

Bestemmingsplan

# Ede, Uitvindersbuurt, herziening vlek H

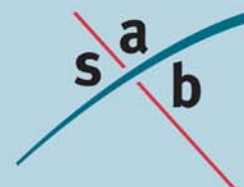
Toelichting

Gemeente Ede

Datum: 31 maart 2011

Projectnummer: 100148

ID: NL.IMRO.0228.BP2010MAAW0003-0301





## INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	5
<b>2</b>	<b>Het plan</b>	<b>6</b>
2.1	Voormalige karakteristiek Uitvinderbuurt	6
2.2	Planbeschrijving	7
<b>3</b>	<b>Haalbaarheid van het plan</b>	<b>13</b>
3.1	Beleid	13
3.2	Milieu	15
3.3	Water	21
3.4	Flora en fauna	22
3.5	Cultuurhistorie en Archeologie	23
3.6	Verkeer en parkeren	24
3.7	Economische uitvoerbaarheid	25
<b>4</b>	<b>Wijze van bestemmen</b>	<b>26</b>
4.1	Algemeen	26
4.2	Dit bestemmingsplan	28
<b>5</b>	<b>Procedure</b>	<b>29</b>
5.1	Overleg	29
5.2	Zienswijzen	29

### Bijlagen

- *Bijlage 1: akoestisch onderzoek railverkeer*
- *Bijlage 2: akoestisch onderzoek wegverkeer*
- *Bijlage 3: bodemonderzoek*
- *Bijlage 4: overlegreacties*



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

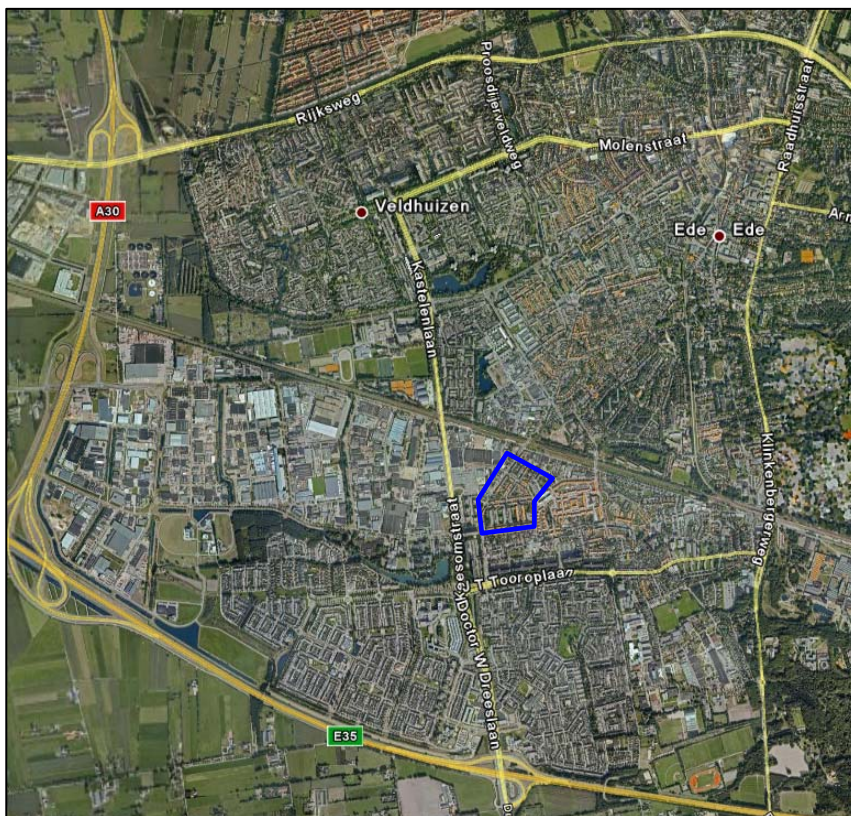
Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om de realisatie van een gedeelte van de herontwikkeling van de Uitvindersbuurt in Ede mogelijk te maken. In april 2010 is al een ontwerpbestemmingsplan voor onderhavige locatie in procedure gebracht, maar in de tussenliggende periode is een nieuw stedenbouwkundig ontwerp voor het plangebied opgesteld. De gemeente heeft daarom gekozen om een nieuw ontwerpbestemmingsplan op te stellen en deze opnieuw in procedure te brengen.

Het plangebied betreft vlek H, waar in totaal ruimte wordt geboden aan 51 woningen. Het totale herontwikkelingsplan "Ede, Uitvindersbuurt" omvat de sloop en nieuwbouw van circa 480 woningen. In het vigerende bestemmingsplan "Ede, Uitvindersbuurt" zijn binnen vlek H de bestemmingen 'Woongebied', 'Verkeers- en Verblijfsgebied' en 'Woondoeleinden nader uit te werken' opgenomen. Inmiddels is vanwege veranderingen in de marktwerking het stedenbouwkundig ontwerp gewijzigd. De wijzigingen passen niet binnen het geldend bestemmingsplan (zie ook paragraaf 1.3). Daarom is besloten een herziening van het bestemmingsplan "Ede, Uitvindersbuurt" op te stellen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

## 1.2 Ligging plangebied

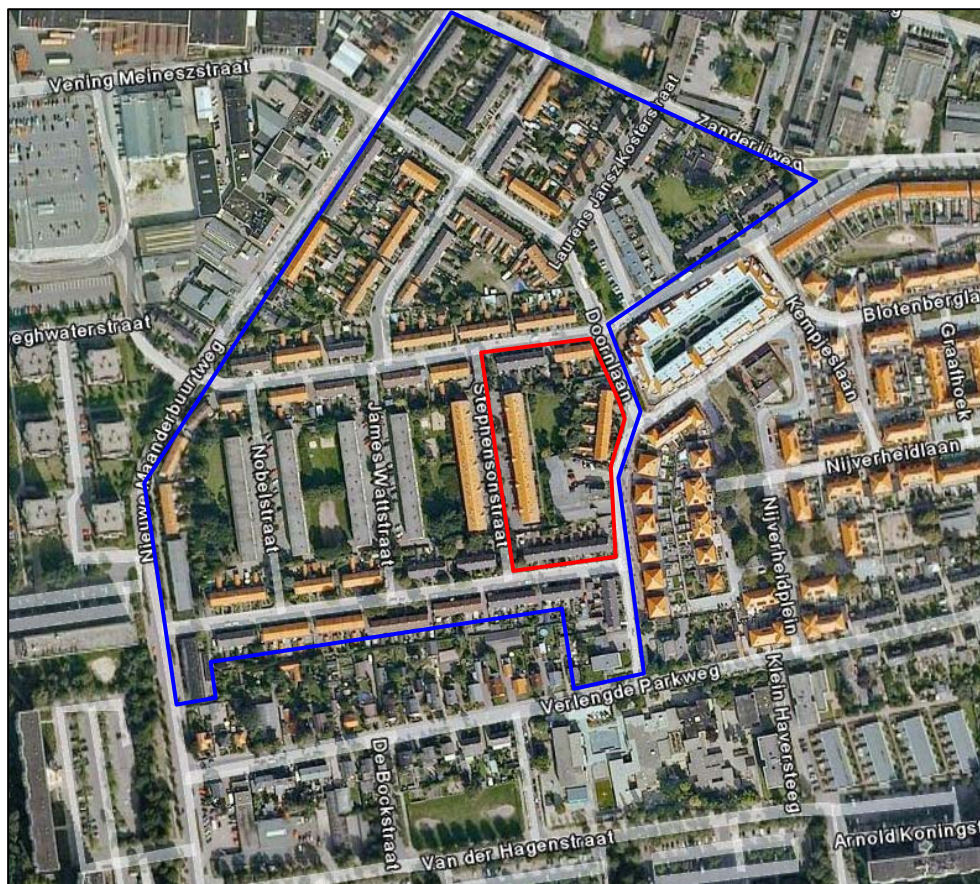
De Uitvindersbuurt maakt deel uit van de wijk Ede-Zuid. Dit betreft één van de eerste uitleggebieden in Ede. Achtereenvolgens zijn in Ede-Zuid de buurten Enkadorp, Uitvindersbuurt en Hoogbouw Ede-Zuid gelegen. De Uitvindersbuurt betreft de locatie die wordt begrensd door de Nieuwe Maanderbuurtweg, de Zanderijweg, de Huygensstraat, de Doornlaan en de bebouwing aan de Verlengde Parkweg.

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan betreft 'vlek H', de locatie die wordt begrensd door de Huygensstraat, Doornlaan, Edisonstraat en Stephensonstraat. De navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging van de Uitvindersbuurt (blauw) in Ede en de globale begrenzing van het plangebied (rood). Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding bij dit plan.



Globale ligging van de Uitvindersonbuurt in Ede

bron: Google Earth



Luchtfoto met het plangebied (vlek H, rode aanduiding) binnen de Uitvindersonbuurt (blauwe aanduiding)

Bron: Google Earth

### **1.3 Geldend bestemmingsplan**

De gronden gelegen binnen het plangebied behoren tot het vigerende bestemmingsplan "Ede, Uitvindersbuurt", zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Ede op 29 september 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 27 februari 2007.

Voorliggend bestemmingsplan "Uitvindersbuurt, vlek H" is een herziening van het bestemmingsplan "Ede, Uitvindersbuurt". Het plangebied heeft volgens het vigerende bestemmingsplan de bestemmingen 'Woongebied', 'Verkeers- en Verblijfsgebied' en 'Woondoeleinden nader uit te werken'.

#### **1.3.1 Afwijkingen geldend bestemmingsplan**

Voor woonvlek H is inmiddels het definitieve bouwplan gereed. Het vigerende bestemmingsplan "Ede, Uitvindersbuurt" is niet meer toereikend om tot realisatie over te gaan, vanwege de volgende redenen:

- De maximale bouwhoogtes worden in enkele gevallen overschreden;
- Op een aantal plekken vallen enkele woningen binnen de verkeersbestemming;
- De langzaamverkeersroute komt niet exact op de plek waar die op de plankaart in het moederplan is weergegeven.

Ondanks bovenstaande wijzigingen verandert de hoofdopzet van de gehele wijk niet en zal het aantal woningen niet toenemen. Omdat de wijzigingen ondergeschikt van aard zijn heeft de gemeente besloten een herziening van het geldend bestemmingsplan op te stellen.

### **1.4 Opzet van het bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding zijn de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond voor wat betreft het hogere overheidsbeleid, milieuaspecten, water, archeologie, flora en fauna, verkeer en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan juridisch is vertaald naar de verbeelding en de regels. Ten slotte komen in het vijfde en laatste hoofdstuk de resultaten uit de procedure aan de orde.

## 2 Het plan

### 2.1 Voormalige karakteristiek Uitvinderbuurt

De Uitvindersbuurt stamt uit de wederopbouwperiode. Aan de destijds heersende woningnood werd deels tegemoet gekomen door de bouw van circa 270 sociale arbeiderswoningen, 30 seniorenappartementen en 180 portiekappartementen. Daarnaast werd een klein voorzieningencentrum met 8 winkels gerealiseerd. De Uitvindersbuurt had een groene uitstraling vanwege de vele tuinen en het openbare groen op de binnenterreinen.

Herstructurering van de wijk bleek noodzakelijk, omdat de aanwezige woningen niet meer voldeden aan de huidige bouw- en woontechnische eisen. Tevens was de woningvoorraad zeer eenzijdig en ontbraken daardoor wooncarrièremogelijkheden voor bewoners binnen de buurt. Tenslotte hadden de bewoners van de middelhoogbouw weinig sociale binding met de wijk en was sprake van een verslechtering van de leefbaarheid. Samen met de matige bouwtechnische staat van de woningen droeg ook de ruimtelijke positionering niet bij aan het goede imago van de Uitvindersbuurt. Het spoor vormt een barrière, waarbij de wijk letterlijk verscholen ligt achter het spoor. Ook het aangrenzende bedrijventerrein en de strook aan de Verlengde Blokkenweg dragen bij aan deze barrière.

Met de herstructurering van de wijk wordt getracht opnieuw diversiteit en kwaliteit te realiseren in de Uitvindersbuurt, waarbij het doel is om de wijk een veelzijdig karakter te geven met een groen hart. De toekomstige Uitvindersbuurt moet aansluiten op het herstructureringsplan voor het Enkapark. Ten behoeve van de herstructurering is een stedenbouwkundig plan gemaakt. Op de navolgende afbeelding is het stedenbouwkundig plan weergegeven.

Inmiddels zijn alle woningen geamoveerd en is een deel van het stedenbouwkundig plan reeds gerealiseerd.





Globale ligging plangebied (blauwe lijn) binnen verkavelingplan "Uitvindersbuurt"

## 2.2 Planbeschrijving

Voorliggend plangebied maakt onderdeel uit van de Uitvindersbuurt. Daarom wordt onderstaand eerst een beschrijving gegeven van het stedenbouwkundig ontwerp voor de Uitvindersbuurt. Vervolgens wordt specifiek ingegaan op het plangebied.

## 2.2.1 *Uitvindersbuurt*

### *Masterplan*

Voor de totale herontwikkeling van de Uitvindersbuurt is eerst een masterplan opgesteld, waarin een ruimtelijke vertaling van het programma en de ambities voor de buurt is gegeven. Het masterplan is gericht op het creëren van een gedifferentieerde wijk met verschillende karakteristieke buurten, hoogwaardige woonmilieus en toekomstperspectieven voor bewoners. De ruimtelijke ingrepen die in het masterplan genoemd worden, zijn onder meer:

- het creëren van een verbeterd stratenpatroon op basis van de huidige situatie: een helder, herkenbaar stelsel van linten, lanen en woonstraten vormt de hoofdstructuur. Dit gebeurt door het versterken van de kenmerken van de linten, het beter afstemmen van de buurtontsluitingswegen op hun functie en het behoud van het rustige karakter van de woonstraten;
- het realiseren van 9 woonmilieus met elk een eigen karakter, zodat bewoners kunnen kiezen en zich kunnen gaan identificeren met hun eigen specifieke woonomgeving;
- het creëren van een sterk hart dat als bindend element voor de gehele buurt functioneert. Het hart krijgt vorm als een grote, openbare ruimte die goed bereikbaar is voor iedereen. Het hart is een duidelijk herkenningspunt en bepalend voor de groene uitstraling in de buurt;
- het realiseren van een collectieve binnenruimte in ieder van de 9 vlekken. Voorbeelden van de collectieve binnenruimten met een min of meer openbaar karakter zijn erven, hofjes, tuinen, een boomgaard of een pleintje. De ruimten zijn toegankelijk via wandelpaden die de omliggende buurten met de Uitvindersbuurt verbinden en uitkomen bij het hart van de buurt;
- het toekennen van accenten aan de bebouwing om bijzondere (herkennings)punten te markeren. Architectonische accenten markeren de poorten van de buurt en de toegang tot informele openbare ruimte. De hoogteaccenten bevinden zich rondom het hart en maken deel uit van de wanden om het park;
- het realiseren van een duurzame wijk aan de hand van de aspecten ‘water’ en ‘flexibel bouwen’;
- de realisatie van een gevarieerd woningbouwprogramma met verschillende typen woningen in verschillende prijsklassen. Het zwaartepunt komt meer dan nu op wonen te liggen. De winkelvoorzieningen worden verplaatst naar elders;
- het inrichten van de buurt als 30 km/uur-zone; het ontmoedigen van verkeer op de Doornlaan en Huygensstraat; het realiseren van voldoende parkeergelegenheid (parkeernorm van gemiddeld 1,6 parkeerplaats per woning);

Het masterplan is vervolgens stedenbouwkundig uitgewerkt in een verkavelingsplan (zie voorgaande afbeelding).

### *Bebouwing*

Het woningbouwprogramma van de Uitvindersbuurt vloeit voort uit de Nota Wonen van de gemeente Ede. In de Uitvindersbuurt zijn drie soorten gebouwen te onderscheiden. Allereerst worden de linten (Nieuwe Maanderbuurtweg en Verlengde Parkweg) begeleid door vrijstaande gebouwen met een eigen karakter. Deze gebouwen zijn maximaal 3 lagen hoog en zijn voorzien van een kap. Het tweede soort gebouw is het statige herenhuis, welke aan de lanen (Doornlaan en Huygensstraat) wordt gesitueerd.

Deze herenhuizen bestaan uit 3 woonlagen zonder kap en worden afgewisseld door hogere gebouwen in de vorm van appartementen. Een uitzondering hierop vormen vlek G en H, waar woningen aan de Huygensstraat en de Doornlaan respectievelijk 4 lagen met kap en 2 lagen met een kap hebben.

Ten slotte zijn in de woonstraten (de overige wegen in de Uitvindersbuurt) verschillende soorten eengezinswoningen geprojecteerd die alle bestaan uit 2 lagen en een verschillende kap.

#### *Groen en parkeren*

De groenstructuur in de Uitvindersbuurt is hiërarchisch opgezet, met centraal een groot park, dat fungeert als centrale ontmoetingsplek. Daarnaast bevinden zich in de verschillende vlekken verborgen pleinen en hoven die per vlek een eigen karakter hebben, afgeleid van de identiteit van de vlek. Aan het lint worden tussen de langspaarkeerplaatsen bomen geplaatst die wat betreft soort en beplantingsplan aansluiten op het karakter van het lint. De bestaande bomen worden zoveel mogelijk ingepast. Voor de woonstraten geldt eveneens dat waar mogelijk bestaande bomen worden ingepast. Voortuinen dragen bij aan het groene karakter van de straat.

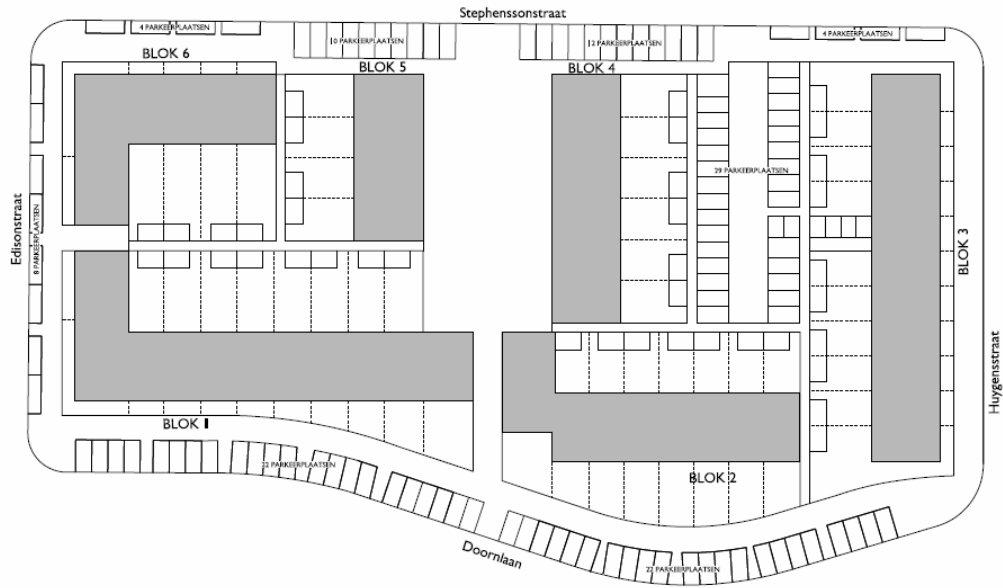
### **2.2.2 Plangebied**

#### *Bebouwing*

Het plangebied betreft vlek H binnen de Uitvindersbuurt. In totaal worden in vlek H 51 woningen gerealiseerd van verschillende woningtypen. Het woningbouwprogramma van vlek H is in de navolgende tabel weergegeven.

Type woning	Typologie	Aantal
B, C	Rijwoningen	29
E	Levensloopbestendige woningen	10
P	Patiowoningen	6
F	Appartementen	6

De woningtypen hebben verschillende verschijningsvormen en het programma varieert in huurwoningen en koopwoningen. De woningen van type B,C en E hebben 2 bouwlagen met kap. In het appartementencomplex aan de Huygensstraat zijn de woningen van type F ondergebracht. Dit complex bestaat uit 4 bouwlagen met kap en vormt een deel van de wand om het noordelijk gelegen park. Hiermee wordt een hogere bouwhoogte aan het lint gerealiseerd dan is opgenomen in het masterplan. De woningen type B, C en P zijn georiënteerd op de Huygensstraat, Doornstraat en de Stephensonstraat. De woningen type E zijn centraal gelegen in vlek H en zijn in twee rijen tegenover elkaar gepositioneerd en georiënteerd op de langzaamverkeersroute. Deze langzaamverkeersroute vormt een belangrijke oost-westverbinding en splitst het plangebied in twee geclusterde woonblokken. Dit beeld wordt versterkt, doordat centraal in vlek H en aan de Edisonstraat bebouwing van één bouwlaag met plat dak is beoogd in de vorm van 4 patiowoningen. De bewoners parkeren grotendeels in de openbare ruimte (zie voor meer informatie paragraaf 3.6). Op de navolgende afbeeldingen zijn een plattegrond en enkele gevelaanzichten weergegeven.



Weergave positionering woonblokken

bron: KAW architecten bv



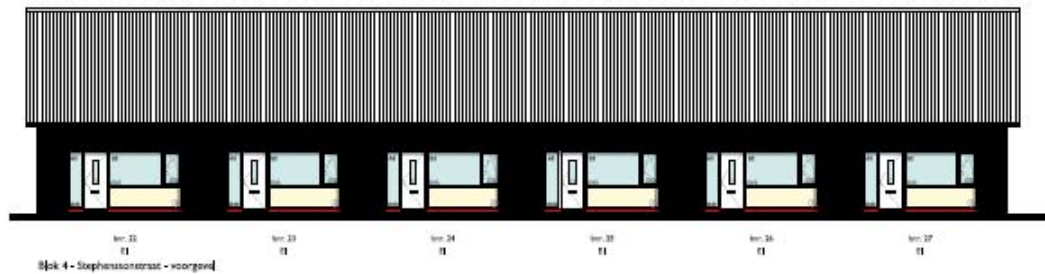
Plattegrond vlek H, met aanduiding van de woontypen

bron: KAW architecten bv



*Impressie aanzicht voorgevels Huygensstraat*

*bron: KAW architecten en adviseurs*



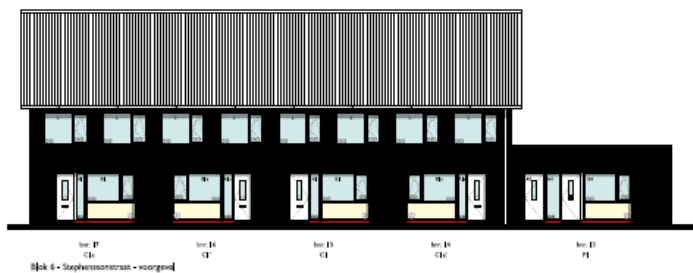
*Impressie aanzicht voorgevels levensloopbestendige woningen*

*bron: KAW architecten en adviseurs*



*Impressie aanzicht voorgevels zuidelijk deel Doornlaan*

*bron: KAW architecten en adviseurs*



*Impressie aanzicht voorgevels Stephensonstraat*

*bron: KAW architecten en adviseurs*

### *Beeldkwaliteit*

Ten behoeve van de herstructurering van de Uitvindersbuurt is het beeldkwaliteitplan "Ede Uitvindersbuurt" (14 juni 2007) opgesteld. Hierin zijn voor de beeldkwaliteit voor de gehele wijk enkele algemene uitgangspunten opgenomen:

- het materiaal van de bebouwing sluit goed aan bij de (baksteen)architectuur van het Enkapark;
- de Uitvindersbuurt blijft als ruimtelijke eenheid herkenbaar en onderscheidt zich van zijn omgeving.

Wat betreft de beeldkwaliteitseisen is er daarnaast een driedeling in de bebouwing gemaakt, te weten de bebouwing aan het lint, de bebouwing aan de lanen en de bebouwing in de woonstraten. Het plangebied wordt begrensd door twee lanen (de Huygensstraat en de Doornlaan) en twee straten (de Stephensonstraat en de Edisonstraat). De lanen krijgen een statig en groen karakter. De relatie van het laanprofiel met de statige voorgevels van de bebouwing is belangrijk. Dit wordt bewerkstelligd door het vastleggen van de bebouwingshoogte en extra aandacht voor de overgang van privé naar openbaar.

De woonstraten verschillen duidelijk in functie van de lanen. De smallere profielen, in combinatie met de lagere bebouwing, zorgen voor een meer informeel, dorps karakter. Het karakter verschilt van plek tot plek door de soms aangrenzende voortuinen, erven, hofjes pleintjes. Ook door terugliggende rooilijnen, verschillende hoogtes en typologieën ontstaat een levendig straatbeeld. De woningen zijn individueel herkenbaar.

Meer specifiek gelden voor vlek H de volgende uitgangspunten:

- het veld heeft een verborgen collectieve ruimte, een erf;
- de ruimte is vanuit de Doornlaan alleen toegankelijk via smalle openingen in de straatgevel;
- de woningen die grenzen aan het erf zijn op het erf georiënteerd;
- de voorzone van de woningen maakt deel uit van het erf;
- de woningen die aan het plantsoen grenzen moeten op het plantsoen georiënteerd zijn;
- de inrichting van het erf dient groen te zijn;
- de erfafscheidingen grenzen aan een gemeenschappelijke parkeerzone zijn groen of in het materiaal van aangrenzende gebouwen;
- indien geparkeerd wordt op gemeenschappelijk terrein moet deze ruimte zo min mogelijk verhard zijn;
- parkeerplaatsen voor appartementen dienen zoveel mogelijk in of onder het gebouw opgelost te worden.

### Afwijkingen beeldkwaliteitplan

Aan voornoemde eisen kan, met uitzondering van de laatste, worden voldaan. Bij de uitwerking- en optimaliseringslag is ervoor gekozen parkeren in vlek H niet in of onder het gebouw op te lossen. Daarom is deze eis niet meer relevant. Ondanks deze wijziging wordt nog steeds voldaan aan de gestelde parkeernorm voor de gehele wijk. Door de kwalitatieve verbetering in het ontwerp en vertaling daarvan in het bouwplan staat de gemeente Ede echter positief tegenover de voorgenomen ontwikkeling.

## 3 Haalbaarheid van het plan

### 3.1 Beleid

#### 3.1.1 *Provinciaal beleid*

##### *Streekplan Gelderland 2005*

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand bebouwd gebied en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Dit betekent dat de nadruk ligt op herstructurering, intensivering en revitalisering. De provincie wil dat circa 30% van de uitbreiding van de woningvoorraad in bestaand bebouwd gebied wordt gerealiseerd. Bij functieverandering van plekken in bestaand bebouwd gebied geldt dat hinderlijke en verouderde werkfuncties in de woonomgeving kunnen transformeren naar woonfuncties. Voorliggend plan betreft de realisatie van woningbouw op een herstructureringslocatie in Ede. Momenteel is deze locatie bebouwd. Het plan sluit aan bij het streekplanbeleid, omdat het de transformatie van een gebied betreft van een verouderde woonfunctie naar een woonlocatie die voldoet aan de bouw- en woontechnische eisen van deze tijd.

##### ***Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3)***

Geputeerde Staten van Gelderland heeft op 12 januari 2010 het nieuwe Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) vastgesteld. De provincie, de woningcorporaties, de gemeenten en de regio's in Gelderland hebben met elkaar afspraken gemaakt over de woningvoorraad voor de komende tien jaar. De partijen willen er voor zorgen dat het woningaanbod in iedere regio van Gelderland ook in de toekomst goed aansluit bij de behoefte van de inwoners. In het programma zijn de afspraken vastgelegd. Deze afspraken kwamen tot stand door een goede en intensieve samenwerking met de regio's, de gemeenten en de woningcorporaties. Om het woningaanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag is in het KWP3 rekening gehouden met de ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw en in de woningmarkt. In de praktijk betekent dit dat voornamelijk goedkopere woningen moeten worden gebouwd, bij voorkeur op binnenstedelijke locaties. Bouwen op grote nieuwbouwlocaties buiten de stad of het dorp (zoals Vinexlocaties) is steeds minder nodig. In het Kwalitatief Woonprogramma gaat het nadrukkelijk niet alleen om de aantallen te bouwen woningen. Er is bij de inwoners een grote behoefte aan goedkopere woningen. Daarom zijn ook afspraken gemaakt over de aantallen betaalbare woningen. Er wordt bovendien rekening gehouden met een steeds groter wordende groep ouderen die het liefst zelfstandig wil blijven wonen. Verder zijn afspraken over de verhouding koop-huur. Voor het eerst zijn in het KWP3 afspraken gemaakt over de aantallen te bouwen woningen voor de komende drie jaar. Dit heeft te maken met de grote problemen waar de bouw op dit moment mee kampt. De provincie biedt de gemeenten ondersteuning in het maken van die keuzes, om met het oog op morgen te kunnen blijven bouwen.

In deze tijd van recessie moeten gemeenten immers keuzes maken en prioriteiten stellen. Het is een onmogelijke opgave om alle bouwplannen uit te kunnen voeren.

De gemeente Ede valt onder de regio Vallei. Woningbouwplannen dienen zich te conformeren met het opgestelde afsprakenkader. De voorgenomen ontwikkeling omvat de realisatie van koop- en huurwoningen. De vijf gemeenten in de regio Vallei hebben een woningbouwprogramma opgesteld. Van de 20.558 woningen (netto toevoeging) voorziet 82% in koopwoningen en 18% in huurwoningen. De voorgenomen ontwikkeling draagt in positieve zin bij aan het voldoen van het afsprakenkader. Hiermee is de voorgenomen ontwikkeling in lijn met het beleid, zoals is beschreven in het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019.

### **3.1.2 Gemeentelijk beleid**

*Nota 'Ruimtelijk Veelzijdig, een verkenning van de toekomstige structuur van Ede-stad'*

Het inventarisatierapport, behorend bij de nota, geeft een overzicht van de huidige ruimtelijke structuur van Ede, huidige maatschappelijke ontwikkelingen en van alle lopende plannen en projecten. Ten aanzien van de huidige situatie wordt in de nota gesteld dat wat betreft woonmilieus er een duidelijke zonering zichtbaar is van oost naar west. In het oosten liggen vooral de ruimere villabebouwing en de losse bebouwing in het groen. Grote tuinen met specifieke bosbeplanting en restgroen van de Veluwe kenmerken de woonbuurten. In het westen bevinden zich meer grootschalige woonwijken, gekenmerkt door flats, woningen in een rij en planmatig aangelegd openbaar groen met waterpartijen. Daartussen ligt een zone, bestaande uit gemengde, dorpsachtige bebouwing. De bebouwing is niet gepland, maar geleidelijk ontstaan. In deze zone bevinden zich kleinere, vrijstaande woningen aan ruime binnenterreinen met kleinschalige bedrijfjes. Er is weinig groen in de openbare ruimte.

Het huidige uitgangspunt van het gemeentelijk beleid is te streven naar een evenwichtige opbouw van de wijken. In sommige delen van Ede is nu sprake van concentratie van problemen door een eenzijdige samenstelling van de woningvoorraad en de daarmee samenhangende bewonerssamenstelling. Dit maakt wijken kwetsbaar. Die kwetsbaarheid is op te heffen door de eenzijdigheid te doorbreken en wijken te realiseren, waar een goede afspiegeling van de Edese samenleving woont; waar sprake is van een gezonde mix van doelgroepen. De gemeentelijke nota Wonen van 2002 (herijking 2004) geeft hiervoor uitgangspunten aan. Zo wordt voor nieuwbouw uitgegaan van de verdeelregel: 1/3 bereikbare, 1/3 middeldure en 1/3 duurdere woningen. De ontwikkeling van levensloopbestendige woningen met een flexibele plattegrond zorgt eveneens voor een grotere keuzevrijheid. Nieuwe woonproducten, zoals de Vrijkeuswoning, dragen ook bij aan een verdere vergroting van de keuzevrijheid.

### **3.1.3 Conclusie**

Uit het beleid komt naar voren dat inbreiden de voorkeur heeft boven uitbreiden. Daarnaast is het van belang ruimtelijke kwaliteit toe te voegen aan woningbouwlocaties en te bouwen volgens de plaatselijke behoefte. Met de ontwikkeling van woningbouw in het plangebied wordt aangesloten bij het (hogere) overheidsbeleid, omdat op een inbreidingslocatie kwaliteit wordt toegevoegd en de woningen aansluiten bij de plaatselijke behoefte.



## **3.2 Milieu**

### **3.2.1 Bodem**

Voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater vrij zijn van verontreiniging. Uitgangspunt voor de gemeente is dat alleen gebouwd mag worden op daarvoor geschikte bodem. Indien uit bodemonderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit niet voldoet voor het beoogde doel, dan worden maatregelen getroffen om de bodem geschikt te maken.

De gehele Uitvindersbuurt is onderzocht (Tauf, RO01-4445270DTL-V01, april 2006) conform de strategie voor onverdachte locaties uit de NEN-5740. Hieronder worden de conclusies specifiek voor vlek H weergegeven.

Zintuiglijk zijn verspreid over het gebied bijmengingen met puindeeltjes waargenomen. Verder zijn er geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op bodemverontreiniging.

In de bovengrond zijn zink, PAK, olie en EOX boven de streefwaarde aangetoond. Daarnaast zijn lichte verontreinigingen met cadmium, koper, kwik, lood, nikkel en minerale olie waargenomen. In de overige ondergrondmonsters zijn geen van onderzochte stoffen boven de streefwaarde aangetoond.

In het grondwater is zink boven de interventiewaarde en koper en cadmium zijn boven de toetsingswaarde aangetroffen. Verder zijn nikkel en chroom licht verhoogd aangetroffen.

Formeel gezien gaven de onderzoeksresultaten (zink, koper en cadmium) van het grondwater aanleiding om nader onderzoek uit te voeren naar de oorzaak, bron, ernst en omvang van de aangetoonde verontreinigingen.

In overleg met de provincie Gelderland is het in dit geval niet noodzakelijk om een dergelijk nader onderzoek uit te voeren om de volgende redenen:

- de onderzoekslocatie is onverdacht voor de aanwezigheid van bodemverontreinigingen;
- de aangetoonde licht tot sterke verontreinigingen komen heterogeen verdeeld over de gehele locatie voor;
- er is geen aanwijsbare verklaring voor de verhoogd aangetroffen concentraties;
- het grondwater bevindt zich globaal tussen de 2,7 en 4 m-mv; er zijn daarom vrijwel geen contactmogelijkheden, en;
- er vindt geen consumptie van het water plaats.

#### ***Doornlaan 15***

Bij het bestemmingsplan uit 2006 is Doornlaan 15 buiten beschouwing gelaten. Op deze locatie was van circa 1950 tot 1960 een kolenloods aanwezig. Daarna was er een brandstoffenhandel en garagebedrijf gevestigd. In 2002 is door Grontmij een onderzoek uitgevoerd (kenmerk 1216411). Hierbij is ter plaatse van de voormalige tankinstallatie een sterke verontreiniging met minerale olie in grond- en grondwater aangetoond. Inmiddels heeft een actualisering en nader onderzoek plaatsgevonden (BOOT, M08259-53, 8 december 2008).

In het totaal zijn 6 deellocaties onderzocht:

- deellocatie A: buitenterrein/werkplaats;
- deellocatie B: wasplaats met slibvangput;
- deellocatie C: olie/waterafscheider;
- deellocatie D: garage met werkplaats;
- deellocatie E: voormalige stalling auto's, zandschuivers en werkplaats;
- deellocatie F: ondergrondse tanks.

In de bodem (grond en grondwater) van de deellocatie A t/m E zijn alleen lichte verontreinigingen met minerale olie, PAK, PCB's en diverse zware metalen aangetroffen.

Ter plaatse van deellocatie F is wederom een sterke verontreiniging met minerale olie (waarschijnlijk petroleum) in grond en grondwater aangetoond. De grondverontreiniging bevindt zich op een diepte van 2 tot 5 m-mv. Het verontreinigde grondvolume bedraagt ongeveer 275 m<sup>3</sup>, waarvan circa 60 m<sup>3</sup> sterk verontreinigd is.

Het bodemvolume met verontreinigd grondwater bedraagt naar verwachting 720 m<sup>3</sup>, waarvan 120 m<sup>3</sup> in concentraties groter dan de interventiewaarde.

### **Conclusie**

Door de omvang van de grond- en grondwaterverontreiniging (meer dan 25 m<sup>3</sup> sterk verontreinigde grond en meer dan 100 m<sup>3</sup> sterk verontreinigde grondwater) is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging op het perceel van Doornlaan 15. Deze moet voorafgaand aan de ontwikkeling worden gesaneerd. Ten behoeve van de sanering is een BUS-melding in voorbereiding. Omdat de grondeigenaar de stukken tot op heden niet heeft ondertekend, kan dit nog niet ter goedkeuring aan het bevoegd gezag (provincie Gelderland) worden aangeboden. Voor dit deel zal in een later stadium voor vaststelling van het bestemmingsplan of in het kader van de bouwvergunningverlening, na toestemming van de grondeigenaar, sanering plaatsvinden.

Met uitzondering van de resultaten van Doornlaan 15 vormen de resultaten van het onderzoek geen belemmering voor het beoogde gebruik zijnde woningbouw.

Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar het bestemmingsplan "Ede, Uitvindersbuurt" en de bijlagen bij dit bestemmingsplan.

### **3.2.2 Luchtkwaliteit**

Volgens de Wet milieubeheer is het nodig een planontwikkeling te toetsen aan luchtkwaliteitseisen. Sinds 15 november 2007 is de Wet milieubeheer gewijzigd met een nieuw hoofdstuk over luchtkwaliteitseisen (Stb. 2007, 414). Hoofdstuk 5 (titel 2) gaat over luchtkwaliteit en is gericht op:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren.

Hoofdstuk 5 (titel 2) van de Wet milieubeheer vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het besluit is vervangen als gevolg van de maatschappelijke discussie rondom de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. Veel geplande projecten konden geen doorgang vinden in overschrijdingsgebieden.

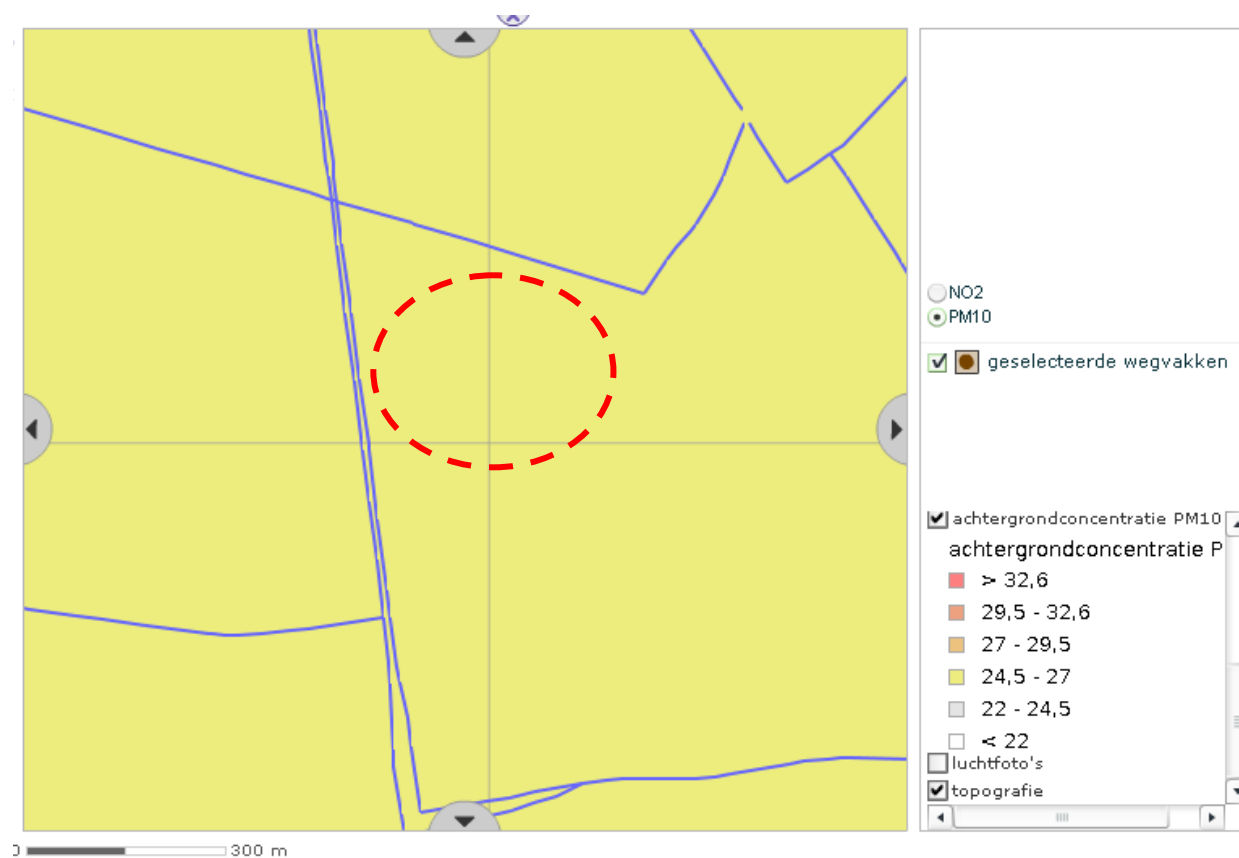
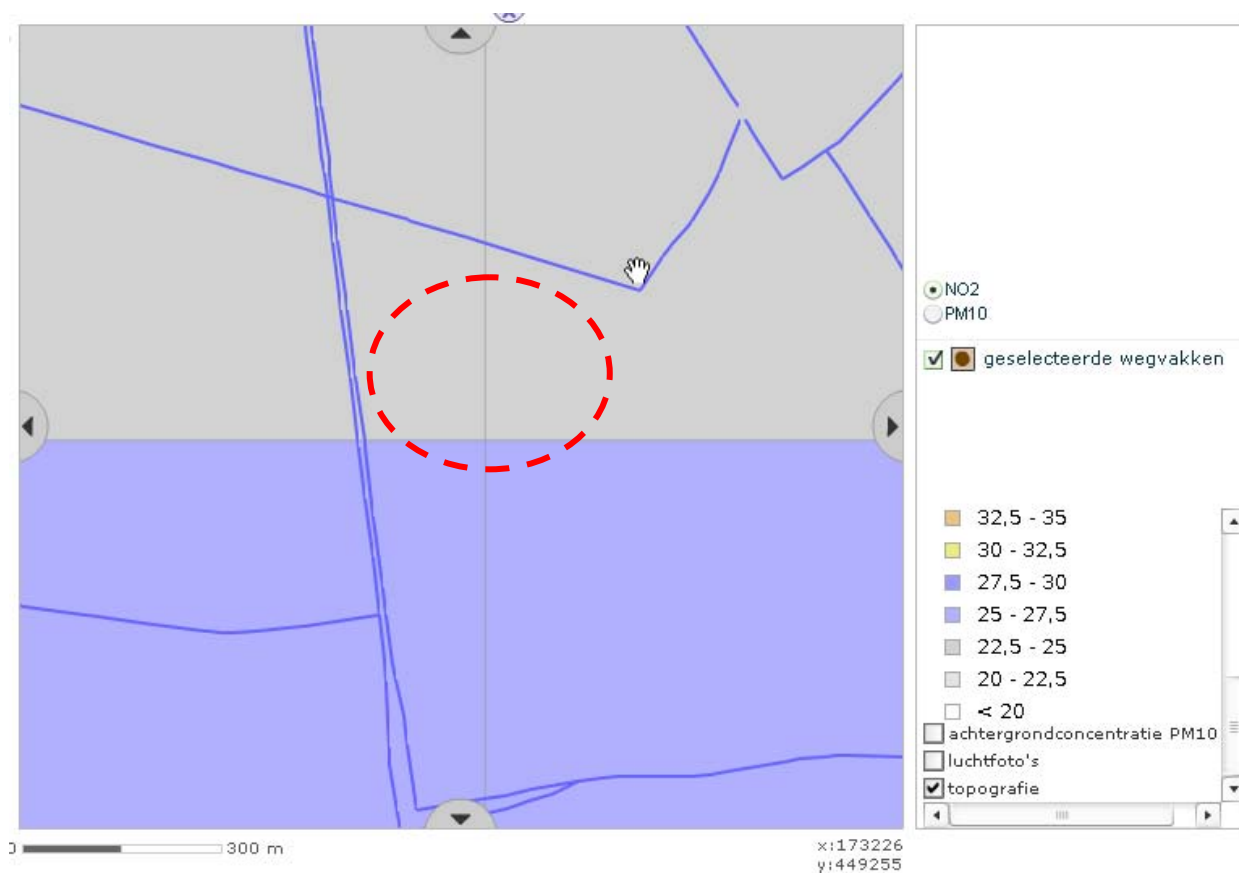
Bovendien moest ieder klein project uitgebreid op luchtkwaliteit getoetst worden. Met het nieuwe hoofdstuk 5 en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM10 als NO<sub>2</sub>.

De onderhavige planontwikkeling heeft een omvang van 51 woningen. Gelet op deze omvang van de planontwikkeling kan worden gesteld dat de invloed daarvan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

Daarnaast is getoetst of ter plekke kan worden voldaan de blootstellingsnormen. Uit de rapportagetool blijkt dat ter plekke van de Uitvindersbuurt in 2008 ruim wordt voldaan aan de normen voor NO<sub>2</sub> en PM10 (zie [www.rapportagetool.nl](http://www.rapportagetool.nl)). Ook vanuit een goede ruimtelijke ordening bestaan er geen bezwaren tegen woningbouwontwikkeling op onderhavige locatie.

Voor meer informatie wordt verwezen naar bijgevoegde kaartbeelden en [www.rapportagetool.nl](http://www.rapportagetool.nl).



Blootstelling NO2 en PM10 ter plekke van plangebied bron [www.rapportagetool.nl](http://www.rapportagetool.nl)

### 3.2.3 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het weg- en spoorverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wet stelt dat in principe de geluidbelasting op woningen niet de 48 dB mag overschrijden. Het aandachtsgebied voor geluid langs een verkeersweg heet in het jargon van de Wet geluidhinder: geluidzone. Bij het opstellen (of herzien) van een bestemmingsplan voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen in deze zone is akoestisch onderzoek verplicht, uitgezonderd daarvan zijn 30 km/uur-wegen. De wegen binnen het plangebied functioneren als dusdanig. Bijzondere aandacht is er nog voor het in de nabijheid van het plangebied gelegen industrieterrein Frankeneng en de spoorweg Utrecht-Arnhem.

In het kader van het moederplan is reeds onderzoek uitgevoerd. Omdat met dit bestemmingplan het plangebied wordt voorzien van een nieuw planologisch regime, waarmee woningbouw mogelijk wordt gemaakt, is actualisatie van het onderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek is geactualiseerd, wat zijn vertaling heeft gekregen in een akoestisch onderzoek voor wegverkeer en een akoestisch onderzoek voor railverkeer.

#### ***Akoestisch onderzoek railverkeer***

SAB Arnhem BV heeft in maart 2010 akoestisch onderzoek<sup>1</sup> naar railverkeer uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd voor vlekken G en H gezamenlijk. Hieruit kan het volgende worden geconcludeerd.

Uit de berekende geluidsbelastingen blijkt dat bij geen van de woningen in vlekken G en H de voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt overschreden ten gevolge van het railverkeer op de spoorlijn Arnhem - Utrecht. De hoogste geluidsbelasting op de woningen bedraagt 54 dB. De woningen liggen hierdoor akoestisch gunstig geprojecteerd ten opzichte van de spoorlijn.

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarden voor railverkeerslawaai niet worden overschreden. De wijzigingen in het stedenbouwkundig plan leiden onder andere tot een minimale wijziging in de hoogte. De wijzigingen in de hoogte hebben echter geen gevolgen, waarmee het onderzoek nog steeds actueel is. Er zijn in het kader van de Wgh geen nadere acties nodig om de woningen te realiseren ten gevolge van de geluidshinder afkomstig van de spoorlijn Arnhem - Utrecht.

Voor meer informatie wordt verwezen naar de bijlagen.

#### ***Akoestisch onderzoek wegverkeer***

De gemeente Ede heeft in april 2010 akoestisch onderzoek<sup>2</sup> naar wegverkeer uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd voor vlekken G en H gezamenlijk. Hieruit kan het volgende worden geconcludeerd.

Uit de berekende geluidsbelastingen blijkt dat bij geen van de woningen in vlekken G en H de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden ten gevolge van het wegverkeer op de 30 km-wegen. De hoogste geluidsbelasting op de woningen bedraagt 48 dB. Daar aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan, kan de akoestische situatie ter plaatse van de woningen als goed worden gekwalificeerd.

---

<sup>1</sup> SAB Arnhem BV, akoestisch onderzoek Ede Uitvindersbuurt, vlek G en H, 29 maart 2010, projectnummer 100148

<sup>2</sup> Gemeente Ede, akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaai ten behoeve van Ede, Uitvindersbuurt vlek G en H, Rapportnummer: E10.005, 21 april 2010

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarden voor wegverkeerslawaaï niet worden overschreden. De wijzigingen in het stedenbouwkundig plan leiden onder andere tot een minimale wijziging in de hoogte. De wijzigen in de hoogte hebben echter geen gevolgen, waarmee het onderzoek nog steeds actueel is. Er zijn dan ook geen (aanvullende) maatregelen in het kader van de Wgh nodig om de woningen te realiseren.

Voor meer informatie wordt verwezen naar de bijlagen.

### **3.2.4 Bedrijven en milieuzonering**

Realisatie van het plan moet en mag geen belemmering vormen voor het gebruik en de functies van omliggende gronden en bedrijven. Ook de functie die met dit plan mogelijk wordt gemaakt, moet en mag geen hinder ondervinden van het gebruik en de functies van omliggende gronden en bedrijven.

Aan de Verlengde Blokkenweg is een drietal bedrijven gevestigd, waar rekening mee moet worden gehouden. Het betreft een vestiging van Permar (Verlengde Blokkenweg 14) en Eijlander Electronics (Verlengde Blokkenweg 16). De hindercirkels van deze bedrijven vallen echter niet over het plangebied, als gevolg waarvan deze bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. Anderzijds ondervinden de toekomstige bewoners ook geen hinder van deze bedrijven.

#### *Conclusie*

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan.

### **3.2.5 Externe veiligheid**

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire (chemische fabriek, lpg-tankstation) en de mobiele (tankwagens) bronnen. Voor het aspect externe veiligheid zijn de risicokaart en de signaleringskaart (Streekplan) van de provincie Gelderland geraadpleegd. In de nabijheid van het plangebied is geen stationaire bron aanwezig.

#### *Externe veiligheid Transportassen (spoor en wegen)*

Om het externe veiligheidsrisico in beeld te brengen, heeft DHV BV onderzoek uitgevoerd naar het plaatsgebonden en groepsrisico van de transportassen rondom de Uitvindersbuurt. Door het ontbreken van een PR  $10^{-6}$ -contour per jaar bij het spoor wordt voldaan aan de norm voor het plaatsgebonden risico. De oriëntatiewaarde van het groepsrisico wordt zowel in de huidige situatie als in de toekomstige situatie niet overschreden. Het groepsrisico neemt zelfs af. Binnen het groepsrisico zijn de aspecten 'zelfredzaamheid' en 'beheersbaarheid' nader onderzocht. Op basis van dit onderzoek zal het gemeentebestuur moeten beoordelen of sprake is van een acceptabele situatie. Er is namelijk in het kader van het BEVI, een verantwoordingsplicht waarbij het advies van de regionale brandweer input kan leveren voor de aspecten zelfredzaamheid en de mogelijkheid voor de rampenbestrijding.

Dus ook al neemt het groepsrisico af en overschrijdt dit de oriënterende waarde niet, dan moet toch het groepsrisico worden verantwoord.

Voor meer informatie wordt verwezen naar het rapport van DHV uit april 2006 (zelfredzaamheid) en het advies van de Regionale brandweer (Hulpverlening Gelderland Midden) van 9 juni 2006, dat is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan "Ede, Uitvindersbuurt".

#### *Externe veiligheid gasleidingen*

In de (directe) omgeving van de Uitvindersbuurt bevindt zich een tweetal gastransportleidingen. Toetsing aan externe veiligheid (advies RIVM, juli 2006) geeft aan dat het minimaal handhaven van de huidige bebouwingsgrenzen voldoende is om aan veiligheidscriteria te voldoen. In onderhavig plangebied is dit ook na sloop-nieuwbouw het geval.

#### *Conclusie*

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan.

### **3.3 Water**

#### **3.3.1 Algemeen**

In het kader van het bestemmingsplan "Ede, Uitvindersbuurt" heeft overleg met de waterbeheerder plaatsgevonden. Het Waterschap Vallei en Eem heeft geen aanvullende randvoorwaarden gegeven en heeft ingestemd met de plannen van de gemeente voor de Uitvindersbuurt. Omdat de ontwikkeling van onderhavig plangebied deel uitmaakt van de ontwikkeling van de Uitvindersbuurt heeft hiervoor geen nader overleg plaatsgevonden. De uitgangspunten ten aanzien van water in het plangebied zijn in paragraaf 3.3.3. weergegeven.

#### **3.3.2 Beleid**

Het gemeentelijk beleid qua water staat beschreven in het Waterplan. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede, Waterschap Vallei & Eem, Provincie Gelderland en Waterleidingbedrijf Vitens. Uiteraard sluit dit beleid aan op het door Rijk, provincies en waterschappen gevolgde waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> eeuw (WB 21). De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water, die in het Waterplan worden beschreven zijn:

- de trits zo mogelijk vasthouden, ter plaatse verwerken, bergen en in laatste instantie pas afvoeren van regenwater;
- scheiden van vuil en schoon water;
- vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving;
- het neutraliseren van negatieve effecten op de omgeving.

### **3.3.3 Situatie plangebied**

In de Uitvindersbuurt wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd, waar het plangebied ook op aan wordt gesloten. Dit nieuwe afvoersysteem is duurzamer en houdt rekening met de omgevingsfactoren van het plangebied. Bij een gescheiden afvoer van waterstromen wordt het schone regenwater afgekoppeld van het rioleringsstelsel voor vuilwater en geïnfiltreerd in de bodem. Het vuilwater wordt via het rioolstelsel zo geconcentreerd mogelijk zonder bijmenging van schoonwater richting rioolwaterzuivering afgevoerd. De vuilemissie naar oppervlaktewater bij overstorten van de overlaten van het omringende bestaande gemengde rioolstelsel wordt daardoor beperkt, omdat het merendeel van de neerslag in het afgekoppelde plangebied niet meer zal afvoeren op dit gemengde rioolstelsel. Aangezien er geen oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied aanwezig is en infiltratie van regenwater in de bodem mogelijk wordt geacht, is net als in de oostelijk aansluitende wijk "Enkpark" gekozen voor een infiltratiesysteem voor de verwerking van het schone regenwater van daken en verharde terreinen met een om economische redenen beperkte bergingscapaciteit tot een neerslag ter grootte van circa 17 mm. Dit betekent, dat minstens 80% van de jaarneerslag niet wordt afgevoerd, maar ter plaatse wordt geïnfiltreerd.

Voor meer informatie wordt verwezen naar het bestemmingsplan "Ede, Uitvindersbuurt".

### **3.3.4 Conclusie**

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

## **3.4 Flora en fauna**

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. In het kader van het bestemmingsplan "Ede, Uitvindersbuurt" is door bureau De Groene Ruimte in oktober 2006 een flora en faunonderzoek uitgevoerd. Tevens heeft nader onderzoek plaatsgevonden. Hieruit kan het volgende worden geconcludeerd.

### **3.4.1 Gebiedsbescherming**

Het plangebied bevindt zich niet in of nabij een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- of Habitatrichtlijn. Ook is de locatie niet gelegen binnen de provinciale ecologische hoofdstructuur (PEHS). Er hoeft op basis van deze constatering in het kader van deze bestemmingsplanprocedure geen specifieke aandacht aan het onderdeel gebiedsbescherming te worden besteed.



### **3.4.2 Soortenbescherming**

Uit de quick scan en het nader onderzoek flora en fauna blijkt dat er beschermde planten - en diersoorten in en nabij het plangebied voorkomen, namelijk de Gewone dwergvleermuis, de Laatvlieger, de Gierzwaluw en de Huismus. Op basis van het destijds geldende beschermingsregime en onder- ook nu nog geldende- voorwaarden is ingevolge de Flora en Faunawet voor het gehele plangebied een ontheffing aangevraagd bij het Rijk voor de Gewone dwergvleermuis en de Laatvlieger. Deze ontheffing is verleend (zie ook hierna).

Voor meer informatie wordt verwezen naar het bestemmingsplan "Ede, Uitvindersbuurt".

### **3.4.3 Actualisatie onderzoek**

In het in 2006 uitgevoerde natuuronderzoek zijn in de Uitvindersbuurt de Gewone dwergvleermuis en de Laatvlieger aangetroffen. Door het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit is op 14 maart 2007 ontheffing verleend voor het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van deze soorten. Deze ontheffing is afgegeven voor de periode 14 maart 2007 tot en met 31 december 2010.

De plannen zoals die nu voor de vlek H voorliggen, zijn gewijzigd ten opzichte van de plannen die indertijd bij de ontheffingsaanvraag zijn gevoegd. De wijzigingen zijn feitelijk bestemmingsplantechnisch van aard. Voor vlek H vallen in de nieuwe plannen enkele woningen binnen de oorspronkelijke verkeersbestemming en is de langzaamverkeersroute niet exact gepland op de plek waar die op de plankaart in het moederplan is weergegeven.

Uitvoering van de gewijzigde plannen heeft mogelijk effect op soorten waarvoor eerder ontheffing is verleend en op soorten waarvan de nesten jaarrond zijn beschermd, zoals Huismus en Gierzwaluw. Daarbij worden geen knelpunten met de Flora- en faunawet voorzien die niet met reguliere voorzorgsmaatregelen zijn op te lossen. Teneinde tijdig de juiste voorzorgsmaatregelen te kunnen treffen om daarmee aan de vereisten van de Flora- en faunawet te kunnen voldoen, wordt in 2010 het natuuronderzoek uit 2006 voor vlek H geactualiseerd door de vaste verblijfplaatsen van vleermuizen, Steenmarter, Gierzwaluw en Huismussen in beeld te brengen.

## **3.5 Cultuurhistorie en Archeologie**

### **3.5.1 Cultuurhistorische waarden**

In het plangebied bevinden zich geen panden met een monumentale waarde. Het uitgangspunt van het stedenbouwkundig plan van de Uitvindersbuurt is dat ten aanzien van de oude linten/lanenstructuur deze zoveel mogelijk in stand worden gehouden.

### **3.5.2 Archeologische waarden**

Het plangebied ligt in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Op basis van deze informatie heeft archeologisch vooronderzoek in de vorm van boringen en proefsleuven plaatsgevonden. Op basis van de resultaten van het archeologisch booronderzoek kon de conclusie worden getrokken dat de kans op de aanwezigheid van (een) archeologische vindplaats(en) in het plangebied groot is. Op grond van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek is geconcludeerd dat op drie plaatsen sporen van betekenis zijn aangetroffen: in het noorden, zuidwesten en zuidoosten van het plangebied. De vondsten op de drie locaties zijn op fysieke gronden behoudenswaardig te achten en kunnen ook inhoudelijk een bijdrage leveren aan de kennis over de bewoningsgeschiedenis van Ede.

Een deel van de binnen het plangebied gelegen vindplaatsen is behoudenswaardig te verklaren. Het voornaamste doel is om behoudenswaardige vindplaatsen ook daadwerkelijk te behouden.

Voorafgaande aan het nog in herbouw te nemen veld H moet een archeologische opgraving plaatsvinden. Voor dit onderzoek is al archeologisch Programma van Eisen opgesteld. Uitgangspunt is een vlakdekkende opgraving van bij woningbouw te vergraven areaal van 7.500 m<sup>2</sup> in veld H. Door de wijzigingen in de planopzet kunnen dat meer of minder m<sup>2</sup> worden. Met de economische uitvoerbaarheid is hier al rekening mee gehouden. De archeologische vindplaats (heel veld H) heeft de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' gekregen.

### **3.5.3 Conclusie**

Het aspect cultuurhistorie en archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

## **3.6 Verkeer en parkeren**

### **3.6.1 Parkeren**

Het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op een parkeernorm van 1,6 parkeerplaats per woning. Voor vlek H moeten als gevolg hiervan 82 (51 \*1.6) parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In vlek H worden deze 82 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee wijk wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm. Parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn zoveel mogelijk aan één zijde van de weg gesitueerd, waardoor de straten overzichtelijker en veiliger zijn.

### **3.6.2 Ontsluiting**

De stedenbouwkundige structuur van de nieuwe Uitvindersbuurt is met name geënt op de huidige infrastructuur, die in het nieuwe verkavelingsplan zijn gehandhaafd. Het plangebied wordt ontsloten via een tweetal woonstraten met een groen karakter. De overige straten zijn woonstraten die lager in hiërarchie zijn en daarom worden voorzien van een smaller profiel en krijgen een informeler karakter. De Edisonstraat verschilt in karakter van de andere woonstraten. Reden hiervoor is om het nieuwe deel van de Uitvindersbuurt goed aan te laten sluiten op het bestaande deel.

De Uitvindersbuurt wordt ingericht als 30 km/uur-zone. Uitgangspunt is om eventuele verkeersoverlast zoveel mogelijk te beperken. Door de rijbanen niet breder te maken dan nodig wordt verkeer ontmoedigd hard te rijden. Door de aanleg van verkeersdrempels wordt het matigen van snelheid eveneens gestimuleerd en wordt sluiptverkeer tegengegaan. De verkeersdrempels zijn op strategische plaatsen gepositioneerd en kunnen tevens als veilige oversteekplaatsen fungeren.

### **3.7 Economische uitvoerbaarheid**

Voorliggend plan is een initiatief van Woonstede. Op grond van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening kan de raad van de gemeente bij het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Het kostenverhaal is bij het onderhavige plan verzekerd middels de door de gemeente en de initiatiefnemer gesloten overeenkomsten over de grondexploitatie. Alle kosten van de grondexploitatie worden door de initiatiefnemer gedragen. De initiatiefnemer vergoedt de kosten van de aanleg van voorzieningen in het exploitatiegebied en de interne en externe kosten van de gemeente in verband met de herziening van het bestemmingsplan voor zover deze niet worden gedekt uit de gemeentelijke bijdrage vanuit het IGW-fonds en de bijdrage die de gemeente van de provincie ontvangt in het kader van de SOE. Daarnaast vergoedt de initiatiefnemer de schade die op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor een tegemoetkoming door de gemeente in aanmerking komt (planschade). Bijgevolg is sprake van een budget-neutraal project voor de gemeente.

## 4 Wijze van bestemmen

### 4.1 Algemeen

#### 4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanning. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

1. de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
2. de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
2. het bebouwen van de gronden;
3. het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren van het ruimtelijke beleid.

#### 4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming de gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijhorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook eigen regels hebben.

#### **4.1.3 Hoofdstukopbouw van de regels**

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.  
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.  
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene afwijkingsregels, algemene procedureregels en de uitsluiting aanvullende werking bouwverordening.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

#### **4.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht**

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook vergunningen en ontheffingen op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning', 'ontheffing' en 'bouwvergunning' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'

## **4.2 Dit bestemmingsplan**

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

### **4.2.1 Bestemmingen**

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen Verkeer - Verblijfsgebied, Woongebied en Waarde-Archeologie.

#### *Verkeer - Verblijfsgebied*

Deze bestemming heeft betrekking op de infrastructuur met bijbehorende voorzieningen binnen het plangebied. Gebouwen mogen niet worden gebouwd en de maatvoering van bouwwerken geen gebouwen zijnde is opgenomen in de regels.

#### *Woongebied*

Aan de gronden waar de woningen zullen komen is de bestemming "Woongebied" toegekend. Het betreft een relatief brede bestemming waarbinnen zijn toegestaan woningen, de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen, tuinen, erven en verhardingen, alsmede ook maatschappelijke voorzieningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, parkeervoorzieningen (waaronder begrepen halfverdiepte parkeergarages), groen- en speelvoorzieningen.

Zoveel mogelijk is informatie uit de bouwregels op de verbeelding weergegeven voor zover het betreft de woningen, zoals de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte.

#### *Waarde- archeologie (dubbelbestemming)*

Ter bescherming van de archeologische waarden ter plaatse van de vindplaats in heel veld H heeft het plangebied de dubbelbestemming Waarde-Archeologie gekregen.

### **4.2.2 Algemene regels**

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene bouwregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingen en wijzigingen en overgangsrecht en worden hier verder niet toegelicht.

## **5 Procedure**

### **5.1 Overleg**

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg gevoerd met de provincie Gelderland, het Waterschap Vallei & Eem en Hulpverlening Gelderland Midden (HGM).

De provincie Gelderland heeft in haar reactie aangegeven dat bij onderhavig bestemmingsplan geen provinciale belangen in het geding zijn en beschouwt het als project van lokaal belang. Het voorontwerp hoeft dan ook in het kader van vooroverleg niet aan de provincie te worden toegestuurd. Omdat de provincie heeft aangegeven dat het om een lokaal project gaat en het daarom niet voor overleg naar hoeft te worden toegestuurd, is in lijn met deze constatering, het bestemmingsplan niet toegezonden aan de VROM-inspectie voor overleg.

Het Waterschap Vallei & Eem heeft telefonisch aangegeven in te stemmen met de planontwikkeling.

HGM heeft een aantal opmerkingen op het bestemmingsplan gemaakt. Deze opmerkingen hebben echter niet geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

De reacties van de provincie en HGM zijn als bijlage bijgevoegd.

### **5.2 Zienswijzen**

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop, opgenomen.