



BESTEMMINGSPLAN
Ede Centrum/Bospoort
TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	4
1.1. Aanleiding voor het bestemmingsplan	4
1.2. Begrenzing van het plangebied	5
1.3. Procedure	7
1.4. Leeswijzer	7
2. PLAN BESCHRIJVING	8
2.1. Planmethodiek	8
2.2. Identiteit en karakteristiek Ede Centrum/Bospoort	8
2.2.1. Inleiding	8
2.2.2. Stedenbouwkundige structuur en identiteit	8
3. BELEIDSKADER	12
3.1. Rijksbeleid	12
3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (maart 2012)	12
3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (december 2011)	12
3.1.3. Conclusie	12
3.2. Provinciaal beleid	13
3.2.1. Provinciale structuurvisie	13
3.2.2. Ruimtelijke Verordening Gelderland	14
3.2.3. Woonbeleid	14
3.2.4. Streekplanuitwerking zoekzone stedelijke functies en landschappelijke versterking	15
3.3. Gemeentelijk beleid	16
3.3.1. Nota Detailhandel Ede	16
3.3.2. Woonvisie Ede 2012	16
4. ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN	17
4.1. Inleiding	17
4.2. Bedrijven en milieuzonering	17
4.3. Groen	19
4.4. Bodem	21
4.5. Water	22
4.6. Ecologie	24
4.7. Archeologie	27

4.8.	Cultuurhistorie	35
4.9.	Geluid	41
4.10.	Luchtkwaliteit	42
4.11.	Verkeer en parkeren	43
4.12.	Kabels en leidingen	47
4.13.	Veiligheid	47
4.14.	Externe veiligheid	48
5.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	52
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	53
6.1.	Inleiding.....	53
6.2.	Bestemmingsplanregels.....	53
6.2.1.	Inleidende bepalingen.....	53
6.2.2.	Bestemmingsbepalingen	53
6.2.3.	Algemene bepalingen.....	54
6.2.4.	Overgangs- en slotbepalingen	54
6.3.	Bestemmingen.....	55
6.3.1.	Enkelbestemmingen	55
6.3.2.	Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen	58
7.	INSPRAAK, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN	60
7.1.	Inleiding.....	60
7.2.	Inspraak en vooroverleg	60
7.3.	Zienswijzen ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening	60
8.	HANDHAVING	61

1. Inleiding

1.1. Aanleiding voor het bestemmingsplan

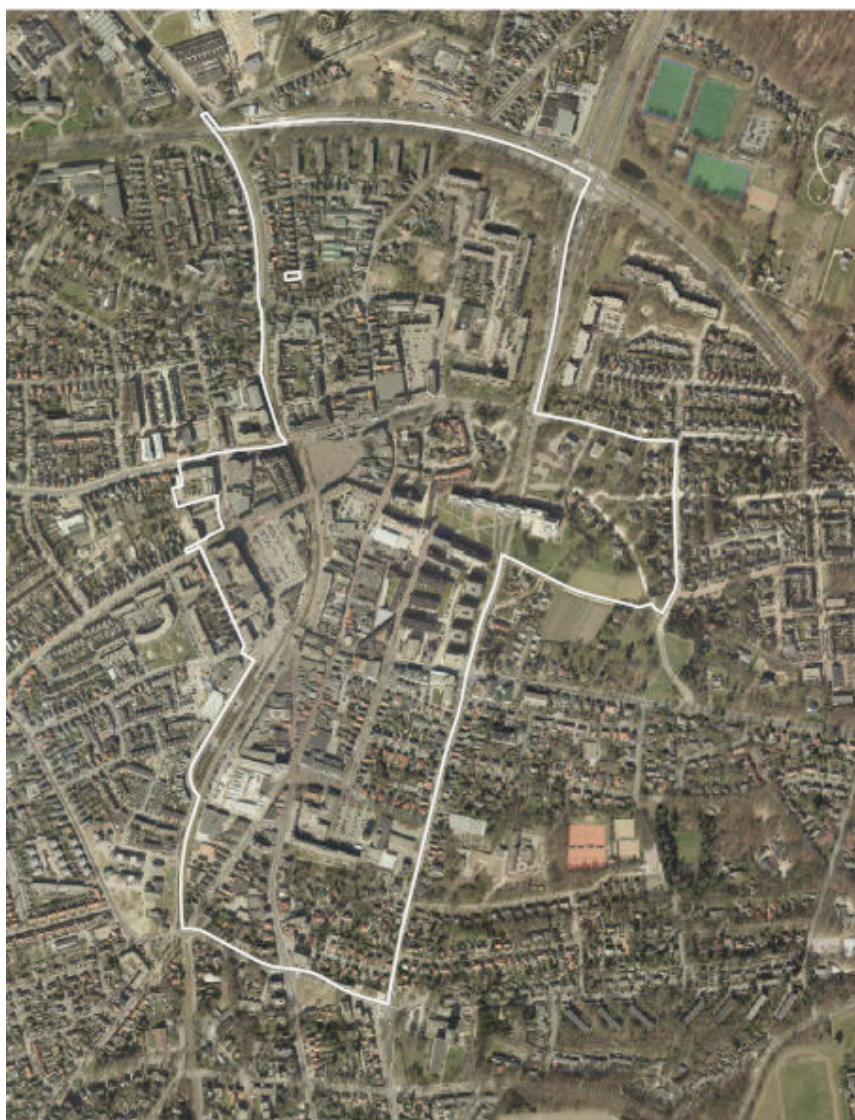
Voor het gebied Ede Centrum/Bospoort gelden twee grotere bestemmingplannen:

- bestemmingsplan Kern Ede (vastgesteld op 27 juni 1974).
- bestemmingsplan Ede Centrum (vastgesteld 21 november 1996). Er zijn daarnaast in de loop van tijd diverse partiële herzieningen of wijzigingen op deze plannen vastgesteld, waaronder bijvoorbeeld:
 - bestemmingsplan Kern Ede "Bospoort- Bunschoterweg" (vastgesteld 25 januari 1979);
 - Ede Centrum "omgeving Raadhuisstraat/Arnhemseweg" (vastgesteld 22 mei 2001);
 - Ede Centrum "omgeving Hof van Gelderland/Markt" (vastgesteld 31 januari 2002).

Genoemde plannen zijn volgens de Wet ruimtelijke ordening verouderd. Volgens de wet dienen bestemmingsplannen om de 10 jaar vervangen te worden. Bovendien zijn de geldende bestemmingsplannen 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 aan de hand van ondermeer partiële herzieningen en vrijstellingen op grond van artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna WRO). Omdat deze herzieningen en vrijstellingen van het bestemmingsplan een passende en integrale planologische regeling vereisen, zullen deze in dit nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen. Een voorbeeld van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO is de ontwikkeling op het Aral/Paasbergterrein (gelegen op de hoek van het Bunschoterpad, Bunschoterweg en de Verlengde Amsterdamseweg. Deze ontwikkeling maakt ondermeer een zorginstelling en woningen mogelijk. Deze vrijstellingsprocedure is inmiddels onherroepelijk en is daarom meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Daarmee worden zoveel mogelijk uniforme bouw- en gebruiksmogelijkheden geboden binnen Ede, met oog voor de lokale verschillen.

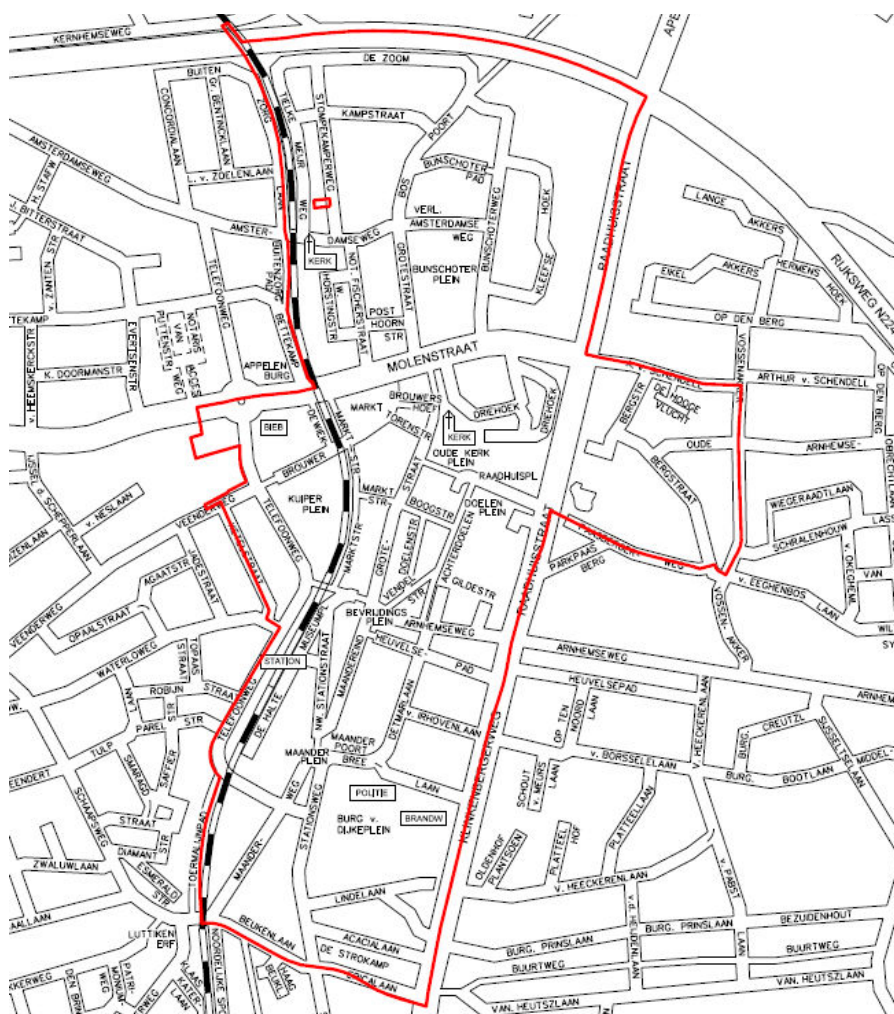
1.2. Begrenzing van het plangebied

De actualisering van de bestemmingsplannen van de gemeente Ede krijgt de komende jaren gestalte. Het voorliggende bestemmingsplan betreft het centrumgebied van Ede en het Bospoortgebied. Het plangebied wordt globaal aan de westzijde begrensd door het Toermalijnpad, Telefoonweg en de Buitenzorglaan, aan de noordzijde door De Zoom, aan de oostzijde door de Raadhuisstraat, Vossenakker en Klinkerbergerweg en aan de zuidzijde door de Beukenlaan en Ericalaan.



Luchtfoto plangebied

De gebieden die niet in het bestemmingsplan zijn opgenomen, vormen een zogenaamde witte vlek. Witte vlekken worden binnen de actualisatieplannen opgenomen als het gaat om ontwikkelingen waarvan de planvorming nog niet is uitgekristalliseerd of waarvoor onderzoeken nog niet zijn afgerond dan wel reeds een afzonderlijke procedure is opgestart. Een witte vlek wordt opgenomen wanneer de verwachting is dat vóór 1 juli 2013 een postzegel-bestemmingsplan voor de betreffende ontwikkeling wordt vastgesteld. Indien deze verwachting niet bestaat, behoudt de locatie waar de ontwikkeling wordt voorzien haar huidige bestemming maar wel aangepast aan de huidige wijze van bestemmen. In het bestemmingsplan Ede Centrum/Bospoort is een witte vlek opgenomen op de locatie aan de Stompekamperweg 3 (zie onderstaand figuur: de kleine witte vlek). Hiervoor heeft de gemeenteraad op 31 mei 2012 een postzegelplan vastgesteld om hier een woning te realiseren. Omdat voor dit perceel zeer recentelijk een bestemmingsplan (gericht op een ontwikkeling) is vastgesteld, is actualisatie voor dit perceel niet nodig. Bij de volgende actualisatie (medio 2022) zal het perceel weer onderdeel gaan uitmaken van het bestemmingsplan Ede-Centrum/Bospoort.



Plangebied met een kleine witte vlek aan de Stompekamperweg

1.3. Procedure

Het opstellen 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 dient op grond van artikel 3.1.1. van het Bro verplicht vooroverleg gevoerd te worden met diverse overlegpartners. Dit vooroverleg vindt deels plaats gedurende de periode dat het voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage ligt in het kader van de inspraak, zoals opgenomen in de Inspraakverordening van de gemeente Ede. Het voorontwerp-bestemmingsplan wordt twee weken ter inzage gelegd. De burgers van Ede en belanghebbenden worden gedurende deze twee weken in de gelegenheid gesteld om een reactie op het plan in te dienen. De reacties worden door het college van burgemeester en wethouders van een antwoord voorzien en kunnen leiden tot aanpassing van het plan. Na de inspraakperiode wordt het ontwerp-bestemmingsplan gepubliceerd en ter inzage gelegd. Nu is een ieder in de gelegenheid om een zienswijze in te dienen tegen het plan. Het college beoordeelt of eventuele zienswijzen ontvankelijk zijn en of zij tot aanpassingen van het plan leiden. Tenslotte stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt een inleiding op het plan gegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft het gebied en de gekozen planmethodiek. 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. 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. Plan beschrijving

2.1. Planmethodiek

Het bestemmingsplan is opgebouwd uit een toelichting, planregels en een bijbehorende verbeelding. De planregels beschrijven wat maximaal toegestaan is 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 het plan is dat het een consoliderend bestemmingsplan is. De aanwezige functies in het plangebied zijn in het plan opgenomen en daarmee planologisch verankerd. De verankering legt de bestaande rechten van de gebruikers vast. Het vastleggen geeft omwonenden en andere belanghebbenden inzicht in het maximaal toelaatbaar gebruik van het gebied.

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. Bij woningen is het bebouwingstype aangegeven, evenals de toegestane goot- en bouwhoogte. Voor de bedrijfsbestemmingen, de maatschappelijke bestemmingen en dienstverlening geldt dat er een bebouwingsvlak is opgenomen met eventueel een bebouwingspercentage om zo de bebouwingsmogelijkheden op een perceel enigszins flexibel te houden.

2.2. Identiteit en karakteristiek Ede Centrum/Bospoort

2.2.1. Inleiding

Het gebied Ede Centrum/Bospoort is het centrum van de stad Ede. Het is van oudsher het centrale winkelgebied en de locatie voor de belangrijkste bestuurlijke en culturele functies van Ede. Het plangebied heeft met name de laatste 20 jaar een enorme metamorfose ondergaan. Het gebied is getransformeerd van een rommelig onduidelijk centrumgebied met een vrij extensief grondgebruik in een compact stadshart met een sterke dynamiek. Met de intensivering van gronden en de complete herinrichting van de openbare ruimte is een nieuw stadshart gemaakt dat ook in ruimtelijk opzicht het brandpunt van de gemeente is.

2.2.2. Stedenbouwkundige structuur en identiteit

De stedenbouwkundige structuur van Ede Centrum/Bospoortgebied en de identiteit ervan worden hierna beschreven aan de hand van een aantal belangrijke ruimtelijke thema's.

Handhaven van belangrijke historische straten en elementen

Voor een aantrekkelijk stadscentrum is het van belang dat kenmerkende historische elementen logisch en in voldoende mate worden opgenomen binnen de nieuwe opzet van het gebied. Voor Ede Centrum zijn daarbij de volgende (structurele) elementen van belang:

- De Grotestraat/Maandereind als belangrijkste winkelstraat; deze centrale historische as is nog altijd de hoofddrager van het centrumgebied. Langs dit belangrijke structurelement is het van belang dat historische panden in voldoende mate gehandhaafd blijven om de relatie met het verleden te leggen.
- De Molenstraat als historische verbinding van het plangebied met de westelijke woongebieden van de stad. In de huidige opzet is de Molenstraat een hoofdontsluitingsweg van het plangebied.

- De Arnhemseweg; de oude verbindingsweg naar het oosten steekt direct in het centrumgebied en vormt eveneens een belangrijke ontsluiting van het plangebied.
- Het spoor Ede-Amersfoort met het kenmerkende station. Een bijzonder kenmerkend en structurerend ruimtelijk element voor het centrum en zorgt tevens voor een zeer goede bereikbaarheid van het centrum met het OV.
- De Hervormde kerk; deze ligt langs de Grotestraat en heeft een grote historische en ruimtelijke betekenis.
- Het handhaven van de kleinschalige extensieve gemengde gebieden met hoofdzakelijk grondgebonden bebouwing binnen het plangebied. Genoemd kunnen worden: het Bospoort gebied, het gebied rond de Driehoek, het gebied tussen Detmarlaan en Klinkenbergerweg en tussen Stationsweg en Klinkenbergerweg. Met name in deze gebieden bevinden zich nog kenmerkende historische panden terwijl ook het oude stratenpatroon vrijwel nog geheel intact is.

Ligging op de rand van de Veluwe

Kenmerkend voor Ede Centrum is de ligging op de rand van het Veluwe-massief. Dit bijzondere ruimtelijke gegeven komt terug in de vorm van een duidelijk hoogteverloop in een aantal (winkel) straten en pleinen. Vooral de straten en pleinen loodrecht op de Grotestraat kennen dit hoogte verloop. Maar ook aan het langgerekte gemeentehuis dat zich trapsgewijs loodrecht op de Veluwehelling bevindt is deze locatie-karakteristiek duidelijk af te lezen. Bij de vernieuwde opzet van het centrumgebied is de ligging aan de Veluwe eveneens een belangrijk thema geweest.

- De ruimte voor het gemeentehuis die doorloopt tot aan de Grotestraat/ Kerkplein is getransformeerd in een parkachtige open ruimte met ligweiden en trappartijen en lange zichtlijnen; het is de meest beeldbepalende ruimte van het plangebied.
- De verwevenheid met de Veluwe komt terug in de herziene bebouwingsoopzet aan de westzijde van de Raadhuisstraat. Langs deze hoofdweg is gekozen voor een opzet met losse appartementengebouwen in het groen. Dezelfde opzet is terug te vinden bij de nieuwe wooncomplexen aan het Burgemeester van Dijkeplein waar structureel groen met kenmerkende beplanting het plangebied is ingeleid.

Meervoudig grondgebruik

Dit belangrijke thema in de hedendaagse stedenbouw is ook in Ede centrum nadrukkelijk leidend geweest bij de opzet. Meest opvallende voorbeelden zijn:

- de grote verdiepte parkeergarage aan de Molenstraat en de ondergrondse Mediamarkt;
- het complex tussen Achterdoelen en Raadhuisstraat waar sprake is van een veelvoudig gebruik van de grond: ondergrondse parkeergarage, winkels, parkeerdek/daktuinen en wonen in meerdere lagen.
- parkeerdekken bij de nieuwbouw aan de Markt en bij het Cultura-complex.

Meervoudig grondgebruik leidt tot een grotere dynamiek en stedelijkheid en een beter benutten van de schaarse gronden binnen de stad.

Versterken van de woonfunctie

Wonen nabij voorzieningen, horeca en een NS halte is aantrekkelijk voor bepaalde doelgroepen die elders in Ede moeilijker een geschikte woning kunnen vinden. Vooral voor ouderen, jongeren en alleenstaanden is het centrumgebied van Ede een goede woonplek. Om die reden is besloten om de woonfunctie op grote schaal te versterken.

Daarnaast is omvangrijke nieuwbouw van woningen een goed ruimtelijke middel om het stadshart verticaal vorm te geven en het draagvlak van voorzieningen te vergroten.

In Ede centrum zijn om die redenen de afgelopen 20 jaar honderden woningen, vrijwel allen in de vorm van appartementen toegevoegd binnen het plangebied. Het plangebied heeft

hierdoor een stedelijker uitstraling gekregen en is herkenbaarder geworden als centrum van de stad. Vooral ook 's avonds is nu sprake van voldoende levendigheid en sociale controle.

De kenmerkende laagbouwgebieden rond het centrale winkelgebied zijn wel uitgesloten van verdichting en zullen gehandhaafd blijven als karakteristieke woonmilieu's die ook voor gezinnen met kinderen aantrekkelijk zijn.

Compact kernwinkel apparaat met voldoende ruimtelijke differentiatie

Belangrijke doelstelling voor een aantrekkelijk winkelgebied is compactheid en voldoende keuzemogelijkheid binnen een logische routing. De stedenbouwkundige structuur speelt hierbij een belangrijke rol in het centrumgebied. Door het toevoegen van een aantal nieuwe winkelstraten (Achterdoelen, Boogstraat, Vendelstraat en Torenstraat) is het mogelijk geworden om 'rondjes' te lopen. De omvang van het winkelgebied en de intimiteit ervan is vergroot.

De winkelroutes zijn gekoppeld aan een aantal pleinen waardoor ook sprake is van ruimtelijke differentiatie in de vorm van verblijfsplekken en horecaterrassen. Genoemd kunnen worden: het Museumplein, de Markt, het Bevrijdingsplein en het Kerkplein.

Menging van functies

Binnen het plangebied is sprake van een veelheid aan functies: wonen, werken, cultuur, recreatie en maatschappelijke dienstverlening. Deze menging is het kenmerk van een goed functionerend centrumgebied.

Het Cultura-complex met de hoofdbibliotheek en een theaterzaal zijn een belangrijk voorbeeld. Maar daarnaast is sprake van een groot aantal bedrijven. Winkels, horeca, dienstverlening (banken, anwb) en de gemeentelijke overheid met het raadhuis en het Werkplein, zorgen voor veel ruimtelijke differentiatie en een belangrijk aandeel in de werkgelegenheid van Ede. De verschillende functies worden nadrukkelijk vastgelegd in het bestemmingsplan.

Een bijzondere vorm van functiemenging binnen het plangebied is aanwezig bij een tweetal aanloopgebieden rond het centrum. Het grondgebruik is hier extensiever en er bevinden zich vooral kleinere dienstverlenende bedrijfjes, speciaalzaken, exclusieve restaurants en kleinschalige woningbouw. Het gaat hier om het Bospoortgebied gelegen ten noorden van de Grotestraat waar ook cultuur een belangrijke rol speelt en het gebied aan de zuidzijde van het Centrum rond de Maanderweg en het Maanderplein.

Herkenbaarheid, zichtlijnen en landmarks

Zichtlijnen naar beeldbepalende bebouwing en ruimtes alsmede herkenbaarheid van afstand zijn belangrijke middelen om de identiteit van het stadshart te versterken.

Belangrijke zichtlijnen binnen het plangebied zijn er richting de grote kerk. De nieuwe Torenstraat en de heringerichte open ruimte voor het raadhuis zijn hier van belang.

Binnen de stedenbouwkundige structuur van het Centrumgebied is er verder voor gekozen om een aantal verticale bebouwingselementen toe te voegen. Het gaat hier om twee torenachtige wooncomplexen aan het Maandereind en aan het Museumplein. De woontorens zijn van alle kanten zichtbaar en markeren, naast de kerktorens, het centrumgebied van afstand en zorgen voor een goede interne oriëntatie.

In de oostzijde van het plangebied is op een aantal plaatsen de Verkeersbestemming uit het huidige bestemmingsplan omgezet naar een Groenbestemming. De reden hiervan is dat deze noord-oostelijke zone van Ede centrum nauw verweven is met het landschap van de Veluwe. Het groen domineert de openbare ruimte zowel in de vorm van gazons als opgaande

beplanting. Dit in combinatie met markante hoogteverschillen. Het groen bevindt zich vooral rond het gemeentehuis en de NH kerk. Maar ook de entreeweg heeft een karakteristieke brede middenberm die doorloopt tot in het natuurgebied. Het is gewenst om deze bijzondere grondgebruikskarakteristiek van het oudste deel van de stad Ede te beschermen en vast te leggen. Verharding dient nadrukkelijk ondergeschikt te zijn. Groen is visueel dominant aan de verkeersfunctie.

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (maart 2012)

Het Rijk heeft recentelijk haar beleid uit de Nota Ruimte geactualiseerd door de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vast te stellen, met het motto 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig'. Het Rijk streeft hiermee naar een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Doelen

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (december 2011)

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

Met dit besluit maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het besluit kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

Voor het plangebied gelden geen bepalingen waarmee rekening hoeft te worden gehouden bij dit actualisatieplan.

3.1.3. Conclusie

Het Rijksbeleid is dermate abstract dat er voor het onderhavig bestemmingsplan niet direct concrete randvoorwaarden en of beleidsdoelstellingen uit voortvloeien. Het bestemmingsplan is ook een consoliderend plan waardoor er geen beleidswijzigingen van toepassing zijn. Het plan past in het rijksbeleid.

3.2. Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is neergelegd in het Streekplan Gelderland 2005, vastgesteld door 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 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 de (provinciale structuurvisie) Streekplan Gelderland 2005, hierna provinciale structuurvisie. 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.

Een gedeelte van het provinciale beleid is op grond van de Wro-Agenda vastgelegd in de Ruimtelijke Verordening Gelderland (december 2010) en deze geldt sinds maart 2011. De verordening stelt eisen ten aanzien van de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen.

3.2.1. Provinciale structuurvisie

De provinciale structuurvisie 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 plangebied aangeduid als 'binnen stedelijk netwerk'.



Uitsnede digitale Beleidskaart ruimtelijke structuur

Legenda

-  Spoorweg BRS
-  Stedelijk netwerk BRS
-  Binnen stedelijk netwerk

3.2.2. Ruimtelijke Verordening Gelderland

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen. De voorschriften in de ruimtelijke verordening zijn gebaseerd op de provinciale structuurvisie (voorheen Streekplan Gelderland 2005), streekplanuitwerkingen en –herzieningen. De verordening is slechts een juridische vertaling van dit beleid, er is geen nieuw beleid aan toegevoegd.

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.

3.2.4. Streekplanuitwerking zoekzone stedelijke functies en landschappelijke versterking

In het streekplan zijn gebieden gereserveerd voor stedelijke functies: wonen (huizen), werken (bedrijventerreinen) en voorzieningen (scholen, kerken, sportvelden). Deze gebieden heten zoekzones. Deze zijn vervolgens vastgelegd in een streekplanuitwerking 'zoekzones stedelijke functies en landschapsversterking'. Daarnaast bevat de streekplanuitwerking zoekzones voor 'landschappelijke versterking'. Dat zijn gebieden waar het landschap moet worden versterkt en waar slechts incidenteel en op beperkte schaal woningen mogen worden gebouwd. In bestemmingsplannen moet nader worden uitgewerkt welke ruimte daadwerkelijk zal worden gebruikt. Met deze streekplanuitwerking wil de provincie voorzien in de ruimtebehoefte voor de komende jaren (tot 2015).

Rondom het plangebied Ede-centrum/Bospoort is geen zoekzone aangeduid en het zoekzonebeleid is niet van toepassing op het plangebied van Ede-centrum/Bospoort.

Conclusie

Het zoekzonebeleid is niet van toepassing op het plangebied Ede-centrum/Bospoort.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Nota Detailhandel Ede

De Nota Detailhandel 2009 beschrijft het functioneren van de winkels binnen de gemeente Ede en gaat in op waar ruimte is voor nieuwe ontwikkelingen. Ede (de kernen en de stad) kent veel vierkante meters winkelruimte, zowel geconcentreerd als verspreid. In laatste jaren zijn vele vierkante meters detailhandel toegevoegd. Tevens staan er nog diverse ontwikkelingen gepland (Het Nieuwe Landgoed, uitbreidingen centrum etcetera). Het beleid richt zich daarom op het verstevigen van de positie van de bestaande en geplande winkelgebieden in Ede Stad (Ede Centrum, Stadspoort, Rozenplein, Vening Meineszstraat, Bellestein, De Spindop/omgeving Parkweg, Het Nieuwe Landgoed, gebied Keesomstraat-West/Lorentzstraat (bouwmarkten, perifere en grootschalige detailhandelsvestigingen (pdv/gdv)) en locatie Luttikhuizen (tuincentra) en de centrumgebieden van de kernen. Voor Ede Centrum specifiek geldt dat wordt ingezet op versterking van de (recreatieve) winkelfunctie.

3.3.2. Woonvisie Ede 2012

In de Woonvisie Ede 2012 (vastgesteld door de Raad op 31 mei 2012) is aangegeven dat er met name in de grondgebonden sfeer gebouwd gaat worden (indicatie verhouding grondgebonden-gestapeld 80-20) en dat er een behoefte is aan een sterke differentiatie. Daarnaast ligt de focus voor de eerstkomende jaren op goedkope en middeldure woningen (zowel huur als koop). Voor de middellange en lange termijn gaat de Woonvisie uit van een extra accent op het middeldure segment. Een en ander is onder andere erop gericht om jongere doelgroepen binnen de gemeente te behouden of aan te trekken. Uitgangspunt van de Woonvisie is dat er in totaal in de gemeente Ede vanaf 2013 500 woningen per jaar gebouwd gaan worden (375 in Ede Stad en 125 in de dorpen). Continu wordt gemeentebreed gewerkt aan bijstelling van het woningbouwprogramma.

Omdat dit een conserverend plan is, heeft de woonvisie geen directe gevolgen voor dit bestemmingsplan.

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.

4.2. Bedrijven en milieuzonering

Beleid/regelgeving

De gemeente is verantwoordelijk voor het maken van een goede afweging bij het toestaan van nieuwe (bedrijfs)activiteiten of uitbreiding hiervan. De afweging moet het gevaar en overlast voor omliggende woningen beperken. Bij de afweging maakt de gemeente gebruik van de Handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van Vereniging Nederlandse Gemeenten (verder: handreiking). De handreiking geeft door middel van richtafstanden per milieubelastende activiteit aan wat de acceptabele afstand is ten opzichte van een gevoelige bestemming (bijvoorbeeld een woning). Voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar is een richtafstand opgenomen.

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 richtafstanden en geen harde afstandseisen. Er kan dus gemotiveerd van worden afgeweken.

Gebieden maken op basis van bestaande activiteiten onderscheid in rustige woonwijken en gemengde gebieden met functiemenging.

Bij bestaande activiteiten moet gedacht worden aan horecaconcentratiegebieden, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woonwerkgebieden met kleinschalige vooral ambachtelijke bedrijvigheid en gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies.

In tegenstelling tot rustige woongebieden zijn in dergelijke levendige gemengde gebieden desgewenst ook milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk.

In de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' staat een lijst van activiteiten in de Staat van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 4, waarin de categorieën A, B of C met de volgende betekenis voor de toelaatbaarheid is opgenomen:

Categorie A

Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen - in gebieden met functiemenging - kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarvoor toereikend.

Categorie B

Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig zijn afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Categorie C

De activiteiten uit categorie B waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor een gemengd gebied worden de A en B categorie toegestaan en is een categorie C eventueel mogelijk door af te wijken van de planregels bij een omgevingsvergunning, waarbij gekeken moet worden naar de volgende aspecten:

1. het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
2. productie en/of laad en loswerkzaamheden vinden alleen in dagperiode plaats;
3. de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;
4. de activiteiten beschikken over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Bestaande situatie

Zoals aangegeven betreft het bestemmingsplan een consoliderend plan. De bestaande functies zijn al op basis van eerdere besluitvorming planologisch toegestaan, dit bestemmingsplan is een actualisatie.

Er is een inventarisatie gemaakt van de bedrijven die zich in het plangebied bevinden. In het centrumgebied bevinden zich diverse winkels en horeca-instellingen die onder de bestemming 'gemengd' of 'centrum' vallen. Deze bedrijven vallen allemaal onder categorie A of B van de Handreiking.

Ook de overige bedrijven buiten het centrumgebied zijn geïnventariseerd. Daaruit is gebleken dat het merendeel van de bestaande bedrijven onder categorie A en B (of C) van de handreiking vallen. Dit betekent dat de bestaande bedrijvigheid naar maatstaven van de handreiking geen onevenredige hinder oplevert voor omliggende woningen en andere gevoelige objecten. De gekozen bestemmingsplansystematiek vormt geen belemmering voor deze bedrijven.

Eén bedrijf valt buiten de genoemde categorieën. Dit perceel krijgt een specifieke aanduiding. Het gaat om het perceel Bospoort 17a. Hier is onder andere een vuurwerkopslag (< 40 ton verpakt vuurwerk, milieucategorie 3.1) gevestigd.

In de huidige bestemmingsplansystematiek is de genoemde bedrijfsactiviteit op het perceel toegestaan. Ook onder de nieuwe systematiek dient het bedrijf bij recht de huidige activiteiten te kunnen uitvoeren. Het perceel wordt daarom bestemd voor bedrijven met categorie A en B, met de nadere aanduiding dat de huidige bedrijfsactiviteiten toegestaan zijn. Hiermee wordt aangesloten bij de systematiek. Door middel van voorschriften in de milieuvergunning wordt de hinder richting de omgeving beperkt tot de wettelijke norm.

Conclusie

De in het gebied aanwezige bedrijven krijgen de bestemming 'Bedrijven'. Aan deze bestemming wordt de bedrijvenlijst gekoppeld voor een gebied met functiemenging. Het is niet mogelijk om, zonder omgevingsvergunning, een bedrijf te vestigen dat mogelijk voor meer milieuhinder zorgt dan een bedrijf uit categorie A of B. Dit kan slechts op percelen met een specifieke aanduiding. De huidige karakteristiek van het gemengde gebied met kleinschalige bedrijvigheid blijft daarmee behouden.

4.3. Groen

Beleid/regelgeving

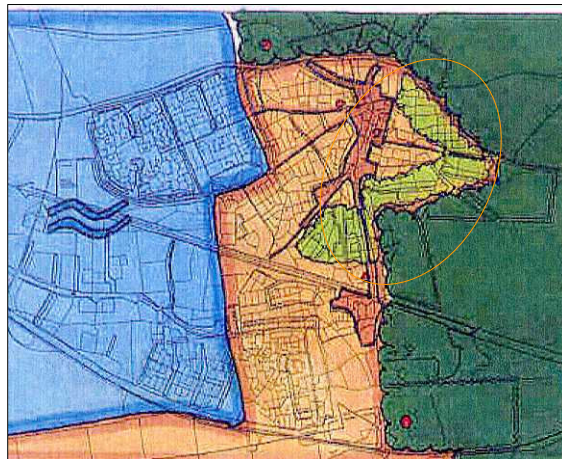
Groen in de bebouwde omgeving heeft meerdere functies. De aanwezigheid ervan is belangrijk. Groen draagt namelijk bij aan de herkenbaarheid (esthetische waarde) van de stad en de leefbaarheid (economisch, sociaal pedagogisch waarde) van de buurt. Daarnaast herbergt groen ook een natuurfunctie, klimaatfunctie en milieufunctie.

Om bovenstaande redenen vindt 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 uitbreiding van de groenvoorzieningen, behoud van de structurerende laanbeplanting, het versterken van de dorpsranden en de verschillende landschappelijke karakters. Dit is kaart gebracht in het groenstructuurplan 2003.

Bestaande situatie

Ede ligt in drie zones: de Gelderse Vallei aan de westzijde, de overgangszone in het middengebied en de Veluwe aan de Oostzijde. Het gebied Ede-Centrum/Bospoort ligt in de overgangszone. Het gebied omvat het oude centrum van Ede (omgeving Bospoort) in het noorden en het nieuwe winkelcentrum van Ede. Het gebied wordt aan west-, oost- en noordzijde begrensd door lijnen uit de hoofdgroenstructuur: respectievelijk de spoorlijn, de N224 en de Klinkenbergerweg / Raadhuisstraat. Vanuit het oosten wordt een verbinding met de Veluwe gelegd door zogenaamde 'groene inprikkers' het gebied in. Historische elementen zoals oude verbindingswegen (Molenstraat, Arnhemseweg, Bospoort) en trapkokers maken onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur.



Groenelementen van betekenis zijn:

- Trapkokers

Ter hoogte van de kerk is een sterke groene verbinding met de Veluwe aanwezig. Een brede open groenstrook verbindt het hogergelegen parkachtige gebied rondom het mausoleum, via de trapkokers en het groene Raadhuisplein met de hagen en bomen rondom de kerk.

- Insteek Oude Arnhemseweg, Breelaan

Waar de Breelaan nog wel het beeld van een 'groene inprikkers' heeft, is dit beeld bij het westelijke deel van de Arnhemseweg grotendeels verdwenen.

- Molenstraat

Eén van de oude verbindingswegen van Ede, onderdeel van de 'spinstructuur.'

- Bospoort

Maakt deel uit van de oude, met bomen beplante verbindingroute naar het noorden (Edesche Bos, Otterlo).

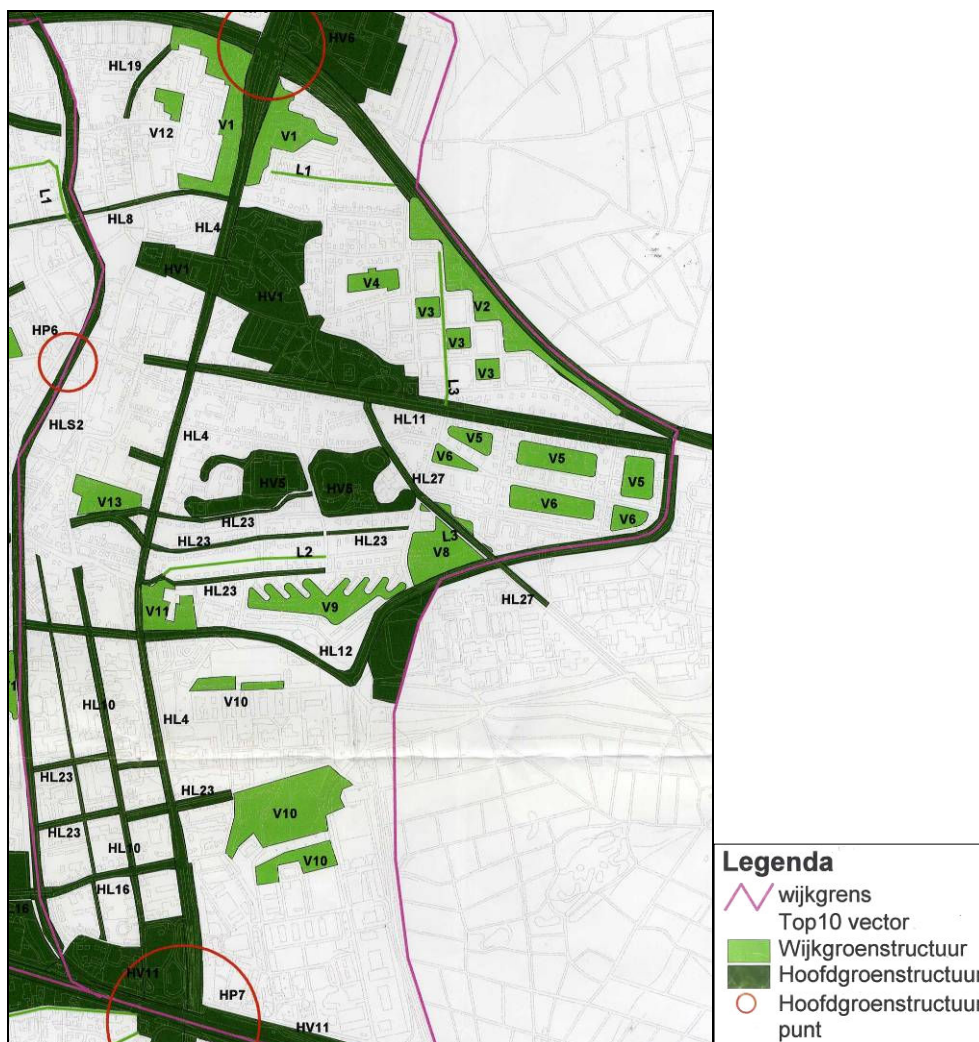
- spoorlijn

Wordt ondersteund door een boomstructuur.

- Klinkenbergerweg, Raadhuisstraat, N224

De Klinkenbergerweg en Raadhuisstraat zijn de belangrijke verkeerswegen en worden begeleid door bomen. Voor de Raadhuisstraat geldt dat de brede groenstroken aan beide kanten en bebouwing op afstand van de weg de functie als noordelijke entree van Ede benadrukt.

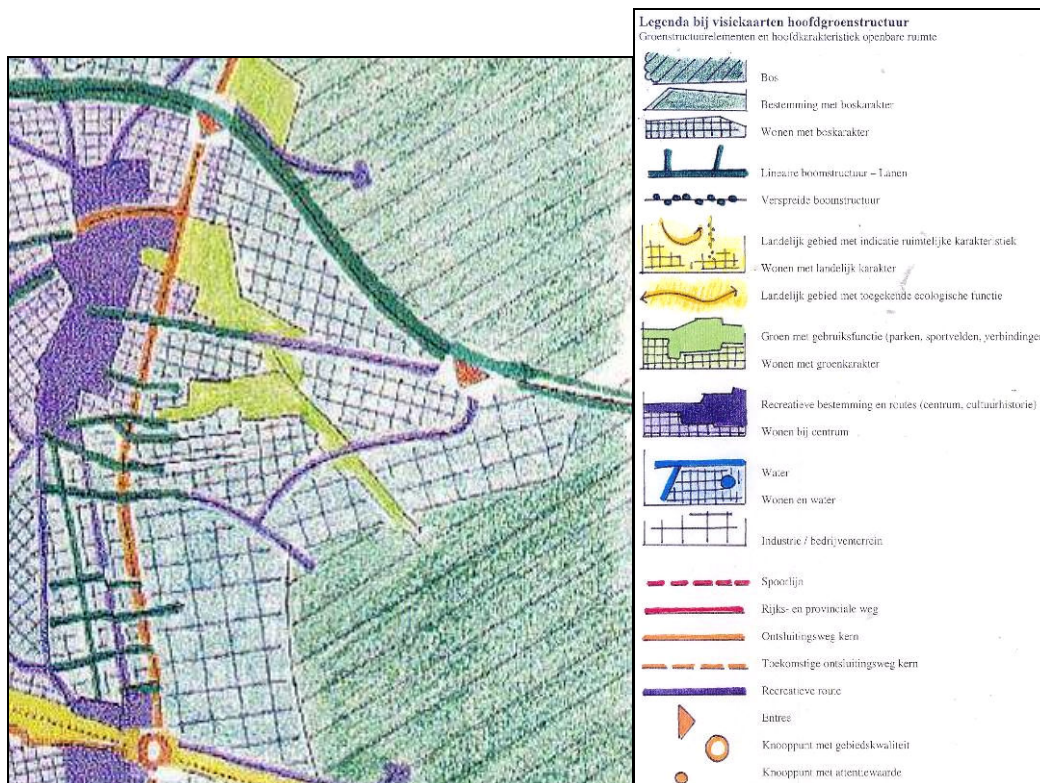
Aan de noordzijde van het plangebied ligt de N224. Deze provinciale weg vormt de scheiding tussen de bebouwde kern van Ede en de Veluwe. De groene inbedding van de N224 aan beide zijde van de weg zorgt, voor een groene entree van Ede, komende vanuit het noorden. Dit past bij het groene image van Ede.



Uitsnede groenstructuurplan 1993

Het gemeentelijk beleid is gericht op het behouden van het structureel groen en de structurerende laanbeplanting. Dit is in kaart gebracht in het groenstructuurplan.

Gestreefd wordt naar behoud en versterking van de bestaande groenstructuur en aan de oostkant behoud van goede verbindingen naar de Veluwe, zodat dit ook in het centrumgebied beleefbaar is.



Conclusie

Belangrijke groenstructuren worden als zodanig bestemd. De grotere structuurbepalende groengebieden en de overige relevante groene (gebieds)elementen krijgen een groenbestemming. (Laan) Beplanting aan de openbare weg wordt mede bestemd binnen de verkeersbestemming.

4.4. 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 31 mei 2012. 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 B&W vrijstelling kunnen verlenen van de bodemonderzoeksplicht bij een bouwvergunning of bij een bestemmingsplanwijziging omdat er al voldoende gegevens zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit, zoals bijvoorbeeld 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.

Het bestemmingsplan Ede Centrum/Bospoort betreft een actualisatieplan en is conserverend van aard. Daarom is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Bestaande situatie

Op de bodemkwaliteitskaart (BKK) komt naar voren dat binnen het plangebied Ede Centrum relatief veel 'verdachte' locaties kent. Dit is logisch omdat het centrum het oudste gedeelte van Ede betreft en er in het verleden dus veel bedrijvigheid was. De van bodemverontreiniging verdachte locaties liggen vooral langs de oudere wegen (zoals de Molenstraat en Grotestraat) en zijn relatief klein in omvang. De verontreiniging op het voormalige Gelria-terrein wordt op dit moment (2012) gesaneerd.

Uit het bodeminformatiesysteem (BIS) blijkt dat op een aantal percelen binnen het plangebied bodemonderzoeken zijn uitgevoerd. Op een aantal locaties zijn plaatselijke verontreinigingen aangetroffen en op een aantal locaties is plaatselijk asbest aangetroffen.

De grondwaterstand in het gebied varieert tussen de 5 m-mv in het westelijk deel tot 15,0 m-mv in het oostelijk deel en wordt daarom niet onderzocht.

Conclusie

Wanneer in de toekomst een ontwikkeling plaatsvindt, kan bodemonderzoek noodzakelijk zijn als de ontwikkeling is gelegen op verdachte grond. Uit een bodemonderzoek moet op dat moment blijken of bodemsanering al dan niet nodig is.

4.5. Water

Beleid/regelgeving

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen, een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin staat de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te 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 zeespiegelstijging. 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.

Voor wateroverlast door neerslag in gebieden met de functie stedelijk gebied geldt een voorlopige werknorm, zoals die is 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 meter. 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.

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.

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 en 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.

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 afkoppelwerkwijze die zij al enkele jaren toepast. Hieronder valt het meeliften van afkoppelen op geschikte aanleidingen zoals wijk- of rioolreconstructies.

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 'grondwaterfluctuatietoneel' in de toekomst ten gevolge van klimaatverandering een extra stijging van de grondwaterstand. (Grond)water dient voortaan nog eerder in ruimtelijke projecten te 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.

Bestaande situatie

Het plangebied is circa 73 hectare groot. Het eerste watervoerende pakket bestaat uit matig grof tot uiterst fijn zand. Over het algemeen is de doorlatendheid goed. De grondwaterstand in het gebied varieert van circa 5 meter onder het maaiveld in het westelijk deel tot 15 meter onder het maaiveld in het oostelijk deel van het gebied. Het grondwater stroomt globaal in westelijke tot zuidwestelijke richting.

Riolering

In vrijwel het gehele gebied ligt een gemengde riolering. Daar waar de afgelopen jaren nieuwbouw is gerealiseerd, is het hemelwater afgekoppeld. Dit is ook het geval bij de nieuwbouw op het voormalige Gelria-terrein. Ter plaatse is tevens een warmte koude opslagstelsel aangelegd waarmee de appartementen die daar worden gebouwd kunnen worden verwarmd c.q. gekoeld.

Binnen het gebied zijn geen randvoorzieningen zoals bergbezinkbassins aanwezig.

Uitlogende materialen

Aangezien het hemelwater in de bodem wordt geïnfiltreerd is het van belang dat verontreiniging van het hemelwater wordt voorkomen. Bij herinrichting wordt daarom bij voorkeur geen uitlogende materialen gebruikt (bijvoorbeeld zinken dakgoten).

Conclusie

Het bestemmingsplan is conserverend van aard en er worden geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Wanneer in de toekomst een ontwikkeling plaatsvindt, worden de hemelwater- en afvalwaterstroom zo veel mogelijk van elkaar gescheiden. Voor het overige worden geen belemmeringen voorzien bij het bestemmingsplan vanuit water.

4.6. 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. Sinds de inwerkingtreding van de AMvB (2005) worden er drie categorieën beschermingsniveaus onderscheiden waarop het ontheffingsregime is

gebaseerd. In geval van bestemmingsplanwijzigingen of activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen, gaat het bij toetsing aan de Flora- en faunawet om de soorten uit tabel 2 en 3 van de AMvB artikel 75¹. Voor de algemene soorten uit tabel 1 van AMvB artikel 75 geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een algehele vrijstelling van de verbodsbepalingen.

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.

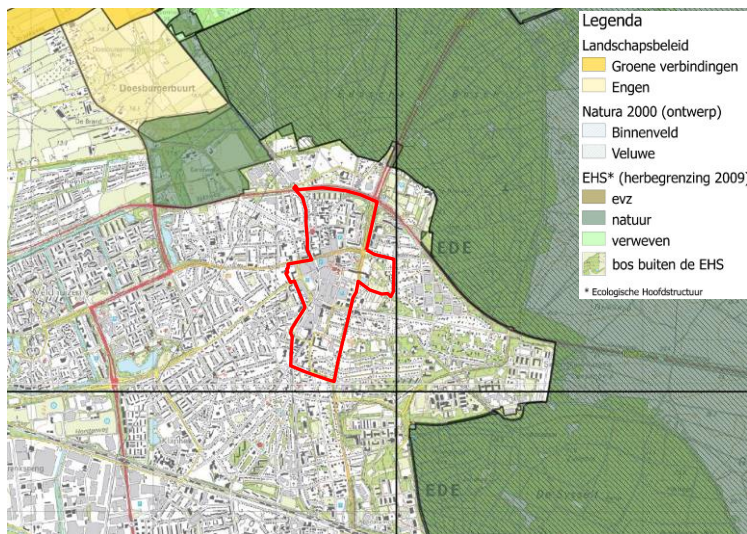
Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren (zorgplicht, artikel 2, lid 1). De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, ongeacht beschermingsstatus, ontheffing of vrijstelling.

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 invloedssfeer 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 verslechteringstoets bij negatieve effecten en een passende beoordeling wanneer er significant negatieve effecten verwacht worden.

¹ 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.



Uitsnede Ligging beschermde natuurgebieden t.o.v. Ede Centrum-Bospoort (rood)

In Ede worden twee gebieden aangemerkt als Natura 2000 gebied, te weten: de Veluwe en het Binnenveld. Beschermde natuurmonumenten 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.

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.

Bestaande situatie

Het plangebied bestaat voor het grootste deel uit bebouwing die een woonfunctie of maatschappelijke functie hebben. Er zijn in het plangebied een aantal groene structuren van belang aanwezig, met name aan de oost- en noordkant van het plangebied. Mogelijk hebben deze een ecologische waarden voor beschermde diersoorten.

Ede Centrum-Bospoort is gelegen in de directe omgeving van EHS-natuur. De EHS maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Ede Centrum-Bospoort ligt ook in de directe omgeving van het Natura 2000 gebied de Veluwe. Ook deze maken geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Op de kaart is ten noorden van het plangebied nog een deel van de engen ten zien en de groene verbinding Veluwe-Allemanskampje. Ook deze maken geen deel uit van het bestemmingsplan.

Ecologisch onderzoek

Voorafgaand aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen of bestemmingsplanwijzigingen dient beoordeeld te worden of de ruimtelijke plannen strijdig zijn met de natuurwetgeving. Indien de kans bestaat dat de plannen negatieve effecten teweeg brengen op beschermde inheemse soorten flora en fauna of beschermde natuurgebieden, dienen deze getoetst te worden aan Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en/of het beleidskader voor de EHS. Een dergelijke toets dient te worden uitgevoerd door een ter zake kundige, aangesloten/werkend bij een erkend ecologisch adviesbureau of een erkend adviesbureau met duidelijk aantoonbare expertise en ruime ervaring op het gebied van natuurwetgeving, ecologie en RO.

Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000, gebied de Veluwe en de EHS, dienen ontwikkelingen en bestemmingsplanwijzigingen die mogelijk ingrijpende effecten teweeg brengen op het gebied, getoetst te worden aan de Natuurbeschermingswet en het provinciale beschermingskader voor de EHS.

Vroegtijdig overleg met de Provincie over de mogelijkheden en de inzet van de instrumenten voor EHS compensatie en over het te doorlopen traject met betrekking tot de Natuurbeschermingswet is wenselijk.

Conclusie

Het te actualiseren bestemmingsplan is conserverend van aard. In het kader van de bestemmingsplanvaststelling worden geen bestemmingsplanherzieningen of -wijzigingen beoogd en nader onderzoek is niet nodig. Vanuit het perspectief Flora- en Fauna en Natuurbeschermingswetgeving zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

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 wetwijziging 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 expliciet 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).

Bestaande situatie

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de (landelijke) Archeologische Monumentenkaart (AMK), het Archeologisch Informatiesysteem ARCHIS 2, de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede² en resultaten van diverse afgelopen decennia in het plangebied uitgevoerde archeologische onderzoeken. Inhoudelijke achtergrondinformatie over deze onderzoeken is bij de gemeente Ede verkrijgbaar.

a. Te verwachten archeologische waarden

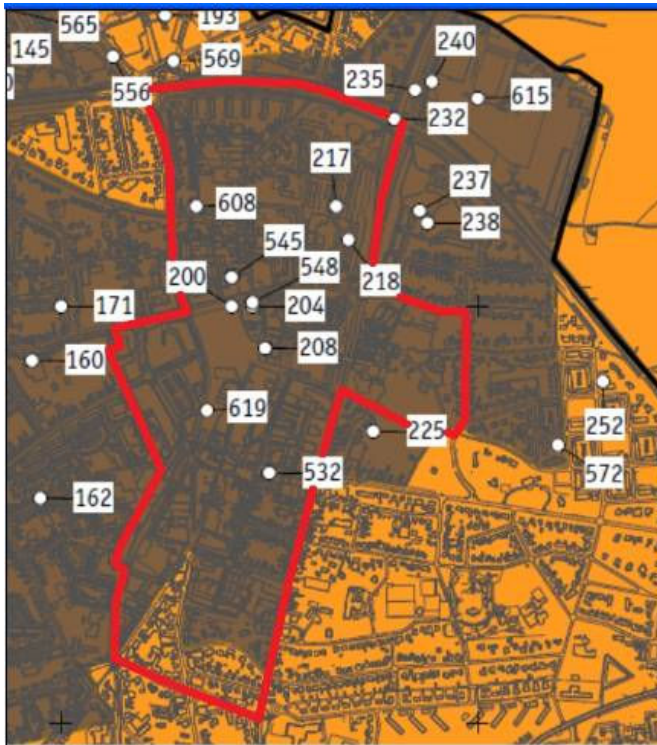
In figuur 1 is de archeologische verwachting van het hele bestemmingsplangebied weergegeven. Deze verwachting hangt nauw samen met (macro)reliëf, landschappelijke en globaal gekarteerde geomorfologische eigenschappen van het gebied, bodemsamenstelling en de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen.

Kenmerkend voor het bestemmingsplangebied Ede-Centrum/Bospoort is de ligging centraal op de flank van de stuwwal Ede-Wageningen. In de ondiepe ondergrond bevinden zich nog niet direct de grofzandige en grindige afzettingen van de stuwwal uit de voorlaatste IJstijd, maar het fijne zand dat in de laatste IJstijd door de wind als een gordel tegen de stuwwalflank is afgezet.

Het centrum van Ede is duizenden jaren geleden ontstaan en gegroeid op een kruispunt van doorgaande handelsroutes over de Veluwe op mineralogisch rijke en vruchtbare gronden. De trefkans op archeologische restanten van met name nederzettingen, akkers, graven, grafvelden of wegen uit de periode vanaf de eerste landbouwers (Late Steentijd, ca. 5000 jaar geleden) is in het hele gebied hoog.

In verreweg het grootste deel van het plangebied is het oude maaiveldniveau, dat gebruikt werd als akker, vanaf ongeveer de 15e en 16e eeuw opgehoogd met een plaggendek (eng of enkeerdgronden) (donkerbruin, fig. 1). Dit plaggendek heeft een conserverende werking gehad op de in de ondergrond aanwezige archeologische resten, met name vanaf het moment dat de kern van Ede in de 19^e en 20^e eeuw over de oude akkers heen naar alle kanten werd uitgebreid. Archeologische resten zullen zich hier vanaf een gemiddelde diepte van ca. 30-40 cm beneden maaiveld bevinden. Alleen in het zuidelijke deel van het plangebied komen enkeerdgronden naar verwachting niet voor. Hier ligt de oude (moderpodzol)bodem nog aan de oppervlakte (oranje, fig. 1). Archeologische resten worden hier iets minder diep (ca. 20-30 cm) beneden maaiveld verwacht.

² Heunks, E., 2005: Actualisering archeologische verwachtingskaart gemeente Ede; van verwachtingskaart naar beleidsadvieskaart, RAAP-rapport 1130, RAAP Archeologisch Adviesbureau bv, Amsterdam (eindversie, februari 2005).



Gemeente Ede

Archeologische beleidsadvieskaart

RAAP-rapport 1130, kaartbijlage 1, schaal 1:25.000

Legenda

Het stuwwallenlandschap van de Veluwe

- gordeldekzanden met moderpodzolen Hoog voor alle perioden.
- gordeldekzanden met enkeerdgronden Hoog voor alle perioden. Archeologische resten afgedekt door een esdek en (vermoedelijk) goed geconserveerd.

archeologische vindplaatsen

- vindplaats
- 102 RAAP-catalogusnummer (Heunks, 2001 en 2005)

Fig. 1 Plangebied (rood kader) op de archeologische beleidsadvieskaart gemeente Ede (2005).

b. Bekende archeologische waarden

In en in de directe omgeving van het plangebied (straal 250 m) bevindt zich een 25-tal geregistreerde archeologische vondstmeldingen (fig. 1). Aan geen van deze vindplaatsen is door de provincie Gelderland in samenspraak met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed een archeologische status toegekend (zgn. AMK-terreinen).

Behalve dat in het gebied in het verleden vondsten door amateurarcheologen zijn gedaan, zijn er ook een aantal professionele archeologische onderzoeken en noodopgravingen uitgevoerd die tot vondstmeldingen hebben geleid (fig. 2 in blauw, hoewel niet volledig, zie verder onder d). In en nabij het centrum van Ede is de afgelopen jaren naar schatting 10 tot 15 hectare archeologisch onderzocht, voorafgaand aan of gelijktijdig met nieuwbouw. Daarbij zijn in veel gevallen archeologische resten boven de grond ('ex situ') veiliggesteld. In het plangebied bekende archeologische vindplaatsen tonen samengevat het volgende beeld:

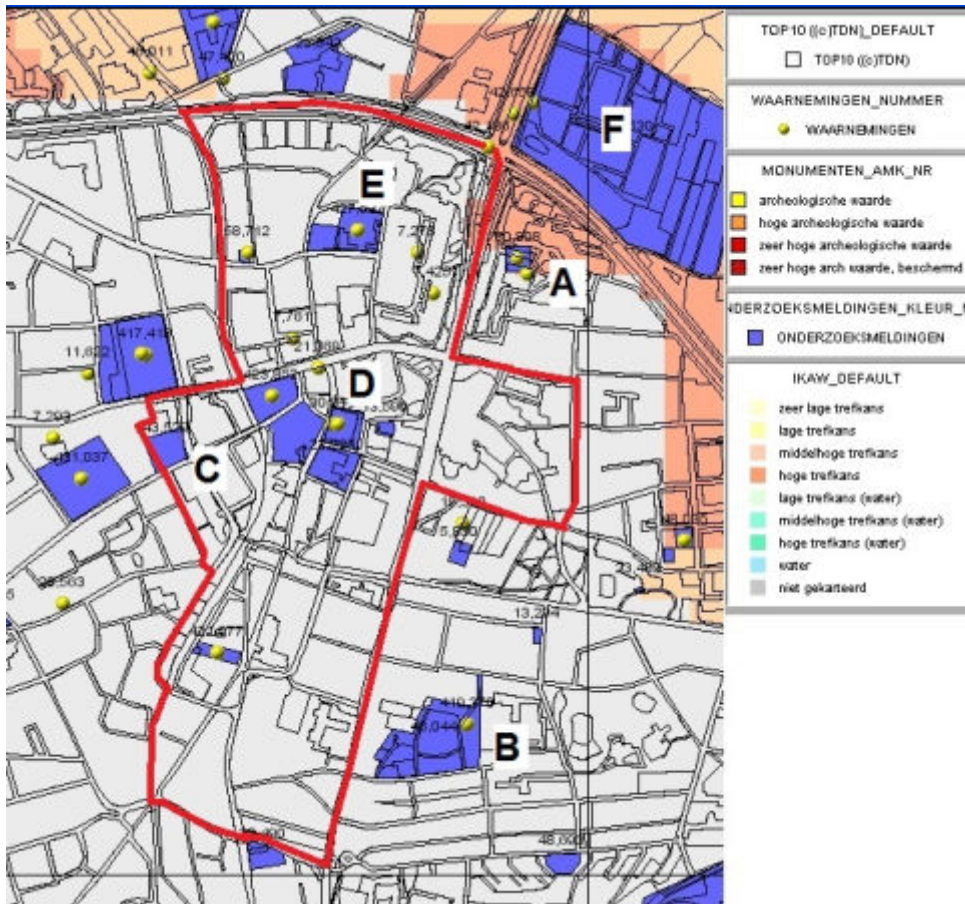


Fig. 2 Plangebied (rood kader) in ARCHIS 2 (maart 2012).

Verspreid over het hele gebied zijn nederzettings- en/of grafresten uit de Late Steentijd en Bronstijd (4900 – 800 voor Chr.) aangetroffen (zie fig. 1):

- in opgravingscontext zijn verspreid door het gebied sporen van boerderijen uit de Midden- en Late Bronstijd gedocumenteerd, namelijk aan Op den Berg (nr. 237), op het Concordiaterrein (fig. 2), en aan de Veenderweg (nr. 162);
- in het noorden van het plangebied, en aan de randen daarvan, aan de Asakkerweg en Kleefse Hoek, zijn losse fragmenten aardewerk uit de Bronstijd (nr. 569) en bekeeraardewerk uit de Late Steentijd (nr. 218) gemeld;
- enkele tientallen meters ten oosten en westen van het plangebied zijn ter hoogte van de Trapakkers (nr. 225) en het centrum (nr. 171) natuurstenen bijeen aangetroffen (uit ca. 3000 voor Chr.). Behalve graf- of nederzettingsresten, kunnen dit ook rituele deposities of 'losse vondsten' zijn;
- bij de aanleg van de parkeergarage Achterdoelen zijn grafresten uit de Late Steentijd en nederzettingsresten uit de Bronstijd tevoorschijn gekomen (nr. 532).

Vondsten en sporen uit de IJzertijd (800 – 12 voor Chr.) zijn in mindere mate in en rondom het plangebied bekend. Er zijn losse vondstmeldingen van fragmenten aardewerk (nrs. 556, 240, 160) en nederzettingsresten uit opgravingen die in de IJzertijd worden gedateerd (Paasbergterrein, Concordiaterrein en IJssel de Schepperlaan, fig. 2) en Veenderweg (nr. 162). Het gaat echter in alle gevallen om materiaal en sporen waarvan de datering ook in de Late Bronstijd of Vroeg-Romeinse tijd kan liggen. Opmerkelijk is bovendien dat de resten uit de IJzertijd vaak slecht geconserveerd zijn (verploegd en verweerd).

Sporen uit de Romeinse tijd, Vroege, Volle en Late Middeleeuwen (12 voor Chr. – 1500 na Chr.) voeren in het plangebied Ede-Centrum de boventoon. In deze periode vond bewoning

duidelijk al meer geconcentreerd plaats in wat tegenwoordig de zone tussen de Oude Kerk en de Bospoort is.

Tallose vondsten en restanten van boerderijen en schuren, gemeld door amateurarcheologen en opgegraven door de ROB midden jaren '80 van de vorige eeuw (nrs. 235, 237, 238), luiden deze periode in. Opmerkelijk genoeg zijn er – in de Bospoort – ook uit de Vroege Middeleeuwen (525 – 900 na Chr.) nederzettingsresten bekend (nrs. 232, 217 en Paasbergterrein (fig. 2)). Dit is bijzonder, want sporen uit deze periode van volksverhuizing zijn – in heel Nederland – erg zeldzaam.

Restanten van het middeleeuwse dorp Ede (1050 – 1500 na Chr.), met name waterputten, erfgreppels, karresporen en vondstmateriaal, werden hoofdzakelijk aangetroffen in het centrum (nrs. 545, 548, 200, 204, Markt en Hof van Gelderland (fig. 2)). Archeologisch onderzoek nabij de Oude Kerk in 1965 toonde de restanten van een grafveld, tufsteen en muurwerk uit deze periode (nr. 208). Middeleeuwse sporen buiten het plangebied (nrs. 572, 162, 160) kunnen vermoedelijk worden toegedicht aan losse erven of boerderijen. Uit de Nieuwe Tijd (1600 – 1950) is oud muurwerk opgegraven op de Markt en Hof van Gelderland (fig. 2). Veel van deze sporen zijn herleidbaar in schriftelijke, historische bronnen. Verspreid door het plangebied zijn sporen van oude akkerlagen gedocumenteerd; een bewijs dat in het centrum, maar ook daaromheen, eeuwenlang afwisselend is gewoond en geakkerd (bijv. nrs. 237, 217, 608, 572, Paasbergterrein en Maanderweg (fig. 2)).

c. Bodemverstoring

De intactheid van de bodem, de bodemsamenstelling en het microreliëf kon in de hierboven onder a) geschetste archeologische verwachtingswaarde van het plangebied niet precies worden meegewogen. Daarvoor is de in het kader van de gemeentelijke archeologische beleidskaart in 2005 uitgevoerde inventarisatie te grof. Nader inventariserend archeologisch (veld)onderzoek kan alleen uitsluitel geven over de daadwerkelijke aanwezigheid van behoudenswaardige archeologische vindplaatsen, danwel uitwijzen of en in hoeverre vroegere bouw- en aanlegwerkzaamheden aanwezige archeologische vindplaatsen in het plangebied hebben verstoord. Zolang dit onderzoek niet is uitgevoerd, wordt in het kader van dit bestemmingsplan uitgegaan van de beleidskaart uit 2005 en een in potentie hoge archeologische verwachting voor het hele plangebied.

d. Resultaten archeologisch onderzoek

In en binnen een straal van 250 m rondom het plangebied is in 18 gebieden inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd en/of zijn archeologische vindplaatsen vlakdekkend opgegraven. Op basis van dit (gepubliceerde) onderzoek kan worden geconstateerd dat de trefkans op intacte (behoudenswaardige) archeologische resten in (relevante delen van) deze gebieden klein is. Verder archeologisch onderzoek wordt hier door de gemeente Ede niet noodzakelijk geacht. Het gaat om de volgende deelterreinen:

	Onderzoeksmelding ARCHIS	Toponiem	Archeologisch onderzoeksrapport
1	5796 (fig. 1, nr. 572)	Obrechtlaan/Van Anrooylaan	BAAC-rapport 03.010 (booronderzoek 2003) / Notitie gemeente (archeologische begeleiding 2003)
2	31472	Willem Pijperlaan 1	ADC rapport 1690 (booronderzoek 2008)
3	5830	Arnhemseweg 41-47	BAAC-rapport 02.110 (booronderzoek 2003)

4	23483	Arnhemseweg 57 (De Hooge Paasberg)	Geen (AWN Jaarverslag 2002) (booronderzoek 2002)
5	13294	Van Heeckerenlaan/ Heuvelsepad	ADC rapport 444 (booronderzoek 2005)
6	23490	Magnoliaterein, hoek Stationsweg/Ericalaan	BAAC-rapport 02.023 (bureauonderzoek 2002) / Notitie gemeente (archeologische begeleiding 2003)
7	16977 (ARCHIS- vondstmelding 421977)	Maanderweg 2-4	ADC rapport 627 (archeologische begeleiding 2006)
8	Geen (fig. 1, nr. 162)	Veenderlo, Waterloweg / Opaalstraat	Rapportage Ed Zuurdeeg 1996 (opgraving 1995)
9	26909 (ARCHIS- vondstmelding 431037)	IJssel de Schepperlaan 36	Becker & Van de Graaf z.n. (proefsleuvenonderzoek 2008)
10	16763/19416/37622 (ARCHIS- vondstmelding 417418/419256)	Concordiaterein, Bettekamp/Telefoonweg/Molenstraat	ADC rapport 2139 (opgraving 2009)
11	3101 (ARCHIS- vondstmelding 423852)	Markt/Molenstraat/Brouwerstraat	BAAC-rapport 02.074 (proefsleuvenonderzoek 2002)
12	5850/6118 (ARCHIS- vondstmelding 404877)	Hof van Gelderland, Grotestraat/Brouwerstraat	BAAC-rapport 02.074 (opgraving 2004)
13	22225	Grotestraat 48-54	Rapport gemeente Ede (bureauonderzoek 2007)
14	13590	Raadhuisplein	ADC rapport 461 (booronderzoek 2005)
15	23484 (fig. 1, nr. 608)	Amsterdamseweg 20-26	RAAP-notitie 87 (booronderzoek 2002)
16	35258/37809	Aralterrein, Amsterdamseweg/Bospoort	Synthegra Rapport S090201 (booronderzoek 2009)
17	38747	Gemeentewerf, Slingerboslaan 11	Grontmij Archeologische Rapporten 878 (booronderzoek 2010)
18	29342	Asakkerweg	ADC rapport 1548 (proefsleuvenonderzoek 2008)

Er zijn in en rondom het plangebied op 6 locaties onderzoeken in uitvoering of afgerond, op basis waarvan kan worden verondersteld dat nog waardevolle archeologische resten in het (omliggende) gebied aanwezig zijn (zie fig. 2). Nader onderzoek wordt hier, afhankelijk van

planvorming, door de gemeente Ede in principe noodzakelijk geacht. Het gaat om de volgende deelterreinen:

	Onderzoeksmelding ARCHIS	Toponiem	Archeologisch onderzoeksrapport
A	332 (fig. 1, nrs. 237/ 238)	Op den Berg	Geen (ROB-opgraving 1984)
B	39125 / 46044 (ARCHIS- vondstmelding 419370)	Platteellaan 1 (Bethanië)	BAAC-rapport V- 09.0426 (booronderzoek 2009) / BAAC-rapport A-11.0124 (archeologische begeleiding 2011)
C	43529	Veenderweg 2 (Cavaljéschool)	Synthesgra Rapport S100292 (booronderzoek 2010)
D	25321	Kerkplein 'Oude Kerk'	ADC briefrapport z.n. (archeologische begeleiding 2007)
E	35258/37809/40272 (ARCHIS- vondstmelding 427937)	Paasbergterrein, Amsterdamseweg/Bunschoterweg	Synthesgra Rapport S100090 (proefsleuvenonderzoek 2010)
F	6530 (fig. 1, nr. 615)	Sportpark De Bosrand	Grontmij rapport 131863, rev. 1 (booronderzoek 2003)

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan is een conserverend plan. Ontwikkelingen zijn slechts op bescheiden schaal en veelal onder voorwaarden mogelijk. De bekende en te verwachten archeologische waarden worden derhalve niet direct bedreigd. Het zijn echter niet alleen concrete ontwikkelingen die gevolgen kunnen hebben voor archeologisch erfgoed, ook normaal gebruik blijft niet altijd zonder gevolgen.

Bekende archeologische waarden

In de hierboven onder d) genoemde en in het plangebied gelegen terreinen C, D en E (fig. 2) zijn voor de geschiedschrijving van Ede zeer waardevolle archeologische vindplaatsen aanwezig. Dit is gebleken uit het in deze gebieden uitgevoerde archeologische (voor)onderzoek. Dat deze vindplaatsen zich uitstrekken in de ondergrond van de overige, nog gawe delen van de historische kern van Ede is op basis van de talloze bekende vindplaatsen zeer aannemelijk.

Ter planologische bescherming is aan deze waardevolle archeologische zone van Ede-Centrum een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1' toegekend. Aan deze dubbelbestemming is een vergunningstelsel gekoppeld, waarmee onevenredige aantasting van archeologische (verwachtings)waarden getracht wordt te voorkomen. Beoogde ontwikkelingen dieper dan 30 cm beneden maaiveld en met een oppervlak groter dan of gelijk aan 100 m² kunnen alleen doorgang vinden onder de voorwaarde van aanvullend archeologisch onderzoek.

Alle buiten deze zone 'Waarde-Archeologie 1' gelegen bekende vindplaatsen, die (nog) niet zijn gewaardeerd, bevinden zich in gronden met een hoge archeologische verwachting. Omdat voor deze gronden al een voldoende beschermende planologische regeling in het onderhavige plan geldt, zie onder, is ervoor gekozen hiervoor verder geen aparte regeling op te nemen.

Te verwachten archeologische waarden

Aan gronden met een hoge archeologische verwachting (zie fig. 1) is ter planologische bescherming een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' toegekend. Aan deze dubbelbestemming is eveneens een vergunningstelsel gekoppeld. Beoogde ontwikkelingen dieper dan 30 cm beneden maaiveld en met een oppervlak groter dan of gelijk aan 250 m² kunnen alleen doorgang vinden onder de voorwaarde van aanvullend archeologisch onderzoek.

In en binnen een straal van 250 m rondom het plangebied is in 18 gebieden inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd en/of zijn archeologische vindplaatsen vlakdekkend opgegraven. Van de 18 gebieden liggen er 7 binnen het plangebied Ede-Centrum. Deze gronden zijn in het verleden al onderzocht en vrijgesteld van (nader) archeologisch onderzoek. Voor zover deze gebieden in het plangebied liggen, is hiervoor geen beschermende planologische regeling opgenomen.

Archeologisch onderzoek

Archeologisch onderzoek dat in de gemeente Ede wordt uitgevoerd, moet voldoen aan de richtlijnen in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en aan door burgemeester en wethouders van de gemeente Ede gestelde voorwaarden (Erfgoedverordening Gemeente Ede 15-12-2011).

Archeologisch onderzoek is in gronden met een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' niet noodzakelijk als, naar het oordeel van een archeologische deskundige namens de gemeente Ede, is aangetoond dat archeologische (verwachtings)waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Dit geldt bijvoorbeeld in geval van kleinschalige ontwikkelingen, kleiner dan de in de regels opgenomen ondergrenzen. Of wanneer op basis van aanvullende informatie kan worden vastgesteld dat de trefkans op intacte (behoudenswaardige) archeologische resten klein is (bijvoorbeeld door bodemverstoring). Dit is eveneens van toepassing wanneer aantoonbare technische maatregelen worden getroffen, waardoor archeologische (verwachtings)waarden in de bodem (in situ) kunnen worden behouden.

4.8. Cultuurhistorie

Het ruimtelijk kader voor de doorwerking van cultuurhistorie in gemeentelijke ruimtelijke plannen wordt bepaald door wetgeving en beleid op verschillende niveaus. Onderstaande paragraaf geeft de belangrijkste kaders weer.

Rijk

1. Nota Ruimte (2006)

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. Dat wil zeggen dat er zowel een wettelijke (Monumentenwet 1988) als een inhoudelijke basiskwaliteit geldt voor alle gebieden in Nederland.

2. Nota Belvedere (1999)

In de Nota Belvedere 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 Belvedere is cultuurhistorische waarden als volwaardig uitgangspunt te gebruiken in ruimtelijke ontwikkelingen.

3. Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (2009)

In deze beleidsbrief stelt het rijk enkele tientallen doelen voor de modernisering van de monumentenzorg, gegroepeerd rond de volgende drie speerpunten: 1. cultuurhistorische belangen meewegen in de ruimtelijke ordening, 2. krachtiger en eenvoudiger regels, en 3. herbestemmen van monumenten die hun functie verliezen. Van belang in dit verband is met name de aanpassing van het Bro per januari 2012, waardoor wordt gewaarborgd dat gemeenten cultuurhistorische informatie verzamelen en een zichtbare afweging maken in het kader van het opstellen van bestemmingsplannen. In de ruimtelijke onderbouwing zal ten minste moeten worden neergelegd de wijze waarop met de in het gebied aanwezige of te verwachten cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Onderdelen van dit nieuwe beleid zijn sedert 2010 ook vastgesteld als gemeentelijk erfgoedbeleid.

4. Monumentenwet (1988)

Het wettelijke rijkskader voor de doorwerking in bestemmingsplannen wordt bepaald door de Monumentenwet, die de bescherming van onder meer rijksmonumenten regelt. Hieraan gerelateerde wetgeving (artikel 2.1 lid 1 onder f *Wabo*) bepaalt dat het verboden is om een monument zonder, of in afwijking van een omgevingsvergunning, 'af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen', dan wel 'te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een dusdanige wijze, dat het wordt ontsierd of in gevaar gebracht'. Daarmee zegt deze bepaling, behalve over het herstel, ook iets over het gebruik van een beschermd monument. Het is van belang te voorkomen dat vanwege een bepaald gebruik bouwkundige wijzigingen doorgevoerd moeten worden die de aanwezige monumentale waarden niet, of onvoldoende, respecteren. De genoemde bepaling zegt ook iets over het verstoren van een beschermd monument. Dat kunnen verstoringen zijn als gevolg van (onevenredig grote) ontwikkelingsmogelijkheden, waardoor deze niet meer als ondergeschikt aan het monument ervaren worden. Om te voorkomen dat het bestemmingsplan onevenredige bouwrechten biedt in, op aan of bij beschermde monumenten die op voorhand tot verstoringen leiden, is het normaal gesproken zaak om bouwvlakken rond beschermde monumenten weloverwogen te kiezen en terughoudend in te vullen. Op deze wijze worden monumentale waarden ook planologisch geborgd.

Provincie

1. Nota Belvoir

Als uitwerking van de nota Belvedere 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.

2. Streekplan Gelderland (2005)

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.

3. Gelderse Molenverordening (1996) / Uitvoeringsregeling Gelderse Molenverordening (2007)

De Gelderse Molenverordening en bijbehorende uitvoeringsregeling richten zich op het behoud of het herstel van molenbiotopen, maar in het plangebied is geen sprake (meer) van een molen of molenbiotoop opgenomen. Op het plangebied van dit bestemmingsplan kan de molenbiotoop, van de net buiten het plangebied gelegen Concordiamolen (Telefoonweg/Molenstraat), van invloed zijn. Deze molenbiotoop is niet opgenomen in dit bestemmingsplan omdat er overleg plaatsvindt met de provincie over de herziening van de geldende molenverordening. De uitkomsten hiervan zullen waarschijnlijk ten zijner tijd worden meegenomen in een parapluplan.

Gemeente

1. Erfgoedverordening Ede (2012)

Het wettelijke gemeentelijke kader voor de doorwerking in bestemmingsplannen wordt bepaald door de Erfgoedverordening Ede (2012). De doelstellingen zijn vergelijkbaar met de Monumentenwet, maar dan op gemeentelijk niveau (gemeentelijke monumenten). De hieraan gerelateerde wettelijke bepalingen (Wabo) zeggen eveneens iets over het gebruik en over verstoringen van het beschermd monument. Dat kunnen verstoringen zijn als gevolg van onevenredig grote uitbreidingsmogelijkheden, waardoor deze uitbreidingen niet meer als ondergeschikt aan het monumentale hoofdvolume ervaren worden. Om hierop in te spelen dienen bouwrechten rond de beschermde monumenten eveneens weloverwogen te worden gekozen en terughoudend te worden ingevuld, opdat monumentale waarden ook planologisch worden geborgd.

2. Nota 'Erfgoed met Perspectief' (2010-2015)

Met de vaststelling van het nieuwe gemeentelijke erfgoedbeleid 'Erfgoed met Perspectief' (november 2010) is besloten tot een bredere planologische borging van waardevolle historisch bouwkundige, historisch stedenbouwkundige en cultuurlandschappelijke elementen. Daarmee is o.a. vooruitgelopen op een per 2012 verwachte wijziging van het Bro, die dit cultuurhistorisch onderzoek verplicht gaat stellen. Dit bestemmingsplan beperkt zich echter nog tot de beschermde gebouwde monumenten in het plangebied en enkele in het huidige bestemmingsplan al opgenomen beeldbepalende panden, die reeds een bepaalde mate van planologische bescherming genieten. De inventarisatie van alle overige

karacteristieke gebouwde elementen en cultuurlandschappelijke elementen wordt momenteel separaat uitgevoerd in het kader van de totstandkoming van de gemeentelijke Cultuurhistorische Waardenkaart (project CHW-kaart). Deze elementen en structuren dragen door hun interactie met de omliggende bebouwing of hun plek in het straatbeeld of landschap in sterke mate bij aan de aantrekkelijkheid van de omgeving. Ze maken dus nog geen deel uit van de weging binnen dit actualiseringsplan, maar zullen echter op een later moment via een facetplan alsnog planologisch worden geborgd. Het facetplan zal in gang worden gezet wanneer de daarvoor benodigde onderzoeksgegevens in het kader van de CHW-kaart compleet zijn. Ook is met de Erfgoednota besloten om wettelijke beschermde monumenten vanwege hun belangrijke signaleringswaarde op te nemen op de verbeelding.

Bestaande situatie

I. Ontwikkelingsgeschiedenis plangebied

Tijdens de middeleeuwen was sprake van een concentratie van bebouwing en vervoerslijnen langs de hoger gelegen Veluwezoom, gevolgd door een concentratie van bebouwing en vervoerslijnen op de dekzandruggen naar de Vallei. Ook langs de oude radiale spinstructuur van het brinkdorp Ede, waarschijnlijk ontstaan toen het christendom zijn intrede deed, werd gebouwd. Uit de naamgeving van de huidige oostelijke centrumdelen komt die hogere ligging nog steeds nadrukkelijk naar voren: 'Op den berg', 'Sterrenberg', 'Zonnenberg', 'Paaschberg' en 'Klinkenberg'.



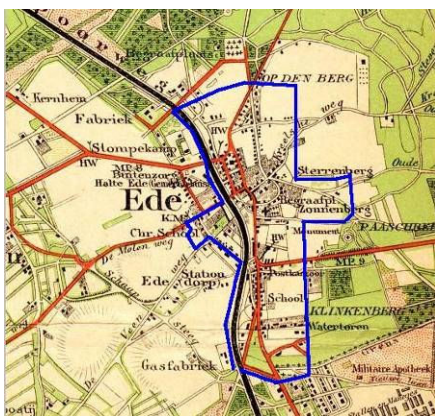
Kadastrale minuutkaart uit 1832 met herkenbare spinstructuur rond de brink

Vanaf de 14^e eeuw beheerde de buurschap Ede-Veldhuizen de gemeenschappelijke gronden. Een buurschap (of 'buurt') was een gemeenschap van grondeigenaren die gemeenschappelijk allerlei zaken regelde die betrekking hadden op bijvoorbeeld het gebruik van de gronden, wildbescherming, begrenzingsen, afwatering en wegeaanleg en -onderhoud. Rond 1900 werden de gronden van de buurschap vrijwel geheel verkocht.

Om de mobiliteit te vergroten werden wegen nieuw aangelegd of verhard. Na een besluit van koning Willem I wordt in 1828 de "Grote Straatweg" van Amsterdam naar Arnhem aangelegd (later rijksweg 24 en weer later N224). Rond 1850 bestaat de basis van de spinstructuur rond Ede uit de brink, de Maanderweg, de Molenstraat en de Amsterdamseweg. Nieuwbouw vindt lintvormig plaats langs bestaande wegen. Op de hoek Telefoonweg/Molenstraat werd in 1865 de Concordiamolen gebouwd, nabij de plaats waar een in dat jaar gesloopte standerdmolen stond. Al sinds 1607 moet hier een molen gestaan hebben. De molen ligt net buiten de bestemmingsplangrens, maar de biotoop strekt zich uit tot binnen het plangebied.

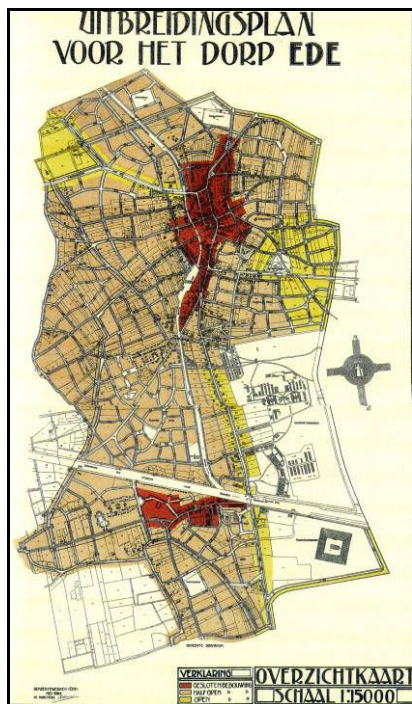
Het Bospoortgebied behoort van oudsher tot de dorpskern van Ede, waarbij de Amsterdamseweg, Grotestraat, Notaris Fischerstraat en Molenstraat de belangrijkste routes waren. Aan de noordkant vormden de Otterlosche weg (nu Bospoort) en de Kreelsche weg (nu Bunschoterpad) de verbinding met het noord-oosten. Het tracé Amsterdamseweg - Grotestraat - Arnhemseweg vormde de belangrijkste oost-westverbinding. De oorspronkelijke bebouwing stamt voornamelijk uit de tweede helft van de 19e eeuw en de eerste decennia van de 20e eeuw. Ede had toen nog een agrarisch karakter en de dorpsbebouwing concentreerde zich vooral rond de doorgaande wegen.

Het gebied ten noorden van de Amsterdamseweg werd voornamelijk in beslag genomen door bouwland en houtsingels, ter hoogte van de Kampstraat grensde het bouwland aan de heide. In die tijd zien we al een duidelijk verschil in bebouwingskarakteristiek tussen het gebied ten noorden van de Amsterdamseweg, de "Asakkers" (pas in de loop van de 20e eeuw bebouwd) en het gebied ten zuiden daarvan. Het huidige circuit Amsterdamseweg - Grotestraat - Molenstraat - Notaris Fischerstraat is op de kadastrale kaart van 1832 al duidelijk herkenbaar. Rond de eeuwwisseling ontwikkelde dit gebied zich van een hoofdzakelijk agrarisch gebied met enkele notabelenwoningen (Fischers Huis) en enkele uitspanningen/logementen (De Posthoorn) tot een meer stedelijk gebied met o.a. winkels en meerlagige bebouwing. Aan de Notaris Fischerstraat vinden we tussen 1899 en 1942 het Edese gemeentehuis, de spaarbank en het toenmalige marktterrein. Karakteristiek voor het huidige gebied zijn het nog steeds authentieke karakter, de fijnmazigheid van structuren (wegen, paden/stegen), de diversiteit aan bebouwing en functies, de ambachtelijke bouwwijze en de subtiele detaillering van de oudere panden.



Topografische kaart Ede 1909 met indicatie bestemmingsplangrens.

In 1902 werd aan de westzijde van de bestemmingsplangrens de spoorlijn Ede-Nijkerk (kippenlijntje) aangelegd, waarmee Ede een eigen station kreeg en de jarenlange relatief geïsoleerde positie definitief werd opgeheven.



Eerste uitbreidingsplan Ede 1924

In 1924 werd het eerste uitbreidingsplan voor de kern Ede opgesteld. Alleen de dorpskern en tuindorp Vooruit krijgen gesloten bebouwing. De rest wordt ingevuld met halfopen verkaveling in kleine bouwblokken. Men stelde prijs op zo min mogelijk aaneengesloten bebouwing om het 'dorpse karakter' te behouden. Door de crisisjaren bleef het uitbreidingsplan echter onuitgevoerd. Tot jaren dertig was geen west- en zuidwaartse uitbreiding mogelijk wegens de te drassige bodem, maar door verbeterde technieken was uitbreiding nu niet meer gebonden aan hoge zanderige en droge gronden.

In 1935 werd een algemeen uitbreidingsplan vastgesteld, het eerste totaalplan voor de kern Ede. Binnen het bestaande wegenpatroon met spinstructuur vindt verdichting plaats. Aan de westzijde werd een randweg gepland, aan de noordzijde werd de Groote Straatweg tot rijksweg getransformeerd (thans N224).

In 1950 werd het uitbreidingsplan uit 1935 door Ir. Lammers aangepast en nader vormgegeven. Daarnaast werd, conform de gangbare stedenbouwkundige principes van dat moment, een eerste aanzet tot functiescheiding gegeven.

Het centrum van Ede, dat door de zuidwestelijke uitbreidingsdrift decentraal kwam te liggen, transformeerde in de jaren zestig en zeventig mee. De Grotestraat, Maandereind en Achterdoelen waren de belangrijkste winkelstraten. Aan de randen werden grote parkeerpleinen ingericht. Achter de oude N.H. kerk verrees in de jaren zeventig tegen de stuwwal aan een nieuw raadhuis van de hand van J.B. Bakema dat de Raadhuisstraat overkruist. Ten noorden van het stadscentrum van Ede werd in de jaren zestig tussen de Bospoort en de doorgaande routes N224 en Raadhuisstraat de uitbreidingswijk De Zoom gerealiseerd in een voor die tijd karakteristieke strokenbouw met open bouwblokken. Een wijkontsluitingsweg verbindt de Zoom met de ten oosten hiervan gelegen wijk De Kleefsehoek, gebouwd in de jaren zeventig.

De enorme expansie van woon- en werkgebieden vereiste verder een modern verkeerssysteem. Een belangrijk onderdeel van het kernplan 1964 vormt het wegenstructuurplan. Door de aanhoudende groei kan niet meer worden aangesloten op bestaande wegenpatroon, maar moet een nieuwe structuur de drager voor ontwikkeling

worden. De oude radiale structuur maakt daarom plaats voor een tangentiële verkeersstructuur. Met de aanleg van de Klinkenbergerweg wordt een alternatief gecreëerd voor de oude noord-zuidontsluiting via de Stationsweg. In de periode 1964-1974 worden o.a. de aansluiting van de Proosdijerveldweg op de N224 gerealiseerd, het opwaarderen van de Molenstraat als verbindingsweg tussen het oude centrum en de nieuw te bouwen wijk Veldhuizen en de (gedeeltelijke) uitvoering van de Proosdijerveldweg als ringweg. De aansluiting hiervan op de Klinkenbergerweg werd wegens burgerprotesten nooit gerealiseerd. Deze ontwikkelingen veranderden het oorspronkelijke centrum van Ede in een meer secundair gebied.

II. Cultuurhistorische elementen

Entiteiten	Grondslag	Aanduiding
- beschermden rijksmonumenten	Monumentenwet	<ol style="list-style-type: none"> 1. Driehoek 32, Boerderij met bakhuis 2. Grotestraat 58, Ned. Herv. Kerk (Oude kerk) 3. Nieuwe Stationsstraat BY 36a, Jubileumlantaarn koningin Wilhelmina 4. Museumplein 7, Station Ede-Centrum 5. Notaris Fischerstraat 25, Woonhuis met stoep en lindenboom 6. Notaris Fischerstraat 27, Fischers huis met stoep en linden 7. Notaris Fischerstraat 29, De Linden, woonhuis met stoep en linden
- beschermden gemeentelijke monumenten	Erfgoedverordening Ede	<ol style="list-style-type: none"> 1. Amsterdamseweg 9, Noorderkerk 2. Amsterdamseweg 20, Winkel-woonhuis met tuin 3. Bergstraat 2, Villa Sterrenberg 4. Beukenlaan 12, Evangelisch Lutherse kerk 5. Grotestraat 1, Winkel-woonhuis 6. Grotestraat 68, (deel van) Winkelwoonhuis 7. Grotestraat 70, (deel van) Winkelwoonhuis 8. Grotestraat 87, Winkel-woonhuis 9. Grotestraat 123, Villa 10. Lindelaan 5, Zonnehuis, villa met tuin 11. Lindelaan 46, Villa Ebina 12. Lindelaan 54, Zuiderkruis, villa met tuin 13. Maandereind 50, (deel van) Winkelwoonhuis 14. Maandereind 52, (deel van) Winkelwoonhuis 15. Raadhuisplein 2, voormalig Marnixcollege 16. Stationsweg 21, Villa Moni Alendo 17. Stationsweg 27, Villa By Honck 18. Stationsweg 31, Villa Regina 19. Stationsweg 33, Villa Sonnevank 20. Stationsweg 35, Villa Zuiderhoek
- beeldbepalende objecten	Continuering bestaand beleid bestemmingsplan	<ol style="list-style-type: none"> 1. Arnhemseweg 4, vml. Postkantoor 2. Bergstraat 4, Raadhuis 3. Breelaan 2, Villa Heesterheide (vml. politiebureau) 4. Ericalaan 1, Ericakerk 5. Maandereind 39, (helft van) Dubbel winkel-woonhuis 6. Maandereind 41, (helft van) Dubbel winkel-woonhuis 7. Molenstraat 11, Herenhuis 8. Molenstraat 13, Pastorie 9. Oude Arnhemseweg 2, Villa Zonneberg

Overzicht cultuurhistorische entiteiten plangebied



Keienstoepje met palen en kettingen voor de drie Fischershuisen (rijksmonument)

Conclusie

De rijks-, en gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden zijn als zodanig aangeduid op de verbeelding. Ten aanzien van beeldbepalende panden wordt het bestaande planologische regime gecontinueerd en deze beeldbepalende panden zijn op de verbeelding aangeduid als beeldbepalende panden.

Voor het overige worden geen belemmeringen gezien voor de actualisering van dit bestemmingsplan.

4.9. Geluid

Beleid/regelgeving

Sinds het eind van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonering. De Wgh is daarom sterk gelinkt aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

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

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

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

Bestaande situatie

Industrielawaai

Ten noordwesten van het plangebied Ede-Centrum/Bospoort ligt het krachtens de Wet geluidhinder gezoneerde industrieterrein Ede-Noord. De geluidszone van dit industrieterrein overlapt juist als groenstrook bestemde noordwesthoek van het plangebied. De zonegrens is opgenomen in de verbeelding.

Spoorweglawaai

Door het plangebied loopt in de spoorlijn Ede-Amersfoort. De wettelijke geluidszone heeft een breedte van 100 meter aan weerszijden.

Wegverkeerslawaai

De binnen of aan de randen van het plangebied gelegen relevante gezoneerde wegen zijn de N224, de Klinkenbergerweg/Raadhuisstraat/Apeldoornseweg, de Molenstraat, de Arnhemseweg, de Veenderweg, de Telefoonweg en de Stationsweg. De zonebreedte voor deze wegen bedraagt 200 meter aan weerszijden van de weg voor wegen binnen de bebouwde kom en tot maximaal 400 meter aan weerszijden voor wegen gelegen buiten de bebouwde kom. Voor de overige wegen geldt een 30 km/uur-regime waardoor deze wegen geen wettelijke zone hebben en niet onder de werkingssfeer van de Wet geluidhinder vallen.

Conclusie

Aangezien het bestemmingsplan conserverend van aard is en geen nieuwe mogelijkheden biedt voor de aanleg van (spoor)wegen of de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen zoals woningen, kan akoestisch onderzoek en toetsing aan de Wet geluidhinder achterwege worden gelaten. Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de vaststelling van bestemmingsplan Ede Centrum/Bospoort.

4.10. Luchtkwaliteit

Beleid/regelgeving

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

Bestaande situatie

Aangezien het bestemmingsplan conserverend van aard is en geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, kan onderzoek naar de lokale luchtkwaliteit en toetsing aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer achterwege worden gelaten. Overigens bevinden zich langs de wegen in de rond het plangebied geen knelpunten: binnen het hele plangebied wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden voor de maatgevende componenten stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de vaststelling van bestemmingsplan Ede Centrum/Bospoort.

4.11. 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 gemeentelijke beleidskader voor verkeer is het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan (GVVP), 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 dient als toetsingskader voor toekomstige beslissingen op het gebied van verkeer en vervoer binnen de gemeente.

In het GVVP is onder meer de wegcategorisering vastgelegd. In deze categorisering worden gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen onderscheiden.

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 dat bij nieuw- en verbouwprojecten de eis wordt 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).

Bestaande situatie

Auto

Het plangebied wordt aan de noordelijke zijde begrensd door de gebiedsontsluitingsweg Rijksweg (N224); de oostelijke zijde wordt hoofdzakelijk begrensd door de gebiedsontsluitingswegen Raadhuisstraat en Klinkenbergerweg; de zuidelijke zijde door de gebiedsontsluitingswegen Ericalaan en Beukenlaan; de westelijke zijde ten dele door de gebiedsontsluitingsweg Telefoonweg. Verder wordt het plangebied doorsneden door de Molenstraat, eveneens een gebiedsontsluitingsweg. Ook de Stationsweg tussen de

Telefoonweg en de kruising met Ercalaan en Beukenlaan en de Veenderweg, die aansluit op de Telefoonweg, zijn gebiedsontsluitingswegen.

De Rijksweg is in het plangebied de enige weg buiten de bebouwde kom. De gewenste inrichting op gebiedsontsluitingswegen binnen de bebouwde kom is er één met een maximumsnelheid van 50 km per uur, buiten de bebouwde kom is dit 80 km per uur. Deze wegen ontsluiten grotere aaneengesloten gebieden en op deze wegen ligt het accent op doorstroming. Omdat de snelheidsverschillen tussen langzaam- en snelverkeer relatief hoog zijn, dienen deze groepen fysiek zoveel mogelijk van elkaar te worden gescheiden. In het bestemmingsplan krijgen gebiedsontsluitingswegen de functie "verkeer" toebedeeld. De overige wegen binnen dit plangebied zijn allemaal erftoegangswegen. Hierop is in de woonwijken van de bebouwde kom een weginrichting gewenst die geschikt is voor een maximum snelheid van 30km per uur. Deze wegen zijn bestemd om direct aan te sluiten op de erven en het accent ligt op verblijven. De snelheidsverschillen tussen langzaam- en snelverkeer zijn relatief beperkt en deze groepen dienen fysiek zoveel mogelijk te worden gemengd. Het aantal aansluitingen van deze wegen op gebiedsontsluitingswegen dient zoveel mogelijk te worden beperkt. In het bestemmingsplan krijgen erftoegangswegen de functie "verkeer-verblijfsgebied" toegedeeld.

Fiets

Binnen dit bestemmingsplan behoren de volgende routes tot het utilitaire fietsnet:

- Rijksweg (N224)
- Molenstraat
- Veenderweg – Brouwerstraat – spoorwegovergang aansluitend op Marktstraat
- Arnhemseweg – Bevrijdingsplein – Nieuwe Stationsstraat – spoorwegovergang aansluitend op Telefoonweg
- fietstunnel onder N224 – Bospoort – Amsterdamseweg – spoorwegovergang – Buitenzorgpad – Bettekamp – spoorwegovergang – Marktstraat tot aan Nieuwe Stationsstraat
- Telefoonweg tussen Veenderweg en Stationsweg
- Detmarlaan – Maanderplein – Stationsweg
- Raadhuisstraat – Klinkenbergerweg

Binnen dit bestemmingsplan behoren de volgende routes tot het recreatieve fietsnet:

- Bospoort – Amsterdamseweg – spoorwegovergang
- Telefoonweg tussen Molenstraat en spoorwegovergang Nieuwe Stationsstraat – Nieuwe Stationsstraat – Bevrijdingsplein – Arnhemseweg

Gewenste inrichtingsmaatregelen op de utilitaire en recreatieve fietsroutes kunnen bestaan uit vrijliggende fietspaden, fietsstraten, fietsstroken of suggestiestroken.

Parkeren

Delen van het plangebied vallen onder betaald parkeren en vergunninghoudersparkeren. Het vergunninghoudersparkeren is ingesteld in een schil rondom het centrum van Ede en waarborgt dat de beschikbare parkeergelegenheid in deze woonwijken beschikbaar is voor de plaatselijke bewoners.

Deze schil beslaat een gebied dat groter is dan het plangebied. Het is dus mogelijk dat de vergunninghouderszone, al naar gelang behoefte en draagvlak, doorgroeit tot aan en voorbij de bestemmingsplangrenzen.

Bij toevoeging van nieuwe functies en/of uitbreiding van functies binnen het centrum dient te worden voldaan aan de voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van het onderwerp parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden. Dit betekent dat de Nota

parkeernormering gemeente Ede van toepassing is. (zie ook kopje parkeerbeleid in deze paragraaf)

Voor die gebieden binnen het centrum die alleen toegankelijk zijn voor voetgangers en niet per auto, wordt deze eis in geval van verandering van een functie binnen het voetgangersgebied (zie onderstaand figuur) achterwege gelaten, met dien verstande dat de bestaande parkeercapaciteit dient te worden gehandhaafd. De panden/percelen die zijn gelegen binnen het voetgangersgebied zijn immers niet per auto te bereiken. De regeling is echter niet van toepassing indien de woonfunctie wijzigt in een andere functie. In dit laatste geval mag bij toepassing van de bouwverordening de reeds bestaande parkeercapaciteit ten behoeve van de woonfunctie in mindering worden gebracht met het aantal parkeerplaatsen dat benodigd is voor de nieuwe functie.

Ook in het vorige bestemmingsplan Ede Centrum (vastgesteld 21 november 1996) was een dergelijke regeling opgenomen, de regeling bepaalde dat bij uitbreiding of toevoeging van de woonfunctie niet in eigen parkeerbehoefte hoefde te worden voorzien. In het voorliggende bestemmingsplan houdt de regeling in dat bij functiewisseling (met uitzondering van verandering van de woonfunctie in een andere functie) de voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van het onderwerp parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden niet van toepassing is, tenzij de bruto vloeroppervlakte toeneemt. In dit laatste geval is de bouwverordening onverkort van toepassing. Voorts is de bouwverordening van toepassing indien de woonfunctie wijzigt in een andere functie (bijvoorbeeld naar een kantoor- of detailhandelsfunctie).

De reden van het opnemen van deze regeling is gelegen in het feit dat uit de praktijk gebleken dat een strikte toepassing van de voorschriften van de bouwverordening in dit gebied niet reëel is, omdat feitelijk de ruimte ontbreekt om meer parkeergelegenheid te creëren. Voorts is onder het geldende bestemmingsplan (onder het bestemmingsplan Ede Centrum van 1996) al sinds jaar en dag bij toevoeging of uitbreiding van een functie de bouwverordening niet wordt toegepast en daaruit is gebleken dat dit per saldo geen onacceptabele knelpunten met zich meebrengt. Dit rechtvaardigt het voortzetten van het beleid om de parkeernormering niet toe te passen in dit gebied. Om eventuele knelpunten te voorkomen is in de regeling opgenomen dat de bestaande parkeercapaciteit dient te worden gehandhaafd.

Samenvattend houdt de regeling in dat bij verandering van de functie (met uitzondering van verandering van de woonfunctie naar een andere functie) binnen het voetgangersgebied de Nota parkeernormering gemeente Ede niet van toepassing is. Wanneer de bruto vloeroppervlakte toeneemt dan wel de woonfunctie verandert in een andere functie is de bouwverordening van toepassing (en daarmee de nota parkeernormering) omdat dit extra parkeerdruk kan veroorzaken. Voor wat betreft verandering van de woonfunctie in een andere functie kan bij berekening van het aantal benodigde parkeerplaats wel rekening worden gehouden met de reeds bestaande parkeerplaatsen ten behoeve van de woonfunctie.



Voetgangersgebied

Bevoorradingroutes

Genoemde gebiedsontsluitingswegen in het plangebied zijn van belang als aanvoerroute voor bevoorrading van het kernwinkelgebied van Ede. Daarnaast zijn van belang de route Stationsweg – Maanderplein – Detmarlaan – Arnhemseweg.

Routes nood- en hulpdiensten

Nood- en hulpdiensten beschikken in de gemeente Ede over een netwerk van aanrijroutes. Nood- en hulpdiensten maken bij het uitrukken gebruik van deze aanrijroutes om zo snel mogelijk ter plaatse van een calamiteit te kunnen zijn. De weginrichting van deze aanrijroutes moet zodanig zijn vormgegeven, dat de doorstroming van nood- en hulpdiensten en daarmee de maximale aanrijtijden blijven gewaarborgd. In dit bestemmingsplan zijn alle genoemde gebiedsontsluitingswegen aangewezen als aanrijroute voor nood- en hulpdiensten, inclusief Maanderweg, Maanderplein en Breelaan.

Busroutes

Alle bovengenoemde gebiedsontsluitingswegen zijn potentiële routes voor openbaar busvervoer. Daarnaast zijn ook de Stationsweg, Maanderplein, Detmarlaan en Arnhemseweg onderdeel van het busnetwerk. De inrichting van deze wegen dient afgestemd te zijn op de mogelijkheid dat er lijndiensten met groot materieel rijden. Tevens zijn langs dergelijke routes haltelocaties te verwachten.

Conclusie

Het nieuwe bestemmingsplan betreft een actualisatie en samenvoeging van enkele verouderde bestemmingsplannen. Het plan geeft geen aanleiding tot herziening van de hierboven omschreven verkeersstructuur en -functies in het gebied. De volgende beleidsregels zijn onverminderd van kracht: de in het GVVP vastgestelde wegcategorisering, de vastgestelde fietsroutes uit het actieprogramma fiets 2008-2011 en de Nota Parkeernormering gemeente Ede. Gevolgen van de toekomstige ontwikkelingen dienen in afzonderlijke bestemmingsplannen hun beslag te krijgen.

4.12. Kabels en leidingen

Gsm-/umts-antennes, kabels en leidingen

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 dient rekening te 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.

Conclusie

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

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

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 het Besluit veiligheidsregio's. 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.

4.14. Externe veiligheid

Beleid/regelgeving

Externe veiligheid gaat over het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's voor mens en milieu bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij uitsluitend om de kans dat derden (omwonenden) dodelijk letsel oplopen door een calamiteit bij een bedrijf of door een ongeval bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. Rond bedrijven en langs routes (of buisleidingentracés) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zijn daarom 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.

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

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

Het op 27 oktober 2004 in werking getreden Besluit externe veiligheid inrichtingen regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Daartoe legt het besluit het plaatsgebonden risico vast en geeft het besluit een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

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

De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen schrijft voor hoe overheden dienen om te gaan met risico's als gevolg van transportassen zoals wegen en spoorwegen.

Op 9 juli 2009 heeft de gemeenteraad van de gemeente Ede de beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Hierin staat beschreven hoe de gemeente Ede om wil gaan met het aspect externe veiligheid en de verantwoording van het groepsrisico.

Bestaande situatie

In de omgeving van het plangebied Ede-Centrum/Bospoort ligt volgens de risicokaart van de provincie Gelderland een aantal risicobronnen, te weten: vervoer van gevaarlijke stoffen over

de N224, de kerosineleiding (parallel aan en ten noorden van de N224), de NIZO (ammoniakoelinstallatie) en de opslag van Jaco Vuurwerk (zie onderstaande uitsnede van de risicokaart).

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de N224

In het kader van de recente bouwplannen aan de Asakkerweg en op het Bospoort/Aral-terrein is reeds onderzoek uitgevoerd naar de risico's vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N224 op de omliggende bebouwing. Het betreft de rapporten 'Risicoberekening N224' met kenmerk MD-MV20080567 van 23 juni 2008, opgesteld door DHV B.V. en 'Vervoer gevaarlijke stoffen over de N224 te Ede en de ontwikkeling van het Bospoortproject' met kenmerk 202138 090982 – DF73 van 7 oktober 2009, opgesteld door Save. Onderstaande beschrijving is gebaseerd op de onderzoeksresultaten van de genoemde rapporten.

Uit de onderzoeken volgt dat de PR 10^{-6} contour binnen de weg ligt. PR-knelpunten zijn dan ook niet aan de orde. Uit de groepsrisicoberekeningen volgt dat het GR ruimschoots onder de oriëntatiewaarde ligt. Het GR bedraagt maximaal 0,057 maal de oriëntatiewaarde bij 169 slachtoffers. Dit is ruimschoots onder de verantwoordingsgrens uit het gemeentelijk beleid (0,1 maal de oriëntatiewaarde).

Kerosineleiding

Parallel aan en ten noorden van de N224 ligt een kerosineleiding. De leiding ligt net buiten het plangebied. Het invloedsgebied van de buisleiding wordt bepaald door een plasbrand en bedraagt circa 30 meter. Binnen het invloedsgebied worden in het nieuwe bestemmingsplan geen (beperkt) kwetsbare objecten toegelaten. De risico's vanwege deze bron hoeven daarom niet verder onderzocht te worden. Wel moet worden nagegaan of de belemmeringenstrook van 5 meter aan weerszijden van de buisleiding (gemeten vanuit het hart van de leiding) binnen het plangebied valt. Voorzover deze belemmeringenstrook in het plangebied valt, is deze opgenomen op de verbeelding.

NIZO Food Research

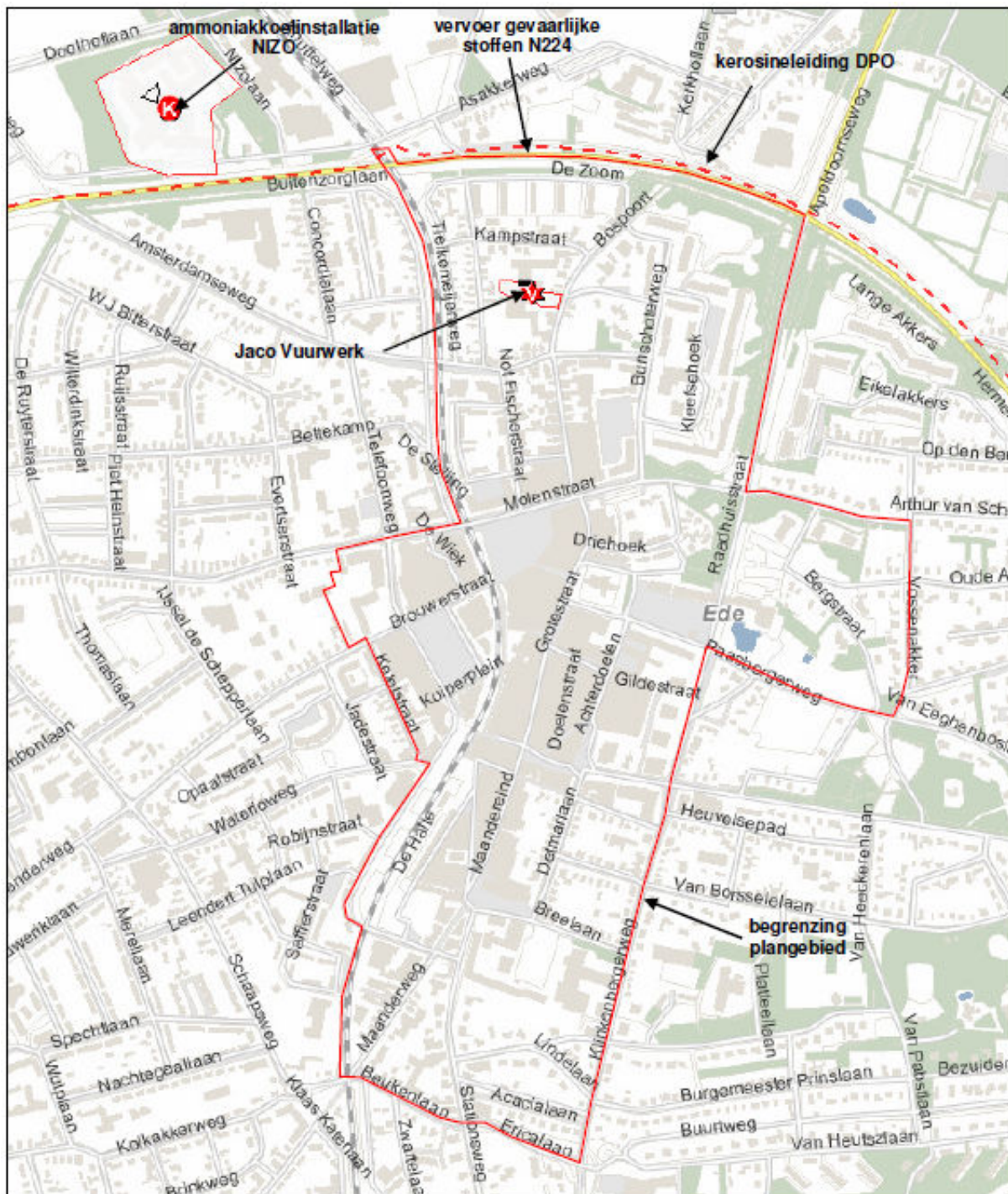
De koelinstallatie van NIZO Food Research bevat 3.000 kg ammoniak. Volgens het Bevi/Revi betreft het een categoriale inrichting en gelden stadaard afstanden voor het PR en het invloedsgebied. De PR 10^{-6} contour ligt op 35 meter van de installatie en de installatie heeft geen invloedsgebied. Aangezien de grens van het plangebied op meer dan 200 meter van de terreingrens van NIZO Food Research ligt, hoeven de risico's vanwege de ammoniak koelinstallatie niet nader te worden beschouwd.

Jaco Vuurwerk

Dit bedrijf ligt in het plangebied en valt binnen de werkingssfeer van het Vuurwerkbesluit. Zowel de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" als het Vuurwerkbesluit geven afstanden aan. De afstanden in het Vuurwerkbesluit zijn wettelijk voorgeschreven. Daarom moet alleen het Vuurwerkbesluit in de beoordeling worden betrokken. Daarbij speelt ook de vergunde situatie een rol. In 2004 heeft Jaco Vuurwerk Evenementen gebruik gemaakt van de overgangsregeling van het Vuurwerkbesluit (artikel 5.3.2). Deze overgangsregeling had als gevolg dat onder bepaalde voorwaarden de afstanden zoals bepaald in het Vuurwerkbesluit tot 0 meter konden worden teruggebracht. De overgangsregeling is van toepassing op enkel deze vergunning. Bij wijziging van de vergunningsituatie moet het Vuurwerkbesluit worden gevolgd. Omdat dan sprake is van een aanvraag na 1 maart 2004 is artikel 5.3.2 niet meer van toepassing. De facto blijft Jaco Vuurwerk Evenementen daarom gebonden aan deze voorwaarden tot in lengte der jaren. Dit heeft tot gevolg dat zowel de ontwikkelingen op het Aral/Paasberg-terrein als eventuele ontwikkelingen op andere plaatsen in de omgeving van het bedrijf niet van invloed zijn op de milieuvergunning en deze ontwikkelingen zullen evenmin leiden tot aanscherping van de betreffende vergunning. Uiteraard is dit anders indien het Vuurwerkbesluit wordt gewijzigd dan wel wordt aangescherpt, maar dat is een andere zelfstandige procedure dat buiten de reikwijdte van de gemeente valt.

Conclusie

Aangezien het bestemmingsplan conserverend van aard is en geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, is een toename en daarmee een verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde.



Uitsnede Risicokaart provincie Gelderland

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 én er kosten te verhalen zijn, tenzij deze kosten anderszins verzekerd zijn. De nieuwe Wro geeft de gemeente de mogelijkheid om eventuele gemaakte kosten voor de uitvoering van het plan op de aanvrager te verhalen. Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 2008 onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard. Het plan heeft, behoudens de reguliere kosten voor de tienjaarlijkse planherziening, geen financiële consequenties voor de gemeente Ede.

Er zijn geen bouwplannen in voorbereiding op gronden binnen het plangebied waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld. Het bestemmingsplan is daarmee economisch uitvoerbaar.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Inleiding

Voor het bestemmingsplan Ede Centrum/Bospoort 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 dagelijks spraakgebruik nadere toelichting behoeven zijn opgenomen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe de 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.

Bouwregels

Planregels die aangeven waar, wat en hoe hoog gebouwd mag worden. Daarnaast komen in sommige bestemmingsplanregels ook nog de volgende onderdelen voor: De mogelijkheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels, wijzigingsbepalingen en een vergunningstelsel voor archeologie.

Gebruiksregels

Planregels waarin is aangegeven welk gebruik specifiek is toegestaan binnen de bestemming, dan wel welk gebruik hierin niet is toegestaan.

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. Uiteraard gaat het dan wel om legale situaties.

Algemene gebruiksbepalingen

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

Algemene afwijking van de bouwregels

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

Algemene wijzigingsbepalingen

Deze bevoegdheid heeft betrekking op het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen. Dit om de nodige flexibiliteit in het bestemmingsplan te behouden.

Algemene procedurebepalingen

Dit artikel geeft regels voor de toepassing van de in de planregels opgenomen afwijkingsbepalingen.

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

Slotbepaling

Deze bepaling geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan: Ede Centrum/Bospoort.

6.3. Bestemmingen

6.3.1. Enkelbestemmingen

Bedrijf

De bestaande incidentele bedrijven zijn geregeld in de bestemming 'Bedrijf', waarbij over het algemeen maximaal bedrijvigheid in de categorieën A en B van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' toegelaten zijn. Het bevoegd gezag kan afwijken van de regels door bij omgevingsvergunning ook andere bedrijven toe te staan, mits deze qua milieuhinder vergelijkbaar zijn met de toegestane bedrijven. Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven, rekening houdend met de bestaande bebouwing en de bestaande rechten (uit de tot op heden geldende bestemmingsplannen). Verder zijn de maximaal toelaatbare goot- en/of bouwhoogten aangegeven. Detailhandel is uitsluitend toegestaan in ter plaatse vervaardigde of bewerkte goederen. Bij omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag een bedrijfswoning toestaan. Wanneer bedrijven niet onder algemene bedrijvenlijst vallen dan zijn zij specifiek aangeduid.

Bedrijf-Nutsvoorziening

Alle openbare nutsvoorzieningen, waarbij het met name gaat om transformatorhuisjes, zijn apart bestemd in de bestemming Bedrijf -Nutsvoorziening. Hierin zijn geen andere bedrijven toegestaan dan nutsbedrijven. De impact qua bebouwing is gering, steeds is er een bouwvlak opgenomen dat strak om de bestaande bebouwing is neergelegd.

Centrum

Binnen deze bestemming zijn ondermeer de volgende functies mogelijk: detailhandel, horecabedrijven categorie 1 en 2, dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling, kantoor- en praktijkruimten, accommodaties ten behoeve van actieve recreatie zoals bowlingbanen/lasergames en dergelijke en maatschappelijke en culturele voorzieningen. Wonen is uitsluitend op de verdieping van de hoofdgebouwen toegestaan. Horecabedrijven met een hogere categorie dan 1 of 2 worden specifiek op de verbeelding aangeduid. Daarnaast is een woonfunctie binnen deze bestemming opgenomen. Aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid zijn onder bepaalde voorwaarden toegelaten, tot 30% van het bruto vloeroppervlak van de woningen met een maximum van 30 m². Hiervoor is via een afwijkingsregeling uitbreiding mogelijk tot maximaal 80 m². Om de beeldpalende panden binnen deze bestemming te beschermen is een sloopvergunningstelsel opgenomen, deze panden zijn op de verbeelding aangeduid als beeldbepalend pand. Dit betekent dat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning dient af te geven alvorens er kan worden gesloopt.

Gemengd-1

Binnen de bestemming 'Gemengd - 1' zijn de volgende functies mogelijk: wonen en kantoor- en praktijkruimte. Voor wat betreft de woonfunctie zijn aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid onder bepaalde voorwaarden toegelaten, tot 30% van het bruto vloeroppervlak van de woningen met een maximum van 30 m². Hiervoor is via een afwijkingsregeling uitbreiding mogelijk tot maximaal 80 m². Detailhandel is binnen de woonfunctie niet toegestaan. Het type woningen is geregeld door middel van de aanduiding 'vrijstaand', 'twee-aaneen' en 'aaneengebouwd'. Binnen de bestemming zijn ondermeer voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' is tevens een parkeerterrein toegestaan.

Gemengd-2

Binnen de bestemming 'Gemengd - 2' zijn onder andere de volgende functies mogelijk: wonen, detailhandel, dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen. Horecabedrijven van de categorieën 1 en 2 zijn uitsluitend ten noorden van de Molenstraat toegestaan. In de planregels is opgenomen dat bevoegd gezag onder bepaalde voorwaarden een omgevingsvergunning kan verlenen aan percelen gelegen ten noorden van de Molenstraat zodat ook horecabedrijven van categorie 3 (of die naar aard en milieubelasting of ruimtelijke impact (verkeersaantrekkende werking, ruimtebeslag, aantal arbeidsplaatsen e.d.) vergelijkbaar zijn met een horecabedrijf van categorie 1 en 2) ter plaatse zijn toegestaan. Voor wat betreft de woonfunctie zijn aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid onder bepaalde voorwaarden toegelaten, tot 30% van het bruto vloeroppervlak van de woningen met een maximum van 30 m². Hiervoor is via een afwijkingsregeling uitbreiding mogelijk tot maximaal 80 m². Binnen de bestemming zijn ook nutsvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk. Ook zijn er diverse functieaanduidingen opgenomen waaronder bijvoorbeeld de aanduiding horeca van categorie 3 + 4 zodat ter plaatse van deze aanduiding horeca van een zwaardere categorie kan bestaan. Het parkeerterrein gelegen aan de Maanderweg achter nummer 25 en 27 kan niet worden bebouwd met aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Dit is uitgesloten in de regels.

Gemengd-3

Binnen de bestemming 'Gemengd - 3' zijn de volgende functies mogelijk: wonen, detailhandel, dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen en bedrijvigheid in de categorieën A en B van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. Horecabedrijven van de categorieën 1 en 2 zijn uitsluitend ten noorden van de Molenstraat toegestaan. In de planregels is opgenomen dat bevoegd gezag onder bepaalde voorwaarden een omgevingsvergunning kan verlenen voor het toestaan van horecabedrijven categorie 3. Voor wat betreft de woonfunctie zijn aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid onder bepaalde voorwaarden toegelaten, tot 30% van het bruto vloeroppervlak van de woningen met een maximum van 30 m². Hiervoor is via een afwijkingsregeling uitbreiding mogelijk tot maximaal 80 m². Binnen de bestemming zijn ook nutsvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk.

Gemengd-4

Binnen de bestemming 'Gemengd-4' zijn de volgende functies mogelijk: wonen, detailhandel, dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen. Voor wat betreft de woonfunctie zijn aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid onder bepaalde voorwaarden toegelaten, tot 30% van het bruto vloeroppervlak van de woningen met een maximum van 30 m². Hiervoor is via een afwijkingsregeling uitbreiding mogelijk tot maximaal 80 m². Het type woningen is geregeld door middel van de aanduiding 'vrijstaand', 'twee-aaneen' en 'aaneengebouwd'. Binnen de bestemming zijn ook nutsvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk.

Gemengd-5

Binnen de bestemming 'Gemengd-5' zijn de volgende functies mogelijk: wonen en bedrijvigheid in de categorieën A en B van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. Voor wat betreft de woonfunctie zijn aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid onder bepaalde voorwaarden toegelaten, tot 30% van het bruto vloeroppervlak van de

woningen met een maximum van 30 m². Hiervoor is via een afwijkingsregeling uitbreiding mogelijk tot maximaal 80 m². Detailhandel is binnen de woonfunctie niet toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding vrijstaand is slechts één vrijstaande woning toegestaan. Binnen de bestemming zijn ook nutsvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk.

Groen

Deze bestemming is gegeven aan de hoofdgroenstructuur en/of de geldende planologische situatie is overgenomen. Op een aantal plaatsen is de verkeersbestemming uit het huidige bestemmingsplan omgezet naar een groenbestemming. De reden hiervan is dat deze noord-oostelijke zone van Ede centrum nauw verweven is met het landschap van de Veluwe.

Horeca

Binnen de bestemming Horeca zijn de gronden bestemd in hoofdzaak voor horecabedrijven van categorie 1,2 en 3.

Kantoor

De tot 'Kantoor' bestemde gronden zijn hoofdzakelijk bedoeld voor kantoren en/of praktijkruimte. Om beeldpalende panden te beschermen is een sloopvergunningstelsel opgenomen, het pand is op de verbeelding aangeduid als beeldbepalend pand. Dit betekent dat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning dient af te geven alvorens er kan worden gesloopt.

Maatschappelijk

Maatschappelijke functies zijn ondergebracht onder de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn, zoals gebruikelijk in de recente bestemmingsplannen van de gemeente Ede, verschillende maatschappelijke en culturele functies mogelijk zoals brandweerkazerne of religie. Op de verbeelding worden deze gebruiksfuncties als zodanig aangeduid. Door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning door het bevoegd gezag zijn de gebruiksfuncties onderling uitwisselbaar. Er is een afwijkingsmogelijkheid voor het bevoegd gezag om binnen het bouwvlak onder bepaalde voorwaarden een bedrijfswoning toe te staan. Om beeldpalende panden te beschermen is een sloopvergunningstelsel opgenomen, het pand is op de verbeelding aangeduid als beeldbepalend pand. Dit betekent dat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning dient af te geven alvorens er kan worden gesloopt.

Tuin

De bestemming 'Tuin' is gegeven aan de voorerven bij de woningen. Gebouwen zijn hierop niet toegestaan. Op basis van een omgevingsvergunning kan van een bestemmingsplan worden afgeweken voor de realisatie van erkers met een diepte van maximaal 1,5 m (als er ten minste 2 m resteert tot de openbare weg). Verder zijn de legaal bestaande gebouwen positief bestemd, dat wil zeggen deze mogen blijven staan en worden vervangen. Garageboxen, ondergrondse parkeergarages en parkeerterrein zijn toegestaan indien er een aanduiding garage, parkeergarage respectievelijk parkeerterrein op de grond rust.

Verkeer

De doorgaande (auto)verkeersroutes met bijbehorende bermen en trottoirs zijn geregeld in de bestemmingen 'Verkeer'. 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.

Verkeer - Railverkeer

De spoorbaan is bestemd als 'Verkeer - Railverkeer'. Binnen deze bestemmingen zijn naast de (spoor)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.

Verkeer - Verblijfsgebied

De overige straten, pleinen, belangrijke paden en 30 km/uur wegen dan genoemd onder de bestemming Verkeer zijn in de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' geregeld. De bestemming komt vrijwel overeen met de bestemming Verkeer. Binnen deze bestemming zijn echter naast de genoemde functies binnen Verkeer ook speelvoorzieningen toegestaan. Dit biedt enige flexibiliteit ten aanzien van de inrichting, waarbij dan niet steeds een planherziening is vereist. Daarnaast worden ondergrondse parkeergarages, podia en standplaatsen door middel van aanduidingen mogelijk gemaakt. Voorts zijn terrasoverkappingen ten dienste van de bestemming Centrum onder genoemde voorwaarden toegestaan.

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. Het type woningen is geregeld door middel van de aanduiding 'vrijstaand', 'twee-aaneen', 'aaneengebouwd' en 'gestapeld'. Aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid zijn onder bepaalde voorwaarden toegelaten, tot 30% van het bruto vloeroppervlak van de woningen met een maximum van 30 m². Hiervoor is via een afwijkingsregeling uitbreiding mogelijk tot maximaal 80 m². Binnen de bestemming 'Wonen' zijn ter plaatse van de functieaanduiding garageboxen, garageboxen toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', een parkeerterrein.

6.3.2. Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen

Leiding-Brandstof (dubbelbestemming)

Het betreft hier een dubbelbestemming ter bescherming van de binnen het plangebied aanwezige kerosineleiding. De leiding is overeenkomstig haar bestaande situatie bestemd en als zodanig beschermd.

Waarde-Archeologie 1 (dubbelbestemming)

Voor een gedeelte van het plangebied geldt een hoge verwachtingswaarde. Ter bescherming van eventuele archeologische vindplaatsen is deze bestemming opgenomen. Indien meer dan 100 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 (dubbelbestemming)

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.

Geluidszone-Industrie (gebiedsaanduiding)

Voor de gronden gelegen binnen de vastgestelde geluidscontour is in de verbeelding de gebiedsaanduiding 'Geluidszone-industrie' opgenomen. Ten noordwesten van het plangebied Ede Centrum/Bospoort ligt namelijk een gezoneerde industrieterrein Ede-Noord en dit is aangegeven. Binnen deze zone zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte.

Overig-Voetgangersgebied (gebiedsaanduiding)

Voor het voetgangersgebied in het centrum gelden de voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van het onderwerp parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden niet, indien de functie op een perceel veranderd. Wel dient de bestaande parkeercapaciteit te worden gehandhaafd. Dit geldt niet indien een woonfunctie wijzigt in een andere functie (bijvoorbeeld in een kantoor- /of detailhandelsfunctie) dan wel de brutovloeroppervlakte neemt op een perceel toe. Deze gevallen kunnen namelijk extra parkeerdruk veroorzaken en dient de bouwverordening onverkort te worden toegepast. Voor wat betreft verandering van de woonfunctie in een andere functie kan bij berekening van het aantal benodigde parkeerplaats wel rekening worden gehouden met de reeds bestaande parkeerplaatsen ten behoeve van de woonfunctie. (zie verder paragraaf 4.11)

7. Inspraak, vooroverleg en zienswijzen

7.1. Inleiding

De verplichting om inspraak te verlenen op een bestemmingsplan, zoals dat was geregeld in artikel 6a Wet op de Ruimtelijk Ordening, 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 als er besloten wordt inspraak te houden waaraan dan voldaan moet worden.

De gemeente Ede stelt, 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 wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening 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 Wet ruimtelijke ordening 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

Deze nota van inspraak en vooroverleg wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

7.3. Zienswijzen ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening

De nota van zienswijzen zal als separaat onderdeel tegelijk ter inzage worden gelegd met het vastgestelde bestemmingsplan.

8. Handhaving

Het is van groot belang dat de gemeente toezicht houdt op de naleving van het bestemmingsplanbeleid. Daarom dienen de voorschriften 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 bouwaanvraag 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.