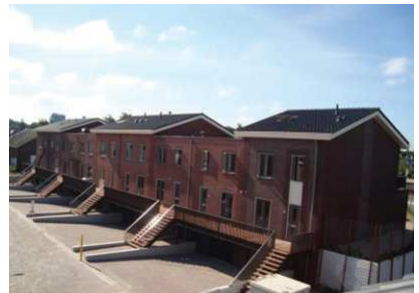


Bestemmingsplan

1^e partiële herziening

bestemmingsplan voormalige gasfabriek

Gemeente Ede



Bestemmingsplan

1^e partiële herziening bestemmingsplan voormalige gasfabriek

Gemeente Ede

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

mei 2011

Vastgesteld:

12 mei 2011

Projectgegevens:

TOE02-VNW00013-01B

REG02-VNW00013-01B

SVB01-VNW00013-01A

TEK02-VNW00013-01B

Identificatienummer:

NL.IMRO.0228.BP2011MAAW0002-0301

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Voortraject	1
1.3	Ligging van het plangebied	2
1.4	Leeswijzer	3
2	Beschrijving van de locatie	5
2.1	Ruimtelijke structuur	5
2.2	Ontsluiting	8
2.3	Functionele structuur	9
2.4	Uitgangspunten cultuurhistorie	9
2.5	Vigerend bestemmingsplan	9
3	Uitgangspunten en randvoorwaarden	11
3.1	Vigerend beleid	11
3.2	Milieu	15
3.3	Externe veiligheid	18
3.4	Kabels en leidingen	18
3.5	Waterpara graaf	19
3.6	Flora en fauna	20
3.7	Woningbouwprogramma	21
3.8	Archeologie en cultuurhistorie	21
3.9	Duurzaamheid	24
3.10	Sociale veiligheid	27
3.11	Bereikbaarheid	27
4	Planbeschrijving	29
4.1	Uitgangspunten	29
4.2	Programma	29
4.3	Stedenbouwkundig plan	29
5	Economische uitvoerbaarheid	35
6	De bestemmingen	37
6.1	Standaard vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008	37
6.2	Het juridische plan	37
6.3	Beschrijving van de bestemmingen	38
7	Procedures	41
7.1	Inspraak	41
7.2	Vooroverleg	41
7.3	Tervisielegging	42
8	Bronnen	43
8.1	Boeken en rapporten	43
8.2	Websites	43

Bijlagen:

- Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï, gemeente Ede, 22 december 2010
- Luchtkwaliteit NIBM-berekening, gemeente Ede, 27 december 2010
- Quicksan flora en fauna, De Groene Ruimte, april 2007

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het terrein van de voormalige gasfabriek aan de Schaapsweg te Ede wordt momenteel herontwikkeld. De herontwikkeling van het terrein, genaamd 'De Fabriek' omvat de ontwikkeling van nieuwe woningen en de realisatie van woon- en werkfuncties binnen de bestaande monumentale panden. De eerste fase van het project is hierbij reeds afgerond, waarbij ter voorbereiding op de tweede fase van het bouwplan het overige deel van het perceel bouwrijp is gemaakt.

Veranderde marktomstandigheden hebben er echter toe geleid dat een gewijzigde inrichting van het verdere plangebied gewenst is. De wijziging betreft de tweede bouwfasen van 'De Fabriek' gelegen binnen het oostelijk deel van het terrein. Binnen het vigerend bestemmingsplan is deze ontwikkeling echter niet toegestaan. Daarnaast is er een andere functionele indeling van de bestaande gebouwen van de voormalige gasfabriek gewenst en een beperkte uitbreiding van deze bebouwing.

Met dit doel is het voorliggend bestemmingsplan opgesteld om de gewenste inrichtingswijziging mogelijk te maken. Het vernieuwde stedenbouwkundig plan voorziet in de ontwikkeling van 18 geschakelde aaneengebouwde woningen. Naast woningen maakt voorliggend bestemmingsplan de aanleg van de benodigde infrastructuur en groenvoorzieningen mogelijk, evenals de gemengde functies in de bestaande bebouwing.

1.2 Voortraject

In 1995 is de gemeente Ede gestart met het onderzoeken van de mogelijkheden voor sanering en herontwikkeling van het terrein van de voormalige gasfabriek aan de Schaapsweg te Ede. Vanaf 1997 vindt overleg plaats tussen de gemeente Ede, NUON en de provincie Gelderland over (de financiering van) de sanering en herontwikkeling van de locatie.

Eind 1999 heeft dit overleg geleid tot een pilotstatus voor het project in het 'Convenant Sanering Gasfabrieksterreinen Gelderland'. Vervolgens heeft NUON besloten om een samenwerkingsverband aan te gaan met Van Wijnen Projectontwikkeling Oost B.V. en Verhoeve Milieu. Op basis hiervan is een intentieovereenkomst gesloten en is een projectgroep gevormd, bestaande uit de gemeente Ede, NUON, Van Wijnen Projectontwikkeling Oost en Verhoeve Milieu.

De projectgroep is in 2001 gestart met het opstellen van een saneringsplan en een stedenbouwkundig plan. Met betrekking tot de sanering van het voormalige gasfabrieksterrein heeft intensief overleg plaatsgevonden tussen de provincie, de Gelderse gemeenten en NUON. In juli 2005 is de 'Intentieverklaring Gasfabrieksterrein Schaapsweg te Ede' ondertekend door het provinciaal en gemeentelijk bestuur.

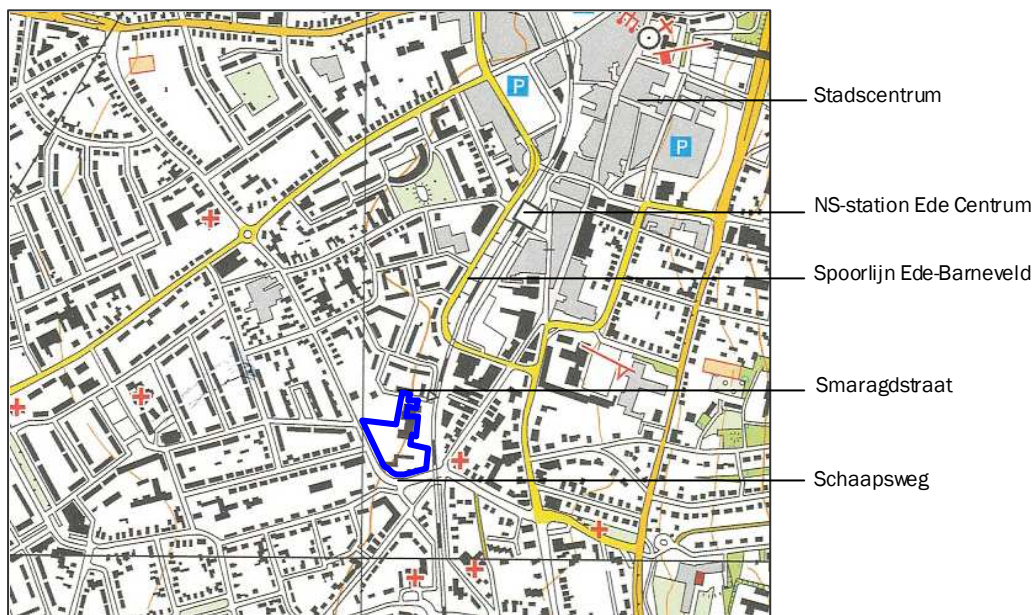
Op basis hiervan is een koop- en samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de partijen in de projectgroep. In 2006 zijn de commissie Ruimtelijke Ordening en de buurt geïnformeerd over het saneringsplan en het stedenbouwkundig plan.

De voorgestelde ontwikkeling is hierna juridisch-planologisch vastgesteld in het ontwerpbestemmingsplan 'Terrein voormalige gasfabriek' daterend van november 2007, waarna gestart is met de ontwikkeling van de locatie. De eerste fase van het stedenbouwkundig plan is in 2010 afgerond. Veranderde marktomstandigheden hebben er echter toe geleid om de verdere inrichting van het plangebied te herzien.

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in een adequate juridisch-planologische regeling voor de, in dit bestemmingsplan beschreven, herontwikkeling van het terrein van de voormalige gasfabriek in het stedelijk gebied van de kern Ede.

1.3 Ligging van het plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is gelegen binnen het terrein van de voormalige gasfabriek aan de Schaapsweg. Het plangebied ligt in het noordoosten van de kern Ede, vlakbij het stadscentrum. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door het spoor van de verbinding Ede - Nijkerk en aan de zuid- en westzijde door de Schaapsweg. Aan de noordzijde vormen de woningen van het reeds gerealiseerde deel van de herontwikkeling van het terrein van de gasfabriek (1^e fase) de grens van het bestemmingsplan en in het uiterste noorden wordt het gebied begrensd door de Smaragdstraat.



Begrenzing plangebied

1.4 Leeswijzer

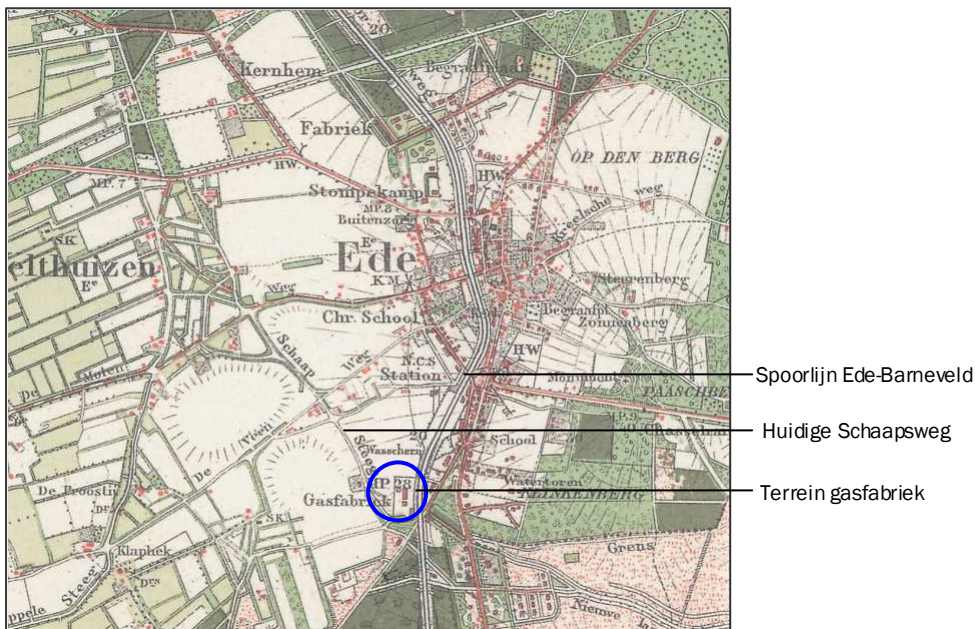
In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt de huidige situatie van het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de beoogde ontwikkeling, onderverdeeld in uitgangspunten vanuit het vigerende beleid en uitgangspunten voor wat betreft milieutechnische aspecten. In hoofdstuk 4 wordt het stedenbouwkundig plan beschreven. Hoofdstuk 5 betreft de financiële haalbaarheid van het initiatief. Hoofdstuk 6 bevat een toelichting op de bestemmingen en in hoofdstuk 7 worden de procedures beschreven.

2 Beschrijving van de locatie

2.1 Ruimtelijke structuur

2.1.1 Historische ontwikkeling

Ede is van oudsher een agrarische nederzetting, gelegen op de grens van bossen en heidevelden in het oosten en vruchtbare landbouwgrond in het westen. De oude dorpskern bestaat al vanaf de middeleeuwen. De in 1828 aangelegde straatweg van Arnhem naar Amersfoort liep in oost-westelijke richting door het dorp Ede. Op de kruising van deze weg met de noord-zuid gerichte straatweg Wageningen-Barneveld ontwikkelde zich de dorpskern van Ede. Van groot belang voor de ontwikkeling van de kern is de aanleg van de spoorlijn tussen Utrecht en Arnhem ten zuiden van het dorp, rond 1840. Vanuit de dorpskern ontwikkelde zich in de richting van het spoor lintbebouwing aan weerszijden van de huidige Klinkenbergerweg.



Kaartbeeld circa 1900

De aanleg van de spoorweg Ede-Barneveld in het begin van de 20^e eeuw is reden geweest voor de vestiging van een gasfabriek ten zuiden van de toenmalige bebouwde kern van Ede. Door de aanleg van de spoorwegen verbeterde de bereikbaarheid van het dorp. Met de komst van defensie, bedrijvigheid en industrie veranderde het karakter van Ede van agrarisch dorp naar bedrijvige stad.

Ede ontwikkelde zich in eerste instantie langs de bestaande linten, die vanuit het historische centrum in alle richtingen het landschap in liepen. Meer planmatige uitbreidingen vonden vervolgens plaats tussen deze linten.

Na de tweede wereldoorlog werden wijken ontwikkeld met een eigen samenhangende ruimtelijke en functionele structuur, buiten het oorspronkelijk gegroeide dorp. Door de aanwezigheid van bos- en heidegebieden ten noorden en oosten van de kern zijn de recentere uitbreidingen van Ede aan de westzijde van de historische kern te vinden. Het centrum van de kern ligt daardoor excentrisch, in het noordoostelijke deel van de bebouwde kern.

2.1.2 Ruimtelijke structuur plangebied en omgeving

Het terrein van de gasfabriek lag bij de ingebruikname van de fabriek in 1905 nog buiten de kern Ede. Door de ontwikkeling van Ede is het terrein inmiddels opgenomen in de stedelijke structuur van de kern. Het plangebied bevindt zich net buiten het centrumgebied van Ede en vervult geen functie in de huidige situatie. Ter voorbereiding op de verdere ontwikkeling is het terrein bouwrijp gemaakt.



Luchtfoto gasfabrieksterrein (verouderde situatie)

Aan de oostzijde van het plangebied is de monumentale bebouwing van de voormalige gasfabriek gevestigd. Deze bebouwing wordt opnieuw in gebruik genomen ten behoeve van woningbouw en bedrijvigheid, waarbij de monumentale en kenmerkende gevelstructuren behouden blijven.

Het samenhangende beeld van het complex is niet alleen herkenbaar aan de eenheid in architectuur maar ook aan de verbindende ruimtelijke elementen. In de opzet van het terrein is de ligging ten opzichte van het spoor karakteristiek. De fabriek is met de fraaie voorgevel duidelijk gericht op deze ruimtelijke structuur. De aanvoer van kolen vond plaats via het spoor en het was dan ook belangrijk dat de fabriek vanaf het spoor te herkennen was. Om de verbondenheid met het spoor te behouden zijn nieuwe opstellen in het verleden telkens aan de achterzijde (= straatzijde) of naast de fabriek gerealiseerd, nooit ervoor, uitgezonderd van de poort. Van oorsprong bevond zich aan de spoorzijde, rechts van het hoofdgebouw een voorname poort met gemetselde balusters en natuurstenen diamantkoppen.

Tenslotte is de ontsluitingsweg van de achterzijde van de fabriek naar de Schaapsweg een typerende structuur op het terrein. Het functioneert als zichtas vanuit de omringende bebouwing op de fabriek.

De bebouwing langs de Schaapsweg kenmerkt zich voornamelijk in vrijstaande en half-vrijstaande woningen, met een individuele, veelal traditionele architectuur. Aan de Schaapsweg bevindt zich tevens een kleine planmatige inbreiding met een eigen, afwijkend architectonisch beeld. Kenmerkend hierbij zijn de halfronde kappen bij deze woningen.

Aan de noordzijde van het plangebied is de eerste fase van het bouwplan 'De Fabriek' gerealiseerd. Een van de beeldbepalende kenmerken hierbij zijn de drive-in woningen welke de overgang markeren tussen het voormalig fabrieksterrein en de woonbuurt. Deze woonbuurt bestaat voornamelijk uit aaneengebouwde woningen opgebouwd vanuit dezelfde architectonische principes. Hierdoor vormt de buurt een duidelijk samenhangend geheel.

Binnen de omgeving van het plangebied wordt de bebouwing over het algemeen gekenmerkt door overheersend grondgebonden woningen van één à twee bouwlagen met een kap, waartussen incidenteel bebouwing met een grotere korrel voorkomt.

2.1.3 Bebouwing

Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich een complex dat als geheel een samenhangend beeld etaleert van een historisch gegroeid, industrieel ensemble. Het complex betreft een voormalige gasfabriek waarvan de opzet als kleinschalig te bestempelen is. Bij het type kleine gasfabrieken speelde zich het gehele proces van productie en zuivering van het gas in één gebouw af. Naar mate het productieproces van gas zich in de loop van de tijd ontwikkelde, ontstonden diverse bijgebouwen zoals extra zuiveringsgebouwen of een condensatietoren.

De Edese gasfabriek werd op 28 januari 1905 in bedrijf genomen. Aanleiding voor de bouw was de toenemende vraag vanuit de commerciële sector naar gasverlichting. Bovendien had ook het zich in 1904/05 in Ede vestigende leger gas nodig voor verlichting en verwarming. Gegarandeerd van een constante afname nam de gemeente in 1904 initiatief voor de bouw van het complex. De fabriek werd ontworpen door de gemeente-architect H. Noorman Kzn. en bestond uit een stokerij en gebouwen voor de natte en droge zuivering. De aanvoer van steenkolen vond plaats via de spoorlijn. Gedurende de ruim halve eeuw waarin de fabriek in gebruik was, groeide het complex uit van kleine gasfabriek tot fabriek die qua productie tot de groep van grote bedrijven behoorde.

Sinds de sluiting heeft het complex een aantal onderdelen verloren zoals twee gashouders en een kolenloods. Ondanks deze verloren gegane objecten is het complex van de gasfabriek van architectonisch en cultuurhistorisch belang als goed bewaard voorbeeld van een kleine gemeentelijke gasfabriek uit het begin van de twintigste eeuw. Van dit type gasfabrieken zijn maar weinig voorbeelden bewaard gebleven.

Het complex bestaat nu nog uit de volgende, als rijksmonument beschermde objecten:

- hoofdgebouw 1905, met uitbreidingen uit 1907 en 1910
- kantoor en werkplaats uit 1905, met diverse uitbreidingen uit latere tijd
- bazenwoning uit 1905
- zuiverhuis uit 1915



Gebouwen gasfabriek

2.1.4 Groen

De gemeente Ede heeft in 2001 een groeninventarisatie uitgevoerd voor het gehele terrein van de voormalige gasfabriek. Gezien de noodzakelijke sanering van het gasfabriekterrein is het niet mogelijk gebleken om waardevolle of beeldbepalende bomen te handhaven. Het plangebied is ter voorbereiding op de toekomstige ontwikkelingen bouwrijp gemaakt.

2.2 Ontsluiting

Het plangebied is ter voorbereiding op de toekomstige bouwwerkzaamheden bouwrijp gemaakt. Aanwezige verkeersstructuren binnen het gebied zijn in deze fase geheel verwijderd. Ten behoeve van het bouw- en werkverkeer voor 'De Fabriek' is de primaire ontsluiting van het gebied gelegen aan de Schaapsweg. Een secundaire ontsluiting is aanwezig vanuit de woonwijk ten noorden van het plangebied, aan de Smaragdstraat.

Via de Schaapsweg zijn in de Molenstraat in het noorden en de Klinkenbergerweg in het oosten bereikbaar. Deze wegen maken deel uit van de hoofdontsluitingsstructuur van Ede en vormen een verbinding met onder andere de N224 ten noorden en de A12 (Utrecht-Arnhem) ten zuiden van de stad.

Het NS-station Ede-Centrum bevindt zich op loopafstand van het plangebied. Vanaf hier rijden treinen naar NS-station Ede-Wageningen en het NS-station Amersfoort. Ook het centrum van de stad, met de daar aanwezige voorzieningen, ligt op korte afstand van het plangebied.

2.3 Functionele structuur

Het plangebied is ter voorbereiding op de toekomstige ontwikkelingen bouwrijp gemaakt. Momenteel ligt het gebied ten westen van de bestaande voormalige fabrieksbebouwing braak. Het initiatief dient aan te sluiten op bestaande functionele structuren in de omgeving.

In de omgeving van het plangebied overheerst de woonfunctie. In de gebieden ten noorden en westen van het plangebied, waar het plan 'De Fabriek' direct aan grenst, komt uitsluitend de functie wonen voor. Op een wat grotere afstand van het plangebied is, met name langs het spoor, bedrijvigheid gesitueerd. Ten noordoosten van het gasfabrieksterrein bevindt zich het centrum van de stad Ede, met een sterk gemengd functioneel karakter.

2.4 Uitgangspunten cultuurhistorie

Bij het bestemmingsplan moet het uitgangspunt zijn het in stand houden van de cultuurhistorische waarden in het plangebied, en het bieden van een vitaal maar duurzaam toekomstperspectief.

Tot de cultuurhistorisch waardevolle componenten van het plangebied behoren:

- a rijksmonumenten
- b structuren/aanleg

rijksmonumenten

Op basis van de Monumentenwet 1988 zijn de gasfabriek (hoofdgebouw), zuiverhuis, directeurswoning en kantoorgebouw aangewezen als beschermde rijksmonumenten. Bij iedere wijziging de verder gaat dan het wind- en/of waterdicht houden dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd (artikel 2.1, lid 1, onder f, Wabo).

structuren

Vanuit de gebiedsgerichte benadering gelden de volgende uitgangspunten in het geval van ontwikkelingen:

- de historische situatie moet richtinggevend zijn voor oplossing van knelpunten in nieuwe stedenbouwkundig model.
- geen nieuwe objecten aanbrengen tussen spoorlijn en fabriek.
- bij keuzes in de aankleding van de buitenruimte de historische situatie als inspiratiebron gebruiken.

2.5 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'terrein voormalige gasfabriek'. Dit bestemmingsplan is op november 2007 vastgesteld. Het plangebied heeft hierin de bestemmingen 'bedrijf - nuts', 'groen', 'kantoor', 'tuin', 'verkeer - verblijf' en 'wonen'. Tevens ligt de dubbelbestemming 'leiding - water' binnen het plangebied.

Binnen het vigerende plan is de voorgestane ontwikkeling van het plangebied niet mogelijk. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

3 Uitgangspunten en randvoorwaarden

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de beoogde ontwikkeling van het gasfabriekterrein beschreven. Enerzijds betreft dit uitgangspunten uit het ruimtelijk en cultuurhistorisch beleid op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Anderzijds worden in dit hoofdstuk de planologische en milieutechnische aspecten behandeld.

3.1 Vigerend beleid

3.1.1 Nationaal beleid

Ruimtelijk

In de Nota Ruimte, die op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer is aanvaard, heeft het Ministerie van VROM de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid.

Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen en benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op de landelijke gebieden. Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd, zoveel mogelijk in het bestaand stedelijk gebied en aansluitend op de bestaande bebouwing. Hiermee wordt gestreefd naar een optimale benutting van het bebouwd gebied, waarbij intensief ruimtegebruik een rol speelt. Het streefgetal dat de Nota Ruimte hanteert voor de realisering van woningen in het bestaand bebouwd gebied is 40% van het totale woningbouwprogramma. Als grens van het bestaand bebouwd gebied geldt de grens zoals gerealiseerd in het jaar 2000.

Cultuurhistorisch

Nota Ruimte

Zoals genoemd bevat de Nota Ruimte 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.

Nota Belvedere

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.

Monumentenwet

Het wettelijke rijkskader voor de doorwerking in bestemmingsplannen wordt bepaald door de Monumentenwet 1988, die de bescherming van onder meer rijksmonumenten regelt. De 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 namelijk van belang te voorkomen dat vanwege een bepaald gebruik bouwkundige wijzigingen doorgevoerd moeten worden die de aanwezige monumentale waarden niet, of onvoldoende, respecteren.

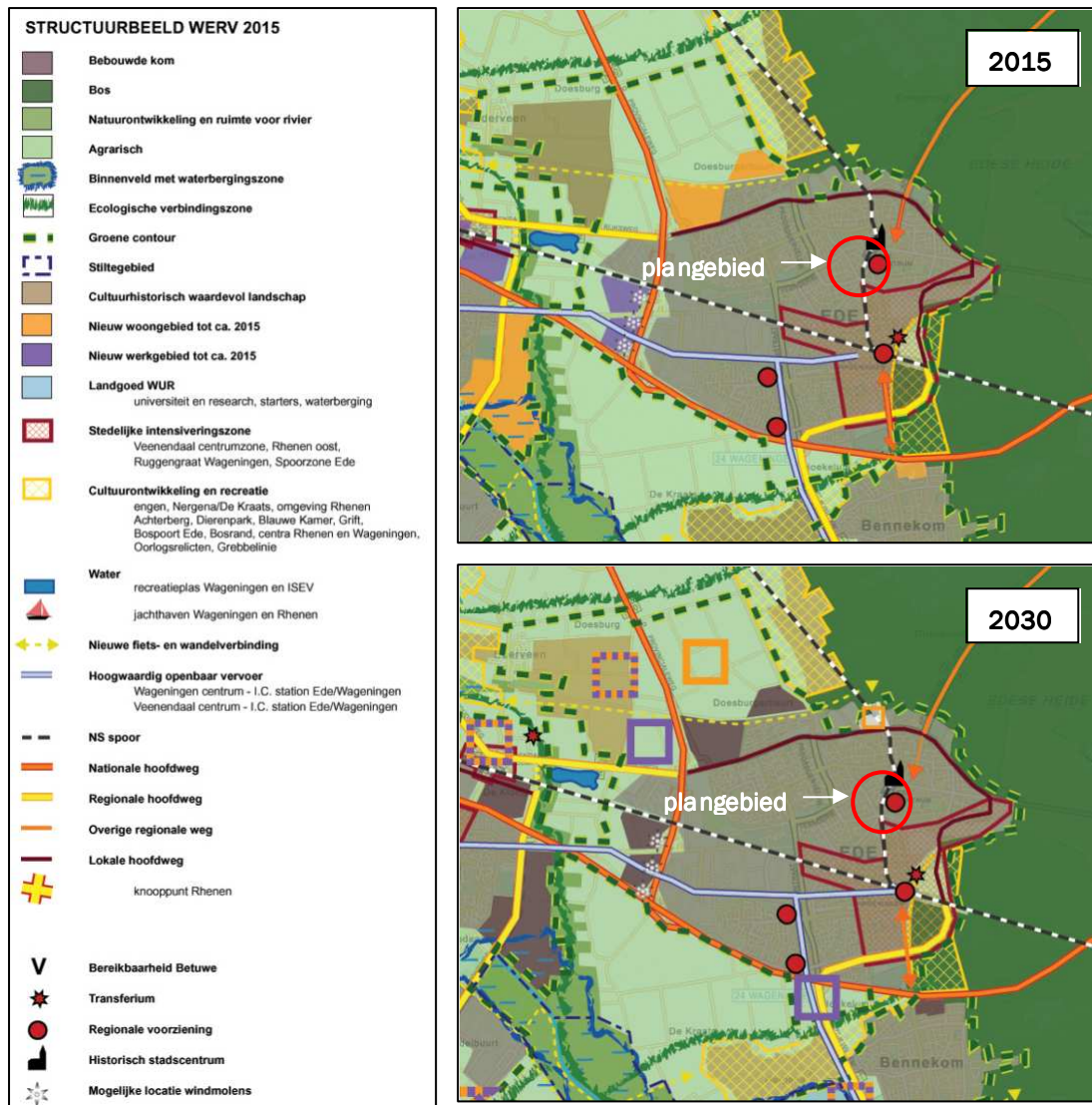
De genoemde bepaling zegt ook iets over het verstoren van een beschermd monument. Dat kunnen verstoringen zijn als gevolg van onevenredig grote uitbreidingsmogelijkheden, waardoor deze uitbreidingen niet meer als ondergeschikt aan het monumentale hoofdvolume ervaren worden.

3.1.2 Provinciaal en regionaal beleid

Ruimtelijk

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. De provincie hanteert daarin de ruimtelijke hoofdstructuur, gericht op het stimuleren van krachtige stedelijke netwerken en kwaliteitsverbetering van het Gelders landschap.

Regio's en gemeenten kunnen in grotere vrijheid bepalen hoe zij de ruimte voor wonen en werken in hun gebied willen verdelen. Voor de gemeente Ede staan de regionale uitgangspunten beschreven in de Regionale Structuurvisie Wageningen-Ede-Rhenen-Veenendaal (WERV, 2005). Op basis van een analyse van de kwaliteiten uit de 'onderste lagen' (cultuurhistorie, water, natuur, landschap, etc.) zijn in deze visie gebieden voor wonen en werken aangewezen. De Regionale Structuurvisie WERV bevat twee kaartbeelden: een perspectief tot 2015 en een perspectief tot 2030, welke hierbij zijn weergegeven.



Eén van de aandachtspunten voor het WERV-gebied is de realisatie van meer betaalbare huur- en koopwoningen en het opvoeren van het woningbouwtempo, welke in de laatste jaren te veel is afgenomen. Voor de regio zijn een aantal grotere nieuwe woningbouwlocaties aangewezen, zowel voor de periode tot 2015 als voor de periode tot 2030. Daarnaast is een forse bouwopgave gepland op een groot aantal herontwikkelings- en intensiveringslocaties binnen het bestaand stedelijk gebied. Hier zijn onder andere ontwikkelingen voorzien op het gebied van wonen, voorzieningen, bedrijvigheid en kantoren.

Het voorliggend initiatief bevindt zich in de bebouwde kom van Ede, waar herstructurering van bestaande woongebieden en intensivering van het ruimtegebruik plaatsvindt. De voorgestelde ontwikkeling sluit hiermee aan op de doelstellingen zoals beschreven in de Regionale Structuurvisie WERV.

Cultuurhistorisch

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.

Streekplan Gelderland 2005-2010

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

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Concept-Nota Wonen 2006-2015

Momenteel wordt door de gemeente Ede een nieuwe Nota Wonen opgesteld. Hierin beziet de gemeente opnieuw haar woonbeleid, zonder daarmee het woonbeleid uit de voorgaande Nota Wonen (2002, herijking 2004) overboord te zetten. De woningbehoefte voor de periode 2005-2015 bedraagt circa 6.000 woningen, met een aanvullende woningbehoefte van 7.000 woningen voor de periode 2015-2030.

Speerpunt van de gemeente blijft het realiseren van een voldoende aandeel goedkope woningen. De gemeente geeft prioriteit aan het realiseren van een voldoende aandeel goedkope woningbouw. Het programma dure huur, middeldure en dure koop wordt overgelaten aan de marktpartijen. Het beleid is, met de herijking van de Nota Wonen (2004) gericht op een aandeel goedkope woningen van circa 35%.

Productienota Woningbouw 2003-2010

Door de gemeente Ede is een productienota opgesteld om inzicht te geven in de voorgenomen woningbouw in de periode 2003-2010. In de productienota zijn plancapaciteit en woningbouwprogramma in beeld gebracht. Zo'n 80% van de woningproductie vindt plaats in Ede Stad, zowel op nieuwbouwlocaties, door herstructurering van bestaande wijken als door invulling van inbreidings- en herstructureringslocaties.

Het terrein van de voormalige gasfabriek is gelegen in het 'buiten centrum milieu' van Ede Stad, waarbij de nadruk ligt op de realisatie van een mix van goedkope, middeldure en dure woningen. Geconcludeerd kan worden dat het voorliggend initiatief hierbij aansluit op de doelstellingen van de Productienota woningbouw 2003-2010.

Groenstructuurplan

Het handboek Groenstructuur en groenbeleid (2003) bevat voor alle kernen in de gemeente Ede een visie die als basisinformatie wordt gebruikt bij de ontwikkeling van nieuwe plannen. Bij de uitwerking van het groenbeleid zijn zes thema's gekozen: bomenbeleid, uitgiftebeleid, ecologisch groen, groen en veiligheid, groen en recreatie en groen en milieu.

In het groenstructuurplan zijn voor het groen langs de Schaapsweg knelpunten en de gewenste situatie opgenomen, geldend vanuit de algemene aspecten voor wijkverbindingswegen. Volgens de criteria van het bomenbeleidsplan komt de boomstructuur langs de Schaapsweg in aanmerking voor vervanging. De bomen zijn niet handhaafbaar vanwege de onoplosbare problemen voor wat betreft wortelopdruk.

Het initiatief voorziet in een vervanging van de bestaande bomenstructuur. De toekomstige bomenstructuur wordt teruggeplaatst langs de Schaapsweg, waarbij met de benodigde standplaatsfactoren rekening wordt gehouden.

Nota Erfgoed met perspectief

Op grond van de Erfgoednota moet in ruimtelijke plannen rekening gehouden worden met cultuurhistorische waarden. Dat betekent dat cultuurhistorie opgenomen moet zijn in bestemmingsplannen, én dat ze een afwegingsfactor moet zijn bij de keuzes die gemaakt worden bij de uitvoering van ruimtelijke plannen.

3.2 Milieu

3.2.1 Geluid

Het aandachtsgebied voor geluid langs een weg wordt de 'geluidzone' genoemd. Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan in deze zone is akoestisch onderzoek verplicht. Dit geldt voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Als de gevelbelasting (door een grotere afstand of andere maatregelen) niet onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden is te houden, kunnen burgemeester en wethouders voor bepaalde situaties een hogere grenswaarde vaststellen. Voor een burgerwoning in het stedelijk gebied is deze hogere grenswaarde maximaal 63 dB Lden. Voor railverkeerslawaaï geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB en een maximale grenswaarde van 68 dB.

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt binnen de geluidzone van de Schaapsweg en van de spoorlijn Ede-Apeldoorn. Er is daarom door de gemeente een akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï uitgevoerd. De rapportage, d.d. 22 december 2010, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de conclusies vermeld.

Wegverkeer

Uit de berekende geluidsbelastingen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij 15 woningen wordt overschreden. Maatregelen in het kader van de Wet geluidhinder zijn redelijkerwijs niet te treffen.

Railverkeer

Uit de berekende geluidsbelastingen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 55 dB bij 1 woning wordt overschreden. Maatregelen in het kader van de Wet geluidhinder zijn redelijkerwijs niet te treffen.

In totaal wordt voor 16 woningen bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek hogere waarde ingediend. De hogere waarde moet zijn verleend voordat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

3.2.2 Bodemgesteldheid

Voor de locatie van de voormalige gasfabriek zijn sinds 1983 diverse bodemonderzoeken uitgevoerd, waarbij in 1999 een saneringsonderzoek is verricht. Hieruit is naar voren gekomen dat de grond en het grondwater op de locatie sterk verontreinigd zijn met cyanide, vluchtige aromaten (BTEXN), PAK, fenol, minerale olie en VOCI. De verontreiniging op de gasfabriek komt op een groot aantal verontreinigingslocaties voor, van relatief beperkte horizontale omvang. Het verontreinigingsbeeld is grillig. De verontreinigingen hebben zich verspreid tot op de aanwezige leemlaag. Waar geen leemlaag in de bodem aanwezig is, hebben de verontreinigingen zich dieper (dieper dan zo'n 6 m-mv) kunnen verspreiden.

De aard en omvang van de verontreiniging waren zodanig, dat de provincie Gelderland een bodemsanering noodzakelijk heeft bevonden voor de herontwikkeling van het terrein van de voormalige gasfabriek.

Saneringsplan

Op basis van de geconstateerde bodemvervuiling is door DHV een saneringsplan opgesteld voor het terrein van de voormalige gasfabriek (rapportage september 2002). In het saneringsplan zijn de maatregelen beschreven die noodzakelijk zijn om de locatie geschikt te maken voor het toekomstige gebruik, in de vorm van woongebied en groen.

De saneringsmaatregelen bestaan uit het verwijderen van alle grond die verontreinigd is boven de interventiewaarde. Daarnaast wordt een leeflaag aangebracht die voldoet aan de bodemgebruikswaarden voor wonen en intensief gebruikt openbaar groen. De leeflaag wordt over het hele terrein aangebracht en heeft een dikte van circa 1 meter. Op het oostelijke terreindeel, tussen de fabrieksgebouwen en het spoor, wordt geen leeflaag aangebracht. De kernen van de verontreiniging in het grondwater worden verwijderd door middel van 'pump & treat'. Doel van deze werkwijze is de verontreinigingen in de kernen tot circa de tussenwaarde terug te brengen.

De voorgestelde maatregelen leiden tot een situatie waarbij, ondanks de aanwezigheid van aanzienlijke restverontreinigingen in grond en grondwater, binnen een periode van dertig jaar een stabiele eindsituatie ontstaat (conform trede 3 uit het BeVerproject A5, doorstart). De restverontreinigingen onder de panden worden gemonitord.

Indien blijkt dat een onacceptabele verspreiding van de verontreiniging optreedt, zullen in overleg met het bevoegde gezag maatregelen worden genomen om verdere verspreiding te beperken. De maatregelen in het kader van de monitoring en de gebruiksbeperkingen zijn beschreven in het saneringsplan.

Aan de hand van bovenstaande maatregelen wordt het terrein van de voormalige gasfabriek gesaneerd en is een leefbare situatie gecreëerd ten behoeve van de nieuwe bestemming als woongebied. De stand van zaken van de sanering is als volgt:

- Fase 1a: bodemsanering is afgerond.
- Fase 1b: er is een leeflaag aangebracht ter plaatse van de reeds gerealiseerde woningen en de aanwezige infrastructuur.

3.2.3 Hinder bedrijvigheid

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

In en in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven die voor hinder kunnen zorgen. Dit geldt ook voor nabij gelegen agrarische bedrijven. Verder worden met voorliggend bestemmingsplan geen nieuwe hinderlijke activiteiten mogelijk gemaakt. De nieuwe functies in het plangebied betreffen namelijk wonen, kantoren en maatschappelijke (zorg)voorzieningen.

3.2.4 Luchtkwaliteit

Op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden worden niet overschreden, of
- per saldo verbetert de luchtkwaliteit of blijft ten minste gelijk, of
- het initiatief draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit, of
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

In de regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De onderhavige bestemmingscombinatie 'wonen' en 'gemengde doeleinden' wordt niet expliciet genoemd in deze lijst met categorieën. Aangenomen kan worden dat de bestemmingswijziging een toename van de verkeersaantrekkende zal veroorzaken.

Door de gemeente Ede is een quickscan NIBM luchtkwaliteit opgesteld (zie bijlage). Hieruit blijkt dat bijdrage van de gewenste ontwikkeling niet in betekenende mate is (NIBM) is.

Op basis van dit inzicht kan worden geconcludeerd dat het bouwplan zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd kan worden. De Wet vormt dan ook geen belemmering voor de te doorlopen bestemmingsplanprocedure.

3.3 Externe veiligheid

De Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, de Wet Kwaliteitsbevordering Rampenbestrijding en het Besluit Externe Veiligheid inrichtingen vormen grotendeels het wettelijk kader voor het aspect externe veiligheid. Hierbij staat de verantwoording van het zogenaamde plaatsgebonden risico en het groepsrisico centraal. Het groepsrisico is afhankelijk van de kans op een ongeval met gevaarlijke stoffen en de bevolkingsdichtheid in de omgeving. Voor het bepalen van de mate van het gevaar en de routes van het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn zogenaamde Risicoatlassen beschikbaar.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied (200 meter) van de spoorlijn Ede-Amersfoort, waar incidenteel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Alle andere wegen in en nabij het plangebied maken geen deel uit van risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen. De gemeente Ede heeft door Schoonderbeek en Partners Advies bv een beoordeling laten uitvoeren voor de externe veiligheidsrisico's als gevolg van de ligging nabij het spoor. Uit deze beoordeling is naar voren gekomen dat:

- op het traject nu en in de toekomstige situatie weinig goederentransport plaatsvindt;
- de 10^{-6} -contour van het plaatsgebonden risico op minder dan 10 meter van het spoor ligt;
- het groepsrisico langs het traject minder dan 0,1 van de oriënterende waarde bedraagt;
- het plangebied niet in potentieel aandachtsgebied ligt.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor géén nadere toetsing nodig is. Het plangebied is verder niet gelegen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en van leidingen. Derhalve zijn er met betrekking tot externe veiligheid geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

3.4 Kabels en leidingen

In het plangebied is in de huidige situatie een watertransportleiding (buis 400 mm) aanwezig. Deze waterleiding is zodanig verlegd dat deze onder de nieuw te realiseren infrastructuur wordt gepositioneerd. Hierdoor vormt deze waterleiding geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied. In en in de directe omgeving van het plangebied zijn verder geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

3.5 Waterparagraaf

Op grond van een afspraak uit de startovereenkomst WB21 (waterbeheer 21^e Eeuw; rijksbeleid ten aanzien van waterhuishoudkundige situatie; dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen in het kader van de watertoets een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen de ontwikkeling heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater.

3.5.1 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Vallei en Eem. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheersplan 2010-2015. In het waterbeheerplan is een indeling gemaakt in de volgende programma's:

- veilige dijken;
- voldoende en schoon water;
- zuivering afvalwater.

De missie van het waterschap bestaat uit het beschermen van de inwoners tegen overstromingen en ernstige wateroverlast, de zorg voor schoon en levend water en een waterpeil dat aansluit bij het gebruik van de grond en transparant, milieu- en kostenbewust werken. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Met dit doel heeft de gemeente Ede het waterplan 2008-2012 'klaar voor morgen' opgesteld. Het doel van het waterplan is het formuleren van beleid, doelen en actiepunten voor het realiseren van een gezond en veerkrachtig watersysteem en waterketen in de gemeente Ede. Het waterplan is verdeeld in de onderstaande thema's:

- op orde brengen;
- doelmatig beheer;
- duurzaam ontwikkelen;
- water beleven en waarderen.

3.5.2 Toekomstige situatie waterhuishouding

Vanwege de aanwezige verontreiniging in de grond en het grondwater is infiltratie in het plangebied niet mogelijk. De sanering van de aangetroffen verontreinigingen op het gasfabrieksterrein is gebaseerd op het behalen van een stabiele eindsituatie. Dit houdt in dat na afloop van de actieve sanering een restverontreiniging achterblijft in zowel de grond als het grondwater. Langjarig infiltreren van hemelwater op de locatie kan een stabiele eindsituatie bedreigen. Door het plaatselijk infiltreren kunnen restverontreinigingen mobiel worden en zich verder gaan verspreiden. Gezien het bovenstaande is infiltratie niet wenselijk.

In en in de omgeving van het plangebied is daarnaast geen oppervlaktewater aanwezig, waarnaar het hemelwater afgevoerd kan worden. Derhalve is gekozen voor de aanleg van een gescheiden rioolstelsel in het plangebied. Dit gescheiden stelsel zal aangesloten worden op het riool onder de Schaapsweg. De riolering is reeds vervangen door een gescheiden stelsel. Hierop kan direct aangesloten worden.

In relatie tot duurzaam stedelijk waterbeheer zal bij de inrichting van het plangebied rekening worden gehouden met het materiaalgebruik in de te realiseren gebouwen en verhardingen. De nadruk wordt gelegd op het gebruik van duurzame bouwmaterialen om vervuiling van het schone hemelwater in het gebied te voorkomen. Daarom dient voor de realisering van het project gebruik te worden gemaakt van niet-uitloogbare materialen.

Vanuit de gemeente Ede zijn voor het voorliggend initiatief aanvullende eisen opgesteld. Allereerst dienen de werkzaamheden uitgevoerd te worden volgens het 'Algemene programma van eisen' uitgevoerd te worden. Ten tweede dient de riolering onder de aan te leggen leeflaag van 1 m¹ gerealiseerd te worden.

Geconcludeerd kan worden dat met betrekking tot het aspect water geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling te verwachten zijn.

3.6 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

In aansluiting hierop is door De Groene Ruimte BV in april 2007 een verkennend onderzoek (quickscan flora en fauna) uitgevoerd. Ten behoeve van de quickscan is zowel in de groenelementen als in de bebouwing onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van verschillende planten- en diersoorten.

Eventuele maatregelen ter bescherming van ecologische waarden in het plangebied zijn ten behoeve van het vigerende bestemmingsplan uitgevoerd. In september 2008 is door het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit een ontheffing verleend op de Flora- en faunawet (kenmerk FF/75C/2007/0550A) voor de voorgestane herontwikkeling van het terrein. In de ontheffing zijn algemene en specifieke voorwaarden opgenomen waaraan de ontwikkeling van het terrein moet voldoen. Bij de inrichting van het terrein dient te worden voldaan aan deze voorwaarden. De punten 7, 8 en 9 van de specifieke voorwaarden zijn reeds gerealiseerd. Punt 12 is deels uitgevoerd en punt 14 wordt gerealiseerd bij de uitvoering van de restauratie van de gasfabriek. De overige voorwaarden worden tevens in acht genomen bij de verdere inrichting van het terrein.

3.7 Woningbouwprogramma

In het plangebied worden 18 geschakelde grondgebonden eengezinswoningen gerealiseerd. Het doel van de door de Raad vastgestelde regeling rond woningbouw is om alle bevolkingsgroepen goede en betaalbare woonruimte te verschaffen.

Als beleid voor woningbouw heeft de Raad daarom in de Nota Wonen 2002 en de Herijking 2004 gekozen voor de zogenaamde 1/3 regeling. Hierbij wordt 1/3 deel van de woningproductie als goedkope woning gerealiseerd, 1/3 deel als middeldure woning en 1/3 deel als dure woning.

Voorliggend plan betreft de realisering van vrijwel uitsluitend grondgebonden rijwoningen uit het middensegment, waarmee het woningbouwprogramma niet past binnen de door de gemeente Ede gewenste woningbouwprogrammering. De keuze voor de realisering van woningen in het middensegment is ingegeven vanuit financiële motieven, met name in verband met de noodzakelijke kostbare sanering, de locatie van het plangebied aan de rand van het centrum en de veranderende marktomstandigheden. Invulling van het plangebied met middeldure grondgebonden woningen doet recht aan de ligging (nabij het centrum) en huidige karakteristiek (behoud van voormalige fabrieksgebouwen) tegen het plangebied aan.

In de gemeente Ede is sprake van een aanzienlijke woningschaarste in alle segmenten. De schaarste speelt met name voor de groeiende groep ouderen en voor jonge starters. Daarnaast is er schaarste in grondgebonden eengezinswoningen en wacht een groep doorstromers op goede en vooral vrijstaande woonruimte. De beoogde herontwikkeling van het gasfabrieksterrein voldoet aan deze woningvraag.

De prijsstelling in relatie tot de locatie bepaalt voor een belangrijk deel de belangstelling van woningzoekenden uit de gemeente Ede. Het is daarnaast goed denkbaar dat woningzoekenden van buiten de gemeente interesse in de woningen hebben. Gezien de regionale opvangtaak van de stad Ede behoort het aantrekken van bewoners van buiten de stad tot de mogelijkheden voor deze locatie.

3.8 Archeologie en cultuurhistorie

3.8.1 Archeologie

Ontwikkeling en beleid

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Malta. Daarmee werd op Europees niveau besloten het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, de archeologische waarden, beter te beschermen. Het Verdrag van Malta werd op 1 september 2007 geïmplementeerd met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg, een wijziging van de Monumentenwet 1988. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominenter plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming.

Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

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

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 Ede (2005)¹ en de resultaten van in het plangebied uitgevoerd milieukundig bodemonderzoek (2008)².

Binnen het plangebied zijn de volgende categorieën van belang:

a Bekende en te verwachten archeologische waarden

Op de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart (2005) is het gehele bestemmingsplangebied 'De Fabriek' aangeduid als gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Archeologische verwachtingen op de beleidskaart hangen nauw samen met reliëf, landschappelijke en geomorfologische eigenschappen van een gebied, gesteldheid van het bodemprofiel en de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen. Het plangebied is gelegen in een landschap van gordeldekzanden met enkele gronden, waarin over het algemeen een grote kans is op het aantreffen van archeologische resten uit alle perioden. In de (directe) omgeving van het plangebied zijn ook veel verschillende archeologische vindplaatsen bekend. Deze dateren uit de pre- en protohistorie (de periode voor Chr. tot enkele eeuwen daarna) en uit de Middeleeuwen en Nieuwe tijd.

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

2 Wernsing, J., 2008: Tussenevaluatierapport, Bodemsanering voormalige gasfabriek Schaapsweg te Ede (Gld.), fase 1: grondsanering Grontmij Nederland bv, Houten (30 september 2008). Spediefk bijlage 4.

b Bodemverstoring

De intactheid van de bodem is in de hierboven geschetste archeologische verwachtingswaarde van het plangebied niet meegewogen. Uit diverse in het plangebied uitgevoerde milieukundige bodemonderzoeken kan worden afgeleid dat de bodem in grote delen van het terrein zodanig is verstoord –grote delen van het terrein zijn enkele jaren geleden gesaneerd– dat daar geen (behoudenswaardige) archeologische resten meer in te verwachten zijn. Aangezien bij uitvoering van de bestemming geen sprake kan zijn van onevenredige aantasting van archeologische waarden, wordt uitvoering van nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. In het plan is dan ook geen beschermende regeling voor archeologie opgenomen.

De meldingsplicht bij Onze minister, namens deze de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten, van een zaak die in het plangebied wordt aangetroffen en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft, blijft van kracht (Monumentenwet 1988, artikel 53, lid 1).

3.8.2 Cultuurhistorie

In deze paragraaf wordt eerst het vigerend cultuurhistorisch beleid uiteengezet. Vervolgens worden de huidige situatie en cultuurhistorische waarde van het plangebied beschreven.

Beleid

Binnen de bestuurslagen rijk, provincie en gemeente zijn grofweg twee richtingen te onderscheiden. Enerzijds het traditionele objectgerichte beleid (instandhouding cultuurhistorische waarden), anderzijds het gebiedsgerichte beleid (cultuurhistorie als leidraad en inspiratiebron voor ruimtelijke ontwikkelingen). Op rijksniveau is de Monumentenwet 1988 van kracht, die zich richt op het behoud van rijksmonumenten en van rijkswege beschermde gezichten.

De Nota Belvedere 1999 spreekt zich uit over de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. Uitgangspunt voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn culturele identiteit en de daarmee samenhangende regionale verscheidenheid. Daarnaast is als uitwerking van de Nota Belvedere de Nota Belvoir II vastgesteld. Hoofduitgangspunt voor cultuurhistorie is ‘behoud door ontwikkeling’. Omgaan met cultuurhistorische kwaliteiten is niet zozeer een bevrozing van ontwikkelingen, maar juist het inpassen van cultuurhistorische elementen in ontwikkelingen zodat ze beleefbaar blijven of worden.

Cultuurhistorische waarden plangebied

Binnen het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorische waarden, welke van belang zijn voor het voorliggend plangebied. De monumentale panden van de voormalige gasfabriek zijn gesitueerd buiten het voorliggend initiatief. Bij het inrichtingplan zijn de aanwezige cultuurhistorische waarden in acht genomen en in het plan geïntegreerd.

Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich een complex dat als geheel een samenhangend beeld geeft van een historisch gegroeid industrieel ensemble. Het complex betreft de voormalige gasfabriek met een kleinschalige opzet.

Van oorsprong speelde het productieproces zich in één gebouw af. Later ontstonden diverse bijgebouwen. De Edese gasfabriek is op 28 januari 1905 in gebruik genomen. Het hoofdvolume en de later aangebouwde uitbreidingen zijn traditioneel van stijl. Naast de fabriek zijn in het begin van de 20^e eeuw een kantoorgebouw en een directeurswoning gerealiseerd. In oktober 1959 is de productie van gas in de Edese fabriek stilgezet. Het complex van de gasfabriek is van architectonisch en cultuurhistorisch belang als één van de weinige goed bewaarde voorbeelden een kleine gemeentelijke gasfabriek uit het begin van de 20^e eeuw.

Naast de eenheid in architectuur wordt het samenhangende beeld van het complex ook bepaald door verbindende ruimtelijke elementen. Met name de ligging langs het spoor en de oriëntatie van de fabriek op het spoor is karakteristiek. Nieuwe opstallen zijn, vanaf het spoor gezien, altijd aan de achterzijde van de fabriek gerealiseerd.



Historische foto van het terrein van de gasfabriek langs de spoorlijn

3.9 Duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling is te kenschetsen als een ontwikkelingsproces waarbij er naar gestreefd wordt een duurzame samenleving tot stand te brengen door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting. Door handhaving van duurzaamheid in de tijd delen ook toekomstige generaties in de keuzes die op dit moment gemaakt worden.

Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 'werken aan duurzaamheid' en de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening 'ruimte maken, ruimte delen' geven richtlijnen en stellen doelen voor duurzame ontwikkeling.

In het kader van het bestemmingsplan dient aandacht te worden geschonken aan de ontwikkeling van een 'duurzame woonomgeving'.

Duurzaam bouwen heeft tot doel het milieu zo min mogelijk te belasten. Hierbij zijn, naast het toepassen van duurzame materialen onder andere de aspecten natuurbehoud, energiebesparing en waterhuishouding van belang.

3.9.1 Natuurbehoud

Omdat door de groei van dorpen en steden het landschap steeds meer terrein moet inleveren, zal er moeten worden gestreefd naar het behoud van natuurlijke elementen, ook in de directe woonomgeving. Door het opnemen van natuur en groen binnen de bebouwde omgeving wordt de luchtvochtigheid positief beïnvloed.

Bovendien wordt door bomen en planten verontreinigde lucht gezuiverd en worden zuurstof en geurstoffen geproduceerd. Daarnaast kan in groengebieden zorg worden gedragen voor een directe infiltratie van regenwater in de bodem, waarmee het rioleeringsstelsel wordt ontlast en de verdroging wordt beperkt. Het zorgvuldig toepassen van groenelementen zal de kwaliteit van de woonomgeving, alsmede de kwaliteit van het milieu, vergroten.

3.9.2 Energiebesparing

Naast natuurbehoud dienen maatregelen te worden genomen op het gebied van energiebesparing. Energiebesparing is van essentieel belang. Er wordt immers steeds meer aanspraak gemaakt op fossiele energiebronnen, waardoor de voorraden uitgeput raken. Daarnaast betekent een hoog energieverbruik, door de omzetting van fossiele energie in afvalstoffen, een bedreiging voor het milieu. De maatregelen op het gebied van energiebesparing kunnen worden genomen op het gebied van de woonomgeving en aan de woning zelf.

De belangrijkste maatregel voor energiebesparing in de woonomgeving is het beperken van de automobilität binnen het woongebied.

Door het aansluiten van langzaam verkeersroutes op omliggende woongebieden en door het realiseren van woningen in de directe nabijheid van voorzieningen, zal een positieve bijdrage worden geleverd aan het terugdringen van de automobilität en daarmee aan het beperken van het energieverbruik.

Door beperking van het warmteverlies kan eveneens aanzienlijk worden bespaard op het energieverbruik. Het weren van wind heeft een positief effect op het terugdringen van warmteverlies van de woningen. Om in de energiebehoefte te voorzien en tevens het energieverbruik te beperken, dient steeds meer gebruik te worden gemaakt van regenerereerbare energiebronnen. Het toepassen van zonne-energie is hierbij een veel gebruikt middel. Hierbij kan gedacht worden aan het toepassen van zonnecollectoren, zonneboilers en serres, alsmede het gebruik van passieve zonne-energie. Indien wordt uitgegaan van het opvangen van passieve zonne-energie dient voor de uitwerking stedenbouwkundige plannen rekening te worden gehouden met het voorkomen van schaduwwlakken op de zuidgevels van de geprojecteerde woonbebouwing. Een goede isolatie van de woningen is eveneens van essentieel belang.

3.9.3 Water

Bij de ontwikkeling van het plan dient invulling te worden gegeven aan 'duurzaam stedelijk waterbeheer'. Centrale thema's hierbij zijn: vasthouden van gebiedseigen water, zuinig omgaan met water, tegengaan van verdroging, voorkomen van wateroverlast en verminderen van piekafvoeren.

De gemeente Ede is voornemens het regenwater en afvalwater gescheiden af te voeren. Derhalve is gekozen voor de aanleg van een gescheiden rioolstelsel in het plangebied. Dit gescheiden stelsels zal aangesloten worden op het infiltratieriool onder de Schaapsweg. De riolering is reeds vervangen door een gescheiden stelsel. Hierop kan direct aangesloten worden.

3.10 Sociale veiligheid

In het stedenbouwkundig plan is gekozen voor een heldere structuur, waardoor een overzichtelijke en herkenbare woonbuurt wordt gecreëerd. De overzichtelijkheid geeft een gevoel van veiligheid. De woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte en wegen in en buiten het plangebied (Schaapsweg). Bij de detaillering is in dit plan met verschillende aspecten betreffende de sociale veiligheid rekening gehouden, bijvoorbeeld door het voorkomen van afgelegen hoeken.

3.11 Bereikbaarheid

Om te voorzien in een goede bereikbaarheid voor hulpdiensten zijn eisen opgesteld, gebaseerd op de gemeentelijke bouwverordening en de 'Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid' (Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding, 2003).

Deze eisen hebben aan de basis gestaan van de (verkeerskundige) opzet van het stedenbouwkundig plan en zijn als volgt samen te vatten:

- een weg is slechts door de brandweer te gebruiken wanneer voldaan wordt aan bepaalde tot onder andere wegbreedte, bochtstralen en doorgangshoogte;
- wegen moeten zodanig aangelegd zijn dat elk willekeurig adres binnen een gestelde normtijd bereikbaar is;
- elk willekeurig adres moet via een tweede onafhankelijke route bereikbaar zijn;
- bij een bouwwerk moeten één of meerdere opstelplaatsen voor een brandweervoertuig aanwezig zijn.



Inrichtingsplan met begrenzing plangebied (Bron: gemeente Ede/van Wijnen/Landlab, 2010)

4 Planbeschrijving

Veranderende marktomstandigheden hebben ertoe geleid om de 2^e fase van het plan 'De Fabriek' te herinrichten. Het plangebied is gelegen binnen het bebouwd gebied van de gemeente Ede, tussen bestaande woonwijken. Voor de invulling van het plangebied is een stedenbouwkundige visie gemaakt, die is uitgewerkt in een inrichtingsplan. Hiernaast is het inrichtingsplan afgebeeld dat aan de basis staat van voorliggend bestemmingsplan.

4.1 Uitgangspunten

De volgende uitgangspunten hebben aan de basis gestaan bij de herinrichting van het terrein van de voormalige gasfabriek en de stedenbouwkundige planvorming:

- wisselwerking tussen de onderscheiden woonprogramma's in relatie tot het volkshuisvestelijk beleid, de verkaveling, de stedenbouwkundige kwaliteit en de haalbaarheid;
- gebruik van het groen door de buurt met toevoeging van een openbare speelvoorziening;
- doorgaande begeleiding van de Schaapsweg met bebouwing;
- vormen van een straatwand aan de zuidzijde van de Smaragdstraat.

In de volgende paragraaf is toegelicht hoe bovenstaande uitgangspunten vertaald zijn in een stedenbouwkundig plan voor het voormalige gasfabrieksterrein.

4.2 Programma

Het stedenbouwkundig inrichtingsplan geeft de totale herontwikkeling weer. Hiervan zijn een aantal woningen reeds gerealiseerd, of zijn direct toelaatbaar in het vigerend bestemmingsplan. De 18 geschakelde grondgebonden rijwoningen aan de zuidzijde van het plangebied en de voormalige fabrieksgebouwen zijn meegenomen in voorliggend bestemmingsplan, omdat de gewenste functie van deze gebouwen veranderd is.

4.3 Stedenbouwkundig plan

De herinrichting van de tweede fase van het stedenbouwkundig plan 'De Fabriek' heeft een duidelijke tweedeling. De hoofdorientatie van het plangebied richt zich op de Schaapsweg. Hierop is het merendeel van de bebouwing georiënteerd en de voornaamste ontsluiting van het gebied verloopt eveneens via de Schaapsweg. De overige ontwikkeling vindt plaats aan de oostzijde van het plangebied en sluit aan op de bestaande structuren vanuit de reeds gerealiseerde 1^e fase van 'De Fabriek' en de monumentale panden van de voormalige gasfabriek. De bebouwing oriënteert zich hierbij rondom een centrale openbare ruimte, waarbij de relatie met de monumentale panden behouden en versterkt wordt.

4.3.1 Bebouwing

Aan de zuidzijde van het plangebied worden in totaal 18 geschakelde eengezinswoningen gerealiseerd. Het merendeel van deze woningen oriënteert zich op de Schaapsweg. In totaal worden 15 geschakelde woningen gerealiseerd aan de Schaapsweg, gesitueerd in woonblokken van 5 geschakelde woningen. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met kap, met de toepassing van een langsgevel. Elke hoekwoning is voorzien van een garage. De garages verminderen de parkeerdruk in het plangebied en voorkomen wandvorming vanuit de Schaapsweg. Om verdere wandvorming tegen te gaan is de rooilijn van de woningen circa 4 meter van de perceelsgrens geplaatst. De toegepaste architectuur en de bijbehorende materialisering, sluit aan op de bestaande bebouwingstypologie van de Schaapsweg.

Centraal in het plangebied wordt een openbare ruimte gerealiseerd rondom de monumentale panden en de reeds gerealiseerde drive-in woningen. Aan dit plein worden 3 geschakelde eengezinswoningen gerealiseerd. De plaatsing van de woningen is afgestemd op de aanwezige monumentale panden, waarbij aansluiting is gezocht met het voormalige kantoor van de gasfabriek. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met kap, met de toepassing van een langsgevel. De hoekwoningen zijn voorzien van een garage. De rooilijn van de woningen ligt op een lijn met het monumentale pand van het voormalige kantoor van de gasfabriek. De toegepaste architectuur en de bijbehorende materialisering, sluit aan op de bestaande bebouwingstypologie van de omgeving.

4.3.2 Infrastructuur

Autoverkeer

Het plangebied wordt op twee punten ontsloten, vanuit de Schaapsweg en de Smaragdweg. De primaire ontsluiting geschiedt vanuit de Schaapsweg, waarbij de rijweg haaks op het monumentale fabrieksgebouw is geplaatst. Hierdoor wordt de zichtlijn vanaf de Schaapsweg richting het beeldbepalende fabrieksgebouw behouden.

De rijweg is aangesloten op de centrale openbare ruimte van het plan.

De secundaire ontsluitingsweg is gelegen tussen de gerealiseerde drive-in woningen en de monumentale panden van de voormalige gasfabriek. Deze weg ontsluit op de Smaragdstraat en zorgt voor een koppeling tussen de bestaande woonwijk en het plan 'De Fabriek'.

Uit verkeerskundige overwegingen is ervoor gekozen om de geschakelde eengezinswoningen, gelegen aan de Schaapsweg, niet rechtstreeks op deze weg te ontsluiten. In plaats daarvan is een ventweg gerealiseerd. De ventweg is bereikbaar via de Schaapsweg en wordt ingericht als eenrichtingsverkeersweg.

Langzaam verkeer

De fietsers en voetgangers in het plangebied maken gebruik van dezelfde verkeersstructuur als het autoverkeer. Bij de inrichting van het openbaar gebied als erf zal rekening gehouden worden met deze gebruikersgroepen.

Parkeren nieuwe woningen

Zowel het bewonersparkeren als het bezoekersparkeren zal voor het grootste gedeelte plaatsvinden in het openbaar gebied. Het merendeel van de benodigde parkeerplaatsen is gesitueerd rondom het centrale plein. Parkeren op eigen terrein vindt alleen plaats bij de twee-onder-een-kapwoningen en bij de geschakelde hoekwoningen.

De gemeente Ede gaat voor dit project uit van de CROW-normen, waarbij Ede geldt als sterk stedelijk gebied en de locatie van het plangebied als schil/overloopgebied is getypeerd. De 18 geschakelde eengezinswoningen vallen in de prijsklasse van het middensegment. De parkeernorm die de gemeente Ede voor de beoogde ontwikkeling hanteert, bedraagt 1,4 tot 1,6 parkeerplaatsen per woning. De parkeernorm die de gemeente voor de beoogde ontwikkeling van het gasfabrieksterrein hanteert, bedraagt 1,5 tot 1,7 parkeerplaatsen per woning.

Voor de 22 woningen dienen minimaal 26 en maximaal 36 parkeerplaatsen te worden aangelegd. Hiervan wordt een gedeelte op eigen terrein en een gedeelte in de openbare ruimte gesitueerd.

Eigen terrein:

De gemeente Ede hanteert de volgende rekennormen voor parkeergelegenheid op eigen terrein (slechts de in dit project voorkomende parkeerplaatsen zijn opgenomen):

Type parkeerplaats	Theoretische capaciteit	Te hanteren norm
Garage zonder oprit (niet bij woning)	1	0,5
Garage met enkele oprit	2	1
Garage met dubbele oprit	3	1,8

Op basis van de verkavelingsuggestie die de basis vormt voor dit bestemmingsplan is in het plangebied sprake van de volgende parkeeroplossingen op eigen terrein:

- 4 geschakelde eengezinswoningen) zijn voorzien van een enkele oprit met garage (parkeernorm 1).
- 4 geschakelde eengezinswoningen zijn voorzien van een dubbele oprit met garage (parkeernorm 1,8).
- De overige 10 woningen (geschakelde eengezinswoningen) hebben geen parkeergelegenheid op eigen terrein.

Op eigen terrein wordt voorzien in 11 parkeerplaatsen. Hieruit volgt dat nog 15 tot 25 parkeerplaatsen in de openbare ruimte moeten worden gerealiseerd.

Openbaar gebied:

Het parkeren in het openbaar gebied wordt gerealiseerd op twee locaties binnen het plangebied, dit betreft de ventweg en de centrale openbare ruimte.

Aan de ventweg worden 12 langspaarkeerplaatsen gerealiseerd bestemd voor het bewoners- en bezoekersparkeren van de aaneengebouwde geschakelde woningen. De tweede locatie betreft de centrale openbare ruimte in het plangebied, waarbij 11 haakspaarkeerplaatsen worden gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen vangen deels de parkeerbehoefte op van de te ontwikkelen woningen alsmede de parkeerbehoefte afkomstig van de woningbouw in de monumentale panden.

Totaal nieuwe bebouwing:

In totaal wordt op eigen terrein voorzien in 11 parkeerplaatsen. In de openbare ruimte worden 23 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd. Hiermee komt de totale parkeergelegenheid op 34 parkeerplaatsen, waarmee aan de door de gemeente vastgestelde parkeernorm wordt voldaan.

Parkeren woningen voormalige gasfabriek

In het hoofdgebouw van de voormalige gasfabriek worden 15 wooneenheden en 1 beheerderwoning gerealiseerd. Voor deze woningen geldt een parkeernorm van 0,6 parkeerplaats per wooneenheid. De parkeernorm voor de beheerderswoning is 1. In totaal is er dan behoefte aan 10 parkeerplaatsen. Op eigen terrein worden 10 parkeerplaatsen gerealiseerd, zodat ook voor de woningen in de voormalige gasfabriek wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.

4.3.3 Groen

Het plangebied is ten behoeve van de tweede fase van 'De Fabriek' bouwrijp gemaakt. Bestaande groenstructuren en bomen zijn hierbij verloren gegaan. Vanwege de gedeeltelijke ontgraving en de toepassing van een leeflaag (noodzakelijk voor de sanering en het bewoonbaar maken van het terrein) was het niet mogelijk om de (monumentale) bomen en het overige groen in het plangebied te behouden. Bij de herinrichting van voorliggend initiatief wordt het groen in het plan teruggebracht.

Het groen in het plangebied is geconcentreerd op een locatie, namelijk binnen de centrale openbare ruimte in het stedenbouwkundig plan. Door middel van haagblokken en de toepassing van bomen is het plein van een groen kader voorzien.

Aan de Schaapsweg is ten behoeve van het voorliggend initiatief de bestaande bomenstructuur verwijderd. Deels vanwege de noodzakelijke sanering alsmede door de slechte standplaatsfactoren. Bij de herinrichting wordt deze bomenstructuur teruggebracht ter begeleiding van de Schaapsweg.

De bomen worden gesitueerd in de berm tussen de Schaapsweg en de ventweg, waarbij een verbetering van de standplaatsfactoren plaatsvindt. De toepassing van hagen als erfafscheiding en een groene inrichting van de voor- en zijtuinen geven het plangebied een groene uitstraling.

4.3.4 Functioneel

Door de herontwikkeling van het plangebied worden er diverse stedelijke functies zoals wonen, kantoren en maatschappelijke (zorg)voorzieningen mogelijk gemaakt. Een ontwikkeling welke goed past bij een dergelijke binnenstedelijke locatie.

4.3.5 Beeldkwaliteit

Voor het plangebied wordt gestreefd naar een verbindend architectonisch beeld, dat refereert aan de oorspronkelijke architectuur van de gasfabriek. Hierdoor wordt het plangebied herkenbaar als ruimtelijke eenheid en blijft de locatie als geheel ervaren. De nieuwbouw wordt gerealiseerd in een eigentijdse vertaling van de architectuurstijl van de fabrieksgebouwen. Doordat de architectuur van de nieuwbouw een vertaling is van de architectuur van de fabriek, en geen exacte kopie, blijven de historische gebouwen als zodanig herkenbaar.

5 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

6 De bestemmingen

6.1 Standaard vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008

Op 1 juli 2008 zijn de nieuwe wet ruimtelijke ordening (Wro) en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Onderdeel van deze regelingen vormt de verplichting om de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) toe te passen bij het opstellen van de verbeelding en de regels. Bovendien moet een (ontwerp)besluit digitaal raadpleegbaar zijn en langs elektronische weg worden vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat gemeenten, provincies en departementen verantwoordelijk zijn voor het maken en beheren van hun eigen ruimtelijke plannen en verordeningen. Zij zorgen er voor dat deze digitaal beschikbaar zijn voor burgers, bedrijven en medeoverheden. Vanwege de organisatie die hiermee samenhangt (alle nieuwe ruimtelijke plannen moeten immers digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar worden gemaakt) is besloten de invoering van deze verplichting uit te stellen tot 1 januari 2010.

6.2 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en bouwwerken binnen het gebied De Fabriek in de kern Ede.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uitsluitend een beschrijving in hoofdlijnen. Het onderhavige bestemmingsplan beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, doch treedt niet al te zeer in details.

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad. Door gebruikmaking van een grote mate van flexibiliteit en globaliteit kan op wijzigende omstandigheden en/of nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen adequaat worden ingespeeld.

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

6.3 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de navolgende bestemmingen voor:

6.3.1 Gemengd

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor kantoren, maatschappelijke en culturele voorzieningen, dienstverlening, nutsvoorzieningen, wonen en aan-huis-verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid. De rijksmonumenten zijn aangeduid op de verbeelding.

In de bestemmingsregeling zijn regels gegeven voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ook is aangegeven onder welke voorwaarden aan-huis-verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid zijn toegestaan.

6.3.2 Groen

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer en nutsvoorzieningen. Op de gronden binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.3.3 Tuin

Deze bestemming is gelegd op voortuinen en delen van zijtuinen behorende bij woningen in de bestemmingen 'Wonen'. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor tuinen, erven en verhardingen.

6.3.4 Verkeer – Verblijfsgebied

De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder parkeervoorzieningen.

In de bestemmingsregeling zijn regels gegeven voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.3.5 Wonen

De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor wonen en aan-huis-verbonden beroepen. In de bestemmingsregeling zijn nadere regels gegeven voor het bouwen van hoofdgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de regels is aangegeven onder welke voorwaarden aan-huis-verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid zijn toegestaan.

6.3.6 Leiding – Water

De in het plangebied aanwezige ondergrondse waterleiding is opgenomen binnen de dubbelbestemming 'Leiding - Water'. Deze bestemming geldt naast de primaire bestemming. De breedte van het bestemmingsvlak is afgestemd op de zone die nodig is ter bescherming van de leiding.

In de regels is met het oog op die bescherming ook een vereiste voor een omgevingsvergunning opgenomen voor werken en werkzaamheden, die schade kunnen opleveren aan de leiding. Bepaald is dat voordat tot verlening van een omgevingsvergunning wordt overgegaan, advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder.

7 Procedures

7.1 Inspraak

Voor de realisering van het ontwerpbestemmingsplan 'Terrein voormalige gasfabriek' uit 2007, is aan de hand van een inloop- en inspraakavond het toenmalige stedenbouwkundige plan toegelicht en bestond er de mogelijkheid tot vragen.

De reacties op het saneringsplan en het stedenbouwkundig waren hierbij overwegend positief. De eerste fase van het stedenbouwkundig plan 'De Fabriek' is reeds gerealiseerd, waarbij de herinrichting van de tweede fase geen direct invloed heeft op de omwonenden.

Over de tweede fase van het plan is reeds overlegd met belanghebbenden uit Vogelwijk en Kroonwijk.

7.2 Vooroverleg

Het concept-ontwerpbestemmingsplan '1e partiële herziening bestemmingsplan voormalige gasfabriek' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor advies voorgelegd aan de vier wettelijke adviesinstanties, te weten de Provincie Gelderland, De Inspectie Ruimtelijke Ordening Oost, het Waterschap Vallei en Eem en de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden.

De Provincie Gelderland, de Inspectie Ruimtelijke Ordening Oost en de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden hebben aangegeven dat in het plan geen zaken aan de orde zijn die een nader inhoudelijk advies rechtvaardigen.

Het Waterschap Vallei en Eem merkt het volgende op:

- In verband met de zware verontreiniging kan geen langdurige infiltratie van het hemelwater plaatsvinden. Gevraagd wordt aan te geven of er alternatieve mogelijkheden zijn voor het vertraagd afvoeren van het hemelwater. Te denken valt aan het hergebruik van het hemelwater of het aanleggen van groendaken.

Antwoord gemeente

Lettend op de eindsituatie na bodem- en grondwatersanering is ervoor gekozen om geen infiltratie van hemelwater te doen plaatsvinden op het terrein van de voormalige gasfabriek. Gekozen is om op de locatie van de voormalige gasfabriek een gescheiden rioolstelsel aan te leggen, welke is aangesloten op het nieuw aangelegde gescheiden rioolsysteem met infiltratie in de Schaapsweg (zie paragraaf 3.5 van deze toelichting).

- Geadviseerd wordt dat er bij de nieuwbouw geen uitlopende bouwmaterialen zoals lood, koper en zink worden gebruikt.

Antwoord gemeente:

De mogelijkheden voor het gebruik van minder milieubelastende materialen zullen met initiatiefnemer worden besproken.

- Gewezen wordt op een onduidelijkheid in de zgn. parkeerparagraaf, waar het gaat om de vraag of van 18 danwel 22 woningen sprake is.

Antwoord gemeente:

In het plan zelf is sprake van 18 woningen. Bij de toepassing van de parkeernormering zijn vier zich buiten het plangebied bevindende woningen evenwel “meegewogen”.

7.3 Tervisielegging

Het ontwerpbestemmingsplan ‘1e partiële herziening bestemmingsplan voormalige gasfabriek’ heeft conform artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening van 16 februari tot en met 30 maart voor een ieder ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7.4 Vaststelling

Het bestemmingsplan ‘1e partiële herziening bestemmingsplan voormalige gasfabriek’ is in de raadsvergadering van 12 mei 2011 vastgesteld.

8 Bronnen

8.1 Boeken en rapporten

- Croonen Adviseurs (2007). ontwerpbestemmingsplan 'Terrein voormalige gasfabriek' te Ede
- Gemeente Ede/van Wijnen/Landlab (2010). Maaiveldinrichting Gasfabriek Ede d.d. 13-12-2010
- ASVV (2004). Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom. CROW

8.2 Websites

- Microsoft Corporation (2010). *Bing Maps*. Geraadpleegd in augustus 2010, www.bing.com
- Google Corporation (2010). *Google Maps*. Geraadpleegd in augustus 2010, <http://maps.google.nl/maps>
- Provincie Noord-Brabant (2010). *Risicokaart Noord-Brabant*. Geraadpleegd in augustus 2010, <http://nederland.risicokaart.nl/risicokaart.html?PRV=Noord-Brabant>
- Gemeente Ede (2010), *bestemmingsplannen*. Geraadpleegd in augustus 2010, <http://www.ede.nl/>