



# **BESTEMMINGSPLAN**

## **Maanderweg e.o.**

### **TOELICHTING**

## INHOUDSOPGAVE

<b>1. INLEIDING .....</b>	<b>4</b>
1.1. Aanleiding voor het bestemmingsplan .....	4
1.2. Begrenzing van het plangebied.....	5
1.3. Procedure .....	7
1.4. Leeswijzer .....	7
<b>2. PLAN BESCHRIJVING .....</b>	<b>8</b>
2.1. Planmethodiek.....	8
2.2. Identiteit en karakteristiek .....	8
2.2.1. Historie.....	8
2.2.2. Hoofdstructuur .....	9
2.2.3. Bebouwing .....	10
2.3. Deelgebieden .....	10
2.3.1. Vogelbuurt-centrumzijde .....	11
2.3.2. Bloemen en Vogelbuurt .....	12
2.3.3. Beatrixpark.....	13
2.3.4. Nimrodlaan e.o. ....	15
2.3.5. Sint Hubertusbuurt .....	16
2.3.6. Stationsgebied .....	17
2.4. Rijksbeleid .....	19
2.4.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (maart 2012).....	19
2.4.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (december 2011).....	19
2.4.3. Conclusie.....	19
2.5. Provinciaal beleid .....	20
2.5.1. Provinciale structuurvisie .....	20
2.5.2. Ruimtelijke Verordening Gelderland .....	21
2.5.3. Woonbeleid .....	21
2.5.4. Streekplanuitwerking zoekzone stedelijke functies en landschappelijke versterking .....	22
2.6. Gemeentelijk beleid.....	22
2.6.1. Nota Detailhandel Ede .....	22
2.6.2. Woonvisie Ede 2012 .....	22
<b>3. ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN.....</b>	<b>23</b>
3.1. Inleiding .....	23
3.2. Bedrijven en milieuzonering.....	23
3.3. Groen .....	25

3.4.	Bodem .....	27
3.5.	Water .....	28
3.6.	Ecologie.....	29
3.7.	Archeologie .....	33
3.8.	Cultuurhistorie.....	37
3.9.	Geluid .....	45
3.10.	Luchtkwaliteit .....	46
3.11.	Verkeer en parkeren.....	47
3.12.	Hoogspanningsleidingen.....	49
3.13.	Veiligheid .....	51
3.14.	Externe veiligheid .....	52
<b>4.</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>56</b>
<b>5.</b>	<b>JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>57</b>
5.1.	Inleiding .....	57
5.2.	Bestemmingsplanregels .....	57
5.2.1.	Inleidende bepalingen .....	57
5.2.2.	Bestemmingsbepalingen .....	57
5.2.3.	Algemene bepalingen .....	58
5.2.4.	Overgangs- en slotbepalingen .....	58
5.3.	Bestemmingen .....	59
5.3.1.	Enkelbestemmingen.....	59
5.3.2.	Dubbelbestemmingen .....	64
<b>6.</b>	<b>INSPRAAK, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN .....</b>	<b>66</b>
6.1.	Inleiding .....	66
6.2.	Inpraak en vooroverleg en de nota van zienswijzen.....	66
<b>7.</b>	<b>HANDHAVING .....</b>	<b>67</b>
7.1.	Handhaving bestaat uit 3 fasen: .....	67
7.2.	Handhavingsprocedure .....	67

# 1. Inleiding

## 1.1. Aanleiding voor het bestemmingsplan

Voor het gebied Maanderweg e.o. gelden de volgende grotere bestemmingplannen:

- bestemmingsplan Kern Ede;
- bestemmingsplan Veenderweg – Waterloweg;
- bestemmingsplan inbreidingsplan voormalig bedrijfsterrein De Kroon te Ede;
- bestemmingsplan kern Ede omgeving Klaphekweg – Spinderweg;

Daarnaast gelden er voor dit gebied nog zo'n 35 andere kleine bestemmingsplannen en/of partiële herzieningen.

De 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. Omdat deze herzieningen en vrijstellingen van het bestemmingsplan een passende en integrale planologische regeling vereisen, zullen deze in dit nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen.

Daarmee worden zoveel mogelijk uniforme bouw- en gebruiksmogelijkheden geboden binnen Ede, met oog voor de lokale verschillen.



## 1.2. Begrenzing van het plangebied

Het plangebied wordt aan de zuid en zuidwestkant begrensd door de spoorlijn Ede – Utrecht, de Kerkweg, de Verlengde Maanderweg, de Hakselseweg, de Klaphekweg, de Spinderweg, de Hoorn, de Jachtlaan en de Noorder Parallelweg. Aan de westzijde wordt het gebied begrensd door de Kastelenlaan en aan de noordwestzijde door de Veenderweg. De oostelijke begrenzing wordt gevormd door de Ketelstraat en de spoorlijn Ede – Amersfoort. Het gebied Bernhardlaan-Berkenlaan-Klinkenbergerweg- Keetmolenweg en Stationsweg (nabij het station Ede-Wageningen) valt ook onder dit plan.



*Luchtfoto plangebied bestemmingsplan Maanderweg e.o.*

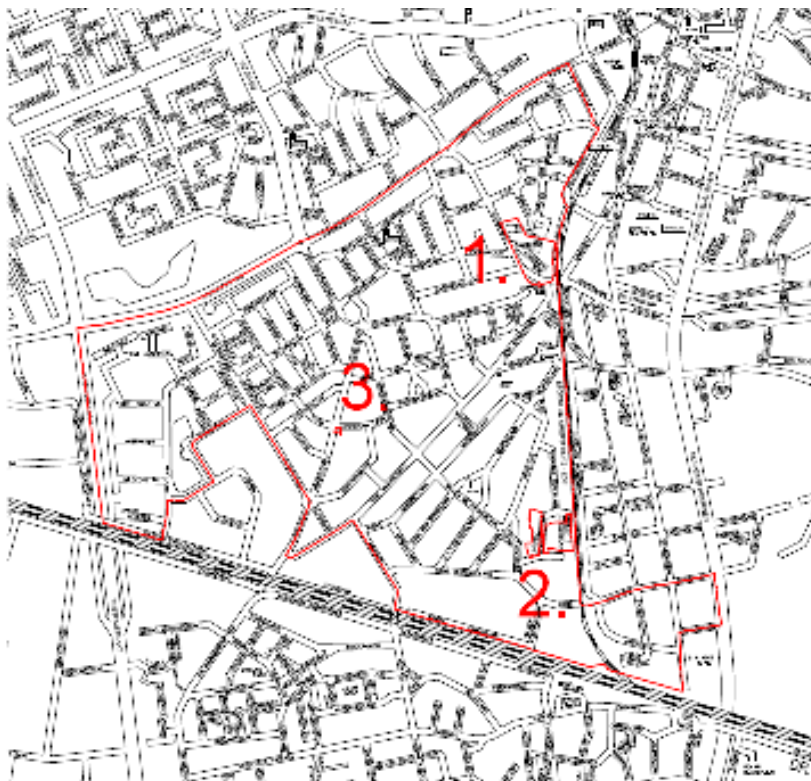
De gebieden die niet in het bestemmingsplan zijn opgenomen, vormen zogenaamde witte vlekken. Witte vlekken worden buiten de actualisatieplannen gelaten als het gaat om ontwikkelingen waarvan de planvorming nog niet is uitgekristalliseerd of waarvoor onderzoeken nog niet zijn afgerond dan wel reeds een afzonderlijke procedure is opgestart. Voor het project Maanderzand/Cavaljeflats is een witte vlek opgenomen, deze locatie is gelegen aan de Louise Henriettelaan. Hier zijn concrete plannen in voorbereiding ten behoeve van een zorg- en woonfunctie. Dit bestemmingsplan zal op korte termijn in procedure worden gebracht.

Voorts is een witte vlek opgenomen ter plaatse van het terrein van de voormalige gasfabriek. Voor wat betreft deze witte vlek ligt het iets anders dan hierboven omschreven. Voor deze ontwikkeling is reeds een afzonderlijke procedure gevoerd. De bestemmingsplannen van dit plangebied zijn inmiddels onherroepelijk geworden. Reden om dit plan niet mee te nemen in dit actualiseringsplan is met name omdat de daarin opgenomen wijze van bestemmen anders is dan de systematiek in het actualiseringsplan. De reden hiervoor is dat het

bestemmingsplan 'Terrein voormalig Gasfabriek' (vastgesteld in 2007) en de 1ste partiële herziening voormalig Gasfabriek' (vastgesteld in 2011), ontwikkelingsplannen zijn waar nog gebouwd moet worden en waarin dus nog een flinke mate van flexibiliteit is opgenomen. In het actualiseringsplan wordt de bestaande, gebouwde situatie voorzien van een nieuw planologisch kader waarbij conservering het uitgangspunt is. In het jaar 2016/2017 zal voor dit gebied een actualiseringsplan worden opgesteld. Dan is er immers gebouwd en is duidelijk hoe het gebied eruit ziet. Op dat moment kan worden aangehaakt bij de systematiek van de actualiseringsplannen.

Tot slot is een witte vlek opgenomen ter plaatse van het perceel Hakselseweg 62. Voor deze locatie is een apart plan in voorbereiding zodat appartementen binnen het bestaande pand, planologisch, zijn toegestaan.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat in het bestemmingsplan Maanderweg e.o. geen witte vlek is opgenomen ter plaatse van de locatie Ericahorst. Dit plangebied ligt midden in een woonwijk en wordt begrensd door de Veenderweg, de Valklaan en de Ganzeweide. Voor deze locatie is weliswaar een plan in voorbereiding ten behoeve van een woonzorgcentrum, maar dit bestemmingsplan zal niet op korte termijn in procedure worden gebracht en daarom wordt de bestemming van dit gebied geconserveerd.



*Witte vlekken binnen het plangebied van het bestemmingsplan Maanderweg e.o.*

1. Voormalig terrein Gasfabriek
2. Maanderzand
3. Hakselseweg 62

### **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 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 belanghebbende 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 zoveel mogelijk rekening is gehouden met bestaande planologische rechten. Bedrijfswoningen zijn expliciet aangeduid op de verbeelding.

### **2.2. Identiteit en karakteristiek**

#### **2.2.1. Historie**

Het plangebied is vanuit stedenbouwkundig oogpunt zeer gevarieerd en geeft een belangrijk deel van de geschiedenis van de groei van Ede weer. Het plangebied sluit aan bij de zuid-westzijde van het oude centrum van Ede en is stapsgewijs in zuid-westelijke richting gegroeid.

Tot het begin van de 20e eeuw bestaat het plangebied nog hoofdzakelijk uit buitengebied met verspreide bebouwing. Vanuit het centrum lopen dan al wel diverse oude routes (strengen) als radiaal richting het buitengebied zoals de Veenweg (nu Veenderweg) en de weg naar het toenmalige buurtschap Maanen (nu Verlengde Maanderweg). Dwars op deze radiaal lagen o.a. de verbindingen die nu bekend staan als de Telefoonweg, Ketelstraat, Schaapsweg en de Klaphekweg. Ook andere oude routes zijn tegenwoordig nog herkenbaar in o.a. de Hakselseweg, Kerkweg, Waterloweg en Prinsesseweg.

Ede is lange tijd een klein dorp, maar maakt in de 20e eeuw een enorme groei door. Vooral de aanwezigheid van de sporen, de vestiging van de twee kazernes (1904) en de komst van de Enka-fabriek (1919-1921) dragen hier aan bij.

De dorpse bebouwing in het plangebied beperkt zich in eerste instantie tot enige lintbebouwing langs de Veenderweg. Verder worden begin 20e eeuw tussen het spoor en de Schaapsweg de gasfabriek en de wasserij gebouwd. De eerste ontworpen buurt die in het plangebied wordt aangelegd is het tuindorp Kolkakker. Rond de jaren '20 en '30 ontstaat hier een kleine buurt met een recht stratenpatroon tussen de bestaande verbindingen van de Verlengde Maanderweg en de Kolkakkerweg.

Voor de 2e wereldoorlog groeit de lintbebouwing langs o.a. de Verlengde Maanderweg, de Hakselseweg, Schaapsweg, Waterloweg en Prinsesselaan. Er wordt dan ook al een begin gemaakt met grootschalige uitbreidingen aan de westzijde van het centrum, zoals de Bloemen- en Vogelbuurt en het Beatrixpark. Deze uitbreidingen moeten echter door de oorlog worden uitgesteld. De wegenstructuur van het Beatrixpark wordt al wel voor de oorlog aangelegd, maar pas na de oorlog ingevuld met bebouwing.

Vanaf de jaren vijftig breidt Ede zich in snel tempo verder uit. Tussen de oude strengen krijgen de Bloemen- en Vogelbuurt vorm en ook het Beatrixpark wordt bebouwd. Het verkeer krijgt een steeds grotere betekenis en grote ontsluitingswegen worden aangelegd zoals de Kastelenlaan aan de westzijde van het plangebied. De Veenderweg sluit hierop aan en is daarmee niet langer een verbindingsweg met het buitengebied, maar een radiaal binnen de stad. De beoogde ringstructuur over o.a. de Proosdijerveldweg en langs de Kolkakkerweg richting Ede-oost is nooit uitgevoerd. De route stopt nu abrupt bij het Rozenplein. In de jaren '70 wordt tussen de Hakselseweg en de Klaphekweg het bedrijventerrein Klaphek ontwikkeld voor de vestiging van kleine bedrijven. Met de aanleg van de Sint Hubertusbuurt, eveneens in de jaren '70, is het plangebied zo goed als volgebouwd. Deze buurt richt zich niet meer op de historische wegen maar heeft een eigen naar binnen gerichte opzet.

In de daarop volgende decennia tot nu vindt een continue proces van vernieuwing plaats. Deels gaat het dan om schaars bebouwde of nog onbebouwde plekken, maar veelal verdwijnt op verscheidene plekken de oorspronkelijke bebouwing. Het gaat hier o.a. om het gebied tussen de Veenderweg, Schaapsweg en Telefoonweg, het Stationsgebied, de locaties Zwaluwlaan, Johan Willem Frisolaan en Louise Henriettelaan. Recente ontwikkelingen zijn bijvoorbeeld de hoek Ernst Casimirlaan-Kerklaan, Nimrodlaan, het Gasfabriekterrein (nu in ontwikkeling) en de nieuwbouw van het Marnix College (Prins Bernhardlaan). Met de vernieuwing heeft op diverse plaatsen ook een schaa sprong plaatsgevonden van kleinschalige grondgebonden bebouwing naar etagebouw. Dit is vooral te zien aan de centrum-zijde en in het Stationsgebied.

### **2.2.2. Hoofdstructuur**

De hoofdstructuur van het plangebied wordt vooral bepaald door de oude routes en de invullingen tussen deze routes. De Veenderweg, de Klaphekweg, de Verlengde Maanderweg en de Schaapsweg hebben nog altijd een belangrijke functie voor de verkeerstructuur (vooral ook fietsverkeer) en vormen belangrijke dragers binnen een gebied met een sterk wisselend straten- en bebouwingspatroon. Wel zijn hier en daar oorspronkelijke doorgaande lijnen onderbroken, wat ten koste gaat van de herkenbaarheid en overzichtelijkheid. Het is een gebied zonder duidelijke kern of samenhang. Er is geen heldere scheiding tussen buurten, verschillende structuren en bouwstijlen lopen in elkaar over en een duidelijk centrum ontbreekt. De plek die daar nog het meest voor in aanmerking komt is het winkelcentrum aan het Rozenplein.

Het plangebied omvat een aaneenschakeling van bebouwing. Een aantal buurten hebben een groen karakter, maar openbaar groen van enig formaat is niet of nauwelijks te vinden. Er zijn geen parken aangelegd en er bevindt zich alleen een functionele waterpartij tussen het bedrijventerrein Klaphek en de Sint Hubertusbuurt. Binnen het gebied is daarmee ook weinig speelruimte.

Opvallend zijn de vele diepe binnenterreinen. Aan de oostzijde zijn dit vooral particuliere tuinen en ten westen van de Verlengde Maanderweg kennen deze terreinen verschillend

gebruik zoals bedrijvigheid, carports/parkeerplaatsen en maatschappelijke voorzieningen zoals scholen, buurthuizen en kinderspeelplaatsen.

Met de vernieuwing van het winkelcentrum is de doorgaande verbinding tussen de Proosdijerveldweg en de Hakselseweg verdwenen. Alleen voor fietsers loopt de route nog door.

### **2.2.3. Bebouwing**

De bebouwing in het plangebied bestaat uit oorspronkelijke lintbebouwing langs de oude routes, ontworpen buurten (Kolkakker), na-oorlogse buurten/wijken tussen het historisch wegenpatroon (Vogel- en Bloemenbuurt), latere na/oorlogse wijken met een eigen structuur (Sint Hubertus) en incidentele invullingen die zijn ontstaan in het kader van vernieuwing en schaalvergroting. Binnen het gebied is daarmee een diversiteit aan verkavelingstypen en bebouwingspatronen te onderscheiden.

De bebouwing binnen het plangebied bestaat in hoofdzaak uit woningen. De oudere bebouwing betreft vooral grondgebonden woningen met een kap. In de Bloemenbuurt en het Beatrixpark zijn portiekflats te vinden in drie of vier lagen. Echte hoogbouw kent het gebied niet. De hoogste en meest forse bebouwing staat langs de Kastelenlaan met terrasflats van 6 lagen hoog. Aan de zijde van het centrum is sprake van etagebouw in drie of vier lagen (appartementengebouwen boven winkels en bedrijven) met een uitschieter naar 7 lagen. Aan de Stationsweg staan enkele solitaire gebouwen (kantoren of wonen) tot 5 bouwlagen. Langs de randen van het plangebied is op diverse plekken recentere bebouwing aanwezig van (zorg) appartementen in vier tot zes lagen te vinden.

Binnen het gebied liggen tevens een tiental kerken en een aantal scholen. Met name langs de oude routes is ook sprake van incidentele bedrijvigheid. Een grotere mate van functiemenging is te vinden aan de centrumzijde, het Stationsgebied en ter hoogte van de hoek Veenderweg-Schaapsweg-Waterloweg-Leendert-Tulplaan- Merellaan.

### **2.3. Deelgebieden**

Het plangebied kan opgedeeld worden in een aantal deelgebieden met elk een eigen karakteristiek:

- Vogelbuurt-centrumzijde
- Bloemen- en Vogelbuurt
- Beatrixpark
- Nimrodlaan e.o.
- Sint Hubertusbuurt
- Stationsgebied



### 2.3.1. Vogelbuurt-centrumzijde



Deze buurt bestond oorspronkelijk uit lintbebouwing langs de oude wegen en bedrijvigheid op de binnenterreinen. Aan de zuidzijde lagen het gasfabriekterrein en enkele bedrijven langs het spoor. In de laatste decennia is deze buurt flink veranderd. Binnen een relatief klein gebied ligt tegenwoordig een variatie aan bebouwingspatronen uit verschillende tijdsperioden met elk een eigen karakter en schaal. De bestaande wegen zijn echter gebleven en nieuwe wegen zijn hier aan toegevoegd. Zowel de Veenderweg als de Waterloweg zijn meegenomen in de vernieuwingslagen, waardoor hier een opeenvolging van bouwperioden is te zien.

Ten zuiden van de Waterloweg is ter vervanging van de bedrijvigheid een woonbuurt aangelegd. Het is een herkenbare jaren '80 buurt met een kronkelige wegenstructuur, grondgebonden woningen in een eenvormige architectuur van twee of drie lagen en een kap, o.a. garageboxen aan de straatzijde en bergingen en parkeren op voorerven. De straatprofielen zijn smal en stenig en er is een centraal parkeerterreintje.

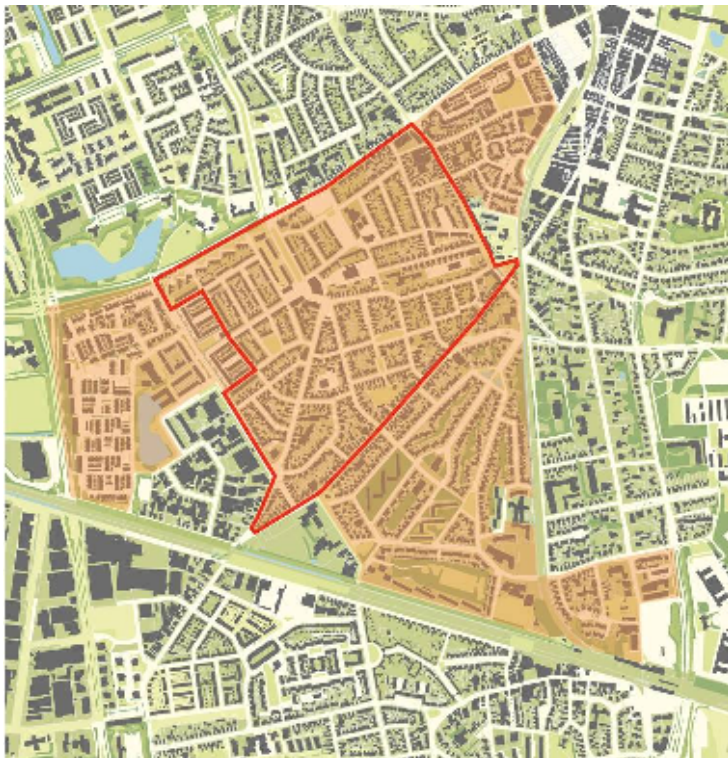
De lintbebouwing langs het eerste deel van de Veenderweg heeft in de jaren '90 plaatsgemaakt voor rechte rijen bebouwing in drie of vier lagen zonder kap bestaande uit grondgebonden woningen en appartementen. Daarachter, tussen de Veenderweg en de Waterlostraat, zijn nieuwe straten aangelegd met eveneens rijenwoningen en (zorg)appartementen. Het kronkelige stratenpatroon is hier doorgezet. Opvallend is de aangelegde groene open ruimte aan de Waterloweg.

Aan de zijde van het centrum heeft aan de Ketelstraat en de Telefoonweg een duidelijke schaalvergroting in de bebouwing plaatsgevonden. Aan de Telefoonweg, tegenover het Kuiperplein staat tegenwoordig bebouwing in drie of vier lagen met appartementen boven winkels en bedrijven. De hoek met de Veenderweg heeft een accent gekregen met zeven bouwlagen. Ook aan de Waterloweg en de Ketelstraat heeft deze schaalvergroting plaatsgevonden. Een nieuwe ontwikkeling zal plaats vinden op het terrein van de voormalige

Volvogarage aan de Waterloweg. Ook hier zullen woningen boven winkels en bedrijven worden gebouwd.

Recent is het gasfabriekterrein in ontwikkeling. Deze locatie valt buiten het plangebied, maar maakt wel deel uit van de buurt. Het betreft een projectmatig plan met vrijstaande en rijenwoningen langs de Schaapsweg en daarachter geschakelde woningen met inpandige garages. De oude panden van de gasfabriek zijn monumentaal en blijven behouden. In het gebied tussen de Veenderweg-Schaapsweg-Waterloweg-Leendert-Tulplaan-Merellaan is de vooroorlogse gegroeide structuur nog grotendeels intact gebleven. De bebouwing bestaat hier uit kleinschalige individuele woningen gemengd met diverse bedrijven, al dan niet op binnenterreinen, wonen boven winkels etc..

### 2.3.2. Bloemen en Vogelbuurt



Dit deelgebied wordt begrensd door de Veenderweg, de Schaapsweg, de Verlengde Maanderweg, de Hakselseweg en de Klaphekweg (m.u.v. de locatie Nimrodlaan). Het gebied omvat zowel vooroorlogse bebouwing als de eerste grote naoorlogse uitbreiding aan de westzijde van Ede. Het gebied kan grofweg verdeeld worden in twee delen met elk een eigen bebouwingspatroon. De scheiding ligt ongeveer bij de lijn Nachtegaallaan-Kolkakkerweg-Hakselseweg-Tuinderslaan.

Ten zuiden van deze wegen bestaat de bebouwing uit bouwblokken met kleinschalige bebouwing, vrijstaand of dubbel en duidelijk straatgericht. De bebouwing dateert uit de jaren '20 en '30 van de vorige eeuw en deels ook uit de jaren '50. De wegenstructuur was al grotendeels aangelegd voor de 2e Wereldoorlog, maar ten westen van de Kamperfoelielaan was deze nog niet volledig bebouwd. In de jaren '50 is voortgeborduurd op het kleinschalige bebouwingspatroon van voor de oorlog met dubbele woningen en rijtjeswoningen van twee lagen en een kap.



Een bijzonder woongebiedje is het tuindorp Kolkakker tussen de Kolkakkerweg en de Verlengde Maanderweg. Dit karakteristieke buurtje dateert uit de jaren '20 en is herkenbaar aan de sobere huisjes met bruine baksteen en de specifieke vormen van zadel- en wolfseindkappen. Van het westelijke deel van het oorspronkelijke plan van tuindorp de Kolkakker is alleen het stratenpatroon gerealiseerd. In de jaren '30 is dit deel geheel bebouwd met individuele vrijstaande huizen. De beoogde verbijzonderingen in de bebouwing bij de verbrede delen van de Bremstraat en de Papekoplaan zijn daarbij uitgebleven. De bebouwing bestaat in hoofdzaak uit woningen en er is vrijwel geen openbaar groen. Bepalend voor het groen zijn de boombeplanting in de straten en de voortuinen. Kenmerkend in dit deel van de Bloemen- en Vogelbuurt zijn de grote binnenterreinen al dan niet met bedrijvigheid of andere functies zoals een kinderdagverblijf, scholen en een speelterrein.

Het noordwestelijke deel van de buurt is in de jaren vijftig en zestig gebouwd en heeft een meer stedelijke opzet. De invulling bestaat voor het grootste deel uit bouwblokken met rijenwoningen die, evenwijdig aan de weg, het blok omsluiten. Als verbijzondering zijn een aantal rijenwoningen langs de Veenderweg schuin geplaatst. Van echte strokenbouw of open bouwblokken is in dit gebied nog geen sprake. Hierdoor is de scheiding tussen privé en openbaar nog duidelijk aanwezig. Alleen langs de Proosdijerveldweg zijn portiekflats in stroken gebouw. De rijenwoningen bestaan uit twee lagen en een kap. Op een aantal plekken zijn portiekflats in 3 of vier lagen gebouwd. Deze flats begeleiden o.a. de Proosdijerveldweg en de voormalige open ruimte ter hoogte van de Anjelierlaan (huidige locatie Nimrodlaan). Aan het Rozenplein zijn woningen boven winkels gelegen in bebouwing van drie tot vier lagen.

De vroeg na-oorlogse bebouwing is nog grotendeels intact gebleven. In de jaren '80 heeft het terrein rond de Zwaluwlaan een nieuwe invulling gekregen met rijenwoningen en dubbele woningen. Recente ontwikkelingen vinden plaats op de hoek van de Veenderweg-Ganzenweide en Veenderweg-Rozenlaan. Aan de Rozenlaan is nieuwe woonbebouwing gerealiseerd. De school op de locatie aan de Ganzenweide is gesloopt, hier zal op termijn ook nieuwe bebouwing komen.

Naast woningen zijn aanverwante voorzieningen, waaronder een aantal kerken en een winkelcentrum, gerealiseerd. Tussen de Buizerdlaan en de Kolkakkerweg is sprake van een groot binnenterrein met een school. De oude school is gesloopt en wordt vervangen door een nieuwe bredeschool. Bedrijven zijn niet of nauwelijks aanwezig.

De hoeveelheid openbaar groen is ook in dit noordelijke deel beperkt. Er zijn wel enkele groene pleinen zoals het Irisplein en de Ganzeweide. Groen in de straten wordt vooral bepaald door beplanting in de tuinen. Boombeplanting langs de straten is nauwelijks aanwezig.

### **2.3.3. Beatrixpark**

Het deelgebied Beatrixpark wordt begrensd door de Verlengde Maanderweg en beide spoorlijnen. Het deelgebied is opgebouwd volgens een vooroorlogs stedenbouwkundig plan en heeft een sterke stedenbouwkundige samenhang. De basis van het deelgebied wordt gevormd door een karakteristieke symmetrische structuur met een middenas (Beatrixlaan) en aan weerszijden een gelijkvormig wegenpatroon dat als een driepoot vanuit het centrum uitloopt richting spoor. Deze wegenstructuur is al in de jaren '30 aangelegd. De kerk op de markante plek in de zichtas van de Beatrixlaan en een enkele woning werden voor de 2e wereldoorlog gebouwd. Pas laat in de jaren vijftig is men werkelijk begonnen met bouwen en

werd het stratenplan met woningbouw ingevuld. Dit is ook te zien in de na-oorlogse architectuur van de woningen.



De bebouwing bestaat voor een groot deel uit bebouwingslinten met individuele of dubbele grondgebonden woningen. Ten zuiden van de Willem de Zwijgerlaan liggen twee gelijkvormige clusters met etagewoningen die schuin op de kavels staan. Tussen deze twee clusters staan rijenwoningen. Ook aan de Prins Bernhardlaan en Albertine Agnislaan staan rijenwoningen. Per straat is er sprake van een grote samenhang in bebouwingbeeld. Woningen zijn overwegend twee lagen en een kap. De etagewoningen zijn in drie lagen gebouwd.

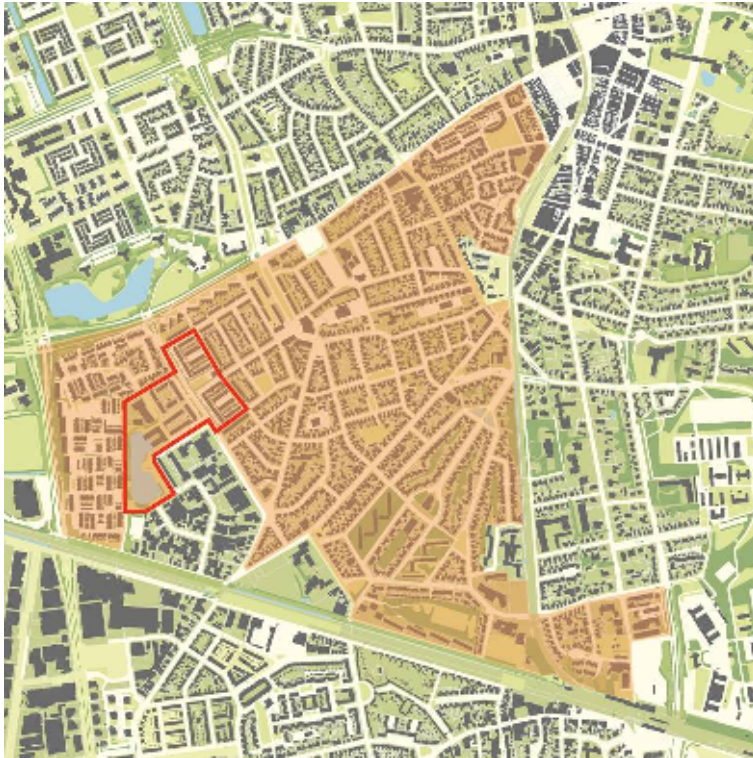
De meeste blokken zijn op de straat georiënteerd met uitzondering van de etagewoningen. Overgangen tussen privé- en openbare ruimte vinden plaats middels voortuinen. Parkeren vindt plaats op straat of op eigen erf.

Buiten het karakteristieke wegenpatroon is sprake van incidentele invullingen die afwijken van het heersende bebouwingsbeeld. Aan de Louise Henriettelaan en de Amalia van Solmslaan staan grotere bouwmassa's met (zorg)appartementengebouwen uit de jaren 70-90. Een deel van deze bebouwing zal worden vervangen door nieuwbouw en is buiten het plangebied gehouden. In de jaren '90 is de hoek Prins Bernhardlaan-Johan Willem Frisolaan-Irenelaan ingevuld met vrijstaande bebouwing van 1 laag met kap. Aan weerszijden van de Prins Bernhardlaan staan de schoolgebouwen van het Marnix College. Langs de Ernst Casimirlaan staan portiekflats van 3 lagen in een gestaffelde rooilijn langs het spoor. Ter hoogte van de Kerklaan zijn recent appartementen gebouwd in drie torentjes van 4 tot 6 lagen hoog.

Het deelgebied Beatrixpark is hoofdzakelijk een woonbuurt. Alleen langs de Verlengde Maanderweg is sprake van enige bedrijvigheid. Het gebied van Beatrixbuurt kenmerkt zich verder door het groene karakter. Het groen bevindt zich vooral rond de portiekflats, als

boombeplanting langs de straten, in de voortuinen en in de (zeer) diepe achtertuinen met bosachtige beplanting. Er is opvallend genoeg nauwelijks sprake van openbaar groen. Er zijn enkele plantsoentjes en achter het Marnix College ligt een sportveld. Ten noorden van de Prins Bernhardlaan ligt langs het spoor een begraafplaats. Tussen de portiekflats aan de Ernst Casimirlaan en de bebouwing aan de Prins Bernhardlaan ligt een groot stuk onbebouwde grond met een bosachtig karakter en hoogteverschil. Het is onduidelijk waarom deze grond nooit is bebouwd.

#### 2.3.4. Nimrodlaan e.o.



Een recente ontwikkeling binnen het plangebied is het deelgebied Nimrodlaan. Deze woonbuurt is circa 10 jaar geleden gerealiseerd aan weerszijden van de Klaphekweg. De structuur van de buurt sluit aan bij het rechte lijnige wegenpatroon en bebouwingsrichting van de omgeving. De bebouwing is als evenwel als eenheid ontworpen en vormt een eigentijdse invulling tussen de na-oorlogse woonblokken.

De bebouwing bestaat in hoofdzaak uit grondgebonden woningen van 1,5 tot 2,5 bouwlaag met een lessenaarsdak. Dit zijn rijenwoningen en geschakelde dubbele woningen. Opvallend is het grote, vijf bouwlagen hoge appartementencomplex aan de westzijde van de Weidmanlaan die deels in het water steekt. Naast dit appartementengebouw ligt nog een oude school.

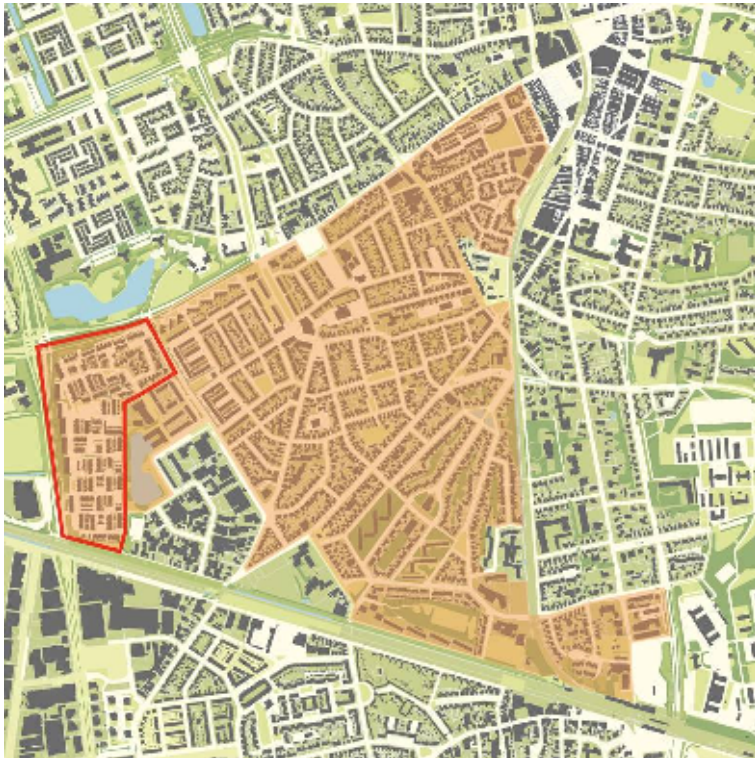
De Klaphekweg snijdt het deelgebied in tweeën. De woningen langs deze weg wordt ontsloten vanaf parallelwegen. De bebouwing aan de noordzijde is compact, zonder voortuin en met kleine achtertuinen. Aan de Salvia- en Akeleilaan zijn hofjes gecreëerd. De bebouwing aan de zuidzijde kent een ruimere opzet met grotere woningen en grotere percelen.

Centraal in het gebied liggen een buurthoek en een voetbalkooi. Openbaar groen is vrijwel niet aanwezig. Parkeren vindt plaats langs of haaks op de weg en deels op eigen terrein.



Het deelgebied sluit aan bij de waterpartij tussen de Jachtlaan en de Spinderweg. Deze waterpartij is destijds ontstaan uit de behoefte aan ontwatering en heeft vanwege de functie als overstortvijver een geringe recreatieve waarde. Met de nieuwe invullingen wordt wel op de aanwezigheid van de plas ingespeeld.

### 2.3.5. Sint Hubertusbuurt



Dit deelgebied wordt begrensd door de Kastelenlaan, Veenderweg, Klaphekweg en Jachtlaan. De Sint Hubertusbuurt is een klein woongebied met een heel eigen karakter dat afwijkt van de overige woonbuurten binnen het plangebied. Het deelgebied 'Sint Hubertus' is vrijwel in een onafgebroken periode gerealiseerd, waardoor sprake is van een stedenbouwkundige en architectonische eenheid die representatief is voor de bouw in de jaren zeventig.

De buurt is geheel los ontworpen van historische wegen en structuren en daarmee naar binnen gekeerd. De woningen staan dan ook niet aan de Veenderweg en de Klaphekweg, maar zijn hier juist met de achterkanten naar gericht.

De ontsluitingsstructuur bestaat uit een vijftal wegen die elk vanaf de Jachtlaan toegang geven tot de buurt. Deze wegen zijn als lussen onderling verbonden. Kenmerkend voor Sint Hubertus zijn de woonerven tussen de lusvormige ontsluitingswegen. De bebouwing bestaat in hoofdzaak uit rijenwoningen die langs de ontsluitingswegen of aan woonpaden dwars op de ontsluitingswegen zijn gesitueerd. In het noordelijke deel staan ook enkele vrijstaande woningen. De grondgebonden woningen bestaan overwegend uit een of twee lagen en een kap en hebben veelal een uitgebouwde entree aan de voorzijde. De oriëntatie van de woningen is op de interne ontsluitingswegen of woonpaden gericht. Bij aantal woonblokken is de achterzijde naar de openbare ruimte gericht.

Opvallend voor de buurt zijn de terrasflats langs de Kastelenlaan, die de achterliggende bebouwing afschermen van de drukke stedelijke ontsluitingsweg. Deze flats zijn 6 lagen

hoog, waarbij de bouwlagen naar boven toe terugspringen. Deze flats hebben lange tijd het beeld van Ede bepaald.

Openbaar groen bestaat vooral uit snippergroen aansluitend aan privé-tuinen en rond parkeerplekken en een enkel trapveldje. Parkeren geschiedt in de openbare ruimte langs de ontsluitingswegen of op parkeerterreintjes tussen de woonbebouwing. In het zuidelijke deel staan op verschillende plekken clusters met garageboxen.

Aandachtspunt binnen de buurt is de hoogspanningsleiding die dwars over de woonbebouwing loopt.

### 2.3.6. Stationsgebied



Het deelgebied Stationsgebied wordt begrensd door het spoor (Ede-Wageningen-Ede Centrum), de Klinkenbergerweg en de Prins Bernhardlaan-Berkenlaan.

Het station Ede-Wageningen is in 1845 gerealiseerd op de plek waar het spoor de oude grindweg richting Bennekom kruiste. In de periode rond 1900 is het gebied tussen het station en het centrum van Ede bebouwd met villa's en herenhuizen. Vanaf de jaren '60 hebben evenwel veel vernieuwingen plaatsgevonden binnen het deelgebied, waardoor weinig van deze bebouwing is overgebleven. Ook de ligging van het station aan de Bennekomseweg ging verloren met de aanleg van de Klinkenbergerweg en de Albertstunnel onder het spoor. Het station en stationsplein hebben daardoor een onduidelijke ligging binnen de stedelijke structuur gekregen. De wegenstructuur binnen het deelgebied is wel grotendeels intact gebleven met de Stationsweg en de Padberglaan.

Binnen het deelgebied zijn nog enkele fragmenten uit het verleden herkenbaar zoals de Keetmolen, enkele oudere woningen aan de Ariënsweg en de Padberglaan en de St. Antonius van Paduakerk op de hoek van de Prins Bernhardlaan en de Stationsweg. De molen en de kerk vormen bijzondere en waardevolle elementen binnen het deelgebied. Ook langs de Berkenlaan staat nog de oorspronkelijke bebouwing uit het begin van de vorige eeuw.

Het westelijke deel van het deelgebied heeft over het geheel nog een kleinschalige dorpse sfeer met grondgebonden woningen. De Bernhardlaan heeft het karakter van een oud lint, al is de oorspronkelijke lintbebouwing is op diverse plekken vervangen door nieuwe vrijstaande of dubbele woningen. Aan de Ariensweg en de Witte Hindepark heeft in de jaren '80 een geheel nieuwe invulling plaatsgevonden met dubbele woningen. Hier zijn nog wel de overblijfselen van de tuin/park van het voormalige hotel "Witte Hinde" te zien. Langs het Witte Hindepark, tussen de woningen en het spoor ligt nu een brede parkachtige groenzone met een aantal beeldbepalende grote eiken en beuken.

Het oostelijke deel van het stationsgebied mist vooral samenhang. Dit deel biedt ruimte aan appartementen, bedrijven, kantoren, horeca etc.. Er is echter sprake van een willekeurige opeenvolging van diverse bouwmassa's, bouwhoogtes, functies en inrichting.

Grondgebonden woningen staan direct naast een historische molen en een appartementencomplex van vijf bouwlagen. Het stationsplein omvat een grote parkeerplaats en busstation en ligt als lege, open ruimte naast de bebouwing. Door de rommelige inrichting en de geringe bebouwingsdichtheid oogt dit gebied als een restgebied.

Het gemeentelijk beleid zet in op een nieuwe inrichting van het station en stationsgebied met onder meer woningen, kantoren en een transferium. Het gebied dat bij de ontwikkeling van het stationsgebied wordt betrokken wordt begrensd door de Witte Hindepark, Ariensweg, Stationsstraat en de achterzijde van de lintbebouwing aan de Berkenlaan. De ontwikkelingen in dit gebied zijn nog in de fase van de planvorming. Het huidige station en stationsplein vallen buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.

# Beleidskader

## 2.4. Rijksbeleid

### 2.4.1. 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.

### 2.4.2. 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.

### 2.4.3. 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.

## **2.5. 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 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.

### **2.5.1. 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).



*Beleidskaart ruimtelijke structuur*

### 2.5.2. 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. De verordening is slechts een juridische vertaling van dit beleid, er is geen nieuw beleid aan toegevoegd. Zoals in de vorige paragraaf aangegeven bevindt zich binnen het plangebied een waterwingebied. Ook in de Verordening is het beleid voor waterwingebieden opgenomen (artikel 16 van de Verordening).

### 2.5.3. 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 (ambitieindicatie 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.

#### **2.5.4. 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 van de Maanderweg e.o. is geen zoekzone aangeduid.

#### *Conclusie*

Het zoekzonebeleid is niet van toepassing op het voorliggend bestemmingsplan.

### **2.6. Gemeentelijk beleid**

#### **2.6.1. Nota Detailhandel Ede**

De (Evaluatie) Nota Detailhandel 2009 is vastgesteld in mei 2009 door de gemeenteraad. Hierin wordt het functioneren van de winkels binnen de gemeente Ede beschreven en wordt ingegaan op waar ruimte is voor nieuwe ontwikkelingen. De Nota geeft ondermeer aan dat Ede Centrum zich verder ontwikkelt als winkelgebied voor recreatief winkelen. Voor het overige zijn nieuwe detailhandelsontwikkelingen slechts toegestaan in Ede Centrum (en de schil), Bellestein, De Spindop/omgeving Parkweg, Rozenplein, Stadspoort, het winkeldeel Het Nieuwe Landgoed, winkelconcentratie Vening Meineszstraat, verschillende verspreide kleinschalige winkelstrips/winkels én de winkelgebieden in de kernen. Voor specifieke branches (o.a. doe-het-zelf/ bouwmarkten, tuincentra) is vestiging op perifere locaties mogelijk (o.a. locatie Lorentzstraat).

#### **2.6.2. 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.

## 3. Onderzoek en randvoorwaarden

### 3.1. 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 en milieuaspecten. Per onderdeel worden het beleid en/of wetgeving weergegeven, waar vervolgens het plangebied aan wordt getoetst, gevolgd door de consequenties voor het bestemmingsplan.

### 3.2. 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.

In Ede maken de gebieden 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:

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 in pandig;
4. activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast 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. Daaruit is gebleken dat het merendeel van de bestaande bedrijven onder categorie A of B van de handreiking vallen. Dit betekent dat de bestaande bedrijvigheid naar maatstaven van de handreiking geen onevenredige hinder oplevert voor omliggende woningen.

### Bedrijvigheden buiten categorie A of B

Er zijn een aantal bedrijven die niet onder categorie A of B vallen. Deze krijgen een specifieke aanduiding in het bestemmingsplan. Dit betekent dat de bestaande bedrijfsactiviteiten kunnen worden voortgezet. Bij beëindiging van deze bedrijfsactiviteit kan in beginsel alleen een bedrijf met categorie A of B ter plaatse worden gevestigd. In de milieuvergunning waarover de bedrijven beschikken is inhoudelijk gekeken naar de bedrijfsactiviteiten in relatie tot de omgeving.

<b><u>Adres</u></b>	<b><u>Bedrijfsactiviteit</u></b>	<b><u>Milieucategorie</u></b>
Schaapsweg 10	'goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. < 1000 m2 (Categorie C)	3.2
Stationsweg 113	Benzineservicestation	2
Waterloweg 29	Groothandelsbedrijf in bouwmaterialen (Categorie C)	2

### *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. De huidige karakteristiek van het gemengde gebied met kleinschalige bedrijvigheid blijft daarmee behouden.

### **3.3. Groen**

#### *Beleid/regelgeving*

Groen in de bebouwde omgeving is belangrijk en heeft meerdere functies. Groen draagt namelijk bij aan de herkenbaarheid (esthetische waarde) van de stad en de leefbaarheid (economisch, sociaal pedagogisch waarde) van de buurt. Daarnaast herbergt groen ook een natuurfunctie, klimaatfunctie en milieufunctie. Om deze redenen vindt de Gemeente Ede het wenselijk een duurzame groenstructuur na te streven, zorgvuldig met de groenstructuur om te gaan en steeds te zoeken naar de goede combinatie van functies.

Het gemeentelijk beleid is gericht op het zoveel mogelijk behouden van het structureel groen en de structurerende laanbeplanting. Dit is in kaart gebracht in het groenstructuurplan (2003).

Een deel van het openbare groen is dusdanig van karakter of omvang, dat het als structureel groen is aan te merken. Het wijkpark en de uitlopers maken onderdeel uit van de wijkgroenstructuur. De watergangen in de wijk en de gebieden aan de randen van de wijk maken onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur.

#### *Bestaande situatie*

Dit gedeelte van Ede is zeer gevarieerd en geeft een belangrijk deel van de geschiedenis van de groei van Ede weer. De ruimtes tussen de oude verbindingswegen zijn bebouwd geraakt, grotendeels volgens vooropgezette plannen (tuindorp Kolkakker, Bloemen- en Vogelbuurt, Beatrixpark). Een aantal buurten hebben een groen karakter, maar openbaar groen van enig formaat is nauwelijks te vinden. Er is sprake van een tekort aan groenvoorzieningen in de wijk.

#### Hoofdgroenstructuur

Onderdelen van de hoofdgroenstructuur zijn de oude routes in het gebied: de radialen Veenderweg en Verlengde Maanderweg en dwars daarop de Schaapsweg, de Proosdijerveldweg-Hakselseweg en de Prins Bernhardlaan. Het betreft vooral laanboomstructuren; alleen langs de Proosdijerveldweg staan de bomen ook in het groen. Het gebied Maanderweg eo wordt ingesloten door lijnen van de hoofdgroenstructuur: aan de westkant de Kastelenlaan, aan de oostkant de spoorzone langs de lijn Ede-Amersfoort en aan de zuidkant de spoorzone langs de lijn Arnhem-Utrecht.

Voor de hoofdgroenstructuur langs het spoor geldt het volgende: Het beeld van Ede aan de noordzijde van het spoor is een continu groen beeld van sportvelden, groenstroken langs het spoor en gebouwen in het groen. Dit beeld dient in stand te blijven. De strook heeft bovendien een functie voor de ecologische verbindingen oost-west. Enkele terreinen

aangrenzend aan de groenstrook langs het spoor hebben een functie als openbare groenvoorziening, zoals het groengebied ten zuiden van de Prins Bernhardlaan, de speelplekken langs de E. Casimirlaan en het groengebiedje langs het Witte Hindepark. De wijkgroenstructuur bestaat uit de bomenstructuur langs de Kampoorfoelielaan-Willem de Zwijgerlaan en die langs de Klaphekweg. Kleinere oppervlaktes aan wijkgroen liggen verspreid door de wijk. In het deelgebied ten noordwesten van de Verlengde Maanderweg liggen kleinere openbare groengebiedjes. Het deelgebied Beatrixpark ten zuidoosten van de Verlengde Maanderweg, is een buurt met een sterk stedenbouwkundig patroon en een zeer groen karakter. In het Beatrixpark ligt het wijkgroen vooral als particulier groen: rond de portiekflats, als boombeplanting langs de straten, in de voortuinen en in de (zeer) diepe achtertuinen met bosachtige beplanting. Maar er is nauwelijks openbaar groen.

De laanboomstructuren kennen ontbrekende schakels, zoals bij de Klaphekweg ter hoogte van de bedrijven en bij kruisingen. Dit beperkt de herkenbaarheid. (De groeiplaatsfactoren boven en ondergronds zijn beperkt, omdat bijna alle bomen in de trottoirs staan.)



uitsnede groenstructuurplan Ede '03



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

Het beleid voor deze wijk is gericht op een duurzame instandhouding van de laanbomenstructuur en het verkrijgen of behouden van eenheid in het ruimtelijk beeld van de laanbomenstructuur. Bij ontwikkelingen dient rekening worden gehouden met het tekort aan groenvoorzieningen in de wijk. Het groengebied in de spoorzone zou gebruikt kunnen worden om het tekort aan groene openbare ruimte op bovenwijks niveau aan te vullen. Ook het met woningbouw te ontwikkelen SOMA terrein ligt in dit vlak van de hoofdgroenstructuur.





(nieuw) bodemonderzoek moeten worden verricht. Als hieruit blijkt dat de bodemkwaliteit niet volstaat voor het beoogde gebruik, dan zal de bodem tot het vereiste kwaliteitsniveau gesaneerd worden.

#### *Bestaande situatie*

Op de bodemkwaliteitskaart (BKK) komt naar voren dat het plangebied Maanderweg eo in een grotendeels onverdacht gebied van bodemverontreiniging ligt. 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.

Verder zijn in het plangebied enkele gevallen van ernstige bodemverontreiniging bekend. Deze worden niet in deze bestemmingsplanprocedure opgepakt, maar in een ander kader. De van bodemverontreiniging verdachte locaties liggen verspreid en zijn relatief klein in omvang.

De grondwaterstand in het gebied varieert tussen de 1,5 m-mv in het westen tot >5,0 m-mv in het oostelijk deel en wordt daarom niet altijd 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. Het bestemmingsplan Maanderweg betreft een actualisatieplan en is conserverend van aard. Daarom is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

### **3.5. Water**

#### *Beleid/regelgeving*

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Waterplan 2008-2012. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede, Waterschap Vallei & Eem, Provincie Gelderland en Waterleidingbedrijf Vitens. De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water, die in het Waterplan worden beschreven zijn:

- Vasthouden, bergen, afvoeren van regenwater
- Scheiden van vuil en schoon water
- Vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving

#### Hemelwaterbeleid

Schoon hemelwater dient waar mogelijk in de bodem geïnfiltreerd te worden conform artikel 2.7.5 van de bouwverordening en de eisen gesteld in het hemelwaterbeleid. In het hemelwaterbeleid "In de weer met neerslag" zijn de doelstellingen ten aanzien van hemelwater uit het waterplan operationeel uitgewerkt. Afkoppeling van daken gebeurt bij voorkeur via zichtbare afvoer en infiltratie en wel om de volgende reden.

- foutieve afkoppeling zichtbaar (voorkoming bodemvervuiling)
- bewustwording burger
- verbeteren kwaliteit leefomgeving

De keuze voor een infiltratievoorziening, alsook de uitwerking van de benodigde bergingscapaciteit dient afgestemd te worden met de gemeente Ede.



### Grondwatervisie

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.

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 160 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 1,5 m-mv in het westelijk deel tot > 5 m-mv in het oostelijk deel van het gebied. Het grondwater stroomt globaal in westelijke tot zuidwestelijke richting.

### Riolering

In het grootste deel van het gebied ligt een gemengde riolering. Het Beatrixpark is afgekoppeld. Dit geldt ook voor de Schaapsweg, in deze gebieden wordt het hemelwater dat op verharding valt geïnfiltreerd in de bodem.

Binnen het plangebied bevindt zich op de hoek van de Jachtlaan met de Noorder Parallelweg een bergbezinkbassin. Dit is een rand voorziening voor het goed functioneren van het rioleringsstelsel. Bij overbelasting van het stelsel loopt eerst deze voorziening vol, waarna het afvalwater overstort op de vijver aan de Jachtlaan.

### 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 (bv. 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. Hierbij kan overleg met het Waterschap nodig zijn.

Voor het overige worden geen belemmeringen voorzien bij het bestemmingsplan vanuit water.

## **3.6. 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 75<sup>1</sup>. Voor de algemene soorten uit tabel 1 van AMvB artikel 75 geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een 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, hollen 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.

De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van de

Natuurbeschermingswet:

Natura 2000 gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden);

Beschermde natuurmonumenten;

Wetlands.

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. Ook kunnen ontwikkelingen die buiten de begrenzing van het Natura 2000 gebied gelegen zijn,

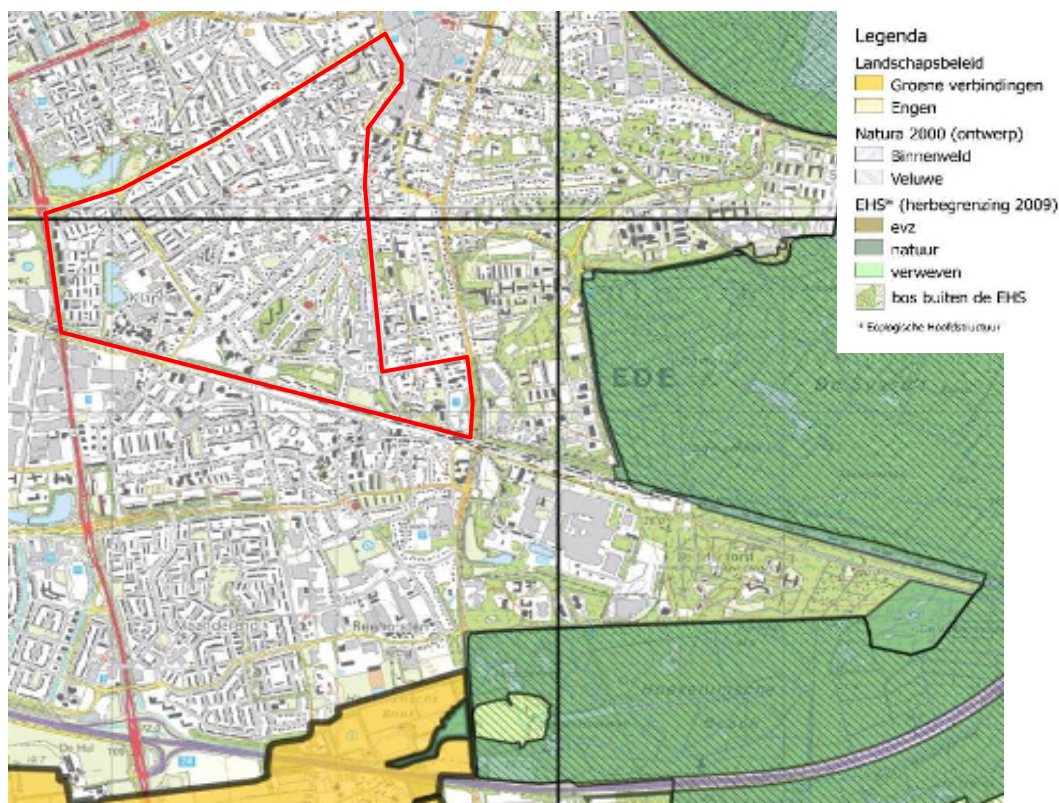
---

<sup>1</sup> 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.

negatieve effecten teweeg brengen op het Natura 2000 gebied, er is dan sprake van zogenaamde 'externe werking'.

Wanneer er de kans bestaat op (significant) negatieve effecten, dient een dergelijke ruimtelijke ontwikkeling aan de Natuurbeschermingswet getoetst te worden. Dit kan leiden tot een vergunningplicht op grond van de Natuurbeschermingswet, middels een verslechterings- en verstoringstoets bij negatieve effecten en een passende beoordeling wanneer er significant negatieve effecten verwacht worden.

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.



*Beleidskaart Natuur - Ligging Natura 2000 gebieden, EHS en gemeentelijke groene verbindingen*

### Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Het hoofddoel van het ruimtelijk beleid voor de ecologische hoofdstructuur (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.

De EHS bestaat uit de verschillende onderdelen, onderscheid wordt gemaakt tussen volgende gebieden:

EHS-natuur - bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden;

EHS-verweving - gebieden met ander gebruik dan natuur, maar met hoge natuurwaarden;

ecologische verbindingzones – gebieden die verbindingen bewerkstelligen tussen de EHS onderdelen.

Voor de EHS geldt de 'nee tenzij'-benadering. Dit houdt in dat ruimtelijke ingrepen en bestemmingsplanwijziging uitsluitend wordt toegestaan wanneer er sprake is van redenen van groot openbaar belang én er geen reële alternatieven zijn. De kernkwaliteiten en omgevingscondities vormen hiervoor het toetsingskader. De effecten van een ingreep moeten gecompenseerd worden. In de Nota Ruimte worden daarom twee instrumenten genoemd die meer maatwerk en een ontwikkelingsgerichte aanpak in de EHS mogelijk moeten maken: de EHS-saldbenadering en herbegrenzen van de EHS.

Ontwikkelingen zijn mogelijk, wanneer deze, de kernkwaliteiten van de EHS versterken en bijdragen aan de realisatie van de EHS. De provincie Gelderland heeft de wezenlijke kenmerken en waarden beschreven in de 'Streekplanuitwerking - Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur'.

### *Bestaande situatie*

Het grootste deel van het plangebied bestaat uit bebouwing, het merendeel voor woondoeleinden, ten dele bedrijfsbestemming. In de wijk zijn relatief veel en oude groenstructuren aanwezig. In het zuiden en oosten wordt het plangebied begrensd door de spoorzone. De oudere en grotere groenstructuren zijn van belang voor verschillende fauna in het stedelijk gebied, met name voor broedvogels en vleermuizen.

Op ruim 500 meter afstand ten oosten van het plangebied is het Natura 2000 gebied de Veluwe gelegen. Het Natura 2000 gebied maakt tevens deel uit van de EHS-natuur. Zie ook de 'beleidskaart natuur' voor de exacte begrenzingen van deze gebieden en de ligging t.o.v. de planlocatie. Belangrijke, in de directe omgeving gelegen gebieden met hoge natuurwaarden zijn het Landgoed Hoekelum met het Hoekelumse Bosch en verder noordelijk het voormalige Enka-terrein. Vanwege het groene karakter van de wijk zullen er naar verwachting ook beschermde soorten afkomstig uit deze omliggende gebieden binnen het plangebied voorkomen.

### Ecologisch onderzoek

Voorafgaand aan 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*

- Dit deel van het te actualiseren bestemmingsplan is conserverend van aard. In het kader van de bestemmingsplanvaststelling worden geen ingrepen of bestemmingsplanwijzigingen beoogd. Vanuit het perspectief van de Flora- en Faunawet, de Natuurbeschermingswet of de EHS zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan. Er is geen onderzoek nodig om dit deel van de bestemmingsplanactualisatie door te voeren .
- Voor alle nieuw te ontplooiën ruimtelijke ontwikkelingen of bestemmingsplanwijzigingen die mogelijk een negatief effect teweeg brengen op beschermde soorten of leefgebieden, geldt dat deze getoetst dienen te worden aan de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet en mogelijk het beschermingskader van de EHS.

## **3.7. Archeologie**

### *Beleid/regelgeving*

#### Nota Archeologie in Evenwicht (2012-2015)

Op 5 juli 2012 is de nota 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' door de gemeenteraad vastgesteld. De nota stoelt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), een wetwijziging van de Monumentenwet. 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 en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch onderzoek opgenomen en is een verruiming (versoepeling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. De nota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

#### Cultuurhistorische waardenkaart (2012)

Het beleid in de archeologienota is gekoppeld aan de Edese Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Op deze kaart staan alle in de gemeente bekende en te verwachten cultuurhistorische (en dus ook archeologische) waarden.<sup>2</sup> De integrale cultuurhistorische beleids- en waarderingskaart, die deel uitmaakt van de CHW, toont vier categorieën cultuurhistorisch waardevolle zones. In deze zones zijn gebieden met bekende en te verwachten archeologische waarden geïntegreerd. Voor een verdere onderbouwing van de totstandkoming van de cultuurhistorische zones wordt verwezen naar RAAP-rapport 2500, met name deel IV en kaartbijlage 6.

---

<sup>2</sup> Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neefjes, N.W. Willemse, S. van der Veen & J.A. Wijnen, in voorb.: Sporen van ontwikkeling; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en -stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede, RAAP-rapport 2500, Weesp.

In consoliderende bestemmingsplannen wordt conform archeologienota in principe alleen rekening gehouden met bekende en te verwachten archeologische waarden in terreinen die zijn ondergebracht in Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1. In deze (oranje) gebieden bestaat een reële kans op het aantreffen van waardevolle archeologische resten. Een ander argument om de planologische bescherming van ondergrondse cultuurhistorische waarden in een gebied af te laten hangen van de aanwezigheid van bovengrondse cultuurhistorische waarden (ensembles) heeft te maken met focus en herkenbaarheid. Een focus op zichtbaar cultuurhistorisch betekenisvolle gebieden maakt uitvoering van archeologische regelgeving in praktische zin beter mogelijk en daardoor meer succesvol. In conserverende bestemmingsplannen worden bekende en te verwachten archeologische waarden bovendien niet direct bedreigd. Grootschalige ontwikkelingen die archeologische waarden onevenredig kunnen aantasten, worden in het onderhavige plan niet mogelijk gemaakt.





## Cultuurhistorische Waardenkaart Ede

Integrale waardering

RAAP-rapport 2500, kaartbijlage 6, schaal 1:25.000

legenda

### BESTEMMINGEN

-  Waarde-Cultuurhistorie 1: hoge cultuurhistorische betekenis (landschap, archeologie en historische (steden)bouwkunst)
-  Waarde-Cultuurhistorie 2: middelhoge cultuurhistorische betekenis
-  Waarde-Cultuurhistorie 3: middellage cultuurhistorische betekenis
-  Waarde-Cultuurhistorie 4: lage cultuurhistorische betekenis



*Het plangebied op de (concept) Cultuurhistorische Waardenkaart Ede (2012)*



### *Bestaande situatie*

In plangebied Maanderweg eo bevinden zich geen archeologische rijksmonumenten of terreinen van archeologische waarde. Alleen de bekende en te verwachten archeologische waarden in CHW-zone 1 (zie figuur) zijn in onderhavig plan van belang. Dat zijn de zones met een overwegend hoge trefkans op archeologische vindplaatsen rondom de Kolkakker-Schaapsweg-Veenderweg, het Beatrixpark en de Stationsweg. Archeologische resten kunnen hier op een gemiddelde diepte vanaf 30 cm beneden maaiveld aanwezig zijn.

In het plangebied is op 8 locaties archeologisch veldonderzoek uitgevoerd (zie tabel). Op basis van dit onderzoek kan voor 6 locaties worden geconcludeerd dat de trefkans op intacte (behoudenswaardige) archeologische resten in (betreffende delen van) deze gebieden klein is. Verder archeologisch onderzoek wordt hier door de gemeente Ede niet noodzakelijk geacht. In de 2 andere gebieden toont het onderzoek dat er nog waardevolle archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Nader onderzoek wordt hier, afhankelijk van planvorming, door de gemeente noodzakelijk geacht.

<b>Onderzoeksnummer</b>	<b>Locatie</b>	<b>Onderzoeksrapport</b>	<b>Vervolgonderzoek</b>
geen	Opaalstraat/Ketelstraat (Veenderlo)	Veldwerkverslag E. Zuurdeeg (DO 1996)	Nee
5794	Ernst Casimirlaan	BAAC rapport 03.016 (IVO-boren 2003)	Nee
15686	Tuinderslaan	ADC-rapport 558 (IVO-boren 2006)	Nee
22771	Verlengde Maanderweg	ADC-rapport 1036 (IVO-proefsleuven 2007)	Nee
29215	Schaapsweg 61	ADC-rapport 1530 (IVO-proefsleuven 2008)	Ja
38582	Spoorzone	Synthegra Rapport S090424 (IVO-boren 2010)	Ja, in sommige deelgebieden
42337 / 44780	Rozenlaan	ADC-rapport 2430 (IVO-boren 2010); ADC-rapport 3171 (AB 2010)	Nee
42395	Wulplaan 1/ Kolkakkerweg 90	Grontmij Archeologisch Rapport 981 (IVO-boren 2010); dagrapporten AWN (AB 2011)	Nee

Voor een verdere beschrijving van de in het plangebied bekende en te verwachten archeologische waarden wordt verwezen naar RAAP-rapport 2500, met name kaartbijlage 2.

### *Conclusie*

Aan CHW-zone 1 is ter planologische bescherming een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' toegekend. Aan deze dubbelbestemming is een vergunningstelsel gekoppeld,

waarmee onevenredige aantasting van bekende en te verwachten archeologische waarden getracht wordt te voorkomen. Bouw- en aanlegwerkzaamheden dieper dan 30 cm beneden maaiveld en met een oppervlak groter dan of gelijk aan 250 m<sup>2</sup> kunnen op basis van het opgenomen vergunningstelsel in deze gronden alleen doorgang vinden onder de voorwaarde van aanvullend archeologisch onderzoek.

De beschermende regeling geldt niet voor locaties die in het verleden archeologisch zijn onderzocht en die door de gemeente zijn vrijgegeven (zie tabel). Deze zones zijn niet planologisch beschermd.

#### 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 (zie Erfgoedverordening Gemeente Ede 2012, artikel 17 en 18).

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 planregels opgenomen ondergrenzen of wanneer aantoonbare technische maatregelen worden getroffen waardoor archeologische (verwachtings)waarden in de bodem (in situ) kunnen worden behouden.



### 3.8. 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. 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.

##### *3. 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 schadelijke ontwikkelingen bij of aan beschermd monumenten te sturen of te voorkomen, zijn bouwvlakken weloverwogen gekozen en terughoudend ingevuld. Op deze wijze worden monumentale waarden ook planologisch geborgd.

#### Provincie

##### *1. 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. Ruimtelijke Verordening Gelderland (2011, herziening juni 2012)*

De herziene verordening richt zich onder andere op het behoud of het herstel van molenbiotopen, dat wil zeggen de directe omgeving van molens die van belang is voor de windvang en daarmee van invloed is op het functioneren van de molen als maalwerktuig én als monument.



*De Keetmolen aan de Stationsweg in Ede*

De verordening vermeldt dat in bestemmingsplannen die betrekking hebben op gronden gelegen binnen de molenbiotoop geen nieuwe bebouwing danwel beplanting wordt toegestaan, tenzij in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat het functioneren van de molen door middel van windvang niet wordt beperkt. Met name in een bebouwde omgeving kunnen ook andere belangen in het geding zijn waarbij zekere beperkingen ten aanzien van de windvang of de belevingswaarde niet altijd zijn uit te sluiten. Dit zal echter goed moeten worden beargumenteerd waarbij met het belang van het behoud van het goed functioneren door middel van windvang nadrukkelijk rekening dient te worden gehouden. Het plan zal hiervoor waarborgen moeten bevatten. Waarborgen kunnen bestaan uit planologische voorwaarden aan bebouwingsafstanden en -hoogten en/of bouwkundige dan wel landschappelijke ingrepen wanneer in de nabijheid van een molen of molenrestant bouwwerken nieuw worden opgericht, gewijzigd, aangelegd of beplanting wordt aangebracht waardoor het functioneren van de molen wordt belemmerd of onmogelijk wordt gemaakt. Berekeningen hieromtrent kunnen worden gemaakt aan de hand van een biotoopformule. Deze wordt landelijk als standaard gehanteerd bij de berekening van aanvaardbare obstakelhoogten. Voor de berekening van de toelaatbare obstakelhoogten in de molenbiotoop van windmolens zijn een aantal factoren van groot belang, onder andere het type molen (stelling-, beltmolen of grondzeiler), de afmetingen van molen en

molenonderdelen (hoogte en grootte wiekenkruis), en het gebied waarin de molen zich bevindt (landelijk of stedelijk gebied).

Bestemmingsplannen moeten in overeenstemming met de RVG worden gebracht. Op dit bestemmingsplan is de molenbiotoop van de in het plangebied gelegen Keetmolen (Stationsweg 118) en van de buiten het plangebied gelegen Concordiamolen van invloed. Deze molenbiotopen zijn nog niet opgenomen in dit bestemmingsplan omdat alle Edese molenbiotopen te 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. 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 bijvoorbeeld een gebruiksvormen zijn die onwenselijke gebouwaanpassingen met zich meebrengen of verstoringen 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 gebruiksmogelijkheden en 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. Dit bestemmingsplan beperkt zich echter nog tot de beschermde gebouwde monumenten in het plangebied. De inventarisatie van alle overige karakteristieke 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 wegging 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.

## *Bestaande situatie*

### I. Ontwikkelingsgeschiedenis plangebied

#### a) lijnen en structuren

De bebouwing in het gebied binnen de grenzen van dit bestemmingsplan is tot stand gekomen op het Maanderzand, een woeste zandverstuiving, en het Oortveld, een heideterrein van oorsprong. Beide gebieden maakten oorspronkelijk deel uit van het buurtschap Maanen. In 1845 werden ze echter fysiek afgesneden van dit gebied als gevolg van de totstandkoming van de spoorlijn Amsterdam-Nijmegen. Het buurtschap werd in 1911 opgeheven.



*Het plangebied in 1872.*

Het Maanderzand was een gevreesde zandverstuiving die omliggende gebieden met enige regelmaat tot woestijnlandschap deed veranderen. Het gebied werd dan ook nauwelijks doorkruist door wegen. Die hielden het er simpelweg niet lang. In 1874 doet men een eerste poging om de overlast van de zandstormen te beteugelen. Er wordt een plan gemaakt voor de ontwikkeling van de huidige Stationsweg waarbij een laan (het Zwarte Laantje) met dennen en beuken werd aangelegd als windscherm. Topografische kaarten vanaf 1900 tonen daarnaast dat het gebied van het Maanderzand steeds verder begroeid werd met heide en bos. De huidige Verlengde Maanderbuurtweg, een oude route vanuit de kern van Ede naar het buurtschap Maanen, zien we vanaf 1900 dan ook vast terug op kaarten. De kern van het Maanderzand is tot in de jaren vijftig van de twintigste eeuw een zanderig, heuvelachtig gebied gebleven.

Het Oortveld was getuige een kaart uit 1872 grotendeels in gebruik als akkerbouwgebied. Een aantal heidevelden is desondanks nog te onderscheiden. De akkers lagen in een onregelmatig patroon en waren veelvormig van aard. Sommige lijken bolvormig. Langs de Veenderweg (toen Veenweg geheten), een tweede verbinding tussen Ede en het buurtschap Maanen, stond enige dorpse bebouwing. Aan het eind bevond zich een boerenclave dat 'Klaphek' was genaamd.

In het noorden van het plangebied loopt haaks op de radialen vanuit Ede (Verlengde Maanderbuurtweg en Veenderweg) de Schaap Steeg. Vermoedelijk een oude schaapsdrift die later verworpen is tot de Schaapsweg. Zuidelijker in het plangebied bevindt het oude tracé van de Diedenweg. Binnen het plangebied liep deze naar alle waarschijnlijkheid over de huidige Kerkweg, de verdwenen Spinder Steeg, de verdwenen Peppelen Steeg en de huidige Veenderweg.

Tussen 1872 en 1900 vinden er maar sporadisch ontwikkelingen plaats. De eerstvolgende noemenswaardige ontwikkeling in het plangebied is de realisatie van de spoorlijn tussen Ede en Nijkerk in 1902. De komst van het spoor maakte mogelijk dat er in het noorden van het plangebied – in de oksel tussen de Schaapsweg en het spoor - een gasfabriek gebouwd kon worden én kon functioneren. Vanaf het eind van de jaren twintig raakte het gebied dichter bevolkt en ontstaat er meer bebouwing langs de belangrijkste uitvalswegen vanuit Ede. Zo waren de Woningbouwvereniging Ede en Patrimoniums Woningbouwvereniging in 1919 begonnen met de bouw van een tuindorp ten zuiden van de Schaapsweg. Het ontwerp van het tuindorp was gemaakt door de architect G. Feenstra in samenwerking met L. van Zoelen Hzn. Het tuinplan werd ontworpen door tuinarchitect Lindeman en bestond uit collectieve voortuinen en straatbomen, die gezamenlijk als bindend (groen-) element in de buurt dienden. Het ontwerp is besloten van opzet. Tussen twee bestaande uitvalswegen (Verlengde Maanderweg, Kolkakkerweg) ligt de Brinkweg, die verschillende keren verspringt. Haaks hierop staan de straten, die aansluiten op de uitvalswegen. Bij de aansluiting op de uitvalswegen zijn in het ontwerp de huizen dicht bij de straat geplaatst, zodat er een soort van poorten ontstaan. De Papekoplaan en de Bremstraat hebben een verbreding met plantsoen. Verder typerend voor een tuindorp is de geringe dichtheid: ca. 30 woningen per hectare. De architectuur van de woningen bevat elementen van het baksteenexpressionisme.



Het oostelijke plandeel is volgens het ontwerp van Feenstra gerealiseerd. Het is nog steeds als een afzonderlijk, karakteristiek gebied binnen het deelgebied herkenbaar. Het westelijke plandeel is begin jaren '30 gegund aan een particuliere aannemer. Het stratenplan werd daarbij intact gelaten, maar in plaats van rijtjeshuizen en twee-onder-een-kappers kwamen er vrijstaande huizen. Van het tuinplan zijn de straatbomen nu als enige overgebleven. Ze staan vooral aan de Brinkweg.



De bouw van het tuindorp was de eerste in een reeks van initiatieven. In de jaren dertig lag een stedenbouwkundig plan klaar voor de ontwikkeling van het Maanderzand. Dit was volgens de Edesche Courant van 23 april 1938 afkomstig van de N.V. "Park Kersbergen, Maatschappij tot Exploitatie van bouwterreinen" en gemeentewerken. Het betreffende stratenplan waarin de vorm van een tulp of hooivork te onderscheiden is, werd pas veel later ingevuld met woningbouw. Door het uitbreken van de Tweede Wereldoorlog raakte de woningbouw gestagneerd. Alleen de kerk kwam nog voor de oorlog tot stand. Tot in de jaren vijftig heeft deze kerk eenzaam in de woeste vlakte gestaan. Het noordwestelijke deel van de buurt is in de jaren vijftig en zestig conform de wijkgedachte ingevuld. Naast woningen zijn veel aanverwante voorzieningen, waaronder een groot aantal kerken en een winkelcentrum. Bij het Rozenplein eindigt de Proosdijer Veldweg, een belangrijke ontsluitingsweg. Opvallend in dit gedeelte zijn de groene pleinen zoals het Irisplein en de Ganzeweide en het stedelijke karakter door de aanwezigheid van flatgebouwen. De bebouwing zijn in blokken ten opzichte van elkaar gegroepeerd. Dit alles heeft ertoe geleid dat het plangebied in de jaren zeventig van de twintigste eeuw geheel was volgebouwd. Met name in de zuidwesthoek van het plangebied is dit ten koste van historische lijnen en structuren gegaan.





*De gasfabriek omstreeks 1910.*

b) Jonge Bouwkunst (1850-1940):

In het plangebied is de Keetmolen het oudste, beschermde monument. De molen werd gebouwd als koren-, olie- en pelmolen. Op 12 juli 1865 sloeg de bliksem in de molen die toen nog een achtkantige stellingmolen was. Op de resterende stenen onderbouw werd vervolgens een nieuwe molen gebouwd. De romp van de nieuwe molen werd uit baksteen opgetrokken maar kreeg niettemin de voor houten molens kenmerkende, achtkantige vorm. Voor de bediening van het gevucht werd een belt ontworpen. Aan de achterzijde van de belt is een in- en uitrit voor grondstoffen en producten.

Naast de Keetmolen bevindt zich een molenaarswoning.

Tegen de belt van de Keetmolen bevindt zich een molenaarswoning uit 1865. Toen in 1865 de belendende molen door blikseminslag afbrandde, kon de op dat moment reeds naastgelegen molenaarswoning worden gered. In 1977 werd de woning ingrijpend gemoderniseerd en wit geschilderd.

Tussen 1904 en 1916 kwam het in het noorden van het plangebied de gasfabriek tot stand. Dit complex bestond in eerste instantie uit een hoofdgebouw (met stokerij en loods), een kantoor met werkplaats en een bazenwoning. Ook kwam er een grote gashouder tot stand. Onderdeel van het complex was ook een kolenwasserij wat naar alle waarschijnlijkheid niet meer dan een daartoe geschikte maakte plek was op het terrein. Later, omstreeks 1916, werd het complex uitgebreid met een zuiverhuis. Aan het verschil in architectuur met de andere gebouwen is de latere bouwdatum van het zuiverhuis herkenbaar. Ten tijde van de totstandkoming van onderhavig bestemmingsplan worden plannen afgerond voor de herbestemming van de rijksbeschermden gebouwen.

In het plangebied bevinden zich drie kerken, waarvan er twee in de jaren dertig van de twintigste eeuw tot stand kwamen en een na de tweede wereldoorlog. Ten eerste de Beatrixkerk (1939, toen nog Zuiderkerk genaamd), die een centrale plek inneemt in het stedenbouwkundig plan dat door de N.V. "Park Kersbergen, Maatschappij tot Exploitatie van bouwterreinen" en gemeentewerken is ontworpen. Deze kerk stond meer dan een decennium als een solitair op het Maanderzand omdat als gevolg van de oorlog de woningbouw stagneerde. De tweede kerk uit de jaren dertig bevindt zich langs het oude tracé van Verlengde Maanderbuurtweg. Het betreft een vrijstaande kruiskerk gebouwd in 1937-38. Kenmerkend aan deze kerk is de lage basis in combinatie met de hoge topgevels en forse, steil dakschilden van de elkaar kruisende zadeldaken.



*De Beatrixkerk op het Maanderzand*

### c) Wederopbouw (1940 - 1965)

De rooms-katholieke kerk (St. Antonius van Padua) aan de Stationsweg dateert uit 1952-1953 en is gebouwd ter vervanging van de in 1944 verwoeste kerk op deze plek. De verwoesting was het gevolg van een forse bominslag bij het station van Ede-Wageningen. De eerste kerk stamde uit 1920 en was nodig geworden omdat de stichting van de kazernes veel rooms-katholieken naar Ede bracht. De bouwtrant is, vanwege de verwijzingen naar historische bouwstijlen en -typen (basiliektype, frontons, rondboogfries enz.), traditionalistisch te noemen. Bij de kerk hoort een pastorie, die in 1950 is gebouwd ter vervanging van de evenals de kerk in de oorlog verloren gegane pastorie. Achter de kerk bevindt zich een begraafplaats met het bijzondere grafmonument van F.A.R. Padberg. Dit grafmonument uit 1924 overleefde de bominslag wél en herinnert aan de geaccepteerde positie die de overledene had verworven binnen de Rooms Katholieke gemeenschap van Ede.



*De St. Antonius van Padua uit 1952-1953*



*Het grafmonument van Padberg*

## II. Cultuurhistorische elementen

Entiteiten	Grondslag	aanduiding
- beschermde rijksmonumenten	Monumentenwet 1988	1. Stationsweg 118 Keetmolen 2. Verlengde Maanderweg 33
- beschermde gemeentelijke monumenten	Erfgoedverordening Ede	1. Beatrixlaan 54 Beatrixkerk 2. Berkenlaan 2 3. Berkenlaan 4 4. Berkenlaan 8 5. Berkenlaan 10 6. Berkenlaan 16 7. Berkenlaan 18 8. Prins Bernhardlaan Grafmonument F.A.R. Padberg 9. Stationsweg 110 R.K. kerk St. Antonius van Padua 10. Stationsweg 112 Pastorie bij R.K. kerk St. Antonius van Padua 11. Stationsweg 118 Molenaarswoning
- molenbiotopen	Ruimtelijke Verordening Gelderland	1. Molenbiotoop van de Keetmolen 2. Molenbiotoop van de Concordiamolen

### 3.9. 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 industriellawaai door middel van zonering. De Wgh is daarom sterk gelinkt aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Momenteel wordt gewerkt aan een grootschalige aanpassing van de Wet geluidhinder. Op 1 juli 2012 zijn de eerste wijzigingen in werking getreden en ondergebracht in hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer. De wijzigingen hebben uitsluitend betrekking op de aanleg en reconstructie van hoofdwegen (rijkswegen) en hoofdspoorwegen middels de systematiek van geluidproductieplafonds.

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

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

In bovenstaande situaties geldt voor nieuwe te realiseren woningen in de zone van een verkeers- of spoorweg een beschermingsniveau van respectievelijk 48 en 55 decibel (dB). Dit is de wettelijke voorkeurswaarde. Door middel van een zogenaamde hogere waarde procedure kan het bevoegd gezag in bepaalde gevallen gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (zogenaamde hogere waarde) toestaan.

#### *Bestaande situatie*

Binnen het plangebied Maanderweg e.o. en in de directe nabijheid zijn geen gezoneerde industrieterreinen gelegen. Het aspect industrielawaai is dan ook niet aan de orde. Wel liggen binnen of aan de randen van het plangebied diverse gezoneerde wegen, zoals de Kastelenlaan, de Veenderweg, de Schaapsweg, de Klaphekweg en het zuidelijke deel van de Hakselseweg. De zonebreedte voor deze wegen bedraagt 200 meter aan weerszijden van de weg. Voor de overige wegen geldt een 30 km/uur-regime waardoor deze wegen geen wettelijke zone hebben en niet binnen de werkingssfeer van de Wet geluidhinder vallen. Verder wordt het plangebied aan de zuidzijde begrensd door de spoorlijn Utrecht-Arnhem (zonebreedte 400 meter) en aan de oostzijde door de spoorlijn Ede-Amersfoort (zonebreedte 100 meter).

#### *Conclusie*

Aangezien het bestemmingsplan conserverend van aard is en geen nieuwe mogelijkheden biedt voor de aanleg van (spoor)wegen of de realisatie van 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 Maanderweg e.o.

### **3.10. 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.

De kritische componenten in Nederland zijn fijn stof ( $PM_{10}$ ) en stikstofdioxide ( $NO_2$ ). De concentratie van de overige vervuilende stoffen, waaronder benzeen, lood, zwaveldioxide en koolstofdioxide, bevindt zich in Nederland ruim onder de grenswaarden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM-grens 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ruimtelijke ontwikkelingen die wel in belangrijke

mate de luchtkwaliteit beïnvloeden (IBM-projecten) zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit programma heeft tot doel in heel Nederland tijdig te voldoen aan de grenswaarden en omvat enerzijds alle IBM-projecten en anderzijds maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit. Middels de jaarlijkse monitoring wordt de luchtkwaliteit in heel Nederland op leefniveau getoetst aan de grenswaarden. Indien nodig wordt middels maatregelen bijgestuurd om tijdig aan de normen te voldoen.

#### *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.

#### *Conclusie*

Luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de vaststelling van Bestemmingsplan Maanderweg e.o.

### **3.11. 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 wegencategorisering 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 bij nieuw- en verbouwprojecten de eis gesteld dat de hoeveelheid parkeerplaatsen die extra nodig is voor het betreffende project op eigen terrein wordt gerealiseerd. De openbare ruimte wordt dan niet belast met een toegenomen parkeerdruk.

Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij een nieuw- of verbouwproject (parkeernorm) vindt een toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen in de vastgestelde Nota parkeernormering gemeente Ede (raadsbesluit 31 maart 2011).

#### *Bestaande situatie*

##### *Auto*

Beleidskader voor verkeer is het Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan (GVVP) uit 2005. Hierin is onder meer de wegcategorisering vastgelegd. Met betrekking tot dit bestemmingsplan zijn daarin de volgende wegen aangewezen als ontsluitingsweg:

- Berkenlaan (tussen de Klinkenbergerweg en de Stationsweg)
- Hakselseweg (tussen Klaphekweg en Frankeneng)
- Kasteellaan
- Klaphekweg (tussen Veenderweg en Hakselseweg)
- Klinkenbergerweg
- Schaapsweg
- Telefoonweg
- Veenderweg

De gewenste inrichting op deze wegen binnen de bebouwde kom is er één met een maximumsnelheid van 50 km per uur.

In het bestemmingsplan krijgen deze wegen de functie "verkeer" toebedeeld. De overige wegen binnen dit plangebied zijn allemaal erftoegangswegen. Hierop is binnen de bebouwde kom een weginrichting gewenst die geschikt is voor een maximum snelheid van 30km per uur. In het bestemmingsplan krijgen deze wegen de functie "verkeer-verblijfsgebied" toegedeeld.

##### *Fiets*

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

- Prins Bernhardlaan
- Hakselseweg (tussen Verlengde Maanderweg en Frankeneng)
- Irenelaan (tussen Prins Bernhardlaan en Constantijnlaan) – Constantijnlaan – Willem de Zwijgerlaan – Kamperfoelielaan – Rozenplein – Proosdijer-Veldweg
- Kasteellaan
- Kerkweg
- Klaphekweg (tussen Veenderweg en Hakselseweg)



- Klinkenbergerweg
- Schaapsweg
- Stationsweg
- Telefoonweg – Toermalijnpad – Verlengde Maanderweg
- Veenderweg

In het bestemmingsplan liggen geen recreatieve fietsroutes. Gewenste inrichtingsmaatregelen op de utilitaire fietsroutes kunnen bestaan uit vrijliggende fietspaden, fietsstraten, fietsstroken of suggestiestroken.

#### *Parkeren*

Nieuwe ontwikkelingen binnen de gemeente Ede dienen te worden getoetst aan de Edese parkeernormen van de naar verwachting voor einde 2010 vast te stellen parkeernota Ede. In bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met de gevolgen voor het benodigde ruimtegebruik.

#### *Nood- 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.

De volgende wegen in het bestemmingsplan zijn aangewezen als aanrijroute voor nood- en hulpdiensten:

- alle bovengenoemde ontsluitingswegen
- Verlengde Maanderweg
- volledige Prins Bernhardlaan
- Kerkweg
- volledige Klaphekweg

#### *Busroutes*

Alle bovengenoemde ontsluitingswegen zijn potentiële routes voor openbaar busvervoer. De inrichting van deze wegen dient afgestemd te zijn op de mogelijkheid dat er lijndiensten rijden. Tevens zijn langs dergelijke routes haltlocaties te verwachten. Daarnaast moet in het bijzonder rekening worden gehouden met busverkeer op de Stationsweg en het Stationsplein.

#### *Toekomstige situatie*

De toekomstige ontwikkelingen op het SOMA-terrein en rondom station Ede-Wageningen kunnen gevolgen hebben voor de plaatselijke wegcategorisering, fietsroutes, routes voor nood- en hulpdiensten alsmede de busroutes. De precieze gevolgen daarvan dienen nog nader uitgewerkt te worden.

### **3.12. Hoogspanningsleidingen**

Magnetische velden afkomstig van bovengrondse hoogspanningslijnen mogen in nieuwe woningen, scholen en kinderdagverblijven niet sterker zijn dan 0,4 microtesla. De overheid adviseert daarom gemeenten, provincies en netbeheerders om rond die hoogspanningslijnen preventief een zone in te stellen die vrij blijft van dergelijke bebouwing. Dit geldt voor

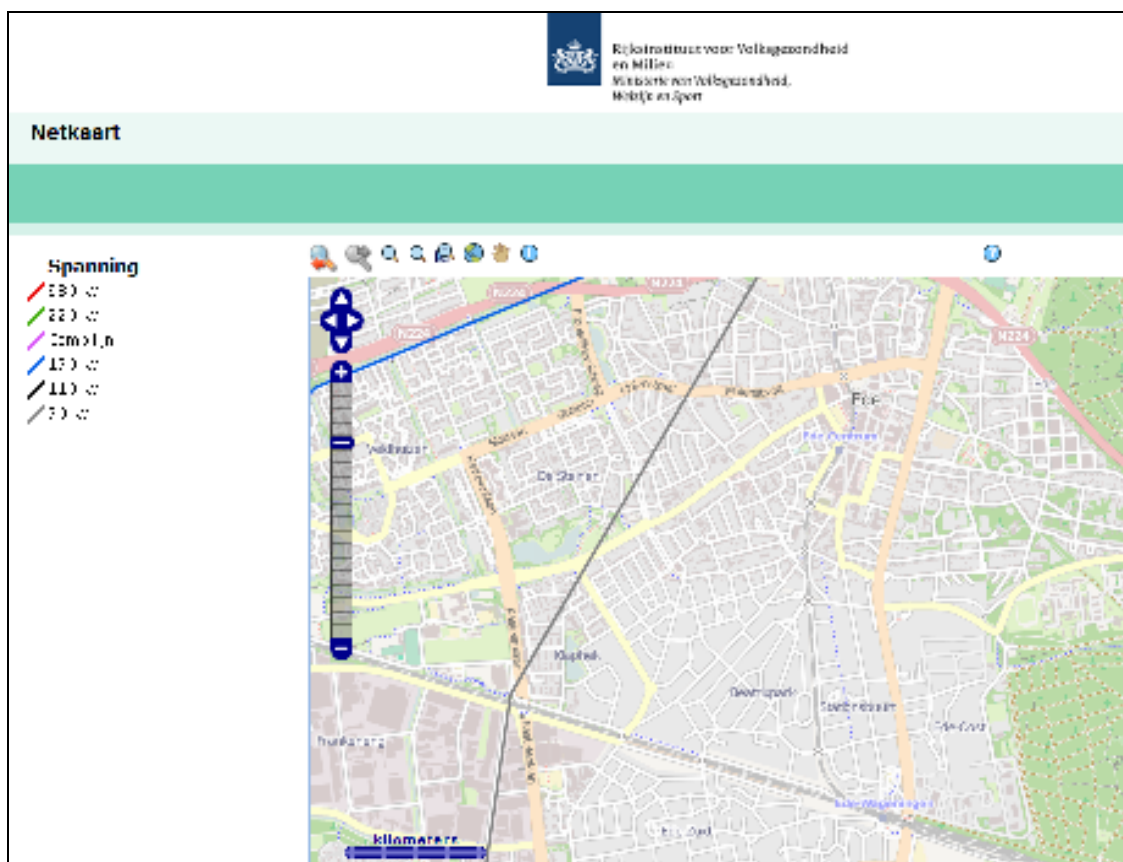
situaties waarin nieuwe gevoelige functies in de buurt van een bovengrondse hoogspanningslijn worden gebouwd of nieuwe hoogspanningslijnen bij bestaande gevoelige functies worden gerealiseerd. Het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) heeft het voormalige ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) ondersteund bij het ontwikkelen van dit beleid.

Het beleid is ontwikkeld omdat kinderen die in de buurt van bovengrondse hoogspanningslijnen wonen mogelijk een hogere kans op leukemie hebben. Het magnetische veld zou daarvoor verantwoordelijk kunnen zijn, al is een oorzakelijk verband niet bewezen. Met het voorzorgsbeleid wil de overheid voorkomen dat het potentiële risico toeneemt.

De magneetveldzone rond de hoogspanningslijnen markeert een gebied waarin het magnetische veld, gemiddeld over een jaar genomen, sterker is dan 0,4 microtesla. De breedte van de zone wordt afgeleid uit de nominale stroom waarvoor de hoogspanningslijn is ontworpen. De keuze voor deze magneetveldzone sluit goed aan bij internationale epidemiologische onderzoeken.

### *Bestaande situatie*

Volgens de Netkaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) ligt binnen het plangebied een 50 kV-hoogspanningslijn (zie onderstaande figuur). In de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan wordt een zone van 17,5 meter aan beide zijden opgenomen (gemeten uit het hart van de leiding).



Bron: <http://geodata.rivm.nl/netkaart.html>

Ook dient rekening te worden gehouden met de mogelijke effecten op technische apparatuur in de nabijheid van het magnetisch veld. De gemeentelijk brandweer dient te adviseren over de blus(on)mogelijkheden nabij de hoogspanningslijn. Tenslotte is nieuwe bebouwing gebonden aan een bepaalde bouwhoogte als gevolg van de hoogspanningslijn.

#### *Conclusie*

In het plangebied komt een hoogspanningsleiding voor en voor deze leiding wordt, op de verbeelding, een zone van 17,5 meter aan beide zijden opgenomen (gemeten uit het hart van de leiding).

### **3.13. 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.

### 3.14. 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 invloedsgebieden ingesteld waarbinnen de risico's moeten worden onderzocht en getoetst voor toekomstige bebouwing. Deze risico's worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR) en betreffen alleen de personen die niet deelnemen aan deze activiteiten.

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

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

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

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

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

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. Om meer afstemming te verkrijgen tussen transport van gevaarlijke stoffen, veiligheid en ruimtelijke ontwikkelingen is het Basisnet in ontwikkeling. Het Basisnet bevat een netwerk van alle relevante routes van gevaarlijke stoffen, zowel via het spoor als over de weg en het water. In het Basisnet worden de maximale toelaatbare risico's langs die gevaarlijke routes in zones en tabellen vastgelegd. De resultaten van het Basisnet zijn reeds verwerkt in de bestaande

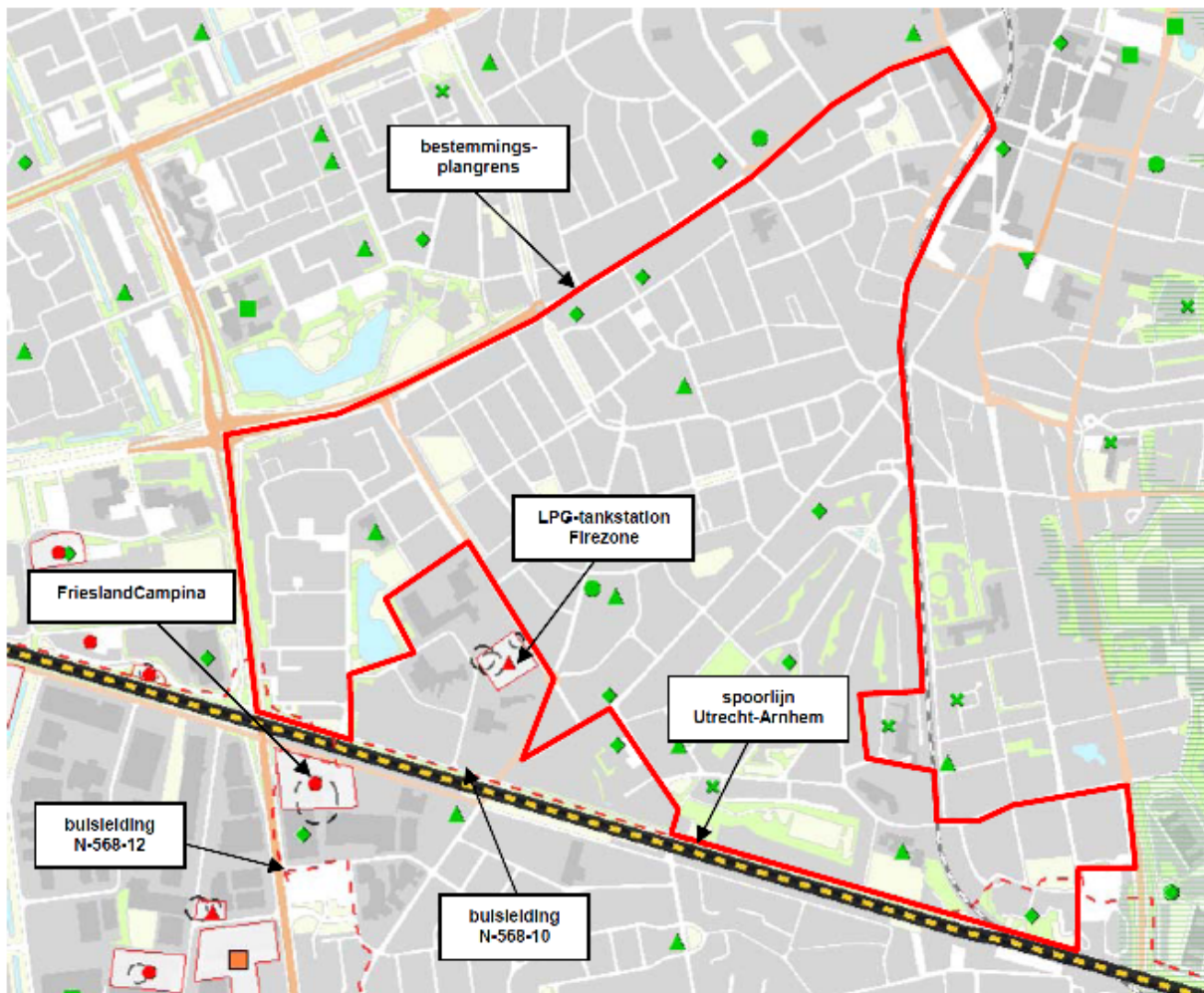
Circulaire. De circulaire wordt in de toekomst vervangen door het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev).

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*

Delen van bestemmingsplan Maanderweg e.o. liggen binnen de invloedssfeer van een aantal risicobronnen, te weten de spoorlijn Utrecht-Arnhem waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, de hoge druk aardgas transportleiding die ten noorden van en parallel aan het spoor ligt (en het deel dat naar het zuiden aftakt) en het LPG-tankstation Firezone gelegen langs de Klaphekweg (zie onderstaande figuur). Het in de figuur weergegeven bedrijf FrieslandCampina vormt inmiddels geen risicobron meer; het bedrijf valt niet meer onder het Bevi. Vanwege de aanwezigheid van deze risicobronnen in de directe omgeving van (beperkt) kwetsbare objecten is onderzoek uitgevoerd naar de effecten op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De resultaten van het onderzoek staan, voor wat betreft de spoorlijn en de zuidelijke aftakking van de buisleiding (N-568-12), beschreven in rapport 'Veluwe Poort Ede – Onderzoek externe veiligheid' met kenmerk 10585.R02 van 20 januari 2011, opgesteld door Schoonderbeek en Partners Advies BV. De buisleiding die parallel ligt aan het spoor (N-568-10) wordt momenteel verlegd in het kader van het project Spoorzone. De leiding komt volledig parallel aan het spoor te liggen en wordt dieper onder de grond gelegd vanwege de aanleg van het nieuwe station. De nieuwe situatie is onderzocht. De onderzoeksresultaten staan beschreven in rapport 'Kwantitatieve Risicoanalyse Gastransportleiding N-568-10' met kenmerk 74101761-GCS 12.R.53074 van 14 september 2012, opgesteld door DNV KEMA Energy & Sustainability.

Voor het LPG-tankstation is een nieuwe, de gehele inrichting omvattende vergunning aangevraagd op 4 juli 2011.



Bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)

Aangezien het bestemmingsplan conserverend van aard is en geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, is een toename van het groepsrisico niet aan de orde. Over de wegen in en nabij het plangebied worden vrijwel geen gevaarlijke stoffen vervoerd. Het vervoer van gevaarlijke stoffen op de route naar de hoofdwegen betreft in hoofdzaak het vervoer van LPG naar het binnen het plangebied gelegen LPG-tankstation Firezone.

### Inrichtingen

Op 26 maart 2012 is een nieuwe, de gehele inrichting omvattende omgevingsvergunning verleend. Op grond van de aanvraag is in deze vergunning de jaarlijkse doorzet aan LPG gelimiteerd tot 500 m<sup>3</sup>/jaar. Aan de leveranties van LPG zijn nog nadere voorwaarden gesteld. Er mag alleen worden gelost tijdens de openingstijden van de showroom en dan voor 17.00 uur en er moet gebruik worden gemaakt van een tankauto voorzien van een hittewerende bekleding die voldoet aan de kwalificatie **BR**.

De bijbehorende risicoafstand (PR 10<sup>-6</sup> contour) voor bestaande situaties bedraagt (op grond van de Regeling externe veiligheid voor inrichtingen, Bijlage 1, tabel 2a) 25 meter voor het vulpunt, 25 meter voor het reservoir en 15 meter voor de afleverzuil (bestaande situatie). Voor nieuwe situaties geldt een risicoafstand van 45 meter voor het vulpunt. De aan te houden risicoafstand voor het reservoir en de afleverzuil is gelijk aan de norm voor bestaande situaties. Geconcludeerd wordt dat de PR 10<sup>-6</sup> contouren van het vulpunt en van de



ondergrondse tank niet overlappen met het plangebied "Maanderweg e.o.". De PR  $10^{-6}$  contour van de afleverzuil reikt hoogstens tot de as van de Klaphekweg. Binnen de laatste contour zijn geen kwetsbare objecten aanwezig.

Het groepsrisico ligt onder de oriëntatiewaarde. Aangezien het bestemmingsplan conserverend van aard is en geen nieuwe ontwikkelingen die verdichting van de populatie tot gevolg kunnen hebben mogelijk maakt, neemt het groepsrisico niet toe en hoeft geen verantwoording van het groepsrisico te worden opgesteld.

#### Buisleidingen

Aan de rand van het plangebied liggen twee buisleidingen ten behoeve van het vervoer van gevaarlijke stoffen (transportroute N-568-10 en N-568-12). Het betreffen hoge druk aardgastransportleidingen. Voor beide buisleidingen geldt dat ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten wordt voldaan aan de norm voor het plaatsgebonden risico. De belemmeringsstrook van 4 meter aan weerszijden van de buisleiding is opgenomen op de verbeelding bij het bestemmingsplan. Uit de genoemde onderzoeken blijkt dat het groepsrisico ver onder de oriëntatiewaarde blijft. Aangezien het bestemmingsplan conserverend van aard is en geen nieuwe ontwikkelingen die verdichting van de populatie tot gevolg kunnen hebben mogelijk maakt, neemt het groepsrisico niet toe en hoeft geen verantwoording van het groepsrisico te worden opgesteld.

#### Weg, water en spoor

Over geen van de in en nabij het plangebied gelegen wegen worden relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het vervoer van gevaarlijke stoffen op de binnen het plangebied gelegen wegen betreft in hoofdzaak het vervoer van LPG naar het nabijgelegen LPG-tankstation. Dit zijn maximaal 20 halfvolle tankwagens (ongeveer 1 per twee weken) per jaar. Deze hoeveelheden zijn dermate laag dat de PR  $10^{-6}$  contour niet berekend kan worden. Het groepsrisico neemt niet toe omdat het een conserverend plan betreft. Tevens is de woningdichtheid langs het traject dermate laag dat het groepsrisico minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde zal zijn. De beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Ede (en het basisnet weg) geeft in dat geval aan dat geen verantwoording van het groepsrisico hoeft plaats te vinden.

Vervoer van gevaarlijke stoffen per water is in de omgeving van het plangebied niet aan de orde.

Uit het onderzoek blijkt dat vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Utrecht-Arnhem geen PR  $10^{-6}$  contour kan worden berekend. Het groepsrisico ligt net onder de oriëntatiewaarde en neemt niet toe. Met het van kracht worden van het Basisnet spoor (waarschijnlijk 2013) zal het transport van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn komen te vervallen. De verantwoording voor het groepsrisico kan daarmee achterwege blijven.

#### *Conclusie*

Voor geen van aspecten overlapt een PR  $10^{-6}$  contour (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied. Het groepsrisico overschrijdt nergens de oriëntatiewaarde en neemt niet toe. De verantwoording van het groepsrisico kan beperkt blijven tot het opvragen van advies bij VGGM. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van Bestemmingsplan Maanderweg e.o.

## **4. 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.

## 5. Juridische planbeschrijving

### 5.1. Inleiding

Voor het bestemmingsplan Maanderweg e.o. 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.

### 5.2. 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.

#### 5.2.1. 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.

#### 5.2.2. 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.

### **5.2.3. 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/omgevingsvergunning 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.

### **5.2.4. 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: Maanderweg e.o.

### **5.3. Bestemmingen**

#### **5.3.1. 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' als genoemd in bijlage 1 behorende bij de planregels 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. Verder zijn de maximaal toelaatbare goot- en/of bouwhoogten aangegeven. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn de bestaande bedrijfswoningen aangeduid. Er is in de regels een onderscheid gemaakt naar vrijstaande en inpandige bedrijfswoningen. Wanneer bedrijven niet onder algemene bedrijvenlijst vallen dan zijn zij specifiek aangeduid. Hiervan is sprake bij onder andere de volgende bedrijven: het 'goederenwegvervoerbedrijf', de 'groothandel in consumentenartikelen' en het 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'.

Tot slot is er een aantal afwijkingsmogelijkheden opgenomen, zo kan er worden afgeweken van de regels door het bevoegd gezag en kan een bedrijfsgebouw buiten het bouwvlak, onder bepaalde voorwaarden, worden toegestaan. Voorts kan er bij omgevingsvergunning een vergelijkbaar bedrijf met categorie A of B, onder bepaalde voorwaarden, worden toegestaan of een bedrijfswoning worden toegestaan. Detailhandel kan worden toegestaan indien de oppervlakte daarvan niet meer bedraagt dan 10% van de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen met een maximum van 150m<sup>2</sup>. Daarnaast dient de betreffende detailhandel een directe relatie te hebben met de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten.

##### **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.

##### **Gemengd – 1**

Binnen de bestemming 'Gemengd - 1' zijn de volgende functies mogelijk: wonen en detailhandel. Detailhandel is in principe uitsluitend op de begane grond toegestaan, tenzij op de verbeelding anders is aangeduid waardoor de niet-woonfunctie ook op de verdieping(en) wordt toegestaan. Bij 'Gemengd-1' komen ook aanduidingen voor, waaronder dienstverlening, horeca en praktijkruimte. Hierdoor zijn in specifieke gevallen ook deze functies toegestaan.

In de bouwvlakken bij Gemengd-1 is voor wat betreft de woningen aangegeven om welke bebouwingstypologie het gaat. Daarbij is onderscheid gemaakt naar: vrijstaand, aaneengebouwd, twee-aaneen of gestapeld.

Met betrekking tot de functie wonen zijn ook aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid (die niet vallen onder de overige genoemde bestemmingsomschrijvingen van 'Gemengd-1'), onder bepaalde voorwaarden, toegelaten, tot 30% van het bruto vloeroppervlak van de woningen met een maximum van 30 m<sup>2</sup>. Hiervoor is via een afwijkingsregeling uitbreiding mogelijk tot maximaal 80 m<sup>2</sup>.

Voor wat betreft de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen worden, binnen de bestemming 'Gemengd-1', de in de gemeente gebruikelijke mogelijkheden geboden: maximaal 50 m<sup>2</sup> 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. Binnen de bestemming zijn ook nutsvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen mogelijk.

### **Gemengd – 2**

Binnen de bestemming 'Gemengd - 2' zijn de volgende functies mogelijk: wonen en kantoren.

Met betrekking tot de functie wonen zijn ook aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid (die niet vallen onder de bestemmingsomschrijving kantoren), onder bepaalde voorwaarden, toegelaten, tot 30% van het bruto vloeroppervlak van de woningen met een maximum van 30 m<sup>2</sup>. Hiervoor is via een afwijkingsregeling uitbreiding mogelijk tot maximaal 80 m<sup>2</sup>. Binnen 'Kantoren' zijn kantoren en/of praktijkruimte mogelijk.

In het bouwvlak van 'Gemengd -2' is voor wat betreft de woningen aangegeven om welke bebouwingstypologie het gaat. Het gaat hierbij om aaneengebouwde woningen.

Voor wat betreft de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen worden, binnen de bestemming 'Gemengd-2', de in de gemeente gebruikelijke mogelijkheden geboden: maximaal 50 m<sup>2</sup> 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. Binnen de bestemming zijn ook nutsvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen mogelijk.

### **Gemengd – 3**

Binnen de bestemming 'Gemengd - 3' zijn de volgende functies mogelijk: Wonen, detailhandel uitsluitend in volumineuze goederen en kantoren. Detailhandel in volumineuze goederen en kantoren zijn uitsluitend op de begane grond en op 70% van het oppervlak van de eerste verdieping toegestaan. Daarnaast is in een specifiek geval de aanduiding parkeergarage opgenomen waarmee ook een ondergrondse parkeergarage wordt toegestaan. In het bouwvlak van 'Gemengd – 3' (op de hoek van de Waterloweg/Telefoonweg) is voor wat betreft de woningen aangegeven om welke bebouwingstypologie het gaat. Het gaat hierbij om gestapelde woningen.

Met betrekking tot de functie wonen zijn ook aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid (die niet vallen onder de bestemmingsomschrijving kantoren), onder bepaalde voorwaarden, toegelaten, tot 30% van het bruto vloeroppervlak van de woningen met een maximum van 30 m<sup>2</sup>. Hiervoor is via een afwijkingsregeling uitbreiding mogelijk tot maximaal 80 m<sup>2</sup>.



Voor wat betreft de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen worden, binnen de bestemming 'Gemengd-3', de in de gemeente gebruikelijke mogelijkheden geboden: maximaal 50 m<sup>2</sup> 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. Binnen de bestemming zijn ook nutsvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen mogelijk.

#### **Gemengd – 4**

Binnen de bestemming 'Gemengd - 4' zijn de volgende functies mogelijk: Wonen en horecabedrijven van de categorieën 1 en 2. De horecabedrijven zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond. Daarnaast is in een specifiek geval de aanduiding kantoor opgenomen, waarmee ook een kantoor wordt toegestaan. In het bouwvlak van 'Gemengd – 4' is voor wat betreft de woningen aangegeven om welke bebouwingstypologie het gaat. Het gaat hierbij om gestapelde woningen.

Met betrekking tot de functie wonen zijn ook aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid (die niet vallen onder de bestemmingsomschrijving horecabedrijven), onder bepaalde voorwaarden, toegelaten, tot 30% van het bruto vloeroppervlak van de woningen met een maximum van 30 m<sup>2</sup>. Hiervoor is via een afwijkingsregeling uitbreiding mogelijk tot maximaal 80 m<sup>2</sup>.

Voor wat betreft de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen worden, binnen de bestemming 'Gemengd-4', de in de gemeente gebruikelijke mogelijkheden geboden: maximaal 50 m<sup>2</sup> 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. Binnen de bestemming zijn ook nutsvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen mogelijk.

#### **Gemengd – 5**

Binnen de bestemming 'Gemengd - 5' zijn de volgende functies mogelijk: Wonen, detailhandel, kantoren, maatschappelijke en culturele voorzieningen, dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen. Daarnaast is de aanduiding parkeergarage opgenomen waarmee ook een ondergrondse parkeergarage wordt toegestaan. Wonen is uitsluitend toegestaan op de verdiepingen en alle overige functies zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond. In het bouwvlak van 'Gemengd – 5' is voor wat betreft de woningen aangegeven om welke bebouwingstypologie het gaat. Het gaat hierbij om gestapelde woningen.

Met betrekking tot de functie wonen zijn ook aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid (die niet vallen onder de bestemmingsomschrijving kantoren), onder bepaalde voorwaarden, toegelaten, tot 30% van het bruto vloeroppervlak van de woningen met een maximum van 30 m<sup>2</sup>. Hiervoor is via een afwijkingsregeling uitbreiding mogelijk tot maximaal 80 m<sup>2</sup>.

Voor wat betreft de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen worden, binnen de bestemming 'Gemengd-5', de in de gemeente gebruikelijke mogelijkheden geboden: maximaal 50 m<sup>2</sup> 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. Binnen de

bestemming zijn ook nutsvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen mogelijk.

### **Gemengd – 6**

Binnen de bestemming 'Gemengd – 6' zijn de volgende functies mogelijk: Bedrijf en detailhandel.

Voor bedrijven geldt dat deze over het algemeen maximaal categorieën A en B van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' (als genoemd in bijlage 1 behorende bij de planregels) mogen hebben. 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. Binnen deze bestemming is, zoals eerder aangegeven, detailhandel toegestaan. Deze hoeft niet ondergeschikt te zijn aan de bedrijfsbestemming.

### **Groen**

Deze bestemming is gegeven aan de bestaande hoofdgroenstructuur en/of de geldende planologische situatie is overgenomen. Binnen de bestemming 'Groen' kunnen verschillende functies, zoals bermen, beplantingen, water en speelvoorzieningen, voorkomen die te maken hebben met het openbaar gebied. De verschillende functies zijn binnen de bestemming Groen onderling uitwisselbaar. Dit biedt enige flexibiliteit ten aanzien van de inrichting, waarbij dan niet steeds een planherziening is vereist.

### **Horeca**

Binnen deze horecabestemming is horeca categorie 1 tot en met 3 toegestaan. Bij het toekennen van de bouwmogelijkheden is ook naar de bestaande rechten (uit de tot op heden geldende bestemmingsplannen) gekeken. Daarnaast is de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogten zijn aangegeven.

Onder categorie 1 vallen bijvoorbeeld een restaurant, pannenkoekhuis, eetcafé en pizzeria, maar uitgezonderd een maaltijdafhaalcentrum. Categorie 2 is bedoeld voor bijvoorbeeld een snackbar, cafetaria, lunchroom en ijssalon. Onder categorie 3 vallen gelegenheden zoals een café.

### **Kantoor**

De tot 'Kantoor' bestemde gronden zijn hoofdzakelijk bedoeld voor kantoren en/of praktijkruimte. Uitgangspunt voor het bouwvlak en de bouwhoogte van een kantoor zijn de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan.

### **Maatschappelijk**

Maatschappelijke functies zijn als zodanig bestemd met de bestemming 'Maatschappelijk'. Uitgangspunt voor deze bestemming zijn de mogelijkheden uit het geldende plan, voor wat betreft het bouwvlak, de (goot- en) bouwhoogte van de hoofdbebouwing en eventueel is een bebouwingspercentage aangegeven, tenzij vanuit stedenbouwkundige perspectief anders is vereist.

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn, zoals gebruikelijk in de recente bestemmingsplannen van de gemeente Ede, verschillende maatschappelijke en culturele functies zoals onderwijs, zorginstelling of religie mogelijk. Op de verbeelding worden de

verschillende gebruiksfuncties als zodanig aangeduid. Op enkele locaties zijn maatschappelijke functies meer specifiek aangeduid. Het gaat daarbij om onder meer de begraafplaats, medische centra, praktijkruimten en buurtcentra. Door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning door het bevoegd gezag zijn de gebruiksfuncties onderling uitwisselbaar. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' worden de bestaande bedrijfswoningen aangeduid als bedrijfswoning (zoals bij de molen). Tot slot is er in de regels een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om onder de genoemde voorwaarden een omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van andere bedrijfswoningen.

### **Recreatie**

Recreatieve doeleinden zijn ook als zodanig bestemd. Het betreft in dit bestemmingsplan een speeltuin.

### **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). Voorts kan er worden afgeweken van de regels door het bevoegd gezag en kan alsnog een bouwwerk worden toegestaan indien dit past in het stedenbouwkundig beeld. Hierbij valt te denken aan de woningen gelegen in de omgeving van de Smaragdstraat: hier zijn reeds onder het vorige planologische regime carports en bergingen gerealiseerd aan de voorzijde van de woningen. Daar waar geen gebruik is gemaakt van de oude regeling kan deze afwijkingsregeling uitkomst bieden. Verder zijn de legaal bestaande gebouwen positief bestemd, dat wil zeggen deze mogen blijven staan en worden vervangen.

### **Verkeer**

De doorgaande (auto)verkeersroutes met bijbehorende parkeervoorzieningen, berm, trottoirs en watergangen zijn geregeld in de bestemmingen 'Verkeer'. De verschillende functies zijn binnen de bestemming Verkeer onderling uitwisselbaar. Dit biedt enige flexibiliteit ten aanzien van de inrichting, waarbij dan niet steeds een planherziening is vereist.

#### **Verkeer - Railverkeer**

De twee spoorlijnen zijn bestemd als 'Verkeer - Railverkeer'. Binnen deze bestemmingen zijn naast de (spoor)wegen en fietspaden ook de berm, 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. Binnen deze bestemming zijn echter naast de genoemde functies ook berm, taluds, sloten en speelvoorzieningen toegestaan. De verschillende functies zijn binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' onderling uitwisselbaar. Dit biedt enige flexibiliteit ten aanzien van de inrichting, waarbij dan niet steeds een planherziening is vereist.

## **Water**

De grote waterpartij gelegen aan de Jachtlaan fungeert als een bergbezinkbassin en is van belang om overbelasting van het rioolstelsel tegen te gaan. Een uitwisselbaarheid met de bestemming Groen is niet gewenst, daarom krijgt deze watervoorziening expliciet de bestemming Water.

## **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.

Standaardmaten die voor de hoogte worden gehanteerd zijn 3/10 (3 meter goothoogte en 10 meter maximaal) of 6/10,(6 meter goothoogte en 10 meter maximaal) tenzij de karakteristiek van het straatbeeld om andere hoogtematen vraagt. In de bouwvlakken is veelal aangegeven om welk type woning het gaat, daarbij is onderscheid gemaakt naar: vrijstaand, aaneengebouwd, twee-aaneen of gestapeld. Wat betreft de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen worden, binnen de bestemming Wonen, de in de gemeente gebruikelijke mogelijkheden geboden: maximaal 50 m<sup>2</sup> tot een maximum van 50% van het perceel, voor zover gelegen buiten het bouwvlak. Deze zijn toegelaten op ten minste 3 m achter de voorgevel van de woning, in het bouwvlak en daarbuiten. Er is een verruiming mogelijk op grote percelen. Aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid zijn onder bepaalde voorwaarden toegelaten, tot 30% van het bruto vloeroppervlak van de woningen met een maximum van 30 m<sup>2</sup>. Hiervoor is via een afwijkingsregeling uitbreiding mogelijk tot maximaal 80 m<sup>2</sup>.

Garageboxen worden binnen de Woonbestemming alleen aangeduid indien het geen onderdeel van woonerf/perceel is. Ook is de loopbrug specifiek aangeduid omdat het hier om een afwijkende vorm van bouwen gaat.

In enkele specifieke gevallen is een aanduiding gehanteerd voor functies die in principe niet in wonen voorkomen. Het gaat daarbij onder meer om de volgende aanduidingen 'detailhandel', 'horeca', 'parkeerterrein', 'praktijkruimte' en 'specifieke vorm van wonen-garagebedrijf'.

### **5.3.2. Dubbelbestemmingen**

#### **Leiding-Gas**

De gasleiding in het plangebied is beschermd met de bestemming 'Leiding – Gas'. Hierin is geregeld dat de ondergrondse transportleiding inclusief een beschermingszone van 4 meter aan weerszijden van de leiding primair bedoeld zijn voor de gasleiding.

#### **Leiding- Hoogspanningsverbinding**

De bovengrondse hoogspanningsleiding in het plangebied is beschermd met de bestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding'. Rond die hoogspanningslijnen wordt preventief een zone ingesteld die vrij blijft van (gevoelige) bebouwing.

#### **Waarde-Archeologie 1**

Voor een gedeelte van het plangebied geldt een hoge verwachtingswaarde. Ter bescherming van eventuele archeologische vindplaatsen is deze bestemming opgenomen. Indien meer dan 250 m<sup>2</sup> 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 1' van gronden te laten vervallen, indien aangetoond is dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

## **6.    Inspraak, vooroverleg en zienswijzen**

### **6.1.   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 heeft, gezien de omvang van het plan, het bestemmingsplan open voor inspraak gesteld. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Ongeveer gelijktijdig aan de inspraakperiode is het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening gevoerd. De ingediende zienswijzen en de reacties in het kader van het vooroverleg zijn samengevat in de nota van inspraak en vooroverleg en van een gemeentelijke reactie voorzien. Nadat de inspraakprocedure heeft plaatsgevonden, is het ontwerp-bestemmingsplan conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegd. Hierdoor is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad.

### **6.2.   Inspraak en vooroverleg en de nota van zienswijzen**

Deze nota van inspraak en vooroverleg is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. De zienswijzen ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening zijn opgenomen in de nota van zienswijzen en deze nota is als bijlage bij het vastgestelde bestemmingsplan gevoegd.

## **7. 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.

### **7.1. 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.

### **7.2. Handhavingprocedure**

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/omgevingsvergunningen;

via controles vanaf de openbare weg, luchtfoto's en aan de hand van klachten/meldingen van burgers.

Zodra een overtreding is geconstateerd, zal worden nagegaan of een oplossing (legalisatie) mogelijk is. Kan geen vergunning worden verleend (bijvoorbeeld 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.