en-leven/natuur-en-landschap/japanse-duizendknoop/>. Het loket bevat informatie voor particulieren, aannemers en andere geïnteresseerde partijen.

3.3.4. Woonvisie Ede 2030

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

De ontwikkeling van Maurits Noord is onderdeel van het al diverse jaren lopende project Kazerneterrein. Dit project is opgenomen in het woningbouwprogramma en het Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW) en maakt onderdeel uit van de regionale woningbouwafspraken. Hiermee voorziet dit plan in de toekomstige woningbehoefte (spoor 1). Het plan voorziet in wonen in het groen (spoor 7), op een binnenstedelijke locatie (spoor 2) in een karakteristieke en onderscheidende (woon-)omgeving. Het plan scoort daarmee ook hoog op spoor 8.

Maurits Noord is op korte afstand gelegen van diverse OV-voorzieningen (o.a. intercitystation Ede-Wageningen), winkelgebieden en maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast wordt de locatie door de aanleg van de Parklaan in de toekomst direct ontsloten op doorgaande wegen (A12, N224). Het plan voorziet daarmee in hoge mate in 'wonen met een hoog voorzieningenniveau' (spoor 6). Daarnaast is het gebied Maurits Noord een aantrekkelijk en gevarieerd woon- en verblijfsgebied met een diversiteit aan functies (spoor 5).

3.3.5. Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan

De hoofdlijnen van het verkeers – en vervoersbeleid binnen de gemeente Ede staan beschreven in het vigerende Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP), in 2014. Het GVVP geeft de kaders aan waarbinnen:

- ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst
- verkeersprojecten worden gedefinieerd en geprioriteerd
- verkeersbeleid in de dagelijkse praktijk wordt uitgevoerd

In het GVVP is onder meer de wegcategorisering en de fietsstructuur vastgelegd. In de wegcategorisering worden voor dit bestemmingsplan gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen onderscheiden.

In de fietsstructuur zijn de utilitaire en recreatieve fietsroutes aangewezen. Deze routes dienen te voldoen aan vier eisen van fietsvriendelijkheid, namelijk: directheid, veiligheid, comfort en samenhang.

Het Fietsmobiliteitsplan is een uitwerking van het GVVP. Het Fietsmobiliteitsplan draagt bij aan drie doelstellingen, te weten:

1. Fietsveiligheid: de verkeersveiligheid van de (fiets)infrastructuur wordt op niveau gehouden en een verkeersveiliger gebruik wordt verwezenlijkt.
2. Duurzaamheid: het fietsbeleid levert een zichtbare bijdrage aan de klimaat- en energiedoelstelling van de gemeente Ede
3. Fietsstad: Ede wordt een echte fietsgemeente en kan zich meten met de andere fietssteden in Nederland meten.

3.3.6. Parkeerbeleidsplan

In december 2007 is het Parkeerbeleidsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Ede. In de vigerende Nota parkeernormering gemeente Ede is het uitgangspunt dat bij nieuw- en verbouwprojecten het parkeren op eigen terrein (of binnen het plangebied) 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. Deze beleidsnota is een uitwerking van het Parkeerbeleidsplan.

3.3.7. Duurzaamheid en energie

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 natuurinclusief bouwen en energietransitie speerpunten als het gaat om duurzaamheid.

Energie

De gemeente hanteert sinds enkele jaren voor nieuwbouwlocaties geen bovenwettelijke energieprestatie-eisen meer. Dit heeft te maken met de aanscherping van de wettelijke eisen op het gebied van energievraag, energiegebruik en toepassing duurzame energie. Per 1 januari 2021 zijn deze eisen in het bouwbesluit vastgelegd door de zogenaamde BENG -eisen. BENG staat voor bijna-energie neutraal gebouw.

Alle nieuwe gebouwen moeten vanaf 1 januari 2021 (bijna) energieneutraal worden gebouwd, een deel van het energieverbruik moet door middel van duurzame energie toepassing worden verzorgd en er moeten maatregelen worden genomen ter voorkoming van oververhitting. Daarnaast geldt voor alle nieuwbouw dat de toegepaste (bouw)materialen moeten voldoen aan de MPG-eis (Milieu Prestatie Garantie).

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 nieuwe 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 in op toepassing van duurzaam opgewekte elektriciteit en warmte. Inwoners en bedrijven leveren en belangrijke bijdrage aan deze opgave. Vandaar dat bij nieuwbouw wordt gevraagd 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.

Naast het aspect energietransitie moet rekening worden gehouden met het beperken van oververhitting en de aanleg van laadinfrastructuur voor elektrische auto's. Ook deze eisen zijn opgenomen in het bouwbesluit.

4. Onderzoek en randvoorwaarden

4.1. Inleiding

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moeten relevante aspecten in beeld worden gebracht. Het vaststellen van een bestemmingsplan kan gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, voor cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden, de waterhuishouding en andere waarden. In onderstaande paragrafen wordt op de verschillende thema's ingegaan.

4.2. Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

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 beoordeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze afstanden zijn van belang wanneer in de directe nabijheid van bedrijvigheid gevoelige 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.

Situatie plangebied

Op grond van artikel 4 "Gemengd" van het huidige bestemmingsplan Ede, Kazerneterreinen is gebouw 3 bestemd voor wonen; aan-huis-verbonden beroepen; ateliers en galleries, evenwel met dien verstande dat detailhandel niet is toegestaan; maatschappelijke en culturele voorzieningen; kantoren; dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling; publiek verzorgend ambacht en dienstverlening; bedrijven in milieucategorie A en B voor een gebied met functiemenging; horecabedrijven, categorie 1 en 2 met daarbij behorende terrassen; hotel - en congressentrum; sportieve en recreatieve voorzieningen. Behalve voor sportieve en recreatieve voorzieningen geldt voor deze functies dat zij in een gebied met functiemenging bouwkundig afgescheiden van de beoogde woningbouw dienen te worden uitgevoerd.

Voor de ten westen en noordoosten gelegen gemengde bestemmingen zijn functies toegestaan met richtafstand voor 10 meter ten opzichte van de woonbestemming in dit plan. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Sport en recreatieve voorzieningen

Uit de toelichting van bestemmingsplan Ede, Kazerneterreinen blijkt verder dat de sportbestemming ingevuld wordt door kleinschalige voorzieningen die weinig hinder veroorzaken. Er bestaan geen plannen om nieuwe voorzieningen aan te leggen of te bouwen. Voor de sportbestemming kan daarom voldaan worden met het aanhouden van een afstand van 10 meter in plaats van de richtafstand van 30 meter. Deze afstand wordt gemeten van de bestemmingsvlak tot aan de gevel van de bestemde woningen in dit plan, rekening houdend met vergunningsvrij bouwen. Het beoogde woningbouw wordt echter gesitueerd op circa zeven meter. Om deze reden wordt het huidige bestemmingsplan voor gebouw 3 met dit plan gewijzigd. Voor de sport en recreatieve voorzieningen wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, met als voorwaarde dat aangetoond moet worden dat voor gevoelige objecten, zoals woningen, een goed woon en leefmilieu wordt gegarandeerd.

Evenementen

In het bestemmingsplan Ede, Kazerneterreinen is binnen de gemengde bestemming ook nog de bestemming 'specifieke vorm van gemengd - evenement' toegestaan, waarbij het qua gebruik mogelijk is om in het gebouw een evenement te organiseren. Het betreft kleinschalige evenementen, die alleen in pandig plaatsvinden. Gelet op het karakter van dit soort activiteiten, sluit dit het meest aan bij de categorie 'evenementhallen' uit de VNG-handreiking. Hieraan is een richtafstand van 10 meter in verband met geluid verbonden in een gemengd gebied.

Omdat niet aan deze richtafstand wordt voldaan en evenementen toch ook grotere milieueffecten kunnen hebben wordt het huidige bestemmingsplan voor gebouw 3 met dit plan gewijzigd. Voor het gebruik voor evenementen wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, met als voorwaarde dat aangetoond moet worden dat voor gevoelige objecten, zoals woningen, een goed woon en leefmilieu wordt gegarandeerd.

Conclusie

Voor de meeste functies in de gemengde bestemmingen nabij dit plan kan worden voldaan aan de richtafstanden dan wel de vereiste bouwkundige afscheiding ten opzichte van de nieuwe woonfunctie in dit plan. Voor evenementen, sport en recreatieve voorzieningen in gebouw 3 is de afstand ten opzichte van de nieuwe woningbouw te kort om direct te kunnen voldoen. Om dit op te lossen is er voor gekozen om de huidige bestemming van gebouw 3 te wijzigen. Voor het gebruik van de functies evenementen, sport en recreatieve voorzieningen wordt een afwijkingsmogelijkheid opgenomen, met als voorwaarde dat indien deze functies worden gerealiseerd er aangetoond moet worden dat voor gevoelige objecten, zoals woningen, een goed woon en leefmilieu wordt gegarandeerd.

4.3. Bodem

Bodem

In de periode maart-november 2020 zijn de volgende bodemonderzoeken op de locatie uitgevoerd:

1. Verkennend bodemonderzoek Kazerneterrein Maurits Noord, locatie GB03, te Ede, IB Land, R02-77980.05-WZI-d01, 2 november 2020.
2. Aferking PCB-verontreiniging Gebouw 3 Maurits-Noord, IB Land, B02-77980.05-WZI, 26 november 2020.

In de boven- en ondergrond (tot ca. 1,0 m-mv) zijn gehalten PCB boven de interventiewaarde aangetoond. Vastgesteld is dat er 590 m³ sterk met PCB verontreinigde grond aan de westkant van het onderzoeksgebied aanwezig is. Derhalve is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De sterke verontreiniging is in het verticale vlak afgeperkt. In het horizontale vlak is de sterke verontreiniging richting het noorden niet afgeperkt.

Tevens is er lokaal een spot met sterk met PAK verontreinigde grond aangetroffen. Het gaat hier om ca. 9 m³ en betreft geen geval van ernstige bodemverontreiniging.

Naar aanleiding van de geconstateerde verontreinigingen is een saneringsplan opgesteld waarin is beschreven op welke wijze de PCB en PAK verontreinigingen verwijderd worden:

1. Saneringsplan bouwveld 9 Kazerneterrein Maurits Noord te Ede, IB Land, 4 december 2020, projectnummer: 77980.05.

Het saneringsplan is ter goedkeuring ingediend bij het bevoegd gezag Wet Bodembescherming (provincie Gelderland) en zij heeft ingestemd met het saneringsplan (Besluit saneringsplan, 11 december 2020, GE022810966).

De sanering zal uitgevoerd worden in het 2^e kwartaal van 2021. Na de sanering zal het evaluatierapport ter goedkeuring worden ingediend bij de provincie Gelderland en na goedkeuring zijn er geen belemmering voor de bestemmingsplan wijziging. De milieu hygiënische kwaliteit van het terrein zal met het evaluatierapport en uitgevoerde bodemonderzoeken zijn vastgelegd.

Explosieven

Er heeft explosieven onderzoek plaatsgevonden waaruit is gebleken dat er geen niet gesprongen explosieven (NGE) aanwezig zijn in het plangebied.

Riolering

Binnen de bouwvlek (uit te geven gebied) bevindt zich op het moment nog riolering, dat moet worden verwijderd.

Conclusie

Nadat de bodemsanering is uitgevoerd/goedgekeurd is er geen belemmering meer voor dit plan.

4.4. Water

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.

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 grondwaterfluctuatietoneelzone.

Vuilwater

In de huidige situatie is geen riolering aanwezig. Bij de nieuwbouw zal een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd. Daarbij wordt voor de afvoer van het huishoudelijk afvalwater en nieuw vuilwaterriool aangelegd. Deze voert het afvalwater af naar de bestaande aansluiting op het gemeentelijk stelsel, vanwaar het verder wordt afgevoerd naar de RWZI Ede.

Hemelwater

Het hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. Ten opzichte van het totale verharde oppervlak binnen dit gebied (zowel daken als terreinverharding) moet 40 mm berging wordt gerealiseerd voor de opvang en infiltratie van hemelwater. Dit wordt bij voorkeur bovengronds geïnfiltreerd. In de rondweg komt een permeabel hemelwaterriool te liggen, waarop de openbare verharding kan worden aangesloten. Het hemelwater afstromend van de daken van de bebouwing moet op eigen particulier terrein infiltreren.

Grondwater

Het grondwater bevindt zich hier enkele meters beneden maaiveld en de doorlatendheid van de ondergrond is zeer goed. Dit zijn uitstekende condities voor het infiltreren van hemelwater.

Hoogten

Het vloerpeil van de woningen ligt minimaal 25 cm hoger dan de goothoogte van de weg, om te voorkomen dat bij water-op-sstraat situaties wateroverlast in de woningen ontstaat. Langs de steilrand moet rekening worden gehouden met afstromend hemelwater dat van de steilrand af het plangebied instroomt. Dit mag niet tot wateroverlast bij de gebouwen leiden.

Conclusie

Het aspect water is geen belemmering voor dit plan.

4.5. Groen

Situatie plangebied

Hoofdgroenstructuur

Het plangebied ligt niet binnen de gemeentelijke groenstructuur en heeft voor zover bekend geen besmettingshaard van de Japanse duizendknoop. Ook staan er geen monumentale of waardevolle bomen binnen het plangebied.

Waardekaart Landschap

De Waardekaart Landschap, als onderdeel van de Ruimtelijke Waardenkaart, biedt een integraal overzicht van de aanwezige cultuurhistorische waarden en daarmee een kader voor ruimtelijke planvorming. Groenstructuren, waardevolle bomen, de landschapstypologie, bosgebieden en steilranden zijn opgenomen op de waardekaart landschap. Deze waardekaart is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Alle bomen op de kazerneterreinen zijn hiervoor geïnventariseerd. De kaart biedt inspiratie en houvast voor nieuwe ontwikkelingen op de terreinen waarbij het uitgangspunt is dat bestaande waarden in de nieuwe situatie duurzaam worden geïntegreerd. In de planregels van het bestemmingsplan zijn nadere eisen opgenomen die burgemeester en wethouders kunnen stellen. Het gaat dan om nadere eisen die aan de plaats en afmeting van bebouwing kunnen worden gesteld, ten behoeve van de bescherming van de groenstructuur en -elementen. Maar ook ter bescherming van de landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurlijke waarden van het gebied. Dergelijke eisen zijn ook opgenomen in de wijziging- en uitwerkingsregels bij de betreffende bestemming voor de gronden waar nieuwbouw van woningen plaatsvindt.

Conclusie

Het plangebied is gelegen in een gebied met een bosachtig karakter. De planvorming ligt tegen de groenstructuur aan. Zorgvuldig inpassen en het afstemmen van de plannen op het groene karakter van de omgeving is van belang zodat de identiteit, het bosachtige karakter van het gebied behouden blijft. Vanuit groenbeleid is geen bezwaar op de planvorming mits de inpassing van de plannen op het groene karakter van de omgeving is afgestemd

4.6. Ecologie

Toetsingskader

Wet natuurbescherming (Wnb)

Zorgplicht

Het eerste artikel in de Wet natuurbescherming heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking 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.

Soortbescherming

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*).

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 beheer-plan 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 instandhoudings-doelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstoring 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.

Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden onder 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.

Situatie plangebied

Toetsing onderdeel soortbescherming

Voor de gehele kazerneterreinen zijn in de loop van de jaren verschillende natuuronderzoeken uitgevoerd. De onderzoeken waren gericht op soorten die beschermd zijn krachtens de Flora- en faunawet en de huidige Wet natuurbescherming. Daarnaast zijn van een aantal soortgroepen aanvullende rode lijstsoorten gekarteerd.

Achtereenvolgens zijn in 2006, 2008, 2012, 2015 en 2018 inventarisaties uitgevoerd.

Voor dit bestemmingsplan zal er gebruik worden gemaakt van het laatste onderzoek uit 2018. Dit onderzoek is nog actueel tot eind 2021. In 2021 zal er nieuw ecologisch onderzoek worden uitgevoerd. Eventuele randvoorwaarden of ontheffingen die volgen uit de resultaten van dat onderzoek, zullen indien noodzakelijk dan nog moeten worden meegenomen in het plan of worden aangevraagd.

Uit het onderzoek van 2018 blijkt dat er zich binnen het plangebied geen beschermde soorten bevinden. Wel blijkt uit de natuurtoets dat de groenstructuur langs de Kazernelaan en Bergansiuslaan een belangrijke vliegroute en foerageergebied is voor vleermuizen. Het gebied is in de huidige situatie een vrij donker gebied met groenstructuren, die het tot een ideaal foerageergebied voor verschillende soorten vleermuizen maken. Dit moet gehandhaafd blijven. Dat betekent dat verlichting rond en aan gebouwen, in de groene buitenruimte en op de

parkeerplaatsen zoveel mogelijk moeten worden beperkt en dat lichtvervuiling en onnodig strooilight moeten worden voorkomen. Daarnaast moet de toegepaste verlichting vleermuisvriendelijk te zijn.

In het kader van de algemene zorgplicht zal er vooraf aan de werkzaamheden nog een ecologische beoordeling moeten plaatsvinden om eventuele recente nieuwvestigingen uit te sluiten. Deze beoordeling zal moeten worden uitgevoerd door een deskundig ecoloog.

Toetsing onderdeel Gebiedsbescherming

Uit de passende beoordeling die voor het gehele bestemmingsplan kazerneterreinen is uitgevoerd blijkt dat de ontwikkeling van de kazerneterreinen geen significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied Veluwe, mede doordat enkele mitigerende maatregelen genomen worden ten behoeve van een verbetering van de zoning van het natuurgebied. Deze maatregelen zijn geborgd in de voorschriften van de verleende vergunning natuurbeschermingswet voor de kazerneterreinen (Besluit natuurbeschermingswet 1998 van GS, zaaknummer 2013-017090 d.d. 10 juni 2015). Zodoende is het bestemmingsplan vanuit de Natuurbeschermingswet uitvoerbaar en wordt tevens voldaan aan artikel 19j van de voormalige Natuurbeschermingswet.

Stikstof

In november 2013 is het geldende bestemmingsplan voor de volledige kazerneterreinen vastgesteld. In juni 2015 verleende de provincie een vergunning op grond van de toenmalig geldende Natuurbeschermingswet 1988 ten behoeve van de invulling van de kazerneterreinen conform de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

Dat betekent concreet dat de verleende Nb-vergunning ruimte biedt aan 1.850 woningen en 50.000 m² bruto vloeroppervlakte (BVO) aan voorzieningen op de kazerneterreinen. Tot nu toe zijn ca. 700 woningen ontwikkeld. Dit bestemmingsplan voegt maximaal 15 nieuwbouw woningen toe. Daarmee past deze ontwikkeling - in combinatie met de reeds gerealiseerde woningaantallen - (ruimschoots) binnen de verleende Wnb-vergunning.

Het aspect stikstof hoeft voor dit plangebied daarom niet nader te worden onderbouwd met een Aeriusberekening. Nader onderzoek naar dit aspect is daarom ook niet noodzakelijk.

Toetsing GNN/GO

De ontwikkelingen op de kazerneterrein liggen buiten de begrenzing van de GNN. De kernkwaliteiten en omgevingscondities van de GNN worden niet significant aangetast. Aangezien het beleid ten aanzien van de GNN van de provincie Gelderland geen bepalingen met betrekking tot externe werking kent, is verdere toetsing in de vorm van een "nee, tenzij-toets" niet aan de orde. Het beleid ten aanzien van de GNN van de provincie Gelderland staat de uitvoerbaarheid van de ontwikkelingen op de Maurits Noord niet in de weg.

Programma biodiversiteit gemeente Ede

In 2019 heeft de gemeenteraad het programma biodiversiteit vastgesteld. In dit programma is opgenomen dat alle ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan het behoud en waar mogelijk de versterking van de biodiversiteit.

Voor het plan moet een natuurinclusief plan worden opgesteld. De randvoorwaarden voor een dergelijk ontwerp zijn opgenomen in het kavelpaspoort (zie pagina 37). De gemeente is eigenaar van de gronden en selecteert de ontwikkelende partij op basis van de uitwerking van de randvoorwaarden in het kavelpaspoort. Privaatrechtelijk worden hierover vervolgens afspraken gemaakt.

Conclusie

De wet natuurbescherming, het beschermingsregime rond GNN/GO en het programma biodiversiteit vormen geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan mits bovenstaande voorwaarden in acht worden genomen.

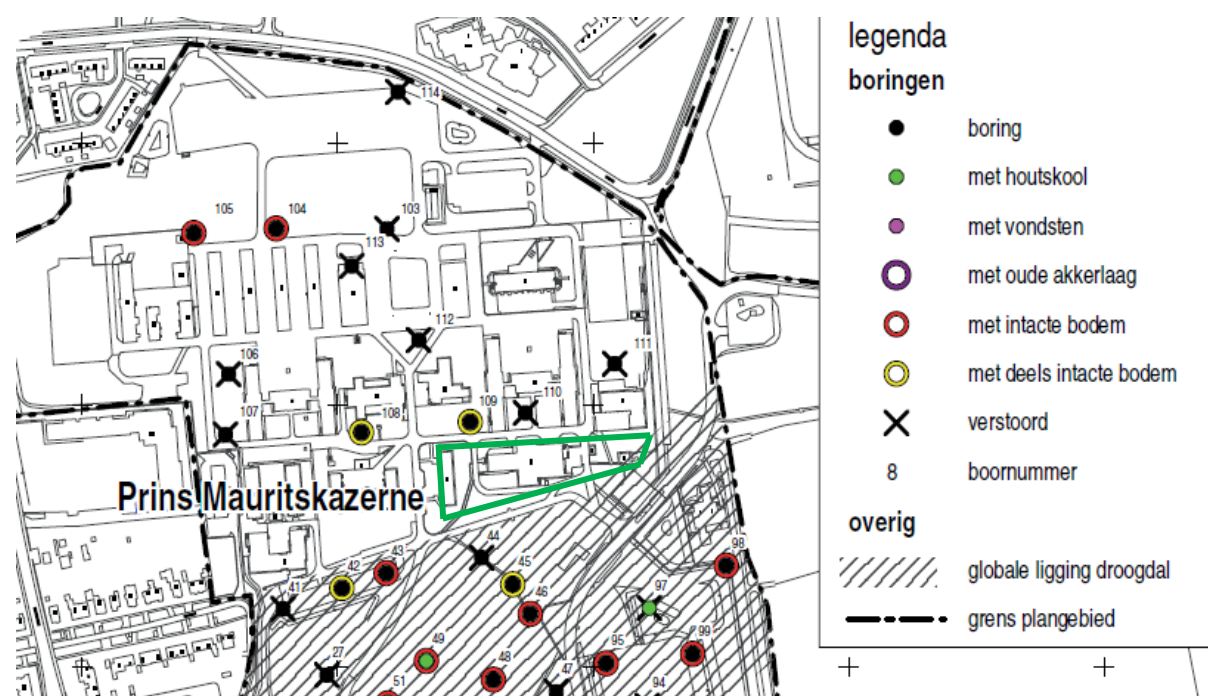
4.7. Cultuurhistorie

Archeologie

Beschouwing plangebied

In het kazerneterrein bekende en te verwachten archeologische waarden zijn in 2012 door middel van een verkennend archeologisch onderzoek nader in beeld gebracht.¹ Dit vooronderzoek bestond allereerst uit een archeologische begeleiding van de sloop van een aantal kazernegebouwen. Op basis van dit onderzoek worden in zijn algemeenheid geen behoudenswaardige archeologische resten meer verwacht ter plaatse van (gesloopte) kazernebouw. Dit geldt onder andere voor de westelijke rand van het onderhavige plangebied, waar tot 2016 'gebouw 4' aanwezig was. Dit gebouw besloeg een oppervlak van ongeveer 500 m² van het in totaal ca. 1.850 m² grote plangebied.

Aansluitend hebben archeologen in 2012, verspreid over de kazernes, grondboringen verricht. Het doel was de bodemkundige gesteldheid in onbebouwd terrein te onderzoeken. In de directe omgeving van het plangebied, op gemiddeld 25 tot 50 m afstand, zijn 5 boringen geplaatst (nrs. 109-111 en 43-44, onderstaande afbeelding). De boringen tonen een zeer wisselend beeld. In sommige zones is de ondergrond nog (gedeeltelijk) intact (boringen 43 en 109). Elders blijkt de bodem volledig verstoord (boringen 44, 110 en 111).



Uitsnede plangebied op een kaart met resultaten van het booronderzoek op de Prins Mauritskazerne in 2012 (bron: RAAP-rapport 2611).

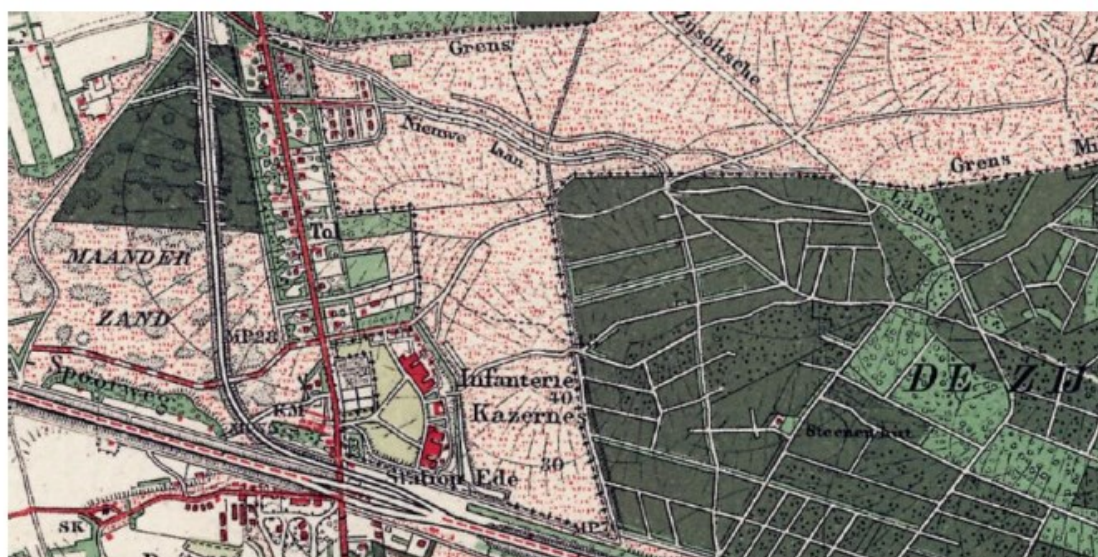
Op basis van de resultaten van het in 2012 uitgevoerde, archeologische onderzoek kunnen in het gebied met een grotendeels intacte ondergrond, het Parkbos ten zuiden van de Kazernelaan (arcering bovenstaande afbeelding), nog waardevolle archeologische resten aanwezig zijn, die door nieuwe bodemingrepen onevenredig kunnen worden aangetast. Deze archeologische verwachtingswaarden zijn planologisch beschermd in het bestemmingsplan 'Ede, Kazerneterreinen' (2013).

¹ Flokstra, L.M., H.J. Hesseling & E.H.L.D. Norde, 2012: Plangebied Kazerneterreinen, Gemeente Ede, Een archeologische begeleiding (conform protocol proefsleuven), RAAP-rapport 2611, RAAP bv, Weesp (eindversie, 19 september 2012).

Historisch (steden-)bouwkundig en historisch-geografisch

Beschouwing plangebied

De eerste van vele kazernes die in Ede werden gebouwd, verrezen in 1904 aan de Stationsweg. Tussen 1906 en 1908 werden twee nieuwe kazernes gebouwd, die in 1934 de Van Essenkazerne en de Arthur Koolkazerne werden genaamd. Op 4 december 1967 komt bij de gemeente Ede een vergunningsaanvraag binnen voor de bouw van een keukengebouw bij deze kazernes. Ondertekenaar daarvan is Eerstaanwezend-Ingenieur der Genie in Arnhem, luitenant-kolonel A. Bos.



Deel van de topografische kaart uit 1908. Het kazernecomplex dat tussen 1906 en 1908 werd gebouwd, is nog niet weergegeven.



Deel van de topografische kaart uit 1914. Het kazernecomplex dat tussen 1906 en 1908 werd gebouwd, is te zien. De witte pijl markeert de plaats waar in de jaren zestig het keukengebouw tot stand kwam.

Het keukengebouw werd tot stand gebracht op een al bestaand kazerneterrein, direct ten zuiden van het hoofdgebouw (H-gebouw) van de tussen 1906 en 1908 gebouwde Van Essenkazerne (die deze naam in 1934 kreeg). Er is sprake van een groot stijlcontrast tussen

beide gebouwen. Het hoofdgebouw van de kazerne is uitgevoerd onder invloed van de chaletstijl die omstreeks 1900 grote populariteit genoot en ook wel passend is voor de bosrijke omgeving waarin de kazerne tot stand werd gebracht.

Het gebouw is aangemerkt als keukengebouw, maar er waren meerdere functies in ondergebracht dan alleen keuken met eetzaal.

Het keukengebouw werd tot stand gebracht op een al bestaand kazerneterrein, direct ten zuiden van het hoofdgebouw van de tussen 1906 en 1908 gebouwde Van Essenkazerne (die deze naam in 1934 kreeg). Er is sprake van een groot stijlcontrast tussen beide gebouwen. Het hoofdgebouw van de kazerne is uitgevoerd onder invloed van de chaletstijl die omstreeks 1900 grote populariteit genoot en ook wel passend is voor de bosrijke omgeving waarin de kazerne tot stand werd gebracht. Het keukengebouw dat zo'n zestig jaar later werd gebouwd, heeft een moderne, blokvormige architectuur die zeer zakelijk is, gespeend van ornamentiek. Het gebouw is volledig uitgevoerd met platte daken.

Historisch-ruimtelijke structuren

Het wegen- en verkavelingspatroon van het kazerneterrein - voor dit plangebied de structuren van de Arthur Koolkazerne en de Van Essenkazerne – is een belangrijke historisch-ruimtelijke structuur die als zodanig goed herkenbaar is en binnen alle herbestemmingsplannen goed herkenbaar is gebleven.

Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten

In de omgeving van het plangebied bevinden zich diverse gebouwen en objecten die een beschermde status hebben als rijksmonument en als gemeentelijk monument. Het gaat daarbij om verschillende onderdelen van de Arthur Kool Kazerne en de Van Essen Kazerne, waarbij met name het H-gebouw van de Van Essenkazerne samen met het keukengebouw direct aangrenzend is.

Conclusie

De gemeente acht de kans klein dat tijdens graafwerkzaamheden in het kader van herontwikkeling van het (plan)gebied ten noorden van de Kazernelaan behoudenswaardige archeologische resten worden aangetroffen. Nader archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Daarmee kan de dubbelbestemming Waarde-Archeologie in dit bestemmingsplan komen te vervallen.

Gelet op de wijze waarop de ontwikkelingen op het kazerneterrein worden uitgevoerd, het feit dat de historische structuur en het wegenpatroon van het gebied bepalend blijven voor het plangebied, de wijze waarop de beeldkwaliteit in 2.4 is omschreven, betekent de ontwikkeling geen aantasting van de cultuurhistorische waarden. Daarom bestaat er vanuit het oogpunt van de bovengrondse cultuurhistorie geen bezwaar tegen deze ontwikkeling.

4.8. Verkeer en parkeren

Huidige situatie

Het plangebied was gelegen binnen een militair kazerneterrein Maurits Noord. In 2012 is het terrein openbaar toegankelijk gemaakt en kon het 'terrein' door een ieder betreden worden. Het plangebied wordt in de huidige situatie omgeven door verschillende wegen; Verbindelaarsweg aan de noordzijde, Bergansiuslaan aan de westzijde en Kazernelaan aan de zuidzijde. Door het gebied aan de westzijde van het plangebied loopt een verbindingsweg tussen de Kazernelaan en de Verbindelaarsweg.

Het gebied wordt momenteel aan de noordzijde via de Verbindelaarsweg ontsloten op de Eikenlaan. Aan de zuidoostzijde wordt het plangebied ontsloten op de Nieuwe Kazernelaan

Ontsluiting

Binnen de planvorming van het project Kazerneterreinen wordt de Kazernelaan een route voor langzaam verkeer (voetgangers en fietsers). Deze fietsroute is in oostelijke richting de

verbindingsroute van het plangebied naar het bos De Syssest en in westelijke richting de fietsroute naar de Doorfietsroute Ede-Wageningen (Stationsweg).

De huidige infrastructuur aan de oostzijde wordt (in ieder geval voor gemotoriseerd verkeer) opgeheven. De twee wegen aan de west- en noordzijde van het plangebied (Bergansiuslaan en Verbindelaarsweg) verbinden het plangebied met de hoofdwegenstructuur van Ede. Naar het zuiden de Parklaan en naar het noorden de Eikenlaan.

Parkeren

Voor de parkeerbehoefte van het plangebied wordt het te realiseren programma getoetst aan het vigerende parkeerbeleid. De initiatiefnemer heeft hierbij de mogelijkheid om op basis van een goed onderbouwde motivatie van de gemeentelijke parkeernormen af te wijken.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor dit plan.

4.9. Geluid

Wettelijk kader

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

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

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

In bovenstaande situaties geldt voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen in de zone van een weg 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, indien geluidsmaatregelen niet doelmatig zijn, gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (zogenaamde hogere waarde) toestaan. De maximale ontheffingswaarde bedraagt voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen in stedelijk gebied in de zone van een bestaande weg 63 dB.

Situatie plangebied

Op 28 januari 2016 is bestemmingsplan Parklaan vastgesteld door de gemeenteraad. Deze weg gaat onder meer de voormalige kazerneterreinen ontsluiten. De Parklaan ligt ter hoogte van het plangebied binnen de bebouwde kom, krijgt 2 rijstroken en een snelheidsregime van 50 km/uur. De zonebreedte bedraagt 200 meter. Het plangebied ligt binnen de geluidszone.

De overige wegvakken in de directe omgeving van het plangebied (Kazernelaan, Bergansiuslaan en Verbindelaarsweg) hebben een 30 km/uur-regime en een lage verkeersintensiteit. Op voorhand kan daardoor worden geconcludeerd dat deze wegvakken geen significante invloed hebben op de akoestische woon- en leefkwaliteit binnen het

plangebied. Daarom vindt voor deze wegvakken geen toetsing plaats aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.

Voor de geluidsbelasting van de toekomstige Parklaan is het “Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai ten behoeve van Bestemmingsplan Ede, Maurits Noord gebouw 3 en omgeving, rapportnummer E21.003 (26 februari 2021)” opgesteld. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege het verkeer over de Parklaan ter plaatse van de beoogde woningbouw in het plangebied voldoet aan de wettelijke voorkeurswaarde (48 dB). Een afweging van geluidsreducerende maatregelen is hierdoor niet meer noodzakelijk omdat al sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de beoogde woningen met betrekking tot het aspect verkeerslawaai.

Conclusie

Het aspect verkeerslawaai vormt geen belemmering voor dit plan.

4.10. Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

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

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

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

Situatie plangebied

De ontwikkelingen binnen de Veluwe Poort, waaronder ook de Kazerneterreinen, zijn als IBM-project opgenomen in het NSL (IB-nr. 271). In het NSL zijn alle IBM-projecten in Nederland opgenomen. Al deze projecten veroorzaken een verslechtering van de luchtkwaliteit. Ter compensatie zijn in het NSL nationale, regionale en lokale maatregelen afgesproken die deze verslechtering tegen moeten gaan. Daarnaast wordt in het NSL een aantal maatregelen getroffen om specifieke knelpunten op te lossen. De totale ontwikkelingen binnen de Veluwe Poort zijn opgenomen in dit NSL en worden dus op drie niveaus met maatregelen gecompenseerd. Uit de jaarlijkse monitoringsresultaten volgt dat ook na aanleg van de Parklaan geen overschrijdingen van de grenswaarden langs wegen optreden binnen het grondgebied van Ede.

Verder geldt voor woningbouwlocaties een NIBM-grens van 1.500 woningen. De ontwikkeling van het aantal woningen binnen het plangebied valt ruimschoots binnen de NIBM-grens.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

4.11. Externe veiligheid

Inleiding

Externe veiligheid gaat over het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's voor mens en milieu bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij uitsluitend om de kans dat derden (omwonenden) dodelijk letsel oplopen door een calamiteit bij een bedrijf of door een ongeval bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. Rond bedrijven en langs routes (of buisleidingentracés) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zijn daarom invloedsgebieden ingesteld waarbinnen de risico's moeten worden onderzocht en getoetst voor toekomstige bebouwing. Deze risico's worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR) en betreffen alleen de personen die niet deelnemen aan deze activiteiten.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Bij overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico of een significante toename dient het bevoegd gezag het groepsrisico te betrekken bij de vaststelling van het ruimtelijk besluit. Voor deze groepsrisico verantwoording is de hoogte van het groepsrisico of de toename ervan onderdeel van de afweging. Daarnaast worden factoren meegenomen zoals mogelijke bronmaatregelen ter verlaging van het risico, eventuele alternatieven, de bestrijdbaarheid van het incident en de zelfredzaamheid van de personen in het invloedsgebied. Daarvoor wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM).

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

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

Wettelijk kader

Het op 27 oktober 2004 in werking getreden Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf.

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

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.

Situatie plangebied

In de directe omgeving van het plangebied liggen volgens de risicokaart van de provincie Gelderland geen risicobronnen die van invloed zijn op het plangebied.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering vormt voor dit plan.

4.12. Veiligheid

Conform de wet- en regelgeving adviseert Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden bij ruimtelijke ontwikkelingen over gezondheid, (externe) veiligheid en de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid.

4.13. Radarverstoringsgebied

In Nederland staan verschillende militaire en civiele radarposten. Bij het plaatsen van hoge gebouwen moet worden onderzocht of deze de radar niet verstoren. Er zijn radarverstoringsgebieden aangewezen. Voor deze gebieden beoordeelt het ministerie van Defensie aan de hand van de bouwplannen of deze hoge gebouwen verstoring opleveren.

Het plangebied is gelegen in het radarverstoringsgebied van de radar Nieuw Milligen. In verband hiermee zijn er ter voorkoming van radarverstoring beperkingen van toepassing voor de bouw van hoge gebouwen en overige op de kazerneterreinen. Voor nieuw te bouwen gebouwen en overige die gerealiseerd worden binnen het radarverstoringsgebied en hoger zijn dan 45 meter boven de maaiveldhoogte ter plaatse van de radar, is het noodzakelijk om een radarverstoringsonderzoek uit te voeren. Als hieruit blijkt dat deze gebouwen en/of overige in een bepaalde richting meer dan 10% vermindering van het radarbereik tot gevolg hebben, worden deze niet toegestaan.

De maaiveldhoogte ter plaatse van de radar Nieuw Milligen is 35 meter boven NAP. Dit betekent dus een toetsingshoogte van 80 meter boven NAP. In het plangebied zijn diverse hoogteverschillen. De nieuwbouw die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is slechts 2 bouwlagen hoog en daarmee lager dan de bestaande gebouwen. Van belemmering in het kader van het radarverstoringsgebied is geen sprake.

5. Economische uitvoerbaarheid

5.1. Algemeen

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

Sinds 3 februari 2011 zijn de kazerneterreinen volledig eigendom van de gemeente Ede. Het plangebied behorende bij dit bestemmingsplan is daarmee in eigendom bij de gemeente Ede. De gemeente herontwikkelt de gronden en gebouwen en verkoopt deze als eigenaar. Gelet op de aanwezige, aangetoonde behoefte aan ontwikkelingsmogelijkheden op de kazerneterreinen, kan verondersteld worden dat het plan binnen de planperiode kan worden gerealiseerd.

5.2. Kostenverhaal

Volgens artikel 6.12 van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen voor gronden waarop een bouwplan inzake artikel 6.2.1. Bro mogelijk wordt gemaakt en er kosten te verhalen zijn. Dit hoeft niet als deze kosten anderszins verzekerd zijn (via gronduitgifte of een anterieure overeenkomst). De Wro geeft de gemeente zo de mogelijkheid en de verplichting om gemaakte kosten voor de uitvoering van het plan op de ontwikkelende partij te verhalen.

In dit bestemmingsplan is sprake van een dergelijk bouwplan. De grond is in eigendom van de gemeente en die heeft voor de uitgifte een contract gesloten met een ontwikkelende partij. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro.

5.3. Planschade

Vanwege het feit dat de onderhavige planherziening invloed heeft op de fysieke leefomgeving en dat effecten merkbaar kunnen zijn in de directe omgeving kan er eventueel schade ex artikel 6.1 Wro (planschade) ontstaan. Met de ontwikkelaar zal worden overeengekomen dat dergelijke schade geheel voor zijn rekening is.

5.4. Grondexploitatie

Daarnaast heeft de gemeenteraad op 30 juni 2011 een grondexploitatie vastgesteld voor de herontwikkeling van de kazerneterreinen, welke jaarlijks wordt geactualiseerd. Het plangebied maakt hier onderdeel van uit. Voor de grondexploitatie is een raming opgesteld van de benodigde investeringen. In deze grondexploitatie zijn de totale kosten hoger dan de opbrengsten. Het verwachte financiële resultaat is naar verwachting negatief. Gezien het feit dat de grondexploitatie jaarlijks wordt geactualiseerd als onderdeel van de gemeentelijke Programmarekening met de daarvoor geldende BBV-richtlijn is een voorziening getroffen in de Voorziening Negatieve Plannen (VNP) ter grootte van dit gecalculerde tekort. De geraamde opbrengsten, samen met de dekking vanuit de VNP, maken dit bestemmingsplan financieel-economisch uitvoerbaar.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Inleiding

Voor het bestemmingsplan Ede, Maurits Noord naast gebouw 3 is gebruik gemaakt van in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012). De kern van de voorgestelde regeling volgt uit twee uitgangspunten: zoveel mogelijk informatie op de verbeelding en zo eenvoudig mogelijke planregels. Zoals algemeen bekend bij werken met een standaard is maatwerk noodzakelijk vandaar dat de standaard op bepaalde punten is aangepast. De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende bepalingen voor het hele plangebied. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk III regelt de algemene bepalingen waaronder een aantal flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen.

6.2. Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige planregels goed te kunnen hanteren.

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de planregels worden gehanteerd. Alleen de begrippen die in aanvulling op het dagelijks spraakgebruik nadere toelichting behoeven zijn opgenomen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe de maten (hoogten, oppervlaktes etc.) die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, bepaald moeten worden. Hieronder valt tevens de wijze van peilbepaling. Voor de kazerneterreinen is een aangepaste definitie ten opzichte van de gebruikelijke definitie opgenomen, vanwege de hoogteverschillen in het gebied.

6.3. Bestemmingsbepalingen

In dit hoofdstuk van de planregels komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Per bestemming is, met uitzondering van enkele speciale regelingen, het volgende stramien gehanteerd:

Bestemmingsomschrijving

Een omschrijving van de functies die bij de bestemming mogelijk zijn.

Bouwplanregels

Planregels die aangeven waar, wat en hoe hoog gebouwd mag worden.

Daarnaast komen in sommige bestemmingsplanregels ook nog de volgende onderdelen voor: Afwijken van de bouwregels, nadere eisen, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels, wijzigingsbepalingen, regels voor de uit te werken bestemmingen, een vergunningstelsel voor cultuurhistorie.

Voor de aspecten archeologie, cultuurhistorie en landschap is een dubbelbestemming opgenomen. Bij deze dubbelbestemming is doorgaans een vergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van een werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

6.4. Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling wordt in elk bestemmingsplan opgenomen om te voorkomen dat in feite meer kan worden gebouwd dan in het bestemmingsplan bedoeld is. Dit kan zich voordoen bij woningbouw wanneer (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaar wisselen. In een dergelijk geval worden de nieuw verworven gronden niet meegeteld bij de berekening van de bouwmogelijkheden als dat al voor een in het verleden verleende omgevingsvergunning gebeurd is.

Algemene bouwregels

In deze bepaling zijn algemene bouwregels opgenomen en regels voor wat betreft het opleggen van parkeernormen. Vanwege een wetwijziging in november 2014 staan parkeernormen niet meer in de bouwverordening, maar moeten worden opgenomen in ruimtelijke plannen.

Algemene gebruiksregels

In deze bepaling staan regels in welke gevallen er sprake is van strijdig gebruik, waaronder het gebruik van gronden waarbij niet in eigen parkeergelegenheid is voorzien. Dit wijkt af van wat is opgenomen in de geldende parkeernota.

Algemene afwijkingsregels

In dit uitwerkingsplan is een algemene afwijkingsregeling opgenomen die ziet in algemeen voorkomende bouwwerken en afwijkingen van het plan.

Algemene wijzigingsregels

Deze bevoegdheid heeft ten eerste betrekking op het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen.

Algemene procedureregels

Dit artikel geeft regels voor de toepassing van de in de planregels opgenomen wijzigings- en afwijkingsbepalingen en nadere eisenregeling.

6.5. Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Bepalingen, die betrekking hebben op het overgangsrecht: bouwwerken die op het moment van tervisielegging van het plan bestaan, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de in het nieuwe plan gegeven bebouwingsregels. Het gebruik van de gronden en opstallen, dat afwijkt van de planregels in het nieuwe plan, kan onder overgangsrecht eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Deze bepaling geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan: "Ede, Maurits Noord gebouw 3 en omgeving".

6.6. Bestemmingen

Gemengd

Binnen de bestemming 'Gemengd' zijn naast wonen ook verschillende niet-woonfuncties mogelijk, zoals aan-huis-verbonden beroepen, ateliers en galeries, maatschappelijke en culturele voorzieningen, kantoren, dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling, publiek verzorgend ambacht en dienstverlening, kleinschalige bedrijven, hotel - en congrescentrum en lichte horecabedrijven, met daarbij behorende terrassen.

Deze gemengde bestemming is grotendeels gelijk aan de gemengde bestemming uit het bestemmingsplan Ede, Kazerneterreinen met dat verschil dat de qua hinder betreft kritische functies alleen zijn toegestaan nadat college en wethouders hebben onderzocht dat deze

functies verenigbaar zijn (afwijkingsbevoegdheid). Dit geldt voor sportieve en recreatieve voorzieningen en inspannende evenementen.

Groen

De bestemming 'Groen' is bedoeld voor groenvoorzieningen met bijbehorende voorzieningen, zoals paden en speelvoorzieningen. Er geldt een aanlegvergunning in deze bestemming. De monumentale bomen in deze groenstrook zijn specifiek aangeduid en voorzien van een planregel ter bescherming en behoud van deze bomen.

Verkeer

Binnen de bestemming 'Verkeer' is onder meer mogelijk: wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen.

Woongebied

De bestemming 'Woongebied' is bedoeld voor de nieuw te bouwen appartementen met de omliggende openbare ruimte. De (halfverdiepte) parkeergarage past ook binnen deze bestemming. Om flexibiliteit te kunnen waarborgen, is geen bouwvlak opgenomen, ook zijn geen wegen en groenvoorzieningen aangegeven. Wel is het woningtypologie benoemd en gemaximaliseerd op 15 appartementen. Binnen deze bestemming geldt een maximaal bebouwingspercentage (van 40%) en maximale bouwhoogte (13,5 meter, waarbij het peil aan de Kazernelaan bepalend is).

Waarde Cultuurhistorie

De dubbelbestemming 'Waarde Cultuurhistorie' is bedoeld voor de bescherming en de veiligstelling van cultuurhistorische waarden. In voorliggend plan betreft het de steilrand in de noordoostelijke hoek van het plangebied.

Voorwaardelijke verplichting

Er geldt een voorwaardelijke verplichting in het gebied. Dit betekent dat verlichting rond en aan gebouwen, in de groene buitenruimte en op de parkeerplaatsen zoveel mogelijk moeten worden beperkt en dat lichtvervuiling en onnodig strooilicht moeten worden voorkomen. Daarnaast moet de toegepaste verlichting vleermuisvriendelijk te zijn.

7. Inspraak en overleg

7.1. Voorontwerp

Het college heeft besloten om geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Het Ontwikkelingsplan Kazerneterreinen heeft namelijk voor inspraak ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om destijds inspraakreacties in te dienen. Het voorliggende bestemmingsplan is een vertaling van de ambities zoals deze genoemd zijn in het Ontwikkelingsplan.

7.2. Participatie

De projectleider van de gemeente Ede heeft de beoogde stedenbouwkundige opzet voorgelegd aan het buurtcomité Maurits Noord. Er zijn toen geen overwegende bezwaren geuit tegen dit plan. Na instemming door het college zal het buurtcomité persoonlijk worden geïnformeerd over de ter inzagelegging van het bestemmingsplan.

7.3. Formeel voorverleg

Met de formele overlegpartners zoals Provincie Gelderland, Waterschap en Vggm (in het kader van artikel 3.1.1 Bro) geldt de werkafspraken dat enkel vooroverleg noodzakelijk is waar belangen worden geraakt van de betreffende partners.

7.4. Zienswijzen

De formele procedure start het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening voor een periode van zes weken. Eenieder wordt in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen.

8. Handhaving

8.1. Algemeen

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

Handhaving bestaat uit drie fasen:

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

8.2. Handhavingsprocedure

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

- Nadat een aanvraag om omgevingsvergunning bij de gemeente is ingediend, wordt de plaatselijke situatie gecontroleerd;
- Via controle achteraf op verleende omgevingsvergunningen;
- Via controles vanaf de openbare weg, luchtfoto's en aan de hand van klachten/meldingen van burgers.

Zodra een overtreding is geconstateerd, zal worden nagegaan of een oplossing (legalisatie) mogelijk is. Kan geen vergunning worden verleend (bijvoorbeeld of de overtreding in is strijd met het bestemmingsplan of de welstandseisen) dan vindt een gesprek plaats tussen de overtreder en de gemeente. De bedoeling van dit gesprek is om gezamenlijk tot een oplossing te komen. Zonodig treedt de gemeente op en kan er een dwangsom worden opgelegd of bestuursdwang worden toegepast.