



Bestemmingsplan

Kenniscampus Zandlaan en omgeving

Vastgesteld in de raad van 15 december 2011
Versie 0301

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING.....	5
1.1.	Aanleiding	5
1.2.	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3.	Procedure.....	7
1.4.	Geldende plannen.....	7
1.5.	Leeswijzer	7
2.	PLANBESCHRIJVING	8
2.1.	Stedenbouwkundige analyse van het plangebied	8
2.2.	Planmethodiek	8
2.3.	Bestaande situatie.....	9
2.4.	Ontwikkelingen.....	9
2.4.1.	De Kenniscampus.....	10
2.4.2.	Reconstructie Zandlaan.....	12
2.5.	Ontwikkelingen direct grenzend aan het plangebied	13
2.5.1.	Parklaan.....	13
3.	BELEIDSKADER.....	15
3.1.	Rijksbeleid.....	15
3.1.1.	Nota Ruimte, Ruimte voor Ontwikkeling (2006)	15
3.1.2.	Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw (wettelijk verplicht sinds 2003)	15
3.2.	Provinciaal beleid	15
3.2.1.	Streekplan Gelderland 2005	16
3.2.2.	Provinciale Ecologische Hoofdstructuur	16
3.2.3.	Woonbeleid	17
3.3.	Gemeentelijk beleid.....	17
3.3.1.	Visie Kenniscampus Zandlaan	17
3.3.2.	Welstandsnota	18
3.3.3.	Nota Ruimtelijk Veelzijdig	18
3.3.4.	Woonbeleid	18
3.3.5.	Duurzaam bouwen.....	19
3.3.6.	Economie	19
4.	ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN	20
4.1.	Inleiding	20
4.2.	Bedrijven en milieuzonering	20
4.3.	Groen	22

4.4.	Ecologie	24
4.5.	Water.....	30
4.6.	Bodem.....	33
4.7.	Archeologie	34
4.8.	Cultuurhistorie	39
4.9.	Verkeer en parkeren	42
4.10.	Geluid	46
4.11.	Luchtkwaliteit	48
4.12.	Veiligheid	49
4.13.	Externe veiligheid	50
4.14.	Kabels en leidingen	52
5.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	54
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	55
6.1.	Inleiding	55
6.2.	Bestemmingsplanregels.....	55
6.2.1.	Inleidende bepalingen.....	55
6.2.2.	Bestemmingsbepalingen	55
6.2.3.	Algemene bepalingen	55
6.2.4.	Overgangs- en slotbepalingen.....	56
6.3.	Bestemmingen	56
6.3.1.	Dubbelbestemmingen.....	59
7.	INSPRAAK, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN	60
7.1.	Inleiding	60
7.2.	Inspraak en vooroverleg	60
7.3.	Zienswijzen ex artikel 3.8 Wro	60
8.	HANDHAVING.....	61

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De aanleiding voor dit bestemmingsplan is tweeledig: enerzijds spelen in het plangebied enkele ontwikkelingen, anderzijds zijn de geldende bestemmingsplannen aan actualisatie toe. Dit maakt dit bestemmingsplan een 'mengkraanmodel' voor ontwikkelen en beheren.

Ontwikkeling Kenniscampus

Voor de ontwikkeling van het gebied aan de Zandlaan en de Bovenbuurtweg is de Ruimtelijke visie Kenniscampus opgesteld, met daarin voorstellen voor uitbreidingen van scholen, de aanleg van sportvelden en de realisatie van studentenhuysvesting. Ook speelt de reconstructie van de Zandlaan. De gemeente heeft met acht organisaties de handen ineen geslagen om in Ede een hoogwaardige Kenniscampus te realiseren. Deze locatie krijgt in de toekomst een regionale uitstraling voor circa 12.000 scholieren, eventueel kan dit aantal doorgroeien naar 14.000 scholieren. De ambitie voor de Kenniscampus is het realiseren van een hoogwaardig en goed aansluitend onderwijs- en kennisaanbod in een aantrekkelijke omgeving.

Er zijn ontwikkelingen die passen binnen het geldende planologische kader, zoals de nieuwbouw van Het Streek aan de Zandlaan. Voor die ontwikkelingen binnen de Kenniscampus is geen nieuw planologisch kader nodig en worden de mogelijkheden uit het oude plan in voorliggend bestemmingsplan overgenomen (en is er dus eigenlijk sprake van actualisering).

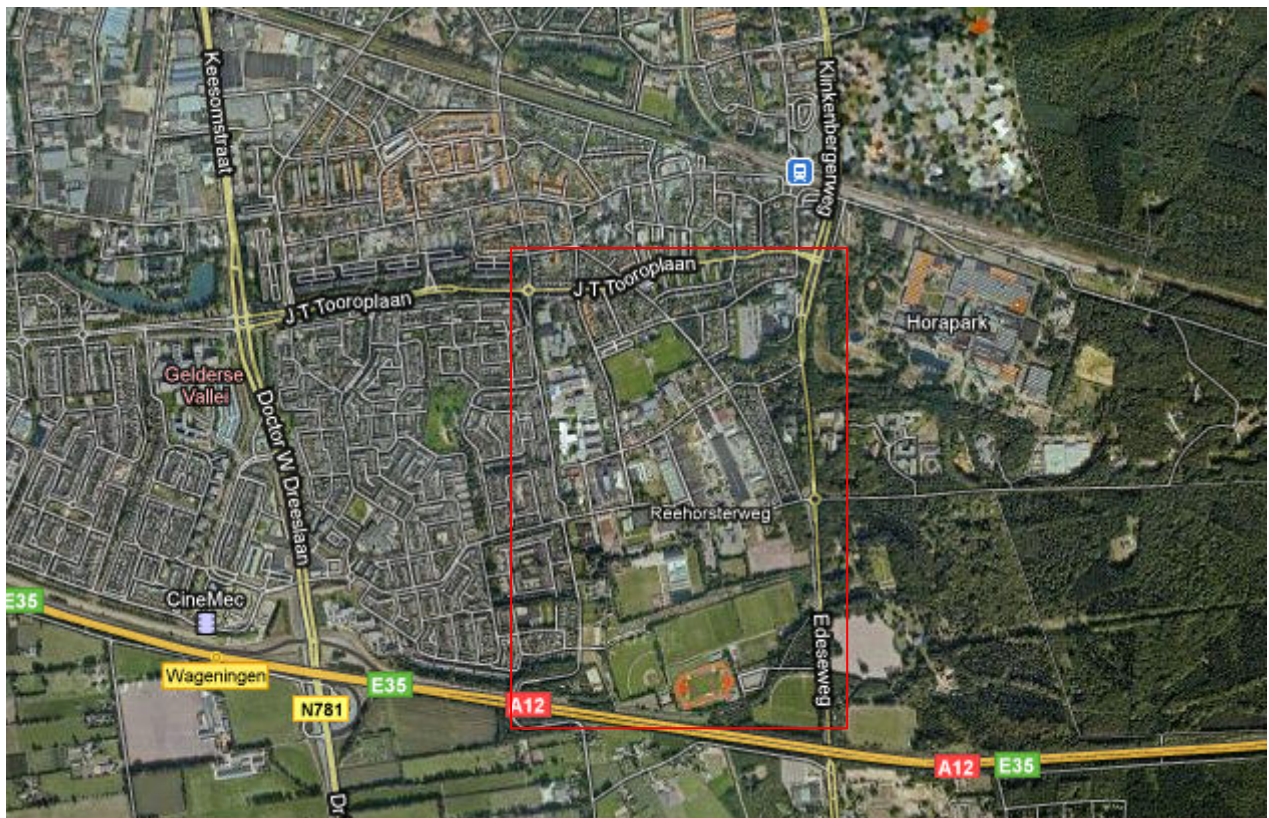
Er zijn ook ontwikkelingen voorzien die niet passen binnen het geldende planologische kader, bijvoorbeeld de nieuwbouw voor studentenhuysvesting op de voormalige Praxislocatie, of de aanleg van de sportvelden op de voormalige agrarische proefvelden. Dergelijke veranderingen vragen om een nieuwe planologische basis. Daarvoor biedt voorliggend bestemmingsplan de ruimte.

Actualisatie

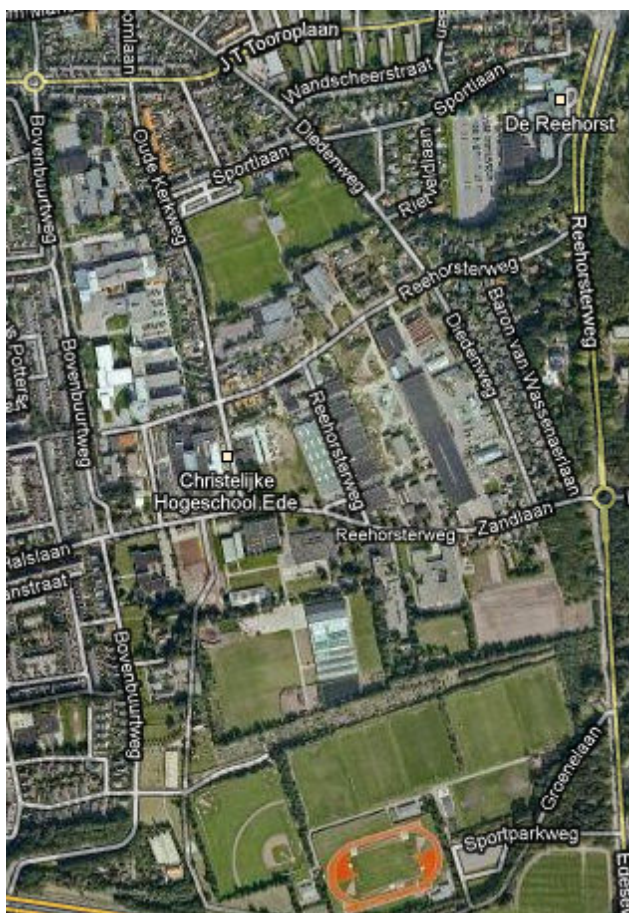
De actualisatie van de bestemmingsplannen van de gemeente Ede krijgt de komende jaren gestalte. Volgens de Wet ruimtelijke ordening moeten bestemmingsplannen om de 10 jaar vervangen worden. Bovendien zijn de geldende bestemmingsplannen veelal verouderd en bieden zij onvoldoende ruimte voor de 'reguliere' vraagstukken. Om het ruimtelijk beleid in het gebied actueel te maken, wordt dit bestemmingsplan opgesteld. In het gebied is in het verleden een aantal ontwikkelingen mogelijk gemaakt met ondermeer partiële herzieningen en artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening. Omdat deze herzieningen en vrijstellingen van het bestemmingsplan een passende en integrale planologische regeling vereisen, zullen deze in dit nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen. Daarmee worden zoveel mogelijk uniforme bouw- en gebruiksmogelijkheden geboden binnen Ede.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied wordt begrensd door de Rijksweg A12 in het zuiden, de Bovenbuurtweg in het westen en de Jan Th. Tooroplaan in het noorden. De oostgrens van het plangebied is bepaald door de toekomstige Parklaan, waarbij de huidige kadastrale perceelsgrenzen (Bennekomseweg en Edeseweg) in principe als uitgangspunt zijn gehanteerd. Daar waar ten behoeve van de aanleg van de Parklaan gronden van particulieren nodig zijn worden deze buiten de reikwijdte van voorliggend bestemmingsplan gelaten.



Luchtfoto plangebied in groter verband (bron: Google Maps)



Luchtfoto plangebied (bron: Google Maps)

1.3. Procedure

Het vaststellen van een bestemmingsplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (verder Wro) met het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (verder Bro). Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet op grond van artikel 3.1.1. van het Bro verplicht vooroverleg worden gevoerd met diverse overlegpartners. Dit vooroverleg heeft plaatsgevonden gedurende de periode dat het voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage ligt in het kader van de inspraak. Het voorontwerp-bestemmingsplan lag vier weken ter inzage (7 oktober t/m 3 november 2010). Een ieder is hierdoor in de gelegenheid gesteld om een reactie op het plan in te dienen. De reacties zijn door het college van burgemeester en wethouders van een antwoord voorzien en enkele hebben geleid tot een aanpassing van het plan. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen gedurende zes weken en het college heeft de zienswijzen beoordeeld. Tenslotte stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast.

1.4. Geldende plannen

Het nieuwe bestemmingsplan Zandlaan en omstreken vervangt (deels) de volgende geldende bestemmingsplannen:

- Kern Ede 'Zandlaan-Bovenbuurtweg' (vastgesteld in 1977, goedgekeurd in 1978)
- Kern Ede 'omgeving Zandlaan' (vastgesteld in 1981, goedgekeurd in 1981)
- Kern Ede 'omgeving Zandlaan-Oude Kerkweg' (vastgesteld in 1983, goedgekeurd in 1983)
- Hoekelumse Eng (vastgesteld op 2 mei 1985, goedgekeurd in 1985).
- Hoekelumse Eng '1^e partiële herziening' (vastgesteld in 1990, goedgekeurd in 1991)
- Ede 'Reehorsterweg-Sportlaan I' (vastgesteld in 1994, goedgekeurd in 1994)
- Kern Ede 'omgeving Zandlaan-Reehorsterweg' (vastgesteld in 1994, goedgekeurd in 1995)
- Kern Ede 'omgeving Zandlaan 24' (vastgesteld in 1998, goedgekeurd in 1998)
- Reehorsterweg-Sportlaan 'omgeving Reehorst' 1^e partiële uitwerking (vastgesteld in 1997, goedgekeurd in 1997)
- Hoekelumse Eng '2^e partiële herziening' (vastgesteld in 2001)
- Kern Ede 'Reehorsterweg-Sportlaan' (vastgesteld in 1999, goedgekeurd in 1999)
- Ede 'omgeving Zandlaan' (vastgesteld in 2005, goedgekeurd in 2006)

1.5. Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt een inleiding op het plan gegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft het gebied, de gekozen planmethodiek en licht het onderscheid tussen de bestaande situatie enerzijds en de ontwikkelingslocaties anderzijds toe. Hierin komen dus zowel de bestaande situatie als de voorziene ontwikkelingen aan bod. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale-, regionale- en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 komen diverse aspecten aan de orde die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna. Per onderdeel worden beleid en/of wetgeving weergegeven, waar vervolgens het plangebied aan wordt getoetst, gevolgd door de consequenties voor het bestemmingsplan. Hoofdstuk 5 beschrijft de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 6 geeft de juridische regeling en in hoofdstuk 7 worden de uitkomsten van de inspraak en het vooroverleg opgenomen. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 aandacht besteed aan het aspect handhaving van het bestemmingsplan.

2. Planbeschrijving

2.1. Stedenbouwkundige analyse van het plangebied

Het plangebied bevindt zich in de zuidoostelijke zone van de kern Ede. Het maakt deel uit van de stadsrand van Ede en grenst daarbij voor een deel aan de bossen van de Veluwe. Door het gebied loopt een aantal oude ontsluitingswegen waarlangs in het verleden de ontwikkeling van het gebied heeft plaatsgevonden.

De Bovenbuurtweg, de Diedenweg en de Oude Kerkweg zijn belangrijke noord-zuid wegen en oude verbindingswegen richting Bennekom en Wageningen. De Reehorsterweg, de Zandlaan en later de Sportlaan vormen de oost-west ontsluitingen en verbindingen naar de Veluwe.

Kenmerkend voor het gebied is de ligging op zandgronden nabij de Veluwe. Dit zorgt vooral binnen de oostelijke zone van het plangebied voor kenmerkende forse opgaande beplanting met bosbeplanting op particuliere percelen en aaneengesloten bouselementen op gemeentelijke gronden. De ligging aan de stadsrand zorgt tevens voor een ruim en groen beeld vanwege het extensieve grondgebruik.

De ligging van het plangebied deels binnen de bebouwde structuur van de stad en deels binnen de stadsrand zorgt voor een veelheid van functies. Wonen en scholen als typisch stedelijke functies en sportvelden en bedrijven als functies die meer bij de stadsrand behoren. Deze menging van functies die in het verleden min of meer willekeurig en bij toeval tot stand is gekomen, zorgt voor een rommelig en onoverzichtelijk beeld. Ook de grote schaalverschillen dragen daar aan bij.

De doelstelling van de gemeente op de langere termijn is om de functies meer te ordenen en waar nodig te verplaatsen en de voor het gebied waardevolle functies te versterken. Tevens moet er meer hiërarchie in het wegenpatroon komen en moeten betere langzaam verkeerverbindingen naar de voorzieningen in het gebied en daarbuiten worden aangelegd. Daarnaast is het van belang om de bijzondere karakteristiek van het plangebied als groen en ruim woon- en verblijfsgebied binnen Ede te versterken.

2.2. Planmethodiek

Het bestemmingsplan is opgebouwd uit een toelichting, planregels en een bijbehorende verbeelding. De planregels beschrijven wat is toegestaan in het gebied. Op de verbeelding is af te lezen welke functie waar geografisch gesitueerd is. De planregels en de verbeelding zijn juridisch bindend, de toelichting is dat niet en is vooral verklarend voor de gemaakte keuzes in het plan.

De opzet van dit bestemmingsplan is dat het zowel een consoliderend bestemmingsplan als een ontwikkelbestemmingsplan is.

Ontwikkelingen, die niet passen binnen de mogelijkheden van het (oude) geldende bestemmingsplan, vinden hun basis in het nieuwe bestemmingsplan omdat hiervoor in dit plan bebouwingsmogelijkheden zijn opgenomen en de functiewijziging wordt mogelijk gemaakt. Er is in die gevallen sprake van een ontwikkelingslocatie.

Ontwikkelingen die ook al mogelijk zijn binnen het geldende bestemmingsplan vergen in het nieuwe plan geen nieuwe planologische basis. Dat wil zeggen dat de bestaande mogelijkheden zijn overgenomen in het nieuwe plan. Hoewel er 'buiten' sprake is van een ontwikkeling is er planologisch gezien geen sprake van een verandering van de mogelijkheden, en wordt het in dit bestemmingsplan niet benoemd als ontwikkelingslocatie. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de nieuwbouw van het VMBO Het Streek aan de Zandlaan.

Ook de aanwezige, te behouden functies zijn in het plan opgenomen en daardoor planologisch verankerd. De verankering legt de bestaande rechten van de gebruikers vast. Het vastleggen geeft omwonenden en andere belanghebbende inzicht in het toelaatbaar gebruik van het gebied. Dit met het oog op ongewenste activiteiten en de overlast die dat met zich mee kan brengen. Binnen de actualisering van de bestemmingsplannen in Ede is er een uniforme systematiek van de wijze van bestemmen opgesteld. Deze systematiek is ook in dit bestemmingsplan toegepast. Dit betekent

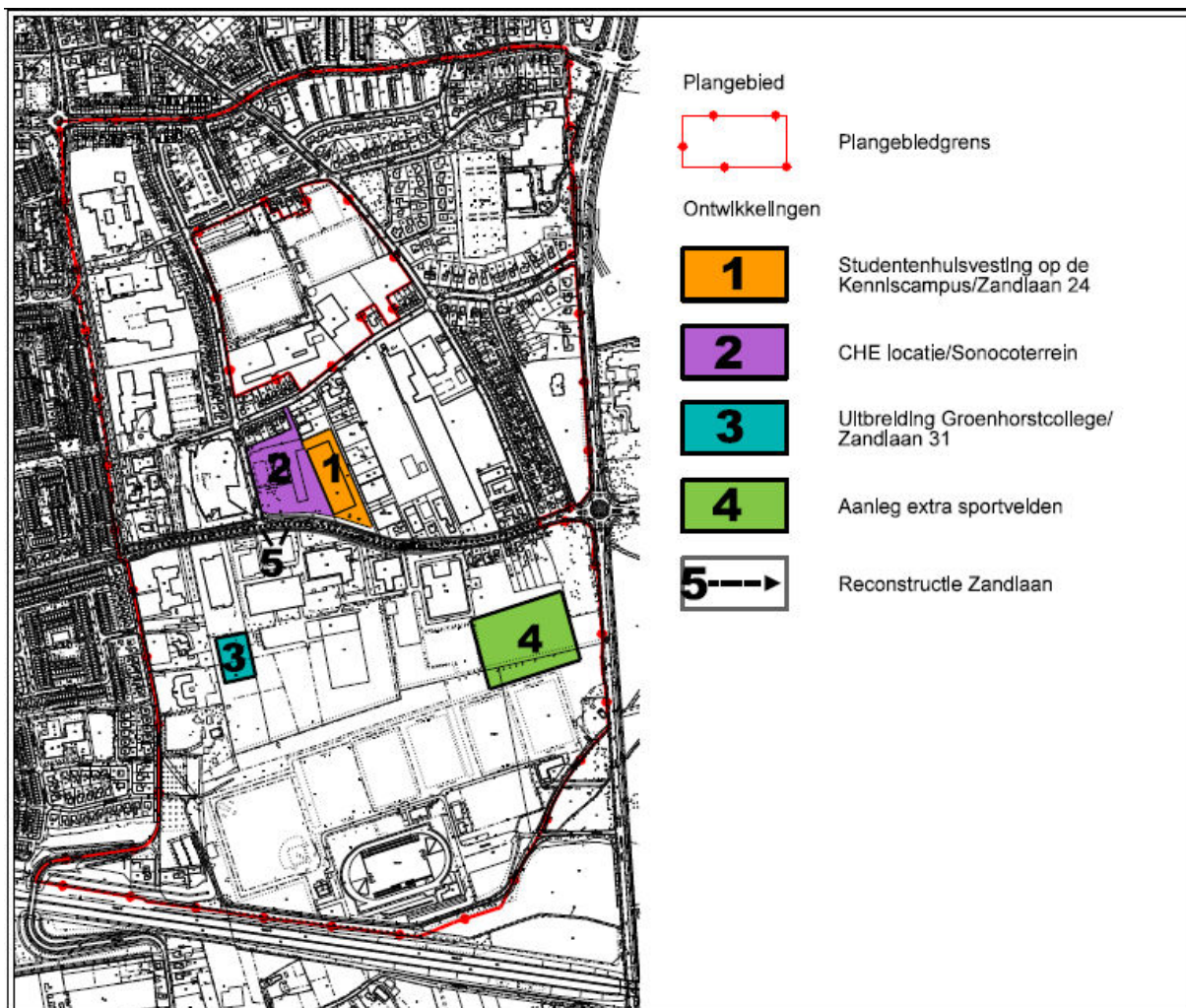
concreet dat er bouwvlakken zijn getekend waarbinnen het hoofdgebouw gesitueerd moet worden. Bij woningen is verder het bebouwingstype aangegeven, evenals de maximale toegestane goot- en bouwhoogte. Voor de bedrijfsbestemmingen, de maatschappelijke bestemmingen en dienstverlening geldt dat er een bebouwingsvlak is opgenomen met een bebouwingspercentage om zo de bebouwingsmogelijkheden op een perceel enigszins flexibel te houden. Bedrijfswoningen zijn expliciet aangeduid op de verbeelding.

2.3. Bestaande situatie

Het bestemmingsplan Kenniscampus Zandlaan en omstreken biedt dus een actueel planologisch kader voor de bestaande situatie die niet aan (planologische) veranderingen onderhevig is. Dit gebied wordt voorzien van de actuele bestemmingssystematiek, waarbij de geldende planologische situatie in principe steeds het uitgangspunt is. Op hoofdlijnen betreft dit de woonbuurten ten noorden van de Sportlaan en ten oosten van de Diedenweg, evenals de woningen aan de Oude Kerkweg en onderwijsinstellingen aan de Bovenbuurtweg. Ook gaat het om het bestaande bedrijventerrein Reehorsterweg (tussen Reehorsterweg en Zandlaan), het Hotel en congrescentrum de Reehorst, de huidige school-, opleidings- en sportlocaties tussen de Zandlaan en A12, volkstuintencomplex de Bovenhoek en kinderboerderij de Oude Hofstee.

2.4. Ontwikkelingen

Het bestemmingsplan biedt ook de juridische planologische basis voor een aantal ontwikkelingen die binnen de planperiode voorzien zijn.



2.4.1. De Kenniscampus

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Het Kenniscampusgebied omvat het totale scholengebied langs de Bovenbuurtweg en de Zandlaan. Het stedenbouwkundig ontwerp voor het gebied, zoals vastgelegd in de ruimtelijke visie, het beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan Kenniscampus Zandlaan e.o., voorzien in een gebied met een groen karakter met de uitstraling van een campus. Er wordt gestreefd naar een gebied met scholen, voorzieningen en woningen, waarin de afzonderlijke scholencomplexen hun eigen identiteit houden en tegelijk bijdragen aan een groene, doorkruisbare, gemeenschappelijke en aantrekkelijke verblijfsgebieden.

De Zandlaan structureert het gebied waarlangs de verschillende schoolgebouwen zich presenteren, maar ook een opening maken naar het totale gebied. Dat wil zeggen ruime voorterreinen, zonder grootschalige parkeervoorzieningen of andere type verharding, en gestaffelde bebouwing. Verschillende dwarsverbindingen voor langzaam verkeer fungeren hierbij als ruimtelijke dragers.

Belangrijke uitgangspunten zijn: een duidelijke entree tot het gebied aan de noordkant voor langzaam verkeer, de hoofdentree voor gemotoriseerd verkeer aan de oostkant (via Edeseweg/Bennekomseweg en in de toekomst de Parklaan), de presentatie van de scholen richting de Zandlaan en de Bovenbuurtweg, een langzaam verkeersroute door het gebied die de verschillende pleinen verbindt, een sterke groenstructuur, het onderling uitwisselen van functies, vrijliggende fietspaden langs de Zandlaan en wandelroutes door het hele gebied. Bestaande groenstructuren worden behouden en waar mogelijk versterkt.

Studentenhuisvesting Zandlaan 24

Ter versterking van de onderwijsfunctie wordt ook ruimte geboden aan studentenhuisvesting. Hieraan is een grote behoefte, mede doordat elders binnen Ede studentenhuisvesting verdwijnt als gevolg van stedelijke vernieuwing.

Op de voormalige Praxislocatie zal Woonstede 300 studentenwooneenheden en begeleid wonen realiseren met mogelijkheden voor leerwerkbedrijven op de begane grond. Het bestemmingsplan voorziet in deze ontwikkeling door de geldende bedrijfsbestemming te veranderen in de bestemming gemengd (waarbinnen wonen leerwerkbedrijven mogelijk zijn). De nieuwbouw is gepland in drie bouwmassa's. De twee gebouwen die het dichtst bij de Zandlaan zijn gelegen worden vijf bouwlagen hoog, verder naar achteren zijn maximaal vier bouwlagen toegestaan.

Het parkeren vindt op eigen terrein plaats tussen de verschillende gebouwen. Aan de Zandlaan blijft het voorterrein vrij van bebouwing en/op parkeren, waardoor een groen voorterrein bijdraagt aan de uitstraling van de Kenniscampus.



figuur: vogelvlucht van Voorlopig ontwerp Studentenhuisvesting Woonstede

CHE/Sonocoterrein

Een verdere groei van de in het gebied aanwezige onderwijsfunctie wordt voorzien. Op het Sonocoterrein (hoek Zandlaan en Oude Kerkweg) zal CHE gaan bouwen ten behoeve van de uitbreiding van de onderwijsfunctie. Het programma van de uitbreiding bedraagt circa 2000 tot 4500 m² onderwijshuisvesting en 300 parkeerplaatsen. Het bestemmingsplan voorziet in deze ontwikkeling door de geldende bedrijvenbestemming te veranderen in de bestemming maatschappelijk-onderwijs. De gemeente hanteert een aantal belangrijke uitgangspunten als ruimtelijk kader voor de ontwikkeling van deze locatie:

- een goede zichtbaarheid van het hoofdgebouw van het CHE
- de stedenbouwkundige begeleiding van de Zandlaan met nieuwe bebouwing
- stedenbouwkundige aantakking op de omgeving (waaronder de nieuwbouw studentenhuisvesting) zowel functioneel als visueel/stedenbouwkundig
- mogelijkheid tot het verbinden van het hoofdgebouw en de nieuwbouw
- hoogwaardige openbare ruimte en realisatie van een aantrekkelijk verblijfgebied
- parkeren op eigen terrein
- behoud van de ontsluiting van de achterpercelen van de woningen aan de Reehorsterweg

Uitbreiding Groenhorstcollege/Zandlaan 31

Voor het perceel Zandlaan 31 te Ede is het verzoek gekomen om bij het Groenhorst College een praktijkcentrum te realiseren. Het gebouw is noodzakelijk voor het praktijkonderwijs van de afdelingen Dier, Bloem, Groenvoorziening en Agrarische techniek. Het gebouw komt aan de zuidzijde van het huidige gebouw op het terrein van het Groenhorst College.

De beoogde lessen in het praktijkcentrum kunnen niet in het reguliere schoolgebouw gegeven worden. Hierbij moet gedacht worden aan diervoorziening, het aanleggen van tuinen en bestrating en het rijden met een trekker en apparatuur die nodig bij de uitoefening van agrarische beroepen. Het is nodig dat een situatie wordt gecreëerd die zo dicht mogelijk tegen de realiteit aankomt.

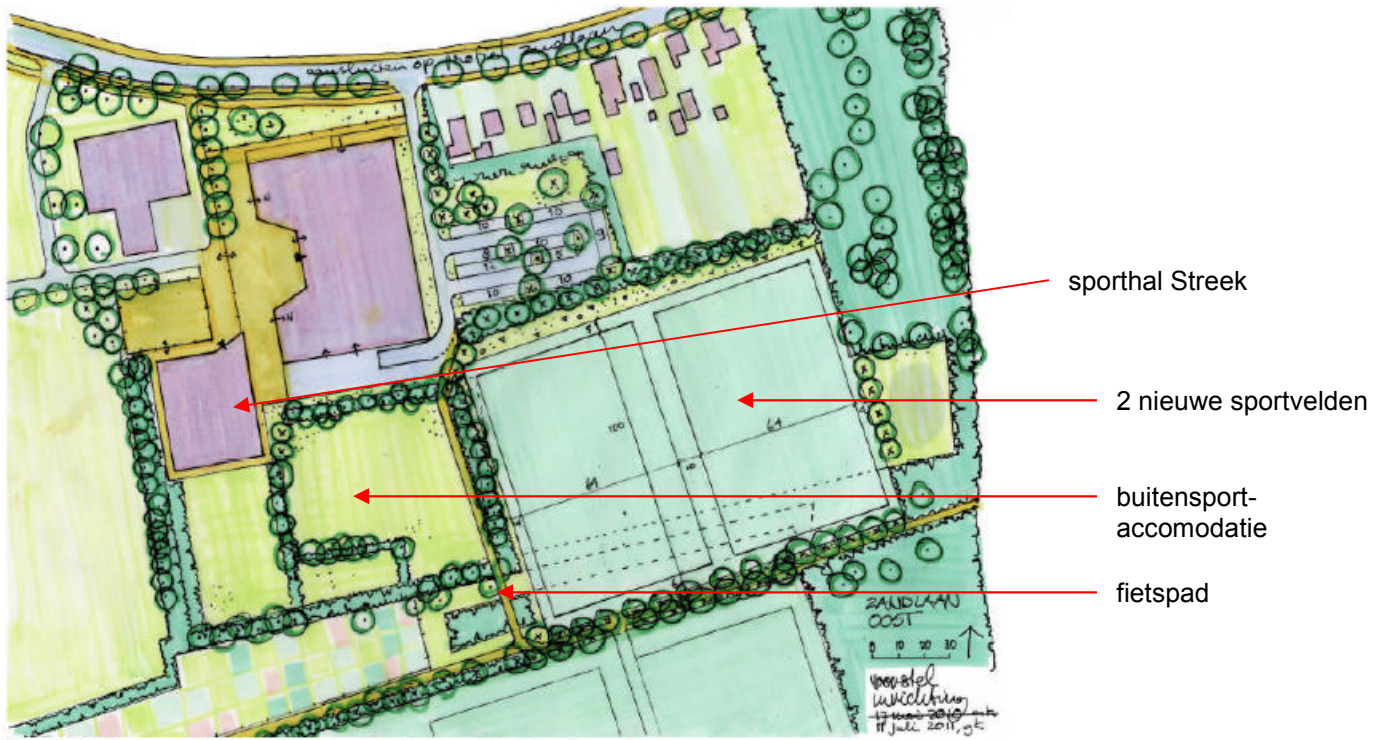
Het bouwplan zal worden gerealiseerd op onbebouwd gebied en het bouwplan voorziet in het realiseren van praktijkcentrum met een oppervlakte van 720 m² en een kassencomplex van ongeveer 300m². De nieuwbouw en kassen komen in het verlengde van het bestaande gebouw te liggen, achter de parkeerplaats en achter een bomenrij. Deze ligging sluit aan bij de visie Kenniscampus.

Aanleg extra sportvelden

Onderdeel van de Kenniscampus zijn sportvoorzieningen. De verplaatsing van de sportvelden in het Sportpark Oranje is gewenst. Ten behoeve van deze verplaatsing wordt binnen het plan de aanleg van een tweetal voetbalvelden mogelijk gemaakt, als uitbreiding van het bestaande sportcomplex Hoekelumse Eng. Ook komt er een nieuwe buitensportaccommodatie voor de Kenniscampus ten zuiden van de nieuwbouw VMBO Het Streek. Deze nieuwe velden worden door een brede nieuwe groenstrook gescheiden van de bestaande woningen aan de Zandlaan.

Rond de sportvelden spelen de ecologische relaties met de aanwezige beplanting en de bossen een belangrijke rol. Hierdoor wordt aangesloten bij de directe nabijheid van de Veluwe en de ecologische relaties tussen het plangebied en de bossen. Deze bevinden zich vooral in de zuidoost zone van het gebied waar dichte en doorlopende groenstructuren het beeld bepalen.

Ten behoeve van de school Het Streek wordt een nieuwe sporthal gerealiseerd. In de onderstaande verkavelingsuggestie zijn de sportvelden en de nieuwbouw van Het Streek VMBO met de nieuwe sporthal weergegeven.



figuur: ligging extra sportvelden en indicatieve ligging van fietspad.

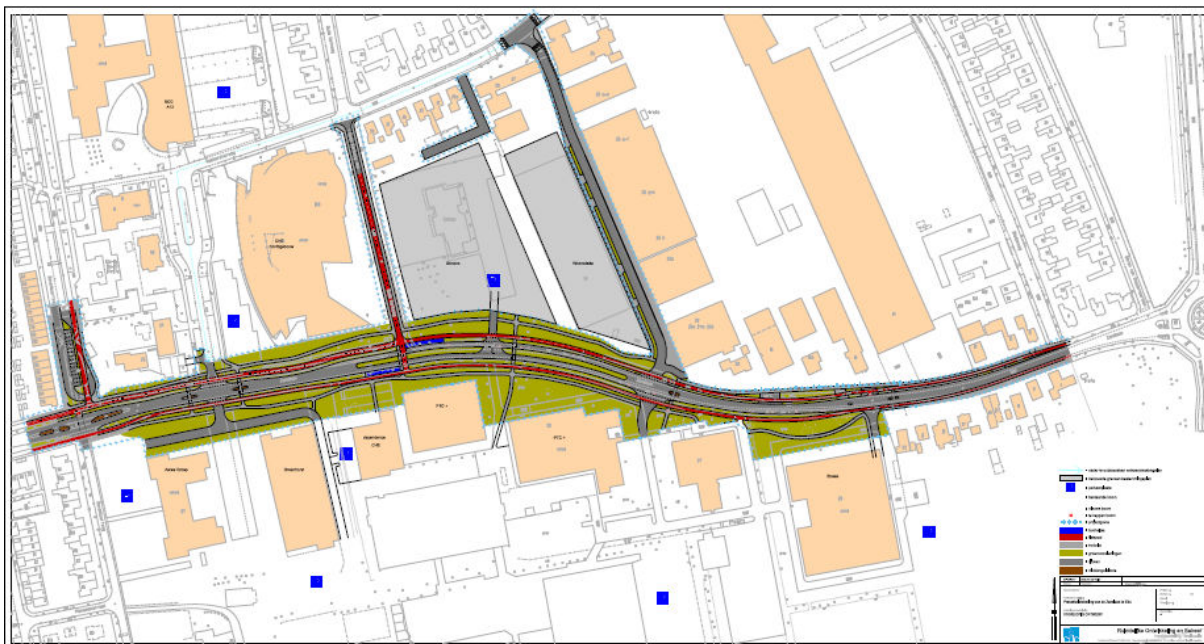
2.4.2. Reconstructie Zandlaan

De Zandlaan blijft, ook na de aanleg van de Parklaan, een belangrijke verkeersfunctie vervullen en wordt gezien als de belangrijkste hoofdontsluitingsweg voor de Kenniscampus. De belangrijkste aanrijroute naar de Kenniscampus is vanaf de Bennekomseweg/Edeseweg. Ten behoeve van een ruimtelijke integratie van het onderwijsgebied aan weerszijden van de Zandlaan en het verbeteren van de verkeersveiligheid wordt in een reconstructie van de Zandlaan voorzien. De aanwezigheid van bus, nood-, en hulpdiensten en vrachtverkeer verlangt een breed profiel, ruime bochtstralen, zo min mogelijk hinder van fysieke snelheidsremmende maatregelen en de scheiding van gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer.

Met het oog op de verkeersintensiteiten en de eisen die bus, nood- en hulpdiensten en bevoorrading aan wegprofiel stellen is het uit het oogpunt van veiligheid en comfort van de fietser gewenst om de fietspaden op de Zandlaan fysiek te scheiden van het gemotoriseerde verkeer.

Vrijliggende voetpaden in plaats van trottoirs ontmoedigen kriskras-oversteekbewegingen, die zich gaan beperken tot de dwarspaden, die een veilige oversteek bieden.

Een duurzaam veilige weginrichting vraagt erom dat functie, gebruik en inrichting van de weg met elkaar in overeenstemming zijn. Voor de Zandlaan is een categorisering als ontsluitingsweg met inrichting als 50km-weg een logische keuze.



figuur: Suggestie van reconstructie Zandlaan

Het belangrijkste kenmerk van het ontwerp voor de Zandlaan is een weg met zo veel mogelijk vrijliggende fietspaden. Op het gedeelte van de Kenniscampus liggen er geen trottoirs langs de rijweg, maar liggen er voetpaden die los van de weg door het groen heen voeren. In het oostelijk deel van de Zandlaan is minder ruimte beschikbaar. Daar zijn er wel trottoirs en wordt voor de fietser volstaan met verhoogde fietsstroken. Op het centrale deel van de Kenniscampus wordt de rijbaan gescheiden door een middenberm, die tevens een goede oversteekvoorziening biedt voor het langzaam verkeer. Op dit gedeelte is ook de bushalte voorzien, ter hoogte van de aansluiting met de Oude Kerkweg. De reconstructie van de Zandlaan past binnen de mogelijkheden van de bestemming Verkeer. Aangrenzend wordt de bestemming Groen gebruikt, waarbinnen ruimte is voor de voetpaden, in- en uitritten en de groene voorterreinen. Een zekere mate van flexibiliteit wordt geboden door een uitwisselbaarheid van functies binnen de verkeers- en groenbestemming.

2.5. Ontwikkelingen direct grenzend aan het plangebied

2.5.1. Parklaan

Aan de oostkant van Ede ontwikkelt zich de komende jaren een bijzonder gebied: Veluwe Poort. Veluwe Poort kenmerkt zich door de aanwezigheid van historisch erfgoed, de unieke ligging op de overgang van de Gelderse Vallei naar de Veluwe en uitstekende bereikbaarheid. Het project Veluwe Poort bestaat uit verschillende deelprojecten, namelijk de ontwikkeling van de kazerneterreinen, de realisatie van een nieuw intercystation, de realisatie van 1.400 woningen en bijhorende voorzieningen op het terrein van de voormalige Enka kunstzijdefabriek en de herstructurering van de Kop van de Parkweg.

Om de bereikbaarheid van het nieuwe stadsdeel te kunnen waarborgen en om knelpunten in bestaand Ede op te lossen wordt de nieuwe ontsluitingsweg Parklaan gerealiseerd. De Parklaan vormt een verbinding tussen de deelprojecten Enka, kazerneterreinen en het station, biedt een oplossing voor bestaande knelpunten en ontsluit Veluwe Poort naar de provinciale weg N224 en de rijksweg A12. De Parklaan wordt landschappelijk vormgegeven en slingert zich organisch door het gebied. De Parklaan maakt straks onderdeel uit van de hoofdwegenstructuur van Ede. Het is dan ook een gebiedsontsluitingsweg waar doorstroming van het autoverkeer centraal staat. De Parklaan kent een beperkt aantal kruispunten en directe aansluitingen van aanliggende bestemmingen worden zoveel mogelijk vermeden. Dit bevordert zowel de doorstroming als de verkeersveiligheid.

De aanleg van de Parklaan is van groot belang voor de Kenniscampus, omdat de bereikbaarheid van het gebied hierdoor sterk zal verbeteren. Via de Parklaan wordt de Zandlaan immers direct aangetakt

op de A12 en ook de N781 richting Wageningen. Dit zal er tevens toe leiden dat de route Frans Halslaan-Zandlaan minder aantrekkelijk wordt als route voor doorgaand verkeer, met andere woorden verkeer met een bestemming op bijvoorbeeld station Ede-Wageningen of Ede-Centrum. Project Parklaan sluit direct aan op de projectgrens van de herinrichting Zandlaan en omgeving. De rotonde op de aansluiting Zandlaan- Bennekomseweg- Edeseweg- Horalaan wordt namelijk omgevormd tot een kruispunt met verkeerslichten. Hiertoe zijn opstelstroken noodzakelijk, hetgeen de reden is waarom de plangrens met project Parklaan op de Zandlaan ter hoogte van de Diedenweg is getrokken.

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nota Ruimte, Ruimte voor Ontwikkeling (2006)

In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020. Bovendien bevat het een doorkijk op de langere termijn, namelijk de periode 2020-2030. De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKB's) behorende bij de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (en de Actualisering daarvan in de Vinac) en het Structuurschema Groene Ruimte. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies op het relatief beperkte oppervlak van Nederland. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid. Met de Nota Ruimte heeft het kabinet gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Er wordt meer nadruk gelegd op "ontwikkelingsplanologie" en minder op "toelatingsplanologie". Daarnaast is het landelijk beleid gericht op het optimaal benutten van het huidige bebouwde gebied.

3.1.2. Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw (wettelijk verplicht sinds 2003)

De kern van het advies van de commissie Waterbeheer 21^e eeuw is het water meer ruimte geven voordat het die ruimte neemt. Dit betekent dat in het landschap en de stad meer ruimte beschikbaar moet komen voor het opslaan van water. De strategie van het waterbeleid valt uiteen in drie sporen: Anticiperen in plaats van reageren, Meer ruimte voor water en Vasthouden, bergen en afvoeren.

De Watertoets is een direct gevolg uit de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw. Het is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

De zogenaamde waterparagraaf is verplicht en wordt verder uitgewerkt in Hoofdstuk 4.

3.2. Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is neergelegd in het Streekplan Gelderland 2005, vastgesteld door de Provinciale Staten op 29 juni 2005. Op 1 juli 2008 is de fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in werking getreden, de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Door inwerkingtreding van de Wro heeft het streekplan nu de status van een structuurvisie heeft gekregen. Deze provinciale structuurvisie valt ondermeer uiteen in een beleidsdocument (visie) en een normatief stelsel (criteria, maatvoeringseisen etc.) De nieuwe wet verandert niets aan de inhoud van het Streekplan Gelderland 2005. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

De wetswijziging zorgt voor een duidelijke taakverdeling tussen de overheden waarbij ruimtelijke beleidsplannen van Rijk, Provincie en gemeenten in hoge mate verticaal op elkaar zijn afgestemd. In de nieuwe Wro is de sturingsfilosofie dat elke overheid op basis van de eigen verantwoordelijkheid en de daarbij behorende instrumenten vooral proactief optreedt ter realisering van haar eigen ruimtelijk beleid. De provincie ziet er op toe dat bestemmingsplannen ook inderdaad worden vastgesteld conform het provinciaal beleid, waarbij zij een reactieve rol vervult. In de Wro-agenda heeft de provincie verder nader uitgewerkt hoe dit bestaande beleid vertaald wordt en beschreven welke instrumenten toegepast (kunnen) worden voor het verwezenlijken van provinciale doelen.

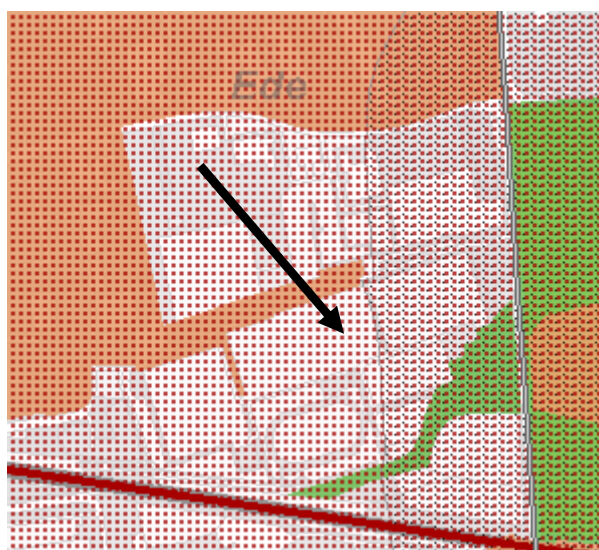
3.2.1. Streekplan Gelderland 2005

Het streekplan voor de Provincie Gelderland vormt het provinciaal sociaalruimtelijk beleid wat leidend is voor het bestemmingsplan. De hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid voor de periode 2005-2015 is om de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke (rijk, provincie, gemeenten, waterschappen) en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken. In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt in bestaand bebouwd gebied en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied.

Hiervoor zijn nodig:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

Op de beleidskaart Ruimtelijke Structuur is het overgrote deel van het plangebied aangeduid als stedelijk netwerk. Een klein deel is aangeduid als Ecologische Hoofdstructuur (EHS) natuur. In het onderstaande figuur is dit deel groen gekleurd.



Figuur: uitsnede digitale Beleidskaart ruimtelijke structuur

3.2.2. Provinciale Ecologische Hoofdstructuur

De plannen voor de (landelijke) ecologische hoofdstructuur zijn door de provincie Gelderland nader uitgewerkt in een gebiedsplan. In dit plan is een nauwkeurige begrenzing opgenomen van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland. De EHS bestaat uit bestaande en nieuw te realiseren natuurgebieden, verwevingsgebieden en ecologische verbindingzones. Het vormt de basis voor het Nederlandse natuurbeleid.

Daarnaast grenst het plangebied aan het Natura 2000 gebied Veluwe. Zie voor de voor het bestemmingsplan relevante waarden hoofdstuk 4.4 (ecologie).

3.2.3. Woonbeleid

De gemeenten en corporaties maken met de provincie Gelderland afspraken over woningbouw. Dit komt samen in het Kwalitatief WoonProgramma (KWP). KWP 3 is het meest recente programma. Het KWP3 heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte en gaat uit van een woningtekort van 0% in 2020. De woningbehoefte in Gelderland is becijferd op circa 69.000 woningen (netto) voor de periode 2010-2019, voor Regio De Vallei 12.000 woningen netto.

Voor Regio De Vallei wordt sterk de nadruk gelegd op het realiseren van betaalbare koop- en huurwoningen, waarbij men zich expliciet uitspreekt voor méér betaalbare huurwoningen (ambitie-indicatie is 46% netto). Tevens richt het KWP3 zich op het voldoende ontwikkelen van levensloopbestendige ('nultreden'-) woningen en is er specifiek aandacht voor onderwerpen als energie & klimaat, dak- en thuislozen en collectief particulier opdrachtgeverschap.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Visie Kenniscampus Zandlaan

In mei 2009 hebben betrokken partijen overeenstemming bereikt over de *Ruimtelijke Visie Zandlaan/Kenniscampus*. In juni 2009 heeft het College de Ruimtelijke Visie vastgesteld. De hoofddoelstellingen van deze visie zijn: het versterken van de onderwijsfunctie in het gebied, het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het verbeteren van de bereikbaarheid en verkeersveiligheid. Nieuw in de visie is dat er ook ruimte wordt geboden aan studentenhuisvesting waarvoor in de visie meerdere locaties zijn aangewezen. Deze woonfunctie kan bijdragen aan de sociale controle, veiligheid en levendigheid in het gebied.



Figuur: Verkavelingsuggestie o.b.v. Ruimtelijke Visie Kenniscampus

3.3.2. Welstandsnota

Zowel het bestemmingsplan als de *Welstandsnota (2004)* geven invulling aan de ruimtelijke kwaliteit. Het bestemmingsplan beoogt primair de bouw- en gebruiksmogelijkheden van een gebied te regelen. De welstandsnota geeft het beleid voor de visuele kwaliteit van de gebouwde omgeving weer. De raakvlakken tussen de welstandsnota en het bestemmingsplan op het onderdeel van de visuele kwaliteit worden voor een belangrijk onderdeel bepaald door de in het bestemmingsplan na te streven doeleinden. Zo zal de welstandsnota voor een gebied met onderwijsinstellingen en bedrijvigheid andere criteria hanteren dan voor een woonwijk.

De Zandlaan behoort tot deelgebied (bedrijventerrein) Reehorsterweg. In de omschrijving bij dit deelgebied wordt vermeld dat de Zandlaan een organisch ontstane route is die centraal door het deelgebied loopt, dat er geen duidelijke verkavelingstructuur herkenbaar is en dat forse panden worden afgewisseld door kleinere bebouwing van veelal twee bouwlagen. Voor de bebouwing aan de Zandlaan geldt een bijzonder welstandsbeleid, waarbij de aandacht gericht is op het verhogen van de beeldkwaliteit langs deze route. Voor de overige bebouwing geldt een regulier welstandsbeleid. Voor dit deelgebied zijn welstandscriteria ten aanzien van de ruimtelijke structuur en situering op het perceel benoemd die van invloed zijn op dit bestemmingsplan.

Beeldkwaliteitplan Zandlaan

Voor het gebied Zandlaan is het beeldkwaliteitplan Kenniscampus Ede opgesteld. Het beeldkwaliteitplan heeft tot doel regels en randvoorwaarden te stellen waaraan zowel de bebouwde als de onbebouwde omgeving in het Kenniscampusgebied moet voldoen. Het plan vormt hiermee het ontwerp kader voor betrokken ontwerpen en is daarnaast, naast de vigerende welstandsnota, het toetsingskader voor de Welstandcommissie. Het beeldkwaliteitplan Kenniscampus Ede vult de vigerende regels uit de Welstandsnota aan. De gemeenteraad stelt het beeldkwaliteitplan tegelijk met het bestemmingsplan vast.

3.3.3. Nota Ruimtelijk Veelzijdig

Het inventarisatierapport behorende bij de nota 'Ruimtelijk Veelzijdig, een verkenning van de toekomstige structuur van Ede-stad' 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 bedrijfes. Er is weinig groen in de openbare ruimte.

Het huidige uitgangspunt van het gemeentelijke 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.

3.3.4. Woonbeleid

Document: Nota Wonen 2007-2015. Van visie naar realisering (gemeente Ede). Deze nota kent vier beleidsopgaven:

1. ruimte voor woningbouw
2. realisering van goedkope woningbouw
3. voldoende slaagkansen voor woningzoekenden
4. een sluitend netwerk van wonen, welzijn en zorg.

In de Nota Wonen (2007-2015) is afgesproken dat voor nieuwbouw wordt vastgehouden aan het realiseren van een verdeling van 30% betaalbaar¹, 30% middelduur² en 30% duur³ en 10% flexibel. Voor de uitbreidingslocaties in de dorpen wordt gestreefd naar 50% betaalbare woningbouw mits dit financieel mogelijk is.

Continu wordt gemeentebreed gewerkt aan bijstelling van het woningbouwprogramma.

Zie hierover meer in paragraaf 3.2.3.

3.3.5. Duurzaam bouwen

Onder duurzame bouw en stedenbouw wordt verstaan het op zodanige wijze ontwerpen, bouwen, inrichten, beheren en gebruiken van gebouwen en de gebouwde omgeving, dat de schade voor de gezondheid en het milieu in alle stadia van het bestaansproces (van ontwerp tot en met sloop) zoveel mogelijk wordt beperkt. Aspecten van duurzaam bouwen zijn bijvoorbeeld verantwoord grondstoffengebruik, beperking van bouw- en sloopafval, energie- en waterbesparing in de woning. Aspecten van duurzame stedenbouw zijn bijvoorbeeld zorgvuldige locatiekeuzes, gebruik maken en inpassen van landschappelijke, cultuurhistorische en waterhuishoudkundige structuren, integraal waterbeheer, situering ten opzicht van de zonnestand.

Bij (ver)nieuwbouw moet met deze aspecten van duurzaam bouwen en stedenbouw rekening worden gehouden.

3.3.6. Economie

De gemeente Ede hanteert sinds 2003 de nota "Economie in Ede: vitaal en veelzijdig, Kadernota Economisch Beleid Ede". Deze kadernota geeft het economisch beleid weer voor de korte en middellange termijn, gebaseerd op een visie en ambitie richting 2010 met een doorkijk naar 2015. De nota geeft alle actoren duidelijkheid over de economische doelstellingen van de gemeente Ede. Als ambitie is geformuleerd: voldoende en gevarieerde werkgelegenheid toegesneden op de kwaliteiten van de beroepsbevolking, evenals een aantrekkelijk aanbod van voorzieningen voor inwoners en bezoekers. Deze kadernota vervangt de oude economische beleidsnota "Werken in en aan Ede" uit 1990.

Food Valley

De kern van de ambitie van Food Valley is het creëren van optimale condities voor kennisontwikkeling en innovatie op het gebied van voeding en voedsel in zijn volle breedte. Maar ook hoe natuurlijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten van het Valleigebied in aanvulling hierop een belangrijke rol spelen in de concurrentieslag om studenten, wetenschappers en foodbedrijven. Het gaat ook over een regio die wereldwijd verbonden is en gemakkelijk toegang biedt tot de daarbij passende stedelijke voorzieningen. De Kenniscampus Ede past binnen de ambities van de regio Food Valley.

¹ betaalbaar tot € 170.000 von en huur € 652,52 (liberalisatiegrens, peildatum 1 januari 2011)

² middelduur van € 170.000 von - € 250.000 von

³ duur > € 250.000, > huur € 647,53 (liberalisatiegrens, peildatum 1 juli 2010)

4. Onderzoek en randvoorwaarden

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen diverse aspecten aan de orde die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna, water, milieuaspecten en kabels en leidingen. Per onderdeel worden het beleid en/of wetgeving weergegeven, waar vervolgens het plangebied aan wordt getoetst, gevolgd door de consequenties voor het bestemmingsplan. Daarbij wordt in de conclusie een onderscheid gemaakt tussen het conserverende deel van het bestemmingsplan en het ontwikkelingsdeel.

4.2. Bedrijven en milieuzonering

Beleid/regelgeving

De gemeente is verantwoordelijk voor een goede afweging bij het toestaan van nieuwe bedrijven. De afweging dient ervoor om het gevaar en overlast voor omliggende woningen te beperken. Bij de afweging van de gemeente kan gebruik gemaakt worden van de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering van Vereniging Nederlandse Gemeenten. De handreiking geeft zones (door middel van richtafstanden) per milieubelastende activiteit wat de acceptabele afstand is ten opzichte van een gevoelige bestemming (bijvoorbeeld een woning) op het vlak van geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen, waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken.

Ontwikkeling Kenniscampus

In het bestemmingsplan vindt op een aantal percelen een wijziging van de huidige bestemming plaats. Bij het toestaan van nieuwe ontwikkelingen speelt de invloed van bedrijven op gevoelige bestemmingen een rol. Het is van belang dat huidige bedrijfsactiviteiten niet worden beperkt door nieuwe gevoelige bestemmingen en vice versa. Het plangebied wordt getypeerd als een gebied met een duidelijke functiemenging (omgevingstype 'gemengd gebied'). Dit betekent dat de richtafstanden in het kader van geluid uit de VNG-brochure met één afstandsstap kunnen worden verminderd.

Bestaande bedrijven

In het plangebied liggen verschillende bedrijven. De milieuhindercontouren ten gevolge van de aanwezige bedrijven zijn inzichtelijk gemaakt. De bestaande bedrijven worden in het bestemmingsplan ingepast.

Adres	Omschrijving	Milieucategorie	Richtaf-stand ¹
Reehorsterweg 21	Verkeersbordenproducent	3.2	100
Reehorsterweg 23-25	Tandtechnisch laboratorium /kliniek voor mondzorg	1	0
Reehorsterweg 25 a-d	Opslag Wien ijs/ Bandenservice / Garage / Opslag Kaas	2	10
Reehorsterweg 25 e-h	Garage / producent zonwering / Sanitaire groothandel / bouwinstallatiebedrijf	2	10
Reehorsterweg 25 i-l	Sanitaire groothandel / opslag / opslag / opslag	2	10
Reehorsterweg 27a	Opslag	2	10
Zandlaan 12	Geen bedrijvigheid	0	0

Zandlaan 14	Aannemersbedrijf	3.2	50
Zandlaan 16	Geen bedrijvigheid	0	0
Zandlaan 18	Kantoorgebouw	1	0
Zandlaan 22a	Groothandel woninginrichting / Kantoorgebouw	2	10
Zandlaan 22 b-d	Keukengroothandel / Kringloopwinkel / Installatiebedrijf	2	10
Diedenweg 92	Aannemersbedrijf	2	10
Diedenweg 94	Lijmfabriek	3.2	100
Diedenweg 96	Bedrijfsverzamelgebouw	2	10
Diedenweg 98	Bedrijfsverzamelgebouw	2	10

¹ De richtafstanden (in meters) zijn voor zover mogelijk verminderd met één stap, vanwege het feit dat er sprake is van een gemengd gebied

Ontwikkelingen

Hierna volgt een overzicht van de ontwikkelingen die in het plan zijn opgenomen in relatie tot omliggende bedrijven.

Studentenhuysvesting Zandlaan 24

Geconcludeerd wordt dat de minimale afstand van de perceelsgrens van de bestaande bedrijven tot het nieuwe bouwvlak van de studentenhuysvesting 10 meter moet zijn. De bestaande bedrijven vormen op basis van de bestaande milieuvergunningen vanuit de milieuzonering geen belemmering.

CHE locatie/Sonocoterrein

Een school is opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'. Het heeft categorie 2, waarbij een (grootste) richtafstand van 30 meter geldt in het kader van geluid. Gezien de ligging van de te ontwikkelen school in een gemengd gebied mag deze richtafstand worden verminderd met één stap tot 10 meter. In het bestemmingsplan wordt deze afstand tussen enerzijds het bouwvlak van wonen en anderzijds de bestemmingsgrens van Maatschappelijk-onderwijs gerespecteerd.

Uitbreiding Groenhorstcollege/Zandlaan 31

De uitbreiding van het Groenhorstcollege is gepland aan de zuidzijde van het perceel. Ook na het realiseren van de uitbreiding wordt aan de minimaal vereiste afstand tot woningen van 10 meter voldaan. Vanuit milieuzonering bestaan er dan ook geen belemmeringen voor de gewenste uitbreiding.

Aanleg extra sportvelden

Tussen sportvoorzieningen en gevoelige bestemmingen geldt een afstand van 50 meter in het kader van geluid als richtafstand. Omdat het een gemengd gebied betreft, kan deze richtafstand worden verlaagd naar 30 meter. Er moet dan ook een minimale afstand van 30 meter van de sportvelden tot woningen in de omgeving in acht worden genomen. Hier wordt aan voldaan.

Reconstructie Zandlaan

Milieuzonering is voor de aanleg van wegen niet relevant.

Conclusie

De ontwikkelingen die zijn opgenomen in het plan vormen in het kader van milieuzonering geen bezwaar.

Conserverende deel

In het plangebied zijn naast woningen ook allerlei soorten bedrijven aanwezig. Deze bedrijven zijn positief bestemd in het plan. Het is dan ook mogelijk dat bedrijven in het plangebied naar de maatstaf van de huidige richtafstanden uit de handreiking hinder toebrengen aan omliggende gevoelige bestemmingen. De bedrijven hebben echter in het verleden bepaalde rechten hebben verworven. Het doel van het actualisatieplan is deze rechten te behouden.

Een nieuwe manier van bestemmen en de noodzaak om bedrijfszonering toe te passen heeft in een aantal gevallen wel geleid tot andere mogelijkheden dan het vorige plan bood. Daarbij is bekeken welke bedrijfsactiviteiten gewenst zijn. De bedrijfsactiviteiten die op het moment van vaststelling van

het plan uitgevoerd werden, kunnen echter in alle gevallen nog steeds worden uitgevoerd. De bestaande bedrijven zijn niet beperkt in hun mogelijkheden.

Conclusie

Omdat voor wat betreft het conserverende deel, de invloed van bedrijven op de omgeving niet verandert ten opzichte van de bestaande situatie, bestaan er geen bezwaren tegen het conserverende deel van het bestemmingsplan.

4.3. Groen

Beleid/regelgeving

Groen in de bebouwde omgeving heeft meerdere functies. De aanwezigheid ervan is belangrijk. Groen draagt namelijk bij aan de herkenbaarheid (esthetische waarde) van de stad en de leefbaarheid (economisch, sociaal pedagogisch waarde) van de buurt. Daarnaast herbergt groen ook een natuurfunctie, klimaatfunctie en milieufunctie. Om deze redenen vindt de gemeente Ede het wenselijk een duurzame groenstructuur na te streven, zorgvuldig met de groenstructuur om te gaan en steeds te zoeken naar de goede combinatie van functies. Het gemeentelijk beleid is gericht op het behouden van het structureel groen en de structurerende laanbeplanting. Dit is in kaart gebracht in het groenstructuurplan (2003).

Ontwikkeling Kenniscampus

Kenniscampus algemeen

Groenstructuur

- bij ontwikkelingen is het uitgangspunt bestaande groenstructuren te versterken en waar mogelijk, en bijdragen aan het totaalbeeld, het aanbrengen van nieuwe groenstructuren;
- bestaande ecologische verbindingen worden behouden, dan wel hersteld, en waar mogelijk versterkt;
- De Zandlaan en de Bovenbuurtweg dragen door hun groene karakter bij aan de totale groenstructuur, bestaande laanbeplanting blijft gehandhaafd en waar mogelijk uitgebreid.

Studentenhuisvesting Zandlaan 24

De bomenstructuur langs de Zandlaan (openbaar gebied) zal zoveel mogelijk behouden blijven. Binnen de gedachte van de Kenniscampus is het openbare karakter met losse gebouwen in het groen van groot belang. Voor de ontwikkeling van studentenhuisvesting op deze locatie gelden een groen voorterrein als uitgangspunt. De parkachtige sfeer en paviljoenachtige bebouwing vragen om een juist gebruik van verhardingsmaterialen.

CHE locatie/Sonocoterrein

Voor de ontwikkeling van de CHE-locatie geldt een groen voorterrein als uitgangspunt. Aandacht moet er zijn voor een groene uitstraling van het hele terrein, mede door de centrale ligging van het gebied. Het gebied moet uitnodigen tot verblijven en aangenaam verpozen. Waar mogelijk dienen bestaande bomen gehandhaafd te blijven. Parkeervoorzieningen moeten groen ingepast worden. De parkachtige sfeer en paviljoenachtige bebouwing vragen om een juist gebruik van verhardingsmaterialen.

Uitbreiding Groenhorstcollege/Zandlaan 31

Het Groenhorstcollege maakt deel uit van het hele scholencomplex rond de Zandlaan. Het is daarom gewenst dat ook met de nieuwbouw wordt aangesloten op de structuur en het beeld van de rest van het gebied Zandlaan. Voor het Groenhorstcollege gaat het er dan om dat bebouwing en inrichting aansluiten bij het groene karakter van het gebied.

Aanleg extra sportvelden

Dit deel van de Zandlaan ligt in de 'Groene Wig' tussen Ede en Bennekom. Het maakt onderdeel uit van de flank van de Veluwe. Kenmerkend voor het gebied is de structuur van open kamers omzoomd door fors groen. De ecologische relaties met de aanwezige beplanting en de bossen spelen een belangrijke rol. Aangesloten wordt bij de directe nabijheid van de Veluwe en de ecologische relaties tussen het plangebied en de bossen.

In het gebied komen sportvelden, parkeerterreinen en liggen volkstuinen. In het ontwerp voor het gebied wordt het groene karakter van de Kenniscampus benadrukt. Stevige en doorlopende

groenstructuren (bestaand en nieuw) omzomen de open kamers waarin functies als sportvelden, parkeerplaatsen en volkstuinten liggen. Aan de noordkant zorgen brede houtsingels voor een goede afscherming richting aangrenzende tuinen. De groenstructuren hebben tevens een belangrijke ecologische functie. Detaillering van het ontwerp (bijvoorbeeld mantelzoomvegetatie) en verlichting moeten hierop afgestemd worden.

De parkeerterreinen krijgen een groene uitstraling door de boomvakken tussen de parkeerplaatsen. Mogelijke reserveringen in het gebied (voor bijvoorbeeld uitbreiding sporthal, uitbreiding parkeerterrein, waterberging Parklaan) worden vooralsnog groen ingericht.

Reconstructie Zandlaan

De Kenniscampus is een parkachtig gebied. De Zandlaan is binnen dit parkachtige gebied een structuurbepalend element. De bebouwing toont zich richting Zandlaan. Beeld langs de Zandlaan is een laanbeplanting. De bestaande linden blijven zoveel mogelijk gehandhaafd. Ter hoogte van het centrale deel van de campus wordt de laanbeplanting onderbroken; waardoor de Zandlaan als het ware onderdeel wordt van het parkachtige gebied.

Op de campus zijn alle verkeersstromen gescheiden door groen; langs dit deel van de Zandlaan komen fiets- en voetpaden los van de rijbaan te liggen. In het centrale deel zijn kruisingen (langzaam verkeer) met de Zandlaan.

Conserverende deel

Bestaande situatie

Een deel van het plangebied ligt in een "Vlak" van de hoofdgroenstructuur van Ede (HV7): sportpark Oranje/Scholenpark Bovenbuurtweg/Bedrijvenpark Reehorsterweg.

De huidige situatie is beschreven als verzameling groene voorzieningen en scholen met groene kwaliteiten en bedrijvengebied. Tevens vormt het een schakel naar het Hoekelumse bos.

De volgende (knel-)punten worden opgemerkt:

- Ontwikkeling en structuur als verzameling deelgebieden, ruimtelijk ad hoc opbouw.
- Sportpark Oranje en bedrijventerrein.
- Reehorsterweg; ontwikkelingsgebied voor woningen.
- Terrein scholen (Maandereng) met groen (campus) karakter

Een integrale samenhangende ontwikkeling op beeldkwaliteit, ecologisch beheer en gebruikswaarden is gewenst evenals een geïntegreerde ontwikkeling van ruimtelijk/structurele koppeling groenelementen (sportpark, campuskarakter scholen etc.). Als actie voor ontwikkeling wordt geformuleerd: Integraal plan ontwikkelen, waarbij de nadruk ligt op het groenkarakter met verwijzing naar het nabij gelegen bos.

Het plangebied ligt tevens in het "Vlak" HV3: Bovenbuurtpark: Volkstuinen/Kinderboerderij/Sportpark de Hoekelumse Eng

De huidige situatie is opgebouwd uit de Speelplek Bovenbuurtweg, de Skatebaan, Jeu de Boule baan en Sportvelden. Als knelpunt is benoemd dat de binding tussen de groenelementen ontbreekt. De gewenste situatie (beeld en gebruik) is een parkuitstraling met sportief recreëren. Als actie voor ontwikkeling wordt o.a. geformuleerd: sportief recreëren en binding integrale openbare inrichting.

Bovendien ligt op de Bovenbuurtweg de hoofdgroenstructuur "lijn": HL 15 Laantje Bovenbuurtweg/Vincent van Goghstraat/Kerkweg. Hier is als knelpunt benoemd dat schakels ontbreken en een beperkte herkenbaarheid. Een eenheid in ruimtelijk beeld en profilering wordt nagestreefd, met daarbij een afgewogen keuze van boomsoorten (landschappelijke positie) en geleidelijke vervanging. Bomen 1e en 2e grootte.

Conclusie

De grotere, structuurbepalende groengebieden en de overige relevante groene (gebieds)elementen worden als zodanig bestemd. Overige, niet structuurbepalende (laan)beplanting aan de openbare weg is mede bestemd binnen de verkeersbestemming.

4.4. Ecologie

Beleid/regelgeving

Voor ruimtelijke ingrepen of bestemmingsplanwijzigingen heeft men te maken met de natuurwetgeving. Binnen de natuurwetgeving wordt onderscheid gemaakt in bescherming van soorten en gebieden. Soorten en hun directe leefomgeving worden beschermd door de Flora- en faunawet. De Natuurbeschermingswet draagt zorg voor de gebiedsbescherming. Daarnaast is er het beschermingskader van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dat een samenhangend netwerk van natuurgebieden nastreeft.

Flora- en faunawet

De Flora en Faunawet (april 2002) richt zich op de instandhouding van populaties van soorten die bescherming behoeven. In geval van activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen of bestemmingsplanwijzigingen die zulke ontwikkelingen mogelijk maken, zoals hier het geval, gaat het bij toetsing aan de Flora- en faunawet om de soorten uit tabel 2 en 3 van de AMvB artikel 75.⁴ Voor soorten uit tabel 1 van AMvB artikel 75 geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van de verbodsbepalingen.

Sinds de inwerkingtreding van de AMvB (2005) worden er drie categorieën beschermingsniveaus onderscheiden waarop het ontheffingsregime is gebaseerd. Dit betekent onder meer dat algemene soorten (tabel 1) niet meer ontheffingsplichtig zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Bij ruimtelijke en planologische ontwikkelingen zijn de volgende verboden van belang:

- Artikel 8: het is verboden beschermde planten te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei wijze van hun groeiplaats te verwijderen;
- Artikel 9: het is verboden beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen;
- Artikel 10: het is verboden beschermde dieren opzettelijk te verontrusten;
- Artikel 11: het is verboden nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren;
- Artikel 12: het is verboden eieren van beschermde dieren te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen.

Bovendien moet iedereen voldoende zorg in acht nemen voor in het wild levende planten en dieren (zorgplicht, artikel 2, lid 1). De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, ongeacht beschermingsstatus, ontheffing of vrijstelling.

Natuurbeschermingswet 1998

In de nieuwe Natuurbeschermingswet 1998 (gewijzigd oktober 2005) zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn verwerkt. Bij toetsing aan de Natuurbeschermingswet gaat het om soorten en habitats waarvoor, krachtens de Habitat- en Vogelrichtlijn, Natura 2000-gebieden zijn aangewezen en instandhoudingdoelstellingen zijn geformuleerd.

Het is van belang na te gaan of er een Natura 2000 gebied binnen de invloedsfeer van de planlocatie ligt, waardoor er mogelijk sprake is van (significant) negatieve effecten. Indien dit het geval is, dienen de mogelijke effecten van de voorgenomen ingrepen op de instandhoudingdoelstellingen bepaald te worden. Dit kan leiden tot een vergunningplicht op grond van de Natuurbeschermingswet, middels een verstorings- en verslechteringsstoets bij negatieve effecten en een passende beoordeling wanneer er significant negatieve effecten verwacht worden.

De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet:

- Natura 2000 gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde natuurmonumenten;
- Wetlands.

⁴ Besluit van 10 september 2004, houdende wijziging van een aantal algemene maatregelen van bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet en enkele andere wijzigingen.

In Ede worden twee gebieden door de Natuurbeschermingswet beschermd, te weten de Veluwe en de Bennekomse Meent. Beschermdenatuurmonumenten of wetlands zijn niet aanwezig in Ede.

Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

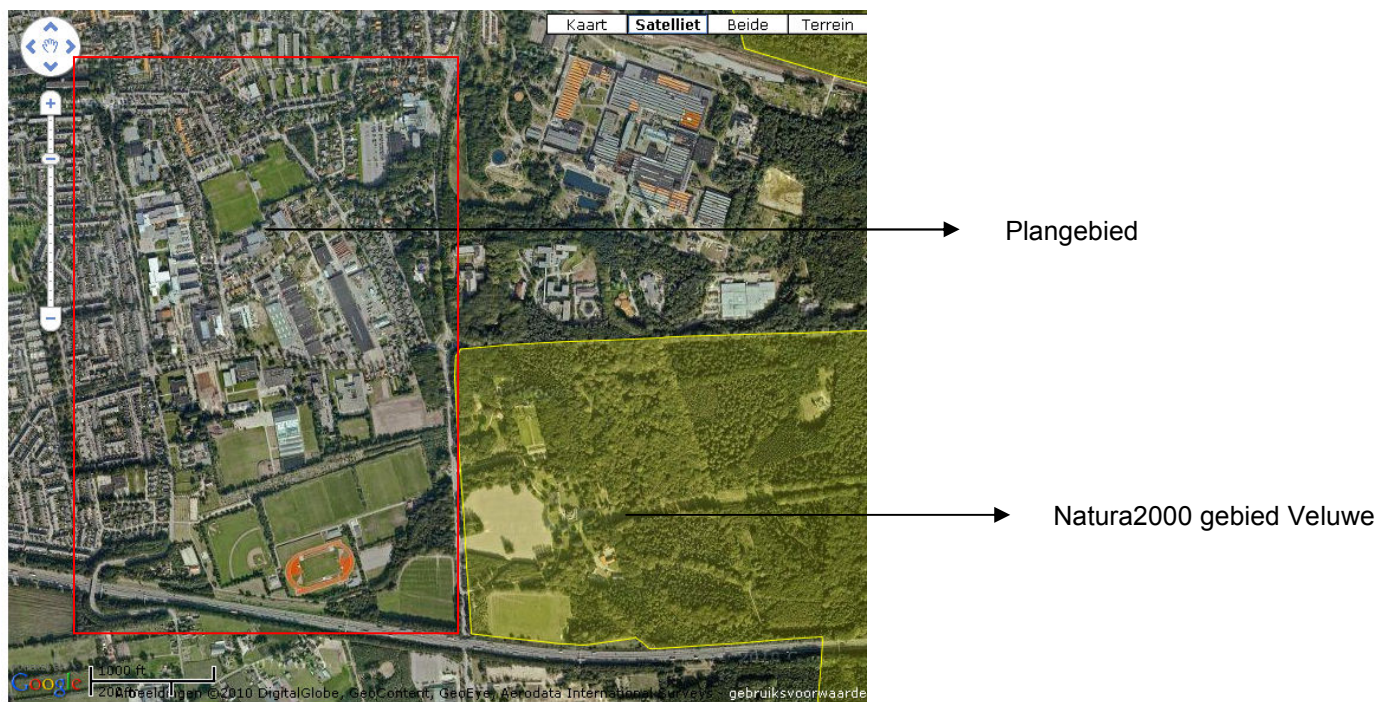
Daarnaast kunnen gebieden ook onderdeel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur (EHS).

Onderscheid wordt gemaakt tussen:

- EHS-natuur - bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden;
- EHS-verweving - gebieden met andere bestemming dan natuur, maar met hoge natuurwaarden;
- ecologische verbindingzones - verbindingen bewerkstelligen tussen EHS onderdelen.

De EHS-natuur bestaat uit bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Landgoederen, landbouwgebieden met natuurwaarden en landbouwgebieden met een hoge dichtheid aan bos- en landschapselementen maken onderdeel uit van de EHS-verweving. Ecologische verbindingzones vormen de verbindingen tussen EHS-natuur en EHS-verweving.

Het hoofddoel van het ruimtelijk beleid voor de EHS is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen. Het ruimtelijke beleid, vastgelegd in de provinciale Streekplannen, is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. Nieuwe plannen, projecten of handelingen binnen de begrensde EHS zijn niet toegestaan als deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn én er sprake is van redenen van groot openbaar belang.



Ligging Natura2000 gebied



Ligging EHS

Ontwikkeling Kenniscampus

Ecologisch onderzoek

Voorafgaand aan ruimtelijke ontwikkelingen of bestemmingsplanwijzigingen moet beoordeeld worden of de ruimtelijke plannen strijdig zijn met de natuurwetgeving. Indien de kans bestaat dat de plannen negatieve effecten hebben op beschermde inheemse soorten flora en fauna of beschermde natuurgebieden, moeten deze worden getoetst aan Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en/of het beleidskader voor de EHS.

Het bestemmingsplan voor de Kenniscampus Zandlaan e.o. kan met betrekking tot ecologie niet los worden gezien van overige plannen en activiteiten in de omgeving. Ook al heeft een afzonderlijk plan geen negatief effect op beschermde natuur, een combinatie van plannen kan dat wel hebben. Zo is het bijvoorbeeld van belang om - gezien de ontwikkelingen van de Parklaan - de verbinding te behouden en te versterken tussen het landgoed Hoekelum en de houtwalstructuren in het plangebied de Zandlaan. Ook de Natuurbeschermingswet vereist een beoordeling van plannen met een mogelijke cumulatieve (significant) negatieve effecten op Natura 2000 gebied.

Ten behoeve van het bestemmingsplan Kenniscampus Zandlaan e.o. heeft het bureau Natuurbalans/Limes Divergens^{5,6} de ontwikkelingen aan de natuurwetgeving getoetst. Daarnaast is er een aantal ontwikkelingen uitgevoerd dan wel gepland in de directe nabijheid van het plangebied Zandlaan^{7,8}. De in dat kader uitgevoerde onderzoeken zijn ook relevant voor dit bestemmingsplan.

Bij de onderstaande deelontwikkelingen is gebruik gemaakt van andere, in de directe omgeving van het plangebied uitgevoerde onderzoeken.

Huidige stand van zaken

De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is beoordeeld op grond van de rapportage van Natuurbalans. In deze rapportage zijn zowel de effecten op het aanliggende beschermde Natura2000-

⁵ Brouwer, 2008a. Natuurtoets Zandlaan Ede 2008. Natuurbalans – Limes Divergens, Nijmegen.

⁶ Brouwer, 2008b. Natuurtoets Reehorsterweg Ede 2008. Natuurbalans – Limes Divergens, Nijmegen.

⁷ Brouwer & van Hoof, 2008. Natuurtoets A2-variant en Bennekomseweg. Natuurbalans – Limes Divergens, Nijmegen.

⁸ Crombaghs & Schut &, 2007. Aanvullend natuuronderzoek aansluiting A12 Ede Oost. Natuurbalans – Limes Divergens, Nijmegen.

gebied (de Veluwe) in beeld gebracht, als de mogelijke schadelijke handelingen van het plan op beschermde soorten.

Negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen voor Natura 2000 gebied worden niet verwacht. De provincie heeft in het kader van het vooroverleg aangegeven dat zij akkoord is met deze aanname. Om populaties van beschermde soorten in stand te houden wordt momenteel een ontheffingstraject Flora- en faunawet voorbereid. Onderdeel van dit traject is een activiteitenplan waarin mitigerende maatregelen zijn uitgewerkt voor een aantal planten- en vleermuissoorten. Dit activiteitenplan is ter beoordeling voorgelegd aan het Ministerie van EL&I (Dienst Regelingen). De Dienst Regelingen gaat akkoord met de in het activiteitenplan voorgestelde maatregelen en heeft een positief besluit afgegeven.⁹

Studentenhuysvesting Zandlaan 24

Gebiedenbescherming

De voorgenomen ingrepen en ontwikkeling brengt geen negatieve effecten teweeg op Natura 2000 gebieden of de Ecologische Hoofdstructuur. Er is geen aanvullend onderzoek of verdere toetsing aan de Natuurbeschermingswet of de EHS nodig.

Soortenbescherming

Op basis van de door Natuurbalans verrichte natuurtoets voor de Reehorsterweg (Brouwer 2008b) komen de volgende conclusies over dit deelgebied naar voren:

- Binnen de planlocatie zijn geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen zijn vastgesteld.
- Binnen het planlocatie zijn geen beschermde soorten flora, reptielen of andere soortgroepen aangetroffen.

CHE locatie/Sonocoterrein

Gebiedenbescherming

De voorgenomen ingrepen en ontwikkeling brengt geen negatieve effecten teweeg op Natura 2000 gebieden of de Ecologische Hoofdstructuur. Er is geen aanvullend onderzoek of verdere toetsing aan de Natuurbeschermingswet of de EHS nodig.

Soortenbescherming

Op basis van de door Natuurbalans verrichte natuurtoets voor de Reehorsterweg (Brouwer 2008b) komen de volgende conclusies over dit deelgebied naar voren:

- Binnen de planlocatie zijn geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen zijn vastgesteld.
- Binnen het planlocatie zijn geen beschermde soorten flora, reptielen of andere soortgroepen aangetroffen.
- Mogelijk wordt de aanwezige houtige beplanting door vogels gebruikt als broedgelegenheid. Om verstoring van broedvogels gedurende het broedseizoen zoveel mogelijk uit te sluiten, dient het rooien van houtige beplanting, het bouwrijp maken van het terrein en andere werkzaamheden waarbij mogelijke nestplaatsen van vogels verstoord worden, buiten het broedseizoen (half maart – half juli) plaats te vinden.

Uitbreiding Groenhorstcollege/Zandlaan 31

Gebiedenbescherming

De voorgenomen ingrepen en ontwikkeling brengt geen negatieve effecten teweeg op Natura 2000 gebieden of de Ecologische Hoofdstructuur. Er is geen aanvullend onderzoek of verdere toetsing aan de Natuurbeschermingswet of de EHS nodig.

Soortenbescherming

Op basis van de door Natuurbalans verrichte natuurtoets voor de Zandlaan (Brouwer 2008a) komen de volgende conclusies over dit deelgebied naar voren:

- In het gebied ten zuiden van de Zandlaan bevinden zich vaste verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis en rosse vleermuizen, alsook trekroute van beide soorten. Ter hoogte van de locatie Groenhorstcollege zijn echter geen vaste verblijfplaatsen of trekroutes van vleermuizen vastgesteld.

⁹ Toekenning ontheffing Ruimtelijke ingrepen, Dienst Regelingen, Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie, 15 september 2011.

- Binnen het planlocatie zijn geen beschermde soorten flora, reptielen of andere soortgroepen aangetroffen.
- Mogelijk wordt de aanwezige houtige beplanting door vogels gebruikt als broedgelegenheid. Om verstoring van broedvogels gedurende het broedseizoen zoveel mogelijk uit te sluiten, dient het rooien van houtige beplanting, het bouwrijp maken van het terrein en andere werkzaamheden waarbij mogelijke nestplaatsen van vogels verstoord worden, buiten het broedseizoen (half maart – half juli) plaats te vinden.

Aanleg extra sportvelden

Gebiedenbescherming

De voorgenomen ingrepen en ontwikkeling brengt geen negatieve effecten teweeg op Natura 2000 gebieden of de Ecologische Hoofdstructuur. Er is geen aanvullend onderzoek of verdere toetsing aan de Natuurbeschermingswet of de EHS nodig.

Rond de sportvelden spelen de ecologische relaties met de aanwezige beplanting en de bossen een belangrijke rol. Hierdoor wordt aangesloten bij de directe nabijheid van de Veluwe en de ecologische relaties tussen het plangebied en de bossen. Deze bevinden zich vooral in de zuidoost zone van het gebied waar dichte en doorlopende groenstructuren het beeld bepalen.

Soortenbescherming

Op basis van de door Natuurbalans verrichte natuurtoets voor de Zandlaan (Brouwer 2008a) komen de volgende conclusies over dit deelgebied naar voren:

- In het gebied ten zuiden van de Zandlaan bevinden zich vaste verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis en rosse vleermuizen, alsook trekroute van beide soorten. Ter hoogte van de extra geplande sportvelden zijn echter geen vaste verblijfplaatsen of trekroutes van vleermuizen vastgesteld.
- Op een aantal plekken langs de Zandlaan is steenanjer aangetroffen. Deze soort is in het verleden uitgezaaid in het gebied of verwilderd vanuit tuinen. Wanneer met de werkzaamheden rekening wordt gehouden met de standplaatsen is een ontheffing van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet nodig.
- Binnen het planlocatie zijn geen beschermde soorten reptielen of andere soortgroepen aangetroffen.
- Mogelijk wordt de aanwezige houtige beplanting door vogels gebruikt als broedgelegenheid. Om verstoring van broedvogels gedurende het broedseizoen zoveel mogelijk uit te sluiten, dient het rooien van houtige beplanting, het bouwrijp maken van het terrein en andere werkzaamheden waarbij mogelijke nestplaatsen van vogels verstoord worden, buiten het broedseizoen (half maart – half juli) plaats te vinden.
- De in het gebied aanwezige houtwallen en andere groenstructuren moeten zoveel mogelijk gespaard blijven aangezien ze voor tal van soorten van belang zijn. Onder meer broedvogels, maar ook al vliegroute van vleermuizen.
- Eventuele verlichting van de sportvelden zal in nauwe relatie met de aanwezige groenstructuur, en met aandacht voor bescherming van de ecologische, landschappelijke en natuurlijke waarden moeten plaatsvinden.

Zie voor ontheffingsaanvraag: hierboven in het algemene deel *Ecologisch onderzoek*

Reconstructie Zandlaan

Gebiedenbescherming

De voorgenomen ingrepen en ontwikkeling brengt geen negatieve effecten teweeg op Natura 2000 gebieden of de Ecologische Hoofdstructuur. Er is geen aanvullend onderzoek of verdere toetsing aan de Natuurbeschermingswet of de EHS nodig.

Soortenbescherming

Op basis van de door Natuurbalans verrichte natuurtoetsen voor de Reehorsterweg en de Zandlaan (Brouwer 2008a en 2008b) komen de volgende conclusies over dit deelgebied naar voren:

- Binnen het gebied van de Zandlaan bevinden zich vaste verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis en rosse vleermuizen, alsook trekroute van beide soorten. Ter hoogte van de Zandlaan, in een van de woonhuizen, is één vaste verblijfplaats van gewone dwergvleermuizen vastgesteld. Indien deze verblijfplaats beoogd wordt gesloopt te worden, is een Flora- en faunawet ontheffing benodigd. Met de reconstructie wordt niet voorzien in de sloop van woonhuizen. Binnen de planlocatie zijn geen beschermde soorten flora, reptielen of andere soortgroepen aangetroffen.

- Mogelijk wordt de aanwezige houtige beplanting door vogels gebruikt als broedgelegenheid. Om verstoring van broedvogels gedurende het broedseizoen zoveel mogelijk uit te sluiten, dient het rooien van houtige beplanting, het bouwrijp maken van het terrein en andere werkzaamheden waarbij mogelijke nestplaatsen van vogels verstoord worden, buiten het broedseizoen (half maart – half juli) plaats te vinden.

Conserverende deel

Bestaande situatie

Het grootste deel van het plangebied bestaat uit bebouwing. Hier en daar liggen braakliggende terreinen en staan verlaten, soms vervallen (bedrijfs-)gebouwen. In het zuidelijk deel liggen bospercelen, laanstructuren, gras- en sportvelden, enkele akkertjes en overhoekjes.

De oostzijde van het plangebied grenst aan Natura 2000-gebied de Veluwe.

Belangrijke, in de directe omgeving gelegen gebieden met hoge natuurwaarden zijn het Landgoed Hoekelum met het Hoekelumse Bosch en verder noordelijk het (voormalige) Enka-terrein.

Ten zuiden van het plangebied (even ten noorden van de A12) bevindt zich een strook EHS die de Veluwe “verbindt” met het aanliggende landbouwgebied ten zuidwesten van Ede. Deze strook staat genoemd als “zoekgebied ecologische verbinding” in het rapport Groene Verbindingen in Ede (1998). Het doel van deze verbinding is om ten zuiden van de A12 verbetering na te streven van de ecologische relatie Veluwe/Hoekelumse bos en de Vallei/Bennekomse Meent en te realiseren op basis van het Structuurplan gemeente Ede, het Landschapsstructuurplan Ede-Bennekom en Landschapsplan de Kraats en Nergena.

Voor een aantal zoogdiersoorten, zoals boommarter en das kan dit deel van de EHS van belang zijn als migratiezone tussen de nabijgelegen bosgebieden en het agrarische gebied. Door de toenemende stedelijke ontwikkeling in de gemeente Ede en de insluiting tussen diverse grote en drukke wegen worden dergelijke migratiezones steeds schaarser en komen de verschillende habitats steeds meer versnipperd van elkaar te liggen. In de huidige vorm is de rijksweg A12 voor veel soorten een haast onneembare barrière.

Een aantal andere projecten in de omgeving van het plangebied Kenniscampus Zandlaan e.o., zoals de verbreding van de A12 en de aanleg van de Parklaan (aansluiting A12, variant A2) heeft of zal een effect teweeg brengen op connectiviteit en functionaliteit van het plangebied voor soorten zoals vleermuizen en andere zoogdieren. Negatieve effecten ten gevolge van deze ingrepen zijn en zullen worden gemitigeerd, waardoor de ecologische verbindingen tussen het plangebied en Hoekelum en tussen het plangebied en de Hoeven weer hersteld worden. Inmiddels is in 2009 een faunatunnel onder de A12 geplaatst, die in potentie geschikt is voor dassen alsook kleinere diersoorten. Daarnaast is er voorzien in beplanting langs de A12 die op den duur als ‘hop-over’ voor vleermuizen fungeert.

De EHS bestaat hier uit “droog bos van lemige grond” (lemige, zure zandgrond met een gemiddeld lage grondwaterstand); een bostype met een ontwikkeltijd van 300-1000 jaar. Vanuit ecologisch oogpunt is dit bos van belang vanwege de bijdrage aan samenhang in en dichtheid aan natuur- en bosgebieden, landschapselementen, beken en beekdalen in de groene gordel tussen de Veluwe en de Utrechtse Heuvelrug. Dit “natuurdoeltype” is van belang voor een groot aantal bijzondere soorten. Zeker met aanwezigheid van veel dood hout zijn dergelijke bossen van ecologische betekenis voor behoud van biodiversiteit.

Het beleid voor het landschap is inmiddels uitgewerkt in het bestemmingsplan Breukereng en plannen zoals “De Hoeven”. De Groene verbindingen in Ede zijn bovendien opgenomen in het LOP Binnenveld (2007) en in het Ontwikkelingsplan buitengebied (2008). Specifiek voor het gebied tussen Ede en Bennekom is een landschapsplan gemaakt: Groene Wig Ede-Bennekom (2009).

Conclusie

Dit deel van het te actualiseren bestemmingsplan is conserverend van aard. In het kader van de bestemmingsplanvaststelling worden geen ingrepen of bestemmingsplanwijzigingen beoogd. Vanuit het perspectief van de Flora- en Faunawet, de Natuurbeschermingswet of de EHS zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan. Er is geen onderzoek nodig om dit deel van de bestemmingsplanactualisatie door te voeren.

Voor alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen of bestemmingsplanwijzigingen die mogelijk een negatief effect teweeg brengen op beschermde soorten of leefgebieden, geldt dat deze getoetst moeten worden aan de Flora- en faunawet en indien relevant aan de natuurbeschermingswet.

4.5. Water

Beleid/regelgeving

Op grond van artikel 3.1.6 Bro moet in de toelichting op ruimtelijke plannen, een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin staat de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf moet uiteengezet worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding. Dat wil zeggen voor het grondwater en voor het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

Begin 2001 ondertekende het Rijk, het IPO, de VNG en de Unie van waterschappen de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw. Met het Waterbeleid 21e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen, die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, de bodemdaling en de zeespiegelrijzing. Het Waterbeleid 21e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd, te weten de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' houdt in, dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd.

Bij de trits 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het erom dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Beleid Provincie

Het Waterplan Gelderland geldt voor de periode van 2010 tot 2015. Het plan schetst de mogelijkheden om de kansen van water voor mens en natuur in Gelderland goed te benutten. Ook staan er maatregelen in tegen overstroming van grote rivieren en maatregelen om wateroverlast na hevige regenval te voorkomen.

Voor wateroverlast door neerslag in gebieden met de functie stedelijk gebied geldt de voorlopige werknorm van één maal in 100 jaar, zoals overeengekomen in het Nationaal Bestuursakkoord Water. Watertekort in stedelijke gebieden wordt zoveel mogelijk ondervangen door maatregelen die erop gericht zijn, gebiedseigen water vast te houden.

In verband met de waterkwaliteit en de volksgezondheid wordt in traag stromende of stilstaande wateren een minimale diepte gehandhaafd van 1 m. De waterkwaliteit in stedelijke gebieden voldoet minstens aan de basiskwaliteit. De aanwezige natuurwaarden worden beschermd en waar mogelijk ontwikkeld. De waterketen in stedelijk gebied is zodanig ingericht, dat deze geen negatieve invloed heeft op het grond- en oppervlaktewater.

Stedelijke ontwikkelingen en stedelijke herinrichting en herstructurering dienen 'waterneutraal' te zijn en worden benut om het watersysteem, waar nodig, op orde te brengen en te verduurzamen. Zowel in nieuw als in bestaand stedelijk gebied streeft de provincie naar een duurzaam watersysteem.

Beleid Waterschap Vallei & Eem

Voor het Waterschap Vallei & Eem heeft dit geleid tot de volgende concrete activiteiten: het opstellen van een watervisie voor het beheersgebied, invulling geven aan de watertoets om ruimtelijke plannen te beoordelen op waterhuishoudkundige effecten, het vastleggen van normen voor wateroverlast en het realiseren (bestemmen) van ruimte voor water.

Beleid Gemeente

Het gemeentelijk beleid op het gebied van water is beschreven in het Waterplan 2008-2012. Dit plan is een gezamenlijk product van de gemeente Ede, het Waterschap Vallei & Eem, de provincie Gelderland. In het waterplan zijn onder meer concrete doelen ten aanzien van hemelwater en grondwater geformuleerd.

In het hemelwaterbeleid zijn de doelstellingen ten aanzien van hemelwater uit het waterplan operationeel uitgewerkt. In 2015 wil de gemeente dat 20% van het 'bestaande' verharde oppervlak in Ede is afgekoppeld van de gemengde riolering. In het hemelwaterbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande verharding en nieuwe verharding in stedelijk gebied.

De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water uit Waterplan zijn:

- de trits vasthouden, bergen en afvoeren van regenwater;
- scheiden van vuil en schoon water;
- vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving.

Hemelwaterbeleid voor bestaande bebouwing / verharding

In bestaand stedelijk gebied gaat de gemeente Ede specifieke wijken projectmatig afkoppelen. Zowel de openbare verharding als (de voorkant van) de particuliere daken worden afgekoppeld.

De gemeente handhaaft de afkoppelwijze die zij al enkele jaren toepast. Hieronder valt het meeliften van afkoppelen op geschikte aanleidingen zoals wijk- of rioolreconstructies.

Hemelwaterbeleid voor nieuwe bebouwing / verharding

De gemeente verplicht initiatiefnemers van nieuwbouw om het hemelwater afkomstig van nieuwbouwdaken (> 30 m²) te infiltreren in de bodem. De bouwer is zelf verantwoordelijk voor het infiltreren of bergen van het hemelwater. Deze maatregel is opgenomen in de in 2003 vastgestelde Bouwverordening (artikel 2.7.5.). De gemeente bevordert de naleving van deze verplichting met behulp van voorlichting en handhaving.

De gemeente handhaaft de huidige werkwijze van (grote) nieuwbouwprojecten of wijken. Technische uitgangspunten zijn in het rapport 'In de weer met neerslag' weergegeven (2007), zodat intern een uniforme werkwijze wordt gehanteerd.

Grondwater

De grondwatervisie is ook een operationele uitwerking van het waterplan van Ede. De grondwaterstand kan van nature langs de Veluweflank enorm fluctueren. Bovendien verwacht de provincie Gelderland in deze zogenaamde 'grondwaterfluctuatiezone' in de toekomst ten gevolge van klimaatverandering een extra stijging van de grondwaterstand. (Grond)water moet voortaan nog eerder in ruimtelijke projecten worden betrokken, bij voorkeur al bij de locatiekeuze.

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

Ontwikkeling Kenniscampus

Studentenhuisvesting Zandlaan 24

Huidige situatie

De bodem in het gebied bestaat uit zandgrond. Om de mogelijkheden voor ontwatering vast te stellen zijn exacte gegevens over de bodemsamenstelling, de terreinhoogte en de grondwaterstand nodig. Daarom is een geotechnisch en geohydrologisch bodemonderzoek noodzakelijk. Dit is echter geen bestemmingsplanaspect.

Riolering

De nieuwe gebouwen kunnen op het vuilwaterriool worden aangesloten en de openbare verhardingen op het infiltratieriool. Voor nieuwe bebouwing en particuliere verharding zal op eigen terrein een voorziening moeten worden getroffen met een inhoud van 40mm.

Hoogten

Om inzicht te krijgen in de af- en ontwatering van de percelen en de aansluitingen op de aanliggende percelen zal een hoogtemeting moeten worden uitgevoerd. Het bepalen van de vloerpeilen van de gebouwen zal in overleg met de gemeente moeten plaatsvinden.

CHE locatie/Sonocoterrein

Hoogten

Om inzicht te krijgen in de af- en ontwatering van de percelen en de aansluitingen op de aanliggende percelen zal een hoogtemeting moeten worden uitgevoerd. Het bepalen van de vloerpeilen van de gebouwen zal in overleg met de gemeente moeten plaatsvinden.

Riolering vuilwater

Voor eventuele uitbreidingen van bebouwing moet een gescheiden rioleringssysteem worden aangelegd. De aansluiting op het gemeentelijk riool zal in overleg met de gemeente plaatsvinden.

Riolering regenwater

Het regenwater van het dakvlak en de bestrating moet worden geïnfiltreerd in de bodem. De uitgangspunten en geldende normen voor het infiltreren van regenwater zijn opgenomen in het hemelwaterbeleid.

Uitbreiding Groenhorstcollege/Zandlaan 31

Huidige situatie

De bodem in het gebied bestaat uit zandgrond. Om de mogelijkheden voor ontwatering vast te stellen zijn exacte gegevens over de bodemsamenstelling, de terreinhoogte en de grondwaterstand nodig. Daarom is een geotechnisch en geohydrologisch bodemonderzoek noodzakelijk. Dit is echter geen bestemmingsplanaspect.

Riolering vuilwater

Voor het nieuwe pand moet een gescheiden rioleringssysteem worden aangelegd. Het vuile water moet worden aangesloten op het riool in de Zandlaan.

Riolering regenwater

Het regenwater van het dakvlak en de bestrating moet worden geïnfiltreerd in de bodem met een berging van 40mm. Er dienen bladvangers in de standleidingen te worden aangebracht en een zandvangputje net bovenstrooms van het infiltratiesysteem. De overige uitgangspunten en geldende normen voor het infiltreren van regenwater zijn opgenomen in het hemelwaterbeleid.

Aanleg extra sportvelden

Huidige situatie

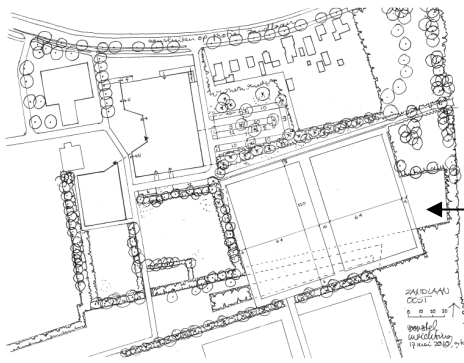
De bodem in het gebied bestaat uit zandgrond. De verwachting is dat de bodemgesteldheid voldoende is om het regenwater in de bodem te infiltreren. Om de mogelijkheden voor ontwatering vast te stellen zijn exacte gegevens over de bodemsamenstelling, de terreinhoogte en de grondwaterstand nodig. Bij ontwikkelingen in het gebied zal de initiatiefnemer aanvullende geotechnisch en geohydrologisch bodemonderzoek moeten uitvoeren. Dit is echter geen bestemmingsplanaspect. Om inzicht te krijgen in de af- en ontwatering van de percelen en de aansluitingen op de aanliggende percelen zal de initiatiefnemer een hoogtemeting moeten uitvoeren. Het bepalen van de vloerpeilen van de gebouwen zal nog moeten plaatsvinden.

Riolering vuilwater

Voor eventuele uitbreidingen van bebouwing moet een gescheiden rioleringssysteem worden aangelegd. De aansluiting op het gemeentelijk riool zal in overleg met de gemeente plaatsvinden.

Riolering regenwater

Het regenwater van het dakvlak en de bestrating moet worden geïnfiltreerd in de bodem. De uitgangspunten en geldende normen voor het infiltreren van regenwater zijn opgenomen in het hemelwaterbeleid.



In de directe omgeving van de extra sportvelden geldt dat een perceel gebruikt zal worden als waterberging ten behoeve van de (buiten dit bestemmingsplan gelegen) Parklaan. Waterberging is mogelijk binnen de groenbestemming ter plaatse.

Reconstructie Zandlaan

Huidige situatie

De bodem in het gebied bestaat uit zandgrond. De verwachting is dat de bodemgesteldheid voldoende is om het regenwater in de bodem te infiltreren. Om de mogelijkheden voor ontwatering vast te stellen zijn exacte gegevens over de bodemsamenstelling, de terreinhoogte en de grondwaterstand nodig. Dit zijn aspecten die de gemeente bij de ontwikkeling van het gebied meeneemt.

Conserverende deel

Bestaande situatie

De bodem in het gebied bestaat uit zandgrond. De verwachting is dat de bodemgesteldheid voldoende is om het regenwater in de bodem te infiltreren. Om de mogelijkheden voor ontwatering vast te stellen zijn exacte gegevens over de bodemsamenstelling, de terreinhoogte en de grondwaterstand nodig. Bij ontwikkelingen in het gebied zal de initiatiefnemer aanvullende geotechnisch en geohydrologisch bodemonderzoek moeten uitvoeren. Om inzicht te krijgen in de af- en ontwatering van de percelen en de aansluitingen op de aanliggende percelen zal de initiatiefnemer een hoogtemeting moeten uitvoeren. Het bepalen van de vloerpeilen van de gebouwen zal in overleg met de gemeente moeten plaatsvinden.

Conclusie

Vanuit het perspectief water zijn er geen belemmeringen tegen het conserverende deel van het bestemmingsplan.

4.6. Bodem

Beleid/regelgeving

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid. Middels een bodemkwaliteitskaart wordt de chemische bodemkwaliteit weergegeven binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. De bodemkwaliteitskaart is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 24 juni 2008. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is.

Daarnaast kent de gemeente Ede een vrijstellingsregeling. Dit houdt in dat het college vrijstelling kan verlenen van de bodemonderzoeksplicht bij een bouwvergunning of bij een bestemmingsplanwijziging omdat er al voldoende gegevens zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit, zoals een bodemkwaliteitskaart in combinatie met een bodembeheersplan. Voorwaarde hierbij is wel dat uit historisch onderzoek is gebleken dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten of calamiteiten.

Ontwikkeling Kenniscampus

Studentenhuisvesting Zandlaan 24

Het terrein krijgt binnen het gebied de functie wonen. In het verleden is op het terrein een groente- en fruitverwerkend bedrijf gevestigd geweest. Momenteel is op het terrein een bouwmarkt gevestigd. Op

het terrein is bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de vaste bodem licht vervuild is met cobalt en PCB's. Het grondwater is licht vervuild met barium, cadmium, aromaten en tetrachlooretheen. Op basis van de resultaten is er geen bezwaar tegen het voorgenomen gebruik.

CHE locatie/Sonocoterrein

Op deze locatie worden maatschappelijke doeleinden mogelijk gemaakt. Op het terrein is reeds verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. (De Straat en Procum beide juni 2002). Uit der resultaten van het onderzoek blijkt dat de bovengrond licht verhoogde gehalten pak, cadmium en olie bevat. Asbest is in de bodem niet aangetroffen. Wel zijn op maaiveld enkele stukjes aangetroffen. Op basis van de resultaten van de onderzoeken is er geen bezwaar tegen de beoogde ontwikkeling.

Groenhorstcollege/Zandlaan 31

Uit de bodemkwaliteitskaart (BKK) blijkt dat de locatie is gelegen in een (relatief) schoon gebied. Uit het historisch onderzoek volgt dat de locatie niet verdacht is van bodemverontreiniging. Hierdoor is vrijstelling van de bodemonderzoeksplicht mogelijk. Er kan dus vrijstelling worden verleend van het uitvoeren van bodemonderzoek.

Aan deze vrijstellingregeling zit wel een risico. De bodemkwaliteitskaart is namelijk een verwachtingswaardenkaart. Hierdoor bestaat de kans dat de bodemkwaliteit op de betreffende locatie van een slechtere kwaliteit is als op basis van de bodemkwaliteitskaart verondersteld mag worden. Als de aanvrager van de bestemmingsplanherziening gebruik maakt van de vrijstellingsmogelijkheid, dan zijn kosten die hieruit mogelijk voortvloeien als het bouwen op verontreinigde grond, stagnatie etc. voor rekening van de aanvrager.

Aanleg extra sportvelden

Het terrein krijgt de functie sport. Het gebied is reeds onderzocht (BOOT, kenmerk M07111 van februari 2007). Uit de resultaten blijkt dat de bovengrond licht verhoogde gehalten koper, lood, PAK en olie bevat. In de ondergrond is geen van de onderzochte stoffen verhoogd waargenomen. Het grondwater is licht vervuild met cadmium, chroom en zink. Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt het terrein geschikt bevonden voor het beoogde gebruik.

Reconstructie Zandlaan

Voor de reconstructie van de Zandlaan (ongevoelig gebruik) is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Conserverende deel

Bestaande situatie

Op de bodemkwaliteitskaart (BKK) komt naar voren dat het conserverende deel van het plangebied in een grotendeels onverdacht gebied van bodemverontreiniging ligt. Wanneer in de toekomst een ontwikkeling plaatsvindt, kan bodemonderzoek noodzakelijk zijn als de ontwikkeling is gelegen op verdachte grond.

Binnen het bedrijventerrein (gelegen tussen de Reehorsterweg en de Zandlaan) zijn diverse verdachte locaties aanwezig en enkele bekende gevallen van bodemverontreiniging. Vanwege het conserverende karakter van dit deel van het plangebied zal vervolgonderzoek en eventuele sanering binnen het plangebied met een conserverend karakter niet in het kader van de planwijziging uitgevoerd worden maar binnen de voor de bedrijven bestaande wettelijke kaders.

Conclusie

Voor het conserverende deel, is gelet op het bovenstaande, het uitvoeren van bodemonderzoek niet noodzakelijk. Wanneer in de toekomst een ontwikkeling plaatsvindt, kan bodemonderzoek noodzakelijk zijn als de ontwikkeling is gelegen op verdachte grond. Uit een bodemonderzoek zal op dat moment blijken of bodemsanering al dan niet nodig is.

4.7. Archeologie

Beleid/regelgeving

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Malta. Daarmee werd op Europees niveau besloten het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, de archeologische waarden, beter te beschermen. Het Verdrag van Malta werd op 1 september 2007 geïmplementeerd met de

inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg, een wijziging van de Monumentenwet 1988. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

De drie belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming (a), het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) (b) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe' (c). Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden. De uitgangspunten van Malta zijn overgenomen in de gemeentelijke archeologische beleidsnota 'Verleden, heden en toekomst, Archeologiebeleid in Ede' (2003).

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige plangebied is gebruikt gemaakt van de (landelijke) Archeologische Monumentenkaart (AMK), het Archeologisch Informatiesysteem ARCHIS 2, archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede¹⁰, de resultaten van het archeologisch booronderzoek¹¹ en het proefsleuvenonderzoek¹² op de locatie Oude Kerkweg 35 / Sonocoterrein, de resultaten van het archeologisch booronderzoek in het plangebied 'Reehorsterweg Noord en Zuid'¹³, de resultaten van het archeologisch booronderzoek op de hoek Reehorsterweg - Zandlaan¹⁴, de resultaten van het booronderzoek ter plaatse van de voetbalvelden aan de Zandlaan¹⁵ en de resultaten van het booronderzoek aan de Zandlaan 31, op de locatie 'Groenhorstcollege'¹⁶.

Archeologische verwachting

Op onderstaande figuur is de archeologische verwachting van het gehele plangebied weergegeven. Deze verwachting hangt nauw samen met reliëf, landschappelijke en geomorfologische eigenschappen van het gebied, gesteldheid en intactheid van het bodemprofiel en de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen.

De meest westelijke rand van het plangebied is gelegen op een dekzandrug. De kans dat bij graafwerkzaamheden in deze gebieden op archeologische resten gestuit wordt, is hoog. Eventuele archeologische resten zijn hier (vermoedelijk) afgedekt door een esdek en daardoor goed geconserveerd.

Zowel het centrale als het oostelijke gedeelte van het plangebied is gesitueerd in een landschap van gordeldekzanden. Ook voor deze gebieden geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde voor alle perioden. In het centrale gedeelte van het plangebied zijn de gordeldekzanden bedekt met enkeerdgronden. Eventuele archeologische resten zijn afgedekt door een esdek en vermoedelijk goed geconserveerd. In het meest oostelijke deel van het gebied zijn de gordeldekzanden afgedekt met moderpodzolen.

Aan het gehele plangebied is derhalve een hoge archeologische verwachting toegekend.

¹⁰ Heunks, E., 2005: Actualisering archeologische verwachtingskaart gemeente Ede; van verwachtingskaart naar beleidsadvieskaart, *RAAP-rapport* 1130, RAAP Archeologisch Adviesbureau bv, Amsterdam (eindversie, februari 2005).

¹¹ Fijma, P., *Archeologisch Inventariserend Veldonderzoek Ede; Oude Kerkweg*, Assen 2003.

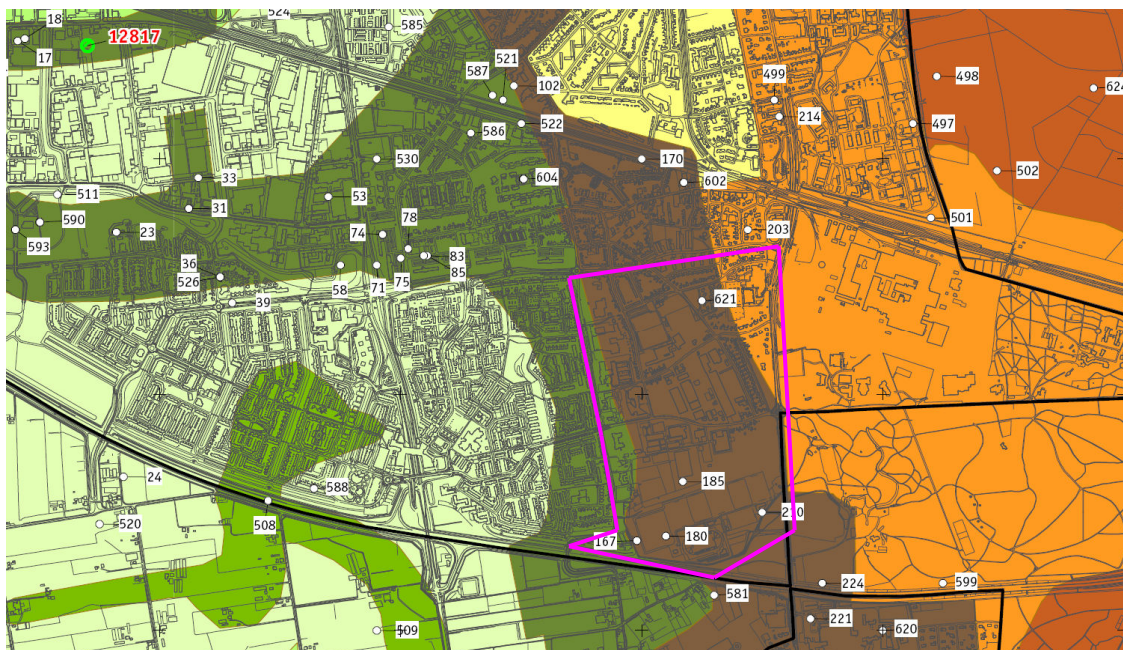
¹² Brink, V. van den 2011: Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven in het plangebied Ede Zandlaan-Sonocoterrein. *Zuidnederlandse Archeologische Notities* 241.

¹³ Holl, J. 7 R. van Lil, 2008: Ede, Reehorsterweg Noord en Zuid. Een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek. *ADC Rapport* 1413, Amersfoort.

¹⁴ Eeltink, N.T.D., 2002: *Nieuwbouwlocatie Reehorsterweg. Gemeente Ede. Een inventariserend archeologisch veldonderzoek*. Verslagnummer 2002-288/RT, Amsterdam.

¹⁵ Bergman, W.A., 2010: Ede, plangebied Zandlaan, voetbalvelden. Inventariserend veldonderzoek (verkennende fase). *BAAC-rapport* V-10.0125, Deventer.

¹⁶ Bergman, W.A., 2010: Ede, plangebied Zandlaan 31. Inventariserend veldonderzoek (verkennende fase). *BAAC-rapport* V-10.0163, Deventer.



Uitsnede archeologische verwachtingskaart, RAAP rapport 1130, 2005 (plangebied roze kader)

Bekende archeologische waarden

In het plangebied en in de nabije omgeving van het plangebied Zandlaan bevinden zich geen AMK-terreinen. In het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied zijn wel veel archeologische vindplaatsen bekend. Op de afbeelding van de archeologische verwachtingskaart is te zien waar deze vindplaatsen zich, in en om het plangebied, bevinden.

In het zuiden van het plangebied zijn op de eerder genoemde gordeldekzanden archeologische resten uit diverse perioden aangetroffen. Het betreft onder meer een brok natuursteen, handgevormd aardewerk uit de IJzertijd en een laatneolithisch vuurstenen mes (vindplaats 185). Daarnaast zijn aan de Bovenbuurtweg diverse middeleeuwse vondsten aangetroffen, alsmede restanten van een ruiterspoor uit de IJzertijd (vindplaats 176). In Hoekelum zijn fragmenten aardewerk uit de Late IJzertijd / Romeinse tijd aangetroffen, een maalsteenfragment uit het Laat-Neolithicum, een vuurstenen schrabber (vindplaats 180) alsmede fragmenten van een laatneolithische klokbeker en restanten van een polsbeschermer uit diezelfde periode (vindplaats 210).

Ten zuiden en zuidoosten van het plangebied, eveneens op de gordeldekzanden, bevinden zich verschillende vindplaatsen. Aan de Hoekelumse Brinkweg is een metalen hanger aangetroffen, die gedateerd kan worden in de Nieuwe Tijd (vindplaats 581). Bij de A12, ter plaatse van de Albertstunnel, zijn fragmenten handgevormd aardewerk aangetroffen, die niet gedateerd kunnen worden.

Ten zuidoosten van het bestemmingsplanterrein, net in Bennekom gesitueerd, is ter plaatse van het Opellaterrein / Streekziekenhuis een archeologische vindplaats opgegraven. Het betreft een vindplaats met sporen, structuren en vondsten uit de periode Midden-Bronstijd – IJzertijd. Uit het Neolithicum en de Romeinse periode zijn slechts vondsten bekend. In de Tweede Wereldoorlog is het terrein eveneens in gebruik geweest: hiervan resteren loopgraven (vindplaatsen 221 en 224).

Ten noorden van het bestemmingsplangebied, aan de Diedenweg 3, is eveneens op de gordeldekzanden bij een archeologische begeleiding een vindplaats uit de Middeleeuwen aangetroffen.

Aan de Oranjelaan, op de gordeldekzanden ten zuiden van het bestemmingsplangebied, is tenslotte een klokbeker uit het Laat-Neolithicum aan het licht gekomen (vindplaats 203).

Bodemverstoring

De intactheid van de bodem is in de hierboven geschetste archeologische verwachtingswaarde vrijwel niet meegewogen. Nader archeologisch (veld)onderzoek kan alleen uitwijzen of en in hoeverre de realisatie van eventuele bebouwing in het verleden eventueel aanwezige archeologische resten heeft verstoord.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de directe mogelijkheid tot de nieuwbouw van studentenhuysvesting aan de Zandlaan, het ontwikkelen van het Sonocoterrein-gestitueerd op de hoek van de Zandlaan en de Oude Kerkweg- ten behoeve van onderwijs, het aanleggen van voetbalvelden ten zuiden van de Zandlaan (ca 3 ha) aan de Edeseweg en het uitbreiden van het Groenhorstcollege aan de Zandlaan 31 met een praktijkruimte (circa 1020 m²). De nieuwbouw en aanleg van de voetbalvelden kunnen mogelijk in het gebied aanwezige archeologische waarden verstoren.

Studentenhuysvesting Zandlaan 24

Op basis van bij de gemeente beschikbare archeologische informatie is de trefkans op (behoudenswaardige) archeologische resten op dit perceel hoog. In het verleden zijn bij de realisatie van het pand van de Praxis eventuele archeologische resten waarschijnlijk reeds verstoord, hetgeen als gevolg heeft dat ter plaatse sprake is van een lage archeologische trefkans. Nader onderzoek is hier niet noodzakelijk. Daarom is ter plaatse van het pand van de Praxis geen dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen. De meldingsplicht van een zaak die tijdens graafwerkzaamheden wordt gevonden en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft blijft van kracht. (Monumentenwet 1988, artikel 533, lid 1).

Echter de hoge verwachting van het overige deel van het perceel, blijft van kracht, zodat hier wel de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' is opgenomen.

CHE locatie/Sonocoterrein

In 2003 heeft een gekwalificeerd archeologisch onderzoeksbureau een nader archeologisch inventariserend veldonderzoek in de vorm van karterende boringen uitgevoerd op de locatie van de nieuwbouw.¹⁷ Hieruit is gebleken dat een groot gedeelte van het terrein een intacte bodemopbouw kent, waarbij de archeologische vondsten- en sporenlaag wordt afgedekt met een esdek. De trefkans op intacte (behoudenswaardige) archeologische resten in het plangebied is op basis van het uitgevoerde archeologisch onderzoek groot. Het noordwestelijke deel van het genoemde terrein is bij dit onderzoek niet meegenomen. Op grond van de gegevens van de boringen die wél zijn gezet, kan geconcludeerd worden dat ook daar de bodem onverstord is en ook daar de trefkans op intacte (houdenswaardige) archeologische resten in het plangebied groot is.

In 2010 heeft een gekwalificeerd archeologisch onderzoeksbureau een nader archeologisch inventariserend veldonderzoek uitgevoerd door middel van proefsleuven op dit terrein.¹⁸ Hieruit is gebleken dat het noordelijke deel van het terrein vrijwel volledig verstoord is, hetgeen als gevolg heeft dat ter plaatse sprake is van een lage archeologische trefkans. Nader onderzoek is hier niet noodzakelijk. Daarom is voor het noordelijk deel van het terrein geen dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen. De meldingsplicht bij Onze minister, namens deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, van een zaak die in het plangebied wordt aangetroffen en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft, blijft van kracht (Monumentenwet 1988, artikel 533, lid 1).

Het zuidelijk deel van het terrein kent wél een intacte bodemopbouw. Hier zijn sporen en structuren uit vermoedelijk de late ijzertijd aangetroffen. De vindplaats kan als behoudenswaardig worden aangemerkt. Afhankelijk van de locatie van de nieuwbouw dient de aangetroffen vindplaats veilig te worden gesteld door middel van een archeologische begeleiding.

Daarom behoudt dit gebied de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1'.

Uitbreiding Groenhorstcollege/Zandlaan 31

In april 2010 heeft een gekwalificeerd archeologisch onderzoeksbureau een inventariserend veldonderzoek in de vorm van verkennende boringen uitgevoerd op het perceel Zandlaan 31 te Ede.¹⁹ Hieruit is gebleken dat het noordelijke deel van het perceel verstoord is door de aanleg van de bestaande bebouwing en bijbehorende inrichting van het terrein. In het zuidelijk deel van het plangebied bleek de oorspronkelijke bodem grotendeels nog intact te zijn, vrijwel overal afgedekt door een plaggendek.

¹⁷ Fijma, P., Archeologisch Inventariserend Veldonderzoek Ede; Oude Kerkweg, Assen 2003.

¹⁸ Brink, V. van den 2011: Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven in het plangebied Ede Zandlaan-Sonocoterrein. *Zuidnederlandse Archeologische Notities* 241.

¹⁹ Bergman, W.A., 2010: Ede, plangebied Zandlaan 31. Inventariserend veldonderzoek (verkennende fase). *BAAC-rapport V-10.0163*, Deventer.

Voor het noordelijk deel van het plangebied geldt het volgende:

De trefkans op intacte (behoudenswaardige) archeologische resten ter plaatse hiervan is op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek klein. Eventuele archeologische resten zijn hier vermoedelijk niet aanwezig. Daarom is op dit betreffende deel van de locatie geen dubbelbestemming opgenomen, nader onderzoek is immers niet noodzakelijk. De meldingsplicht bij Onze minister, namens deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, van een zaak die in het plangebied wordt aangetroffen en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft, blijft van kracht (Monumentenwet 1988, artikel 533, lid 1).

Voor het zuidelijk deel van het plangebied geldt het volgende:

De trefkans op intacte (behoudenswaardige) archeologische resten is op basis van het uitgevoerde archeologisch onderzoek groot. Archeologisch vooronderzoek heeft echter geen volledig uitsluitel gegeven over de intactheid en opbouw van de bodem in het plangebied en daarmee samenhangend de daadwerkelijke aan- of afwezigheid van (behoudenswaardige) archeologische resten.

De in dit deelgebied aanwezige archeologische (verwachtings)waarden worden daarom beschermd door middel van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2'.

Aanleg extra sportvelden

In april 2010 heeft een gekwalificeerd archeologisch onderzoeksbureau een inventariserend veldonderzoek in de vorm van verkennende boringen uitgevoerd op de locatie van de voetbalvelden.²⁰ Hieruit is gebleken dat de bodemopbouw in het gebied grotendeels intact is. In het grootste gedeelte van het plangebied is een plaggende aanwezig. Slechts in het zuidoostelijke deel van het plangebied is dit plaggende niet aanwezig. De archeologische sporenlaag is hier echter waarschijnlijk wel intact. De trefkans op intacte (behoudenswaardige) archeologische resten in het plangebied is op basis van het uitgevoerde archeologisch onderzoek groot.

Conform het onderhavige bestemmingsplan is het mogelijk het terrein te ontwikkelen ten behoeve van de aanleg van sportvelden. De bodemverstoring zal hier echter niet dieper zijn dan 30 cm. Indien bodemverstoring wel dieper dan 30 cm zal plaatsvinden, zorgt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' ervoor dat eventuele archeologische resten *in situ* of *ex situ* behouden blijven.

Reconstructie Zandlaan

Op basis van bij de gemeente beschikbare archeologische informatie is de trefkans op (behoudenswaardige) archeologische resten hoog. Waarderend archeologisch onderzoek is echter niet mogelijk, omdat het gebied niet toegankelijk is. Onderzoek moet uitwijzen of er sprake is van archeologische waarden. Daarom behoudt dit gebied de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2'.

Conserverende deel

Onderhavig plan is voor een deel conserverend plan. Het zijn echter niet alleen concrete ontwikkelingen die gevolgen (kunnen) hebben voor archeologisch erfgoed, ook normaal gebruik blijft niet altijd zonder gevolgen. Daarom is aan gronden met een hoge archeologische verwachting, waarin ook de belangrijkste bekende archeologische waarden (vindplaatsen) gelegen zijn, een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' toegekend.

De in het plangebied aanwezige archeologische (verwachtings)waarden worden beschermd met behulp van een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' met daaraan gekoppeld een vergunningstelsel. Beoogde ontwikkelingen dieper dan 30 cm beneden maaiveld en met een oppervlakte groter of gelijk aan 250 m² kunnen alleen doorgang vinden onder de voorwaarde van aanvullend archeologisch onderzoek. Dit archeologisch onderzoek moet voldoen aan de richtlijnen in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en aan door burgemeester en wethouders van de gemeente Ede gestelde voorwaarden. Aanvullend archeologisch onderzoek is in deze gebieden niet noodzakelijk wanneer aantoonbare technische maatregelen worden getroffen waardoor de archeologische (verwachtings)waarden in de bodem (in situ) kunnen worden behouden. Indien er geen sprake is van archeologische (verwachtings) waarden dan wel dat onderzoek heeft aangetoond dat de aanwezigheid van archeologische resten niet meer verwacht kan worden of archeologische resten door middel van een definitief onderzoek reeds *ex situ* behouden zijn, zal op de

²⁰ Bergman, W.A., 2010: Ede, plangebied Zandlaan, voetbalvelden. Inventariserend veldonderzoek (verkennende fase). BAAC-rapport V-10.0125, Deventer.

betreffende locatie geen dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' worden opgenomen. Dit is het geval aan de Rietveldlaan tussen nummer 9 en 13: in 2009 heeft een gekwalificeerd archeologisch onderzoeksbureau een archeologisch booronderzoek uitgevoerd voor dit perceel.²¹ Hieruit is gebleken dat de natuurlijke bodem grotendeels is verstoord en dat daarmee ter plaatse geen aanwezigheid van archeologische resten meer kan worden verwacht. Daarom is op de betreffende locatie geen dubbelbestemming opgenomen, nader onderzoek is immers niet noodzakelijk.

Dit is eveneens het geval bij het plangebied 'hek Bovenbuurtweg / Reehorsterweg', dat kadastraal bekend staat onder gemeente Ede, sectie D, perceelnummer 8626. Hier heeft een gekwalificeerd archeologisch onderzoeksbureau een inventariserend archeologisch booronderzoek in de vorm van karterende boringen uitgevoerd.²² Archeologische indicatoren zijn niet aangetroffen. De trefkans op intacte (behoudenswaardige) archeologische resten ter plaatse hiervan is op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek klein. Eventuele archeologische resten zijn hier vermoedelijk niet aanwezig. Daarom is ook op dit perceel geen dubbelbestemming archeologie opgenomen.

Voor deze percelen, waaraan geen dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' is toegekend, blijft wel de meldingsplicht bij Onze minister gelden, namens deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, van een zaak die in het plangebied wordt aangetroffen en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft, blijft van kracht (Monumentenwet 1988, artikel 533, lid 1).

Uitzondering vormt het CHE/Sonocoterrein, waaraan een 'Waarde-Archeologie 1' is toegekend. Omdat hier een behoudenswaardige vindplaats is aangetroffen, geldt hier een ondergrens van 0 m². Indien de bodem met een diepte van meer dan 30 cm wordt verstoord, is aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk (zie ook boven bij ontwikkelingslocaties).

Op twee percelen heeft er een archeologisch onderzoek plaatsgevonden, waaruit is gebleken dat de archeologische trefkans hoog is gebleven en de 'waarde-archeologie 2' behouden kan blijven. Het betreft de Bennekomseweg 26, waar een bureauonderzoek is uitgevoerd.²³ Onderzoek heeft uitgewezen dat er in het gehele plangebied waarschijnlijk archeologische vindplaatsen aanwezig kunnen zijn, die kunnen dateren uit het Mesolithicum en latere perioden. De mogelijkheid bestaat echter, dat er in het (sub)recente verleden grootschalige bodemverstoringen hebben plaatsgevonden. Omdat nader onderzoek moet uitwijzen of daadwerkelijk sprake is van archeologische waarden, behoudt dit perceel de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2'.

Dit is eveneens het geval in het plangebied Reehorsterweg-Zuid (bedrijventerrein). Hier is een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd.²⁴ Hieruit is gebleken dat in grote delen van het plangebied een esdek en/of oude akkerlaag aanwezig is. Daarnaast zijn enkele houtskoolfragmenten aangetroffen. De trefkans op intacte (behoudenswaardige) archeologische resten in het plangebied is op basis van het uitgevoerde archeologisch onderzoek groot. Daar het booronderzoek heeft aangetoond dat de bodem op deze locatie intact is en de trefkans op intacte (behoudenswaardige) archeologische resten in het plangebied derhalve groot is, is ook aan dit gebied een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' toegekend.

4.8. Cultuurhistorie

Beleid/regelgeving

Het ruimtelijk kader voor de doorwerking van cultuurhistorie in gemeentelijke ruimtelijke plannen wordt bepaald door wetgeving en beleid op Europees, rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau. Deze paragraaf geeft een beeld van dit ruimtelijk kader.

Europees

Charter van Venetië (1964)

²¹ Koeman, S., 2009: Inventariserend Veldonderzoek, karterend booronderzoek. Rietveldlaan te Ede. *Synthegra rapport* S099163, Doetinchem.

²² Eeltink, N.T.D., 2002: *Nieuwbouwlocatie Reehorsterweg. Gemeente Ede. Een inventariserend archeologisch veldonderzoek.* Verslagnummer 2002-288/RT, Amsterdam.

²³ Huizer, J., 2006: Ede, Rietveldlaan en Bennekomseweg. Een bureauonderzoek. *ADC-rapport* 731, Amersfoort.

²⁴ Holl, J. 7 R. van Lil, 2008: Ede, Reehorsterweg Noord en Zuid. Een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek. *ADC Rapport* 1413, Amersfoort.

Internationaal Handvest met basisbeginselen voor behoud en restauratie van monumenten en stads- en dorpsgezichten. Elk land is verantwoordelijk voor de toepassing van deze beginselen binnen zijn eigen cultuur en tradities. Heeft geleid tot (inter-)nationale wetgeving en documenten.

Rijk

1. Nota Ruimte (2006)

De Nota Ruimte is het belangrijkste nationale beleidskader voor de sturing op het gebied van cultuurhistorie. De nota bevat de basis voor het ruimtelijke rijksbeleid. Hoewel de nota een veel bredere scoop dan alleen cultuurhistorie kent, is cultuurhistorie een belangrijk aandachtspunt. De Nota Ruimte bevat de visie van het Kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Cultuurhistorie maakt deel uit van de generieke basiskwaliteit die in de Nota Ruimte is vastgelegd.

2. Nota Belvédère (1999)

In de Nota Belvédère geeft het Rijk haar visie op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland kan worden omgegaan. Uitgangspunt van de Nota Belvédère is cultuurhistorische waarden als volwaardig uitgangspunt te gebruiken in ruimtelijke ontwikkelingen. Het credo is: 'behoud door ontwikkeling'. Werken in de Belvédère -trant betekent voortbouwen op het aanwezige erfgoed (zichtbaar en onzichtbaar) als inspiratiebron voor nieuwe ontwikkelingen. Even belangrijk is dat volwaardige integratie van cultuurhistorie bijdraagt aan de identiteit en daarmee ruimtelijke kwaliteit van een gebied. De uitvoering van het beleid dient waar mogelijk op decentraal (regionaal of lokaal) niveau te gebeuren en alleen waar nodig op rijksniveau.

3. Het wettelijke rijkskader voor de doorwerking in bestemmingsplannen wordt bepaald door de:

- *Wet ruimtelijke ordening*
- *Monumentenwet 1988*
- *Natuurbeschermingswet 1998*

In de volgende punten wordt aangegeven welke rijksaspecten al dan niet doorwerking hebben in een bestemmingsplan:

- *beschermde rijksmonumenten (Monumentenwet 1988)*

De Monumentenwet 1988 regelt de bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten. Onder beschermde monumenten vallen zowel gebouwde monumenten als archeologische monumenten. De Monumentenwet 1988 regelt alleen de bescherming van rijksmonumenten.

Rijksmonumenten zijn primair via het in de Monumentenwet 1988 opgenomen Vergunningstelsel beschermd. Omdat nooit sprake mag zijn van een dubbele wettelijke bescherming, is bescherming in het bestemmingsplan niet aan de orde. Het is echter wel zo dat het bestemmingsplan niet zonder meer ontwikkelingen mogelijk mag maken die strijdig zijn met de aanwijzing en instandhouding van de monumentale waarden.

In deze zin bestaat er een relatie tussen de verbodsbepalingen uit de wetgeving en specifieke bestemmingsplanbepalingen, zoals het gebruik 7 (en dus de

- *beschermde stads- en dorpsgezichten, beschermde landschapsgezichten (Monumentenwet 1988, Natuurbeschermingswet 1998)*

De ministers van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer zijn bevoegd om in het kader van de Monumentenwet stads- en dorpsgezichten aan te wijzen als beschermd stads- en dorpsgezicht. De gemeenteraad is verplicht een bestemmingsplan vast te stellen dat voorziet in de bescherming van een beschermd stads- of dorpsgezicht. Het is verboden bouwwerken binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht zonder of in afwijking van een vergunning geheel of gedeeltelijk te slopen.

Gedeputeerde Staten zijn bevoegd om in het kader van de Natuurbeschermingswet gebieden buiten de bebouwde kom aan te wijzen als beschermd landschapsgezicht. Net als bij een beschermd stads- of dorpsgezicht heeft de aanwijzing tot gevolg dat de gemeenteraad ter

bescherming van het beschermde landschapsgezicht een bestemmingsplan moet vaststellen dat voorziet in deze bescherming.

Dit betekent dat voor beschermde stads-, dorps en landschapsgezichten een beschermingsregime moet worden opgenomen in het bestemmingsplan.

- *Belvédèregebieden (Wet op de ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Nota Ruimte)*
Bescherming van Belvédèregebieden via het bestemmingsplan is niet wettelijk verplicht.

- *Overige cultuurlandschappen (Wro, Awb, Nota Ruimte)*

Dit zijn landschappen die niet zijn aangewezen als nationaal landschap, werelderfgoed of Belvédèregebied, maar die wel cultuurhistorische waarde hebben. Voor deze gebieden moet in beginsel een beschermingsregime worden opgenomen in het bestemmingsplan, tenzij andere belangen zwaarwegender worden geacht.

Provincie

1. Nota Belvoir

Als uitwerking van de nota Belvédère is het integrale cultuurhistorische beleid vastgelegd in de provinciale nota's Belvoir 1, 2 en 3.

De missie is om te 'streven naar een ontwikkelingsgericht cultuurhistorische beleid waarbij cultuurhistorische waarden als kernkwaliteiten een belangrijke impuls geven aan de kwaliteit van de leefomgeving'. Essentieel hierbij is dat de cultuurhistorische kwaliteiten duurzaam in stand worden gehouden. Met behulp van Belvoir wil de provincie het cultuurhistorisch beleid gebiedsgericht aanpakken. De komende jaren is de blik gericht op de verschillende gebieden in Gelderland. Als uitgangspunt geldt dat de eigen cultuurhistorische identiteit van ieder gebied moet worden ontwikkeld, versterkt of hersteld. In de afgelopen periode is de het bieden aan een bestemming die op voorhand grootschalige ingrepen noodzakelijk maakt, wordt niet ondersteund. De beoogde herbestemming moet de aanwezige waarden zo veel mogelijk respecteren.

Gelders erfgoed geïnventariseerd en vastgelegd in de Gelderse cultuurhistorische waardenkaart.

Het archeologisch beleid is uitgewerkt aan de hand van een vijftal thema's: zichtbaarheid, integratie in planvorming, bijdrage aan de economie, duurzame instandhouding, vergroting besef en draagvlak.

2. Streekplan Gelderland 2005-2010

Eén van de negen centrale hoofddoelstellingen voor het Gelderse beleid beoogt de cultuurhistorische identiteiten en ruimtelijke kenmerken als inspiratiebron te hanteren in de ruimtelijke planning, om zodoende bij te dragen aan een evenwichtige regionaal gedifferentieerde ruimtelijke ontwikkeling.

Hoofduitgangspunt voor cultuurhistorie is "behoud door ontwikkeling".

3. Gelderse Molenverordening 1996

Richt zich vooral op het behoud of het herstel van 'molenbiotopen', dat wil zeggen de directe omgeving van molens die van belang is voor de windvang en het herkenbaar houden van de molenomgeving. De Gelderse Molenverordening stelt onder andere voorwaarden aan bebouwingsafstanden en -hoogten en kent een vergunningplicht wanneer in de nabijheid van een molen of molenrestant bouwwerken worden opgericht, gewijzigd, aangelegd of beplanting wordt aangebracht waardoor het functioneren van de molen wordt belemmerd of onmogelijk wordt gemaakt.

Gemeente

1. Nota Continu Cultuur 2006

De gemeentelijke nota Cultuur continueert het object/complexgerichte monumentenbeleid, erkent de rol van cultuurhistorisch erfgoed als indicator van de plaatselijke identiteit en bepleit de inzet ervan als leidraad en inspiratiebron voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

2. Monumentenverordening Ede 1998

Het wettelijke gemeentelijke kader voor de doorwerking in bestemmingsplannen wordt bepaald door de Monumentenverordening.

- *beschermde gemeentelijke monumenten, beschermde beeldbepalende panden*

De Monumentenverordening regelt de bescherming van gemeentelijke monumenten, beeldbepalende panden en gemeentelijke stads- en dorpsgezichten. Onder beschermde monumenten vallen zowel gebouwde gemeentelijke monumenten als archeologische gemeentelijke monumenten.

- *beschermde gemeentelijke stads- en dorpsgezichten*

In het kader van de Monumentenverordening kan de gemeente besluiten om stads- en dorpsgezichten aan te wijzen als beschermd gemeentelijk stads- en dorpsgezicht.

De gemeenteraad is verplicht een bestemmingsplan vast te stellen dat voorziet in de bescherming van een beschermd stads- of dorpsgezicht. Het is verboden bouwwerken binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht zonder of in afwijking van een vergunning geheel of gedeeltelijk te slopen.

Ontwikkeling Kenniscampus

Het aspect cultuurhistorie is niet van toepassing op een van de ontwikkelingen.

Conserverende deel

Bestaande situatie

In het plangebied bevinden zich vier monumenten, te weten op de volgende adressen:

Edeseweg 157 (rijksmonument), Bennekomseweg 22 (gemeentelijk monument), Bennekomseweg 38 (gemeentelijk monument), en bij de kinderboerderij de Oude Hofstee aan de Bovenbuurtweg 35 (gemeentelijk monument).

Conclusie

In de instandhouding van beschermde monumenten voorziet primair de Monumentenwet of Monumentenverordening. Op basis van deze regelgeving is het onder andere verboden om monumenten zonder vergunning te verstoren. Om te voorkomen dat het bestemmingsplan evenwel onevenredige uit- of inbreidingsmogelijkheden biedt aan of rond beschermde monumenten die op voorhand tot verstoringen leiden, zijn bouwvlakken rond de beschermde monumenten terughoudend ingevuld, opdat monumentale waarden ook planologisch worden geborgd.

4.9. Verkeer en parkeren

Beleid/regelgeving

Provinciaal beleid:

De provincie Gelderland streeft in het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP-2) een duurzame mobiliteit na. Daarbij ondersteunt het verkeers- en vervoerssysteem een sterke economie en welvaart, terwijl het de sociale integratie stimuleert. Dit wil de provincie bereiken door een aanpak die bestaat uit vier sporen: voorkomen, beter benutten, bouwen en beprijzen. Voorkomen door ruimtelijke economische ontwikkelingen veel beter af te stemmen op de aanwezige infrastructuur en ze zoveel mogelijk te concentreren en te bundelen. Beter benutten van de bestaande wegen, fietspaden en openbaar vervoerverbindingen. Bouwen van de projecten uit het Statenakkoord en door het onderhoud van infrastructuur te combineren met het duurzaam veilig maken ervan. Hierbij start de provincie met het aanpakken van de grootste knelpunten. Beprijzen wordt op termijn ook als een mogelijkheid gezien om bereikbaarheidsproblemen aan te pakken.

GVVP:

Het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan (GVVP) van de gemeente Ede is vastgesteld door de Gemeenteraad op 3 februari 2005. In het GVVP worden de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoersbeleid binnen de gemeente Ede tot 2015 geformuleerd. Het GVVP dient primair om het sectorale beleid op de verschillende aandachtsvelden van verkeer en vervoer te integreren tot een coherent beleid en daarbij prioriteiten aan te geven. Het is daarmee een richtinggevend document.

Het dient als toetsingskader voor toekomstige beslissingen op het gebied van verkeer en vervoer binnen de gemeente.

Fietsbeleid:

Een uitwerking van het GVVP is de nota "Voorrang voor de fiets: actieprogramma fiets 2008-2011". Het actieprogramma heeft utilitaire en recreatieve fietsroutes aangewezen. Deze routes dienen te voldoen aan vier eisen van fietsvriendelijkheid, namelijk: directheid, veiligheid, comfort en samenhang.

Parkeerbeleid:

In december 2007 is het nieuwe parkeerbeleidsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Ede. Hierin wordt aangegeven dat één van de uitgangspunten van het parkeerbeleid is bij nieuw- en verbouwprojecten de eis gesteld dat de hoeveelheid parkeerplaatsen die extra nodig is voor het betreffende project op eigen terrein wordt gerealiseerd. 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 een toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen in de vastgestelde Nota parkeernormering gemeente Ede (raadsbesluit 31 maart 2011).

Algemeen

De Zandlaan is de ontsluitingsweg voor de Kenniscampus. De belangrijkste aanrijroute in de toekomst is vanaf de Edeseweg en Bennekomseweg. Door de goede bereikbaarheid vanaf deze weg en de Zandlaan is het gewenst om doorgaand verkeer via de zijstraten te weren. Er kan een knip worden gemaakt met verschillende aansluitende erftoegangswegen, zoals bijvoorbeeld in de Oude Kerkweg tussen de Reehorsterweg en Zandlaan.

De gevolgen van zowel de ontwikkeling van de Kenniscampus als de Parklaan zijn doorgerekend in het verkeersmodel voor 2020. Hieruit blijkt dat op de Zandlaan een verschuiving van het type verkeer ontstaat. Het doorgaande verkeer, het verkeer vanaf de A12 richting ENKA, Ede-Centrum en de Kazerneterreinen gaat minder gebruik maken van de Zandlaan en meer van de Parklaan. Echter, door de ontwikkelingen van de Kenniscampus, en door ingrepen in de verkeerscirculatie, neemt de hoeveelheid verkeer met lokale herkomst en bestemming op de Zandlaan toe. Deze twee tegengestelde ontwikkelingen heffen elkaar op, zodat in de toekomst per saldo ongeveer evenveel verkeer gebruik blijft maken van de Zandlaan, als nu.

In aantallen betekent dit voor de Zandlaan in 2020 op het wegvak ten westen van de Diedenweg een intensiteit van ongeveer 10.000 motorvoertuigen per etmaal en ten oosten daarvan ongeveer 13.000. Op de Parklaan is ter hoogte van de Zandlaan een intensiteit van ongeveer 28.000 motorvoertuigen per etmaal voorzien. Op de Frans Halslaan is sprake van een lichte daling van de verkeersintensiteit: van circa 9.500 (meting 2009) naar 8.000.

Op de erftoegangswegen in de wijk tussen de Zandlaan en de Jan Th. Tooroplaan nemen als gevolg van ingrepen in de verkeerscirculatie de intensiteiten flink af, zodat deze als verblijfsgebied beter tot hun recht komen.

De Zandlaan houdt een belangrijke functie voor de ontsluiting van dit deel van Ede. De Zandlaan blijft binnen de gemeente Ede dan ook aangewezen als een gebiedsontsluitingsweg. Daarnaast is de Zandlaan een busroute, een bevoorradingsroute en een route voor nood- en hulpdiensten. Op een weg met een dergelijke functie en verkeersintensiteit is het juist van belang om de doorstroming te waarborgen en met het oog op de verkeersveiligheid de langzame van snelle verkeersdeelnemers fysiek van elkaar te scheiden.

Op de Kenniscampus vindt het parkeren zoveel mogelijk geconcentreerd plaats in een aantal parkeervoorzieningen. Uitgangspunt is dat alle nieuwe ontwikkelingen voorzien in hun eigen parkeercapaciteit, conform de bovengenoemde Nota Parkeernormering Ede. Er wordt gestreefd naar dubbelgebruik door parkeervoorzieningen zoveel mogelijk openbaar toegankelijk te houden en te spreiden en temidden van verschillende functies te leggen.

Studentenhuisvesting Zandlaan 24

Verkeer:

Vanuit verkeer gelden de volgende uitgangspunten:

De aansluiting van de studentenhuisvesting op de Praxislocatie op de dwarsstraat tussen Zandlaan en Reehorsterweg is voor de gemeente een belangrijk aandachtspunt in het kader van de herinrichting van de gehele Zandlaan en omgeving. Dit aspect wordt in de uitwerking van de plannen in nauw overleg tussen de ontwikkelaar Woonstede en de gemeente uitgewerkt.

De straat tussen de Praxislocatie en de bestaande bedrijfspanden wordt aan de zijde van de studentenhuisvesting voorzien van een groenstrook en een trottoir. De rijweg zelf blijft geschikt voor het vrachtverkeer, dat een bestemming heeft bij de aan de overzijde gelegen bedrijven. De weg heeft een openbaar karakter.

Parkeren:

In het schetsvoorstel wordt uitgegaan van maximaal 300 studentenkamers. Met een parkeernormering van 0,4 parkeerplaats per kamer dient er ruimte te zijn om 120 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Een suggestie is om mede gebruik te maken van de toekomstige parkeervoorzieningen ten behoeve van het CHE op het Sonoco-terrein. Dit beperkt de druk op de parkeervoorzieningen van de studentenwoningen. De mogelijkheden hiertoe dienen nog stedenbouwkundig en landschappelijk verkend te worden. Vooralsnog worden 60 parkeerplaatsen gerealiseerd met een reservering voor uitbreiding tot 120.

CHE locatie/Sonocoterrein

Verkeer:

Het Sonocoterrein zal voor het gemotoriseerd worden ontsloten vanaf de Zandlaan. Langs de westrand van het Sonocoterrein, langs het gebouw van de CHE, loopt de Oude Kerkweg, die tussen de Reehorsterweg en de Zandlaan heringericht wordt als fietspad.

Het pad achter de Reehorsterweg 29 t/m 39 heeft momenteel een openbaar karakter en is toegankelijk voor al het verkeer, maar valt grotendeels onder het door de gemeente aangekochte Sonoco-terrein. De woningen op nummer 29a t/m 35 hebben een uitweg op het achterpad. De dependance van het ROC op nummer 29 heeft op eigen terrein parkeervakken langs het achterpad en ook het bedrijfspand van Goedegebuure aan de dwarsstraat tussen Reehorsterweg en Zandlaan is aan de achterzijde toegankelijk via het achterpad.

Parkeren:

De ontsluiting vanaf de Zandlaan heeft uitsluitend tot doel om de parkeervoorziening te bereiken, die wordt aangelegd ten behoeve van de CHE en waarvan medegebruik wenselijk is voor de studentenhuisvesting op de Praxislocatie. De omvang van deze parkeervoorziening is afhankelijk van de ontwikkeling van de CHE en de mate waarin de CHE haar parkeerbehoefte gaat concentreren op het Sonocoterrein. Het is bijvoorbeeld wenselijk dat het huidige parkeerterrein tussen het CHE en de Zandlaan plaats gaat maken voor groen.

Uitbreiding Groenhorstcollege/Zandlaan 31

Verkeer:

Het is uit oogpunt van doorstroming, overzicht en verkeersveiligheid gewenst om de hoeveelheid uitwegen die hier op de Zandlaan aansluiten tot een minimum te beperken en dit is mogelijk door verschillende uitwegen samen te voegen, alvorens op de Zandlaan aan te sluiten.

Parkeren:

Het toevoegen van de kas en de praktijkruimte brengt geen extra leerlingen of docenten met zich mee. Het is ter ondersteuning van het reeds aanwezige onderwijsaanbod. Hierdoor veroorzaakt de uitbreiding geen extra parkeerdruk in het gebied en kan worden volstaan met de bestaande parkeervoorziening.

Aanleg extra sportvelden

Verkeer:

De ontsluiting van de sportvelden blijft gehandhaafd via de bestaande Sportparkweg aan de zuidzijde van sportpark Hoekelumse Eng.

De extra sportvelden zijn aan de noordzijde van het sportpark voorzien. Hierlangs is eveneens een secundaire fietsroute voorzien, die in oost-westelijke richting de Bovenbuurtweg verbindt met de Edeseweg. De fietsroute loopt als het ware tussen de noordrand van het sportpark en de zuidrand van de Kenniscampus. Ter hoogte van de extra sportvelden is een dwarsverbinding voor fietsverkeer voorzien, dat een korte ontsluiting biedt met bijvoorbeeld het Streek en PTC+.

Parkeren:

Voor sportterreinen geldt een parkeernorm van 20 parkeerplaatsen per hectare netto sportveld.

Reconstructie Zandlaan

Het belangrijkste kenmerk van het ontwerp voor de Zandlaan is een weg met zo veel mogelijk vrijliggende fietspaden. Op het gedeelte van de Kenniscampus liggen er geen trottoirs langs de rijweg, maar liggen er voetpaden die los van de weg door het groen heen voeren. In het oostelijk deel van de Zandlaan is minder ruimte beschikbaar. Daar zijn er wel trottoirs en wordt voor de fietser volstaan met verhoogde fietsstroken. Op het centrale deel van de Kenniscampus wordt de rijbaan gescheiden door een middenberm, die tevens een goede oversteekvoorziening biedt voor het langzaam verkeer. Op dit gedeelte is ook de bushalte voorzien, ter hoogte van de aansluiting met de Oude Kerkweg. De reconstructie van de Zandlaan past binnen de mogelijkheden van de bestemming Verkeer. Er zijn twee locaties die een korte toelichting behoeven:

Kruispunt Zandlaan- Bovenbuurtweg:

De Zandlaan kruist hier een hoofdfietsroute, die wat betreft fietscomfort en -veiligheid verbetering behoeft. Bovendien is de huidige aansluiting op de Bovenbuurtweg - een erftoegangsweg - aantrekkelijk voor gebruik door doorgaand verkeer en parkerende voertuigen met bestemming Kenniscampus. De parkeerdruk is mede hierdoor ook hoog. In het voorstel van de gemeente wordt de noordelijke aantakking van de Bovenbuurtweg vereenvoudigd en afgesloten voor autoverkeer, waardoor het kruisingvlak met de Zandlaan verkleind wordt en ruimte ontstaat om de fietsers veiliger en comfortabeler kunnen oversteken. Bovendien is er ruimte voor meer parkeergelegenheid aan de noordzijde van de Bovenbuurtweg.

Oostzijde Zandlaan:

Het beoogde eenduidige profiel voor de Zandlaan vraagt een bepaalde breedte. Deze maat is niet overal beschikbaar in de huidige bestaande situatie. Zoals al gezegd is met name aan de oostzijde van de Zandlaan de beschikbare ruimte krap. Aan de noordzijde kan dit worden opgelost. In de basisvariant ligt er binnen het plangebied alleen een verhoogde fietsstrook langs de zuidzijde van de Zandlaan tussen nrs. 7 en 23 van de Zandlaan. De rest is vrijliggend. Om een meest wenselijke bocht in de Zandlaan te kunnen realiseren zou het optimaal zijn om een kleine strook grond van de voortuinen van de woningen aan de Zandlaan 17 t/m 23 te gebruiken ten behoeve van de nieuwe Zandlaan. Het bestemmingsplan anticipeert op deze variant door een wijzigingsbevoegdheid voor het college van Burgemeester en wethouders om de betreffende gronden te veranderen in de bestemming Verkeer.

Conserverende deel

Bestaande situatie

Aanrijroutes nood- en hulpdiensten:

De Zandlaan en Tooroplaan behoren tot de hoofdwegenstructuur van Ede en zijn gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg, de overige wegen betreffen erftoegangswegen. De Zandlaan is een busroute en ter hoogte van de Oude Kerkweg ligt een halte die vooral door leerlingen druk gebruikt wordt. Tevens is de Zandlaan samen met de Frans Halslaan een hoofdroute voor nood- en hulpdiensten. Langs de Zandlaan zijn reeds een aantal bedrijven en onderwijsinstellingen gevestigd die groot vrachtverkeer aantrekken ten behoeve van bevoorrading en dergelijke.

Hoofdfietsroutes conform Actieprogramma Fiets (huidig vastgesteld routenet):

De Zandlaan maakt onderdeel uit van het fietsnetwerk en is gecategoriseerd als utilitaire fietsroute. De verbindingen tussen het noordelijk en zuidelijk deel van Ede lopen via de Bovenbuurtweg en

Bennekomseweg/Edeseweg, die ook als utilitaire fietsroute zijn gekenmerkt. Beide wegen zijn voorzien van vrijliggende fietspaden. Ook de Jan Tooroplaan is een utilitaire oost-west fietsroute. Deze straat is voorzien van verhoogde fietsstroken. De Zandlaan is op dit moment een zwakke schakel in het fietsnetwerk. Voor een klein deel liggen er fietspaden, maar voor het overgrote deel zijn fietsers aangewezen op de rijweg, slechts gescheiden van het autoverkeer middels een suggestiestrook.

Voetgangers

De rijweg van de Zandlaan wordt op dit moment begeleid door twee trottoirs. Er zijn geen oversteekvoorzieningen. In de huidige weginrichting zouden oversteekvoorzieningen niet werken, omdat men wijdverspreid, schuin en kris-kras oversteekt. Men steekt over zoals het op het moment net uitkomt. Dit is een potentieel onveilige situatie, omdat de automobilist er slecht op kan anticiperen. Met de ontwikkeling tot Kenniscampus zal de hoeveelheid voetgangers in het gebied gaan toenemen.

4.10. Geluid

Beleid/regelgeving

Het aandachtsgebied voor geluid langs een verkeersweg heet in het jargon van de Wet geluidhinder: geluidzone. Iedere weg heeft een geluidzone. Bij het opstellen (of herzien) van een bestemmingsplan in deze zone is akoestisch onderzoek verplicht. Dit geldt voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Als de gevelbelasting (door een grotere afstand of andere maatregelen) niet onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} is te houden, kunnen Burgemeester en Wethouders voor bepaalde situaties een hogere grenswaarde vaststellen. Voor een burgerwoning en scholen in het binnen- en buitenstedelijk gebied bedraagt de maximaal toelaatbare waarde respectievelijk 63 en 53 dB L_{den} .

Ontwikkeling Kenniscampus

Studentenhuisvesting Zandlaan 24

Voor dit deel van het plangebied is de Zandlaan van belang. De locatie ligt buiten de zone van de A12 en de Bennekomseweg/Edeseweg. Alle andere wegen hebben een 30km/u regime en hebben geen geluidzone. De Zandlaan heeft een geluidzone van 200 meter uit de as van de weg.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de Zandlaan ter plaats van de studentenhuisvesting maximaal 56 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt hiermee met maximaal 8 dB overschreden. De maximaal toelaatbare waarde van 63 dB voor nieuwbouwwoningen wordt niet overschreden.

Door het treffen van maatregelen bij de bron (vervangen van de Dicht Asfaltbeton deklaag in een dunne deklaag B ter plaatse van de Zandlaan) kan de geluidbelasting met ca 3-4 dB worden verlaagd. Door het toepassen van SMA 0/6 kan het bronvermogen met ca. 1 dB worden gereduceerd. Een deklaag met SMA 0/6 heeft een beduidend betere weerstand tegen wringing en een hogere levensduur. Omdat binnen het te reconstrueren deel van de Zandlaan relatief veel kruispunten en aansluitingen van wegen aanwezig zijn, waardoor het gevaar voor schade door wringing wordt verhoogd is gekozen voor het toepassen van een SMA 0/6 deklaag.

Het toepassen van afschermdende maatregelen zoals bijvoorbeeld geluidschermen is gezien de stedelijke situatie niet mogelijk.

Voor de studentenhuisvesting zal een hogere waarde worden aangevraagd van maximaal 55 dB.

30 km-wegen

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de inrit bij de CHE ter plaatse van de studentenhuisvesting maximaal 58 dB inclusief 5 dB aftrek artikel 110g Wgh bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt hiermee ter plaatse van de woningen met maximaal 10 dB overschreden. De maximaal toelaatbare waarde van 63 dB voor woningen wordt niet overschreden.

Door het treffen van maatregelen bij de bron (vervangen van elementenverharding in keperverband (Elm.) in een dunne deklaag B ter plaatse van de aansluiting) kan de geluidbelasting met ca 3-4 dB worden verlaagd. Indien de deklaag wordt vervangen door SMA 0/6 bedraagt de reductie ca. 2 dB. Het toepassen van een dunne deklaag B is gezien de korte lengte van de inrit en het op- en afremmend verkeer geen reële optie. Verder ontmoeten maatregelen aan de bron overwegende bezwaren in financiële zin. Om deze redenen is gekozen voor een elementenverharding.

Het toepassen van afschermdende maatregelen zoals bijvoorbeeld geluidschermen is gezien de stedelijke situatie niet mogelijk.

In het kader van het bouwbesluit wordt bij de bepaling van de benodigde geluidwering rekening gehouden met de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer bij de inrit CHE. Hiermee wordt een voldoende goed akoestisch binnenklimaat in de studentenhuisvesting gegarandeerd.

CHE locatie/Sonocoterrein

Voor dit deel van het plangebied is de Zandlaan van belang. De locatie ligt buiten de zone van de A12 en de Bennekomseweg/Edeseweg. Alle andere wegen hebben een 30 km/u regime en hebben geen geluidzone. De Zandlaan heeft een geluidzone van 200 meter uit de as van de weg.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de Zandlaan ter plaats van het plangebied maximaal 57 dB bedraagt. De vookeursgrenswaarde van 48 dB wordt hiermee met maximaal 9 dB overschreden. De maximaal toelaatbare waarde van 63 dB voor scholen wordt niet overschreden.

Door het treffen van maatregelen bij de bron (vervangen van de Dicht Asfaltbeton deklaag in een dunne deklaag B ter plaatse van de Zandlaan) kan de geluidbelasting met ca 3-4 dB worden verlaagd. Door het toepassen van SMA 0/6 kan het bronvermogen met ca. 1 dB worden gereduceerd. Een deklaag met SMA 0/6 heeft een beduidend betere weerstand tegen wringing en een hogere levensduur. Omdat binnen het te reconstrueren deel van de Zandlaan relatief veel kruispunten en aansluitingen van wegen aanwezig zijn, waardoor het gevaar voor schade door wringing wordt verhoogd is gekozen voor het toepassen van een SMA 0/6 deklaag.

Het toepassen van afschermdende maatregelen zoals bijvoorbeeld geluidschermen is gezien de stedelijke situatie niet mogelijk.

Uit het onderzoek blijkt dat de gewenste ontwikkeling ten aanzien van het aspect geluid inpasbaar is. Voor de school zal een hogere waarde worden aangevraagd van maximaal 56 dB.

30 km-wegen

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer bij de inrit ter plaatse van de CHE maximaal 57 dB inclusief 5 dB aftrek artikel 110g Wgh bedraagt. De vookeursgrenswaarde van 48 dB wordt hiermee ter plaatse van de school met maximaal 9 dB overschreden. De maximaal toelaatbare waarde van 63 dB voor scholen wordt niet overschreden.

Door het treffen van maatregelen bij de bron (vervangen van elementenverharding in keperverband (Elm.) in een dunne deklaag B ter plaatse van de aansluiting) kan de geluidbelasting met ca 3-4 dB worden verlaagd. Indien de deklaag wordt vervangen door SMA 0/6 bedraagt de reductie ca. 2 dB. Het toepassen van een dunne deklaag B is gezien de korte lengte van de inrit en het op- en afremmend verkeer geen reële optie. Verder ontmoeten maatregelen aan de bron overwegende bezwaren in financiële zin. Om deze redenen is gekozen voor een elementenverharding.

Het toepassen van afschermdende maatregelen zoals bijvoorbeeld geluidschermen is gezien de stedelijke situatie niet mogelijk.

In het kader van het bouwbesluit wordt bij de bepaling van de benodigde geluidwering rekening gehouden met de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de inrit ter plaatse van de CHE. Hiermee wordt een voldoende goed akoestisch binnenklimaat in de school gegarandeerd.

Uitbreiding Groenhorstcollege/Zandlaan 31

Het praktijkcentrum is geen geluidgevoelige bestemming. Daarom is akoestisch onderzoek niet nodig.

Aanleg extra sportvelden

De sportvoorzieningen zijn geen geluidgevoelige bestemming. Daarom is akoestisch onderzoek niet nodig.

Reconstructie Zandlaan

De Wet geluidhinder gaat ook over reconstructies van wegen. Dit omvat de aanleg, wijzing of verbreding van een hoofdweg. Het akoestisch onderzoek moet in tegenstellingen tot nieuwe woningen, voor twee situaties uitgevoerd worden; het jaar voorafgaand aan de reconstructie, en 10 jaar na realisatie van reconstructie. Wanneer de geluidsbelasting ter plaatse van bestaande geluidgevoelige bestemmingen met afgerond 1 dB of minder toeneemt, is er geen sprake van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder.

Indien de toename 2 dB of meer bedraagt is sprake van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder en moet worden onderzocht welke maatregelen kunnen worden getroffen om deze toename op te heffen.

Uit de berekeningen blijkt dat de toename van het geluidniveau afgerond 1dB of minder bedraagt. Er is dan ook geen sprake van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder. Er behoeven geen aanvullende maatregelen te worden getroffen.

Conserverende deel

Bestaande situatie

Een belangrijk deel van voorliggende plan betreft een actualisatie en samenvoeging van een aantal bestemmingsplannen. Het betreft dan ook een overwegend conserverend bestemmingsplan. In het conserverende gedeelte van het bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidgevoelige ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarmee rekening moet worden gehouden. Voor het conserverende gedeelte van het bestemmingsplan is daarom geen akoestisch onderzoek nodig.

4.11. Luchtkwaliteit

Beleid/regelgeving

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. 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 betekenende 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 (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2 en staat gelijk aan de realisatie van ongeveer 1500 woningen. Dit is geen harde grens want één en ander is afhankelijk van de lokale achtergrondwaarden. In het geval van nieuwe planvorming zal getoetst moeten worden of voldaan wordt aan deze grens.

Ontwikkeling Kenniscampus

Het ontwikkelingsdeel omvat de realisatie van woningen, scholen, de aanleg van extra sportvelden en de reconstructie van de Zandlaan.

Volgens de wet milieubeheer is het nodig een planontwikkeling te toetsen aan luchtkwaliteitseisen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Het toekomstige plan Reehorsterweg-Noord valt onder het NIBM. In principe is voor het plan geen diepgaand luchtkwaliteitsonderzoek nodig. Echter, uit het anticumulatiecriterium van het NIBM (art. 5) blijkt dat de effecten in zijn totaliteit onderzocht dienen te worden van de plannen die:

- als ontsluiting dezelfde infrastructuur gebruiken;
- aan elkaar grenzen;
- binnen 1000 meter van elkaar zijn gesitueerd;
- een toename veroorzaken van 0,1 microgram/m³ of meer.

Het toekomstige plan Reehorsterweg en de ontwikkelingen aan de Zandlaan zijn binnen een afstand van 1000 meter van elkaar gelegen. Dit betekent dat de effecten op de luchtkwaliteit van het plan Reehorsterweg en de diverse ontwikkelingen aan de Zandlaan (onderwijs, sport en studentenhuisvesting) bij elkaar opgeteld moeten worden.

Onderzoek wordt uitgevoerd: op basis van een inschatting van het aantal extra vervoersbewegingen ten gevolge van de nieuwe ontwikkelingen, inclusief uitwerkingsplannen.

Op basis hiervan moet voor het hele bestemmingsplan worden onderzocht of de bijdrage van de ontwikkelingen tezamen 'niet in betekende mate is' (NIBM). Indien hieruit blijkt dat de ontwikkelingen in betekende mate zijn, moet een luchtkwaliteitsonderzoek worden uitgevoerd. Gezien de beperkte omvang van de ontwikkelingen is de verwachting dat deze niet tot overschrijdingen leiden. Wanneer de onderzoeksresultaten bekend zijn, krijgen zij hun vertaling in het onderhavige bestemmingsplan.

Conserverende deel

Bestaande situatie

Een deel van het voorliggende plan betreft een actualisatie en samenvoeging van een aantal bestemmingsplannen, waar geen nieuwe ontwikkelingen spelen of nieuwe ruimte wordt geschapen voor toekomstige ontwikkelingen. De wijziging valt daarom onder het NIBM. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

4.12. Veiligheid

Beleid/regelgeving

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

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

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

In de "Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid" een uitgave van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding worden deze eisen uitgeschreven.

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

De opkomsttijden worden gesteld in de "Handleiding brandweezorg" een uitgave van het Ministerie van Binnenlandse Zaken.

Studentenhuisvesting Zandlaan 24

Dit perceel heeft een goede bereikbaarheid. Afhankelijk van het ontwerp van de nieuwbouw zal gekeken worden of er nadere eisen gesteld moeten worden met betrekking tot de bereikbaarheid voor de hulpverleningsdiensten en de bluswatervoorziening.

CHE locatie/Sonocoterrein

Dit perceel heeft een goede bereikbaarheid. Afhankelijk van het ontwerp van de nieuwbouw zal gekeken worden of er nadere eisen gesteld moeten worden met betrekking tot de bereikbaarheid voor de hulpverleningsdiensten en de bluswatervoorziening.

Uitbreiding Groenhorstcollege/Zandlaan 31

Dit perceel behoeft de aandacht voor een goede toegankelijkheid. Afhankelijk van het ontwerp van de nieuwbouw zal gekeken worden of er nadere eisen gesteld moeten worden met betrekking tot de bereikbaarheid voor de hulpverleningsdiensten en de bluswatervoorziening.

Aanleg extra sportvelden

De sportvelden zullen goed bereikbaar zijn voor hulpverleningsdiensten. Bij de uitwerking van de inrichtingsplannen zal advies aan de brandweer gevraagd worden.

Reconstructie Zandlaan

De Zandlaan is volgens het "Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan Ede" een hoofdaanrijroute voor hulpverleningsdiensten. De reconstructie van de Zandlaan zal daarom ter goedkeuring aan de brandweer worden voorgelegd.

Conserverend deel

Bestaande situatie

Dit bestemmingplan betreft de actualisering van de huidige situatie. Met betrekking tot de veiligheid zal de situatie niet veranderen.

Conclusie

Alle nieuwe ontwikkelingen zullen worden getoetst aan het gestelde in de "Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid" en aan de "Handleiding brandweezorg". Met ontwikkelingen worden zowel de nieuwbouw- of verbouwplannen bedoeld als de (her)inrichting van het openbare gebied.

Er zijn voor wat betreft de eisen voor de veiligheid geen belemmeringen voor de actualisering van dit bestemmingsplan.

4.13. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's bij productie, opslag en 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 vervoeren van gevaarlijke stoffen. Rond bedrijven en langs routes (of buisleidingentracés) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zijn daarom zones 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.

Binnen externe veiligheid zijn twee aspecten te onderscheiden: externe veiligheidsaspecten van inrichtingen en van het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI)

Voor risicovolle inrichtingen is de normstelling gebaseerd op het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), dat op 27 oktober 2004 in werking is getreden. Het BEVI legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het BEVI is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven te beperken. Voorbeelden van deze risicovolle bedrijven zijn LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties en chemische fabrieken.

Voor nieuwe situaties geldt voor het PR, op basis van de nota 'Omgaan met risico's', in principe een norm van 10-6 per jaar en voor bestaande situaties 10-5 per jaar. Voor het GR noemt deze nota als norm:

1. 10-5 voor een ongeval met meer dan 10 dodelijke slachtoffers;
2. 10-7 voor een ongeval met meer dan 100 dodelijke slachtoffers;
3. 10-9 voor een ongeval met meer dan 1000 dodelijke slachtoffers;
4. enzovoort (een lijn door deze punten bepaalt de norm).

Besluit risico's zware ongevallen

Op 19 juli 1999 is het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999) in werking getreden als uitvloeisel van de Seveso II richtlijn van de Europese Unie. Het Brzo 1999 stelt eisen aan het veiligheidsbeleid van bedrijven die op grote schaal met gevaarlijke stoffen werken. Doelstelling is het voorkomen en beperken van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Daartoe moeten bedrijven onder meer over een veiligheidsbeleid en een veiligheidsbeheerssysteem beschikken. Sommige bedrijven moeten daarnaast ook nog een veiligheidsrapport opstellen en indienen bij de overheid.

Wet vervoer gevaarlijke stoffen

De Wet vervoer gevaarlijke stoffen (1996) regelt de wijze van vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, per spoor en over de binnenwateren. Hierin is onder andere vastgelegd welke stoffen behoren tot de categorie 'gevaarlijke stoffen' en dat het transport binnen de bebouwde kom zoveel mogelijk dient te worden vermeden (art. 11). In deze wet is ook vastgelegd dat gemeenten zelf de route voor gevaarlijke stoffen mogen aanwijzen (art. 18, eerste lid). Om bij ruimtelijke ontwikkelingen het vervoer van gevaarlijke stoffen te laten voldoen aan de externe veiligheidsnormen moet het bevoegd gezag rekening houden met het plaatsgebonden risico en het groeprisico.

Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen

In augustus 2004 is de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen in de Staatscourant gepubliceerd. In deze circulaire is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water en wegen opgenomen.

Op basis van de circulaire is voor bestaande situaties de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten 10-5 per jaar en de streefwaarde 10-6 per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10-6 per jaar; voor beperkt kwetsbare objecten in nieuwe situaties geldt een richtwaarde van 10-6 per jaar. Op basis van de circulaire geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR een verantwoordingsplicht. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als in nieuwe situaties. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Wel kan de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico nog buiten deze 200 meter strekken.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Vanaf 24 juli 2010 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van kracht. Het besluit is gebaseerd op de Wet milieubeheer (artikelen 5.1 lid 1, 5.2 lid 1, 5.3 lid 1 en 2 en 9.2.2.1) en de Wet ruimtelijke ordening (artikelen 3.37 en 4.3 lid 1 en 2). Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Als de hoge druk aardgasleiding geen PR10-6 contour heeft die groter is dan 5 meter uit het hart van de buisleiding dient op de bestemmingsplankaart een belemmeringsstrook van 5 meter te worden aangehouden. Is de PR10-6 contour groter dan deze 5 meter dan moet de PR10-6 contour worden aangehouden als minimale bebouwingsafstand. De risico's vanwege een buisleiding dienen berekend te worden als bebouwing binnen de 100% letaliteitsgrens van de leiding is gepland.

Verder adviseert VROM in de brief over transportleidingen met brandbare vloeistoffen (aug 2008) om voor standaard buisleidingen met aardolieproducten (crude, olie, nafta, enz) de afstanden aan te houden uit het RIVM rapport Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1K2K3 (aug 2008). Voor afwijkende gevallen en andere brandbare chemische vloeistoffen kan worden gerekend met Safeti Professional, volgens de methodiek uit het RIVM rapport.

Veiligheids- en gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM)

VGGM heeft een advies opgesteld met betrekking tot zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid omtrent het bestemmingsplan. Zij hebben de volgende relevante opmerkingen gemaakt:

- Binnen nieuw te ontwikkelen locaties vluchtroutes zo inrichten dat van de A12 af gevlucht kan worden.
- adviseert bluswatervoorzieningen te optimaliseren.

Ontwikkeling Kenniscampus /Conserverende deel

Voor het bestemmingsplan Zandlaan zijn alleen risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen op de A12 enigszins relevant. Zowel de ontwikkelingslocaties en het conserverende deel van het bestemmingsplan liggen buiten het invloedsgebied van de A12 waar transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De externe veiligheidsrisico's vanwege de A12 hoeven niet onderzocht te worden. Over alle andere (spoor)wegen in en nabij het plangebied worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd en liggen buiten het van toepassing zijnde onderzoeksgebied. In en in de nabijheid van het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Tevens bevinden zich in en nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen die van invloed zijn op de plannen.

De beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Ede gaat voor bepaalde gebieden uit van het standstill-beginsel. Dit houdt in dat gebieden/locaties waar op het moment van vaststelling van het nieuwe beleid geen nieuwe ontwikkelingen mogen plaatsvinden die verhoogde risico's op het gebied van veiligheid met zich brengen. In het deelgebied bevinden zich geen bedrijven waar externe veiligheid een rol speelt. Dit zou ook in de toekomst zo moeten blijven.

Voor de ontwikkelingen zijn er vanuit het aandachtspunt 'externe veiligheid' geen belemmeringen. In het kader van de verantwoording van het groepsrisico is de veiligheidsregio om advies worden gevraagd.

Afweging

De gemeente zal binnen de planvorming zorgdragen voor een goede situering van de vluchtmogelijkheden.

Het vervoer van gevaarlijke stoffen vindt over de gehele A12 plaats. Het optimaliseren van de bluswatercapaciteit langs de A12 geeft geen relevante verlaging van het groepsrisico.

Er worden geen maatregelen getroffen om de bluscapaciteit langs de A12 te optimaliseren.

De gemeente vindt het zogenaamde overgebleven 'restrisico' acceptabel.

4.14. Kabels en leidingen

Beleid/regelgeving

Het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) heeft in samenwerking met het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) beleid ontwikkeld ten aanzien van bovengrondse hoogspanningslijnen. Het ministerie adviseert gemeenten, provincies en netbeheerders dan ook om rond hoogspanningslijnen preventief een zone in te stellen die vrij blijft van bebouwing ten behoeve van gevoelige functies. Dit geldt onder andere voor situaties waarin nieuwe woningen in de buurt van een bovengrondse hoogspanningslijn worden gebouwd of nieuwe hoogspanningslijnen die bij bestaande woonwijken worden gerealiseerd.

In het beleid wordt gesteld dat magnetische velden afkomstig van bovengrondse hoogspanningslijnen in nieuwe woningen, scholen en kinderdagverblijven niet sterker mogen zijn dan 0,4 microtesla. Deze norm is ingesteld omdat kinderen die in de buurt van bovengrondse hoogspanningslijnen wonen, mogelijk gezondheidsrisico lopen. Het magnetische veld zou daarvoor verantwoordelijk kunnen zijn, al is een oorzakelijk verband niet bewezen. Met dit voorzorgsbeleid wil de overheid voorkomen dat het potentiële risico toeneemt.

Daarnaast moet rekening worden gehouden met de mogelijke effecten op technische apparatuur in de nabijheid van het magnetisch veld rond hoogspanningslijnen. Ten slotte zal de nieuwe bebouwing zijn gebonden aan bepaalde bouwhoogte als gevolg van de hoogspanningslijn.

Ontwikkeling Kenniscampus

In de planontwikkeling kunnen als gevolg van de keuzes ten aanzien van de energievoorziening in de wijk aanvullende maatregelen nodig zijn, zoals extra traforuimtes.

Conserverende deel

Bestaande situatie

In het plangebied hebben diverse nutsbedrijven kabels en leidingen liggen. Deze liggen vooral langs de bestaande wegen, maar ook op de huidige bedrijfsterreinen. Afhankelijk van het type kabel en/of leiding worden hieraan door het nutsbedrijf randvoorwaarden gesteld. Een inventarisatie van de bestaande kabels en leidingen is aanwezig (kaart d.d. 15-06-2007).

Conclusie

In het plangebied komen geen hoofdleidingen voor die bescherming behoeven. In de bestemmingsplannen is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor de bouw van masten ten behoeve van mobiele telefonie.

5. Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ingevoerd. Inzake art 6.12 Wro is het verplicht een exploitatieplan op te stellen voor gronden waarop een bouwplan inzake art 6.2.1 Bro wordt voorbereid en er kosten te verhalen zijn, tenzij deze kosten anderszins verzekerd zijn. De Wro geeft de gemeente de mogelijkheid om eventuele gemaakte kosten voor de uitvoering van het plan op de aanvrager te verhalen.

Het bestemmingsplan Kenniscampus Zandlaan en omgeving is een ontwikkelings- en actualiseringplan.

Ontwikkeling Kenniscampus

Het bestemmingsplan kent verschillende ontwikkelingen, zoals beschreven in de toelichting. Het eerste deelplan is de uitbreiding van de Christelijke Hogeschool Ede op het Sonocoterrein, welke in gemeentelijk eigendom is. Dit plan is verantwoord in de Grondnota. Het tweede plan is het realiseren 300 wooneenheden voor studenten en begeleid wonen op de voormalige Praxislocatie. Over het hiermee gemoeide kostenverhaal en de grondverkoop wordt een exploitatieovereenkomst gesloten met woningcorporatie Woonstede. Het derde plan is de herinrichting van de Zandlaan. De dekking hiervan gebeurt uit de algemene middelen en er worden subsidies (EFO, BDU) aangevraagd. Het vierde plan is de uitbreiding van de sportvelden aan de zuidkant van de Zandlaan. De hiermee gemoeide kosten worden gedekt uit de algemene middelen. De uitbreiding van het Groenhorstcollege aan de Zandlaan 31 is een particulier initiatief. Er is geen sprake van kosten voor de gemeente. Met betrekking tot eventuele planschade kan een overeenkomst worden gesloten met de initiatiefnemer.

Een exploitatieplan is voor dit bestemmingsplan niet nodig, omdat de kosten die verhaald kunnen worden anderszins verzekerd zijn door middel van een overeenkomst dan wel omdat de gemeente eigenaar van de gronden is. De gemeente voorziet geen andere kosten voor de uitvoering van dit bestemmingsplan dan de kosten die geregeld zijn via het kostenverhaal en het opstellen van dit bestemmingsplan.

Conserverend deel

Dit deel van het plan heeft, behoudens de reguliere kosten voor de tienjaarlijkse planherziening, geen financiële consequenties voor de gemeente Ede. Het bestemmingsplan is hiermee economisch uitvoerbaar.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Inleiding

Voor het bestemmingsplan Zandlaan en omstreken is gebruik gemaakt van in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2008 (SVBP 2008). 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 vrijstellingsbevoegdheden. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden alle bestemmingen uitgebreid behandeld.

6.2. Bestemmingsplanregels

Met de komst van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening kent een bestemmingsplan planregels. Hieronder worden de planregels toegelicht waarvoor een nadere toelichting noodzakelijk is.

6.2.1. Inleidende bepalingen

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

Begripsomschrijvingen (artikel 1)

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de planregels worden gehanteerd. Alleen de begrippen die in aanvulling op het dagelijkse 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 hoogtematen die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, bepaald moeten worden. Hieronder valt tevens de wijze van peilbepaling.

6.2.2. 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: Ontheffing van de bouwplanregels, wijzigingsbepalingen en een aanlegvergunningstelsel voor archeologie.

6.2.3. Algemene bepalingen

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 bouwvergunning gebeurd is.

Bestaande afmetingen, afstanden en percentages

In deze bepaling is een zogenaamde afwijkingsregeling opgenomen voor bestaande afmetingen, afstanden en percentages.

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De gemeentelijke bouwverordening moet buiten toepassing gelaten worden, behalve met betrekking tot de in het artikel opgesomde onderwerpen.

Algemene gebruiksbeperkingen

Een algemene bepaling met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken, die alle gebruik van gronden en opstellen verbiedt, dat strijdig is met de aan de gronden gegeven bestemming.

Algemene ontheffingsregels

In dit bestemmingsplan is een algemene ontheffingsregeling opgenomen die ziet in algemeen voorkomende bouwwerken en afwijkingen van het bestemmingsplan.

Algemene wijzigingsbevoegdheid

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

Algemene procedureregeling

Dit artikel geeft regels voor de toepassing van de in de planregels opgenomen wijzigingsbepalingen. Er is geen procedure voorgeschreven voor ontheffingen. De manier waarop deze procedure wordt ingevuld wordt bepaald door de gemeentelijke inspraakverordening.

6.2.4. Overgangs- en slotbepalingen

Strafbepaling

Deze bepaling geeft aan welke bepalingen in het bestemmingsplan worden aangemerkt als een strafbaar feit. De strafbaarstelling zelf volgt uit de Wet op de Economische Delicten (WED).

Overgangsbepalingen

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 opstellen, dat afwijkt van de planregels in het nieuwe plan.

Slotbepaling

Deze bepaling geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan: Bestemmingsplan Zandlaan en omstreken.

6.3. Bestemmingen

Bedrijf- Nutsvoorziening

De bestaande trafogebouwen in het plangebied zijn als Bedrijf-Nutsvoorziening bestemd.

Bedrijventerrein

Het bestaande bedrijventerrein Reehorsterweg is bestemd als bedrijventerrein, waarbij over het algemeen maximaal bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2 van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' toegelaten zijn. Op het binnenterrein van het bedrijventerrein, waar de afstand tot aan omliggende woningen het grootst is, is het bestaande bedrijf bestemd met de categorie (kleiner gelijk aan) 3.2. Voor drie bestaande bedrijven is binnen deze systematiek een specifieke aanduiding opgenomen om de bestaande bedrijfsactiviteiten toe te staan. Het bedrijf aan de Reehorsterweg 21 is specifiek aangeduid als 'metaaloppervlaktebewerkingsbedrijf'. Het bedrijf aan de Dienenweg 94 heeft de aanduiding 'Lijm- en plakmiddelenfabriek (zonder dierlijke grondstoffen)'. De kringloopwinkel aan de Zandlaan 22c heeft de aanduiding 'kringloopwinkel'.

Via een ontheffing kunnen ook categorie 3 bedrijven worden toegestaan, mits deze zich gedragen als categorie 2 bedrijven. Verder zijn niet genoemde, maar naar aard en invloed gelijk te stellen

bedrijfsactiviteiten via ontheffing mogelijk. Verder zijn de maximaal toelaatbare goot- en/of bouwhoogten aangegeven. Veelal mag het bouwvlak volledig worden bebouwd, maar incidenteel is een bebouwingspercentage van toepassing.

Ten aanzien van de bedrijfswoningen in het plangebied wordt de regel toegepast die in de gemeente Ede bij actualisering gebruikelijk is: alleen bestaande bedrijfswoningen worden bestemd met een aanduiding 'bedrijfswoning' binnen de bestemming Bedrijventerrein of de bestemming Maatschappelijk. Onderbouwing hiervan is dat bedrijfswoningen ruimtelijk niet meer wenselijk zijn en in het algemeen beperkingen opleveren voor de bedrijven op het terrein. Dit betekent soms een beperking van de geldende planologische mogelijkheden. Wanneer bedrijven in de afgelopen jaren echter geen gebruik hebben gemaakt van de geldende mogelijkheden (3 bedrijfswoningen per bedrijfsperceel) dan hebben ze de woning kennelijk ook niet echt nodig voor hun bedrijfsvoering. Het kenmerk van een bedrijfswoning is immers dat deze relevant is voor de uitvoering van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse.

Cultuur en ontspanning

Kinderboerderij de Oude Hofstee aan de Bovenbuurtweg wordt aangeduid als kinderbeerderij binnen de bestemming Cultuur en ontspanning. De bestaande blokhut is voorzien van een bouwvlak, met enige uitbreidingsruimte tot totaal 40 m².

Gemengd - 1

Hotel en congrescentrum De Reehorst heeft de bestemming Gemengd -1. Hierbinnen zijn de vergaderzalen, horecagelegenheden, het hotel en de theaterzalen mogelijk. Ook het parkeren op eigen terrein valt binnen deze bestemming.

Gemengd - 2

De bestemming Gemengd - 2 betreft een combinatie van de bestemmingen Wonen, Maatschappelijke doeleinden en aan onderwijs ondergeschikte leerwerkbedrijven. Deze bestemming is toegepast voor de nieuwbouw van de studentenhuisvesting op de voormalige Praxislocatie aan de Zandlaan. Op de begane grond van dit studentencomplex zijn leerwerkbedrijven toegestaan.

Gemengd - 3

Het kinderdagverblijf in de woning op de hoek van de Reehorsterweg en Bennekomseweg heeft de bestemming Gemengd – 3 waarbinnen deze twee bestemmingen (wonen en kinderdagopvanginstellingen) mogelijk zijn.

Groen

Deze bestemming betreft de hoofdgroenstructuur en groenelementen die van belang zijn in de gedachte van de Kenniscampus. De bestemming Groen is complex door het voorkomen van verschillende functies binnen het groen. Binnen de bestemming groen is ook, mits ondergeschikt, de functie verkeer toegestaan, bijvoorbeeld in de vorm van langzaamverkeerroutes en inritten naar aangrenzende (particuliere) wegen. Aanvullend is hieraan een aanlegvergunningstelsel gekoppeld om daarmee te kunnen sturen op de kwaliteit van het groen en de mate van verharding binnen het groen. Een houtwal wordt als zodanig aangeduid.

Maatschappelijk

De school-, en opleidingslocaties zijn als Maatschappelijk bestemd. De bestaande bebouwing is in een bouwvlak opgenomen, waarbij tevens de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogten zijn aangegeven. Soms is ook een bebouwingspercentage van toepassing. Bij het toekennen van de bouw mogelijkheden is steeds ook naar de bestaande rechten (uit de tot op heden geldende bestemmingsplannen) gekeken.

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is, zoals gebruikelijk in de recente bestemmingsplannen van de gemeente Ede, onderscheid gemaakt naar verschillende typen maatschappelijke voorzieningen: onderwijs, religie, zorginstelling.

Kinderopvanginstellingen worden specifiek aangeduid als kinderdagverblijf. De hostelloctie binnen de onderwijsinstelling is specifiek aangeduid als 'hostel'. De loods van de gemeente voor Wijkbeheer is aangeduid ten behoeve van 'buurtbeheer'. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn de bestaande bedrijfswoningen aangeduid. Er is in de regels een onderscheid gemaakt naar vrijstaande en inpandige bedrijfswoningen. Onder genoemde voorwaarden kan het bevoegd gezag ter plaatse van specifieke bouwaanduiding 'overbouwing' een overbouwing realiseren.

Natuur

Deze bestemming is toegekend aan de gronden die gelegen zijn binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van de provincie Gelderland. Binnen de bestemming Natuur zijn nauwelijks bouwmogelijkheden toegestaan en verder is een vergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden. Hierbij moet o.a. worden gedacht aan het ophogen, afgraven van gronden, het verwijderen van landschapselementen etc.

Recreatie

De volkstuinten De Bovenhoek aan de Bovenbuurtweg vallen onder de bestemming Recreatie, met een op dat gebruik gerichte aanduiding.

Sport

De bestemming Sport is gegeven aan gronden die bestemd zijn voor de diverse sportactiviteiten in de omgeving van de Zandlaan, zoals het Sportpark de Hoekelumse Eng, de Jeu de boulesbaan en het skateterrein. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels ten behoeve van het realiseren van lichtmasten vanwege de ecologische, landschappelijke en natuurlijke waarden in de omgeving.

Tuin

De bestemming Tuin is gegeven aan de voorerven bij de woningen. Gebouwen zijn hierop niet toegestaan, met uitzondering van erkers met een diepte van maximaal 1,5 m (als er ten minste 2 m resteert tot de openbare weg). Hiertoe is een afwijkingsregeling voor het bevoegd gezag opgenomen.

Verkeer

De doorgaande (auto)verkeersroutes met bijbehorende bermen en trottoirs zijn geregeld in de bestemmingen Verkeer. Het betreft hier de Zandlaan en de Tooroplaan.

Verkeer - Verblijfsgebied

De overige straten, pleinen en belangrijke paden dan genoemd onder de bestemming Verkeer zijn in de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied geregeld. Binnen deze bestemmingen zijn naast de wegen en fietspaden ook de bermen, taluds en sloten toegelaten. Dit biedt enige flexibiliteit ten aanzien van de inrichting, waarbij dan niet steeds een planherziening is vereist.

Wonen

De woonbebouwing is opgenomen in de bestemming Wonen. Op de verbeelding zijn binnen deze bestemming bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen dienen te worden gesitueerd. Daarbij zijn de maximale goot- en bouwhoogten aangegeven. Wat betreft de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen worden, binnen de bestemming Wonen, de in de gemeente gebruikelijke mogelijkheden geboden: maximaal 50 m² tot een maximum van 50% van het perceel, voor zover gelegen buiten het bouwvlak. Deze zijn toegelaten op ten minste 3 m achter de voorgevel van de woning, in het bouwvlak en daarbuiten. Er is een verruiming mogelijk op grote percelen. Aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid zijn onder bepaalde voorwaarden toegelaten, tot 50% van het bruto vloeroppervlak van de woningen met een maximum van 30 m². Bedrijven die niet passen binnen de regels van lichte bedrijvigheid worden specifiek aangeduid.

Gebiedsaanduidingen Wro wijzigingsgebieden

In het plangebied is de gebiedsaanduiding Wro-wijzigingsgebied toegepast. Hiermee is geregeld dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om de bestemming te wijzigen. Dit speelt op de locatie: bij de woningen aan de Zandlaan 17 t/m 23. Ter plaatse kan de bestemming Groen gewijzigd worden naar Wonen en Tuin, Verkeer-Verblijf

6.3.1. Dubbelbestemmingen

Waarde-Archeologie - 1

Voor een gedeelte van het plangebied geldt een hoge verwachtingswaarde. Ter bescherming van eventuele archeologische vindplaatsen is deze bestemming opgenomen. Indien meer dan 0 m² met een diepte van meer dan 30 cm verstoord wordt is aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk. Tevens is in het artikel een wijzigingsregel opgenomen om de bestemming 'Waarde – Archeologie' van gronden te laten vervallen, indien aangetoond is dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Waarde-Archeologie - 2

Voor een gedeelte van het plangebied geldt een hoge verwachtingswaarde. Ter bescherming van eventuele archeologische vindplaatsen is deze bestemming opgenomen. Indien meer dan 250 m² met een diepte van meer dan 30 cm verstoord wordt is aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk. Tevens is in het artikel een wijzigingsregel opgenomen om de bestemming 'Waarde – Archeologie' van gronden te laten vervallen, indien aangetoond is dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

7. Inspraak, vooroverleg en zienswijzen

7.1. Inleiding

De verplichting om inspraak te verlenen op een bestemmingsplan, zoals dat was geregeld in artikel 6a WRO, is geschrapt. Hiermee is de verplichting komen te vervallen, maar niet inspraak als zodanig. Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening wordt inspraak eveneens niet verplicht gesteld. In de verordening worden de regels gesteld waaraan voldaan moet worden, als er inspraak gehouden wordt.

De gemeente Ede stelt het plan, gezien de omvang van het plan, open voor inspraak. Een ieder wordt dan in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Ongeveer gelijktijdig aan de inspraakperiode zal het wettelijke vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro worden gevoerd. De ingediende zienswijzen en de reacties in het kader van het vooroverleg zullen worden samengevat in de nota van inspraak en vooroverleg en van een gemeentelijke reactie worden voorzien. Nadat de inspraakprocedure heeft plaatsgevonden, zal het ontwerp-bestemmingsplan conform artikel 3.8 Wro ter inzage worden gelegd. Dan wordt een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad.

7.2. Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Zandlaan e.o. heeft van 7 oktober tot en met 3 november 2010 ter inzage gelegen. Op maandag 25 oktober en donderdag 28 oktober zijn twee inloopavonden georganiseerd in Het Streek aan de Bovenbuurtweg in Ede. Gedurende de inspraakperiode zijn 28 schriftelijke reacties ontvangen.

Min of meer gelijktijdig hieraan is het bestemmingsplan in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (wettelijk vooroverleg) toegezonden aan een aantal instanties. Hierop zijn enkele vooroverleg reacties ontvangen.

De resultaten van de inspraak en het overleg zijn in de Nota Inspraak en overleg samengevat en van een beantwoording voorzien.

7.3. Zienswijzen ex artikel 3.8 Wro

Het ontwerp van het bestemmingsplan Zandlaan e.o. heeft van 12 mei tot en met 22 juni 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn acht zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en verwoord in de Zienswijzennota. Deze wordt als apart document ter inzage gelegd bij het vastgestelde bestemmingsplan

8. Handhaving

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 3 fasen:

Handhaving start bij het bieden van de noodzakelijke informatie. Immers: onbekend maakt onbemind; bij concrete overtredingen zal primair in overleg worden getracht om tot een oplossing te komen; 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.

Handhavingsprocedure

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

- nadat een bouw aanvraag bij de gemeente is ingediend, wordt de plaatselijke situatie gecontroleerd;
- via controle achteraf op verleende bouwvergunningen;
- via controles vanaf de openbare weg, luchtfoto's en aan de hand van klachten/meldingen van burgers.

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