



TOELICHTING

**bestemmingsplan
“Ede, Galvanistraat e.o.,
parkeerplaatsen Ottostraat”**

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	4
1.2 Vigerend bestemmingsplan	4
1.3 Ligging locatie	4
1.4 Procedure	5
1.5 Leeswijzer	5
2. Beleidskader	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	8
2.2.1 Algemeen	8
2.2.2 Streekplan Gelderland 2005	8
2.2.3 Structuurvisie Bedrijventerreinen en werklocaties	9
2.3 Conclusie beleid	10
3. Onderzoek en randvoorwaarden	11
3.1 Ruimtelijk / planologisch	11
3.2 Waterparagraaf	11
3.2.1 Algemeen	11
3.2.2 Beleid	11
3.2.3 Regenwater	11
3.3 Archeologie / cultuurhistorie	11
3.3.1 Ontwikkeling en beleid	11
3.3.2 Situatie	12
3.3.3 Conclusie	13
3.4 Natuurbeschermingswetgeving	13
3.4.1 Gebiedsbescherming	13
3.4.2 Soortbescherming	13
3.4.3 Conclusie en aanbevelingen	14
3.5 Milieuzonering	15
3.6 Bodem	15
3.6.1 Historie locatie en eerder uitgevoerde onderzoeken	15
3.6.2 Bodemonderzoek	15
3.6.3 Conclusie	15
3.7 Wet geluidhinder	15
3.8 Luchtkwaliteit	16
3.9 Externe Veiligheid	16
3.10 Groen	17
4. Juridische aspecten	18
4.1 Algemeen	18
4.2 Hoofdopzet	18
4.3 Planregels	18
4.4 Bestemmingen	18
5. Uitvoerbaarheid	19
5.1 Algemeen	19
5.2 Economische uitvoerbaarheid	19
5.2.1 Eigendom	19
5.2.2 Exploitatieplan	19
5.2.3 Aanleg inrit e.d.	19
5.2.4 Planschade	19
5.3 Overleg en inspraak	19
5.3.1 Overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening	19
5.3.2 Zienswijzen	20
6. Handhaving	21
6.1 Algemeen	21
6.2 Handhavingprocedure	21
7. Onderzoeken	22

Toelichting

als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de aanleiding voor de bestemmingsplanherziening, het doel van het plan en de ligging van het plangebied aangegeven. Dit wordt geïllustreerd door middel van een luchtfoto (zie figuur 1), waaruit de ligging van het plangebied blijkt.



Figuur 1: Luchtfoto locatie (Bron: Google Maps)

1.1 Aanleiding

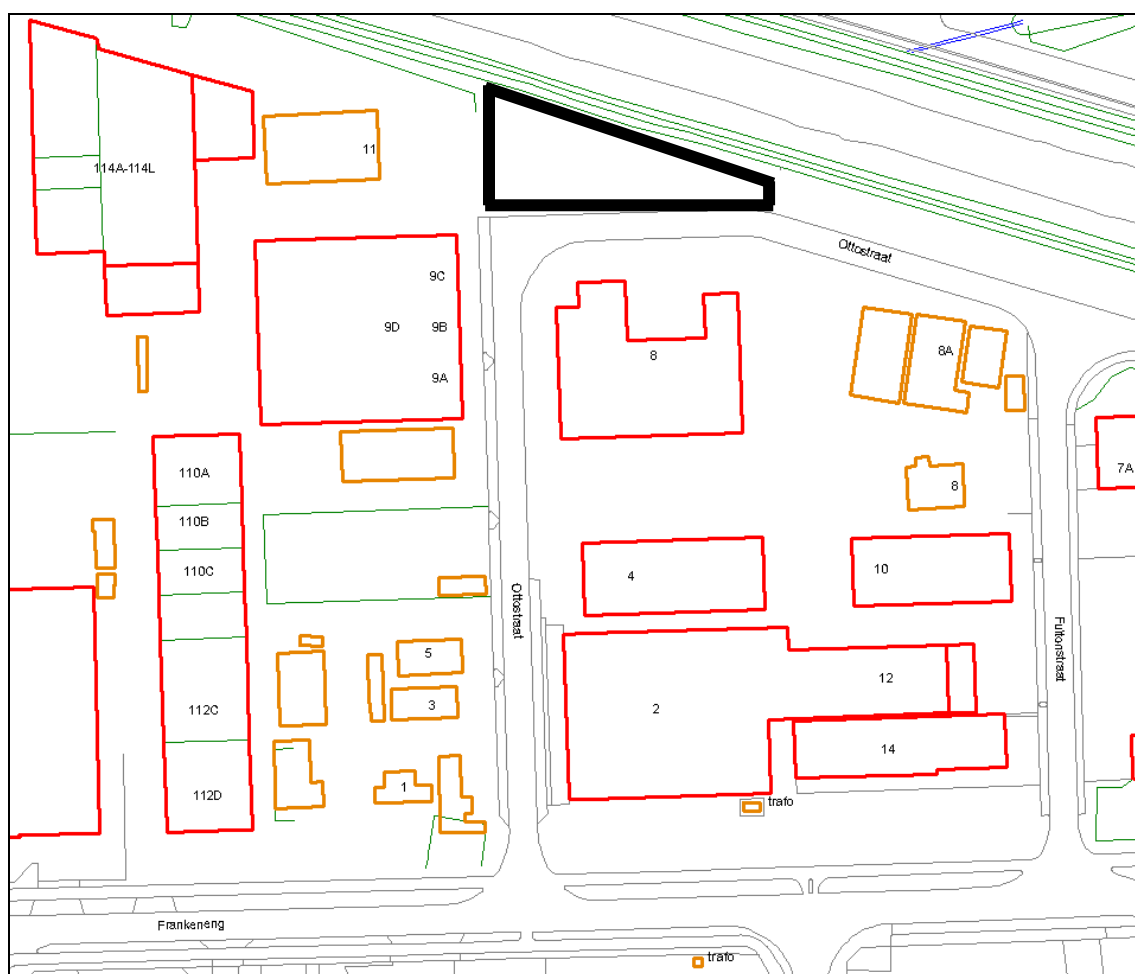
Aanleiding voor dit bestemmingsplan is het verzoek van Edha Vastgoed B.V. voor de aanleg van een parkeerterrein aan de Ottostraat in Ede.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

In het bestemmingsplan “Galvanistraat e.o.” heeft het perceel de bestemming ‘Groen’. Deze bestemming staat het gevraagde parkeerterrein niet toe.

1.3 Ligging locatie

Het plangebied wordt omsloten door de de bedrijfsbebouwing aan de Frankeneng in het westen, de spoorlijn Utrecht - Arnhem in het noorden en de Ottostraat in het zuiden.



Figuur 2: Ligging van het plangebied (Bron: Stroomlijn)



Figuur 3: Ligging plangebied binnen Ede (Bron: Google Maps)

1.4 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. Het voorontwerp-bestemmingsplan wordt vier weken ter inzage gelegd. De burgers van Ede en belanghebbenden worden gedurende deze vier weken in de gelegenheid 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.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt een inleiding op het plan gegeven en wordt de gekozen planmethodiek beschreven. In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 3 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 4 geeft de juridische regeling en hoofdstuk 5 beschrijft de economische en maatschappelijke

uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 5 worden tevens de uitkomsten van de inspraak en het vooroverleg opgenomen. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 aandacht besteed aan het aspect handhaving van het bestemmingsplan.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Een van de middelen om deze doelen te bereiken is 'bundeling van verstedelijking en economische activiteiten'. Hiervoor is integraal locatiebeleid opgesteld, welke gedecentraliseerd is naar de provincies en gemeenten. Het doel van het locatiebeleid is een goede plaats voor ieder bedrijf te bieden, zodat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de versterking van de kracht van steden en dorpen.

Het locatiebeleid dient verschillende doelstellingen:

1. economische ontwikkelingsmogelijkheden: het bieden van voldoende geschikte vestigingsplaatsen voor bedrijvigheid en voorzieningen;
2. bereikbaarheid: het optimaal gebruik van alle vervoersmogelijkheden voor personen en goederen over de weg, het spoor en het water;
3. leefbaarheid: kwaliteit, variatie, architectonische vormgeving en landschappelijke inpassing van vestigingplaatsen voor alle stedelijke activiteiten, zorgvuldig ruimtegebruik, fijnmazige detailhandelstructuur, functiemenging en kwaliteit van de leefomgeving (veiligheid, emissies en geluid).

Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en gevarieerd, op de vraag afgestemd aanbod van locaties voor bedrijven en voorzieningen. Essentieel is verder dat het locatiebeleid ten minste regels en criteria bevatten die waarborgen dat:

1. bestaande en nieuwe bedrijven en voorzieningen die uit oogpunt van veiligheid, hinder en verkeersaantrekkende werking niet inpasbaar zijn in of nabij woonbebouwing ruimte wordt geboden op specifieke daarvoor te bestemmen (bedrijven)terreinen;
2. aan nieuwe en zo mogelijk ook aan bestaande bedrijven en voorzieningen met omvangrijke goederenstromen en/of een omvangrijke verkeersaantrekkende werking ruimte wordt geboden op locaties met een goede aansluiting op (bestaande) verkeers- en vervoersverbindingen van bij voorkeur verschillende modaliteiten (multimodale ontsluiting);
3. aan nieuwe en zo mogelijk ook aan bestaande bedrijven en voorzieningen met arbeids- en/of bezoekersintensieve functies ruimte wordt geboden op locaties bij voorkeur in de nabijheid van openbaar vervoersknooppunten en met een goede aansluiting op (bestaande) verkeers- en vervoersverbindingen.

Het beleid richt zich op de ontwikkeling van voldoende geschikte vestigingsmogelijkheden voor bedrijven en voorzieningen in elke regio.

Conclusie

Het Rijksbeleid is dermate abstract dat er voor het onderhavig bestemmingsplan niet direct concrete randvoorwaarden en of beleidsdoelstellingen uit voortvloeien. Het plan past in het rijksbeleid.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Algemeen

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

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

2.2.2 Streekplan Gelderland 2005

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden in plaats van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Het provinciale streekplan is daarin vervallen en vervangen door de provinciale structuurvisie. Het streekplan van de provincie Gelderland is op 1 juli 2008 van rechtswege, beleidsneutraal, omgezet naar een structuurvisie.

Het Streekplan Gelderland sluit aan bij de belangrijkste beleidslijnen uit de Nota Ruimte. Dit geldt voor de 'sturingsfilosofie' (decentraal wat kan, centraal wat moet), de gerichtheid op regio's, participatie van betrokkenen en de ontwikkelingsgerichte aanpak. In het streekplan zijn beleidsstrategieën als 'duurzame ontwikkeling', 'meebewegen met water', 'investeren in natuurkwaliteit', 'landschapsontwikkeling' en de implementatie van economische en sociaal-culturele versterking in 'stedelijke netwerken' en 'vitaal platteland' nader uitgewerkt.

In het Streekplan worden de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op hoofdlijnen aangegeven. Ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten van gebieden spelen hierbij een bepalende rol. Voor het provinciale ruimtelijk beleid gelden de volgende uitgangspunten:

- **Regionale inzet.**
Een ontwikkelingsgerichte, regionale benadering. Het globale generieke beleidskader biedt voldoende ruimte voor uitwerking op regionaal niveau. Voor wat betreft het regiospecifieke beleid vindt programmatische sturing op regionaal niveau plaats. In gebieden waar provinciale ruimtelijke belangen gelden wordt een duidelijke provinciale ruimtelijke hoofdstructuur gehanteerd.
- **Versterking ruimtelijke kwaliteit:**
 - **Water en ruimtegebruik.**
Watersystemen zijn medesturend bij locatiekeuze, inrichting en beheer van ruimtelijke ontwikkelingen. Uitgangspunt hierbij is een duurzaam, veerkrachtig watersysteem. Problemen mogen niet worden afgewenteld op omliggende watersystemen.
 - **Bundeling infrastructuur en ruimtegebruik.**
Bij veranderingen in het ruimtegebruik moet zo veel mogelijk worden voorkomen dat er infrastructurele aanpassingen nodig zijn. Aanwezige infrastructurele capaciteit moet zo goed mogelijk worden benut, om zo min mogelijk de aanwezige infrastructuur te hoeven uitbouwen, of nieuwe infrastructuur aan te leggen.
 - **Bundeling stedelijke functies - stedelijke netwerken.**
Door middel van bundeling van stedelijke functies wordt bijgedragen aan efficiënt ruimtegebruik en aan een versterking van draagvlak van een kwalitatief hoogwaardig voorzieningenniveau. Stedelijke functies worden op twee niveaus gebundeld: in stedelijke netwerken en in regionale centra.

De provincie wil bijdragen aan het voldoen aan de ruimtelijke voorwaarden voor een succesvolle economische ontwikkeling. Dit betekent onder andere het voorzien in een aanbod aan bedrijventerreinen dat past bij de geraamde regionale behoefte. Duurzame kwaliteit, concentratie en bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik zijn hierbij kernbegrippen. Ook in het bedrijfsleven is sprake van voortgaande schaalvergroting. Clustering van diverse soorten bedrijvigheid in stedelijke gebieden vermindert de kwetsbaarheid voor economische conjunctuurbewegingen. Bij bundeling van werkfuncties valt onderscheid te maken naar de omvang van publieks-/werknemers-stromen (= meer centrale, goed bereikbare locaties) en van goederenstromen (= ligging aan ontsluitende infrastructuur weg/water of op specifieke terreinen bijvoorbeeld in verband met milieuzonering).

Stedelijke uitbreidingen moeten qua milieu passen bij of aansluiten op het reeds aanwezige bebouwde gebied. Daarnaast dienen aard en functie van nieuw te vestigen bedrijven, voorzieningen en instellingen en dergelijke te passen bij of een goede aanvulling te zijn op het bestaande productiemilieu en de werkgelegenheidsstructuur.

Regionale bedrijventerreinenvisie De Vallei

De Valleiregio (gemeenten Ede en 9 gemeenten in de omgeving) zet in op het behouden en zich laten ontwikkelen van de in de regio gevestigde bedrijven en op het aantrekken van nieuwe bedrijven.

Er zijn vier sectoren die de grootste groeimarkt zijn: industrie, (groot)handel, zakelijke dienstverlening en wegvervoer. De oriëntatie van de bedrijven is sterk lokaal gericht, bij voorkeur blijft de lokale vraag gericht op het lokale aanbod binnen de huidige vestigingsplaats/gemeente. Ede richt zich op hoogwaardige bedrijvigheid met een (boven)regionale functie gelegen langs de A12. Naast het opwaarderen van bestaande locaties, zijn drie nieuwe terreinen voorzien bij Ede-west.

Provinciaal sociaal-economisch beleid 2007-2014

De provincie Gelderland heeft drie speerpunten aangewezen als kansen voor het toekomstige beleid:

- Het verzilveren van de kennis- en innovatiepositie;
- Ruim baan voor ondernemen met minder regeldruk;
- Investeren in de fysieke bedrijfsomgeving.

Met name op het terrein van voeding en gezondheid herbergt Gelderland kenniscentra en een innovatief bedrijfsleven. Food Valley is één van deze kenniscentra.

Herstructurering en verduurzaming van bedrijventerreinen in Gelderland

In deze notitie is aangegeven welke terreinen de hoogste prioriteit verdienen in het bedrijventerreinenbeleid. De bedrijventerreinen Frankeneng en Heestereng hebben prioriteit op de middellange termijn. Eén van de doelen is om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren door maatregelen binnen het bestemmingsplan (zoals intensiveren en verhogen bouwhoogte) en buiten het bestemmingsplan (zoals zuinig omgaan met openbare ruimte en parkeren). Daarnaast wordt ingezet op parkmanagement.

2.2.3 Structuurvisie Bedrijventerreinen en werklocaties

Op 30 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie “bedrijventerreinen en werklocaties, Naar een regionale planning van bedrijventerreinen” (hierna: structuurvisie bedrijventerreinen) vastgesteld.

Van belang voor de Gelderse economie is dat er voldoende terreinen zijn van een goede kwaliteit die aansluiten op de vraag van bedrijven. Daarnaast is van belang dat op de terreinen zorgvuldig ruimtegebruik plaatsvindt en energiezuinige en klimaatstendige bedrijventerreinen worden gerealiseerd. Uitgangspunt is dat er eerst optimaal gebruik wordt gemaakt van bestaande bedrijventerreinen, voordat er nieuwe worden ontwikkeld.

Toepassing van de SER-ladder

Voor de structuurvisie is gebruik gemaakt van de zogeheten SER-ladder. De SER-ladder dient als ondersteuning van een zorgvuldige afweging van het ruimtegebruik. De SER-ladder is een denkmodel van de Sociaal Economisch Raad waarbij aan het accomoderen van ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen een volgorde wordt toegekend. Daarbij ligt het accent op herstructurering en revitalisering boven de aanleg van nieuwe terreinen. Bij het laatste zet de provincie in op het versterken van de intergemeentelijke afstemming en samenwerking. Er worden hierover, net als bij de planning en programmering van bedrijventerreinen, met de in de regio samenwerkende gemeenten in een Regionaal Programma Bedrijventerreinen bestuurlijke afspraken gemaakt. In de structuurvisie bedrijventerreinen wordt de toepassing van de SER-ladder als doelstelling van beleid overgenomen.

De provincie zal diverse instrumenten inzetten om tot uitvoering van beleid te komen.

2.3 Conclusie beleid

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het geldende beleid.

3. Onderzoek en randvoorwaarden

3.1 Ruimtelijk / planologisch

Stedenbouwkundig zijn er geen bezwaren tegen de aanleg van de parkeerplaats aan de Ottostraat. Voorwaarde is wel dat de groenstrook (hoofdgroenstructuur) langs de spoorbaan Utrecht – Arnhem gehandhaafd blijft. De strook draagt bij aan de groene dooradering van de stad. Daarnaast worden dergelijke ruige terreintjes steeds zeldzamer in de stad, waardoor de diversiteit van de stadsnatuur terugloopt.

3.2 Waterparagraaf

3.2.1 Algemeen

Het rijk heeft voor ruimtelijke plannen de watertoets verplicht gesteld. In het kader van de watertoets heeft overleg plaatsgevonden tussen het Waterschap Vallei & Eem en de gemeente Ede. De uitgangspunten van het waterschap worden meegenomen in de planontwikkeling en zijn in de waterparagraaf verwerkt.

3.2.2 Beleid

Het Waterplan Gelderland geldt voor de periode van 2010 tot 2015. Het plan schetst de mogelijkheden om de kansen van water voor mens en natuur in Gelderland goed te benutten. Belangrijk hierbij is de afstemming met ruimtelijke ordening, milieubeleid en verkeers- en vervoersbeleid. Ook staan er maatregelen in tegen overstroming van grote rivieren en maatregelen om wateroverlast na hevige regenval te voorkomen.

3.2.3 Regenwater

Regenwaterlozing van het nieuwe verharde oppervlak uitvoeren in PP zwart RAL code 9011 of PVC middelgrijs code 7037 en aansluiten op het regenwaterriool in de Ottostraat.

3.3 Archeologie / cultuurhistorie

3.3.1 Ontwikkeling en beleid

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Malta. Daarmee werd op Europees niveau besloten het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, de archeologische waarden, beter te beschermen. Het Verdrag van Malta werd op 1 september 2007 geïmplementeerd met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg, een wijziging van de Monumentenwet 1988. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

De drie belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn:

- a. Het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming,
- b. het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en
- c. de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden.

De uitgangspunten van Malta zijn overgenomen in de gemeentelijke archeologische beleidsnota 'Verleden, heden en toekomst, Archeologiebeleid in Ede' (2003).

3.3.2 Situatie

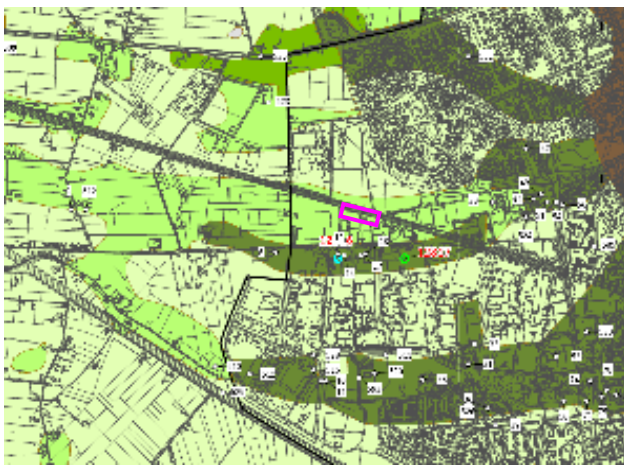
Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de (landelijke) Archeologische Monumentenkaart (AMK), het Archeologisch Informatiesysteem ARCHIS 2 en de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede (2005)¹.

Binnen het plangebied zijn de volgende categorieën van belang:

a. Te verwachten archeologische waarden

In figuur 4 is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart (2005). Archeologische verwachtingen hangen nauw samen met reliëf, landschappelijke en geomorfologische eigenschappen van het gebied, gesteldheid en intactheid van het bodemprofiel en de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen.

Het plangebied is gelegen in een landschap van dekzandwelingen. De archeologische verwachting op de gemeentelijke beleidsadvieskaart is daar middelhoog voor alle archeologische perioden.



Figuur 4: archeologische beleidsadvieskaart gemeente Ede (projectgebied in roze kader)

b. Bekende archeologische waarden

In de directe omgeving (straal 250 meter) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich twee archeologische monumenten (figuur 5). Circa 200 meter ten zuiden van het onderhavige bestemmingsplangebied, direct ten zuiden van de Frankeneng, bevindt zich een terrein met een archeologische waarde (monumentnummer 12316). Het betreft een nederzetting uit de vroege IJzertijd en een vuursteenvindplaats uit het Mesolithicum. De vindplaatsen zijn echter deels verstoord door de bouw van het pand dat ter plaatse is gerealiseerd.

Ten oosten van bovengenoemd monument, is eveneens een terrein van archeologische waarde gesitueerd (monumentnummer 12817). Het betreft hier een terrein met sporen van een vindplaats uit het Mesolithicum. Delen hiervan zijn opgegraven naar aanleiding van de bouw van de huidige panden.

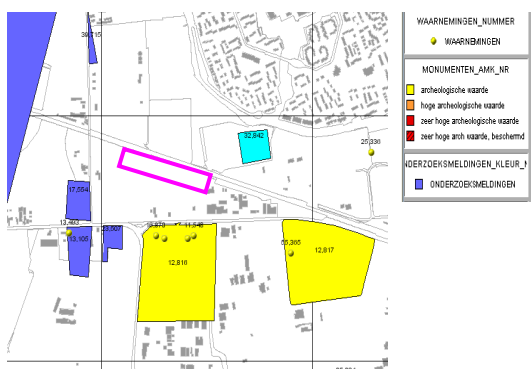
Beide monumenten staan op de gemeentelijke beleidsadvieskaart uit 2005 nog als kleine monumenten geregistreerd (figuur 4). In de periode ná 2005 is de oppervlakte van deze monumenten vergroot n.a.v. een update van het monumentenregister door het Rijk (figuur 5).

Ten zuiden van het onderhavige plangebied, net als de monumenten gesitueerd op de dekzandrug die daar gelegen is, zijn eveneens enkele waarnemingen bekend (figuur 4). Het betreft onder meer fragmenten aardewerk uit de IJzertijd (figuur 4, nummer 13), vondsten uit het Mesolithicum (figuur 4, nummer 14), resten uit de Vroege IJzertijd (figuur 4, nummer 17),

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

aardewerk uit het Mesolithicum en het Neolithicum (figuur 4, nummer 18) en vroegneolithisch Limburgaardewerk.

Circa 200 meter ten noorden van het onderhavige plangebied heeft er in het verleden een booronderzoek plaatsgevonden, aan de Radonweg. Daarbij is geconstateerd dat het destijds onderzochte gebied voor de helft verstoord is. Het overige deel van het onderzochte gebied kent een podzolbodem met een dunne bouwvoor. Om deze reden, vanwege de lage ligging van het terrein en het feit dat vondstmateriaal niet is aangetroffen, is geconstateerd dat de archeologische verwachting van het destijds onderzochte gebied naar laag bijgesteld kan worden.



Figuur 5: Archis (projectgebied in roze kader)

3.3.3 Conclusie

De totale oppervlakte van de parkeerplaatsen zal circa 500 m² bedragen. Het is op dit moment nog niet bekend hoe diep de bodem daarvoor verstoord zal worden.

De aanleg van de parkeerplaatsen kan mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden verstoren. Het projectgebied kent volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingswaarde een middelhoge archeologische verwachting. Om deze reden is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' in de regels opgenomen.

3.4 Natuurbeschermingswetgeving

3.4.1 Gebiedsbescherming

Het betreffende perceel ligt niet in een beschermd natuurgebied (Natura 2000/EHS); een gebied dat tegenwoordig beschermd wordt middels de Natuurbeschermingswet 1998. De Natuurbeschermingswet 1998 en het beschermingskader voor de EHS zijn in dit kader daarom niet van belang.

3.4.2 Soortbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. De wet richt zich vooral op het instandhouden 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. Wanneer plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn. In beginsel is daarvoor de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk.

3.4.3 Conclusie en aanbevelingen

3.4.3.1 Algemeen

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd natuurgebied.

Er bestaat weinig kans op de verstoring van vaste verblijfplaatsen van beschermde soorten op de planlocatie. Er wordt geen bebouwing gesloopt, evenmin wordt beoogd houtige beplanting te rooien. Toetsing aan de Flora- en faunawet en andere beschermingskaders is daarom niet aan de orde.

3.4.3.2 Aanbevelingen

De locatie ter hoogte van de beoogde parkeerplaatsen bestaat gedeeltelijk uit de gemeentelijke hoofdgroenstructuur. Voorgesteld wordt om een deel als parkeerplaats in te richten en het deel aan het spoor in te richten als hoofdgroenstructuur met houtige beplanting, zodat de strook met houtige beplanting doorloopt zoals ooit voorzien was.



Figuur 6: Begrenzing hoofdgroenstructuur (Bron: Stroomlijn)

3.5 Milieuzonering

In de handreiking 'bedrijven en milieuzonering' worden richtlijnen gegeven voor het planologisch inpassen van gevoelige bestemmingen en bedrijven. Onder andere een woning is een gevoelige bestemming in de zin van deze handreiking.

In de directe omgeving van het plangebied komen geen woningen of andere gevoelige bestemmingen voor. De bestaande bedrijven worden daarnaast niet in hun mogelijkheden beperkt. Tegen de realisatie van het parkeerterrein bestaat vanuit het oogpunt van milieuzonering dan ook geen bezwaar.

3.6 Bodem

3.6.1 Historie locatie en eerder uitgevoerde onderzoeken

Op het ten westen gelegen perceel (kadastraal bekend als gem Ede, sectie F, nummer 7399) heeft in het verleden bodemonderzoek plaatsgevonden (verkennend onderzoek, kenmerk 151261 van 25 mei 1999 en nader grondwateronderzoek kenmerk RVV/00192 van 18 mei 2000). Dit onderzoek is uitgevoerd door GAIM BV. Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat in de bovengrond een minerale oliespot aanwezig is. De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met tolueen en het grondwater is licht (tot plaatselijk matig) verontreinigd met chroom, nikkel en arseen. In eerste instantie waren de gehalten arseen ruim boven de interventiewaarde. Na een correctie op het ijzergehalte liggen de aangetroffen gehalten arseen aanzienlijk lager. Bij twee peilbuizen is nog een matig verhoogd gehalte met arseen gemeten. De aangetroffen verontreiniging met arseen in het grondwater ligt deels op het perceel waar dit bestemmingsplan op ziet.

Van de onderzoekslocatie zijn verder geen (recente) bodemonderzoekgegevens bekend.

3.6.2 Bodemonderzoek

Het onderzoek is uitgevoerd conform het onderzoeksprotocol NEN 5740 met de strategie onverdacht (B1). Het grondwater is ook onderzocht. Door de eerder aangetroffen arseenverontreiniging in het grondwater is aanvullend ook analyse op arseen en ijzer uitgevoerd.

Zintuiglijk zijn plaatselijk sporen puin aangetroffen. Verder zijn er geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op bodemverontreiniging. Ook is op of in de bodem geen asbest aangetroffen. Analytisch is in de bovengrond een lichte verontreiniging met PCB's aangetoond. In de ondergrond is geen van de onderzochte stoffen boven de streefwaarde aangetroffen. In het grondwater is nikkel matig en barium en kobalt lichtverhoogd aangetroffen. Ook arseen is licht verhoogd waargenomen.

3.6.3 Conclusie

In de grond zijn alleen PCB's licht verhoogd waargenomen. Wel is er een matige verontreiniging met nikkel in het grondwater. Dergelijke gehalten komen binnen de gemeente Ede vaker voor en zijn geen belemmering voor de ontwikkeling. Omdat er geen contactmogelijkheid is, is er geen bezwaar tegen het toekomstige gebruik (bedrijventerrein). Het grondwater is alleen niet geschikt voor consumptie.

3.7 Wet geluidhinder

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

De bestemmingswijziging betreft geen toevoeging van een geluidgevoelige bestemming. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is dan ook niet aan de orde.

3.8 Luchtkwaliteit

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

Geconcludeerd wordt dat de omvang van het parkeerterrein dermate beperkt is dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan verslechtering van de lokale luchtkwaliteit. Onderzoek naar de lokale luchtkwaliteit en toetsing aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer kan daarom achterwege worden gelaten. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

3.9 Externe Veiligheid

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 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. Daartoe legt het besluit het plaatsgebonden risico vast en geeft het besluit een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico. Met betrekking tot buisleidingen wordt het wettelijk kader gevormd door het Besluit externe veiligheid buisleidingen dat op 1 januari 2011 in werking is getreden. De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen schrijft voor hoe overheden dienen om te gaan met risico's als gevolg van transportassen zoals wegen en spoorwegen. Op 9 juli 2009 heeft de gemeenteraad van de gemeente Ede de beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Hierin staat beschreven hoe de gemeente Ede om wil gaan met het aspect externe veiligheid en de verantwoording van het groepsrisico.

Geconcludeerd wordt dat een parkeerterrein volgens het Bevi geen (beperkt) kwetsbaar object is. Toetsing van dit plan aan de wetgeving voor externe veiligheid is dan ook niet aan de orde.

3.10 Groen

De groenstrook tegen het spoor aan maakt onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur van Ede. Aantasting van de hoofdgroenstructuur gaat tegen het beleid in en is daardoor ongewenst. De groenstrook, met heesters langs het spoor en ruigte in de rest, is een onderdeel van de hoofdgroenstructuur. De strook draagt bij aan de groene dooradering van Ede. Daarnaast worden dergelijke ruige terreintjes steeds zeldzamer in Ede, waardoor de diversiteit van de stadsnatuur terugloopt. De groenstrook heeft op dit punt een belangrijke functie.

4. Juridische aspecten

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Er wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de aanleiding, onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

4.2 Hoofdopzet

In het bestemmingsplan hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Het betreft hier het bestemmingsplan ‘Ede, Galvanistraat e.o., parkeerplaatsen Ottostraat’ en het bestaat uit een verbeelding (nummer E12025), toelichting en planregels.

4.3 Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 bevat begripsbepalingen en de wijze van meten. In de begripsbepalingen worden begrippen beschreven die gelden voor de voorliggende herziening.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels.
- Hoofdstuk 3 bevat algemene regels die gelden voor het bestemmingsplan.
- Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregels.

4.4 Bestemmingen

Het plangebied krijgt de bestemmingen “Verkeer - Verblijfsgebied” en “Groen”. Ter bescherming van de archeologische waarden in het plangebied is de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” opgenomen. Voor de bescherming van de in het gebied aanwezige rioolleiding is de dubbelbestemming “Leiding – Riool” opgenomen.

Op de verbeelding wordt binnen de bestemmingen door middel van een aanduiding de ligging van de drukpersriolering aangegeven.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie, de koppeling met het exploitatieplan en planschade.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

5.2.1 Eigendom

Het plangebied betreft het perceel kadastraal bekend onder Ede, sectie F nummer 9009 (gedeeltelijk, 560 m²), in eigendom bij Edha Vastgoed B.V. uit Ede.

5.2.2 Exploitatieplan

Er worden voor dit plan door de gemeente geen kosten gemaakt anders dan die door de legesverordening worden gedekt. Er is dus geen noodzaak voor een exploitatieplan. Wel dient er een planschadeovereenkomst met initiatiefnemer te worden gesloten.

5.2.3 Aanleg inrit e.d.

Voor het aanleggen van een eventuele nieuwe inrit is een omgevingsvergunning nodig (inritvergunning eventueel in combinatie met een aanlegvergunning). Ook dient initiatiefnemer te zorgen voor voldoende parkeerplaatsen in het plan. Alle hiermee gemoeide kosten komen voor rekening van initiatiefnemer.

5.2.4 Planschade

Vanwege het feit dat de onderhavige planherziening invloed heeft op de fysieke leefomgeving en dat effecten merkbaar kunnen zijn in de directe omgeving kan er eventueel schade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (planschade) ontstaan.

Met de aanvrager van de bestemmingsplanherziening wordt overeengekomen dat dergelijke schade geheel voor zijn rekening komt.

5.3 Overleg en inspraak

5.3.1 Overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening

In het kader van artikel 3.1.1 Bro heeft de gemeente vooroverleg gevoerd met Hulpverlening Gelderland Midden.

Provincie Gelderland

De provincie Gelderland heeft aangegeven dat overleg op grond van artikel 3.1.1. Bro niet nodig is, omdat bij het onderhavige bestemmingsplan geen provinciale belangen in het geding zijn.

VROM-Inspectie

Vooroverleg met de VROM-Inspectie kan achterwege blijven, omdat er geen nationale belangen in het geding zijn bij het onderhavige bestemmingsplan.

Waterschap Vallei & Eem, Postbus 330, 3830 AJ Leusden

Vanwege de geringe oppervlakte van het perceel kan overleg met het waterschap achterwege blijven.

Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden, Postbus 5364, 6802 EJ Arnhem

Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden heeft aangegeven dat er geen redenen zijn om advies over onderhavig plan uit te brengen.

Reactie gemeente

De reactie van Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden wordt voor kennisgeving aangenomen.

5.3.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening van 7 juni 2012 tot en met 18 juli 2012 ter inzage gelegen.

Tegen het plan zijn geen zienswijzen ingediend.

6. Handhaving

6.1 Algemeen

Het is van groot belang dat de gemeente toezicht houdt op de naleving van het bestemmingsplanbeleid. Daarom dienen de planregels van het nieuwe bestemmingsplan consistent te worden gehandhaafd. De prioriteiten en uitgangspunten zijn aangegeven in de Nota Handhaving 2008: "Naleven is gewoon". Deze nota geldt ook voor dit bestemmingsplan.

Handhaving bestaat uit drie fasen:

1. Handhaving start bij het bieden van de noodzakelijke informatie.
2. Bij concrete overtredingen zal primair in overleg worden getracht om tot een oplossing te komen.
3. 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.

6.2 Handhavingsprocedure

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

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

Zodra een overtreding is geconstateerd, zal worden nagegaan of een oplossing (legalisatie) mogelijk is. Kan geen vergunning worden verleend (bijvoorbeeld de overtreding is in strijd met het bestemmingsplan of de welstandseisen) dan treedt de gemeente op en kan er een dwangsom of bestuursdwang worden toegepast.

7. Onderzoeken

1. Bodemonderzoek: verkennend onderzoek, kenmerk 151261 van 25 mei 1999
2. Grondwateronderzoek: RVV/00192 van 18 mei 2000